

大地豪庭地下车库“只售不租”，业主不答应了 抢车位，开发商还要玩多久

开心网上的抢车位游戏曾经风靡一时，现在，在南京大地豪庭小区，地下车库“抢车位”激战正酣：前天上午，家住大地豪庭小区的周女士开车送女儿到幼儿园，回来时发现自家的车位被人占了。保安说：“你的车位被人买了，车库已没有车位出租，你得买车位。”周女士气得将车子堵在车库门口。许多不愿买车位又无处停车的业主也一起堵车库门以示抗议。

小区停车难惊动 110

周女士住大地豪庭小区已经四五年了，私家车一直停在地下车库，固定一个车位，每月租金 300 元，一年交一次。前天上午，她从车库开车出来，半个小时后返回时，保安称车位卖了，不让进车库。争执一番，周女士当即打 110，民警赶来，抄下车牌，要求周女士先将车移开，否则喊拖车来强行拖走。

僵持良久，虽然周女士暂时屈服，将车移开，但前天傍晚，下班回来的许多业主因为类似的遭遇，一起将车子堵在车库门口。这下众怒难犯，一时谁也管不了。众多车辆从前天晚上一直堵到今天上午，因为车主要去上班，车库进出通道才恢复正常。

昨天下午，许多业主聚在车库门口，一起声讨开发商只售不租车位的霸王做法。“这么多年一直都是交一年交一次租金租车位，为何突然变卦？”到晚上，车库再次给堵了个严严实实。

开发商称只出售使用权

大地豪庭的开发商是南京大地建设房地产开发有限责任公司。昨天，记者来到该公司，总经理室工作人员委屈地说：“出售车位我们不是第一个，附近有的楼盘早就只售不租了，而且每个车位卖到 13 万元。”言下之意，大地豪庭还算便宜的呢。

记者看到办公桌上有份刚签订的出租车位协议，墨迹还未干，每月租金 300 元。工作人员说：“这是业委会的一位重要业主，所以才继续出租车位给他。目前车位太紧张，基本上只售不租了。”

像带头堵车库门的周女士，她的车位被人买了，事前曾通知过她，她可以优先购买，但她不愿意，所以只能拒之门外了。”

据悉，大地豪庭共有地下车位 135 个，由于有的家庭拥有二三辆车，车位越来越紧张，所以开发商才决定一次性出售。“我们只开收据，不开发票，因为出售的不是产权，只是 70 年的使用权。”该工作人员还介绍，目前已出售几十个车位，如果团购，20 人以上可以优惠 1 万元。

业主紧急呼吁拒买车位

在车库门口贴着一张“紧急呼吁”公告，内容是：“根据南京市物价局[2003]5 号文件，小区地下车库属于公共配套设施，本小区地下车库共 7858 平方米，产权不属于开发商。目前，开发商在没有产权证情况下进行销售是违法的。现在把车位卖了，致使本来有停车位的业主没地方停车。紧急呼吁业主不要买车位，不要上开发商的当。”署名是部分业主。

开发商出售车位价格是每个 12 万元，业主们普遍反映“太高”。几位车主算了笔账，租车位一年才 3600 元。现在强逼业主购买车位，12 万元等于租 30 多年呀。“一是一次付不起这么多钱，二是担心以后有变化，不想投资大笔钱买车库。”

有业主查了资料，发现大地豪庭地下车库属于人防设施，法律规定不准出售。“开发商这样一卖了之是违法的呀，难怪开不出发票来呢。这样公然违法，怎么就没人出来管管？”

快报记者 赵守诚

》各方声音

抢车位之“三方会谈”

房产局：地方对策悬而未决

“地下车位的纠纷由来已久。”南京市房产局一位官员说，车位纷争大致分三段。

第一段纷争：2004 年 12 月 25 日之前，南京市物价部门在对普通住宅房价核价时“有点乱”，有些楼盘的车位成本进了房价，有些没有进房价，导致各个小区的判定不一致，因为没有统一的做法，当时的纷争焦点就是“车位成本有没有进房价成本”。

第二段纷争：2004 年 12 月 25 日，南京市房管、物价等 5 部门印发了《商品房附属房屋转让等问题的若干规定》，将相当于标准配建总量 15% 的室内机动车位以及全部露天机动车位归业主共同所有，其余为房产开发企业可售的业主专用停车位。“虽然这样做了，但车位纷争并未偃旗息鼓，不少人质疑：南京凭什么分 15% 和 85% 的比例？”

第三段纷争：2007 年 10 月 1 日，《中华人民共和国物权法》正式施行，第 74 条规定：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。”这一“上位法”的出台，南京的“15% 和 85% 之分”的“土办法”也正式作废。

这名人士表示，物权法施行之后，就意味着开发商拥有地下车位的绝对产权了，这还不如原来南京的“土办法”好呢！对于南京地下车位“只售不租”的痼疾，南京市房产局相关部门表示，从物权法出台之后，就一直针对开发商“车位只售不租”的现象在研究对

策，但一直“悬而未决”。

物业：建议“打包出售”

“开发商对车位只售不租已经是个普遍现象。”南京新鸿运物业管理有限公司董事长王中宁说，现在的车位销售制度是不合理的，因为物价部门在审价时，只审“普通住宅的价格”，车位不是“普通住宅”，从 2005 年开始就基本是开发商自己自由定价了，有的车位还会卖得死贵。这给为小区服务的物业公司也造成了不小的麻烦，有的业主没地方停车，就随意停到人行道、消防通道、甚至是绿化上，物业都非常头疼。

他建议说，仙林一家楼盘是将房子和车位一起出售的，并且明确车位是成本价，这种“搭售行为”就值得提倡。

开发商：租售我们说了算

“车位只售不租并没有错啊。”河西一家开发商说，这是物权法规定的，“是租是售的问题，物权法 2007 年出台的时候，业内已经争辩过了，定论就是——我们开发商说了算！”

不过，也有专家认为，物权法同时也规定了“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要”，业主的需要是什么？业主的需要是租车位、买车位，开发商一味理解成“通过出售、附赠或者出租等方式”约定车位的使用，有点片面。“但是实际操作就是空话了，只能怪开发商太过于强势，日益紧缺的车位当然不会放过了。”

快报记者 尹晓波

禁涨令下百江却涨了 涨气价，请提前通知

快报讯（记者 鲍铭东）15 日江苏省物价局宣布：江苏一季度民用水电气价锁定不涨，其中就包括管道液化气的价格。但是一张百江燃气的管道液化气涨价通知单却贴进了南京的多个小区，市民不禁要问：涨价究竟该听谁的？

黄埔花园的张先生告诉记者，14 日那天，一张百江管道液化气涨价单贴进了每栋单元的楼道里：要从 10.8 元涨到 13.9 元。结果第二天，居民们又得知：江苏省物价局宣布一季度民用水电气价锁定不涨。周一的早晨，小区居民们发现那张涨价通知单在小区又消失了。只有 5 号楼二单元的楼道墙上，百江液化气有限公司的大红章还残留在墙上。那么涨价该听谁的呢？

记者拨通了南京百江液化气有限公司的电话，工作人员证实涨价的说法：“1 月 5 号开始下文件的，我们留个抄表期，第一个抄表期还是 10.8 元，第二次就是 13.9 元，涨了 3.1 元 / 立方米。”让居民们气愤的不止这一份涨价通知单，8 栋住户老张拿来了 2009 年全年的煤气缴费单据。从 2 月份到 12 月份，百江管道气的单价有升有降。居民们反映，平时价格调动从来没有通知，是银行代扣的那就更是稀里糊涂一笔账了，而居民大多是银行代扣费用，如果价格变动，应该提前通知市民，好让大家有个准备。

有关部门表示，这次管道液化气的调价是禁涨令之前出来的，不违反规定，管道液化气价格确实调整了。

项链丢了金价却涨了 赔金饰，请按现价

市民王女士在美容院做按摩，按摩师帮她摘下项链，放在枕头下。可离开时，两人都把这件事忘记了，等到王女士回头再寻找项链，项链已经消失。双方就赔偿问题发生争议，到底是按照购买时的老价格，还是按照黄金上涨后的价格？

上周，王女士来到大明路的一家美容院接受按摩服务，在进行肩部按摩时，她颈部戴着的金项链有些碍事，技师询问是否可以摘下项链。王女士当时趴在按摩床上，已经昏昏欲睡，想也没想就答应下来。随后，她脖子上的金项链就被按摩师摘下，放到一旁的枕头下。大约晚上 8 点，王女士完成按摩，离开美容院，可走的时候没有想起金项链已经被摘下，而按摩师也把这件事忘了，并没有提醒她。

第二天一早，王女士忽然感觉脖子上少了点什么，“糟糕！金项链没有了！”她先给美容院打去电话，又自己赶了过去。可找了好久，美容院的工作人员也没能找回金项链。这可把王女士急坏了，这根金项链是几年前买的，重量有 16 克多，随着黄金价格上涨，如今已经价值 4000 多元。她认为，项链在店里丢失，并且是按摩师亲手从她脖子上摘下来的，店方负有不可推卸的责任。

几天来，她多次与店方沟通，商量赔偿问题。店方也承认，单位有规定，按摩师不可以帮顾客摘下贵重首饰，因此这名按摩师应负有责任。可具体的赔偿数额双方出现分歧。王女士坚持要求店方赔偿一根一模一样的项链，或者按照金项链如今的价格来赔偿。可店方认为，只能按照发票上的数额赔偿。

为此，记者咨询了江苏圣典律师事务所的严国亚律师，严律师介绍，按照《消费者权益保护法》，消费者在消费场所里商家有责任保障其财产安全，鉴于王女士脖子上的项链是店方人员亲手摘下，店方应当负责。昨天下午，店方答应，由按摩师按照金项链的目前市价赔偿，但鉴于按摩师的经济能力，需要分期支付这笔钱，希望王女士可以理解。

快报记者 是钟寅

粪水漫溢，进出如同下跳棋

不一样的小区 一样的臭

最近，汉中门大街 27 号、蓝旗街 6 号 42 幢，一个在西、一个在东，但是两处居民有着相似的烦恼，排污管道堵塞，导致粪水流淌到路面上。这两处都是没有聘请物业公司的老小区，遇到这样的问题让居民们头疼不已。

进出小区如同下跳棋

昨天上午，进入汉中门大街 27 号小区的巷口站着十几名居民，进小区的路在出新改造，可出行改造进行到一半，却遇上烦心事，隔壁 23 号贝贝早教中心的大门下渗出粪水，铺路的工人只能顶着臭味干活，而居民们进出只能从粪水上踩过。居民王女士怒气冲冲地说：“我们进出小区就像是下跳棋，踩着地上的砖头，踮着脚，跨着大步，蹦进小区！年纪大的人走这边，实在不安全！”居民们非常不满。

据了解，从 2009 年开始，隔壁的 23 号小区多次出现粪水漫溢的情况，每一次都要拖好几天才能疏通化粪池。而平时 23 号小区的居民都是走另一侧的大门，一旦化粪池堵塞，受害的总是 27 号的居民。可无论 23 号小区，还是 27 号小区，都是没有聘请物业公司的老小区，谁来出钱



汉中门大街 23 号 工人正在疏通化粪池

疏通管道，成了难题。为此，记者找到隔壁 23 号的贝贝早教中心。负责工程项目的严经理已经喊来家政公司的管道工疏通化粪池。“其实我们这个 2009 年年底才租下的，西侧大门漫粪水的情况我们也是第一次发现，西侧大门将来主要供我们的顾客进出，肯定要打扫干净。”

严经理表示，以后会定期请人疏通管道，至于费用可以由早

教中心、27 号小区业主自管会与房东一起协商解决。

老人打扫累倒在象

在白下区蓝旗街 6 号小区，居民遇到问题更棘手。42 幢居民楼 2 单元楼道口附近满是粪水，中午的阳光照射下，臭味越发让人难以忍受。居民楼外墙有一根管道，管道底部裂开一道口子，一旦楼上有人使用厕所，粪

水就会从裂口喷涌而出。清晨情况特别严重，粪水一度从楼下的车棚漫到小区道路上。住在 42 幢 2 单元 4 楼的一位老大爷，连续 3 天每天早晨义务来打扫，昨天上午，老人终于累倒。

“这个污水管通着下面的化粪池，老管道不够粗，所以容易堵。”熟悉情况的居民介绍，这幢居民楼原本是元件七厂的宿舍，大部分房子已经在房改后把产权卖给住户，一直以来这个小区都没有聘请物业公司，居民先后找到业主自管会、元件七厂、环卫部门，可都无法解决问题。业主自管会的工作人员告诉记者：“这样一个老小区物业费低廉，物业公司根本不愿意来管，我们都是请下岗职工来看门，一个月只有八九百，根本没有多余的钱来维修。”

记者联系到蓝旗街社区负责卫生工作的贺主任，她表示，既然这个小区最初是厂里的宿舍，当初就应该留下一笔维修基金。她立即与厂方维修工人联系，随后又来到现场查看情况。她表示，社区一定会出面协调解决。

快报记者 是钟寅 / 摄
若想了解现场情况，欢迎登录 <http://tv.dsqq.cn/>，观看快报视频新闻。