

民事起诉状

原告：庐阳区新华文景苑第四届业主委员会，住合肥市庐阳区蒙城北路 102 号新华文景苑小区 10 栋 102 室。

负责人：束晓英，职务：主任。

被告：安徽出版集团文化置业有限公司（曾用名：安徽道济置业有限责任公司），住安徽省合肥市濉溪路 26 号，统一社会信用代码：91340100796421440G。联系电话：0551-62821215。

法定代表人：朱晓奎，执行董事兼总经理。

诉讼请求：

- 1、请求依法判令被告向原告赔偿因在新华文景苑小区少建 155 个地面车位和 24 个地下车位给全体业主造成的损失（暂计 10000 元，具体以评估鉴定为准）；
- 2、请求依法判令诉讼费、评估费、保全费由被告承担。

事实和理由：

新华文景苑小区系由被告安徽出版集团文化置业有限公司（曾用名：安徽道济置业有限责任公司）开发建设，分一期和二期，一期为住宅区域，即案涉小区，被告将新华文景苑二期调整为商业，与一期属于不同的物业管理区域。案涉小区于 2007 年开始小区交付使用。按照规划被告在案涉小区应建设地面车位 215 个，但实际仅建设了 60 个地面车位，与规划的数量相比少建 155 个地面车位。另外，被告于 2008 年变更案涉小区地下车库的规划，案涉小区减少了 24 个机

证据目录

证据一：《关于新华文景苑 2024 年业主大会会议表决结果的公告》

证明目的：证明新华文景苑业主大会授权业委会提起诉讼，业委会具有诉讼主体资格。

证据二：《新华文景苑小区总平面图》1 份；《关于小区地面车位数量的情况报告》1 份

证明目的：新华文景苑小区规划的地面机动车位数量为 215 个，被告实际建设的地面车位数量为 60 个，少建了 155 个。

证据三：《建设工程规划许可证》1 份

证明目的：被告在案涉小区少建了 24 个地下车位。

证据四：《商品房买卖合同》1 份

证明目的：证明案涉小区从 2007 年 7 月 31 日交付业主使用，土地使用权期限至 2073 年 8 月。

举证人：庐阳区新华文景苑第四届业主委员会

2024 年 9 月 8 日



关于新华文景苑 2024 年业主大会会议 表决结果的公告 (2)

新华文景苑小区业主大会会议于 2024 年 7 月 13 日至 19 日举行，22 日下午 15:00 在 10-102 开箱计票。本物业管理区域投票权人数共计 366 个，专有部分建筑物总面积为 57371 M²。业主会议共收回表决票 290 张，占投票总权数 79.23%；其中有效票 277 张，无效票 13 张；投票人房屋建筑总面积 43879 m²，占小区专有部分总面积的 76.48%，符合开会条件。具体情况如下：

内容	表决	通过的投票权人数		通过的专有部分面积 M ²		结果
		人 数	占投票人 数比例%	面 积	占投票人总 面积比例%	
物业试用 期	合格	174	62.82%	27839	63.44%	通过
	不合格	30	10.83%	4799	10.94%	
	弃权	73	26.35%	11679	26.61%	
业委会任 期 3-5 年 (议事规 则修改)	同意	186	67.14%	30579	69.67%	通过
	不同意	16	5.77%	2559	5.83%	
	弃权	75	27.07%	11999	27.34%	
全权委托业委 会就小区权益 行使聘请律师	同意	185	66.78%	30416	69.31%	通过
	不同意	12	4.33%	1919.88	4.37%	

打官司权利(议事规则修改)	弃权	80	28.88%	12799	29.16%	
拆除现有充电桩更换厂家并移至东南角和10号楼西北空地	同意	148	53.43%	23679	53.96%	通过
	不同意	35	12.63%	5599	12.76%	
	弃权	94	32.93%	15039	34.27%	
继续执行现有停车制度	同意	159	57.4%	25439	57.97%	通过
	不同意	88	31.76%	14079	32.08%	
	弃权	30	10.83%	4799	10.93%	
小区大树全面去头大修剪	同意	97	35.02%	15519	35.36%	未通过
	不同意	111	40.07%	17758	40.47%	
	弃权	67	24.18%	10719	24.92%	
更换单元门及门禁入户设备	同意	221	79.78%	35324	80.5%	通过
	不同意	13	4.69%	2079	4.73%	
	弃权	43	15.52%	6879	15.67%	
安装高空抛物、电梯监控及全面改造增设更换老化园区监控	同意	191	68.95%	30846	70.29%	通过
	不同意	18	6.49%	2879	6.56%	
	弃权	68	24.54%	10879	24.79%	

新华文景苑第四届业主委员会
2024年7月22日



新华文景苑小区总平面图



0 10 20 40m

主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量
1	总建筑面积	m ²	50237.0
2	其中地上面积	m ²	50200
3	其中地下面积	m ²	37.0
4	住宅面积	m ²	41879.7
5	商业面积	m ²	2426.5
6	公建面积	m ²	715
7	绿地面积	m ²	234
8	道路面积	m ²	38
9	停车场面积	m ²	710
10	绿化率	%	23%
11	容积率		32.23/5
12	建筑密度	%	34.15% (按住宅面积计算)
13	建筑高度	m	28.9/7.6
14	建筑层数	层	15/5/1
15	建筑基底面积	m ²	1579.1
16	建筑基底周长	m	2247.2
17	建筑基底系数		6.07/1
18	建筑基底系数		24.7/6
19	建筑基底系数		16.38/5

设计单位：新华文景苑
设计人：[Signature]
审核人：[Signature]
日期：2004.12.1



- 图例
- 住宅建筑
 - 商业建筑
 - 公建建筑
 - 绿地
 - 道路
 - 停车场
 - 围墙
 - 大门
 - 路灯
 - 其他

总平面图 1:500

主要技术经济指标

建设内容名称	单位	数量
总用地面积	平方米	59531.9
其中 建设用地	平方米	3000
其中 居住用地面积	平方米	56942.8
总建筑面积	平方米	181278.7
地上建筑面积	平方米	133152.2
地下建筑面积	平方米	28126.5
户数	户	710
容积率		2.42
建筑密度	%	23.4
绿地率	%	38
地下停车位	个	710
地面停车位	个	215
二期主要指标		
二期用地面积	平方米	32732.5
二期户数	户	364 (不含单套公寓120户)
二期总建筑面积	平方米	88977.6
其中 二期地上建筑面积	平方米	55371.1
其中 二期商业建筑面积	平方米	16292.1
二期公寓(公寓)	平方米	2217.2
二期单套公寓	平方米	16292.1
二期地下面积	平方米	675.1
二期地下车位	个	1629.5

世纪金源物业服务集团有限公司合肥分公司

关于小区地面车位数量的情况报告

庐阳区新华文景苑第四届业主委员会：

我司于 2023 年 8 月 22 日进驻新华文景苑小区提供物业服务。由于前物业未与我司进行交接，我司进驻时不掌握小区规划资料，后我司调取了部分规划资料，经了解和现场对照发现，开发商实际建设地面规划车位数量为 60 个，与规划的 215 个地面车位相比，少建了 155 个地面车位，小区交付后也没有通过改造减少地面，地面车位数量无法满足业主停车需求。

特此报告

世纪金源物业服务集团有限公司合肥分公司（公章）



负责人签字：张浩

二〇二四年九月五日

建设工程规划许可证副本

编号: 合规建民许2005443号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定,经审查,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

核发此证

本证不得作为办理产权登记手续的依据,建设工程竣工后,凭副本及有关批准文件报请规划验收合格后,核发建设工程规划许可证。

发证机关: 2005年6月14日

日期: 2005年6月14日

2024/9/9 08:14

Document

建设工程规划许可证附件

编号: 合规建民许(2008) 号

建设单位 安徽道济置业有限责任公司

建设项目名称 新华文景苑一期地下车库(变更)

根据安徽道济置业有限责任公司的申请及承诺,经审查,同意安徽道济置业有限责任公司办理合规建民许2005443号新华文景苑一期地下车库建设工程规划许可证变更手续。

原许可证中,地下车库建筑面积:8892平方米;

现将AA>轴至AD>轴交A2>轴至A7>轴部分地下车库取消,地下车库建筑面积变更为:8192平方米,总建筑面积比以前减少了700平方米。

请严格按照建设单位承诺实施:

1、损失24个停车位在二期项目中补齐;

2、若因变更地下车库而引起纠纷由建设单位自行解决。

请据此办理合规建民许2005443号建设工程规划许可证变更手续。

2008年11月19日

W110501

编号: GF-2000-0171

商品房买卖合同

国家工商行政管理局
中华人民共和国建设部

监制

商品房买卖合同

(合同编号:)

合同双方当事人:

出卖人: 合肥济道置业发展有限公司

注册地址: 合肥市濉溪路273号

营业执照注册号: 3401002003148

企业资质证书号:

法定代表人: 李云焕 联系电话: 5627888 5629888

邮政编码: 230041

委托代理人: 地址:

邮政编码: 联系电话:

委托代理机构: 安徽普兰德置业发展有限公司新华文景苑售楼部

注册地址: 合肥市濉溪路26号

营业执照注册号: 3400001003868

法定代表人: 程光明 联系电话: 5627888 5629888

邮政编码: 230041

买受人:

【本人/】【法定代表】姓名: 宋脱漠 国籍:

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 34010319620208352

地址: 半桥西人民巷21-1-104

邮政编码: 联系电话: 15956068729

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

11501号房。【幢】5【单元】1【层】

该商品房的用途为住宅，属砖混结构，层高为2.74米，建筑层数地上11层，地下1层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共152.06平方米，其中，套内建筑面积132.62平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积19.44平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第1种方式计算该商品房价款：

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米2230元，总金额（人民币）2500千000百000拾000元整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 元，总金额（人民币） 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

3. 按套（单元）计算，该商品房总价款为（人民币） 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

4.

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式,本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的,不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的,以产权登记面积为准。

商品房交付后,产权登记面积与合同约定面积发生差异,双方同意按第1、2种方式进行处理:

1.双方自行约定:

(1) 合同约定面积与房地产权登记机关实测面积不相符,以房地产权机关实测面积为准,房价款以实测面积为准,多退少补。

(2)

(3)

(4)

买受人: 王 强

出卖人: 王 强

2.双方同意按以下原则处理:

买受人: 王 强

(1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超出3%时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 银行活期存款 利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比在3%以内 (含3%) 部分的房价款由买受人补足; 超出3%部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时, 面积误差比绝对值在3%以内 (含3%) 部分的房价款由出卖人返还买受人; 绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下述第 2 种方式按期付款:

1. 一次性付款

2. 分期付款

本合同签定之日, 已付款 3254321元 大写 叁拾伍万肆仟叁佰贰拾壹元正。

在交房时一次性付清余款 12473元 大写 壹万贰仟肆佰柒拾叁元正。

3. 其他方式

银行按揭

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1.2 种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在 30 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 1 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 30 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 2 % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 1（该比率应不小于第(1)项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. 买受人在签定合同后 15 个法定工作日内未配合出卖人完成办理按揭手续的，将承担违约责任，并支付总房款的2%作为违约金。

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2007 年 7 月 31 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 4 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1. 该商品房经验收合格。
2. 该商品房经综合验收合格。
3. 该商品房经分期综合验收合格。

4.该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5. _____。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1.遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 15 日内告知买受人的；

2. 因市政配套原因，小区暂时无法交付的。

3. _____

_____。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第 1 种方式处理：

1.按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1)逾期不超过 30 日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 1 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 30 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 15 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 2 %向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 1（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2.

设计变更

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人；

(1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

(7)

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起

30天内将买受人已付款退还给买受人，并按

• 9 •

~~银行活期存款~~利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

_____。

第十一条 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。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

~~买受人应当在出卖人发出通知之日起30日内办理入住手续，逾期没有办理入住手续的，视为买受人已收讫商品房，并按每延期壹日缴纳管理费人民币拾元整处理。~~

_____。

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

_____。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的,买受人有权要求出卖人按照下述第 2 种方式处理:

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. 在规定时间内,按附件三标准恢复。

3. _____

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件:

1. 交付时水、电路畅通,电话,有线电视,宽带接口到位;

2. 交付时,燃气管道到位,安排燃气点火;

3. 交付时,供暖管道到位;

4. _____

5. _____

如果在规定日期内未达到使用条件,双方同意按以下方式处理:

1. 双方协商在规定时间内,由出卖人依据原约定继续完善。

2. _____

3. _____

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 60 日内, 将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任, 买受人不能在规定时间内取得房地产权属证书的, 双方同意按下列第 2 项处理:

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日
_____ 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房
价款的 _____ %赔偿买受人损失。
2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 _____ 2 _____ %向买
受人支付违约金。
3. _____

第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的,《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起,按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的,双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第十七条 双方可以就下列事项约定:

- 1.该商品房所在楼宇的屋面使用权

属于全体业主共有，由物业公司统一管理

2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权

属于全体业主共有，未经全体业主大会同意，业主不得擅自

占用不得随意改变外立面或私自搭建设施等。

3. 该商品房所在楼宇的命名权

属于出卖人

4. 该商品房所在小区的命名权

属于出卖人

5.

该商品房所在楼宇的物业管理费

6.

该商品房的业主委员会是否有权与

第十八条

买受人的房屋仅作

住宅

使用。

买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 1 种方式解决：

1. 提交 合肥市 仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 17 页，一式 5 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 2 份，买受人 1 份，银行1 份，房产局备案1 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 合肥市房产局 申请登记备案。

出卖人(签章):

买受人(签章):

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

【 】:

(签章):

2007年2月14日

2007年2月14日

签于

签于