

# 小区负一层停车场雨天积水半年不改

## 新叶城小区房开承诺7月底前完成整改



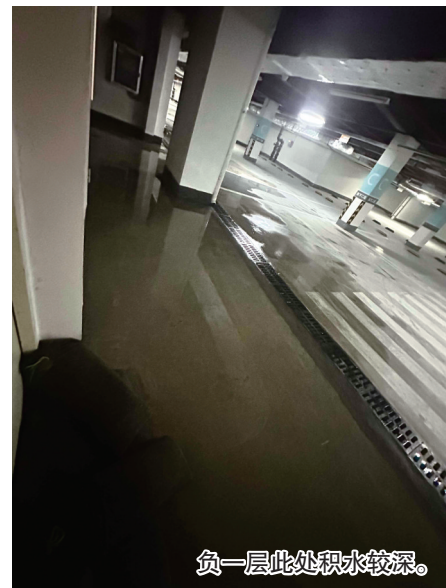
请扫一扫  
二维码关注  
“柳报维权哥”，加入维  
权大家庭。

○○全媒体记者 帅君

近日，鱼峰区西江路新叶城小区业主向“柳报维权哥”（微信号：lzwbwq）反映，小区8栋负一层和负二层每逢雨天便“冒水”，业主下楼取车都要蹚水而行，这给他们的正常生活带来诸多不便，也让他们对房子质量问题深感担忧。近日，记者到该小区进行了走访调查。



小区负一层当天仍有积水。



负一层此处积水较深。

### 业主： 1 负一层漏水问题持续半年了

5月23日，记者来到新叶城8栋2单元负一层电动自行车充电区，看到地面仍有积水，还能听到水滴落下的滴答声。负一层的电梯间和停车场出口处，已用沙包围挡起来，积水最深处约有10厘米。正在取电动自行车的李女士说，负一层虽然为电动自行车车主提供充电服务，但地面湿漉漉的，业主们担心这样的用电环境存在安全隐患。她希望房开能主动向业主说明实际情况，尽快拿出解决问题的方案和措施，让业主能有一个安全的生活、用电环境。

8栋2单元的业主梁先生对记者说，小区负一层停放电动自行车，负二层停放汽车。近期正值雨季，负一层到处是水，小区业主下到负一层取电动自行车时，都得蹚水去取，极为不便。他还表示，这种情况已持续半年了，可物业和房开一直没有拿出有效的解决方案来。

随后，记者来到该小区的物业服务中心。

该物业服务中心相关负责人介绍，目前负一层和负二层的相关手续尚未移交，还属于房开管理，物业只能将业主反映的情况反映给房

开，并积极协商处理办法。

新叶城营销中心相关负责人表示，8栋负一层、负二层出现冒水、漏水的情况，是因为绿化水和雨水灌入墙体。房开目前正密切关注天气情况，做好负一层和负二层的快速排水工作。房开此前已进行过一次补漏，但现在这个问题又有反复。他们已邀请原设计单位的专家对漏水情况进行实地勘察，现已制定好整改方案，即将进入实施阶段，承诺尽量在7月底前完成整改。

### 2 物业：房开承诺做好整改

### 3 律师：业主可依法维权索赔

广西万恒律师事务所律师肖阳萍指出，小区内地下楼层漏水涉及的问题较为复杂。如果是因房屋质量缺陷导致漏水，根据《建设工程质量管理条例》第四十条的相关规定，开发商需承担保修责任。若开

发商未及时整改，导致业主遭受损失（如电动自行车充电存在安全隐患、出行不便等），业主可要求其承担赔偿责任。同时，负一层充电区积水存在消防隐患，这违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条，开

商或物业必须确保相关设施符合安全标准，否则将面临行政处罚。若开发商未按期整改，业主可向小区所在地人民法院提起诉讼，要求开发商维修并赔偿损失。

# 不想买房了要求退回定金遭拒

## 购房者：因房票不能用于首付款而无钱交首付 律师：购房者能否得回定金，时间节点是关键

○○全媒体记者 李书厚

5月29日，市民张先生向“柳报维权哥”（微信号：18977221234）反映，今年3月，他在东环大道某楼盘支付了2万元定金，打算通过房票加贷款的方式购买一套房子，可近日因政策的执行要求，房票不能直接用于支付购房首付款，而他又拿不出那么多首付款，就打算不买了，他向开发商提出退回定金，但此举却遭到对方的拒绝。对此，记者进行了走访。

张先生说，他住在柳南区菜园屯，他家房子属于城中村改造拆迁范围，他选择房票安置，可拿到60多万元的房票。今年3月，他看中了东环大道某楼盘的一套楼房，总价130多万元。他打算通过房票加贷款的方式购买，并支付了2万元的定金。后来房票迟迟没领到，使他无法跟开发商进一步办理购房手续。

近日，该楼盘置业顾问突然对他说，根据落实相关政策的要求，房票不能直接用于抵扣购房首付款，要他准备购房总款15%

的资金也就是大约20万元用于支付首付，这让他一家顿时陷入困难。由于实在拿不出首付款，他就提出不想买房了，让开发商将2万元定金退给他，岂料被告知定金不能退。

5月29日上午，记者来到该楼盘，找到了接待张先生的置业顾问何女士。

何女士表示，张先生并不是因为需要支付购房总款15%的首付款才不想购买房子的，而是此前就表示不想要房票，并以不打算购房为由而要求退回定金。何

女士还向记者出示了两人的微信聊天记录，证实张先生确实提过不想购买了。

张先生对此表示，并不是他不想购房，确实是因房票不能直接用于支付购房首付款这一要求的执行，而他又无法拿出约20万元首付款，才最终导致他决定不想购房的。

那么，张先生有权要求开发商退回定金吗？

广西万恒律师事务所律师肖阳萍指出，政策变动通常不构成“不可抗力”，但是签约后因政策要

求，导致房票不能直接用于支付首付款，这属于《中华人民共和国民法典》规定的“情势变更”，这一政策调整属于导致合同目的无法实现的“因不可归责于双方当事人的事由”。因此，根据《中华人民共和国民法典》以及《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》相关规定，张先生有权要求开发商退回定金。但如果购房人是在政策调整前，就因其本人原因不想继续履约的，那么购房人就构成违约，开发商有权不退定金。