

物业改造架空层 业主质疑

小区架空层到底是谁的

如何改造

物业负责人说,计划把架空层改造成业主活动室、业委会办公室、其他职能部门办公室,以及物业现场负责人、出纳、工程主管、夜班值班工程人员、客服主管、中班人员等的宿舍

为何质疑

小区架空层都是用于业主活动,是公共区域,物业怎么能擅自改造?还有业主担心,物业利用架空层扩大办公区域、修建员工宿舍可能会影响楼层的承重,对其他住户的居住安全造成影响。



小区架空层在每栋住宅楼的3楼

焦点

从《物权法》看小区架空层归属

小区架空层到底归谁所有?物业有无权力擅自改造?

有不少业主认为,架空层属业主共有,在未经业主同意的情况下,物业擅自将架空层进行封闭装修为房屋,作为物业的员工宿舍使用,侵犯了业主的权利。

不过,也有业主认为,一般情况下,开发商与购房者签订的《商品房买卖合同》中都没有约定小区架空层的权属,如果架空层没有分摊到房屋的销售面积中,那么架空层并不属于业主共有,架空层与物权法所指的物权有区别的,属于开放空间。

对此,威诺(成都)律师事务所郭金福介绍,根据《物权法》第七十三条规定,建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。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。

“显然,小区的道路、绿地,包括物业服务用房明确为业主共有,但是小区的架空层是否能属于小区的公共场所呢?”郭金福认为,如果该架空层明确规划为

公共场所,则应当归全体业主所有,如果规划为专有部分,则可以进行出售。

郭金福介绍,根据最高人民法院《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》规定,认定为《物权法》中所称的专有部分,应当满足三个条件:(一)具有构造上的独立性,能够明确区分;(二)具有利用上的独立性,可以排他使用;(三)能够登记成为特定业主所有权的客体。

郭金福认为,从《物权法》及其《司法解释》的相关规定可以看出,判断小区架空层的权属问题,首先应当看各架空层部分在最初规划时,是否将其规划有特定的用途;其次,还要看该部分是否符合认定为专有部分的三个条件。

郭金福表示,如果一处小区架空层在规划时就规划为小区车库或者物业服务用房等,并且符合三个认定为专有部分的条件,则该部分就是专有部分;如果没有相应的规划,或者不能满足三个认定为专有部分的标准,则该架空层为公共部分,应当属于小区业主共有。

成都商报记者 顾爱刚

又是世界首例 经皮肝静脉穿刺植入除颤器

1月23日,72岁的李大爷接受了一次特殊的手术,因为起搏器植入导管必经的上腔静脉堵塞,四川大学华西医院心内科专家团队另辟路径,经皮肝静脉为李大爷穿刺植入了具有抗心律失常功能的除颤器。

这是世界首例经皮肝静脉穿刺植入除颤器手术。

心脏起搏器植入9年 电量耗尽 心脏衰竭

9年前,李大爷植入了心脏起搏器,帮助心脏跳动。随着时间推移,李大爷慢慢出现了呼吸困难、心脏增大、心力衰竭等症状。

2016年8月,经检查,李大爷此前植入体内的起搏器锂电池电量减少,需要更换。

但是,在更换起搏器的手术时,医生发现,李大爷的上腔静脉发生了堵塞,电极导线无法穿过,而上腔静脉,是常规的起搏器导线植入的必经途径,因此,手术失败了。

没有心脏起搏器的辅助,李大爷心力衰竭的症状越来越明显,李大爷告诉成都商报记者,2017年年底,情况越来越严重,靠着输氧,在病床上躺了一个多月。

1月11日,李大爷转入川大华西医院心内科。

三维电场导航 为电极导线开路

华西医院心内科专家方元介绍,随着技术的进步和更迭,起搏器也逐渐发展,从单纯的治疗心动过缓,增加了抗心衰、防止心源性猝死的除颤器功能。但经上腔静脉的植入路径,仍然是距离最短、最成熟的常规路径,如果上腔静脉堵塞,无异于堵塞了最重要的

生命通道。

1月23日,多方研讨后,方元团队决定从肝静脉穿刺植入。

“除了常规的X光透视下引导,我们在他的身上贴几个电极片,建立了三维电场,通过扫描运动轨迹,引导电极导线。”华西医院心内科专家胡宏德解释说,因为经肝静脉植入,不仅路径更长,需要连续经过3个弧形,而上腔静脉路径只需要一个弯曲弧度,难度大大增加,手术中操作路径也是反手操作,“从手术经验来说,也不多。”

同时,手术难度较大的地方,还因为植入李大爷左心室的电极起到除颤、改善心脏功能的作用,导线比单纯的起搏器导线更粗。普通的起搏器安置手术,一个多小时能完成,但李大爷的手术,足足做了4个多小时。

“手术第二天就能自己吃饭了,第四天就自己下地去上厕所了。”昨日,李大爷的老伴告诉成都商报记者。

实现大满贯 开创起搏器电极植入新路径

截至这次手术,方元团队实现了经肝静脉路径穿刺植入心脏起搏器所有模式的大满贯:

2012年,完成世界首例经肝静脉植入心脏起搏器;2012年实现双腔植入;2017年2月单腔;2017年三腔植入;以及2018年1月的具有除颤功能的起搏器装置植入,真正意义上宣告,即使上腔静脉闭塞,也可以经肝静脉植入各种功能、各种途径的起搏器,为心脏起搏器电极植入开创了新的可靠的路径。

成都商报记者 于遵素 实习生 王雨丹

女孩凌晨搭车边哭边叫“哪里楼最高就到那里去” 套话、尾随、报警……的哥民警联手救轻生女孩

绵阳一名年轻女子,深夜酒后搭乘出租车,表达了自杀的意思,并在一处河堤下车。出租司机见状不对,调转头来到执勤岗亭报警,并带民警来到河边寻找。就在快接近该女子时,她跳进河里。民警毫不犹豫跟着跳下,成功将该女子救起。

奇怪乘客 “哪里楼最高就到那里去”

张俊俊是绵阳一位出租车司机,开出租车8年了。1月29日凌晨,他在一家KTV外等候乘客。

凌晨4时许,一名年轻女子上了车,她一直哭,也在接打电话,并不停挂断对方电话。

“请问你到哪里?”张师傅问。

“哪里楼最高就到那里去。”女乘客回答。

张师傅见女乘客情绪激动,顿感不对劲,便说“不知道哪里楼最高。”

该女子又要求张师傅将其拉到河堤边。昨日,张师傅回忆说,女乘客下车后,从岸边的台阶下到河堤,“我担心发生意外,就停车跟着去看,发现她在河堤边又哭又闹,还在地上打滚。”

张师傅心中不安,他立即开着车来到了一公里外

的绵阳特巡警八大队报警求助。

摸黑施救 民警跳入河中救出轻生女

接到报警后,绵阳特巡警八大队民警赵腾立即带着两名协警驾车前往现场,张师傅也开着出租车跟在后面。

来到女乘客下车的地点,由于天黑,河边大雾,民警只听到女子的哭声,“我们摸黑顺着哭声慢慢靠近,不过,我们快要靠近时,却看见该女子一下跳了下去。”赵腾说。

此时,赵腾距离该女子有4米左右,他立即跑上前,跟着跳了下去,该女子在水中不停扑腾,赵腾死死抓住她,奋力往岸上举。在两名协警和张师傅的协助下,这名女子被救起。

由于天气寒冷,民警将女子带至大队岗亭,并找来了衣服给她披上。同时,民警联系到该女子的男朋友,让她男朋友将她带回了家。

“当时黑漆漆一片,根本不知道水有多深,后来才知道至少有两米深,幸好我会游泳,不过当时也没想那么多,就想着要把她救上来。”赵腾说。

赵腾 雷鑫荣 成都商报记者 汤小均

片区城市建设,古庙拆不拆? 村民心有不舍 文保部门审慎评估 规划部门列入规划 百年古寺 留下了

古庙 面临拆除 村民心有不舍

宝峰寺地处德阳市旌阳区千佛村。2014年,千佛村纳入了当地城市建设范围,按计划将进行拆除。村民接受了搬迁计划,但一些人对这座古庙表示不舍。

宝峰寺由一个正殿和多个侧殿组成,各个殿内供奉着多尊佛像。在寺内,记者注意到一块石碑,上刻着“俨然天然”的字样,在石碑的边缘处刻有“咸丰二年十月十八”的字样。“听老人们说,宝峰寺的诞生时间比这块石碑还要早很多年。”今年63岁的千佛村村民王周琼说。

护庙 村民养5只狗防盗

“寺庙要拆的消息传出,很多人惦记着庙里精美的木雕和壁画。”王周琼介绍,有人冒充“收荒匠”经常在寺庙附近转悠,在村里的安排下,王周琼夫妇暂时看管宝峰寺,“为了防止贼娃子半夜来,我们养了5只狗,狗一叫,贼娃子就跑了。”

千佛村支部书记介绍,2014年,千佛村整体搬迁后,“就只剩下寺庙,寺庙属于千佛村的集体资产。”该村支书介绍,村里砌了围墙,将寺庙围了起来,防止被盗窃。

专家 寺庙历史在300年左右

接到村民的反映后,德阳市、旌阳区两级文物保护单位的工作人员实地查看了古庙。2016年7月,德阳市文广新局邀省、市专家对宝峰寺进行了现场认定,认为宝峰寺具有重要的文物价值,对研究古代历史、建筑、文化等具有重要的意义。

“寺庙建于清代早期康熙、雍正年间,庙里有川内较罕见的木雕和壁画。”德阳市文物考古研究所所长刘章泽说,该庙由正殿、前殿及两侧厢房组成。现存

大殿、前殿(牛王殿)、厢房等,格局保存完整,建筑结构有典型的清代早期风格。

据介绍,最为重要的是宝峰寺保存有数量众多的木雕和30余幅壁画,内容均为世俗化题材,时代为清代中晚期。木雕分布在大殿檐枋、垂柱、撑弓、雀替等部位,雕刻细腻精美,内容主要为罗汉、八仙过海和舞台戏剧故事;壁画题材以传说故事和民间文化为主,如西游记、农耕、善财童子、福禄寿等。“这些在德阳地区非常罕见。”刘章泽介绍,西游记主题壁画在德阳仅存两处,另外一处是在罗江,“宝峰寺的壁画保存是最完好的。”

刘章泽介绍,《德阳县志》卷五十五之金石志中有关于“千佛寺钟”的记载,大意是:康熙年间,当地人在千佛寺附近发现一口大钟,欲搬往宝峰寺,但是只搬了约1里路就搬不动了,后来人们又将钟搬回原地,在原地建立了千佛寺。“可见清康熙年间,宝峰寺已经存在。”照此计算,有据可查的寺庙历史在300年左右。刘章泽个人认为,从目前来看,宝峰寺有保护、修缮价值。

保护 多部门联合保住待拆寺庙

2016年8月,德阳市、旌阳区两级文化保护部门就“宝峰寺保护工作”分别向德阳市旌阳区和德阳经济技术开发区相关部门发函,建议将宝峰寺的保护纳入建设规划,在建设过程中妥善处理宝峰寺的保护事宜。

今年1月31日,来自德阳市城乡规划管理局的消息:宝峰寺占地约8亩,目前有4栋残损古建筑,已经作为寺庙用地列入规划,并进行层层报批。这意味着这一处古建筑将得以保留下来。成都商报记者 王明平 摄影报道



俯瞰宝峰寺



宝峰寺内的壁画和木雕部分图片为受访者提供

在德阳市城郊千佛村里,有一座古庙宝峰寺,随着城市建设,2016年一季度面临拆除。不少群众认为拆了可惜,遂报告到文物部门。德阳市、旌阳区两级文物保护单位现场查看后,进行了审慎评估。今年1月31日,来自德阳市城乡规划管理局消息称,宝峰寺占地约8亩,目前有4栋残损古建筑,已经作为寺庙用地列入规划并进行报批。这意味着这一处古建筑将保留下来。

“寺庙里有川内较罕见的木雕和壁画,有很高的历史文化价值。”德阳市文物考古研究所所长刘章泽介绍,该庙始建于清代早期康熙、雍正年间,其雕刻的木构件以及《西游记》主题壁画比较罕见,修缮后有望申报省级文物保护单位。