

公共绿化被侵占,业主想退房,合理吗? 请听律师怎么说

购房是终身大事,能否购买到称心如意的住房关系到我们日后的生活幸福指数。小区内的环境是很多业主购房的重要考量之一,但公共区域的维护却不在个人可控范围内。最近,就有业主向本报反映,因为小区公共绿化区域被非法侵占,她想把刚买的新房退掉,但令业主苦恼的是开发商却要求她支付违约金。记者就此采访了江苏法舟律师事务所律师鞠爱军,听听他怎么说。

【业主】

“公共绿化区域被其他业主违规侵占,投诉之后,开发商与物业人员却互相推卸责任,始终给不出合理的解决方案。我想要解除合同,退掉房子,又被要求支付房屋全款10%的违约金。”

前不久,陈女士在锡山区购入了一套新商品房,与开发商签订了购房合同,也支付了首付款,只不过房屋还未正式备案,也未完成网签。陈女士说,她那栋楼是4层的叠墅,她买的是上叠。近日,她发现下叠住户将原本属于公共绿化的区域私自改造,并建起围栏变成自家院子,甚至将围栏延伸至路边,侵占公共区域。陈女士认为,在公共区域的绿化被私自改造之后,小区的绿化面积、绿化规制等与购房前在样板房所见出入较大,绿化规模、绿化类型都与样板房中所见不一致。

陈女士随后联系开发商与物业工作人员进行投诉,希望他们重视小区绿化问题,给出合理解决方案。但开发商却表示,这个问题不归他们管,而物业也始终没有给出合理的解决方案。投诉无果,陈女士向开发商表示自己的购房意愿受到了严重影响,不想再继续支付房屋尾款,也不想继续履行后续的合约流程,提出退掉房屋。开发商则回复陈女士:“可以退款,但需要支付房屋全款10%的违约金。”

【律师】

“若陈女士能证明开发商构成根本违约,进而影响到自己的购房意愿,想要退掉房子,可以在不承担法律责任的情况下解除合同。”

根据《中华人民共和国民法典》第五百七十七条规定“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任”。鞠律师表示,在参考合同约定的基础上,销售对陈女士做出的绿化承诺、样板房的绿化情况等都可以作为陈女士举证的支撑,只要陈女士有足够的证据证明小区现有绿化规制与购房时所承诺的不一致,则可以证明开发商构成了根本违约,要求开发商采取解决措施甚至是解除合同。

除此之外,鞠律师指出,虽然小区物业具有制止业主不合理行为的责任,但物业不具有执法权,而相关政府部门则具有责任与义务进行监督、管控。若已经发生公共绿化区域被侵占等情况,可以尝试拨打政府服务热线“12345”进行咨询,进而联系环保、城管或规划部门了解小区公共绿化区域的真实状态,若确有违约行为,可让政府部门通知整改。

鞠律师针对这件事情给广大业主提了几点小建议。他认为,首先,尽量选择有信誉的品牌开发商;其次,尽量将开发商、销售给予的承诺写进合同条款中;不仅如此,业主可以将住房沙盘、样板房、宣传册等进行拍照保存,在发现问题时及时通过第三方介入,例如相关政府部门、证人证明、公证处等进行固定、保全证据,实现多方面、多角度维权。

(葛惠 实习生 杨晨)



记者从江苏省住建厅获悉,为进一步完善江苏工程质量责任体系,提升建筑工程品质,江苏省住建厅日前印发了《关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》通知,明确建设单位是工程质量第一责任人,依法对工程质量承担全面责任。《实施意见》自2021年12月10日起施行。

江苏发文夯实工程质量责任 建设单位承担全面责任

项目负责人
签署工程质量终身责任承诺书

《实施意见》明确,勘察、设计、施工、监理、检测以及工程总承包、全过程工程咨询单位等其他责任主体,按照法律规定与合同约定对工程质量承担相应责任和义务。《实施意见》严禁建设单位盲目压缩勘察设计周期、任意压低勘察设计费用。建设单位应当科学合理确定施工工期,严禁盲目赶工期、抢进度,不得迫使工程其他参建单位简化工序、降低质量标准。因不可抗力以及重污染天气、重大活动保障等原因停工的,应当给予合理的工期补偿。

在建设资金上,建设单位应有满足施工所需的资金安排,按照规定向施工单位提供工程款支付担保,按照合同约定按时将人工费用直接拨付到施工总承包单位农民工工资专户。

《实施意见》提出,建设单位应当建立健全工程项目质量管理体系,项目负责人应按照规定签署工程质量终身责任承诺书。建设单位要对自行采购的建筑材料、建筑构配件和设备等质量负责,且应当符合设计文件和合同要求。加强验收资料管理,建立各方主体项目负责人质量终身责任信息档案,工程竣工验收合格后及时移交有关部门。

住宅工程建设单位
应严格履行质量保修责任

《实施意见》对商品住房和保障性安居工程等住宅工程的建设单位进行了明确,要求其进一步加强设计变更、分户验收、信息公开、质量保修等管理,切实保障住宅工程质量。已经预售的商品住房施工图审查合格后变更设计的,除按照规定重新送审外,还应当符合商品房买卖合同关于设计变更的约定,并及时告知购房人。住宅工程在竣工验收前,建设单位要按照规定组织分户验收。在交付使用时,应当将《住宅工程质量分户验收合格证》提供购房人。

房地产开发企业在预售商品住房时设置样板房的,应当说明实际交付的商品住房质量、设备及装修与样板房是否一致,未作说明的,实际交付的商品住房应当与样板房一致。交付使用前,应当公开质量承诺书、工程竣工验收报告、质量保修负责人及联系方式等信息。鼓励建设单位按套(户)出具质量合格证明文件。

《实施意见》明确,商品住房和保障性安居工程等住宅工程的建设单位应当严格履行质量保修责任,建立质量回访和质量投诉处理机制。建设单位对房屋所有权人的质量保修期限自交付之日起计算,及时组织处理保修范围和保修期限内出现的质量问题,并对造成的损失先行赔偿。房地产开发企业应当在商品房买卖合同中明确,企业发生注销情形下由其他房地产开发企业或者具有承接能力的法人承接质量保修责任。

(中国江苏网)

招商、银城双擎携手共拓经开热土 璟萃未来生活馆全城启幕

城市更新正成为全球城市新的课题与方向。无锡千年江南富庶之地,而今迎来“新机”——经开区启幕“一带、两镇、三园”新蓝图,华庄、周新两镇更新改造,再造一个“宜居新城”。城市热土之上,招商蛇口和银城国际续写华章,携城市新IP——璟萃敬呈,营销中心一经亮相,便自带流量与光环,站在城央舞台大放异彩,承载期许。



» 全城热望 美好不负久候

11月13日,璟萃营销中心盛启开放。璟萃首映盛典暨时尚之夜,点亮无锡经开的星空。

新一代营销中心的功能,已悄然成为未来生活方式的沉浸体验中心。公共会客空间、文化交流中心、运动与邻里亲近的社区共融人文空间。触发生活灵感,让寻常不寻常。

» 双擎携手 启幕时代新生

招商蛇口,百年招商局集团旗下城市综合开发的旗舰企业,是中国领先的城市和园区综合开发运营服务商。致力于成为“美好生活承载者”,围绕启蒙成长、事业成长、家居成长、生活成长、健康成长、夕阳安养六大阶段,推出了14个品类、25条标杆产品线,360度启航美好生活方式。招商蛇口无锡公司,作为招商蛇口布局全国的重要版图,8载深耕,迄今在常州、无锡2城,呈献共12座品质力作,为万千业主家庭带来美好生活。而今发力经开,展开全新布局。

银城集团也是深耕长三角城市群多年的运营专家,专注于在长三角地区为全龄客户开发品质物业。

招商蛇口和银城国际,于城市繁华之上,双擎携手,共拓热土。以对现代人居生活的多年精研,以匠心设计回应当代需求。“璟萃”于此之上,徐徐展开关于生活更好的答案。

» 自然沉浸 轻奢生活范本

经开向上,城市更新,正是看到城市背后勃发的力量,招商蛇口携手银城国际,择址于此,璟萃应运而生。容积率仅1.8,仅规划8栋洋房、小高层住宅,把更多的土地留给了景观和园林。

项目采用现代设计手法,汲取都会审美观,以严明的轮廓、几何的形体、弧形语汇、明快的颜色、新材料的运用为其特点。一轴、一环、一心、八园递进式园景营造,充分利用土地资源,灵活组织开放空间形态,打造一流的社区城市空间形象及景观趣味。景观层次递进,区内环境均好,以求创造一个现代、人文、高尚、自然的花园式住宅区。

无锡经开,建筑面积约108-142㎡低密美学宅邸。户型设计注重尺度与功能性的融合。整体空间开阔,享受充裕的阳光,并且也达到了超宽的景观面。二人世界、三口之家、三娃共享,创新生活场景,让客户拥有更多个性化的空间组合。

以同步世界的视野,回归内心本色;以现代美学的设计,融入底层蓝本;以空间哲学的灵感,营造诗意栖居;以当代品位的修养,构筑氛围社区。以时代,致璟萃。