

想追讨 东山老别墅 巨额长年修缮费，难！

文/图 羊城晚报记者 邓伟东 漫画/陈春鸣

广州市民黄氏兄弟和表妹共同继承了祖辈留下的一幢东山老别墅，兄弟俩一直住在那里，表妹则一直旅居海外。老房子本身存在的问题就很多，长年累月的各种维护费用也是一笔不小的开支，两兄弟希望和表妹分摊。

怎知多次交涉未果，他们唯有把表妹告上法庭。法院却以他们提供的单据不足为由，酌情把全部票据总金额的一半取整约20万元，要求他们与表妹根据各自享有的房屋产权份额按比例负担。

为此，律师提醒广大市民应有建立房屋文件档案的习惯，妥善保存好相关资料，规范处理各种单据，以备必要时使用。



40万元维修费纯属信口开河

黄氏两兄弟和唐小姐是表兄妹，祖上在广州老东山有一幢330平方米的老宅，祖辈把房子留给两兄弟，也就是黄氏兄弟的爸爸和唐小姐的妈妈。如今，老人已都去世，唐小姐在早年也移居法国，属于他们家的那部分房产一直用于出租。近日，他们为这幢老宅长年累月的修缮费用闹得不可开交。

黄氏兄弟一直居住在这幢楼龄近70年的老宅里，从上世纪80年代开始，他们就一直独力承担老宅不断维修、维护的工作，大到更换整套房子的给排水系

统，更换窗户，翻新天台、阳台，小到室内的各种小修小补，几十年下来也是一笔不小的开支，加上物价因素，费用更加厉害。

为了分摊房屋维修费用这个问题，黄氏兄弟一直都向唐小姐提出，但对方长期不予理会。最后，两兄弟干脆找律师直接把唐小姐告上法庭，要求她一次性偿还修缮及相关劳务费40万元（内含房屋管理劳务费8万元）。

唐小姐则提出两位表兄一直不能提供完整的费用开支单据，40万元纯属信口开河，加上有些费用发生历时超过30年，

在法律层面已错过了追讨期。庭审时，黄氏兄弟也说出了自己的难处：一幢楼龄这么长的房子，漏水、漏电等应急维修在所难免，很多时候临时出现问题，有师傅上门维修已算不错了，为了应急，双方大多数情况下都是口头报价确认就会开工，要做到每单工程都有完整单据，作为一个普通家庭的开支管理根本做不到；而且，上述费用的追讨时间横跨几十年，要找齐单据也非常艰难。

但法庭的判决要以事实为依据，法院唯有通过勘察现场，酌情将黄氏两兄弟能举证的全部单据的总金额一半取整约20万元，要求他们与唐小姐根据各自享有的该幢房屋产权份额按比例负担。至于两兄弟长期对涉案房屋进行管理付出的劳动，其要求的8万元劳务费依据不足，法院依据公平合理和等价有偿原则酌定为3万元。

最终法院作出判决，唐小姐应向黄氏兄弟一次性支付修缮费用10万元以及劳动报酬3万元；如未按时履行支付义务，应加倍支付迟延履行期间的债务利息。

按份共有人按其份额负担共有修缮费用

广东诺臣律师事务所合伙人李燕玲律师指出：

1.《中华人民共和国物权法》第97条规定：共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。第98条规定：对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的按照约定；没有约定或者约定不明确的，按份共有人按照其份额负担，共同共有人共同负担。

在本案中，黄氏兄弟与唐小姐为按份共有人，黄氏兄弟主张

多年来对共有房屋进行管理修缮，鉴于涉案房屋楼龄近70年的老宅，按常理确需持续修缮、维护。

故法院结合黄氏兄弟提交的证据及现场勘察，认定其确对该房屋进行了修缮并实际产生了费用，并根据上述法律条文规定，结合公平原则，判决唐小姐应按其享有产权份额负担相应的修缮费用。

2.根据《中华人民共和国民法总则》第188条规定：一般权利人向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为3年。

者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

故此，李燕玲律师提醒广大市民，为最大限度地减少类似纠纷发生，建议房屋共有人对如何维护管理共有房屋等问题，最好事先约定并签订书面文件；同时，应妥善保存好相关资料及规范的单据以备必要时使用；一旦有纠纷无法协商解决，务必及时咨询专业律师意见，并循法律途径妥善处理。



珠江花城117平方米单位舒适大气 图/珠江实业提供



吉山村规划管理单元现行控规示意图 图/广州市规划和自然资源局

“天河四房11·11购房节”热闹开启——

珠江花城：8重豪礼恭候，首付130万元起买天河四房

“双11”全民消费狂欢的档期内，广州楼市也有购房狂欢节——从10月30日起至11月11日，位于天河区的珠江花城将启动“天河四房11·11购房节”活动，首付130万元起便可购置一套四房单位，活动期间还有8重豪礼恭候，助力置业者实现安家天河的梦想。

文/陈玉霞

起拍地价超4万元的区域，首付130万元起可买四房

天河区房地产价值如何？来看最新的地价情况。

日前，天河区奥体公园北侧北AT1003036地块挂牌出让，这宗牛奶厂板块的用地，起拍楼面地价就已达4.3万元/平方米。该地块整体素质不错，预计最终楼面地价将会更高。若按照地价约占楼价一半的普遍规律，该地块未来的产品售价预计将超过8万元/平方米。

一边是土地价值被看高一线；另一边是住宅库存告急。截至今年9月底，天河区一手住宅库存量只有约11万平方米，去化周期仅为3.9个月，是全市11区中库存量最低的区域。

但这是否意味着想要在天河区安家会越来越难？并不是！

据了解，经历了国庆档期新品热销，天河区大盘珠江花城将从今日起顺势推出“天河四房

11·11购房节”活动。“我们将加推精选南向四房，希望有更多年轻人能够安家天河。”该楼盘相关负责人表示。

在三期新品中，最小的户型为约65平方米的“2+1”房一厅一卫，主力户型为86-89平方米的“3+1”房两厅两卫及117-121平方米的四房两厅两卫。这些“3+1”设计的百变四房均为南北通透设计，社区内最大楼距宽达百米，其中89平方米的单位设计实现三开间朝南，能满足一步到户型居住需求。

将室内空间设计到极致，就是为了在保证居住舒适度的同时，能控制单位面积，最终达到控制总价的效果。据介绍，该楼盘的四房单位总价约五百万元，三成首付即130万元起便能入住天河。更值得一提的是，购房节期间还有8重豪礼恭候。

今年国庆前夕，天河区年轻白领小林顺利买入珠江花城一套小户型，总价约290万元。谈及此次购房，小林说是“终于‘抢’到一套”，因为太多人要买。

买房要靠“抢”，这话不算夸张。数千名登记并参加选房，房源只有数百套，一次开卖待售新品全部售罄——这已不是珠江花城第一次如此火爆。国庆档期，珠江花城报收销售金额5亿

一个城市、一个区域在更新进程中不断完善发展，这在珠江花城所在的片区有明显的体现。

今年8月，天河区茅岗路北延段（一期）工程正式动工。该工程北连吉山一横路，南接广园快速路，新建道路长度1.479公里，双向六车道，工期预计为2020年-2022年。同时，连接天河、黄埔和海珠三区的琶洲（洲）鱼（珠）隧道正规划建设，该隧道南起新港东路，穿越珠江后继续向北以桥梁形式接入茅

岗立交，道路红线宽60米，总投资额约47.40亿元。新建道路和隧道的建成，将会极大地提升天河东部居民的出行条件，令东部能快速连接珠江、广州国际金融城、琶洲等广州人工智能与数字经济试验区。

旧村的更新改造，能更快提升片区价值。珠江花城旁边的吉山村，在10月28日的公开表决中，选择了合景泰富集团和富力集团作为该村全面改造项目合作企业。9月10日该村

教育地铁等全方位配套，珠江花城畅销有硬核

岗立交，道路红线宽60米，总投资额约47.40亿元。新建道路和隧道的建成，将会极大地提升天河东部居民的出行条件，令东部能快速连接珠江、广州国际金融城、琶洲等广州人工智能与数字经济试验区。

旧村的更新改造，能更快提升片区价值。珠江花城旁边的吉山村，在10月28日的公开表决中，选择了合景泰富集团和富力集团作为该村全面改造项目合作企业。9月10日该村

城市更新利好频传，项目价值更被看好

发布的招标公告明确，吉山村改造范围内总建筑面积超200万平方米，竞得人需在年内完成30万平方米的拆除任务，预计总投资额为206亿元。随着多村进行更新改造，珠江花城所在片区乃至天河区的整体环境、配套等都将不断提升。

这也就是老牌实力国企珠江实业集团深耕广州41年的精品之作，该集团至今已成功打造了白天鹅酒店、中国大酒店、花园酒店等时代地标和颐德公馆、岭南公馆等人居典范。

在可以预见未来价值的区域里，现在就是合适的入市良机。首付130万元起购置天河区四房，珠江花城让购房群体安家天河的梦想不再遥远。

20年匠心筑造，多元化发展

深耕大湾区，建设美丽新城鎮——美林基业致力品质生活

何为匠心？很多人说是专注于一件事，但其实不仅如此，更重要的是做出独特性与创造性，做出责任与担当。

美林基业集团负责人在博鳌房地产论坛上接受采访时表示，市场风险日益加剧，行业竞争越来越激烈，在这种大背景下，房企的未来在哪里？在服务，在内容。

众多房企开始战略转型，将企业经营由空间生产为重心转向以空间内容服务为重心，创建于1999年的美林基业在集团成立20周年之际确定全新品牌战略定位——品质生活服务商，通过从单一住宅到多元化发展，打造品质生活服务链，跟随时代大潮，全面提升人们生活品质。



致力筑成未来丽江新名片的美丽水城（效果图）

助力大湾区发展 打造宜居的“一生之城”

2019年，《广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划（2018-2020年）》指出：以广清一体化为示范，推动珠三角地区与大湾区一体化融合发展。清远处于环粤港澳大湾区第一层城市圈，紧邻广州，对大湾区外溢效应辐射上有着天然的优势。

纵观清远近年来的楼市发展，最受瞩目的莫过于美林基业与珠江实业共同打造的美林湖国际社区。14年前，在广州北边的清远，一块有着万亩湖山的原生态土地被正式命名为“美林湖”，整个项目开发体量超过1000万平方米，在项目规划里，环境、教育、商业、娱乐自成一体，能够满足20万人的生活所需，被称为“一生之城”。

据了解，美林湖紧跟大湾区发展步伐，致力打造“全学龄周期”的教育体系，规划不少于15

所学府，包括10所幼儿园、4所九年制学校和1所十二年制学校。

在商业娱乐配套方面，亚洲第二大屋顶摩天轮、滨湖风情商业街、“小鸟巢”演艺中心等商业配套，组成了繁华的商业地标，更有全国十佳温泉酒店之一的美林湖温泉大酒店进一步提升生活品质。

交通方面，美林湖自建交通中心，每天有多达122班楼巴通达广州核心地带，广清城际轨道现已进入试运行阶段，清远磁悬浮旅游专线也在顺利推进。

此外，美林湖还着眼未来，关注人们的健康，正在规划的国际健康医疗体系，将整合国际健康医疗资源，打造集合综合三甲医院、抗衰老医院、老年病医院于一体的国际级健康大城。

中高端商业体 引领广州东 生活商业配套升级

近两年，广州东进战略持续

升温。美林基业旗下重点商业综合体美林M·LIVE天地位于广州市天河区黄埔大道东，处于广州第二CBD核心地带。据项目人士介绍，美林M·LIVE天地定位为中高端一站式家庭休闲购物中心，总规划建设面积超过25万平方米。

立足于品质生活服务商的新定位，美林基业对美林M·LIVE天地进行了三期的规划，其中一期购物中心涵盖时尚购物、时尚餐饮、儿童成长、潮流体育等业态，引入全球知名家居用品品牌商宜家家居，开设超2万平方米城市CBD旗舰店，并拥有各种服装零售品牌和网红餐饮品牌。

美林M·LIVE天地二期项目则引入连续六年排名世界五百强第一的沃尔玛旗下山姆会员店作为主力店，山姆会员店建筑面积约2万平方米，是沃尔玛山姆会员店系统中的4.0版，即最新城市CBD旗舰店项目。此外，项目还规划了华南顶级双巨幕影院、潮流网红街区以及超过1600个

停车位的停车场。项目计划于2021年5月开业。项目三期规划为高端服务式公寓。

坐拥两大国际零售品牌的CBD旗舰店，美林M·LIVE天地将为区域内超过300万高端家庭客群和城市精英人士，带来更具品质格调的高端生活配套和商业服务体验，引领广州东全新生活商业配套升级。

高品质旅居目的地 未来丽江新名片

目前，美林基业正朝更高、更宽的层面拓展，除了以美林湖为代表的“一座城”和以美林M·LIVE天地为代表的“一座城市商业综合体”的规划之外，“一个城市地标”也被纳入到美林基业的发展蓝图当中。

云南丽江美林水城是美林基业旗下的高品质国际文化旅游度假项目，是省、市、县重点建设项目。项目总用地面积约1800亩，总建筑面积约150万平方米，将打造

成为世界级温泉旅居目的地。

作为美林文旅版图中的开山之作，美林基业致力于将此项目打造为丽江城市新名片，将休闲度假、美食购物、文化艺术、演艺会议、居住康养等资源融为一体，所处处位除了能享受到文笔山、文笔海、玉龙雪山、丽江古城等优质旅游资源以外，还符合丽江市未来的潜力发展方向，将成为丽江面对世界的城市客厅。目前，项目所在地尚未充分开发，仍处于价值洼地，升值空间巨大。

城市更新和多业态发展 彰显企业担当

事实上，美林基业近几年都遵循着多元化的发展路径，项目涵盖了住宅、商业、文旅、农业、创投、健康六大业态。其中，美林农业现布局花都、清远、韶关、肇庆、茂名等五大种植基地，2022年内计划拓展种植基地20万亩，搭建优质食用茶油



能满足20万人生活所需的“一生之城”——美林湖



中高端一站式家庭休闲购物中心——美林M·LIVE天地（效果图）

全产业链；广州CANVAS众创空间由全球精英海归带队，帮助创业；美林健康则计划于美林湖建设国际健康医疗城。

此外，为配合广州市推进新一轮城市更新工作，美林基业集团还参与了海珠区新市头村城中村改造项目，彰显了企业的社会责任和担当。

美林基业集团以建设美丽新城、共筑美丽中国为使命，未来的美林基业，将以生态、健康、高科技为核心，打造产业平台，拓展投资业务，致力于引领城市人未来生活方式的进化。