

开发商挖掉绿地建厨房 举证时,原始规划图离奇失踪

“业委会都换三届了,这事还没完。”2002年,江南文枢苑小区的一块绿地被开发商变更成为酒店的厨房,这个举动遭到了业主们的反对,业委会出面与开发商交涉,双方的交锋从未停止。2008年8月,小区第三届业委会将开发商告上了法院,这场官司耗时一年半,历经四次开庭,最终的焦点却是在找一份规划图。蹊跷的是,这份规划图迟迟找不到,而业委会也因为找不到图遭遇一审败诉。

小区绿地成酒店厨房

这块让业主和开发商持续“争夺”的绿地,占地近300平米。据江南文枢苑业主孙先生说,小区一幢配套设施楼被开发商租出去成了酒店。由于酒店需要厨房,开发商就在2002年将后面一块绿地挖掉,建成厨房交给酒店方使用。“当时我们就出面阻拦,但是开发商根本不听,说那是他们的,他们有权盖。”

开发商手中的资料显示,建这个厨房通过了政府部门的许可。早在2002年10月,江宁区建设局就向开发商颁发了这个厨房的建设工程规划许可证;11月,江宁区建工局颁发了建筑工程施工许可证。

“建设这个厨房手续齐全完备,还通过了环评。”开发商方面说,这属于开发周期内调整项目的局部规划,即使在厨房建设后,小区的容积率和绿化率仍不低于政府部门规定。开发商由此得出结论:业主的权益并未受到影响,开发商不存在侵权行为。

开发商的破土动工遭到了业主的强烈反对,双方的摩擦几

年来未曾停止。2008年8月,业委会将开发商和酒店告上了法院,要求两被告停止侵权、排除妨碍;赔偿损失50万元。

在江苏锐观律师事务所律师余雯看来,开发商即使拿到了政府部门的许可证,也无权对绿地“动手”,因为根据物权法,小区绿地的“主人”是全体业主。作为业委会的代理律师,余雯在法庭上拿出过一张江南文枢苑的售楼广告。在这份宣传资料上,小区的配套设施都被清清楚楚地标注,而如今厨房所在的地方,明明白白是绿地。

当初业主在购房时,购房合同的补充协议曾经约定:开发商自2001年6月1日以后发布的广告、宣传资料、售楼说明书等方面的叙述与描述都作为开发商的承诺,为应尽的义务。开发商如对上述承诺作出重大变更必须征得业主的同意。“显然,开发商的做法已经违反了合同约定。”余雯说。

原始规划图竟找不到了

在业主们看来,小区的原始规划图中根本就没有这个厨房,而在这个官司进行过程中,法官也从未见过原始规划图。于是几



漫画 俞晓翔

次开庭后,大家开始找图。“我们没有规划图,这个得向开发商要。”小区业委会的程主任说,“业委会成立之后就向开发商要过,但开发商从来不肯给。”开发商则表示原始规划图已经找不到了。

程主任对此倒不感到意外,他于是申请到规划部门调取。蹊跷的事情出现了:江宁区规划局也找不到小区的原始规划图。规划局一位姓张的工作人员解释说,江南文枢苑建设时,江宁区规划局尚未成立。“原始规划图可能是在区建设局的规划科那里,后来规划科演变成了规划局,规划图可能在这个交接中出了问题。但规划局肯定没有收到过这个规划图。”

小区的原始规划图居然不见了。

一审法院认为,由于业委会主张这个厨房是业主公共用地,

因此业委会负有举证责任,现有证据无法证明这一点,因此判决驳回了业委会的诉讼请求。

“这个问题麻烦了。”业主孙先生质疑说,“假设任何一个人现在到江南文枢苑来搭个违建,业委会想赶他走都赶不掉。因为原始规划图不见了,我们没有证据来证明啊。”孙先生认为,开发商不可能没有小区的原始规划图,在这种情况下法院有权要求开发商提供这个证据。

余雯说,民法中规定,有证据证明一方当事人持有证据无正当理由拒不提供,如果对方当事人主张该证据的内容不利于证据持有人,可以推定该主张成立。“开发商既然拒不提供,我们只能认为这个规划图不利于开发商了。”

前天,业委会代表说,业委会不服判决已经上诉到南京中院。 快报记者 马乐

二手房挂牌价 涨

快报讯(记者 尹晓波)在春节长假期间二手房成交、挂牌量出现大幅缩水的同时,挂牌价却是一路高涨。365地产家居网统计说,2月份南京市个人二手房挂牌价创下了10082元/㎡的新高,环比1月上涨7.5%。

同时,二手房安居客网站公布的数据为,2月份南京市二手房(个人和中介)挂牌均价为11281元/㎡,3月1日、2日的挂牌均价又涨到了11452元/㎡。相关人士表示,这一价格能否受到市场认可,目前态势并不明朗。

快报讯(记者 尹晓波)

1、2月份的楼市成交低迷之下,新商品住房的成交价呢?昨天南京中原地产公布统计数据说,今年1、2月份南京市的商品住房成交均价已回落到1万元/㎡之内。

统计显示,今年1月份南京市全市新商品住房成交均价为9615元/㎡,环比去年12月份(10154元/㎡)下跌了5.31%,2月份成交均价9899元/㎡,环比1月份上涨2.95%。但是,这一均价同比去年的一二月份,涨幅照样惊人,分别为50.38%和61.54%。

新房成交均价 跌

市民举报: 土地闲置超期未收回 政府解释: 市政污水管道没迁走

快报讯(记者 尹晓波)有市民举报说,江宁胜太路中国银行旁边的一块空地,已经闲置好几年了,早就超过了政府规定的两年期限了,为什么不开工也不以闲置土地论处呢?

市民举报的这一块地是江宁区利源路以东、胜太路以北的一幅地块,曾于2006年9月份公开出让,拿地的开发商为南京泰和盈科置业有限公司。南京市国土局人士表示,这一地块“合同约定开工时间为2007年11月1日,但该公司至今未建设,已被江宁分局列为闲置土地”。不过,经过调查,南京江宁经济开发区管理委员会已经就这一地块的用地建设作出了情况说明,该地块不能开工建设的主要原因是:“地块中心位置有一条使用中的市政污水管道,开发区至今未能将此管道迁移;2009年底,开发区已在胜利路新建一条市政污水管道,上述污水管道将在2010年4月底迁移完毕”。

春交会 七成楼盘起价万元

展会将于4月1日~4日在南京国际博览中心举行,40多个楼盘将参展

“30多家房地产开发企业、40多个楼盘将参展今年春季房展会。”昨天下午,“2010中国南京(春季)房地产商品交易会”组委会对外透露,展会将于4月1日~4日在南京国际博览中心举行,参展的40多个楼盘中有60%左右是主城区范围的。

外地房企占7成席位

都是哪些房地产企业参展呢?房展会主办方南京房地产业协会副会长胡光辉说,外来的品牌企业较多,比例高达70%,比如万科、金地、仁恒、万达、大华等开发商,明显改变了前几年“本土房企为主”的格局,而本

土开发商主要是栖霞建设、城开、苏宁置业等“熟面孔”,这些改变也将带动楼盘产品和服务理念的升级。

胡光辉透露说,这次参展楼盘的分布主要以主城区和江宁为主,二者的比例分别达到了60%和20%,其他的为江北及外地的一些楼盘,“参展的楼盘,基本上都在今年的第二、三季度正式对外开盘”。在参展的楼盘中,五矿地产的御江金城、中海地产的凤凰熙岸、世茂集团的世茂外滩新城二期、苏宁置业的紫金东郡、万科地产的金域蓝湾、复地·东井村100号项目等均为新盘,预计都将在今年上半年上市开售。

参展楼盘比去年缩水60%

记者了解到,去年南京春季房展会公布参展情况时,参展的房地产开发企业66家、参展楼盘101个,今年只有30家房企拿出了40个楼盘,楼盘数量同比减少高达60%。参展楼盘主城区占比60%、江宁占比20%,房价呢?有市民表示,现在这两个区域的房价基本是1万元/㎡起步,只有江宁和栖霞两区还有部分不到1万元/㎡的楼盘,去掉10%的比例,这不意味着参展楼盘有70%都是“万元楼盘”了?

有房产业内人士笑着说:“这就是南京楼市现在的一个房

价现状啊,低于1万元/㎡的房子,只能跑江北去看看了。”

今年房价不会大涨大跌

对于今年的房价走势情况,胡光辉判断:今年的房价和去年相比,不会有太大的变化,房价想大幅度拉升的可能为零,但预期房价要大幅下跌也没有可能。

另外,从参展情况来看,今年楼市的优惠也肯定比2009年上半年要少,这次展会也不会像去年展会一样派发“购房优惠券”了。在展会期间安排的一场地产高峰论坛上,国内知名经济学家金岩石将到场发表对楼市的看法。

快报记者 尹晓波

颈腰间盘突出 云南民间有奇方

在云南临沧、保山地区,很多人都知道从北京退休回乡的侯廷翰主任医师,自幼酷爱中医,一生淡泊名利,专攻骨科顽疾,凡头晕手麻得厉害,腰痛、腿酸、腿麻腿胀,不能翻身下床行走,想做手术者,找到他,只需用他研制的“仙草活骨膏”贴敷几次,原来背着抬着进来的,自己能走出去,实现一夜能翻身,一周就能下床行走,一月左右就能开车爬山打球跑步,像正常人一样生活。

研制人提醒:决不做虚假宣传,本品不以暂时止痛蒙蔽患者,很多中医外治之法都能改善局部疼痛,而本品更以轻松弯腰自由活动检验效果,最好对比使用前后CT片更能说明问题。不怕病情重,越重效果越快,长年如一日,只攻颈椎一种病。

“仙草活骨膏”不能包除百病,专门针对久治不愈的颈椎病、腰间盘突出、椎管狭窄、骨质增生、椎体滑脱、股骨头坏死等顽症。

好消息:为庆祝仙草上市五年,第三代新产品成功问世,原价128元/盒6贴,首次体验价仍然为98元,加量不加价,同时买10+3,20+8,双重优惠,数量有限,莫失良机!

骨科医师专线:025-86680521 内免费送货
地址:国盛第九药店(建宁路11号金桥市场对面)
网上查询:www.zzccc.com

南京康宁医学生殖研究中心 中华泌尿研究中心 震撼推出新成果

09新成果 快速治疗 病毒感染性疾病 有保障

病毒感染性疾病是由HPV、HSV病毒感染所致,传染性强,复发率高且危害性大。HPV(人类乳头瘤病毒)有60多种型号,分高危致瘤型和低危型病毒。HSV(单纯疱疹病毒)分I型和II型病毒。一般常规疗法无法同时兼顾所有类型病毒,久治不愈,反复发作,易癌变。

我院泌尿生殖研究中心会同中华泌尿研究中心及广州、上海数十位专家历经十余年,数万名患者,上万次药理试验,经过反复筛选,科学组方,终于成功研制出运用(病毒基因种植、接种)和(中药超强杀毒、排毒、消毒)完美结合,彻底打破了传统有用激光冷冻、外涂药物等用有效、停药复发的弊端。

该疗法具有三大优势

快、该疗法通过高效药物直接穿透患处皮下组织,只需一针,即可使患处自动脱落,自动消失。数小时内将潜伏在患处周围的毒素排出体外,彻底杀灭。当天治疗,当天见效。

地址:南京市铁路北街177号(南京财经大学大门向北50米即到)康宁医院三楼泌尿科)市内乘117、78路(铁路北街)站下车即到 有大型停车场

狐臭 无效者 奖10万元

狐臭(腋臭),手术及微创(只能切除部分汗腺,青少年绝对禁止)、吃药(强行抑制内分泌)激光,以香掩臭(香露)等手段都不能根除……

何氏狐臭净,纯中药无色无味透明水剂,温和无刺激,无污染,不改变皮肤颜色。五天只需一次,涂抹于腋窝,渗入大汗腺,调理汗腺正常分泌,清除狐臭及体味,告别油耳。只用一次,即无异味;只需一瓶,彻底清除,标本兼治,杜绝遗传。无年龄、无季节、无饮食限制,不影响沐浴。青少年、孕妇皆可使用。

为确保疗效,厂家郑重承诺并经法律公证(公证号408号),每位患者只需一瓶【何氏狐臭净】,就可彻底清除狐臭不复发,如有复发补偿2000元。无效者重奖10万元!每套产品都有书面承诺及信誉卡,并有密码防伪标志,免费查询。

咨询电话:025-83228040 (免费保送送货)

指定经销:南京:新街口第一药店(石鼓路大洋百货一楼南门口)、中央门国盛药店专柜(南京路150号)、光华路33号大华中信药店(连珠中街)、中山路解州路口(中山路对面)、华悦大药房(中山南路101号)、巨盛新特药(山西路8号苏宁电器大门口)、华江药店(中山北路)、光华门大药房(御街74号)、康泰药店(欢乐路好又多对面)、国泰药店(大板南路8号)、苏宁大药房(杨公桥车站对面)、天使药店(珠江路291号)、江宁:国盛药店(新马路步行街路口)、麒麟镇:鑫仁堂药店(步行街南口NO.1-6号)、夫子庙:国盛药店(欢乐菜场内)、六合:泰山路药店(盛大药房)、人民医药(康乐路口)、溧水:健民药店(溧水街百货大楼对面)、高淳:玉琴堂药店(魅力宾馆对面)、江浦:康福来大药房(服装城转盘)