

一楼“底花”是否属于公共绿地？

成都明信云玺府底层业主与楼上邻居为此发生争议

云投 诉

当下新房市场，带“底花”（底层花园）的户型较为普遍，相较于其他户型，“底花”户型优劣势都非常明显。业主愿意花更高的价格购买这类户型，看中的就是“底花”的特殊使用场景。

然而，“底花”使用权的不明晰，也给业主们入住后的生活造成诸多困扰。

近期，成都明信云玺府的“底花”业主和楼上邻居们，就因为“底花”的归属及使用权问题产生了较大争议。仅在4月，“问政四川”及封面新闻“云投诉”平台关于明信云玺府的投诉就超过了百条。除了绿地问题，该小区还被反映存在交付质量与宣传效果不符、停车收费贵、车库漏水等问题。

4月22日，华西都市报、封面新闻记者来到位于成都市五洞桥路966号的明信云玺府小区进行了调查。

底层业主： 开发商送的花园不能用 我们和楼上邻居成了“仇人”

22日下午，在业主代表带领下，记者进入了明信云玺府小区。此时，一楼某户业主王明（化名）家的违规搭建正被相关部门拆除。

王明告诉记者，“卖房的时候开发商宣传一楼业主有花园，且花园有绿篱与公共区域隔开，结果现在楼上业主不准一楼业主用，开发商也推诿责任，导致我们和楼上业主矛盾不断。”王明向记者展示了开发商售楼部的沙盘、样板间、宣传图册、销售人员说辞等图片和视频资料，均显示一楼业主是“有花园的”。部分一楼业主还反复向销售人员确认花园的使用权，都得到肯定答复。

在业主提供的项目销售宣传册中，“专项设计-私家花园”页面以绿色阴影明确各户私家花园的面积，其中54平方米-69平方米为花园较小面积段（24户），74平方米-136平方米为花园较大面积段（12户）。

随后，王明出示了开发商于今年3月29日新出具的盖章版《告业主书》，上面也有上述宣传册私家花园附图，王明认为这再次证实了开发商认可一楼业主拥有花园的使用权。

记者发现，明信云玺府小区一楼户型面积比同楼栋其他楼层要小约8-11平方米，在设计上一楼缺少生活阳台，但从预售公示价格来看，总价与其他楼层差异不算大，部分一楼户型的单价甚至更贵。

“底花”业主认为，开发商在设计时无故缺少生活阳台，是默认可以通过花园来弥补这部分缺失的面积与功能，同时销售人员的说辞中也表明一楼因为带了花园，所以户型不一样。

但另一些业主却不这样认为。据一份“明信云玺府全体业主联名请愿书”，自今年1月交房以来，多户一楼业主陆续使用木栅栏圈占邻近的前/后公共绿地作为“私家花园”，同时部分一楼业主为便利使用“前/后花园”，甚至还有“开窗增门”及违规搭建破坏楼栋整体外立面等行为，这也导致一楼业主与楼上业主间的矛盾再次升级。



小区部分违章搭建正被拆除。



宣传册上标注一楼花园面积。



楼上业主在小区底层草地内种植树苗。

“都说远亲不如近邻，因为开发商的模棱两可导致我们和楼上邻居成‘仇人’了。”有底楼业主对当下业主间的对立很无奈。

楼上业主： 如果底花变私人花园 那公区绿地率必然不足

“除开一楼花园，小区基本没有可供使用的公共绿地了，肉眼可见的‘飞机场’公区，和销售时宣传的简直大相径庭。”非一楼业主刘信（化名）说，当前花园之争的症结在于小区公共区域绿化减配，如果一楼业主圈走花园，绿地数据就更不足了。

刘信称，按照规划，项目绿地率不低于30%，绿地面积8086.48平方米。同时据项目2023年11月14日公示，开发商明确小区实际绿地率35.03%，实

际绿地面积9440.04平方米。若以每户一楼业主约60平方米的花园面积计算，至少将扣除约2160平方米公共绿地，小区所剩的公共绿地面积将不满足最低要求。

这一点在一楼业主处也得到证实。“小区交付后，光秃秃的没什么绿化，大家在相关部门了解情况后得到结果：开发商所谓的达标是包含了一楼公共绿地，如果抛开一楼使用的面积，就未达到最低标准30%。楼上楼下的争执点也在于此。”王明告诉记者。

因此，部分非一楼业主自行拔除了底层的木栅栏，这也导致一些一楼业主报警求助。双方因此多次产生矛盾。

业主们表示，该楼盘宣传册介绍，将以“三庭四院一乐园”为主题打造包含岛林秘境、水林秘境、主题儿童乐园等在内的景观，但目前除儿童设施相对完整外，其他园林景观都减配了。记者实地探访也印证了业主们的说法。

明信云玺府小区除包含绿篱的外圈绿化外，内部楼栋间以硬化路面为主，这也是业主们将公区戏称为“飞机场”的原因，该公区直观感受是整体绿化面积不多，且与宣传图有较大差距。

“宣传图上小区绿化和水景都是蜿蜒有曲线的，实际上就方方正正的水坑和花园，面积看起来也小很多，差异很大。”一位业主表达了对小区目前绿化效果的不满。

“这些突然冒出来的移动花坛，我们怀疑是开发商怕被抽查绿地率新增的。”在采访期间，有业主带领记者来到他们称之为“飞机场”的公区部分，这里新增了多个移动花坛，业主们对此表达了疑惑，他们也希望开发商能就小区绿地率的验收流程、细节进行公开。

矛盾升级： 为阻止底层业主“圈地” 楼上业主自发栽种绿植

由于邻里争论不断，众多业主自发向有关部门反馈、投诉。为解决相关问题，内部协调会、多方洽谈会不断。其中3月29日的协商会规模较大，多部门组织了开发商、物业以及部分一楼和非一楼业主到场协商。

协商会上，矛盾双方各执一词，诸多细节未能达成一致。为此，有关部门明确要求开发商于4月10日出具相关方案解决问题。

协商会后，底层业主陆续自发拆除了木栅栏，但随后又出现底层业主破坏外墙、厕所门外移、破坏空调机位等情况。

4月11日，经业主们多次催促，开发商委托物业向业主公开了《优化提升方案意见收集稿》，稿内有且仅有如下内容：“底层每户园林景观保留区域面积为60-80平方米；底层每户园林景观保留区域内不能硬化、搭建及以建筑结构进行圈占；提升后绿地率为31.7%；绿篱高度为1.5米。”

《意见收集稿》发布后，依然引发业主们的诸多不满，他们普遍认为开发商允诺公共绿地由底层业主就近使用的行为，违反了合同条款约定，也侵害了全体业主权益。“正是因为不满意开发商的优化方案，很多楼上业主开始自发在底层草坪种树苗等绿植，想以此阻止底层业主‘圈地’。”据多位业主反映，4月13日-14日，矛盾双方在绿植种植现场多次出现冲突。

“需要开发商拿出出让大家都能满意的实际方案，才有可能解决问题。”有业主代表表示，希望开发商及有关部门能出具有法律效力的文件，以明确小区底层绿地所有权归属。其次是为了有效解决邻里矛盾，希望开发商履行主体责任，按照销售时承诺的效果，优化提升整个小区的绿化品质。

开发商回应： 一楼室外绿地为底层庭院 业主使用时需不侵害他人利益

4月23日，华西都市报、封面新闻记者采访了明信集团品牌部的徐女士。

她称，底层部分住宅房屋室外有绿地，本着物尽其用原则，将这些绿地和道路等公共空间设计为底层庭院，一楼业主在使用时需不侵害他人利益。开发商关于《主合同及补充协议》针对特定空间的约定第三条提出：关于上述特定空间（特定空间可能以花园、绿地、露台、平台、屋面、花池地下空间等形式存在，以规划批准为准）的面积约定仅供参考，最终以该房屋交付时的现状为准。

关于将一楼绿地划出、公区绿地率是否还能达到30%的规划要求，明信集团回复称小区已经通过竣工验收以及规划验收，足以证明小区的公共绿地是合格的，小区绿地做出的绿化安排，是基于业主自身生活安宁权和隐私权的保护考虑。同时，该小区的公共绿地建设也满足绿地建设标准的要求，不存在违反相关规划、规定情形，也得到了相关部门的认可。

明信集团表示，针对目前存在的纠纷，集团已安排专业人员多次与业主代表进行沟通，且后期安排了常驻团队持续与业主代表及投诉客户保持沟通，目前各项事项都在按照公司内部流程积极应对和处理中。

对于业主们非常在意的一楼绿地归属权及使用权的明确划分，以及后续绿化品质提升的具体方案等，4月24日记者想补充采访徐女士，但截至发稿未得到有效回复。

针对业主们反映的楼盘存在的质量问题、物业服务问题等，华西都市报、封面新闻将持续关注。

华西都市报-封面新闻记者 黄益辉 实习生 田贻 摄影报道