

“房顶布满消防管道”后续  
业主仍未接房 开发商未给答复

# 未约定房屋安装设施 层高起争议谁担责？

新房屋顶上布满了消防管道，西山区新希望·观澜汇小区12栋300多户业主为此拒绝接房。1月6日，本报报道了这一消息后，引起了众多消费者和业主的愤慨，同时也引发了业内人士的关注和讨论。本报记者7日联系了多名业主，业主们均表示，到7日下午，他们均未接到开发商的明确回复。为了自己的权益，许多业主表示将加入维权行列，将向开发商讨说法。

## 现场 消防管道“爬上”天花板

昆明市西山区新希望·观澜汇小区超高层楼栋(建筑高度超过100米)12栋，业主们发现自家每一个房间的天花板上都安装了消防管道，有的沿着天花板边沿安装、有的布满房间房顶，管道有粗有细、有深有浅。

其中，安装在客厅一侧的消防管道长度与客厅相当，并穿过承重墙的房梁延伸至主卧、次卧、厨房、卫生间等地。几乎所有的消防管道都是悬空安装，离天花板还有20—50厘米不等的距离；设置在消防管道上的喷淋也有横竖之分，客厅里基本是横向，其他房间基本是垂直地面。不少业主带着卷尺当场测量，只见消防管道和喷淋最低处已经接近门框上方，垂直距离50厘米左右。

一位业主说，他家目前毛坯房层高是2.73米，消防管道占了47厘米，吊完顶层高只剩2.2米左右，加上要安装地板的话需要5厘米，装修好业主实际居住的净高只剩2.1米左右。

现场多数业主表示，购房时从未听置业顾问提起过消防管道入户的情况，样板间没有展示、购房合同、户型图、平面图上均没有明确说明，完全不知情。

## 待解 开发商仍未给出答复

对于房屋消防入户的看法，开发商与业主各执一词。

开发商认为消防入户有相关规定：依据《建筑防火规范要求》8.3.3条第4项内容规定：“建筑高度大于100米的住宅建筑应设置自动灭火系统”，12栋建筑高度超过100米，因此，按照规范要求户内需要设置自动喷水灭火系统(消防管道及喷淋)。

业主认为，消防入户是为了大家的安全，并无不妥，但如此不合理的设置大量占用了业主的使用空间、影响了使用感受。

截至7日下午，多位业主向晚报记者表示，关于这个问题如何解决，到现在在依旧未得到开发商的答复。

## 业内声音

### 消防管道不能随意改动

采访中，一位业主还透露，买房时，开发商约定是2020年12月底交付。当年10月，她和设计师还进去自家房子看了，并拍摄抖音视频上传，当时全屋没有一根消防管道。直到12月30日，收到接房通知，她去现场看房发现一屋顶的消防管道感觉“十分震惊”和“不能接受”，“从看房、买房、付钱到交房，近2年时间内，开发商没有提起过12栋的住宅有消防管道入户。可想而知，这些消防管道是开发商之前未设计的，到房子验收通不过才临时加装的，这是我们业主最不能接受的地方。”这位业主表示。

晚报记者就此问题咨询了房产中介魏先生。他表示，超高层建筑设置消防入户是没错的，也有相应的规定可以佐证。“一般情况下，写字楼、公用性质、商业建筑等才会要求消防入户，喷淋裸露在外，在此之前，昆明也出现过消防管道入户，业主难以接受的情况。”

但魏先生也说，为了不影响使用空间，很多要求消防入户的建筑都会选择增加层高。以写字楼为例，不少写字楼的层净高就超过3米，也有达到3.5米的，“这就是利用增加层高的方式，让消防管道有足够的空间安装，且不影响美观、使用。”

不过，不管是层高的增加还是消防管道的安装设计，“无一例外会增加开发商的成本。”魏先生说，有的业主接房、验房时可能会发现层高减少了一些，但是由于减少的不太多，或者开发商有足够的理由说明减少缘由，让业主信服并且不再追究。但其实“层高增加所对应的是建设成本的增加，层高即使只增加5厘米，成本都会增加不少。”

超高层建筑消防管道入户本身没有可争议的地方，关键还是在于如何设计安装，魏先生说，“如何安装消防管道并没有具体规定，这样一来，开发商可以发挥的空间就比较大。”

根据交付标准，超高层精装房一般不会出现消防管道裸露的情况，仅是喷淋在外；毛坯房由于是毛坯交付，什么情况在业主面前一目了然。“像新希望·观澜汇小区这样的，其实可以做到管道沿着墙边、紧贴房顶，尽量增加业主的使用空间。但看现在的成品，不仅占用了使用空间，还穿承重墙而过，明显没有安装计划，甚至还存在安全隐患。”

值得一提的是，魏先生告诉记者，超高层建筑安装消防管道及喷淋均是为了安全起见，“楼层太高，如发生意外可能会出现救助不及时的情况，因此业主千万不要自行改动、拆除。”

## 律师说法

### 未约定房屋安装设施 层高起争议谁担责？

为此，记者采访了云南云都律师事务所律师主任著名律师尚显达。

尚显达说，在房地产市场交易过程中，有很多商家为了降低成本，经常在法律的边缘打擦边球，企图达到降低建造价的目的。而有些商家，是因为设计人员或工程人员不懂规章和行规，凭想象进行设计和施工，最终导致发生了很多争议。而在广大买房者中，人们一般的常规思维都非常重视合同约定的房屋平面面积和开发商的违约行为，却忽视了房屋空间的高度，这给一些不诚信的开发商在房屋空间高度上做文章留了空子。

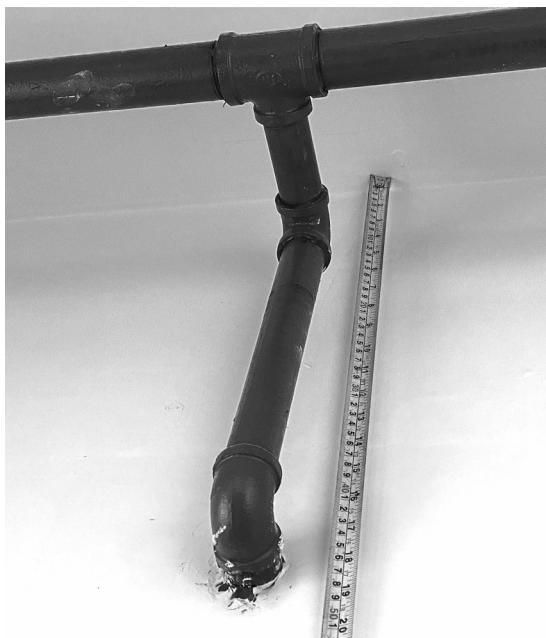
尚显达说，在房屋买卖过程中，如果买受人买房时其选择的楼层为高层且系期房，而开发商明知未来销售给买房人的楼层是高层的话，那开发商肯定是明知未来的房屋中应当是会安装相关设备设施的。这种情况下，开发商在销售过程中应当将未来房屋中要安装的设备、设施以及楼层的高度等可能影响大家视觉和给居住带来影响的相关事宜约定在《商品房购销合同》中，也可以将这些内容列为合同附件进行告知，履行其告知义务，让买受人在公平、公开的条件

件下进行选择。

尚显达说，至于各方就本案争议的房屋内是否应当安装消防管道和是否达到楼层净高的问题，这一点广大消费者是处于盲区的。因为根据相关法律法规规定，为了保障高层住宅的安全，100米以上的高层楼房应当安装相关消防设备，这是无可厚非的。当然，这就意味着开发商在对房屋进行设计和施工时，凡属遇上100米以上的高层楼房的，将面临在每一楼层上提高相应的尺寸，以达到住建部规定的住宅层不低于2.8米的高度，最终净高度不得低于2.4米的强制性规定。所谓的净高度应当合理的考虑买受人在装修中，可能占用的合理高度以及原房屋中不可拆除的设备、设施所占据的空间距离，这就是符合适用的合理高度。

尚显达建议，就此问题而言，确因开发商不存在恶意的，在不损害广大买受人使用空间的情况下，可以通过整改方式来达到规定标准，双方应和谐处理。确因双方不能处理的，可申请住建部门进行核查或经司法途径依法处理。

本报记者 孙江荃



本报记者 周柯好 摄

春城晚报

开屏新闻App

理想生活 即刻开屏

