因遗产分配生隙

三兄弟反目过后握手言和

本报讯（通讯员北法 闻新）通城县大坪乡达丰村一桩同胞兄弟间因相邻道路通行权引纠纷的案子，虽经村、乡有关部门多次调解却无果。12月8日，在北港法庭审判巡回点上，通过法官们对原、被告兄弟仨以法理情进行苦口婆心的教育开导后，对簿公堂的兄弟终于解了恩怨。

去年12月，胡甲、胡乙、胡丙兄弟仨的老父亲去世后，胡丙一直因父亲生前所立遗嘱分配财产不均耿耿于怀，便对其约定应付长兄胡甲的道路维修费和欠下二兄胡乙的建房工资均拒付。为此，胡甲、胡乙便对胡丙产生怨恨，于今年7月将胡丙运输装修建材的3家门前公共道路挖断，兄弟仨由此发生纠纷。经村委会和派出所多次调解无果，而胡丙数次上访都无功而返。经人指点，胡丙将亲兄长胡甲和胡乙一并推上被告席。

管辖此案的北港法庭高度重视，认为这类案子在农村具有典型性，如果到现场开庭审理，让附近村民参与旁听，具有一定的法制宣传教育意义。在做好充分准备后，12月8日上午9时，庭长谢卫东带领法官书记员准时敲响法槌宣布开庭，200多名村民肃容旁听。经过近3个小时的庭审和手足骨肉情深的换位思考工作，胡家兄弟终于达成了和解的共识。

直击庭审现场、受到法制亲情教育的旁听村民，对北港法庭的法官们以案说法、以情感人、以理服人的工作方法交口称赞。

为房子不能过户

亲姐妹各不相让对簿公堂

本报讯（记者 安泰）一对原本感情很好的亲姐妹，却因房屋过户的事闹翻了脸。12月9日，妹妹将姐姐告上法院，欲通过法律途径解决争端。

据原告阿朵（化名）称，2005年，姐姐阿花（化名）打算将单位分的一套房改房卖掉，而阿朵此前一直计划购买一套新房，因资金困难，迟迟未买。获悉姐姐要卖房的消息后，阿朵便将姐姐的房子买了下来。双方约定价格为5.3万元，首付两万元，余款在阿花儿子结婚前付清。

2009年初，阿花的儿子结婚前，阿朵的购房余款仍未付清。阿花不乐意了，待妹妹付清余款后，拒绝协助将房屋过户，并要求妹妹再付3万元费用，理由是房价一直在涨，当初买房时，妹妹没有一次性付清房款，这3万元包含了余款的利息。

妹妹认为姐姐是无理取闹，拒绝付3万元，并将姐姐告上法院。

日前，该案已由赤壁市法院受理，并将择日宣判。

退一步海阔天空

有了矛盾纠纷，诉诸法律渠道，固然是法律意识的体现，值得肯定。但血毕竟浓于水，亲人之间闹上法庭，无疑会给双方的关系蒙上阴影。

其实，局面没必要闹得这么僵。还记得“六尺巷”的故事吗？相传当年清朝宰相张英的邻居建房，因宅基地和张家发生争执，张英家人飞书京城。但张英回复：“千里家书只为墙，让他三尺又何妨；万里长城今犹在，不见当年秦始皇。”家人看后便退让三尺宅基地，邻家见此深受感动，亦退让三尺，遂成六尺巷。

过于自私和计较，只会让人失去更多。付出豁达，才能收获对方的善待。邻里如此，亲人之间更是如此。老话说得好，退一步海阔天空。但愿亲人之间于法庭对峙的场景，能够少一些。

（张隐曜）

增强案件审判透明度

赤壁市法院新增一批人民陪审员

本报讯 （记者 艾菊桂 通讯员 程远清）日前，在赤壁市法院召开的“人民陪审员任免暨培训会议”上，15名新增的人民陪审员收到了任命书。

据介绍，近年来，赤壁市人民法院将人民陪审员培训工作作为法院队伍建设的重要工作来抓，每年组织陪审员开展集中培训学习，通过专业培训以及参加陪审与实际学习相结合，使陪审员更快更好地适应陪审工作，人民陪审员参审案件数逐年上升。2013年，人民陪审员参加陪审各类案件共计402件。

为进一步完善人民陪审员制度，增强案件审判透明度和公信力，经过选拔和推荐，此次又新增了15名人民陪审员，并对其进行培训。通过培训，使人民陪审员掌握必备的审判业务知识，提高适用法律、驾驭庭审、诉讼调解和判决说理的能力。

100元
征集新闻线索
8126342 8210000
新鲜事 突发事
疑难事 不平事
报料奖：30—100元

本报开设房地产研析专栏之“房谋杜断”，本轮嘉宾继续邀请到26岁新鄂商代表，湖北天兆置业公司常务副总，天兆1965项目负责人杜骢先生为本报读者解读行业时事，讲解置业常识，回答热点问题。

欢迎广大读者积极提出你的观点和问题至2791887872@qq.com，或者@本报新浪官方认证微博“香城都市报”参与讨论。对来稿观点，本栏目将择优刊载，并发放精美礼品。

“房谋杜断”第三期

关于商铺公摊的那些事！

可能因为了解到我在做的是商业项目，很多读者都问到商业项目中的公摊问题，有位网友的问题比较有代表性，是说自己买了一间50平米的铺子自营，结果只有一半可以用来经营，公摊超过了45%，对比自己在温泉城区内一套公摊18%的商品房，觉得很难接受，问合不合理。与其说是“问题”，倒不如说“抱怨”更贴切，那么今天我也谈谈商业项目中关于公摊的那些事。只说实话，对错任你评说！

这里先弄清楚公摊是什么？所谓公摊面积，是分摊的公用建筑面积的简称，而公摊面积主要由两类面积组成，一是每套房与公用建筑空间之间的分隔墙及外墙；二是大堂、走廊、楼梯间、电梯井、消防通道、值班警卫室等等，为整座建筑服务的公共用房和物业管理用房，以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房。而像仓库、机动车库、车道等，作为人防工程的地下室、单独具备使用功能的独立使用空间则不计入公摊。

商业项目相比住宅项目往往有更大的公摊面积，习惯性地将商铺公摊与住宅公摊做比较是一个认识上的误区。购买住宅，大家都希望公摊比例比较小，这样得房率就越高，享受的居住空间就越大；而投资商铺，其公摊比例并非越小越好，以一些大型商场的室内商铺为例，商场的经营面积是固定的，只有具备一定的公摊系数，才能保证商场的整体运营环境如人行通道、休闲区等足够宽敞明亮，经营条件、安全消防设施等公共设施的完善也将进一步留住顾客。如果公摊比例过小，投资者购买的商铺面积倒是变大了，但留给消费者的空间却变小了，拥挤的购物环境会让顾客感觉不舒服，商业的经营也会受到不同程度的影响。公摊面积大，反映出来的直接效果就是购物环境宽敞，公共服务配套齐全，而这种良好的配套条件也为这些商场带来了旺盛的人气，从而让商铺的投资效益最大化。从经济角度来看，商铺的投资收益与整个商场运营的效果，也就是“人气”有很大关系。假设投资者购买的商铺面积为10平方米，以50%的公摊比例来计算，投资者实际得到的使用面积只有5平方米，表面上来看投资者很“吃亏”，但如果商场经营得好，人气足，经营效益的提升会令租金水涨船高，商铺一定程度上的高公摊并不会影响投资者的收益，反之，拥有了较高的得房率，但由于公共面积较小，服务设施匮乏，就会影响客户体验，人气上不来，商场的租金价格自然也上不去，对投资者来说实际是一种损失。

无论购置商铺是自营还是交给第三方托管经营，商业的地段、定位方向、配套条件等等，能够保证人流和良好运营的条件才是投资者更应关注的。但如果是自营客户，我建议仔细阅读项目资料和交易合同，测算实际可经营面积再做规划。排开酒店式公寓、写字楼等产品，针对商铺公摊面积而言，通常情况下，总层数较少外街铺公摊低于层数较多的内街铺，而内街二层及二层以上商铺公摊面积低于首层。

读者问题

网友“温泉旮旯”：你好，我想买套铺子做中式餐饮，目前看中两个盘子，一个是107国道边上，一个是温泉花坛附近，107那边比较偏但规划蛮好，比较便宜，花坛位置好但贵了将近五倍，给点意见。

答：单从位置来讲，毫无疑问选择地段更好的项目，但作为餐饮自营客户来说，有些业态对地段要求没那么高，而有些则需要较强的“商业氛围”，简单的描述“中式餐饮”我很难给出准确的意见。因为还涉及到“买”的问题，所以得根据你的资金量、经营业态、周边配套、楼盘业态规划等等条件来综合考虑。

如果不急的话，可以来找我公司招商部门的同事聊聊！

读者柯先生：您好！我是一个刚需族，想在咸安买一套二手房，但发现证件上的土地性质为划拨，在网上了解了划拨的概念后，让我忐忑不安，请问像我这种情况的话，划拨对我有怎样影响？这个情况属于个别现象吗？谢谢！

答：划拨土地上的房子是指没有向国家缴纳土地出让金的房屋，在过户时会被要求补缴土地出让金。出让金是根据你所在地区的基准地价来计算，具体计算方法可以向房管局咨询。划拨土地上的房子是指没有向国家缴纳土地出让金的房屋，如果你在后期交易时，可要求购房者自行承担此费用。划拨土地是没有使用年限的，在计划经济时期此类房产出现较多，所以划拨土地性质房产不属于个别现象。

网友“南鄂小宝”：我在老家农村有一套自建房，因方便工作想在咸宁买一套小户型房子，算一套房还是二套房。

答：第一套还是第二套是针对商品房而言，你的这种情况不属于第二套。