

刚从开发商手里夺回地块 街道又想在这儿建三层楼

汉中门漫城小区业主为了容积率维权,好辛苦

在盖到第六幢时,汉中门漫城小区的容积率就已经超标,所以当开发商想要建第七幢时,遭到了业主们的竭力反对(快报去年11月14日曾报道)。近日,业主们的努力终于得到了回报,他们从开发商手中夺得了拟建第七幢住宅楼的两千平方米地块。

这样的“成果”在南京业主与开发商的纠纷中绝无仅有,就在兴奋的业主们盘算这块地是建草坪还是停车场时,小区所在的莫愁街道办事处却在前天送来了一份效果图:七号地块上矗立着的,竟然是一幢三层办公楼。

这让为容积率纠纷已奔波了两年的业委会负责人哭笑不得。

6幢楼容积率就已超标,还要建第7幢?

漫城小区位于出了汉中门桥右拐的凤凰街上。

大多数业主对7号地块的印象都不清晰,在买房时他们就发现,沙盘里1至6号楼的样子都很光鲜,但7号楼却是一个透明的小玻璃盒。

到了2006年1月人住时,业主们发现7号楼地块在准备施工。维权意识很强的业主们要求,小区内未完工工程,开发商应当对业主作出补偿。

“开发商很主动,在和物业公司协商后,免去业主施工期20%的物业费,”一名业主回忆,他们以为碰到了很守规矩的物业公司,“回过回头看,开发商当时很心虚。”

不久,业主们发现问题出现在了容积率上,对大部分购房者而言,容积率是一个很虚的数据,容积率远比小区绿化、配套问题专业、复杂得多。

在走访相关部门后,业主委员会成员们大吃一惊:早在2005年11月,南京市规划局和国土资源局就向市政府提交报告,明确指出漫城小区楼盘容积率超标,并已经发出了停工通知。

业委会成员还发现,开发商金冠公司在2005年12月

主动提交了一份报告:“为了便于尽快办理相关审批,进一步美化小区环境,决定取消7号住宅的规划建设。”

既然如此,为何开发商还要把7号楼地块圈起来准备盖楼呢?业委会成员们依稀感觉到,容积率超标的问题上肯定还有猫腻。业委会成员们查到,漫城小区地块“实际出让面积18257.5平方米,建筑容积率:多层≤1.45;多、高层混合≤2.1。”

在国土资源局发给业主的“土地证”中,明确显示业主参与分割的土地面积为18257.7平方米,两个面积几乎一致!

而2006年1月南京市国土资源局的一份“情况说明”中显示:“根据市建委收费处核定的建筑面积计算,该地块建成后实际容积率已达2.64。根据出让合同约定公式计算,该公司需补交出让金1950万元,现已缴纳。”

这两份文件说明,小区6幢楼的容积率就已经超标,业主们意识到,7号楼地块属于实际出让面积,而业主已经分割这些面积,也就是说,7号楼地块是属于业主的!

两年维权,地块终于归还全体业主

业委会给南京市行政效能

投诉中心发了投诉信:“要求规划局、土地局监督金冠公司尽快将7号楼地块建成绿地或者停车场交给广大业主。”

容积率从2.1飙升至2.64,事实上大大侵害了业主的利益:“按2.64来计算,土地面积18257.5平方米乘以2.64,算出来现建筑面积为48199平方米左右;按照原来规划的容积率2.1乘以土地面积18257.5平方米,可以算出来规划的建筑面积为38340平方米左右,两个建筑面积相差近1万平方米。”

“当时房价为6000多元/平方米,也就是开发商多赚了六千多万。除去已经补交的出让金1950万元,开发商还是赚了很多钱!”业主们说:“我们花钱买的土地,却腾出一块来给开发商使用,哪有这样的道理?”

从2007年6月底至今年4月,漫城小区业委会为争夺7号楼,作了长达10个月的斗争。金冠公司不堪压力,早就撤离南京。

业主的努力终于有了回报,今年4月8日,鼓楼区政府莫愁办事处发来“关于解决漫城小区遗留地块的通知”。

通知中说明:“经协商,现由市规划局委托鼓楼区政府根据小区具体情况组织对该地块实施整改,地块的产权

归该小区的全体业主所有。”业委会副主任汪实夫说,这是全体业主依法维权的胜利。

街道想建三层小楼,但说不会强建

业主们得知7号楼回归所有业主,无不欢欣鼓舞。业委会把通知扩印了多份,在小区内四处张贴,业委会同时向所有业主征集方案,希望业主们献计献策。

在收到的方案中,居民们憧憬这个经由维权得来的大地块的未来,有的希望建成绿地,有的希望做停车场,有的居民则想建个开放的健身区。

但这都需要钱,平整建设这个地块,是笔不小的投资,钱从哪来?

业委会负责人的理解是,钱由政府出,“4月8日的那个通知里写得很明确,‘市规划局委托根据小区情况组织对该地块整改’。”但业委会在4月9日和莫愁街道办事处接触时就发现,事情似乎不太对。

“当时街道的一个负责人就提出来,这幅地块,一半做绿地或停车场,另一半则交给他们来盖幢楼。”与会的一名业委会成员说。

这让业委会成员大为诧异:本来就是因为容积率超

标而禁建楼房的,再盖房子,容积率岂不是还要超?

4月9日的会议散去后,7号楼地块的建设问题就一直搁置,直到前天,街道办事处送来了几份图纸,他们把7号楼地块设计成了一幢三层楼房,平面图上注明,楼里有医务室,有活动室,有社区接待室。”

漫城小区业委会负责人告诉记者,他们明确表示反对,在一份于昨天下午交给街道方面的《情况汇报》里称,“此图因不符合政府的规范要求及全体业主的意愿,全体业主无一户同意实施。”

昨天下午,莫愁街道办事处王副主任在接受记者采访时说:“我们只是把这份图给他们看一下,并不代表我们要强行建设,如果他们不同意我们也不会强行建设。”

王副主任说,街道本意是建楼由凤凰街社区使用,“也是为业主们提供服务,而且社区只用其中的一部分房间,其他的活动室也是交由漫城小区的业主们使用。”

她说,如果业主们不同意建楼,那么其他如绿地或停车场的建设,将交由区建设局负责。而漫城小区业委会则表示,希望政府尽快启动建设事宜。

快报记者 吴杰 言科



婚姻维权 来听法律大讲堂

快报讯(记者 李梦雅)本周日,快报法律大讲堂将为读者推出“婚姻家庭”专题,由来自江苏长三角律师事务所的杨朝江和陈波律师为读者主讲婚姻维权。

如果您的婚姻有问题要咨询,赶快报名参加,您不仅可以免费听讲座,还能和律师面对面交流。

杨朝江和陈波律师执业多年,办理过多起婚姻案件,经验丰富。在他们为读者讲完重点的婚姻问题之后,长三角律师事务所派出的其他律师,也将和两位律师一起为现场读者解答问题,现场指导。

“我们保证每个带着问题来咨询的读者都能得到我们最专业的解答和指导。”杨律师表示。

提醒:为了您能够顺利入场,请到指定地点领入场券。

订票时间:工作日8:30~17:30

订票地点:新街口中山路18号国贸大厦(大众书局)28楼2807室

联系电话:84701301 84701317

讲座时间:5月11日(本周日)9:30至11:30

讲座地点:新街口正洪街18号东宇大厦13楼现代快报会议室



工作调动后养老保险 是否要跟着转?

杨先生:我在玄武区上班时,单位交给了养老保险,现在准备去淮安工作,请问,我要把南京的养老保险转到淮安去吗?

玄武区劳动和社会保障局社保所:这要由你的户籍所在地在哪而定。如果你的户口在淮安,那你需把南京的保险转过去。办理合并手续时,你可先到淮安社保机构开个接收函,然后再到南京你办理终止社保时的社保所办理转移单,即可把两处保险合并起来;如果你的户口在南京,你则不需要转移养老保险,待你退休后,再把淮安单位帮你缴纳的保险合并到南京来。

办外文书店需要做哪些准备工作?

陈先生:我想在鼓楼区开一个外文书店,请问,都需要做哪些准备工作?

鼓楼区文化局:按相关规定,只要是销售国家正规出版社出版的图书,办理外文书店和中文书店的手续是一样的。你需做好下列准备工作:1.选好书店经营场所,2.到区工商局核准书店名称,3.写好申请报告,4.复印一张书店法人身份证,5.备好书店房屋产权证或租赁房屋合同。以上材料备齐后,可到区行政服务中心填写申报表。

只有户口没房产证,要交择校费吗?

秦先生:我在江宁区购买了一套房子,全家户口都迁进来了,后来我又把房子卖了,户口还没迁出来,现在在附近租房子住,请问孩子上学要交借读费吗?

江宁区教育局:如果孩子到户籍所在地就近的学校入学,是不用交借读费的,但需要出具租房协议、户口本、水电缴费单及孩子出生证明等相关证件。快报记者 刘晓满

律师在线

租车人 竟卖了的车

快报讯(记者 田雪亭)将汽车租给租赁公司,没想到几个月后,汽车竟被一名租车人私自卖掉了。

2007年4月,李女士买了一辆二手普桑车。2007年5月,李女士将该车交给了某汽车租赁公司使用,并与该公司签订了一年期的租赁协议,租赁公司每月支付3000元。但到2007年12月时,租赁公司却称汽车丢了,原来,是一位客户私自卖掉了车。于是,李女士要求租赁公司赔偿,但租赁公司却以他们也是受害人为由进行推诿。

值班的江苏薛济民律师事务所律师陶光辉表示,按照李女士介绍的情况,要使自己主张得到法院的支持,至少必须提供证据证明以下事实:1.李女士对车子享有所有权的证据;2.李女士将二手车实际交给汽车租赁公司租用的证据,这可以从李女士与汽车租赁公司的租赁协议以及李女士收到汽车租赁公司的5-11月的收款凭证来证明;3.该车现在在丢失的证据,这可以从租赁公司相关的报案材料以及租赁公司自己开具有关车丢失的情况来证明。

[今日在线]

9:00-11:00 南京瑞格律师事务所律师 卜涛
14:00-16:00 南京衡鼎律师事务所律师 倪瑞春
咨询热线:84783527

水关桥147号旁有个公厕没人管

六旬大妈:天天义务扫公厕,我吃不消啊!



求助人:马大妈

求助内容:我家住水关桥147号,距离我家2米远处有一个公厕,常年无人打扫。不仅臭气熏人,粪便还经常流到我家。没办法,我只好天天义务打扫,已经有半年了。这何时才是个头啊?

[记者调查]

大妈义务扫公厕,长假也不能休

昨天清晨,马大妈洗漱完毕之后,像往常一样,戴好口罩,提上铁锹,拿着笤帚,来到离家仅2米远的公厕。先铲掉地板上的大便,再用笤帚打扫干净,最后用水冲一遍,这是她打扫厕所的“三部曲”。马大妈并非公厕保洁员,但已经义务打扫这半年了。为啥?这个公厕有人上,没人管,她不打扫,粪便就会淌到她家。

记者了解到,水关桥147号一带,有100多户居民家中没有卫生间,平时必须上公厕。“以前,大家凑钱雇人打扫。”水关桥社区主任说,因为收费太难,打扫厕所的人一气之下,抬腿走人了。

此后一段时间,由于公厕无人管理,脏得一塌糊涂,“夏天一到,蛆虫乱爬,都爬到居民院子里了,粪水全都流到了路上,我们进去得用砖头垫在脚下。”居民们说,呆

在公厕只差被臭气熏晕过去。因为离家只有2米远,马大妈一家受害最严重。去年11月,她在万般无奈之下,承担起了义务打扫公厕的任务。

由于公厕没有电灯,很多人夜里竟趁黑随地大小便。这大大加重了马大妈的工作量,她要一铲二扫三冲洗。除了日常打扫,马大妈隔三差五,还要掏一次粪坑,“不然厕所就要堵死了。”马大妈掏一次粪坑就要3个多小时,经常累得直不起腰来。

“五一3天假,我一天也没歇着。”大妈叫苦不迭。

产权单位、翻新单位、环卫所都不管

水关桥社区张主任告诉记者,社区很想尽力减轻马大妈的负担,但却力不从心。张主任介绍,这里原本有2个公厕,2001年一家开发公司为了建“金川新寓”,拆了其中一个公厕,并把另一个公厕翻新了一下,就是马大妈家旁的公厕。“我们第一个找了开发公司。”张主任叹息,开发公司卖掉房子之



马大妈已经义务扫了半年公厕

后,不知道搬到哪里去了。

据了解,这个公厕的产权单位是南京铁路建筑队。该公司一位吴姓副总表示“没错”,不过他又说:“这个公厕服务的对象已经变成了周围租房的人,很少有我们铁路职工,我们打算再管理了。”最后,记者又辗转来到下关区环卫所。一位负责公厕清疏的许队长告诉记者:“这个公厕溢溢,环卫所没有任何责任,因为这个厕所不属于我们的管理范围。”

“产权单位想不管就不管?翻新公厕的开发公司难道