

如此“诱人犯法”的合同条款，真的可以吗？ 万象华府“私家花园”再惹风波

近日，在中国宁波网民生e点通群众留言板上，关于底层业主围建“私家花园”的风波再起！这次轮到了江北区万象华府二期。

因销售时的宣传，以及购房合同中的“无偿专用”，底层业主纷纷在收房后开始装修自己门口的“花园”。但是，这一行为被综合行政执法部门定性为“圈占绿地行为”。底层业主很冤：错只在业主这边吗？如此“诱人犯法”的宣传与合同，真的可以吗？

NO.1 “私家花园”风波再起

你家平地，我家打桩，他家围栏……各种噪声，此起彼伏。交付已一年多的江北区万象华府二期绿地上，一派繁忙景象，让人以为这是开发商或物业正在对绿地进行改造。

但10月27日，网友“wanxiang003”通过中国宁波网民生e点通群众留言板发帖反映，该小区一楼居民改变院子绿地使用性质，侵犯其他业主的权利。

这名网友在帖文中质疑：小区绿地属于全体业主所有，对于这样严重的毁绿行为，物业和综合行政执法部门为什么不制止？

11月3日，江北区甬江街道回复：属地综合行政执法中队看到万象华府二期部分居民在一楼绿地搭建围栏，已责令当事居民在一周内整改，否则将依法进行立案处罚。

11月5日，记者在现场看到，虽然综合行政执法部门已经下发了整改通知，但似乎一点也不影响底层业主在门口的绿地上施工，不少工人依然在底层业主房前、屋后的绿地上平整土地、锯木料、搭围栏。

据了解，万象华府二期于去年10月以全装修交付。目前，小区入住率已达到50%。但万象华府二期物业工作人员告诉记者，目前小区还未成立业委会，各楼层业主也未就毁绿建围栏一事形成共识。底层业主硬化绿地的行为确实侵害了其他业主的权益。他们已向甬江街道及属地综合行政执法中队反映了此事。

江北区综合行政执法局在接受记者采访时再次表示，业主整改期于11月9日截止，若当事业主没有整改，他们将依法处理。

NO.2 “诱人犯法”的购房合同

“合同中明明写着我们一楼住户拥有底层绿地的独立使用和专用权，凭什么说我们圈占？”接到了综合行政执法部门的整改通知后，万象华府二期的底层业主向记者出示了他们的部分购房合同。



▲ 郡城花苑宣传手册。
▶ 万象华府二期一位业主提供的购房合同截图。



万象华府二期居民正在毁绿搭建。
(引自网友“wanxiang003”帖文)

记者在合同中看到了这样的一条：“买受人所购商品房为底层房屋且附带有可独立使用的底层绿地的，全体买受人均同意由购买底层房屋的买受人在合理范围内对该部分底层绿地无偿专用。底层房屋买受人的专用区域由出卖人在房屋交付前根据实际情况予以划定，使用面积以实际交付为准……”

可是，江北区综合行政执法局明确表示：底层业主的行为属圈占绿地行为，并将严格按照《浙江省城市绿化管理办法》相关条款进行立案调查。

记者了解到，上述办法明确规定，居住区底层绿地由规划部门确定，属于城市绿地，归全体业主共有，不可单独分割；如改变使用性质，需报规划部门审批。违法占用或改变绿地使用性质以及临时占用绿化用地超过批准时间的，应由县级以上行政主管部门责令退还、恢复原状；造成损失的，处以所占绿化用地面积的绿化补偿费的1至3倍罚款。

记者看到，购房合同中的确有条款对如何使用绿地的“合理范围”进行约定：

首先，买受人对露台、底层绿地等专有或者共有部分的大小、形状、面积等以实际交付时的现状为准，买受人使用时应遵守法律、法规和临时管理规约的相关规定，不得妨碍正常物业管理，同时必须为物业公共维修提供方便。

其次，买受人使用底层绿地时不得影响花园作为防火避难使用，在花园绿化建设中，应遵照物业服务公司的管理规定进行花园绿化，

不得改变花园的用途或隔离方式，不得损坏或移动花园内外设置或预埋的公共设施，不得对花园地面进行硬化处理，也不得在花园内搭建建筑物、构筑物。

最后，与上述花园毗连的公共区域绿化，买受人不得进行破坏或改变其原貌。对于已进行部分绿化的归买受人专用的花园，其中种植的植物买受人亦不得随意破坏和调整位置。买受人使用露台、底层绿地时，不得搭建建筑物、构筑物。

这样的合同合法吗？记者专门咨询了江北区市场监管局和江北区住建局，但结果令人非常遗憾。江北区住建部门表示，他们只是合同的备案部门，无法判定合同条款是否合法。目前，记者已将备案合同全文递交了江北区市场监管局，该局暂未对合同的合法性进行回复。

NO.3 还有更诱人的宣传

万象华府式的“私家花园”风波其实早有发生，去年3月，本报曾对鄞州区郡城花苑小区存在的相同问题进行过曝光。

郡城花苑的业主们说，之所以会出现底层业主集体占绿毁绿的问题，与开发商在卖房时的宣传有关。开发商在卖房的时候宣传，一楼每户后门口的绿地可以供这户业主专用。不少业主为了这块“专用绿地”，花了高于二层数十万元的价格，买下了底层住宅。不少人认为，多出来的价款就是“私家花园”的专属拥有费。

在郡城花苑的宣传中，我们看到了这样的语句：“一层最大约80㎡，满园花语浓郁，闲坐庭前看四季流转……每个私家花园都是为懂生活的你而造，它优雅、私密而安静……”。当然，楼盘的宣传视频中也有相关的画面。

江北区万象华府二期的业主也告诉记者，开发商在销售房屋时，也进行过相关宣传，称底层业主可以专用门口的绿地。在开发商出示给他们的一份规划图中，明确划定了归属每户底层业主的专用绿地，还标注了绿地的面积。记者还了解到，底层住宅的价格比同幢二层同户型住宅的价格高出三十万元到四十万元。

NO.4 加强源头管理迫在眉睫

从去年3月鄞州区格兰郡庭小区，到去年8月的江山万里一期，再到现在的江北区万象华府二期，在群众留言板上，由此类问题引起的投诉和纠纷不在少数。

“同样的问题，为何让它多次发生？相关部门不应该从源头进行管理吗？监管上的漏洞，不该让购房者埋单。”万象华府二期的业主表示，相关部门应加强监管，对“赠送私家花园”类的宣传行为进行严格审查，同时备案合同进行严格审查，严禁出现诱导购房者占绿毁绿的条款。

记者了解到，已有类似的宣传被市场监管部门重罚。据媒体报道，慈溪市梁建置业有限责任公司在销售“君宸府”过程中，利用“微信中梁君宸府”微信公众号及各类宣传图册单页等对外发布广告，宣传含有“专属底层私家花园”“独享庭院幽静，植物王国还是儿童天地，随心打造”等与实际花园性质不一致的虚假内容。慈溪市市场监督管理局表示，这家房企的上述行为，属于《广告法》第二十八条所指的发布虚假广告违法行为。2020年7月，该局作出行政处罚，责令当事人停止发布广告，消除影响，罚款40万元。

万象华府二期的购房合同是否存在问题？相关部门又该如何加强源头监管，将问题消灭在源头？记者将继续关注。

(廖业强 傅钟中)

部门回复精选

恒大城市之光主塔建设进度如何

网友“我爱波波123”：请问恒大城市之光的进度怎样了？确定如施工牌上写的2026年竣工吗？

东部新城指挥部：经询项目单位，目前城市之光主塔正在稳步推进，所有围护结构已完成。正在进行围护桩的检测工作，待全部检测合格后再进行下一步施工，项目整体仍按照2026年底竣工的目标进行推进。

宁波生命科学城有哪些新的项目要动工

编号为“108187”的网友：位于奉化的宁波生命科学城有哪些新的项目要动工？

奉化区：宁波生命科学城拟在2020年12月启动施工的新项目有周家河（恒丰路-恒兴东路）河道、临江茗庭桥梁、恒兴东路北侧景观带（方茂路-机场南路）和方欣路（新建路-恒康路）道路工程。

西洪大桥往西还会造跨江大桥吗

网友“suosuowo”：请问西洪大桥往西的姚江上还会造连接江北海曙西的跨江大桥吗？

市自然资源和规划局：根据综合交通规划，西洪大桥西侧跨姚江规划广泽路桥一处。

应家市级人才安居房是否已开工

网友“令狐狐冲”：江北庄桥应家3#-2地块已完成拍卖。按土地出让要求，该地块住宅部分全部建设为市级人才安居专用房。请问目前该地块是否已开工？预计交付时间是何时？住宅部分房源大概套数及后续使用方案有哪些？

市住建局：该地块项目正在进行施工招投标，尚未开工，预计交付时间为2023年，住宅部分房源为市级人才安居专用房，共88套，房源后续使用方案尚未确定。

学生免费窝沟封闭项目今年是否还在实施

网友“Jennifer0089”：今年二年级学生还有窝沟封闭的券可以发吗？

市疾控中心：学生免费窝沟封闭项目还在实施，一般在每年的9月份开始，由于今年受新冠肺炎疫情疫情影响，各地具体开展的时间请向学校所在的社区卫生服务中心或在区疾病预防控制中心咨询。

小学上学时间各个学校能自定吗

网友“sophia876”：请问小学生上学时间教育局是否有规定？是否可以由各个学校自定到校时间？

市教育局：根据《浙江省教育厅关于在小学施行早上推迟上学工作的指导意见》，各地各校要贴近学生、家长等的实际需求，区域之间、城乡之间、学校之间、年段之间可多样化、差异化实施推迟上学改革。各地各小学可根据年段、季节等因素灵活调整上学时间，其中要求小学一二年级学生早上到校时间不得早于8:00，冬季还应适当延迟。学校应设定学生早上到校的弹性时间区段，学生可以在学校设定的弹

性时间区段内根据各自情况决定具体到校时间。

私企没有党支部毕业后组织关系怎么转

编号为“107159”的网友：我住在东钱湖，目前上班的企业没有党支部。请问这种情况毕业后党组织关系应该转到哪里？

东钱湖管委会：根据浙江省高校毕业生党员组织关系转接有关规定，外省转入的高校毕业生党员，应持纸质介绍信或党员基本情况表，到有接收权限的基层党（工）委办理相关手续；本省高校转入的党员，可凭身份证号码直接到基层党（工）委报到。（一）已落实工作单位的高校毕业生党员：工作单位建立有党组织的，无论农村户籍或城市户籍，均应将党员组织关系迁入工作单位党组织。工作单位尚未建立党组织的，一般就近安排在工作单位所在地党组织（包括商圈、楼宇、市场、园区、行业协会等区域性、行业性党组织以及社区党组织）；确有困难无法落实或党员不方便参加组织生活的，可根据党员意愿转入常住地村社党组织（指实际借住、租住地，需要毕业生提供借住证明、租住协议即可）。根据您的情况，如果所在企业无单建支部，可以询问有无和其他企业联建党组织，或者企业所在的商圈、楼宇、市场、园区、行业协会等党组织和沙港村、前三村、三李村、洞桥村四个村级乡贤理事会。乡贤理事会旨在汇聚乡贤资源，发挥乡村精英在社会治理、公共服务、环境整治、文化挖掘等方面的作用，为农村经济社会发展提供决策咨询、民情反馈、监督评议及开展帮扶互助等服务，为乡村全面振兴提供乡贤力量。

乡贤理事会这个机构是干什么的

网友“宇文成都”：海曙洞桥镇有哪几个村成立了乡贤理事会？乡贤理事会这个机构是干什么的？

海曙区：洞桥镇目前已成立镇级乡贤理事会和沙港村、前三村、三李村、洞桥村四个村级乡贤理事会。乡贤理事会旨在汇聚乡贤资源，发挥乡村精英在社会治理、公共服务、环境整治、文化挖掘等方面的作用，为农村经济社会发展提供决策咨询、民情反馈、监督评议及开展帮扶互助等服务，为乡村全面振兴提供乡贤力量。

购买新能源汽车现在是否还有补贴

编号为“107139”的网友：目前对于购买新能源汽车有哪些优惠和补贴政策？

市经信局：从2019年6月起，对购买新能源汽车国家已经明确停止补贴，宁波市按照国家政策的要求，也停止了对新能源汽车整车购置的补助，故目前没有有效的补贴政策。下一步我们将根据国家政策的调整，做好相关政策的执行落实工作。

忘带驾驶证和行驶证交警会处罚么

网友“sh88888”：在宁波，如果忘带驾驶证和行驶证，交警处罚么？是否可以使用12123上登记的驾驶证和行驶证？

市公安局：目前，在宁波市内，未随身携带机动车驾驶证、行驶证、交强险的驾驶人遇到路面交警巡查时，可向交警部门出示本人在“阿拉警察”“浙里办”中已注册、绑定的机动车驾驶证、行驶证等相关电子证件。窗口处理违法时需向交警部门出示在“阿拉警察”中已注册、绑定的机动车驾驶证、行驶证等相关电子证件。

(海文)

部门新措

养眼又“涨姿势”的水库和水厂之旅 本周四，邀您走进市水务环境集团

拧开水龙头，当清泉哗哗流出，你是否会好奇它们来自哪里？经历了怎样的旅程？盛装它们的“大水缸”有多么壮阔？处理和提升水质的工艺有多么奇妙？我们的水质在全国又属于哪一梯队？

机会来了！本周四，让我们共同走进宁波市水务环境集团，全方位了解宁波水务工作情况，零距离感受水资源的综合利用与处理。

2020年7月，宁波市水务环境集团正式成立，标志着我市水务管理运营体制改革迈出坚实的步伐，对进一步优化宁波水资源配置和产业布局、做强做大水务和环保产业、促进水务运营和环境治理一体

化运作具有十分重要的意义。

本次活动共分为三站。在江东供水分公司营业大厅，我们将了解到宁波市水务环境集团供水服务和优化营商环境的新举措；在横溪水库，我们将欣赏横溪水库金鹅湖风光、领略横溪水库库区文化，还将了解横溪大坝、取水井、横东引水泵站等重要设施的前世今生，了解水库的供水方式和供水情况；在东钱湖水厂，我们将参观折板反应区、平流沉淀池、V型滤池等水厂主要生产工艺区，了解原水如何在多种药剂的作用下混凝、沉淀、过滤、消毒，最终成为供市民使用的自来水。整个行程时间为当天9:00

至15:30左右，活动方提供中餐。

活动报名通道现已开启，名额有限，赶紧关注民生e点通微信（微信号：nb81850），发送“水务活动”获取报名链接，填写报名信息吧。报名成功后，我们会以短信方式通知具体时间和集合地点。如遇恶劣天气，活动时间我们将另行通知。

需要特别提醒的是，所有参加活动的人员必须在活动当天出示健康码，活动当天需全程佩戴口罩。如近14天您有发烧、持续咳嗽、呼吸困难或其他流感症状，为了您和他人的健康，请不要报名参加活动。

(傅钟中)



江北区税务局文教所联合市税务局第二稽查局近日组织开展税法进校园活动，税务干部从身边税收个案说起，引导孩子们知税、懂税、学法、守法。

(金俊 吴简韵 丁逍遥 摄)