



在不少楼幢的储藏室入口,有业主用红油漆在墙上写警示语反抗违建

### 事件回顾

## 违建泛滥,车库变身出租屋

记者在现场看到,该小区洋房一层为车库与储藏室,2-4楼为居住层,二楼住户均有大面积的露台。在映霞苑记者看到,好几处车库都被改造成有窗户的出租屋,有的门前还放置了沙发、晾晒有衣服。

这些车库、储藏室改造的工程“浩大”:有的将原本2.1米左右的车库往下挖了30-50公分,以便增加层高;有的变更下水道安装了马桶;有

的私改了电路,用公摊电来接入租户的冰箱等电器;还有的在公共绿地上置了个电视讯号接收器等。

更让业主担心的是,该小区多层建筑地基不深,往下挖地基、在墙上凿洞的行为可能会增加整个建筑的安全隐患。另外,车库和储藏室的租客鱼龙混杂,“有的甚至吸毒、赌钱。”一位老伯控诉,“去年春节好几家业主被盗,损失不明。”

## 5年多反违建,违建更“猖狂”

据了解,莱茵东郡的违建问题,早在2005年首期房源交付不久就开始出现。2006年,该小区4位业主曾把邻居老太古上法庭并胜诉,该邻居自行把储藏室改造成住房并出售了。

不过,此次胜诉并没有遏制住违建的蔓延。此后向物业公司、江宁区住房和城乡建设局等相关单位反映违建问题的情况屡见不鲜,违建也没有得到根治。“现在江宁1/3的违建投诉都是莱茵东郡,有时候物业一天就能接到十几个投诉电话。”锦江物业

一位工作人员坦言,该小区一位业主介绍,业主还求助过中央电视台等多家媒体,但曝光了还是没用。

锦江物业公司一位知情人士透露,莱茵东郡共有800-1000个车库,很多被购买后改造出租。“据我所知,有业主一下子买下七八个车库和储藏室,甚至个人买了二三十个。有的把车库和储藏室打通,搞成出租屋,一个月能收租金千来块。尝到甜头后,后面违建就更多了,去年交付的5期现在违建投诉已经很多。”

# 莱茵东郡五年 难平违建之痛

### 深度探索

## 集中整治不少于5次

有律师指出,莱茵东郡车库和储藏室、架空层的私自改造建设显然是违反相关法律法规的。《物权法》第71条规定,业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。《南京市房屋安全管理条例》第十三条规定,拆除承重墙、破坏承重的梁、板、柱,以及降低底层室内标高或建造地下室或半地下室,都属于房屋使用中禁止行为。此外,《南京市城市房屋安全管理条例》也不允许房屋所有人或者使用人未经市房产行政主管部门许可,拆除承重墙或者在承重墙上开挖壁柜、门窗洞口,或者为增加房屋使用空间降低房屋地面地坪标高。

不过,5年多来,江宁区相关主管部门却拿莱茵东郡的违建“无可奈何”。日前,江宁区住房和城乡建设局的工作人员对记者表示,江宁住建局曾联合城管、街道、社区、公安、科学院综合治理办公室等,对莱茵东郡的违章建筑进行过不少于6次的整治,规模最大的一次,到达现场的工作人员达200多人。其中,今年对各车库开窗进行强行封堵3次,分别是3月、4月、5月各一次。此外,今年5月26日,江宁住建局采取禁止车库自来水开

户的措施,希望借此遏制车库违章改建的不良势头。

与此同时,记者又从江宁区方山街道科苑社区居委会等相关工作人员处证实,他们确实接到众多莱茵东郡违建的投诉,今年初闹得最凶,而相关部门也多次协调解决,但这些行动效果不佳。

据悉,在江宁,除了莱茵东郡,瑞景文华等小区的违建现象也比较突出。对此,去年7月份,江宁区成立了违建管理控制办公室,专门管制违建。

2010年6月,映霞苑19栋业主给南京“市长信箱”的信中这样写道:“违建为何能在我们小区如雨后春笋般建成,业主向政府职能部门反映情况后,这些部门只是负责下达整改通知,走走程序。通知却没有人来执行,违建并没有被强拆,导致违建者有恃无恐,更导致这里的违建屡禁不止。我们需要政府职能部门伸援手,拆除违建。”

让人不解的是,去年和今年两次大规模强拆违建行动中并没有大规模拆除违建。“主要是拆除私自把公共绿化变为私家庭院的违建,架空层违建只拆了映霞苑的18、19栋。”一位映霞苑19栋的业主介绍。记者求证时,相关部门皆含糊其辞或不予正面回应。

另据锦江物业一位工作人员透露:“我们小区还住着江宁区的很多领导,违建难治理,有点难理解。”



被强行拆除的架空层违建



改外立面的违建随处可见



车顶上改建了阳光房



车库已被改成了出租屋

## 车库、储藏室埋“祸根”

记者从开发商处了解到,开发商在售房时,以储藏室“先到先得”为原则,价格定为1200元/平方米。而1-5期车库价格基本没变,都是以6万-十几万元的价格出售。

该小区不少业主告诉记者:“之所以当时不买储藏室和车库,是因为二楼都是大户型,不需要储藏室。对三楼以上户型来说一楼储藏室又不方便,所以储藏室很少有人买。车库的价格相对于我家买房时候的房价来讲不便宜,所以最终我也没有买车库。”

此外,莱茵东郡附近一家中介公司的工作人员告诉记者,莱茵东郡的

投资客比较多,很多买了两年就转手,不会买车库和储藏室,于是开发商就把车库和储藏室卖给了其他愿意购买的业主,导致很多车库、储藏室的拥有者并不是本幢楼的业主。

目前,南京莱茵达置业有限公司相关负责人接受采访时表示,莱茵东郡的违建问题开发商也无能为力,因为车库产权不属于开发商。但是如果相关部门需要开发商配合协力,开发商会尽量配合。不过,江宁住建局等主管部门相关工作人员表示,曾经找到开发商协商解决莱茵东郡的违建问题,但是开发商均表示“已交付,与开发商没有关系。”

## 两任物业均束手无策

在莱茵东郡,不少业主把违建难治归因于物业公司管制不力。新接手的锦江物业一位负责人坦言:“我们也非常痛恨违建,但是物业只能发整改通知,没有强行拆除的权力,违建问题曾引发物管和业主多次冲突,实在管不住。”

这位负责人透露,现在主动交物业费业主只有50%左右,而露天固定车位在120个左右,每年顶多收到18万元,八十几位员工工资都难发,去年已经亏损20多万元。“说实话,我们确实有很多细节,做不到位,不过这是恶性循环。一些业主动不动要求先把违建拆除再交物业费。

企业亏损的时候,很多工作很难做到位。”

事实上,在目前的锦江物业之前,莱茵东郡第一任物业是江苏爱涛物业。至今该小区很多业主反倒怀念起上任物业来。小区的一位业主指着发臭的黑水沟、杂草疯长的绿化带对记者说:“以前爱涛在时,对这些水池和绿化的管理还是不错的,不像现在这样狼狈。”但是,爱涛因未能管住违建,导致大量业主拒交物业费。2009年3月,爱涛因亏损离开了莱茵东郡。据该小区业主回忆,莱茵东郡物业即将撤离之际,小区出现大量新生违建。

### 律师支招

## 要维权莫若成立业委会

值得关注的是,南京莱茵达置业有限公司一位姓孟的销售负责人透露,莱茵东郡的车库、储藏室规划时候就没有产权,也没设计公摊面积。

江苏共盈律师事务所律师孙金清认为,莱茵东郡车库和储藏室没有计入公摊面积,意味所有权并不归业主所有,业主不主导车库、储藏室的用途,难以彻底杜绝违建行为。

此外,莱茵东郡因为前几年空置率较高,一直没有成立业主委员会。但目前已经具备成立业主委员会的条件。孙金清分析,莱茵东郡问题日益泛滥,与各幢业主维权意识不强、业主维权力量涣散也难分。他认为,不管从社会责任还是维护自身品牌形象角度,目前开发商应该帮助业主成立业主委员会,而业主也应该积极主动了解并参与成立业主委员会的行动中。“业主还是应该坚持向行政主管部门投诉,同时以业主委员会社团法人的身份对小区所有违建行为提起诉讼,通过多方合力解决违建问题。”

快报记者 周映余文/见习记者 曾庆芬

### 动态播报

## 东方红郡 高性价比房源将面市

今年麒麟首个新盘宇达东方红郡即将面市。东方红郡在江宁区汤山街道麒麟路以东,位于麒麟科技园的核心位置,项目南面未来规划有150米高的超五星级酒店,5幢100米高的酒店式公寓和超大规模的商业综合体等近35万平方米的商业设施。同时,东方红郡项目西侧还配有9万平方米的商业配套,未来将成为城东“新街口”。

目前,周边的华汇康城、麒麟锦城、银河湾花园、新地雅苑小区等均成为成熟社区,大型超市、菜场、医院、银行和邮政、电信、广电相关配套服务成熟。从地铁2号线马群站乘坐公交约3.5公里在悦民路站下可到项目现场,从园区出发乘309、147、55、游5路公交车15分钟就可对接主城、城东、江宁等区域。开车约30分钟可到新街口。

据悉,该盘售楼处公开10多天来,现场一直人气不断,每天都有众多购房者现场看房和预约登记。而该盘首批房源将于近期开盘,共推出04、07、176套房源,两个楼幢均为四个单元,一梯两户设计。04栋房源包括A、D、E3个户型,分别为86平方米的两房和105、110平方米的三房;07栋主要为B、C户型,分别为96、98平方米的小三房。

据了解,东方红郡这次推出的住宅户型设计实用,通过阳台、空中花园等方式实现大空间附加值,小高层户型2+1/3+1,两栋楼一层都配有地下室,一楼还有18-35平方米不等的庭院。上周末该盘售楼处现场购房者陈先生对该户型非常喜欢,他表示:“一楼带院子很舒服,赠送的空间也比较实用。”

每个城市都有自己的机会,正如——

奥运之于北京,  
世博之于上海,  
亚运之于广州,  
青奥之于南京。

# 青奥启“城”

青奥是南京递交世界的一张名片;  
是经济发展大步迈进的契机;  
是城市建设日新月异的发展。

长江之滨,紫金山麓, 遥望2014;  
放眼城市运营商们,  
谁在开放怀抱?  
谁的作品又能经得起,  
世界级裁判的检验?

“南京楼市的2014”主题巡演第一季  
权威媒体 首发关注 敬请期待

现代快报 金楼市出品 | 关注热线  
025-84783628 84783545 84783520

精心打理的兰花  
亲手种植的百分百安全蔬菜  
院子里的足球秀  
莲池中的金鱼  
摇曳着童话的歌千架

仙龍灣  
紫金龙沐 富貴人生

## 我的院子 我做主

仙龙湾首层私家院落, 盛放无限“院趣”生活!

90-160m<sup>2</sup> 地铁·多层·电梯洋房 14200元/m<sup>2</sup>起

- 地铁25分钟直达新街口, 风雨无阻!
- 10分钟生活圈, 应有尽有, 乐享全能生活!
- 一层带40㎡左右私家庭院, 惊喜价热推!
- 人车分流, 大尺度景观空间, 绿化率40%!
- 进口原装机芯三菱电梯, 由地下车库直接入户!
- 6层花园洋房, 2.95米层高, 87%得房率!

7月, “大师藏品·6米大龙雕”, 入驻仙龙湾中心景区。届时, 将有“现场惊喜”回馈客户, 敬请关注!

接待中心地址 南京仙林大学城仙隐北路亚东俱乐部内  
全权策划: 润创机构 三维、网络设计: 上海众城科技有限公司