

楼房“增高” 两百多户居民阳光权受损

开发商擅改规划,希望赔钱了事;部分业主坚决要求“拆违”

家住宁溧路南方花园C组团的应先生是8幢4楼的业主,从今年下半年开始,应先生家晒太阳的时间突然少了——以前可以整天晒到太阳的,现在到了下午两三点就没有了。和应先生有相同遭遇的包括了南方花园C组团共11幢居民楼的288户业主,原因是开发商江苏经纬房地产公司未按规划施工,在他们楼房的西侧紧挨着盖起了40多米的高楼。目前在业主中出现了截然不同的态度,有的同意和开发商有悖和解,有的坚决要求“拆违”,有的则还处于观望摇摆之中。

居民

我们的阳光越来越少了

吴先生是15幢1楼的业主,说起阳光权受损的事,吴先生显得十分失落。

“我是2004年买的房子,当时看中的就是这里的环境,又是比较喜欢的多层。”15幢靠近小区中心花园,有花园、喷泉等景观。另外,15幢当时位于小区最西侧,外面就是宁溧路,无遮无挡,“阳光从早晒到晚”。

当时西面还是有规划的,据业主们介绍,他们去江宁区规划局查过,西边临路的那片

地也属于经纬房地产公司,本来规划是建4层的商业用途房屋,而居民楼是6层,大家并不在意。可是没想到,不知何时,开发商在区规划局修改了规划,要在西侧建数幢小高层,命名为瑞阳居。

去年,西侧的空地终于开始动工,到了今年9月份,房子盖到了30米左右,业主们开始感觉阳光减少了。“原来一天可以日照七八个小时的,现在只剩四五个小时了。”随着楼层不断加高,阳光也越来

越少,到一个月前,大楼接近封顶时,“中午过了12点我们家就没阳光了!”吴先生说。记者了解到,受到影响的包括了11幢多层居民楼。

应先生是8幢的业主,也是维权的积极参与者,他对于开发商的做法十分不满,“开发商擅自修改规划,但是他们怎么能建多高就建多高呢,开发商根本没把我们业主放在眼里。晒到阳光、通风良好都是居住的基本要求吧!”



两幢小高层紧挨着居民楼

快报记者 孙玉春 摄

开发商

愿逐户支付阳光补偿费

12月25日上午,七八位业主来到江苏经纬房地产公司,接待的公司方面代表倒是坦率,承认自己犯错,侵犯居民阳光权,并表示,如果同意,居民们可以当场领取阳光损失费。

关于赔偿的标准,该公司的王小姐表示,一般是一楼靠近西面单元的赔偿3万元,由西向东,按单元以10%的比例递减。而在同一单元的不同楼层,则以5000元为一档次。比如一楼是3万,二楼是2.5

万,依次类推。最低的也可以拿到三四千元的补偿。

王小姐称,如果全部支付288户居民的阳光补偿费,他们需要付出500多万元。之所以如此爽快,是由于他们确实在规划基础上擅自增加了8米的高度,这样对于居民的阳光权确实造成了损害,所以他们愿意赔偿。

王小姐表示,其实瑞阳居就是原来的平层结构改变了,这两幢楼都是11层,其中三、

四、五、六改为了挑高结构,七、八、九、十仍为平层,实际多出的就是挑高部分的高度,“但是实际面积和规划相比,没有增加。”

王小姐解释说,之所以改变规划,与宁溧路高架桥规划有关,因为高架桥最高高度达到28米,按照原来的方案,就会太压抑。另外,因为高架桥,他们还向东退让了11米,在这种情况下,才增加高度以保持原来的规划面积。

规划局

开发商擅自改规划超建

江宁区规划局办公室的工作人员解释说,南方花园瑞阳居当初规划审批是经过公示的,当时最高层11层,最高点是35米左右,此后没有批准修改过规划。

不久前,业主到江宁区规划局举报,区规划局认为,瑞

阳居目前属于超建,已经超出了规划范围在建设。但这部分的查处权并不在区规划局,而是于前年已经将查处权集中到江宁区行政执法局,因此他们已建议居民去区行政执法部门举报。

对于开发商提出的宁溧

路高架桥的理由,区规划局认为,不管是什么原因,开发商没有经过正常报建手续。如果开发商当初确实想修改规划,那么应该走正常程序,而区规划局也要根据法律法规确定是否批准其修改规划。但目前来看,开发商根本就没有这样做。

寻找中国制造的脊梁

水井坊 2007 CCTV 中国经济年度人物评选正式启动

万众瞩目的中国经济年度盛典——“水井坊 2007 CCTV 中国经济年度人物评选”于12月6日正式启动。四川水井坊股份有限公司继2006年后再度携手央视,成为本次活动唯一全程冠名单位。

12月6日上午,在中华世纪坛,中国国际贸易促进委员会与中央电视台经济频道总监郭振奎一起启动了今年的中国经济年度人物评选活动,以此为标志,“水井坊 2007 CCTV 中国经济年度人物评选”将进入新的阶段:推举提名并评选产生23位候选人。

“2007,谁是中国制造的脊梁”,在这一宣传语引导下,2007年的中国经济年度人物评选以中国制造为线索梳理中国经济,为2007年的中国经济画像;同时,以2007年的中国和世界为经济背景,为中国制造定位。这就注定

“水井坊 2007 CCTV 中国经济年度人物评选”具有了一种史诗般的意味:厚重而坚实,清晰而深远。

关注历史与文明进程,关注时代进步与经济发展,水井坊作为现代中国高端白酒的代表,融会了传统与现代、技术与艺术、文化与商业的当代中国精神,见证着中国经济、文化复兴的时代华章。水井坊提倡大雅文化,信仰高尚、和谐之道,倡导科学发展观,坚信无论时代如何变迁,中国高尚生活始终会具有无穷的影响力和推动力,此次再度全程独家冠名“2007 CCTV 中国经济年度人物评选”,体现了水井坊品牌高瞻远瞩的社会性。

据悉,去年赠送水井坊 2006 CCTV 中国经济年度人物的“典藏成就”限量专属纪念酒,获

得了各界广泛关注与好评,今年水井坊将延续这一做法,礼敬年度精英。此外,水井坊连续两年成为 CCTV 中国经济年度人物评选这一中国经济界巅峰盛典活动的唯一指定用酒。

2007,谁是中国制造的脊梁?谁将在“水井坊 2007 CCTV 中国经济年度人物评选”中最终胜出?2008年1月27日晚上,在中央电视台现场直播的颁奖典礼中将揭晓谜底。



记者调查

多数业主接受现金补偿

日前记者赶到南方花园现场,两幢小高层矗立在那儿,形象地说,就像两道屏风一样,挡住了那些矮小的多层居民楼。

楼越盖越高,参与维权的业主不增反减。业主倪先生说,在一个多月前,他们发现开发商盖楼高度不对,于是去区规划局查询,确认了开发商有违反规划行为。开始业主们推选了11位代表与开发商协商,可是随着开发商承诺补偿,维权代表就产生了分化,很多人都不愿意再出面了。

“我们到开发商那里看了签名拿钱的记录,已经有100多户业主拿钱了。”倪先生说,业主们要斗过开发商肯定是不容易的,“他们会使用一些手段,比如拉拢什么的。要说几万元钱没有诱惑力,那是假的。”

记者在南方花园的一个网上业主论坛上看到,有业主发帖,声称自己已经拿了钱。可是现在听说又有人反对和解,决定走诉讼途径,“我们是不是太草率了,是否应该推翻原来的协议,说不定还能多争取点补偿呢!”这位业主的态度在论坛中受到了网友的争议,有人认为他的做法“不地道”。

“要是大家一开始就一条心,那么事情可能不会这么复杂。”应先生说,288户业主各自要求不一样,破坏了大家的维权努力,不过他认为,目前他们已经有80多位业主支持坚持拆除超出部分的意见,“只要我们占理,并不一定在于人数多少吧。”

江苏经纬房地产公司的王小姐表示,目前已有160多户业主接受了现金补偿方案并签字拿钱,她认为,这已经占了业主中的多数,问题解决应该可以按照这个模式来。如果剩余的业主坚持拆除建议,她提出至少要推选代表,拿出授权委托书,开发商将会在一定时间内给出答复。

三个疑问

“超建”前] 业主为何事先不知情

“我家房子先盖,瑞阳居房子后盖,明显是开发商影响我们啊,可是我们事先根本不知道开发商的计划。”业主表示,在这件事的操作上,开发商一直试图捂盖子,补偿也是造成既成事实之后的“城下之盟”。

据业主介绍,当初在2004年买南方花园C组团房子时,西侧还是一片空地,开发商称那里将建四层的商业用房,对此居民们自然不在意,所以才放心地买了房子。

直到一年多前,开发商在小区内贴出西侧地块的规划公示,大家才发现,那块地的用途变了。瑞阳居是小户型住宅,公示的高度最高点是35米左右,其他几幢在二十七八米不等。业主说:“大家觉得那个高度也不是特别

高,当时也算认可了。”

“现在看来开发商就是要造成既成事实。”业主说,他们是看着楼房一点点增高,发觉不对劲,才开始行动的。而目前迫于事实接受现金补偿的业主,在拿钱的同时,还必须签订一份协议,承诺“从此放弃任何其他要求。”

业主表示,大家现在之所以坚决要求拆除,其中一个目的,也是要让开发商承担不诚信的后果。

江苏圣典律师事务所的贾政和律师认为,从民事上来讲,居民的阳光权受到侵犯,其实也是一种相邻权侵害,而且C组团业主购房在前,瑞阳居建设在后,对于这种侵权,开发商应该承担相应的责任。

“超建”时] 执法部门为何没能制止

据业主们称,其实在发现西侧楼房超高后,他们也曾经采取过措施,但是最终收效不大。

业主在一个多月前到区规划局查询了当初的规划图纸,得知开发商已经擅自修改了规划。随即业主们向江宁区行政执法大队举报,其间执法大队来过三四次,而且每次都下发了停工通知。

“后来我们发现,开发商白天停工,可是晚上还是接着盖。对此,执法大队曾经解释说,他们对于该楼盘工地已经查处过,但是开发商手有限,也不能整天盯着,只能采取事后措施。”

直到一个星期前,开

发商再次夜间施工,居民集体阻止施工,并惊动了警方。从那次以后,该工地才正式停工,不过,此时两幢小高层已经封顶。其中一幢楼盘已经开过盘,据一位业主称:“当时夜里一两百人排队,房子非常好卖。精装修的卖到了6000多元一平米。”

对此江苏经纬房地产公司王小姐解释说,其实两幢楼房早就封顶,后来只是进行一些内部施工,她不认为是违反了行政执法大队的停工通知。

王小姐还表示,其实选在秋冬季进行建设,他们是犯了一个错误,“西侧楼房在秋冬季影响日照最明显,如果在夏季,基本没有什么影响。”

“超建”后] 超高部分到底能否拆除

目前业主们最关心的是超高部分能否拆除,“我们估计超出部分面积有1万多平米,我们没有其他要求,就是坚决拆除。”

业主们表示,他们也感觉到这有难度,“一部分业主拿了钱,房屋一部分也销售出去了。”鉴于此,业主们已经决定尽快提起诉讼,通过法律途径求得彻底解决。

业主们称,查阅相关资料得知,集庆门大街一楼盘增加高度造成既成事实,但最终仍然被拆除了

高出的两层。“目前我们首先是争取相关部门拆违。如果最终超出部分被拆除了,那么对于其他开发商也是一种警示啊!”

贾政和律师认为,在规划没有修改的情况下,开发商擅自增加高度违反了行政法,这部分的责任,不是开发商通过与部分业主签订协议达成民事调解就能免除的,从这个角度来讲,部分业主要求拆除高出部分的,是合理的,也是应该支持的。

快报记者 孙玉春