

■快报社区行动之六十九

春意融融 暖意浓浓

# “雷锋”来到你的身边



还在上小学一年级的周思祺一到敬老院就忙着擦窗户 快报记者 齐天天 摄

昨天上午,长乐路又多超市门前广场,快报和秦淮区夫子庙街道合办的“学雷锋,共和谐”活动在此举行。

法律咨询、健康咨询、就业咨询齐上阵,修车、修鞋、修电器、理发齐服务,一时间整个广场上热闹非凡,三支“学雷锋”小分队也分头行动,把关怀和服务送到了居民家中。一句句感谢的话语,一张张盈盈的笑脸,让人在这春意融融的早春三月,感觉到“雷锋”来了。

## “雷锋”在身边

### 镜头一 7岁“雷锋”扫地擦桌

“在哪里啊?”昨天上午,当夫子庙街道的青年志愿者扛起队旗,准备动身前往小西湖社区敬老院时,一名7岁的小男孩大声叫道。男孩名叫周思祺,在长乐路小学读一年级。前晚,周思祺就听妈妈说,明天要去给老人打扫卫生,非常兴奋。第二天,大人们拿起红色的志愿者服装,往身上套,小思祺也抢着要了一件套在身上。因为志愿者衣服是大人穿的,小思祺穿着像披了件挂袍,引起大家一阵大笑。

一到敬老院,小思祺就向里面的爷爷奶奶问好,还跟叔叔阿姨们争着拿扫帚扫地。别看他小,扫地的架势还挺像回事,才挥了几下,就将脏东西都堆到了一起。“哟!不错嘛,扫得蛮好!”听到大家的夸奖,小思祺还有些不好意思。他扫完地,又“争取”到一块抹布,上桌擦来擦去。敬老院的老人见小思祺在劳动,都从各自的房间出来,到客厅观看,80多岁的张爷爷表扬他,“嗯,真乖!”

### 镜头二 这一剪了却她一桩心事

志愿者们你一下我一下,很快就将敬老院的公用空间扫了个一干二净。大家又拿起抹布,在老人们吃饭的桌上抹了起来。这时,两名年轻的女志愿者不知何时从身边掏出了剪刀和梳子,跟院长说要替老人免费理发。

正坐在床上休息的84岁的丁瑞华奶奶赶忙起身,“我头发长了,我要理。”丁奶奶身患骨刺,腿脚不太利索,走路要撑拐杖,老人说,她有一个月左右没理发了,腿脚不灵便,出去理发不方便,幸好“街道来做好事”,这一剪,了却了她一桩心事。丁奶奶安安静静地坐着,眼睛微眯,表情很享受。

敬老院王院长告诉记者,街道和社区经常来敬老院服务,不光是3月学雷锋,就是平时逢年过节,也常来,“有什么事情都首先想到我们,老人蛮感激的。”

### 镜头三 要把被子叠成“豆腐块”

这几名退伍战士是街道人武部组织的志愿服务小分队,曾在福建泉州服役两年,昨天来到夫子庙敬老院为老人服务。

去年冬季刚刚退伍的高然招呼着同伴王力飞为87岁的王奶奶铺床单,两个小伙子利索地将床单铺平,还细心地将床单的四个角塞进了下面的被褥里。王奶奶乐呵呵地看着两个小伙子忙前忙后,“你们和我孙子差不多大吧,真是懂事的孩子!”

另一边,小分队的成员成昊利索地抖了抖王奶奶的被子,和高然一人一边,用力将被子压压平,“我们部队里的被子每天是要叠成‘豆腐块’的,但王奶奶的被子太软了,可能叠不到那么整齐。”王奶奶笑得合不拢嘴,“只要天气好,我们每天都要把被子抱到外面去晒一晒,年纪大了,就喜欢晒得软软的被子!”

两个小时过去了,夫子庙街道学雷锋小分队的退伍战士们起身向老人们告别,老人们恋恋不舍地将小分队送出大门。

### 镜头四 上门给老红军量血压

昨天,夫子庙街道红十字委的李医生还特意来到老红军家,上门为他们量血压。93岁的胡明良老先生,正在自家院子里推着小车慢慢活动,见大家来,立刻高兴地迎上来。

胡明良是当年参加过长征的老红军。长征结束后回到了延安,因为腿伤就转到了后方。“我这腿是过草地后,在甘肃省境内和敌军作战时被子弹打的。”胡老先生说,老伴9年前去世后,他便和子女住在一起。因为年事已高,身体上的大小毛病有不少,所以街道对自己也特别照顾。

夫子庙街道红十字委的李医生60岁,退休好几年了,但还坚持为大家服务,他给胡老量了个血压。“130/70,挺正常的。”得知血压比较正常,胡老挺高兴。

## ■健康咨询

### 近百位居民 一半以上血压都高

昨天活动现场,最热闹的要数健康咨询了。不一会,桌子前就排满了前来量血压的居民,这可把68岁的孙卫云医生忙坏了,她不停地帮居民们测量并做着记录。70岁的赵老先生有几十年的高血压病史,他捋起袖子,一测量,果真血压还是有些偏高。“可能是最近过年,酒喝多了,血压一直没降下去。”像赵老先生一样患高血压的居民还真不少,一上午,近百位居民量了血压,一半以上血压都高。

孙医生提醒大家,高血压病现在成了常见病,有些人的高血压主要是吃出来的。“他们吃得油腻,还喝酒,好打牌,不爱运动,所以才得了这病。”孙医生说,平时要注意适量的运动,吃少盐清淡的食物,身心舒畅,不能劳累,尤其是已患高血压的居民,不要喝酒,不要熬夜,按时睡觉,坚持吃降压药。

## ■便民服务

### 江宁市民 赶来修豆浆机

不到9点,快报便民网服务台前就排起了长队。手里拎着半导体的,塑料袋里装着DVD的,抱着老式收音机的,纸箱里装着豆浆机的……男女老少有十多名。负责维修的马峻师傅一刻也没闲着,低着头紧张地维修着。“大家别急啊,排好队一个来。”马师傅恨不得伸出三头六臂来。

等了一会儿,还没轮到自己,家住江宁天地新城的王小姐就迫不及待地拿出豆浆机,放在桌上。王小姐说,这豆浆机买了才半年,前段时间出问题后,找到一个维修师傅,师傅说里面受潮了,让她回去用电吹风吹,吹了几下,倒是好了,可用了几天,又坏了。为这台豆浆机,王小姐跟母亲特地从家里赶来,她说,家人喜欢喝豆浆,希望这次能修好。

便民网的师傅将豆浆机拆开,观察一番,拧了几颗螺丝,又用电笔测了测,交给王小姐后说:“回去试一下,应该没什么问题了。”王小姐母女俩高兴地把豆浆机抱回家了。

快报记者 许小红 黄卓琳 赵丹丹 见习记者 张颖

昨天上午,快报“法律大讲堂”成功举行。江苏圣典律师事务所的多位专业房产律师为60多名读者奉上了一份法律大餐。王宏律师一段精彩的讲解,让在座的许多读者连连点头。正要购房的读者说:“今天来听王律师的讲解,让我买房时更加心里有数了。”已经买了房,但面临一些纠纷的读者说:“感谢王律师精彩的解说,我知道应该怎么处理纠纷了。”

## 快报“法律大讲堂”昨为读者奉上法律大餐 商品房买卖 律师教你见招拆招

### ■律师提醒

#### 火眼金睛明辨商品房

新房子并不等于商品房。根据司法解释,商品房是由房地产企业开发的,向社会公众销售,并将房屋所有权转移给买方的再建或已竣工的房屋。这类房屋的核心要素有两个:一是必须由房地产企业开发建设,二是必须向社会公众销售。经济适用房、集资建房等政策性或福利性住房,其购买人都被严格限制在特定的范围,销售价格比商品房市场价格低。消费者在选择购房时,不能贪图便宜,要关注交易的合法性,否则会招来不必要的麻烦。

#### 认购先查四证

四证是指《建设用地规划许可证》《国有土地使用权证》《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。合法的商品房开发建设项目在具备四证的前提下才可开工建设,也仅在具备四证的前提下,方可领取《商品房销售(预售)许可证》,从而成为已经合法交易的商品房。

#### “认购协议”非“买卖合同”

认购、预订之类的协议往往较为简单,通常不被认为是“商品房买卖合同”,而仅仅是一个“预约”。由于签订认购、预订协议时,开发商的商品房建设项目往往还是“纸上谈兵”,存在一定的不确定性。所以签订这类协议时,双方都具有一定风险。

如果未经确定的商品房交易内容,因为不能归责于当事人双方的事由,在缔约时时刻到到不能达成一致的,可以解除认购,归还定金。反之,如果任何一方违背认购协议的内容,拒绝订约的,应该承担违约责任。

#### 土地使用年限要搞清

我国的国有土地除了个别特殊情形外,均实行有偿、有相应使用期限的出让制度,不同性质的建设用地具有不同的最高使用年限。居住用地70年,工业用地50年,教育、科技、文化、卫生、体育用地50年,商业、旅游、娱乐用地40年,综合或者其他用地50年。购房人要对照约定的房屋使用功能,考量买卖合同中约定的土地使用年限的合法性。

#### 销售公司口头承诺莫轻信

所谓“无商不奸”,一些无良的销售公司卖房时

随意做出空头承诺,有的开发商也不知情,事后不予承认。还有一些分明是一个前台白脸,一个后台不照面。对此,建议购房人一是要搞清楚售楼人员的身份,二是要最好不要轻信口头承诺。有要求、有想法,最好明白白白写进合同,对待口头承诺也要适当留一手,不妨将这些美言留在录音机里。

#### “得房率”要补进协议

商品房交易中,契约面积与实际交付面积有差异,是最常见的一类纠纷。法律上,处理此类纠纷的基本原则是“按约定办理。”

还有一类面积差异纠纷比较特殊,现行规定并未明确涉及,那就是公摊面积大了,使用面积小了,但是建筑总面积差异不大。建议购房人将“得房率”写进补充协议,并约定相应处理办法。

#### 买的房子被“限制”可退房

有些购房人买了房,交了首付,签了合同,但是开发商就是不给办理按揭。最后一查,原来是房子受到“限制”了,整幢楼都被开发商抵押贷款了。对于这种情况,购房人可以开发商未告知情况下出售抵押房为由,要求解除合同,退还房款及利息。建议购房人在签约之前,查一查房屋有无抵押或者受限的情况。

#### 房子总平面图须留意

房屋建设中的规划、设计变更是常有的情况。有些是由于工程技术上的客观原因,有的是开发商的主观原因。根据有关规定,开发商应该在变更确立之日起10日内,书面告知买受人。购房人在收到通知起的15日内,做出是否退房的书面答复,逾期没有答复的,视为同意接受变更。建议购房人留意《商品房买卖合同》的附件1“总平面图”和附件5“套型及分层平面位置图”(需标注尺寸)。

#### 精装房装修标准不能模糊

针对精装修质量差,品牌与约定不符的情况,购房人可以在购房附件“装饰、装修及设备标准”中加以约定。现实中,开发商为了避免承担责任,会将“装饰、装修及设备标准”约定得非常模糊,比如经常用“高档”、“优质”、“高级”等词语。建议购房人为了避免发生此类纠纷,不妨在《商品房买卖合同》附件6中,将约定尽可能详细。

### ■业主咨询

#### 房屋渗水 注意保留证据

律师讲座之后,是业主自由提问阶段。一位女士率先站了起来,她自己是锦江花苑小区的业委会主任,由于小区存在诸多问题,让业主与开发商矛盾重重。

“从2002年底交付之后,我们就发现不少业主的房屋严重渗水。为此我们多次找到开发商维修,对方满口答应可就是不动静没有。我们业主该怎么办?”

王宏律师说,开发商在交付房屋时一般都会提供住宅质量保证书,其中约定有商品房建筑的保修期。商品房在保修期内出现质量问题,业主有权要求开发商立即进行维修。当业主为此要求开发商维修时,要注意留下通知开发商的证据。

他提醒,常常还会出现的情况就是开发商来修,但每次都是草草了事,反复修了几次后,时间已过了保修期,开发商于是不闻不问了。遇到这种情况,业主也应当注意保留每次维修的证据,以便日后维权。“最后,如果出现大规模的房屋质量问题,小区业主应当组织起来,以业委会的名义去与开发商交涉,再找质检站检测,以便到法院去维权。”

#### 物管更迭 需要重签合同

家住雨花台区的陈老先生说,他自从8年前入住这个小区后,麻烦就没少过,由于小区分几批开发,至今没能成立业委会。几年前物管改制更换了名称,但却越来越不负责任。现在小区道路损坏严重,一下雨就严重积水,治安也很糟糕,业主们的怨气很大,开始拒交物业费。他问,如何才能将现在的物管赶走?

邓立新律师回答说,由于法律规定只有业委会组织投票才能决定更换物管,因此在小区业委会迟迟无法成立的情况下,赶走物管非常困难。但他认为,虽然现在的物管系前物管改制而来,但是在法人上却不是一回事,因此新物管应当与业主重新签订物业合同,而在新物管直接进入开始运作,法律上应当站不住脚,业主完全可以拒交物业费。

#### “房屋是你的, 所以你有居住权”

“你完全拥有居住权,你的子女没有权利把你赶出家门。”面对一个老人痛苦的咨询,邓立新律师斩钉截铁地回答说。

这位老人来南京工作已经超过半个世纪。他说,目前在南京的住房是他多年前分得的,后来为了让女儿的户口迁进来,他把自己的户口迁出。这个房子在办理房产证时,以女儿的名义办理了产权。没想到如今女儿女婿却要赶他出门。

邓立新律师说,根据法律规定,目前他的女儿是这套住房的产权人,但是由于这套房子确实是老人所得,因此他拥有居住权,女儿没有权利把他赶走。快报记者 吴杰 马乐乐 朱俊俊



昨天,快报“法律大讲堂”上,读者正在认真听讲。

快报记者 翁叶俊 摄