

贤林信步业主诉求-第一版

述求列表及业主要求

说明

竖线内的为18年11月17日与金辉客服代表交谈中提及的对对应述求的要求。

列表及要求

- 按照11月17日沟通意思，贵方在精装修之前，会由政府职能部门进行毛坯验收，政府职能部门并会出具毛坯验收报告。此项应书面确认告诉我们，并在交房时提供政府的验收报告。同时，精装修施工前，应该确定业主开放日，在开放日业主有权了解房屋毛坯房的现状。开放日时间应在12月。
- 在精装修施工期间，至少提供两次业主开放日，开放日时间为 2018 年 12 月、2019 年 5 月。
 - 第1条和第2条的要求合并，如下：
 - 必须开放一次毛坯房开发日，两次精装房开放日；
 - 近期在公众号等公众渠道上发布毛坯房视频；
- 精装修施工之前，应有完整的水管、电线施工图纸，并提供水管、电线的品牌、型号。然后严格按照施工图纸等要求施工。业主验房时，应将此图 纸交予业主，以便业主留存。
 - 电路、水管所有涉及材料列入精装修清单，清单要求同第7条；
 - 近期在公众号公示电线线路、水管布局实景图；
- 明确室内外防水区域，应包括但不限于卫生间、厨房、阳台、外立面等涉水区域。明确楼层防水范围明细。
 - 通过公众渠道书面公示房屋隔热、防水区域及对应国标等级；
- 明确所有公共区域，包括楼栋门口、公共走廊、入户大厅的装修明细。
 - 通过公众渠道书面公示入户大厅、走廊等所有公共区域涉及建筑的装修清单，清单要求同第7条。
 - 如果如今天的客服代表描述的，精装修定价不包括公摊面积，是建筑面积根据套内面积折算（即贤林信步项目的装修标准3000元/平是不包括公摊面积，而是因为合同签的是建筑面积，通过套内面积折算的），则业主要求实际套内面积装修标准为： $(3000 \times \text{建筑面积} / \text{套内面积}) \text{元/平}$
- 双方签订的《浙江省商品房买卖合同》第 7 页，第十二条 交接 中，如果因为出卖人原因房屋需要进行返修时或者不能按时交付的，没有明确约定出卖人应当承担的赔偿责任。相反，由于买受人原因未能按时交付的，处理方式写的非常详细，有违公允。
- 按照双方签订的《浙江省商品房买卖合同》第 22 页 “第十四条 出卖人 关于装饰、设备标准承诺的违约责任” “双方将该商品房的装饰、设备标准约定于合同附件四，如为精装修房，双方应当约定装修使用的主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容。出卖人交付商品房，应当符合约定的装饰、设备标准。达不到约定标准的，出卖人补偿装修、设备差价，并承担违约责任如下：赔偿一倍差价。”贵公司在合同 15 页“附件四：装饰、设备标准”中列明的，应是双方约定

的主要材料和设备，但是在清单中，主要设备的品牌、产地、规格、数量等内容不明确，甚至于故意含糊其辞。据悉 现在贵公司已经进行房屋内饰装修，相信已经建立了样板房，已经明确装修流程以及所用装修材料的品牌、产地、规格、数量等，并与供应商签订了采购合同。因此，我方认为贵公司现在理应并已经明确了所有主要材料的品牌、产地、规格和数量，并应该书面告知我们。

同时应该提供所列产品的厂家合格证，以及厂家提供的质保期和质保期开始时间。此质保期不得与合同 19 页 附件六:保修责任主要条款冲突。

1. 除第7条所列要求外，补充下列要求
2. 列出所有屋内精装修材料、设备的清单，包括其他诉求中描述加入清单的材料、设备；
3. 清单要求写明材料或设备的品牌、生产年月、产地、规格、数量和市场价格。
4. 无法通过公共渠道（淘宝、京东电商渠道及官网渠道）查明设备、材料型号的，应当注明该材料、设备的功能归类（如空调属于中央空调还是风管机，热水器是空气能热水器还是燃气热水器）以及备注可通过公共渠道查到的可类比的同等材料、设备，单价价格差别范围不得超过5%
5. 所列材料、设备清单的价格需达到精装修标准，根据公摊面积是否属于精装修范围内确定为：是则为3000元/平，否则为(3000*建筑面积/套内面积)元/平

8. 合同补充协议 第四条 关于房屋交付期限和交接手续的补充约定 第 2 条，为霸王条款。按照出卖人意思，只要地基不垮，主体结构不倒，业主必须收房，且不能追偿损失。双方签订的《浙江省商品房买卖合同》第十二条 交接 商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。买卖合同中规定是商品房达到交付使用条件，作为可交付前提，且是唯一可交付前提。如果出现影响交付使用的所有质量问题，业主均有权拒绝收房，并要求出卖人整改和赔偿损失。

2. 在房屋交付过程中，买受人应配合交接，但因出卖人不具备买卖合同第九条约定的交房条件的除外。在交付过程中，如买受人发现房屋存在地基基础及主体结构质量经有权机构检测不合格的，买受人有权拒绝收房，但其他非主体结构质量问题不影响交接手续的办理，买受人可要求出卖人在房屋交付后的合理时间内承担整改、维修义务，但不能作为拒绝收房的理由，买受人如以此理由拒绝或拖延收房的，买受人自行承担相应法律后果，出卖人不承担逾期办理交房手续的责任。买受人领取商品房钥匙后，即视作该商品房交付完毕。自交付日起，该商品房的风险责任转移给买受人。交付后买受人能够以合理证据证明出卖人交付的房屋内容及设备材料不符合买卖合同约定的标准的，买受人有权自交付之日起 15 日以内要求出卖人进行免费维修、更换。出卖人认为买受人要求不合理的，有权单方面向检测部门申请鉴定。鉴定结果如果符合标准或者因买受人、不可抗力的原因等非因出卖人原因导致的，则出卖人不承担任何责任。

1. 要求删除补充协议中，所有“不能xxx拒绝收房”等限制业主拒绝收房权利的字眼；

9. 合同补充协议 第六条 关于装饰、设备标准的补充约定，属于霸王条款，且与买卖合同冲突，理应无效。

第六条关于装饰、设备标准的补充约定

出卖人所交付房屋的装饰、设备、设施须符合合同双方所确认的买卖合同“附件四”所约定的标准。买受人在接收房屋时，对该商品房的装修、装饰及设备标准若有异议的，买受人应按买卖合同第十四条之约定要求出卖人承担违约责任或者要求出卖人整改至符合双方约定标准为止。买受人应按时办理该商品房交接手续，不能以此为由拒绝接收该商品房。对于买受人提出的整改要求，出卖人应按照不低于买卖合同“附件四”所约定的标准进行修缮或替换。在此情况下，出卖人仅承担房屋整改责任，不承担其他责任。

根据《浙江省商品房买卖合同》第7页 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任中确定，出卖人交付商品房，应当符合约定的装饰、设备标准。达不到约定标准的，出卖人补偿装修、设备差价，并承担违约责任如下：赔偿一倍差价。“装修不达标、装修产品出现质量问题或者重大装修瑕疵，势必影响业主入住使用，业主理应有权拒绝接受该商品房，并提出整改要求，要求赔偿损失。

1. 要求删除补充协议中，所有“不能xxx拒绝收房”等限制业主拒绝收房权利的字眼；

10. 双方签订的《前期物业服务协议》，第三条 物业管理服务费 二、收费标准 车库车位按 80 元/个.月收取，明显高于同行业标准。六、露天车位使用费不得高于物价部门规定的现行标准，由车位使用人按下 列标准向甲方缴纳：按照杭州市物价局收费标准进行收取。车位使用人向甲 方缴纳的车位使用费，应该属于全体业主所有，甲方只是代为收取。

1. 露天车位属于全体业主所有，应当通过公众渠道书面说明；
2. 地下车库要求使用环氧地坪漆或更高档材料；

11. 双方签订的《特约服务协议》，并未遵循双方自愿的原则，此协议约定的 服务事项，并非不可取消，没有这些特约服务，并不影响房屋使用和物业服 务。贵方事先并未告知可以根据自愿的原则，选择是否签署此服务协议。同 时，此协议有如下难以理解之处。

1. 特约服务费标准为人民币 0.82 元/平方米/月。按照总建筑面积:81857.74 m²，一年可以收取 805480.16 元，一年近百万的特约服务费，但是贵方 提供的服务少的可怜。
2. 协议里面约定“为小区安全巡逻人员配置电动车”，小区占地面积:22139 m²，如此小的地方，为什么需要配置电动车，又需要配置几台。本着公平、公正的原则，我们提出以上几点述求，希望大家一起沟通，达成一致。为了一个美好的家，共同前进！

1. 因后期物业与金辉为独立公司，互相不具备约束力，且前期业主签订《特约服务协议》时也是非自愿签订。目前业主对《特约服务》明细、质量的不了解及后续因物业与开发商公司独立无法相互约束，对该项服务的取消权力归属的不确定性，业主要求取消特约服务。

其他说明

1. 上述诉求及要求 要求自2018年11月17日起，金辉方面7个工作日内给与答复。
2. 如上诉要求金辉方面无法给业主一个满意的答复，业主会采取但不限于如下行动以进行业主权益的维护：
 1. 寻求政府部门的帮助
 2. 在微博、房产论坛等社交媒体渠道曝光上述不合理情况

3. 有序、合法的组织维权行动，维权行动地址包括但不限于，信步售楼部、金辉在杭其他售楼部
3. 由于未成立业委会，本次述求仅代表部分贤林信步业主，但是我们相信，本次部分贤林信步业主的对不合理情况的诉求得到满意解决了，大部分信步业主的述求也就解决了。
4. 出于对本次提出诉求的贤林信步业主负责，要求金辉方面与本次业主代表 李先生所有交流结果通过 邮件的形式，且同时需要抄送其他2位信步业主，邮箱为 [REDACTED] 和 [REDACTED]。交流过程形式不限，但结果需要通过邮件确认。