

# 商铺装修砸坏消防通道,小区业主急了

## 街道组织协调会,施工方承诺将在一周内复原

9月15日,南京市建邺区丹桂园小区业主向现代快报反映,紧临小区西门的一间商铺在装修改造时,拆了消防通道楼梯的墙面,差点伤到人。此外,他们发现商铺在装修中有诸多违规之处。9月16日,兴隆街道办事处组织了一场协调会,施工方承诺将在一周内将破坏的消防通道和墙体复原。

现代快报+/ZAKER南京记者 陈彦琳 蔡梦莹

### 投诉:消防通道被砸坏

引发小区业主投诉的商铺在燕山路附近,紧临丹桂园小区西门,分上下两层,总面积约530平方米。据周边商户和物业工作人员介绍,今年九月初,该商铺开始装修,之后将开餐馆,此前一直闲置。虽然该商铺并不在丹桂园小区内,但是商铺地下就是小区地下车库,顶层还有三个冷却塔,塔内的冷凝管道与小区每一户息息相关。

据小区业委会成员黄女士介绍,9月12日,有业主在负一层地下车库偶然发现,通往一层消防通道的楼梯和墙体被破坏,掉落的石块差点伤人。此事一出,业主群里议论纷纷。之后,不少业主在装修中的商铺中发现了更多的问题:商铺外立面被破坏,怀疑承租方准备将外立面外扩;原本用于保护冷凝管道的墙体被破坏了;承租方还准备将顶层冷却塔唯一的检修口封堵。于是,业主将此事向12435反映。

### 进展:施工方已经停工

兴隆街道城市管理和公共服务

科工作人员告诉现代快报记者,9月13日下午5点左右,他们接到投诉后立即去现场调查,要求施工方立即停工。9月15日上午,兴隆街道办事处联合城管执法中队、区市场监管局、区房产局等部门现场执法。

9月15日下午,记者在现场看到,商铺已经停工,几张彩条布和木板遮盖住了内部结构,残留的建筑垃圾堆放在室内角落。木板上有一张物业张贴的整改通知单。通知单上显示,该处在装饰装修过程中存在破坏墙体、拆除公共设施设备的行为,违反了物业管理的有关规定。

### 协调:一周内恢复原貌

9月16日下午,兴隆街道办事处召集小区业主代表、商铺承租人、房东、施工单位、物业公司等举行协调会,共同商讨商铺的施工方案。

针对业主代表提出的商铺装修对公共空间的楼梯破坏,侵占了公共空间以及野蛮施工,破坏了冷却塔管道的保护墙,承租方徐先生表示,当时是想改变楼梯走向,目前砸坏的楼梯部分仅有一小段,他们承诺在一个星期之内对破坏的公共空



大图:消防通道通往一楼的楼面和楼梯被破坏 小图:商铺已经停工 现代快报+/ZAKER南京记者 蔡梦莹 摄

间和墙面进行恢复。

针对施工方破坏外立面的行为,当天,兴隆街道城管执法中队也向承租人开具了《责令改正通知书》,要求商铺停止施工,恢复外立面原貌;加强施工现场管理,加设防尘网;规范垃圾清运,避免垃圾占道。之后,将由兴隆街道城管执法中队按照违建标准划定标准红线,商铺门头装修不允许超出红线范围外。

在协调会上,房东、承租人与业主代表对于冷却塔的部分问题,暂时还未达成一致。针对冷却塔产生

的噪音,房东提出,可以加装隔音挡板,减小冷却塔运作时的噪音。但业主代表指出,加装挡板并不能减小噪音,还可能让其他住户遭受噪音的困扰。

此外,根据房东提供的商品房现房合同补充协议,现代快报记者看到开发商出售房屋时曾承诺,交房后,房东可以对房屋室内风机上人孔封闭,也就是封堵住冷却塔的检修口。协调会上,房东提出,愿意自费给冷却塔加装方便维修的外挂楼梯。对此,业主代表表示,这需要

拿出具体的方案和效果图,只有大部分业主认可这一方案,才能进行施工。否则封堵维修口的做法,损害了业主的利益。

兴隆街道办事处副主任刘哲君表示,目前,业主与商铺承租方在侵占公共空间、野蛮施工、破坏外立面等问题上基本已经达成一致,但针对冷却塔加装外挂楼梯一事,还需要小区业主内部进行商议。街道将继续关注此事,希望双方能在沟通的前提下,达成一致意见。在此之前,商铺将暂停施工。

## 新闻追踪

# 绿地理想城退房协议被指有不公平条款

## 开发商拒绝回应,相关部门已采取措施

9月12日,现代快报对江宁绿地理想城“公寓”变办公一事进行了后续报道,据不少购房人反映,开发商此前承诺的退房款事宜逾期仍未兑现。在报道刊出之后,又有多位绿地理想城业主联系到现代快报记者,反映退房退款事宜,并称退房协议中存在不公平条款。

见习记者 王珺妍 现代快报+/ZAKER南京记者 杜磊

### 开发商承诺退房款 业主:没兑现



现代快报  
9月13日的报道

### 多版退房协议

版本1:以未付购房款为基数补偿购房人

购房人周先生在7月11日与绿地理想城开发商签署了退房协议,根据协议,在9月11日前,开发商就应该把房款退给他。但截至记者发稿时,周先生仍没有收到房款。

而根据此前签订的协议,针对

开发商未能在规定时间内给购房人退款与补偿的情况,协议第四条写明,“甲方同意自逾期之日起以未付购房款为基数按年化收益率10%计算补偿直至乙方实际收到上述款项为止”。由于周先生是全款购房,不存在未付的购房款,如果“以未付购房款为基数按年化收益率10%计算补偿”,则不管逾期多久,开发商赔付周先生的补偿款都将为“0”。“这根本就是霸王条款,当初我们签退房协议的时候都没有注意到,现在

才发现。”周先生认为这样的条款非常不公平,开发商存在欺诈嫌疑。

### 版本2:协议中未约定利息明细

同样是全款购房,叶女士在7月8日与开发商签订了退房协议,协议内容和周先生有很大不同。

协议第三条规定,“甲方自乙方办理正式退房和解约手续并完成撤销合同网上备案之日起3个月内支付乙方537000元+利息”。其中,537000元为叶女士的购房全款,而关于支付利息具体为多少,协议中并未就此明确。

### 版本3:以未付首付款及已还贷本金及银行利息为基数补偿

而采用分期付款购买绿地理想城的徐女士与开发商签订的退房协议又与上述两份协议书截然不同。

根据该协议书第四条:“甲方自乙方签订本协议书并补齐退房资料之日起四个月内退还给乙方的购房首付款及已还贷本金及银行利息179818元+已还本息,并以首付款及已还贷本金及银行利息为基数按年化收益率5%自乙方实际付款或还银行本息之日起计算至乙方实际收到退款之日止的金额作为补偿同时支付给乙方”。

同时,协议中第五条还写明,

“如甲方未能在本协议规定时间内完成上述退款及补偿,甲方同意自逾期之日起以未付首付款及已还贷本金及银行利息为基数按年化收益率的10%计算补偿直至乙方实际收到上述款项为止”。

由于众多购房人都认为退房协议中存在不公平条款,导致徐女士对于自己的这份退房协议也心存担忧。“开发商到期没有退款给我,是不是也是按照‘未付首付款’及还贷本金及银行利息为基数来补偿我?”徐女士表示,自己当初已经付清了首付款,根本不存在所谓的未付首付款。

多位业主签署了多个不同版本的退房协议,并且部分协议在到期后也未能兑现退款,这让业主们有些惶惶不安,“我们现在只想绿地能尽快把本金退还,但按现在的情况来看,感觉遥遥无期”。

### 开发商拒绝回应

对于绿地与购房人签订的退房协议逾期如何处理,及其中业主所谓的“不公平条款”该如何解释,记者联系了开发商相关负责人裴宏志,他多次挂断了记者电话。随后,记者也电话联系了绿地另一位负责人杨珊,她表示,希望记者能够把业主提出的问题以短信形式发送给她,但在信息发送后,记者多次致电杨珊,都没有收到她的回应。

就退房协议内容,记者采访了

江苏同大律师事务所律师陶然,他表示,对于“未付购房款”“未付首付款”等字眼的定义要看开发商和业主的理解是否一致。如果开发商同意了业主对于条款的解释,那就按照业主理解的条款来实行退款,如果开发商不同意业主的解释,业主只能提供证据提起诉讼。他建议业主与开发商共同协商,如有异议,后期可签订补充协议。

国浩律师(南京)事务所的律师王宏也表示,开发商应该根据退房协议中约定的内容返还房款。关于违约责任计算,他认为,违约损失至少是购房人付掉的钱和利息,如果存在明显的不合理,“如果条款不公平,购房人可以请求撤销,并提出索赔”,他认为业主至少可以按照同期银行存款利息去主张索赔。

### 相关部门已采取措施

对此,记者在9月16日上午采访了南京市江宁区住房保障和房产局一位汪姓副科长,他表示知道此事,并且也作出了相应的措施。一方面他们已与区政府汇报过,责令开发商尽快筹款,另一方面他们也联系了秣陵街道经济开发区,向政府递交申请,看能否在后期理想城商品房销售后,成立监管账户,从房屋销售款中退款给1、3栋业主。关于事情进展,现代快报记者还将继续跟进报道。