

购房合同上明确标注楼栋内设有避难区 收房时——

# 避难区摇身一变成了商品房

今年1月初，柳州市柳南区中房·柳铁新城小区6号楼开始陆续交房。不过收房时，部分业主却发现，他们与房开签订的《商品房买卖合同》中，明文规定16层与32层为避难区，现在却变为商品房被售卖了。此外，合同上约定的部分物业服务价格也出现不一致的情况，引发业主质疑。

## 1 楼栋避难区变身商品房

据柳铁新城6栋业主王先生介绍，今年1月初，该小区6栋陆续交房。交房后，他发现自己与房开签订的《商品房买卖合同》中，原本注明16层和32层为避难区，现在这两层却变成了商品房。

记者在王先生提供的《商品房买卖合同》中看到，该合同第29页确实明确注明：该房屋所在楼栋的16层和32层有部分区域为避难区，避难区由物业服务公司统一管理。

不过，记者采访发现，该小区部分业主

的购房合同中注明了16层和32层为避难区，另有部分业主的购房合同中则没有避难区的说法。

记者在6栋16层和32层走访了解到，这两层楼与其他楼层结构一致，均为一层8户结构，并没有所谓的“避难区”。

“为何有些业主的合同注明有避难区，而有些业主的却没有？取消避难区是否符合消防的相关规定，是否存在安全隐患，是否损害了业主的利益？”有业主就此提出质疑。

## 2 物业服务费同楼不同价

业主们除了对避难区有诸多疑问外，对同一栋楼建筑垃圾清运费、停车费等物业服务费用价格不一的问题也是质疑声不断。

业主韦女士告诉记者，在办理房子装修交付之前，物业告诉她，她家面积110多平方米，要按物业所公示的收费标准中的100平方米至150平方米等级收取，需要一次性交付建筑垃圾清运费600元/户/次，拆墙费每平方加收50元建筑垃圾清运费。韦女士告诉记者，物业给出的收费标准与她签订的购房合同一致。

不过，让韦女士疑惑的是，同为6栋，有的房子是130多平方米，同样属于100平方米至150平方米等级，但部分业主的合同上写的却是“按建筑面积3元/平方米一次性交纳建

筑垃圾清运费，拆墙费每平方加收15元建筑垃圾清运费”。

韦女士称，和她面积差不多的业主按照另外一个标准，只需缴纳近400元，而她则需缴纳600元。同一栋楼，标准不一，这未免太不合理了。

除了在建筑垃圾清运费上有异议外，业主们还发现，他们合同上约定的车位租赁费与当前物业公示的也有不同。“现在有两个合同版本，一个地下车位租赁费为350元/月/个，另一个版本则是300元/月/个。而物业服务中心公示的汽车停放收费标准则统一为：室内停车收费350元/月/辆。”业主黄女士质疑道，为何会有两个版本，到底该按哪个标准执行？

## 3 房开物业均称符合规定

就业主们提出的质疑，中房·柳铁新城售楼部黄经理回应称，6栋住宅楼已经相关部门规划和验收。原本在设计上，6栋是没有避难层的，这也符合当时的设计标准。“至于有些合同里有避难区的条款，是因为当时最早签订的部分合同是统一范本，里边有避难区一说。后来我们发现有误予以更正，后签的部分合同就没有避难区一说了。”

对于垃圾清运费存在不同版本的问题，中房·柳铁新城物业相关负责人回应称，业主们签订的合同的确有不同的建筑垃圾清运费版本。两份不一致的收费版本主要是签订时间不同，早期业主签订的合同是根据2014年颁布的《关于印发<柳州市住宅小区装修垃圾清运和IC卡出入证等收费标准>的通知》而定；晚签的业主则是根据2016年颁布的《柳州市物价局关于住宅小区物业服务收费管理有关问题的通知》来制定的。两个文件的内容有所不同，标准也就不一样了。

该负责人还称，现在小区物业公示的建

筑垃圾清运费方案即垃圾清运费用包干制，是根据物价局2016年相关文件规定所制定的。而根据《柳州市物业服务收费管理实施细则》，建筑垃圾清运费属于物业服务费用之一，所以是可以依据市场调节价来进行管理的。物业通过在市场了解安排建筑垃圾清运车辆和建筑垃圾处理的市价，才制定出建筑垃圾清运费方案，而且这也是符合物价部门规定的。“清运车辆和垃圾处理的费用比较高，所以清运费就收得高了。但建筑垃圾清运费并不是强制收取的。如果业主委托物业清运垃圾，就交这个费用；如果业主不能接受物业公示的方案，也可以自行安排车辆进行建筑垃圾清运和后续的垃圾处理。”

对于地下车库停车费存在两个收费版本的问题，该负责人称，这是物业公司误解了物价部门的收费指导标准，以为车辆停放服务费是要额外加入到停车收费当中的，所以多加了50元服务费。目前，公示价格已经改为300元/月/辆。

## 4 住宅楼不设避难层并不违规

对于业主们质疑的高层住宅楼避难层问题，记者咨询了柳州市消防部门，相关工作人员介绍，根据消防登记的信息，中房·柳铁新城小区6栋是2013年11月开工建设的，设计审批是在2013年之前，当时适用的《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-95），只要求建筑高度大于100米的公共建筑（如商场、医院等），应设置避难层；而2014年出台的《建筑设计防火规范》（GB50016-2014），在原来基础上，增加了“建筑高度

大于100米的住宅建筑应设置避难层”这一规定。所以，按照2013年之前的标准，高层住宅不设计避难层并没有违反当时的相关规定。

对于两个版本的垃圾清运费问题，柳州市物价局工作人员表示，柳铁新城小区制定的建筑垃圾清运费方案是符合物价局文件规定的。如果业主对收费方案有异议，可与物业自主协商，或向物价部门反映，申请调解。

据《南国今报》



中房·柳铁新城小区6号楼的16层和32层均没有设置避难区。

## 盗窃13辆车 声称要开修理厂

80后男子一审获刑1年7个月

**本报讯** 据《柳州晚报》报道，80后男子覃某在柳州市柳江区拉堡镇接连作案13起，盗窃电动车、摩托车和自行车。然而得手后，他并没有像其他偷车贼那样将车子拿去销赃换钱，而是打算留着今后开修理厂用。不过，这一令人啼笑皆非的理由并不能掩饰他的罪行。1月29日，记者从柳江区人民法院获悉，覃某因犯盗窃罪已于近日被该院一审判决1年7个月有期徒刑。

据了解，今年36岁的覃某是柳州人，只有小学文化。2017年11月13日至2018年6月21日期间，他先后在柳江区拉堡镇商贸街等地接连作案13起，累计偷走9辆电动车、3辆摩托车、1辆自行车，被盗车辆的价值在800元至6000多元不等，累计涉案金额达2万余元。

然而，奇葩的是，覃某偷得这些车子后并未销赃，而是停放在他所居住的小区围墙边、地下停车场等地，并用大锁锁好。2018年6月29日，覃某在柳江区拉堡镇被公安机关抓获归案。破

案后，公安机关将这些被盗车辆返还给了车主。

据覃某归案后交代，他从公司辞职后整日无所事事，遂有了偷车的念头。2017年11月13日凌晨1时许，他在拉堡镇商贸街发现一辆电动车无人看守也没上大锁，便靠近车子用手拍了几下，车子没有发出警报声，于是他就立刻将其推离现场。第一次得手后，他胆大起来，多次重施故伎作案。说到偷车的目的时，他表示，打算以后开一个电动车修理店，到时把这些偷来的车子放在店里充门面，让别人认为他很会修车。

今年1月10日，柳江区法院对该案进行了公开开庭审理。庭上，被告人覃某自愿认罪。法院经审理后认为，覃某以非法占有为目的，多次秘密窃取他人财物，其行为已构成盗窃罪。鉴于其归案后能如实供述自己的全部犯罪事实，可酌情从轻处罚。最终，法院依法对该案作出一审判决，判处覃某1年7个月有期徒刑，并处罚金1.5万元。