

在一些小区里,一些业主买房后又住改商,将住宅改成酒店、办公室、发廊、餐馆,人声鼎沸,噪声不断还带来污染,邻居不胜其烦。最高法近日出台了《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》《关于审理物业服务合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》,将于10月1日实施,其中首次明确“住改商”申请须获得本栋建筑物内所有业主一致同意。同时两个司法解释还涉及了多项物业纠纷热点。记者昨日对此调查采访了本市部分社区、业主、物业公司以及政府管理部门,并请律师对相关条文进行了解读。 晚报记者 胡审兵 董洪刚 李萌

# 最高法出台物权法司法解释,破解住改商、物业服务欠费纠纷难题 小区停车难、住改商早就成麻烦事

## 解释一:车位须按比例配置给业主 郑州现状:车位紧张停车难普遍存在

### 司法解释

建设单位按照配置比例将车位、车库,以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的,应当认定其符合物权法有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

### 本地情况

车位紧张和停车难引起的物业纠纷在郑州各小区普遍存在。昨日记者采访了阳光四季园小区、祈福小区等,这里都存在停车难问题。

阳光四季园的张先生反映,为了能够在小区里找到停车位,他不得已把晚上的应酬

推掉。“晚上不到8点,小区里就没有停车位了,不得已有时只得停在小区外面,或停放到小区里非停车位,很不安全。”张先生说,此外,由于小区保安对外来车辆管理不严,不少非业主车辆停在小区内,更加剧了停车难。

祈福小区的业主王先生则反映,由于小区内的车位和业主的车辆不成比例,很多业主没有停车位,“大家只得轮流停车”。采访中发现,郑州住宅小区车位紧张是很普遍的问题,物业收取停车费也成了业主和物业公司矛盾的焦点。据悉,由于有些开发商将小

区内的部分车位出售,造成私家车位和公共车位之间也存在着很多矛盾,这些小区多是在繁华地段的高档小区。

### 律师解读

河南天坤律师事务所王治国律师认为,解释出台非常及时,郑州这方面的纠纷非常多。他表示,建设单位在将车位、车库,以出售、附赠或者出租等方式处分时,首先要考虑业主的需要,建设单位按照配置比例将车位处分给业主的,也要以首先满足业主的需要为前提,也就是说车位问题应当按配置比例分配。

## 解释三

### 不需要有关服务也要交物管费 郑州现状 买房未住业主不想交物管费

### 司法解释

物业服务企业已经按照合同约定以及相关标准提供服务,业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的,人民法院不予支持。

### 本地情况

记者在很多小区看到,有的业主的房子没有装修,一直闲置没有入住。“我们催要物业费,把单子贴在业主能够看到的地方,但是他们撕下来就给扔了,给业主打电话,他们说还没有入住,没有占据小区的资源,没有享受物业提供的服务,拒绝交物业管理费。”郑州某物业公司的负责人张先生谈到此事无奈地说。

郑州大多数小区都存在有闲置房情况,有的新建小区闲置房的比例超过20%。

### 律师解读

王治国表示,物业服务公司只要按照双方合同约定以及相关法律法规规定,已经完全履行了自己的相关义务,那么,业主不能以未享受某种待遇或者根本就不需要某种待遇,而强加给物业公司不合理的义务。如果部分业主以此为由诉至法院,法院也不会支持。

更多热点问题请继续阅读 A08 版

## 解释二:“住改商”须全楼业主100%同意 郑州现状:“住改商”泛滥业主很无奈

### 司法解释

业主将住宅改变为经营性用房,本栋建筑物内的其他业主,应当认定为物权法所称“有利害关系的业主”。建筑区划内,本栋建筑物之外的业主,主张与自己有利害关系的,应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

### 本地情况

“我们入住的时间不长,这里不少住户都将房子租给一些公司。”在中原路美丽源小区,常大爷指着小区楼上被改做商用的楼层告诉记者,“跳肚皮舞”、“美容美发”公司等在这

里开张营业,“我们小区本来就临街,自从这些公司开业后,出入的人员就更复杂了”。

“住改商”的情况在郑州不少,尤其是位于繁华地段小区更突出。家住陇海路陇海星花园的刘女士说,小区内的公司很多,占据了电梯、停车位等公共资源,“业主反映了多次,都没有得到解决。”采访中,不少业主表示,虽然说改成商用要征求相关业主意见,但有的业主提前和物业公司串通在一块,征求那些关系不错的业主同意,最后变成了都同意,而实际上很多业主都有意见。

### 律师解读

“所谓有利害关系的业主,是指改为经营性用房对其生活起居以及其他方面会或者即将造成影响的业主。”王治国认为只要本栋楼内有一户有“利害关系”的同楼业主不同意更改住宅的用途,就不能改作商用。一栋楼业主人数一般达数百户之多,要取得本栋楼业主的完全同意并非易事,这说明解释对“住改商”采取了更趋严格的限制,意在保护小区业主对于原规划的信赖利益,强化了有“利害关系业主”在“住改商”中的决定权,将“住改商”的可能性降到了较低程度。

## 这副眼镜有点怪!

# 看书越多 视力越好



▲高科技功能型眼镜——第E镜

### 咦!还有视力越戴越好的眼镜?

供电局王先生向笔者诉苦:他的孩子近视了,他千方百计找了个熟人到我市知名眼镜店配了副近视眼镜,想不到短短的一年下来,就换了副眼镜,视力下降了200多度,现在真不知该怎么办!

无独有偶,跟王先生的情况成鲜明对比的是郑州大学工作的张教授。张教授的女儿学习刻苦,喜欢古典名著。十岁眼睛开始吃不消了,张教授戴了一辈子眼镜,深知这镜片后看人生的缺憾,于是他先急着给孩子戴近视眼镜,而是为她选择了一副特殊的功能型眼镜——学生第E镜,结果近视不但没继续加深,视力反而逐渐恢复了正常。

这就怪了,同样是配眼镜,为什么两个孩子的结果差别这么大呢?这学生第E镜到底是一副什么样的特殊眼镜?

### 戴第E镜为什么视力不降反升?

就这一问题,笔者从国家教育部青少年近视防治专家组那里得到了专业解答,专家说:“大家都知道,近视就是长时间近距离用眼形成的结果,而望远又是我们老师和家长在日常帮助孩子保护眼睛,最常见也是最有效的办法之一。而第E镜的独特之处,就是巧妙的运用这一点,通过一副高科技复合镜片将看近利用光学原理转

变成望远,把孩子戴上这副特殊的功能型眼镜看书学习等近距离用眼的过程转变成望远锻炼的过程。孩子使用第E镜学习,看30厘米的距离,相当于看30米以外的物体,真正实现了学习提升视力这一革命性的眼镜功能的突破”。

### 改变孩子命运的一副眼镜

学生第E镜一经问世就得到了我国教育界、医学界代表广泛赞誉和极力推荐,教育部青少年近视防治专家组组长、国际标准视力表发明人评价第E镜:“科学有效,学治同步,简便易行”;各眼科专家更是高度评价说:“第E镜是广大青少年儿童的喜讯!这样的方法是过去所有的所谓可以治疗近视的方法所没有的优点。它不用每天拿出一定的时间使用,只要看书写字时戴上就好了,非常方便,一举两得”。

据了解,使用第E镜后,刚刚出现近视症状、准备配戴近视眼镜、或刚刚戴上近视眼镜的孩子,九成以上都能逐步提升视力,有的孩子两个月就能恢复正常视力,更想不到的是有些孩子不到一个学期就摘掉了近视眼镜。

近期,第E镜全国青少年爱眼连锁机构在我市正式展开普及工作,近视学生家长可以通过拨打第E镜爱眼专线0371-66655778咨询相关情况。

■“学生第E镜”郑州店地址: 中原路与京广路交叉口东北角向东50米。  
■“学生第E镜”咨询电话: 郑州: 0371-66655778 / 66655768  
洛阳:0379-65115308 平顶山:0375-2262555  
许昌:0374-3319719 开封:0378-2155999  
新乡:0373-2060778 南阳:0377-63387786  
安阳:0372-2135256 濮阳:0393-8707799  
商丘:0370-2020885

诚招各市县合作伙伴 0371-66655228

全国免费咨询热线: 400-676-0001  
第E镜官方网站: www.diyijing.com



迎端午 庆六一 5月27日—6月2日

# 耳鼻喉健康周

鼻痒、鼻塞、流涕、喷嚏连连;头闷、头疼、咽干咽痒、记忆力下降、免疫力低下……

别把自己的健康耽误了,鼻咽癌的发病率在逐年攀升!别拿孩子的未来当儿戏了,或许因为我们的疏忽,他们正忍受着耳鼻喉疾病的折磨。

在端午节、六一儿童节来临之际,河南曙光医院特举办“耳鼻喉健康周”,希望通过此次活动的举办,为耳鼻喉疾病患者,尤其是青少年患者解除病痛,拥抱健康!

### ■五大优免项目

- 1、免专家挂号费;免专家会诊费;
- 2、治疗费优惠20%;学生优惠30%;
- 3、检查费优惠20%;学生优惠30%;
- 4、中草药优惠20%;学生优惠30%;
- 5、日本光导内窥镜多部位成像检查费、治疗费优惠50%;学生免费。

### ■蓝丝带免费救助活动实施

#### 7天征集14个免费手术名额

博爱·曙光援助基金是郑州市红十字会联合河南曙光中西医结合医院在我省成立的耳鼻喉疾病专项援助基金。用于贫困患者的

免费手术。贫困家庭、军烈家属、残疾人士患者凭相关证件,均可申请免费手术。自成立以来已实施免费手术50余例,本活动14例免费手术正在征集中。

### ■会诊专家团部分成员



崔冬月:



邵宪生:



邓启如:

北京大学首钢医院 河北人民医院耳鼻喉科带头人。 耳鼻喉科主任。 中华医学会分会主任委员。



代文平:



樊亚军:



邢忠杰:

中华医学会河南分会委员。 世界中医药学会 耳鼻喉科分会委员。 中华医学会耳鼻喉科分会委员。

适应人群	技术名称	技术特点	治疗效果	中医疗法
过敏性鼻炎患者	神经阻断术	仅需20分钟,风险小、痛苦小、不出血、不开刀、不住院	疗效显著、复发率极低	益气散寒透窍或温阳通窍的药物
鼻窦炎、鼻息肉、鼻中隔偏曲、鼻腔肿瘤等	鼻内镜微创技术	个性化选择治疗方案,治疗精确、微创、快捷	一次简单手术,解决鼻炎、鼻窦炎、鼻息肉等多个问题	健脾化湿,排脓通窍,疏风清热,祛邪通窍或清胆利湿的方剂
鼻炎及慢性扁桃体炎、扁桃体肥大	低温等离子消融术	消融组织范围准确,无痛、少出血、迅速、高效	术后恢复快,治疗单纯性鼻甲肥大最理想的方法	清胃泄热、利咽清肺火、清肺热、托里排脓的方剂
喉部肿瘤、声带病变、喉室病变、会厌病变	喉内腔镜显微技术	视野广,直接、清晰,微创前提下彻底清除病灶,并最大限度的保留喉功能	精确完整切除病变,最大程度保留了发音功能,提高生活质量	疏风清热利咽的中药方剂治疗
鼾症患者	无痛,不影响饮食,创伤小,治疗时间短,不住院,恢复快	疗效显著对舌根肥厚问题,也可以轻松处理,术后不复发	疏风清热,祛邪通窍或清肝利湿,通利窍的药物	
鼻息肉、鼻窦炎患者	德国BDS-2鼻电钻	微创介入,电脑精确定位,丝毫不损伤周围鼻腔组织	对病灶的切除可精确到0.1毫米,手术无副作用,疗效更显著	清化湿浊,宣肺通窍或行气活血,清热化痰散结的方剂