

眼看高楼就要“压顶”……

业主:我的采光怎么办? 开发商:尽力维护业主利益!

买房前未看周边规划,买过后说不定就会有麻烦,这在上周《金陵市》报道的《垃圾中转站“空降”小区,窝火!》的报道中已有先例。本周,河西金地名京一期的不少业主也正在为类似的遭遇困惑不已。他们的困惑来自于在该楼盘东侧未来将要建的高楼,近期有消息称,原先限高60米的大楼将规划变更为限高100米的大楼。他们很担心,高楼建成后会影响他们的采光以及居住品质。

■快报记者 费婕 制图 俞晓翔

记者调查

发现

看到地块规划业主急了

就在本周,南京国土局今年第13号拍卖地块全部来自河西的所街地区,地处正在建设中的第二新街口“江东商业中心”。虽然本次挂牌并没有让金地业主最担心的所街10号地块,但这个问题似乎无法回避。

金地名京所在的江东商业文化旅游中心,区位优势独特,交通网络便捷,公共配套一流,环境质量优越。五条景观大道贯穿其境,地铁2号、地铁6号在此交会,应天大街与城市快速通道和过江隧道相连,220KV、110KV电力杆线成功下地,该中心由“六体一街”构成,即南京万达广场、5号地块、6、7号地块、10号地块、21号地块、金盛装饰城6个“城市综合体”和8号地精品商业街。按照《建邺区2009年招商工作实施意见》中计划,这些地块都是今年该中心的目标任务。前景毋庸置疑,但业主担心的10号地块就在其中。所街10号地块紧邻金地名京9、10、11三栋楼的东侧。

部分细心业主回忆说,他们关心的10号地块早在2007年就有过一次规划,就在今年的3月2日,“建邺区投资网”上挂出了10号地块的招商引资信息,“位于金地名京项目以东,湖西街以西,幸福河以北。处于江东商业文化旅游中心核心区域,与所街高端情景购物公园隔所街相望,项目用地约为90亩,容积率约为2.0,建筑限

高约60米。打造集商业、酒店、酒店式公寓、住宅为一体的城市综合体,形成沿湖西街、所街路和云锦路分布的精品商业、商务街区。”

但就在近日业主反映,7月3日“建邺区门户网站”发布信息显示,该地块的容积率已调高为5.5,建筑限高也调高至100米。记者依据业主提供的链接登录该网站后,并未发现此条信息。据透露,目前该信息已删除。从南京江东商业文化旅游中心区建设管理办公室得到的答复是,主要是因为“目前规划未定,一切都是未知数”。

更让业主担心的是,这里打造的将是商住综合区,并不是一幢高楼的问题,周边是高楼林立。“这些规划我们之前完全不知道,现在这么一看,真是有点郁闷”。

测算

高楼建成后影响日照

今年上半年,金地名京一位从事建筑专业的业主作了初步测算,当时是以规划更改前的60米高楼来测算,依照的标准为2007年4月25日南京市人民政府令第256号颁发的《南京市城市规划条例实施细则》中关于日照采光的详细规定。

经过测算得出大致结论,按照开发商规划项目的常规做法,一旦10号地块项目建成,金地名京9、10、11号楼日照时间可能由原来每天8小时减至2-4小时。如按照更改后的地块规划测算,房子拔高到100米,高楼布置位置基本不动,计算结果为:对9、10、11号楼的影

响基本一样,区别在于后两排楼的日照会更差,第二排的日照可能跟第一排很接近。

如果事实真的如此,业主的采光权就将受到影响。所谓采光权,通常是指房屋的所有人或使用人享有从室外取得适度光源的权利,比日照范围更大,没有相关法律规定,现阶段一般以民法通则的相邻权和《城市居住区规划设计规范》为准。2007年10月1日起,《物权法》对采光权进行了明文规定,《物权法》规定(第八十九条):建造建筑物,不得违反国家有关工程建设标准,妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

但目前该地块尚未出让,业主现在能做的就是等待并观望。

影响

业主的态度分化成两派

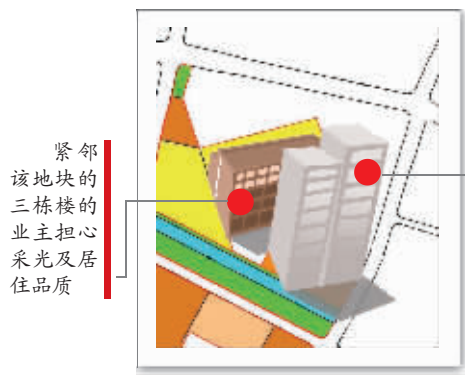
记者调查时了解到,金地名京最南侧的一期9号楼、10号楼以及11号楼都紧邻10号地块,均是去年开发商推出的首批房源,目前是整个项目价格最低的。南京网上房地产数据显示,该项目9号楼目前只剩一套房源至今未售出,10号楼还剩6套,11号楼还剩26套,所剩房源不多。

高楼规划更改的消息不胫而走之后,在这三栋楼的业主之间形成了两派完全不同的意见。

一派为“退房派”。一位业主告诉记者,他打算退房,并已咨询律师。该律师认为,“金地明知规划变更,而在这一规划变更明显会影响买房决策的情况下,销售人员未

向业主披露这一事实,符合1988年最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》第68条的规定:一方当事人故意告知对方虚假情况,或者故意隐瞒真实情况,诱使对方当事人做出错误意思表示的,可以认定为欺诈行为。同时,《合同法》第54条规定:一方以欺诈手段使另一方在违背真实意思的情况下订立的合同,受损害方有权申请人民法院或仲裁机构变更或撤销。此外,该条还规定,因重大误解订立的合同,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构予以变更或撤销。至于什么是重大误解,根据最高人民法院的司法解释,行为人对行为的性质、对方当事人、标的物的品种、质量、规格和数量等的错误认识,使行为后果与自己的意思相悖,并造成较大损失的,可以认定为重大误解。也就是说,还可以以我们对房子的情况存在重大误解为由,要求法院撤销合同。”不过,金地是否存在“明知规划变更”,有待法律程序的认定。

不过,大多数则为“解决派”。不少业主希望开发商可以积极地去解决这一事件,“我们希望维护好金地的品牌,因为我们是自住不是投资;我们希望能够联合开发商一起与相关政府部门进行沟通和协调,保障三栋楼所有业主的权益”。此外,也有业主表示,“主要是这三栋楼的业主比较担心高楼影响居住品质,其他业主对此不用担心。”



紧邻该地块的三栋楼的业主担心采光及居住品质

规划中的所街10号地块将建高楼,形成商住综合区

开发商表态

站在业主立场积极应对

之前不少业主希望金地拿下10号地块,不过这个梦想可能破灭,金地集团上海地产南京公司总经理邓耀东告诉记者,金地投资计划已调整,不会在此继续拿地,目前已寻找到更合适的两幅地块。

业主一直闹不清的10号地容积率及楼高为何会有大调整,他透露说,“拆迁成本达到上千万一亩这在南京并不多见,这个原因才导致该地块容积率和楼高的调整。”

记者了解到可靠消息,10号地块将和5号地块一起捆绑销售,目前的意向买家

为九龙仓和另一个高端物业开发商。他认为,“新江东板块成为第二新街口的可能性越来越大,这里就是未来的新街口,而金地名京就相当于现在新街口的金陵国际花园和金陵王府,不可复制。”对此业主应辩证地看待,既然是“新街口”,高楼林立在所难免,邓耀东建议业主保持良好的心态。他表示,“高楼究竟会对金地产生怎样的影响,金地一定会拭目以待规划公示,一定会站在业主的立场共同面对问题解决问题,尽最大努力保障业主利益。”

律师建议

采光权的赔偿比较复杂

《中华人民共和国国家标准城市居住区规划设计规范(GB50180-93)》规定:“大城市住宅日照标准为大寒日≥2小时,冬至日≥1小时,老年人居住的建筑不应低于冬至日日照2小时的标准;在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低;旧区改造的项目内新建住宅日照标准可酌情降低,但不应低于大寒

日日照1小时的标准。”江苏君远律师事务所姜志明律师认为,假设紧邻金地名京的高楼开始建设,就算导致每户业主家的日照时间缩短,但只要在以上规范规定的范围内,业主也无法追究。另外一种情况,假设高楼影响日照超过以上标准规定,业主可以主张赔偿,但目前赔偿很难量化,采光权的官司在南京基本通过庭外调解来解决。

苏宁徐庄软件园项目创新建筑风格

紫金山的近现代居住史,当然应该从民国时期开始算起。从民国时期开始,整个南京,包括紫金山,形成了当时最“时尚”的民国建筑风格。民国建筑因其外立面大气沉稳、建筑元素中西合璧让人过目不忘。直到现在,原有的民国建筑在南京依然随处可见。其建筑风格不仅有着中国传统文化符号,也具有当时学习西方的异域特征元素。如今,紫金山虽已走入了寻常百姓家,然而其周边的建筑风格,

依然保持着“非民国即传统”的建筑风格,生活态度依然是固有的严谨与庄重。

人们心中的紫金山民国建筑可以说是由灰调、瓦蓝、传统等词汇组成,据了解,这一传统印象也许会被即将面世的苏宁徐庄软件园项目所打破。该项目在继承底蕴的基础上,主张有着自己的生活态度与闲适的生活。本着这样一种理念,苏宁徐庄软件园新项目引入最为

闲适、浪漫、多彩的纯粹地中海风情,一改紫金山庄严肃穆的生活态度,势必引领紫金生活新风尚,成为紫金建筑新坐标。对于紫金山的建筑思考从人们细微的居住心理开始。在苏宁徐庄软件园理念中,以客群为产品定位核心出发点,真正彰显居住者对生活空间的人性化需求,并通过建筑形态的应用来引导真正符合人性的生活态度与主张。生活,到哪里都应该充满彩色。

紫园将加推电梯观山联排

地处紫金山正东方位,位于环陵路99号的紫园,自8月8日一期开盘以来,倍受南京高端购房者的青睐,开盘一周劲销3亿。紫园近期将再度加推珍藏版联排别墅。其联排别墅更拥有五大独具优势。

第一,观山联排。紫园整个社区就在紫金山脚下,身处紫园现场,抬头即可看见巍峨紫金山色。而紫园联排别墅所在位置更是紧邻紫金山,占据了紫园最佳的观景位置,山色美景近在咫尺。

第二,电梯联排。紫园的联排别墅为提升居住舒适度,特别精心设计了带电梯的联排。电梯直达下沉式阳光地下室,停车后不用绕出即可乘电梯上楼,不仅私密便捷,还解决了家中老人上下楼的安全问题。

第三,奢适联排。紫园的联排别墅主力房型在255-344平方米,附赠独立产权的50-60平方米下沉式阳光地下室。短进深、大开间,多阳台及露台的设计,令空间与心境一起开阔,收纳紫金山阳光

清风入户。

第四,庭院联排。多层次私家花园,构筑和谐别墅内自然空间。紫园的联排别墅不仅坐拥无限紫金山风光,更是精巧设计了层次丰富的环景式院落空间。门前的入户花园迎纳阳光清风,下沉式阳光庭院让家与自然融为一体。

第五,稀缺联排。紫园的电梯观山联排在南京实属罕见。一期公开发售的联排又极其有限,其余房源将在后期陆续推出。(杨连双)

海润枫景

江北地铁物业, 稀缺多层房源

公交就在家门口:

80套珍藏多层小户型, 主力面积: 79-91平方米

多层·现房·实惠价

36

万元起

楼盘地址: 南京市浦口区沿江街道浦洲路5号(公交637终点站) 现场售楼部热线: 58860777 58860077

投资者: 江苏广田投资(集团) 开发商: 南京江浦环都房地产开发有限公司 宁房销字第200700841号

热烈预祝海润枫景——迈皋桥过江线175即将开通; 637终点站, 无缝对接公交鼓扬线, 盐葛线, 131, 151, 156, 159等轻轨畅行, 直达市区。

地铁只要走一走:

地铁三号线已确定年内动工, 项目毗邻未来站点——沿江站, 真正的地铁物业。