

# 垃圾中转站“空降”小区 窝火

## 公共配套不可缺,业主维权有点难,购房前请务必查看公示

一方面是新兴城区新建小区,垃圾中转站非建不可;一方面,业主们买房时并没有留意小区规划还有这些“意外”,矛盾就此产生。

“不幸”买到垃圾站附近的业主们对此很不乐意,住得好好的,想想今后的生活要在臭味飘飘、苍蝇围绕中度过,就有点窝火!

垃圾中转站从天而降究竟谁之过?业主们又该如何面对如何解决?

### [业主投诉]

近期,城南一家楼盘的不少业主突然发现,小区的西入口开始建设一个垃圾中转站。不少业主称,当初买房时并不知道边上会建垃圾中转站,而且没看到任何公示,所以他们一时难以接受。

业主们商量后反映给相关主管部门,他们一致认为,首先,根据《中华人民共和国环境影响评价法》第十一条:“专项规划的编制机关对可能造成不良环境影响并直接涉及公众环境权益的规划,应当在该规划草案报送审批前,举

## 垃圾中转站“从天而降”

行论证会、听证会,或者采取其他形式,征求有关单位、专家和公众对环境影响报告书草案的意见。”该垃圾站的建设将直接影响周围公众的环境权益,但该规划在审批直至建设过程中,相关部门未曾通过恰当形式征询周围公众的意见。

第二,该垃圾站的建设不符合《CJJ27-2005 城镇环境卫生设施设置标准》,根据该标准,新建小区和新建垃圾收集站是与该地小区同规划、同建设、同投入使用,但是他们

小区是在基本规划、建造完毕后,再建垃圾站,严重违反了“三同时制度”。

第三,选址科学性与合理性值得怀疑。根据《CJJ27-2005 城镇环境卫生设施设置标准》,垃圾转运站运转时有大量垃圾收集车及大型垃圾运输车进出,故垃圾转运站所在地道路应宽敞、车流量均衡,与城市主干道连接简洁等,使垃圾收集车及转运车的运营有较好的通行条件,对转运站附近道路的交通秩序不产生明显的影响。同时垃圾转运

站的建设地点应有较好的供电、供水、排水、排污等条件,以确保垃圾转运站的正常作业和降低其建设投资。但上述小区附近建设,很多条件都不达标。

针对业主们的反映,开发商相关人士解释说,在当初拿地的时候,地块当中就有公示将来会配建垃圾中转站,而且在楼盘销售过程中开发商也在售楼中心进行过公示,配建垃圾站并没有违反规定。对于业主们的义愤填膺,开发商表示也很无奈。

### [记者调查]

## 业主至少忽视三次公示

开发商声称公示过,业主们却说没见过任何公示。楼盘配建垃圾中转站,到底何处可见公示?这个问题让很多正在买房和刚刚买房的人开始警醒起来。

记者请教了不少专业人士,江苏钟山明镜律师事务所蒋德军律师告诉记者,地块出让时南京土地储备中心网站上的出让公告当中都有明确公示,这算一次公示;在项目开工前,南京规划局网站可以查询到相关楼盘规划公示;项目施工现场也可以看到规划公示牌,这都算是公示。

而对于开发商来说,公示就体现在售楼现场,一定要标清楚建设垃圾中转站这类公共配套设施的具体位置,不能模棱两可。“现实情况是,有些开发商担心影响销售,故意在销售现场的角落里进行公示或者公示牌做小,虽然不引人注意,但是不能否认,也算是公示。”他建议买房人,买房前要多关注这些方面的公示信息。

记者还发现,过去几年,因为规划公示法规尚不够完善,很多楼盘当中配建的公共设施无法找到详细的公示信息,但是近几年,不少新建和上市楼盘在公示中都会对垃圾中转站等关键设施标出明确位置,而且有据可查。记者在南京规划局网站

上试着查询了近期一些楼盘的公示信息,果然,城南新盘凤凰和美需要配建一个公共厕所,中北地产位于湖西街的中北公园二期规划有垃圾收集站、煤气调压站、配电房以及公厕,宁南8号地块内要配建物业管理用房、商业、幼儿园、社区中心等,相关配套设施都清晰在案。

同时,记者在南京市土地储备中心网站上看到,8月20日拍卖的江宁区湖熟街道汤铜路以南NO.2009G32中已有明示,“该地块以住宅为主,混合商业办公用地。地块中应配建公共服务设施,其中公厕及垃圾站由受让人出资建设,建成后无偿移交政府管理。”

此外,9月8日拍卖的南京市建邺区金沙江东街以南,庐山路以东的NO.2009G34地块配建的所有设施也写得清清楚楚,“(1)地块内设置与居住相关的便民型商业服务设施,商业及各项配套设施的建筑面积应占地上总建筑面积的5%-10%,其中包括一处建筑面积不小于3000平方米的菜市场;(2)建设一处集中绿地,面积2000平方米;(3)地块配建的垃圾站及60平方米公厕由受让人出资建设,建成后无偿移交政府。”

## 民意反对中有搁浅先例

记者在调查中获悉,其实在南京,不少新建小区都有配建垃圾中转站,比如银城西堤国际、银城东苑、朗诗国际街区、万达华府等等。因为这其中不少楼盘地处新城区,配套设施往往是一片空白,所以在最初规划用地时,都要求开发商代建幼儿园、小学、中学、农贸市场、垃圾中转站等公共配套设施。

据一些知情人士透露,垃圾中转站的问题早已有之,起起落落至今仍是棘手的问题。

2001年,主城区的尚书桥垃圾中转站,当年由白下区环卫所设在解放南路花费60万元建成,启用后立即遭到对面居民的反对,立

前这个垃圾中转站变成了洗车点。

2005年,河西的云锦美地有个规划中的垃圾中转站,在建成一半的时候,因为附近居民呼声较高,几经周折,最终开发商出资数百万补偿给政府,最终才改变了垃圾站的规划另外选址。

2007年,南京市规划局网站上出现了准备在庐山路与月安街交叉口东南角建设垃圾中转站和公共厕所的公示,规划中的垃圾中转站和公厕在奥体新城翠杉园北门公交车站旁,离翠杉园13幢、11幢、9幢的直线距离不足50米,引起了该小区居民的强烈反对,直到现在该垃圾站也未建成。

### [如何解决]

## 疑问1 垃圾中转站是否非建不可

“按照建设部的标准和小区规划总则的要求,小区达到一定的规模就必须配建一个垃圾中转站,由开发商建成之后移交给南京市容局统一管理。”南京市容局设计建设处副处长高文辉在接受记者采访时表示,“而事实是,因为不少业主的不理解,很多小区配建的垃圾中转站一直搁浅,这给全市的环卫工作带来不小的困难。”

他感慨说,垃圾中转站牵扯到公共利益各方,现在已成为市容工作中最棘手的问题之一,比如河西新城区,目前为止垃圾中转站还是空白,随着入住居民的增多,小区垃圾根本出不去,目前河西指挥部已经在着手解决这个问题。

记者了解到,从本月开始,邻近的杭州市规定现有和新建小区不再配建垃圾中转站——“力争花两年时间,提升改造主城区现有的69座垃圾中转站;同时,推广桶车直运模式,在新建小区开展动态管道直运模式试点工作,原则上,现有小区和新建小区不再新建集中式垃圾中转站。”

## 疑问2 业主如何维护自身的权益

高文辉建议业主们,买房前最好关注一下楼盘周围的环境,比如变电站、学校、菜场、垃圾站等等,因为很多买房人往往只注重价格和户型,最容易忽略这一关键点,等到拿房入住才发现已经晚了。

“除了看,还要保存证据。买房前一定记得仔细看沙盘和楼盘规划图,开发商的宣传单页、规划图以及现场公示照片最好都保留一份,以便遇到问题及时举证。”江苏钟山明镜律师事务所律师蒋德军律师提醒。

开发商未做公示,业主保存了证据是否就可以轻松维权?

江苏君远律师事务所姜志明律师分析认为,维权不轻松,关键是举证难!他解释

说,垃圾中转站对小区业主来说确实有存在的必要,业主维权至少存在两大难点,难点一,要举证开发商未尽告知义务有难度,因为开发商根本没告知,根本就没有的东西如何举证?无法举证!难点二,业主如何要求开发商赔偿?按照现有各项法律法规的规定,开发商不公示并不属于房屋的违约行为,同时又够不上欺诈,所以业主无法要求退房,退房必须满足影响居住条件的情况,比如房子本身存在严重质量问题才能退。此外业主向开发商索赔也有难度,开发商可以说垃圾中转站不影响居住环境,而业主又举证不了到底有多大影响,那么开发商又可以不承担违约责任。

消息一出,杭州不少业主欢欣鼓舞,杭州的这一做法也让不少南京的业主羡慕不已,南京在此方面会有积极举措?

高文辉认为:“上海和杭州等周边城市都采取了很多先进的手段来处理垃圾,但是杭州的提法并不对,其实无论如何改变,垃圾中转站都还是必须存在的,杭州只是改变了存在形式而已。”

据介绍,从2007年1月开始,南京就已经提出5年内解决垃圾中转站的扰民问题,通过推广垃圾压缩车替代垃圾中转站的办法,来减少垃圾中转站,而且这个办法在玄武区已经推行,并取得较好的效果,正在全市推广。

垃圾中转站对周边居民的影响到底有多大?面对业主们的疑问,他坦言,“不建的话一定没有影响,只要建了影响肯定有,只是大小的问题。但是请业主放心,相关部门会在先进技术使用、作息时间调整上积极采取措施,将对业主的影响降到最低,一定会在业主们可忍受范围之内。”

### “史上最贵”公寓连续报道之二

3套千万豪宅数百人抢!

## “最贵”公寓要全球竞拍

本刊7月31日报道的《南京惊现“史上最贵”公寓》(见B25版)一文激起千层浪。过去两周,前往世茂外滩新城观摩豪宅的客户不下百余组,其中有很大一部分有极强的购买欲望。不过,并非有钱就能买到最贵公寓。接受快报专访的世茂股份副总裁周黎明告诉记者,今年只有3套54-56层的复式豪宅对外销售,计划于9月底针对全球买家拍卖。

据悉,世茂外滩新城准备拍卖的3套顶层复式豪宅,单价4万元/平方米、总价1200万元起拍,将创下南京住宅类产品史无前例的最高价。



最贵公寓独享江景 路军摄

### 宁版“汤臣一品” 创下南京住宅最高纪录

8月19日位于世茂外滩新城4号楼56层的复式样板间正式公开。在这套160余米高的南京最高住宅内,西南向窗外的长江、秦淮河、江心洲一览无余,东北向窗外的紫金山、城市干道也尽收眼底。

周黎明告诉记者,目前世茂外滩新城在售住宅的均价约为2万元/平方米,但这3套复式豪宅初定的起拍单价约为4万元/平方米,以这套样板间320平方米的面积计算,起拍总价约在1200万元左右。

记者在现场看到,这套复式豪宅分上下两层,客厅部分挑高约为6米,三面可观江景。“除了南京住宅类最高的高度优势,最佳的江景资源,高档成熟的社区配套外,这三套豪宅的装修标准也是最豪华的——名家设计、国际一线品牌的应用,使每平方米的装修标准高达1万元。因此才敢于全球竞拍。”而4万元/平方米的单价、1200万元/平方米的起拍价、1万元/平方米的精装修标准,目前在南京住宅类楼盘中均无出其右。

### 想买也不容易 需持本票参加全球拍卖

虽然直到8月19日(本周三)才正式公开样板间,但据周黎明介绍,早在毛坯阶段就有不少内部人士前往观摩,快报披露了“南京史上最贵公寓”的消息后,更有大批买家慕名而来,目前参观客户已不下百余组。

不过据记者了解,这3套豪宅不会只针对南京买家出售。9月份起,世茂地产将前往海外推荐这批房源,在美国、加拿大、澳大利亚等全球范围内寻找买家,并在9月底举办全球拍卖会,通过竞拍寻找豪宅业主。

“实际上,世茂的业主从来不限于内地人。上海世茂的业主有50%是海外人士;世茂外滩新城在南京的第一栋楼开盘时,海外人士占30%。”周黎明告诉记者,这3套复式豪宅的地段、景观、高度不可复制,因此要在全球范围内寻找买家。

而据内部人士透露,由于准入门槛较高,进场参加拍卖的人士至少需要百万以上银行本票作为身份证明。

### 滨江升值前景 上海滨江豪宅叫价1.5亿

单价高达4万元/平方米,是否已触南京房价天花板?

周黎明告诉记者,虽是南京首例,但顶层复式滨江豪宅并非南京专利。世茂在全国30多个城市有40多个项目,其中上海、武汉、青岛等城市均有类似产品,并卖出天价。南京复式豪宅最高56层、高160米,而青岛的最高豪宅则要达到339米。此外,在南京4万元起售、1200万元起拍创出住宅类史无前例的天价,而上海世茂滨江花园的三层复式豪宅,在2003、2004年时就以3000万元/套出售,目前二手房的报价高达15个亿,单价超过10万元/平方米。“升值前景无法预估,上海也并非模板,但世茂顶层豪宅必定是顶级奢侈品。”周黎明说。快报记者 杨连双

## 雅居乐花园二期“双子星”9月联袂登场

截至2009年8月,雅居乐花园以热销9亿的销售佳绩领跑城中豪宅,秉承一期规划理念,雅居乐花园二期以“世界建筑视野”再续豪宅传奇。9月,全新洋房组团“峰汇”、精奢小豪宅组团“上品2”即将联袂登场。“峰汇”注重舒适度与实用性的完美结合。约90㎡舒适两房、130-140㎡豪华三房、150㎡格调四房、260㎡豪阔五房,在梯户布局、得房率、舒适度、通风采光、景观视线等层面,优化升级,缔造别墅级享受。

品2”,则打破传统酒店式公寓的无阳台、短面宽进深的劣势,创新设计珍稀全明双阳台,独创“N+1”百变生活空间。

此外,雅居乐物业管理公司从衣、食、住、行等各方面,提供“英式职业管家”贴心服务,体贴周到的奢华品质仅为“上品”时尚新贵量身打造。

据悉,雅居乐花园一期“上善若水”157㎡~172㎡尊贵三房、190㎡~270㎡湖景楼王空中别墅,实景现房最后臻藏38席,9月1日起上满800元/㎡。夜间看楼火热进行。

快报记者 费婕