

公共走道地板砖“货不对板”引发纠纷

业主表示对变更图纸不知情,希望房开方遵守原合同
“维权哥”协调后,房开方表示愿意与业主再次协商

〇〇全媒体记者 冯浩

近日,家住鱼峰区中房美佳二期10栋的业主瞿先生向“柳报维权哥”(微信号:lzwbwq)反映,该小区10栋交付后,一楼公共走道的地板与购房合同约定的交付标准不符,如今,地板看起来就像水泥地面,影响美观和出行体验;不少业主多次与房开方——柳州市房地产开发有限责任公司沟通却无果。记者对此进行了走访。



该小区其他楼栋公共走道现状。

业主：公共走道与合同约定不符，房开方应履约

瞿先生介绍,该小区10栋于2022年10月交付,他于2023年年初签订购房合同。但他一进入楼栋,就感觉一楼公共走道十分简陋,就像是水泥地面。随后,他与多名业主仔细翻阅购房合同,才发现合同中明确约定,候梯厅及公共走道的地面贴防滑地板砖。然而,实际情况却是10栋仅候梯厅贴了防滑地板砖,从外部通往候梯厅的公共走道并未铺贴。另外,与10栋情况相同的还有9栋。

“房开方应该按合同办事。”瞿先生说,隔壁8栋的公共走道贴了防滑地板砖,与9栋、10栋形成鲜明对比,更让业主们感到不满。

6月10日,记者来到现场看到,9栋、10栋一楼公共走道为灰色地面,而候梯厅则是防滑地板砖。有业主表示,他曾拨打12345政务服务便民热线反映,柳东新区规划建设环保处回复称,经与房开公司人员及小区物业人员到现场核查,房开公司人员称,原设计图纸就是水泥地面,至于与购房合同里的内容不符,那属于合同纠纷。

“原设计图纸不是水泥地面!房开在交房前进行了图纸变更,但变更一事没有通过正规方式通知我们业主。”瞿先生说。



该小区10栋一楼公共走道现状。



请扫一扫
二维码关注
“柳报维权
哥”,加入维
权大家庭。

房开方：变更图纸符合合同约定，无需通知业主

这究竟是怎么回事?记者来到柳州市房地产开发有限责任公司了解情况,该公司工程部相关负责人作出了回应。

该公司工程部相关负责人表示,9栋、10栋公共走道的地板并非水泥地面,而是金属骨料耐磨地面。当初在交付前,公司进行了图纸变更,变更原因是为了让地板更加防滑、更耐磨。但公司对部分业主的购房合同未能及时修改相关条款。

该负责人向记者提供了一份变更说明:根据甲方意见,本项目做变更,未变更处按原图施工,一层平面图架空处地面由地砖地面变更为金属骨料耐磨地面。

那么,变更图纸为何不通知业主?为什么不经过业主同意呢?

该负责人向记者出示了业主的商品房买卖合同,对其中条款进行了解释:买受人承诺,出卖人可保留对本项目内所有公共场所、共用设施、物业管理用房、建筑小品的建筑设计、规格、设计特色、房屋外立面等进行

修改的权利,而无需事先通知买受人,也无需取得买受人同意。

该负责人认为,按照合同约定,房开方有权对相关建筑进行修改,且无需取得业主同意,比如将防滑地板砖修改为金属骨料耐磨地面,属于合理范围。

该负责人说,因业主提出意见,公司初步决定为9栋、10栋公共走道的一部分区域铺贴防滑地板砖,但仅限于公共走道的一部分,另一部分则未承诺铺贴,因该部分为架空层,并非公共通道。业主对此表示反对,要求一楼区域全部一起铺贴防滑地板砖。双方最终未能达成一致意见。

记者采访了几名业主,他们表示,起初购买房子时,并未仔细阅读该条款,房开也未曾主动介绍过。而且,他们对房开方变更图纸一事完全不知情。目前,他们的诉求很明确,要求房开方参照小区其他楼栋,将一楼地面全部铺贴防滑地板砖。

房开方对此表示,愿意与业主再次进行协商,共同解决问题。

律师：合同条款效力存疑，业主有权主张权益

针对此事,广西众维律师事务所律师王歆表示,虽然商品房买卖合同约定,出卖人有对小区公共场所等进行修改的权利,且无需事先通知买受人,也无需取得买受人同意,但该格式条款属于房开方单方面提供,且该条款涉及双方当事人之间的重要权利义务,房开方有义务向买方(业主)作出提示和说明。根据《中华人民共和国民法典》第四百九十六条第二款和第四百九十七条的规定,如房开方没有提示或向业主说明合同条款,业主可以主张该条款不成为合同的内容;格式条款不合理地免除房开方责任、限制业主主要权利,则可能被认定为无效。

本案中,业主诉求合

理。商品房买卖合同明确约定公共走道地面为防滑地板砖,但实际交付的是金属骨料耐磨地面(外观类似水泥地面),地面材料变更可能影响使用功能如防滑性和美观。根据《中华人民共和国民法典》第五百零九条,当事人应全面履行合同义务,遵循诚信原则;另据第二百三十七条规定,开发商未按约定交付,违反合同约定,业主有权要求房开方重作、更换,如房开方拒绝,业主有权要求赔偿损失。

王歆建议,业主可与房开方协商,要求房开方履行合同约定,铺贴防滑地板砖。如房开方拒绝履行,业主可以主张赔偿损失,如自行铺贴防滑地板砖的费用或价值差额。

中国工商银行股份有限公司柳州分行 关于柳州市北部生态新区支行终止营业的公告

经国家金融监督管理总局柳州监管分局批准,中国工商银行股份有限公司柳州市北部生态新区支行已终止营业,金融许可证已上缴至国家金融监督管理总局柳州监管分局。现公告如下:

序号	终止营业机构全称	终止营业机构地址	业务并入机构全称	业务并入机构地址
1	中国工商银行股份有限公司柳州市北部生态新区支行	柳州市沙塘镇209国道中房绿景19-1-10、19-1-11号沿街铺面	中国工商银行股份有限公司柳州市二化支行	柳州市柳北区柳长路35号柳长物流园12、13、14号铺面

特此公告。

中国工商银行股份有限公司柳州分行
2025年6月17日