

谁动了小区业主的“奶酪”？

休闲场所建房屋 停车场地变商店

本报记者 程娇 实习生 严莉怡 周晓梦

社会聚焦 民生故事 百姓视角

“休闲场所应是业主休闲散步的地方，改为它用也没有经过我们同意，是不合理的。”近日，住在海口市四季华庭小区的杨先生向海南日报记者反映称，小区物业管理公司未经全体业主同意，擅自将公共休闲场所改建成小屋，引发业主不满。而休闲场地、停车场地等小区公共部位被挪作它用的现象在海口并不止一家。

记者调查 小区公共场所屡屡被挪用

在海口市南海大道的四季华庭小区，按照杨先生的指引，记者找到了该小区4A楼下已经改建好的小房屋。只见该小区4A楼一楼架空部位右边是一个休闲场所，配有休闲椅等设施，但左边的约40平方米的公共部位已被封闭起来，成了一间房，且装修一新。

短评

从产权上说，全体业主才是小区物业的所有者，而物业管理公司只是业主招聘的管理机构，全体业主与物业公司的关系是一种“委托代理”关系。通俗地讲，物业管理公司就好比小区花钱请的管家，而现实却是“管家”不征求“东家”同意，擅自利

该小区物业管理公司有关工作人员解释称，这次改建，已经过部分业主同意，但小房屋的用途并不是保安休息室，而是用于老年人活动的棋牌室。当记者表示想查看部分业主的同意函时，该工作人员却无法提供。

“买房时，开发商向我们承诺有足够的地下停车位，但如今停车位却越来越紧张。而且开发商还在地下车库盖了三间仓库对外销售，这不是蒙人吗？”家住海口市凤翔路帝和华庭的李先生也遇到了类似的问题。

记者在帝和华庭小区看到，该小区的地面没有停车场，唯一的停车地方在地下室。然而，在地下室，记者看到，在6栋、7栋、9栋地下车库入口处，3间小屋突兀地盖在地下车库内，非常碍眼。李先生估算了一下，这3间小屋至少占用了5个停车位。

该小区物业管理公司工作人员称，地下车库内盖房子不是他们的责任，他们接管小区时地下车库的房子就已经是盖好的了。

记者来到帝和华庭售楼处，看到开发商打的一个广告牌，上面写着：小区有少量停车位和仓库出售字样。工作人员告诉记者，地下车库内盖的仓库产权归开发商，他们并没有将仓库面积分摊到业主身上，因此，谈不上侵犯业主权益。

采访中，记者发现，小区公共停车位被挪作它用的现象较为普遍。“小区停车位本来就紧张，物业管理公司却将房屋一楼公共架空部位的停车场地出租给别人经营杂货店，租金不知去向，收益也没有分摊到业主头上。”家住琼山宝利名都的小周说，由于小区停车位紧张，晚上回

来晚了便没有停车位，她只好将车停在小区外面，很不安全。

专家释疑 小区公共部位为业主所有

什么是小区公共部位？对小区的公共部位、公共设施，业主都享有哪些权益？

海口市住建局有关人士介绍，我国《物权法》、《物业管理条例》、《海南经济特区物业管理条例》等相关法规规定，小区公共部位是指除小区规划红线内扣除业主专有部位的共有部位，具体包括住宅公共部位包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。共用设施主要包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性设施设备和共用设施设备使用的房屋等。

“开发商建房子时，公共部位就已经规划报建。消费者在买房时，小区公共部位已列入公摊面积，因此，公共部位归全体业主所有，未经过业主或业主大会同意，开发商或物业管理公司不能随意改变公共部位的用途。”该人士如是道。

海南至睿律师事务所律师陈金联介绍，根据《物权法》相关规定，建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

《物业管理条例》第51条规定，物业管理企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。“陈金联称，建设单位擅自处置属于业

主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处5万元以上20万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

维权支招 小区公共部位被挪用该咋办

记者从省消委会了解到，近年来，有关小区公共部位被挪用、侵占等方面投诉在涉及房屋方面投诉中占有一定比例。

“物业管理公司在未经过业主或业主大会同意下，擅自挪用、改变公共部位用途，侵害了业主的合法权益。”省消委会有关人士如是表示。

海南至睿律师事务所律师刘慧荣说，目前的产权之争，对于业主而言难度相当大。一方面是业主一般是个人抗衡开发商，力量有限；而且对业主尤为不利的是业主与开发商之间的信息不对称。业主对产权的了解不如开发商多。“开发商在开发某个楼盘的时候，一般会先办理土地证，这些在规划局是有案可查的，在这个规划里面，产权是谁的就应该是谁的。而业主个人要查产权，要付出一定的精力。”

对于物业管理公司非法占用小区公共部位的行为，刘慧荣建议，如该小区业主成立业主大会，或选举出业主委员会，业主可求助业主大会和业主委员会，由他们出面交涉。小区没有成立业主委员会的，可以部分业主的名义向当地房地产行政主管部门反映，或向法院起诉，也可以向消费者协会投诉，要求侵权行为人停止侵害、排除妨害、赔偿损失。

(本报海口9月12日讯)

业主权益不应被虚置

用公共空间牟利赚钱，凌驾于业主之上，造成了对业主权益的严重侵犯。笔者认为，造成上述原因多与物业管理公司的属性有关。现在大多数的物业公司都是原有的开发商附属的。既是建房的，又是管房的，很容易用已建成的物业

其开展抓捕行动

9月8日晚，吴某在海口市大园路某歌舞厅内落网。龙华警方随后顺藤摸瓜，在海口市龙泉镇将收赃犯罪嫌疑人、41岁的某金银加工店老板李某(龙泉镇人)抓获。经审查，2名犯罪嫌疑人均对其犯罪事实供认不讳。“一切都是因为我好赌。”今天下午，吴某后悔地对记者说，他因为痴迷赌博借了高利贷，近日被债主催债，接到戴某委托公司托运的黄金首饰包裹后，便心生贪念，盗走首饰拿去加工店卖了25万元。

本报海口9月12日讯(记者李关平 通讯员张秀群)海口一家快递公司的快递员因赌博欠下高利贷，将客户委托快递的黄金首饰卖出还债。海口龙华警方近日破获一起盗窃黄金案。

8月23日，海口某首饰店老板戴某将两个装有价值20多万元黄金首饰的包裹，交给海口某快递公司的员工，要求分别快递到福州、深圳。次日下午，戴某接到收货方电话称已收到包裹，但包裹内一件黄金首饰也没有，只有旧报纸。戴某一听就慌了，赶紧到

20多万元黄金失窃 竟是快递员伸黑手

快递公司查询，同时向龙华警方报案。受害人店铺内的监控录像和快递公司提供的工作记录显示，吴某是案发当日负责投递戴某包裹的快递员，其同事反映吴某案发后一直没有上班，电话也联系不上。龙华警方认为吴某有重大作案嫌疑，遂对

运砂车“咬”了轿车一大口

事发海口，轿车内两人生还

9月12日1时40分，位于海口绕城高速海口往洋浦方向距观澜湖出口约1公里处发生惊魂一幕，一辆车牌号为琼E025XX的运砂车与一辆车牌号为琼C163XX的轿车相撞，轿车前座部分被压在运砂车右前轮下，车体变形严重，并发生汽油泄漏。消防人员接到报警后迅速赶赴现场展开救援，于2时18分将轿车内2名被困人员救出，幸运的是，2人经医护人员急救后暂时脱离生命危险。

文图/本报记者 李关平 通讯员 潘才毅 林宇



我们都是海南的“窗口”

一直认为中介当有“八戒”，八戒，不可提供虚假信息；戒大，不可夸大其词；戒空，不可空口说白话；戒贪，不可浑水摸鱼；戒私，不可利字当头；戒恶，不可恶语相向；戒惰，不可怠惰因循；戒躁，不可轻浮急躁。也唯如此，中介们才能崇尚和谐从业，处处维护行业形象；中介行业也才能赢得顾客的信任青睐，塑造诚信品牌。

遗憾的是，一段时期以来，或是受拜金主义影响，或是被大环境污染，虽然各个地方、有关部门出台了一系列法规，完善监管漏洞，加大处罚力度，但是一些中介欺客宰客、玩弄伎俩的负面消息时不时就被传统媒体或网民曝光。在信息高度透明、声音易被“无限放大”的时下，这些个例既令中介行业形象受损，也让事发地的品牌被抹黑。

如何最大限度地防止这些负面新闻的

有的房产中介有点不靠谱

管理部门表示将加大监管力度

本报记者 李佳飞



在海南，有一个被称为“候鸟老人”的群体，每当北方严寒之时，他们便陆续南下过冬，待春暖花开之时再返回家乡。这种往返迁徙，造成了海南租房市场的季节性波动。眼下，离“候鸟南飞”的高峰时节还有一段日子，但喜欢提前踩点的“候鸟老人”已有些迫不及待。只是，不少老人因为在海口租房问题而烦恼。

市场目击：有的中介不靠谱

老刘来自吉林长春，如今住在海口金牛岭公园附近的一家酒店里。3年前，他和家人来海南旅游，并对海南的自然环境和气候条件念念不忘。今年，他专程来海口，准备在这边租房过冬。

“可是没想到，海口租房这么难。”10日下午，在海口市万绿园，记者遇到刘先生时，他向记者大倒苦水。原来，因为人生地不熟，刘先生只能依靠房屋中介帮忙寻找合适的房源，可是没想到竟有一家令他满意，“一般中介服务收费都比较高，提供的租房信息零零散散，有的信息还不准确，让我白跑一趟”。

不仅仅是“候鸟老人”，海口市民赵方(化名)的遭遇也颇令其窝火。“找了一个星期，被忽悠了好多回。”他说，由于旧房改造，他需要租一套房过渡，但是在中介网站上查到的信息，要么被告知早已租出，要么根本就是虚假信息，例如南X大厦的一套房子，明明是东西向，中介人却标注为南北向，看房时还忽悠说：“海口东西向的房子比南北向通风”。

还有一次，赵方看好了房，中介却不愿意给房东电话，说房东怕骚扰，而且房款也不能打到房东账号上，需要交给中介人员，因为“房东与中介公司有经济账未扯清”，让赵方疑窦丛生。

管理部门：已实行备案管理

记者随后在海口多家房产中介公司了解到，多数房产中介公司均以房屋买卖交易为主业务，出租、代租等附属业务，房源零散且有限，而中介服务收费标准为租、住双方各收取首月房租的30%，即一套月租1500元的房子，房东和租户需分别缴纳约450元的中介服务费。

采访中，记者同时发现，不少房产中介

专家建议：加强监管提倡自律

“租房安家的就是一个舒适和方便。如果中介行业这么混乱，消费者眼花缭乱，却又无所适从，如何建立对这座城市的信任感？”老刘在接受记者采访时说，对慕名来海南度假的候鸟老人们而言，误导、欺骗损害的不仅仅是房地产中介行业的形象，甚至还包括海南的形象。

海南大学教授赵全鹏分析说，受宏观背景的影响，海南各地有不少“候鸟族”购买的房屋，这些房屋在空置期经常被个人的名义单独出租，或交给中介公司代租。由于其个体的分散性和独立性，相关服务行业的标准就难以统一，例如租金价格波动大、房屋配套设施随意性强等，这些因素一定程度上增加了行业规范的难度。他建议，政府相关部门或有实力的社会企业，可将租户整合，探索房屋租售行业规模化发展，加强行业规范。

“但无论如何，加强监管和提倡行业自律才是关键的解决办法。”赵全鹏说，一方面，政府有关部门要加强监管，剔除行业内的害群之马；另一方面，房地产中介公司及从业人员应加强行业自律，树立良好的职业形象。

(本报海口9月12日讯)

“张童童”小姐有幸成为蟹都汇第一个吃螃蟹的人

第一个吃螃蟹的人昨日揭晓！

蟹都汇让市民吃上正宗蟹、放心蟹、明白蟹

昨日，让市民期待已久蟹都汇的大闸蟹终于抵达海口。闻讯而来的市民一大早就到店前排队等候，争当第一个吃蟹都汇大闸蟹的人。据悉，蟹都汇探蟹团是从湖区养殖户精养的大闸蟹中精挑细选的，个个膘肥体壮，膏多黄满。

颁发“第一个吃螃蟹的人”荣誉证书

早早来排队的张小姐幸运地成为了第一个吃到蟹都汇大闸蟹的人。看她吃大闸蟹的熟练手法就知道是行家。“在海南很难吃到这么好的大闸蟹，我特别喜欢吃大闸蟹，今天可是一饱口福了！”张小姐高兴地说道。



海口国贸专卖店也做好一切准备，迎接大闸蟹的上市，并为第一个购买到蟹都汇大闸蟹的市民准备好了证书。届时，海南今年“第一个吃螃蟹的人”，

将获得最高荣誉，终身会员卡优惠。

在店内品鉴蟹都汇大闸蟹的顾客还真不少，整个专营店蟹香四溢，被香气吸引而来的市民都要忍不住赞一声好。

店员捞蟹、捆蟹汗流浹背

一时间，品蟹的、买蟹的市民都跟赶集似的，生怕这少量上市的优质大闸蟹不能装进自家的菜篮子。店内工作人员捞蟹、捆蟹，也是忙得不可开交，不一会儿功夫，原价128元一只的极品母蟹就被抢售一空。

店内水箱里爬满了一只只肥大的大闸蟹，挥舞着蟹钳，威风凛凛，格外招人喜爱。令人惊奇的是每一只大闸蟹居然八足鼎立，双螯腾空鲜活生猛。

秋风起 蟹黄满 膏似凝脂

每年9-10月，正是蟹黄多油满之时，所以有美食家言

“秋天以吃螃蟹为最隆重之事”。特别是大闸蟹，肉质细腻，膏似凝脂，味道鲜美，是蟹中上品，价值不菲。

手捧好蟹，可一个人独吃，慢悠悠地尝，一直连那蟹钳中的汁水都给吸出来为止，也可以邀请两三个好友，围上一小桌，一边聊一边嚼那蟹肉、蟹黄、蟹膏，真正是“爽爽的天，爽爽地吃”！

