

# 这6个住房问题，你值得关注

## 事关拆迁补偿、房屋装修、车位买卖、绿地归属、小区广告收益等

### 01 拆迁房被改商用，原所有人能获补偿吗？

**现实困惑** 2011年，马先生一家因旧城改造搬到了郊区居住。一次他路过原住宅时，发现原住宅并非拆迁，而是经过装修“变”成了一家酒楼。马先生原住宅现市场价已在百万以上，而当时给他的拆迁补偿只有20余万元。现居郊区的马先生一家，出行、购物都极不方便，工作也不好找，家境日益困难。这种情况下，马先生应当如何维护自己的权益？

**律师说法** 根据我国《物权法》规定，征收他人的动产与不动产，必须是为了公共利益的需要，并且要依法给予补偿，保障被征收人的合法权益。如果征收个人住宅，还要保障其居住条件。本案中，马先生的住宅被征收的原因是“旧城改造”，这属于为了公共利益的需要。但实际上，马先生的房屋借拆迁之名被改为商用，并非为了公共利益，这种行为侵犯了马先生的居住权，属于违法拆迁。马先生可以要求返还住房，也可以要求按现在的市场价补偿其差价。

### 04 小区内的绿地归谁所有？

**现实困惑** 刘先生见某小区的售楼广告宣传单及规划图上都承诺有绿地，并现场看了该小区确实有大片绿地。虽然靠近绿地的楼房价格要比其他楼房每平方米多100元钱，刘先生还是决定在该小区购买了一套靠近绿地的住房。可是入住后不久，开发商却在原绿地上铲草刨树，又要盖一座新楼。刘先生对开发商的行为提出质疑，开发商的工作人员称，售楼广告不属于合同内容，是没有法律效力的。开发商可以铲除小区内的绿地吗？

**律师说法** 开发商的说法是没有法律依据的，他们不能随意铲除小区内的绿地。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》明确规定，商品房的销售广告和宣传材料中，如果对房屋及相关设施所作的说明和允诺是确定的，并对商品房买卖合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的，

### 02 业主能自行将露天阳台封闭吗？

**现实困惑** 田某等10名业主在购买房屋入住后，发现位于室外的阳台是露天的，认为不安全、不卫生、不保暖。于是他们协商一致决定统一封闭阳台。物业公司认为业主此举没有经过他们的同意，妨碍了他们对小区的正常管理，要求田某等业主拆除封闭的阳台，恢复原状。但业主们都不同意。业主有权自行把阳台封起来吗？

**律师说法** 业主有权把阳台封闭起来。我国《物权法》规定，业主对住宅的专有部分享有共有和共同管理的权利。阳台属于专有部分，业主有权决定是否将其封闭。物业公司是小区业主雇佣的管理者，主要责任是监督，无权阻止业主们封闭阳台。

### 05 小区的商业广告收益，应归谁所有？

**现实困惑** 纪小姐在市区购买了一套临街顶楼的房子。2007年春节，纪小姐发现，自家的楼顶竖起了一幅巨大的广告牌。纪小姐听朋友说，这种情况下如果有广告收益，自己是有权利索要的，于是找物业公司询问此事。物业公司工作人员回答，广告是物业公司联系的，收益归物业公司所有，与住户无关。物业公司的说法正确吗？

**律师说法** 物业公司的说法是错误的。我国《物权法》规定，业主对房屋专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有权和共同管理的权利。本案中所涉的楼顶，应属于专有部分以外的共有部分，纪小姐依法对其享有共有权。另据《物业管理条例》规定，利用物业共有部分、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主、业主大会及物业管理企业同意，并办理相关手续。经营收益应当主要用于补充专项维修资金，也可按照业主大会的决定使用。因此，本案中纪小姐可以享受楼顶广告的收益。非但如此，如果纪小姐所在楼层的墙面、电梯等设备上有商业广告，她也可以对收益主张权利。

### 03 开发商可将小区车位高价卖掉吗？

**现实困惑** 某高档住宅小区建有地下停车场。房地产开发商在销售住宅时向购买人承诺，此车库专供业主停车，每户一个车位。入住后，业主们发现，只有购买车位才能停车，而且开发商将大部分车位以高价卖掉，还有一些车位被物业公司租给本小区以外的人使用。该小区业主们认为，地下车库应属业主共有，但开发商及物业公司不予理睬。业主的说法成立吗？

**律师说法** 业主的说法是成立的。我国《物权法》规定，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。车位、车库的权利归属，当事人可以通过出售、附赠或者出租等方式进行约定。本案中，开发商与业主在出售房屋时已经约定了车库专供业主使用，因此，车库应归全体业主共有。开发商应将地下车库移交给业主大会或业主委员会管理，以实现业主的权益。

### 06 业主装修自己的房子，他人有权干涉吗？

**现实困惑** 曲先生购买了一套商品房，刚入住不久就发现房屋的水管铺设线路，后曲先生请人检验，证明是张先生的装修行为导致他的房屋出现了问题，并且有进一步扩大危险的可能。曲先生要求张先生停止装修行为，张先生说：我自己的房子，爱怎么装修就怎么装修，别人管不着。曲先生有权要求张先生停止装修吗？

**律师说法** 业主购买房屋后就对该房屋享有所有权，因此可以自由地对房屋进行占有、使用、收益和处分，对房屋进行装修是行使其所有权的一种表现形式。但是如果此项权利与同一建筑物上的其他房屋有密切关系，存在公共利益，业主在对自己的房屋进行占有、使用、收益和处分的时候就不能侵犯他人的权益或者公共利益，否则就是违法的。本案中张先生对自己的房屋拥有所有权，可以进行装修，但是张先生在装修的时候改变房屋的主体结构造成其他业主的房屋危险，张先生的这种装修行为已经超出了他行使权利的界限，是对他人权益的侵犯，因此曲先生有权要求张先生停止该种装修行为。

整理/珠江时报记者 李阳

# 春季养肝 早睡多甘

春季，正是调养肝的最佳阶段。四季之中，春属木。人体的五脏之中，肝是木性，春季是肝气最活跃的季节。按照中医“四季侧重”的养生原则，春季补五脏应以养肝为先。那么春季该如何养肝？

## 养肝先要睡得好

生活中，大多数人已习惯晚睡，不少人睡觉时还处在半梦半醒之间。久而久之肝脏就会出现健康问题。专家指出，现在很多人的肝病其实是“熬”出来的，一般熬了夜的人大多双目发红，这是肝火上升的症状。肝火旺则易生恼怒，还会出现口干舌燥、大便干裂等症状。因此，我们每一个人都要注重科学睡眠。青少年和中年人每天需睡7个小时左右，60岁以上老年人需睡8个小时左右，80岁以上老年人需睡9个小时左右，此外，体弱多病者可适当增加睡眠时间。

- 睡前可用热水洗脚。
- 晚饭不宜过饱，睡前不喝浓茶及咖啡。
- 睡姿应以右侧卧位，睡眠方向以“头东脚西”为宜。
- 保证有安静的睡眠环境。
- 室内空气保持新鲜，温湿度适宜。
- 床铺干净舒适。



## 少酸多甘肝不堵

酸味入肝，具收敛之性，不利于阳气的生发和肝气的疏泄，而糖分是保护肝脏的重要物质，并且能合成一种叫肝糖原的物质，储存在肝脏中，可以防止体内毒素对肝细胞的损害。在春天应该有目的地选择一些柔肝养肝、疏肝理气的草药和食品，如枸杞、丹参、大枣、山药、葱等。

## 想要养肝莫生气

中医讲“肝主情志，主藏血”，肝火旺会影响人的情绪；怒在五行中属木，在五脏属肝。所以发怒会导致肝气郁结、肝胆不和、肝阳上亢。保持良好心情也是养肝血的一个好方法。当情绪不舒畅时，应找一种可以发泄心中郁闷的方式来疏泄情绪。据相关数据显示，癌症和一些肿瘤患者中，无法疏泄心中郁闷的人数是其他人数的2~4倍。遇到不痛快的事，肝气郁结感到难受时，可以尝试“嘘肝法”：面对常青绿色树木，口发“嘘”的声音，缓缓地、深深地吐出一口气，一直到心情好转为止。经常伏案工作的白领一族，可以在电脑旁摆一盆常青植物盆景，如芦荟等，可以养眼护肝。

## 坚持运动健身心

各人应根据自身体质状况，选择适宜的锻炼项目。清晨、傍晚及节假日，可漫步于芳草小径，舞拳弄剑于河畔林间，或去郊外踏青赏花，登高望远，让身心舒畅。保持乐观豁达的心态，对于肝脏的保健也是必不可少的。平时要养成乐观开朗的性格，多培养些兴趣爱好。

## 常梳头疏利气血

《养生论》指出：“春三月，每朝梳头一二百下”，可疏通经络生发阳气，使精力充沛一整天。春天梳头，有宣行郁滞、疏利气血、通达阳气的重要作用。梳头还能将风邪“拒之门外”。梳头养生的最佳时机：早上梳头使你一天精力充沛，中午梳头消除日间疲劳，晚上梳头可以更好睡眠，每次梳头5~10分钟即可。

## 适当按摩三穴位

春季养肝，除了注意日常起居饮食及精神调整，还可适当按摩脚上的三个穴位：大敦穴、行间穴和大冲穴。大敦穴是“肝经”的起始处，指压大敦穴，可让头脑清醒，眼睛明亮。行间穴位于足背侧拇趾和第二趾之间的位置，有打通肝经、疏肝理气的作用。太冲穴位于足背侧第一、二跖骨结合部之前凹陷处，是人体足厥阴肝经上的重要穴道之一。《素问·玉机真脏论》曰：“春脉者，肝也，东方木也，万物之所始生也。”春季养肝的这些小技巧，你学会了吗？

整理/珠江时报记者 吴玮琛