

224户业主打起“保温”官司

阅城国际开发商自揭黑幕:当时85%楼盘没做保温层



阅城国际业主希望开发商能补做保温层

快报记者 唐伟超 摄

原建设部在2001年10月起施行的《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》中就已经强制要求楼盘做外墙保温,但南京建设部门实际从2005年6月才开始在设计审图和竣工环节对节能保温进行把关,早年一批大钻这个空子、“漏”做保温的开发商如今遇到了大麻烦!

昨天,阅城国际花园224户业主以未做保温、违反国家强制性规定为由将开发商告上了雨花台区人民法院,成为南京首例楼盘外墙保温瑕疵的公开审理案例。

“维权明星小区”再打保温层官司

昨天8点半,记者来到雨花台区人民法院,大厅里的热闹场景令记者始料未及。原告有200多户业主,其中160多户业主都派了一名代表到场,可谓声势浩大。原先法院只安排了一个只能坐5人旁听的法庭,在业主的集体要求下,换成了最大的法庭,还是座无虚席。

昨天有两户人家被当作是范本来审理,一户业主叫陈冬,另一户姓李。李大妈激动地说:“老百姓工作三十多年才能买得起一套房,开发商还在保温上偷工减料,太气人了!”陈冬则告诉记者:“业主们是2006年拿房的,自己家所在的10幢被发现设计图上有保温,但实际却没做,还有很多幢连设计都没有。”

业主是怎么发现保温层问题的呢?维权代表李女士告诉记者:她住进楼盘有三个冬天了,每到冬天都觉得特别冷,当时以为是郊区风大,后来才听说房子应该有保温层。附近某著名高档楼盘也因为没做保温给每户业主赔钱,这才唤醒了大家的维权意识。业主们去找开发商,对方却称房子是2000年就设计好的,国家2001年才要求设计保温层,但业主到城建档案馆一查,设计图纸的日期是2002年11月,根本不是2000年。后来街道组织过一次调解,开发商只肯赔500元/户,双方没谈拢。业主们去年9月就起诉了,12月法院才受理,等到今年3月开庭,可真不容易。但业主们相信“集体维权力量大”,此前因为开发商没有竣工备案表就交付房屋以及防盗门不合格要求,90多户业主集体起诉开发商,结果让开发商赔了150多万。

224户业主不要赔偿要开发商补做

记者了解到,去年9月9日,业主们就找来了江苏振泽律师事务所律师杨旭,做好打官司的准备工作。当天就有125位业主与律师签订了代理合同,很快,增加到200多人,截至昨天,成功立案的已有224户,每户业主都预交了500元的诉讼费。

庭审中,杨旭律师首先拿出了两个重要规定,一个是建设部的《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》,该标准对外墙保温作出了强制性规定,而且该标准是2001年10月就实施的;其次江苏省针对该标准也有相应规定,同样也是要求从2001年末起,设计的新楼盘都必须做外墙保温。就此,杨旭律师表示:虽然业主与开发商的合同里对保温没有相关约定,但按照合同法,合同约定不明的就按国家和行业标准,因此阅城国际案完全适用建设部的标准。

业主们还对这场官司做了周密的准备。首先,去年9月29日,业主就找来了验房师,选择不同楼幢的12户业主对外墙进行了“取芯”实验,并于法庭出示了“墙芯”,证明墙里根本没有保温层。而且,业主找到了多位专家,拿出了一份该小区未做外墙保温后性能达不到国家要求的数据:比如南墙热阻是0.314,而国家规定应当是0.52,少了40%左右,传热系数是2.08,大于国家规定的1.5……

“我们不要开发商赔偿,希望补做保温层。因为实验证明,墙体没保温,热胀冷缩剧烈,墙容易裂。”业主们说。

开发商力证建设部2001年规定不作数。面对业主们的质疑,开发商的律师在法庭上反复表示:业主拿的法规都是真实的,可那是设计规定,开发商交付房子是按验收规定,“只要符合验收规定就是合格的房子”。原来问题就出在,建设部2001年出台了外墙保温的强制标准之后,江苏省虽然也制定了相应标准,但南京市在设计审图、竣工验收等具体的政府把关环节,并没有立即对开发商加以限制,导致大量开发商钻政策漏洞。

开发商江东房地产公司和宇城房地产公司的代表律师表示:南京市是从2005年8月15日才下文,要求从2005年6月以后的楼盘设计审图时要审查节能这一项,所以“节能”是2005年以后的规定。

至于建设部2001年的规定,开发商代理律师随即宣读了16份以上的建设部检查结果统计等资料,以求证明:从2000年到2004年,夏热冬冷地区(南京属于此地区)只有19.98%的房子设计了外墙保温,实际只有14.36%的房子做了外墙保温;到2006

年2月,只有不到25%的房子设计,不到20%的房子做;2007年设计的为95.7%,施工的比例是53.8%……“所以,建设部2001年的强制性规定不具备可执行性。”

业主拿出宁南楼盘赔偿案例作参照

在庭审中,听到开发商律师“法不责众”的一番言论,旁听的业主们可气坏了。

他们认为:“2001年的建设部文是不可执行的”完全是开发商的无端推断。他们拿出宁南某著名小区因保温问题业主获赔的案例,该小区同样没在合同里约定保温,但设计图上有保温,实际没有做,为此,开发商赔偿业主80元/㎡,平均一户8000~10000多元。“如果开发商都像阅城国际的开发商一样,认为自己没错,那为什么要赔钱呢?”

开发商回避问题 法庭欲做保温鉴定

在庭审中,法官多次问开发商代理律师:楼盘实际有没有做外墙保温?只答“是”或“不是”,但开发商方却始终没有给出明确答案,只是一再表示:不论是否做了保温,通过验收就是合格楼盘。逼急了,代理律师干脆说:我们不知道,只有开发商知道。

就此,法官宣布休庭,希望双方能就保温层是否存在做个鉴定。

业主认为,鉴定应由开发商提出,因为不同等级的鉴定费用不同,最高的每户可能达到1~2万,让业主承担可能会因承担不起而放弃官司。

昨天,法庭宣布该案将择日再开。

没做保温的楼盘 多家选择和业主私了

记者了解到,因保温层缺失引发业主和开发商的纠纷在南京阅城国际花园并不是第一家,但绝大多数楼盘选择调解,私下赔偿了事。

在南京,除了城南一家著名小区自愿赔偿购房人80元/㎡外,还有河西奥体某国内知名开发商的楼盘也出现了这样纠纷。“遇到这种事,开发商一开始都很硬气,让购房人尽管打官司。但真起诉了,开发商违反建设部规定这是明摆着的。”一位业内人士告诉记者:到最后,开发商往往选择不判决,只赔少数起诉者,否则一旦公开判决,其余业主都会依样来索赔,到时名誉、经济双重损失。

本案的进展,快报将继续关注。

快报记者 孙洁

母亲去世大半年 失地补偿金还没着落

24小时新闻投诉热线 96060

求助人:市民杨女士

求助内容:根据有关政策,建邺区被征地市民可从2007年1月起每月获得220元的补偿金。我母亲去年6月去世,依据政策规定,她可以领取到一至六月份共计6个月的失地补偿金,可这笔钱至今没发下来。

记者帮办:滨湖街道劳动保障所沈科长表示,像杨女士母亲这样的“去世市民”失地补偿金在政策落实上属于特殊问题,需要时间进行特事特办。

[记者调查]

滨湖街道劳动保障所沈科长说,按照去年3月份[2007]“宁劳社农管”1号文件政策规定,去世的被征地市民不能享受领取失地补偿金的待遇。

沈科长说,政策文件的下发和补偿金的具体落实分为两个阶段。“宁劳社农管”1号文件去年3月份出台,而补偿金的具体发放时间是去年9月份。补偿金发放时杨女士的母亲已经去世近3个月,根据3月份下发的文件政策规定,杨女士的母亲就不能领取失地补偿金了。“但3月份政策文件下发时,杨女士的母亲还是健在的,这就使得我们在实际操作中遇到了麻

烦。”沈科长感到为难。

考虑到人性化处理问题,沈科长还是向区、市有关部门打了申请报告。由于政策当初制定并不完善,他的申请在批复时也遇到了麻烦。后来,经过有关部门的政策修改,新的政策于今年1月份出台。最近,申请刚审批下来。沈科长说,至于补偿金的发放,相关部门已在积极落实。

沈科长表示,像杨女士母亲这样的情况,街道里共有3例。目前,另外2位去世老人的失地补偿金申请都已经报了上去,并得到了有关部门的批准,他相信三位去世市民的失地补偿金会于近期就会发放到他们家手中。

见习记者 王敬群

两年讨不来工资 农民露宿街头讨饭吃

快报讯(通讯员 黄涛 记者 朱俊)老刘讨工资,讨出一肚子的辛酸。他家住溧水,腿有残疾,两年前,南京一家小作坊拖欠他3000多元的工资。为讨这笔钱,两年来老刘10多次来南京,因为没钱,他露宿街头讨饭吃。最近,在鼓楼区法律援助中心的帮助下,他终于得到了补偿。

40岁的老刘腿有残疾,2004年春天,他来到南京一家机械作坊打工,活很苦,工资很低,但老刘全答应了。老刘兢兢业业,在这里干了两年。虽然工资常有拖欠,但老刘还是很愉快。

老刘不知道,这个作坊其实是一个黑作坊,什么执照都没有。2006年春天,这家黑作坊被政府部门强行关闭了。老刘失去了工作,只有回家。但老板还欠他2200元工资和1000元押金。“被工商和税务罚得很惨,我现在也没钱,等我有钱了再给你吧。”老板一脸苦相,老刘相信了他。

老板也主动写下了欠条,保证一个月内支付。但一个月过去了,老板没有还钱的意思。

“说不定他手头紧。”



昨天,夫子庙文德桥上,一男子坐在桥栏上欣赏这里的景色,这样坐不仅自己危险,同时也是在糟蹋这里的风景,实在不该。

快报记者 唐伟超 摄

记者帮你问 热线电话:96060

公交IC卡挂失后剩余额能取出来吗?

市民李女士:两年前,我的公交IC卡丢失了,里面有100多元钱,丢失后我办理了挂失手续,请问,卡里的钱还能取出来吗?

南京公用事业IC卡有限公司:卡里面的剩余额是可以取出来的。你可凭本人身份证、IC卡挂失单以及现在使用的IC卡,到锁金村80号公交IC卡客户服务中心办理转执手续。

物业要我拆掉封闭阳台,有合理依据吗?

市民刘先生:我住在大厂一小区的二楼,因为害怕被盗窃,我做了封闭阳台,但是物业管理公司和一些业主都要求我拆除,请问,他们的做法有合理依据吗?

南京正鹏律师事务所严震律师:你与物业公司之间签订了物业管理合同,如果涉及到了“不得封闭阳台”等相关事宜,物业公司就可以依据该约定要求你履行相应义务;而根据物权法的相关规定,如果你封闭阳台的行为侵犯了其他业主的权益,业主大会和业主委员会也有权向你提出诉讼。

客车的交强险和承运人责任险该由谁交?

市民戴先生:2005年买了一辆大客车,承包给了别人,2005年底,政府出台了一项交强险,继而又出台了承运人责任险,请问,这两项费用应该由谁缴纳?

南京市车管所办公室:根据国家相关规定,在国内道路上行驶的机动车,都要投保机动车交通事故责任强制保险(简称“交强险”)及承运人责任险。这两笔费用可以由客车所有人与承包人协商决定,并按协商结果签订相关合同。如果未签合同,理论上讲,费用要用由客车所有人来缴纳。

我可以拿到经济适用房吗?

市民徐女士:我家两套房子,其中一套只有20平方米,一套是80平方米,两间房子的房产证上都是老公的名字,现在80平方米的房子要拆迁,请问,我们能拿到经济适用房吗?

南京市房改办:目前,取得的货币补偿金额在15万元以下(含本数)的,可以申购经济适用房,取得的货币补偿金额在30万元以下(含本数)可以申购中低价商品房。申购的前提条件之一,是在拆迁范围以外本市无其他住房。依照你的情况,拆迁后取得的货币补偿金额应在30万或30万元以下,如果申购条件均符合相关规定,你可申请到中低价商品房。

房主隐瞒房龄,我可以退房吗?

市民丁小姐:我通过中介和房主签订了购房合同,但还没拿到产权证,后来发现房主对房龄有隐瞒,我能退房吗?如果可以,我付的订金和中介佣金是否能要回?

南京天哲律师事务所马育律师:这主要取决于购房合同内的相关约定。如果房屋与房主的描述不符,那么购房者可以要求解除合同,购房订金自然可以要回;而关于中介佣金,那要看购房者与中介之间的协议,通常情况下,中介是在房屋成交后才收取佣金的。

实习生 赵沈宇 快报记者 刘晓满