

# 30元/m<sup>2</sup>! 群租房“天价”物业费合理吗

## 被指拖欠10多万元,房东和二房东双双成被告

在南京市亚东城小区,物业费每月每平方米1.25元。由于群租房带来扰民等影响,2014年8月30日,业委会作出补充规定,群租房按每月每平方米30元收取物业费。业主老刘自2012年起将房子租给小孙,小孙将它改成群租房,并一直按1.25元标准交物业费。物业公司将老刘和小孙告上法庭,追讨10万余元以及违约金并索要律师费。9月26日,栖霞区法院在亚东城小区开庭审理此案,并邀请多位业主旁听。

现代快报/ZAKER南京记者 邓雯婷 文/摄



被二房东私自改造的出租房



栖霞区法院在亚东城小区开庭审理此案

### 增加3间房,二房东私自改造作群租

2012年11月,亚东城东区业委会与亚东物业管理公司签订协议,委托后者为小区提供物业管理服务,住宅物业服务费标准每月每平方米1.25元。业主未按时交纳物业服务费,按每日万分之五承担违约金。

2014年8月30日,业委会作出补充规定,经全体业主表决通过,群租房按每月每平方米30元收取物业费。物业公司仍按1.25元标准作为收入,其余部分在扣除税金、诉讼等实现债权费

用后由业委会决定,限于小区的公共设施更新改造,该规定从2014年9月1日起执行。

老刘是小区业主,2012年11月22日起,他将房屋租给小孙至今。小孙将房屋进行改造,分租给多人居住。小孙按照每月每平方米1.25元标准交纳物业费,一直到2017年底。现代快报记者查看了房屋,原本3个房间,客厅被隔成2个房间,厨房改造成住房,共有6个房间对外出租,共安装6块电表。

### 房东二房东均认为自己不该交这个钱

物业公司认为,业主擅自将房屋作为群租房对外出租,安全隐患大,也增加公共设施的损耗和物业管理负担,影响邻居,要求业主和二房东承担连带责任,追讨物业费10万余元和违约金(以10万余元为基数,按照日万分之五计算至实际给付之日止)以及律师费5000元。

老刘委托亲戚参与庭审,他表示只是将房屋租给小孙,每个月定时收租金。自己常年不在南京,从来没回来看过房子,后来

才知道改成6户出租,非常震惊。这笔费用不应该由他来交。“如果群租扰民可以协调。为什么不事先通知我们?作为业主应当有知情权。”

小孙则没有来到庭审现场,也没有委托他人前来。据悉,法院庭审前和小孙沟通,小孙提出自己不是房屋的实际住户,而且已经按照每平方米1.25元标准交清物业费,不认可每平方米30元标准。由于案情复杂,没有当庭宣判。

### 群租房物业费涨了20多倍合理吗

法官表示,承租户擅自将房屋改造后分租给多人居住,有增加安全隐患等弊端,在亚东社区,群租的情形很多,给社区治理带来一定影响。法院通过巡回审判方式,让群众便利旁听,不仅感受到法律的公正公开,也起到审理一件,教育一片效果。

南京市物业专家库成员王兴宏表示,很多小区有类似规定,为打击群租房把物业费提高,这并不违反法律法规,是民事行为。业主大会通过的管理规定是可以实施的。提高物业费,物业公司一定要提前告知房东。提高收费标准目的不是为了多收钱,而是为打击群租房现象。

北京市高朋(南京)律师事务所律师徐应超表示,不是业主大会通过的收费标准就是合理的,根据物业管理条例,物业费实行政府指导价和市场调节价,但调节不是无限制的,30元的标准可能有点高,调节不意味着物业费完全市场化。作为房东,要监督租房用途,一旦用于非法用途,房东也要承担责任。建议在合同上明确不允许群租、改造房屋结构或用于其他违法行为等。(文中人物除专家律师外均系化名)

### 借款2万,过3个月就要还65万 高淳警方摧毁一“套路贷”团伙

快报讯(记者 陶维洲)“你缺钱,我给你借款”“你没钱还,我介绍别人继续给你借款”……这看似贴心的做法,其实套路满满。南京高淳一男子借款2万元3个月,却被要求还款65万元,为此他被逼得妻离子散。近日,高淳警方将这个“套路贷”团伙摧毁。

今年9月,高淳古柏派出所民警在下村走访时了解到,2016年5月,古柏街道48岁居民赵某因急需筹款偿还债务,将本人名下小汽车作抵押,向外地“朋友”借款2万元。后因无力还款,债主将其带至外地某信贷公司借款偿还。

之后,由于家庭发生变故,赵某未能按照信贷公司合同约定偿还本息。从此,赵某的人生便进入“黑暗”时间。信贷公司人员对其实施恐吓殴打,短短3个月,将原本2万元的借条翻滚

至65万元,并强迫赵某签订虚假房屋买卖合同,逼其搬离住处,导致妻离子散。赵某为躲避巨额债务,到南京城区务工。

高淳警方组成专案组展开调查。9月19日晚,专案组分赴湖北随州、南京江宁,实施抓捕收网行动,抓获犯罪嫌疑人王某、王某某等6人。

经查,31岁的王某曾因抢劫罪被判刑,37岁的王某某曾因盗窃罪、贩卖毒品罪两次被判刑,两人都是安徽马鞍山人。2016年上半年以来,王某、王某某等人利用经营放贷业务之便,以虚增债务、签订虚假借款协议、肆意认定违约等方式,针对不同借款对象,采用喷字、约谈、持刀威胁等软暴力手段以及殴打、警棍电击、喷辣椒水等暴力手段,胁迫借款人高额还款,实施作案多起。涉案人员被刑事拘留,案件正进一步调查。



警方抓捕“套路贷”团伙成员 警方供图

### 宝宝咳嗽像狗叫,原来得了喉梗阻

快报讯(通讯员 孙镇江 记者 陆文杰)两岁的常州男孩浩浩(化名)前几天独自跑出门淋了雨,回家后就发烧了。外婆带他去医院就诊后,第二天情况反而更厉害。晚上,浩浩出现明显的声音嘶哑,呼吸急促,烦躁不安。老人以为孩子病了有些不舒服也是正常的,就没在意。

外婆说,当时浩浩的咳嗽声跟平时不太一样,闷闷的,很奇怪,像狗叫一样,有点嘶哑,吼吼的。半夜,浩浩呼吸越发困难,面色青紫,意识也逐渐模糊。外婆急了,凌晨三四点带他到常州二院急诊大厅抢救。

“送来时孩子呼吸一分钟

60次,心率每分钟180次,几乎达到正常数值的两倍。胸片显示两肺感染,血氧饱和度仅有75%。”医生判断浩浩出现了IV度喉梗阻,随时有生命危险,立即给浩浩戴上呼吸面罩,急送ICU进行气管插管。经过一夜抢救,情况终于稳定下来,经治疗已转入普通病房。

“孩子喉腔狭窄,喉黏膜下组织较为松弛,当受到细菌或病毒感染时,容易发生肿胀堵塞呼吸道,造成呼吸困难,甚至窒息,这就是喉梗阻。”医生介绍,家长切不可因为只是“小感冒”就掉以轻心,当出现怪异咳嗽声(犬吠样)应立即就医。

## 想百姓所想 新龙潭经适房首批交付让业主赞不绝口

8月28日起,由南京安居保障房公司代建芙蓉龙潭新市政经适房一期盛大交付,来自龙潭街道宣南、花园村等多个村组的拆迁居民相继收房。本次交付,安居保障房公司为近1400户拆迁居民解决了困扰多年的居住问题……

### 攻坚克难建起精品住宅 他们从200米外搬来了水、电、气

龙潭新市政保障房所在的位置,原本是一片农田,没有道路,也不通水电。为保证项目如期建成,安居保障房公司填土造路,在农田

上建起工程道路;为了将水、电、天然气引入小区,安居保障房公司多次对接区政府,从200米外架设线路,铺设管道。此外,他们还配建小区社区中心,幼儿园……不懈努力下,一座现代化、高品质的精品住宅终于如期建成交付。

### 政企通力协作 为1400余户拆迁家庭解决居住难题

为保证拆迁居民能够住上品质优良的住宅,拥有丰富经验的安居保障房公司挑起重任,牵手

南京经济开发区,积极协同各部门完成各项承建工作。

小区内,安居保障房公司配建了健身活动中心、休息廊厅、无障碍通道,购置了大量健身器材。在这里,有很多看似微小,却饱含温馨的细节:小区老年人居多,老人爱读报,安居保障房公司特意将牛奶箱和信箱放在一起,取牛奶的同时,也能顺手收取信件,既实用又方便。

除此以外,安居保障房公司还专门为每家每户接入太阳能热

水,此举也受到不少业主的赞誉。

### 精细明确制定交付方案 品牌房企为百姓铸就精品住宅

为保证本次交付顺利进行,安居保障房公司多次组织相关单位,召开专门会议讨论研究交付方案,对交付场地、流程及职责进行精细和明确的分工确认,把控各个交付环节。

作为代建方,安居保障房公司有着丰富的保障房建设经验,在以往承建的南京市四大片区保

障房和丁家庄二期保障性住房项目中,多次获得“广厦奖”“鲁班奖”“詹天佑奖”等奖项。在龙潭新市政保障房的建设过程中,安居保障房公司认真总结以往建设经验,优化设计方案、强化建设管理,确保住房质量。

目前,1386套交房已完成交付,在小区大门左侧,安居保障房公司设置了一个临时办公点,尽一切可能只为高效解决业主反馈的问题,让拆迁居民住上称心满意的新家。 通讯员 方瑜