

那边 物权法草案审议正酣 这边 开发商车位卖得正欢

《物权法》草案在北京“六审”之后,在车位的归属问题上加设了一条“车位、车库,应当首先满足业主的需要”的规定,但是车位归属依然存在众多分歧意见。在昨天南京的89套退房摇号中,也赫然出现了6个地下车位的名单,尽管这次退房中没有一人认购,但关于车位产权归属的认定依旧迷雾重重。

【政策动向】

车位首先满足小区业主

10月27日,十届全国人大常委会第24次会议六次审议《物权法》草案。在五审稿中规定“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,属于业主共有”。六审后修改为:“车位、车库,应当首先满足业主的需要。车位、车库的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,属于业主共有。”

【现实疑问】

退房中怎么会出现车位?

“不是车位产权没有明晰吗?商品房退房中怎么出现了可以买卖的地下车位?”一名市民说,他在退房名录中看到了清江花苑、金信花园等小区共有6个地下车位拿出来销售。就此,记者联系了退房名单中某小区一处地下车位的销售员,她说,他们的车位是按照南京市有关规定办理了产权的,这个车位的建筑面积在40平方米左右,价格近11万元,是开发商的自管

产,产权很明晰,但是必须小区业主自己买才可以。

南京市房产局产权市场处人士表示,2004年12月15日,南京市房产局、建委、规划局、物价局、国土局五部门联合制订了《商品房附属房屋转让等问题的若干规定》(试行),其中规定:“相当于标准配件总量15%的室内机动车停车位以及全部露天机动车停车位为业主共用停车位,其余为房地

产开发企业可销售的业主专用停车位。规划部门核定停车位分配比例的,从其核定。”

业内人士认为,按照南京这一规定,将露天的机动车停车位划为业主共用,据此测算,一个小区的停车位大约有50%左右的车位(主要是指地下车库)是属于开发商所有,是可以进行买卖的。现在《物权法》也是正在审议当中,没有正式执行,因此南京的这个规定也只是权宜之计。

【专家观点】

车库归属需要操作细则

江宁某小区的一名业主表示,他在买房子时,开发商的合同中的公摊面积没有包括地下车库的公摊,可在合同中也并没有明确约定地下车库的归属,按照《物权法》草案的规定,说“没有约定或者约定不明确的,属于业主共有”。可是,按照南京的规定,15%以外的室内停车位又成为房地产开发企业可销售的业主专用停车位,这究竟怎么理解?

“确实如此,南京的这个规定只是提出了地下车库产权的登记问题,而最为关键的是小区地下车位车库产权依然没有明晰。”罗利军说,现在“六审”之后的《物权法》草案规定“车位、车库,应当首先满足业主的需要”和“车位、车库的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,属于业主共有”,这两个规定太笼统了,没有可操作性。

他说,《物权法》一定要有个“怎么约定”的细则,以此来约束开发商的行为。究竟什么样的地下车库不能约定、什么样的地下车库能够约定,约定给谁,一定要有个说法。这就需要立法部门的介入,制定一个地下车库产权如何归属的细则,而不能靠开发商“自说自话”。

快报记者 尹晓波

怎能将车库判给开发商?

南京熙典律师事务所主任律师罗利军认为,现在导致地下车位、车库争议的原因主要有两种说法。一种是“面积分摊说”,认为开发商在计算房屋公摊面积时,地下车库已经计算在内,商品房卖了以后,车库是“二次销售”;另一种是“成本分摊说”,认

为开发商在申报商品房销售价格时,已经将地下车库建设成本分摊到房价中去,再次销售构成“一物二卖”。

罗利军认为,这两种说法都有道理。但是,现在主要的是业主怎么去认定这个面积或成本是否计入了公摊面积、房价成本?去调查取证很难。

而《物权法》草案“车位、车库的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,属于业主共有”这样的规定,也很容易导致开发商在卖房子时,纷纷先在合同中提前约定地下车库属开发商所有,等于将地下车库直接判给了开发商,这肯定是不合理的。

一轿车冲入露天戏台观众席 三名老太太被撞身亡



惨剧就在这个临时搭建的戏台前发生 王冕 摄

□快报讯(见习记者王冕)昨天晚上7点半左右,南京市六合区金江公路樊集镇丁字路口一民间戏台正在演出时,一辆白色轿车闯入观众席,正在看戏的三位老太太撞倒,其中一人当场死亡,另外两人也在送往医院后抢救无效死亡。该戏台就搭建在金江公路樊集镇丁字路口路边的一块空地上,戏台前面是一片草地,观众就在草地上观看演出。“当时戏刚刚开场,大家都很热闹地在一起谈论说笑,这时突然一辆白色轿车从公路朝向观众席冲过来。”家住露天戏台旁边的张大爷说,当时他正在自家门口看戏,一辆白色轿车正沿金江公路往六合方向直行,突然,轿车失控般地向左偏行,穿过反向车道,一头冲到了路边看戏的人群中。“有三个老太太躲闪不及,被车撞倒在地,一名老太太被撞到了车肚底下。”

记者看到,当时的观众席——草地沿着路边有一

排小树,约十棵左右,中间两棵小树被撞倒,并有车轮碾轧过的痕迹。当时在附近的面包车司机薛先生说:“三个老太太就坐在被撞倒的小树后面,当时轿车冲上草地,先撞倒了两棵小树,然后又撞倒了三个老太太才停下来。”据现场群众反映,事故发生后,白色轿车司机曾下车查看情况,身上带有酒气,当发现撞倒人后,迅速弃车逃离了现场。

120急救车赶到现场后,一名老太太已经当场死亡,另外两人在送往六合人民医院进行抢救后,也相继死亡,随后死者家属赶到医院处理此事。

据了解,当时看戏的群众大多是附近后王村村民,三名死者也是后王村人,其年龄最大的78岁,年龄最小的60岁左右。负责处理事故的交警表示,肇事车目前已经被交警扣压,警方正在追查肇事司机,事故原因尚需作进一步调查。

(王先生、叶先生报料 奖100元)

车市驾校人气双双走旺 南京12万人正在学车

最近一段时间以来,车市降价声不断,人气开始走旺,汽车销量不断攀升。不仅如此,在南京几家大型驾驶培训学校,学车的人也比以往多出不少,有的驾校报名及学车都非常火爆。据车管所相关人士介绍,这两天新车登记数大约都在200辆以上,比前段时间至少增加了40%。相关人士分析认为,临近年底,不少经销商开始提前“闯关”,让利促销活动不断。

市民怕涨价赶着学车

记者从南京车管所获悉,今年通过驾驶员考试的数量也比去年有明显增长。据有关人士介绍,去年机动车驾驶人总数突破79万,比前年增长16%。今年的统计数据尽管还没有出来,但截至目前,驾驶员递增的速度已经超过了去年的增长率,市民学车的热情持续高涨。

据南京天保驾校的张宁基估计,昨天,在南京的40多家驾校中,学驾驶的市民达到了大约12万人,比夏

季时多出至少一倍。值得一提的是,快报此前报道说年底学费要涨的消息传出后,这两天报名的人越来越多。据悉,仅他们天保驾校昨天的报名人数就超过平时的两倍。在这些刚报名或者是在学的市民当中不少是为了赶在年底之前买车的。天保驾校的一位教练说,以前不少人考驾照和现在的大学学生一样,多数只是作为一种技能,而现在,只要是来学的,都是想买车的。

各大驾校均人满为患

据学员周先生介绍,他是去年报名参加驾驶员考试的,因为工作比较忙,自今年初通过理论知识考试后,只在今年夏天来练过一段时间倒桩,正准备考试时,恰巧自己出差,回来后一直忙,便把这事给耽搁了。如今,眼看就快年底了,爱人也催着要去买辆车,没有办法,只好赶紧找领导打了招呼,每天上午来练习半天倒桩,“谁知道现在人这么多,光排队的时间便占去了一多半!”

跟周先生情况差不多,赵先生也是名“老学员”,理论考试后已经快一年半了,因为害怕考试时间过期,他只好跟领导请了病假,专门跑来练车。“这是第四天了,感觉还不错,

但就是人太多!”赵先生告诉记者,他每天早上8点多钟便赶到这里练车,但每每来时,早就有很多人排在门口等了。之后,陆续还有更多的学员来练车,整个上午,每辆车都有十多人排队等候,“等一轮至少需要一个多小时,一个上午也就上车练个两三次!”赵先生说,下午和晚上的情况差不多,只有中午12点至1点之间稍微少点,但一般也都是四五个人一辆车,“感觉比去年练习时多了很多人!”

记者在几家驾校看到,学车的人格外的多,钟山驾校的大约80辆桑塔纳全部上路,40多辆普桑、移库也是忙个不停,该校相关负责人表示,这在以往并不多见。

车市全面回暖

学车的人越来越多,而与此同时看车买车的市民也在迅速增加。广州本田汽车雨田特约销售服务店的叶青经理昨天对记者说,从这个星期开始,看车买车的人络绎不绝。

10月中旬以来,国产车市启动的同时,进口车市也开始回暖。南京凡德汽车销售有限公司的销售顾问曾海峰说,这个月宝马的销量已经达到60多辆,其中进口宝马的销售比例在上升。南京法国标致进口车专卖店的任大力总经理说,今年以来国家规定销售进口车必须有厂家指定的国内总代理,统一进关,统一报关,统一销售,进口车专卖制已经形成,市场趋于规范,这是车市回暖的原因之一。

据南京市车管所相关人士介绍,10月26日和10月27日两天,仅车管所上牌点的新车登记数都在107辆到110辆之间,其中轿车占到80%。如果加上大明路和江宁及江北上牌点,估计这两天新车登记数量都在200辆左右,比前段时间至少增加了40%。

相关人士表示,以往黄金周前一个月的销量都在6000辆左右,由于八月份和10月初的销售不尽如人意,所以接下来的两个月会逐步走旺,其中12月份的销量极有可能达到5000辆。快报记者 田雪亭 夏天

五年要投20亿 共建南大东大

□快报讯(记者 谢静娴)2004年至2008年期间,教育部和江苏省人民政府将向南京大学、东南大学共投入建设经费20亿元人民币,这是昨天记者从教育部、江苏省继续共建南大、东大的签字仪式上得知的信息。

教育部和江苏省人民政府经协商,决定在1999年双方签订重点共建南京大学和2001年签订重点共建东南大学协议的基础上,继续重点共建南京大学、东南大学。

江苏省继续将南京大学、东南大学的改革和发展纳入全省整体建设和发展的总体规划之中,并予以相应的政策支持。教育部支持和鼓励南京大学、东南大学充分利用本校智力资源密集的优势,在人才培养、学术研究、科技创新及其科技成果转化等方面发挥更大的作用,在面向全国服务的同时,为江苏省的经济建设和社会发展提供更强有力的教育、知识和科技支撑。

除对两校的经常性事业经费安排以外,在2004年至2008年期间,教育部、江苏省将以原则上不低于“985工程”一期的投入数

继续给予南京大学、东南大学专项经费投入,教育部和江苏省将分别向南京大学投入建设经费7亿元人民币,分别向东南大学投入建设经费3亿元人民币。在项目实施过程中,南京大学、东南大学要严格遵守各项财务制度,加强对资金的管理,确保专项资金使用的规范和安全。

杭州至千岛湖 高速公路贯通

□新华社杭州10月28日电(记者 傅丕毅)杭州至著名旅游景点淳安县千岛湖的杭千高速公路28日全线贯通。杭州至千岛湖的车程从此缩短至1个半小时,而杭州至千岛湖再到安徽黄山的车程也将缩短至3个小时。

杭千高速是杭州市“交通西进”工程的重点实施项目,也是杭州市实现县县通高速、构筑1.5小时交通圈、经济圈的重点工程。

刚刚开通的杭千高速公路全长128公里,起点为杭州绕城公路西线的袁浦,经富阳、桐庐,过杭新景主线高速公路洋溪枢纽互通,终点至淳安县坪山工业园区。其中上承式钢管拱金竹牌大桥,全长1343米,桥跨252米,是目前浙江境内高速公路上最高的桥梁之一。

据了解,杭千高速公路建成通车后,美丽的西湖和千岛湖从此将“一线牵”,从以前的两个半小时车程缩短至1个半小时。这条高速公路也被誉为“中国第一景观高速”,连接着杭州西湖、富春江、钱塘江、新安江、千岛湖等著名风景区。一路上,景观连着景观,青山绿水,一步一景。

淳安县委书记陈新华说:“杭千高速全线竣工通车,意味着淳安即将走上交通快速发展的之路。千岛湖将会迎来更多的游客和休闲产业的投资商,推动地方经济社会各方面的全面发展。”

据杭州市交通局介绍,杭千高速实行全程电子监控,最高限速为120公里每小时。其中杭千高速千岛湖支线全长20.05公里,设计时速为80公里。