

维权时刻

责任编辑:马欣然
微博:
txinmincn/
maxinran
邮箱:
rangs66@sina.com
热线电话:62791234-213



欲建业委会 申请被退回

街道称业主签字涉嫌造假

电梯罢工、监控无效、管理松懈,尤其是经常发生偷盗,这些让合肥桐城绿苑小区业主觉得忍无可忍。“我们想成立业委会解决问题,但直到现在也没能实现。”业主说。

小区 2010 年交付使用,目前入住率约为 98%,有 1500 户左右。从入住起,业主们就对物业管理有看法,并与其多次发生冲突。业主寄希望于成立业委会,更好地监督物业公司,保障业主权利,但他们从 5 月开始向街道递交申请材料,并未有回音,直到两个月后,被审核退回。

街道办的解释是,业主提交的材料有问题,从 400 户中抽查 63 户,35 户非业主本人签名,2 户重复签字。街道承认,在及时公布信息、与业主沟通方面存在问题。其表示将重新核实申请。

摘编自《市场星报》

惠州超大社区遭跨界污染

一河之隔垃圾场熏得居民夜难眠

恶臭升级 业主寻源

以坪山河为分界线,一侧的深圳坪山新区,另一侧是惠州大亚湾。龙光城地处大亚湾地界,与深圳相邻,占地 1.8 平方公里,建筑面积 500 万平方米,可容纳十万人入住。社区还配有幼儿园、中学,将配 40 辆楼巴穿行于深惠之间,其便利以及远低于深圳的房价,吸引深圳上班族也购房在此。

然而宜居并未实现,上百名业主反映,2013 年底入住以来,小区内弥漫的臭味一直存在,从今年 5 月开始,臭味开始带有化学性刺激味道。“晚上尤其浓烈,有时半夜会把人臭醒。”业主说

循着臭气方向,几名热心业主经过一周时间寻觅,终于找到了污染源。在一河之隔的深圳坪山环境园内,竟藏身了一个容量高达 250 万立方米的垃圾填埋场。整个填埋场三面环山,敞口直面龙光城社区。

业主分析认为,白天垃圾填埋场在阳光照射下,气温升高,臭气向高空蒸发,所以闻到的臭味较少。但夜晚温度下降,加上东南风对吹居民区,晚上气味更浓。近期一场暴雨更是加速了生活垃圾的腐烂,导致附近业主感受尤其强烈。

自发维权 遭遇推诿

为了摆脱恶臭围城,业主自发组织起来,开始了维权之路。一方面,他们认为开发商涉嫌销售欺诈,没有告知周围环境情况,希望退房

小孩无故流鼻血、居民半夜被臭醒……在深惠交界处的深圳坪山环境园内,垃圾填埋场、污泥脱水厂已持续数月排放臭气,离规划设计容纳十万人居住的惠州龙光城社区只有一河之隔,相距 500 米左右。已入住的业主们反映,2013 年底就开始闻到一些臭味,后来臭味加重并伴有化学气味,晚上尤其浓烈,他们四处投诉期盼问题解决。



还款;一方面他们又向深圳、惠州两地政府部门反映诉求,希望尽快搬走填埋场。

从今年 5 月开始,业主不断向惠州市大亚湾、深圳坪山区管委会反映情况,希望关停污染源,结果遭遇的却是绕圈子、踢皮球。“大亚湾方面说污染源在深圳,他们没有权力执法;深圳坪山管委会说污水处理厂和污泥脱水厂的管辖权在深圳水务集团,让我们找深圳市政府;深圳市政府接访后,又把我们的诉求

交给坪山区管委会负责处理。”维权业主代表说。

深圳坪山环境园内共有鸭湖垃圾填埋场、上洋污水处理厂、上洋污泥深度脱水处理厂三大环境设施,整个环境园三面环山,敞口面向龙光城及附近学校、社区。

根据相关法规,垃圾填埋场必须经过环境评价,通过后方能上马动工。同时,依据项目环评的影响范围,填埋场与居民区必须有一定的卫生防护距离。如今,摆在业主面前

的事实是,垃圾场距离居民区只有 500 米,按照官方说法,此距离已在禁建范围内。

规划建设 缺乏通气

官方资料显示,2007 年 5 月,深圳市政府通过《深圳市环境卫生设施系统布局规划(2006-2020)》,坪山环境园便是这份文件的规划结果。然而,如此庞大的工程却未与河对岸的惠州大亚湾协商沟通。

“根据国家和广东省的相关文件,对可能造成跨市(县)环境影响的建设项目,深圳坪山应该跟惠州大亚湾沟通,同时报省环保厅审批。”惠州大亚湾环保局负责人说,“无论是环境园,还是填埋场,我们都没有收到任何文件。”

而在龙光城项目审批上,惠州大亚湾环保局却是“将错就错”。鸭湖填埋场于 2009 年建成使用,而龙光城的环评,除一期工程是在 2007 年外,二期、三期、四期项目和小学、幼儿园配套项目则分别在 2012 年和 2013 年通过。

2013 年 5 月,居民区对岸的上洋污泥深度脱水处理厂通过环评。该公司对 9 个团体进行问卷调查,独缺龙光城的声音。

业主困境的背后,是深惠两地政府部门在多个项目环评、立项审批时互不通气。现在,在舆论的广泛关注下,惠州大亚湾政府已主动前往深圳坪山区就填埋场臭气扰民事件进行协调、沟通。业主得知这一结果后,认为前期努力没有白费。

宗和

无门牌、无地址,物业缺乏管理

清远十多年小区依然“半烂尾”

住了十多年的小区无门牌无地址,物业缺乏管理,环境日渐恶劣。家住清远市畜牧小区的业主表示,这个“半烂尾”十多年的小区,最近开发商突然易主,第三期住宅开始动工,老业主似乎看到希望,想把老小区归入三期物业统一管理。

十年留下“半烂尾”

“想要一个封闭小区这么难。”最近,叶女士代表小区老业主与新建第三期项目负责方、市规划局等斡旋。

早在去年 5 月,他们已向清远市城乡规划局反映,该小区十多年来处于“半烂尾”状态,第三期闲置未建,物业缺乏统一管理,环境日渐变差。

畜牧小区在 2000 年前后分一期、二期开发,至 2003 年前后,119 户业主已先后入住。

但从 2003 年至今,第三期的土地没有开发,近十年来一直被用

作临时收费停车场。

业主成功减楼层

去年,业主终于等来了消息:第三期马上要动工了。然而烦恼也接踵而来:传闻第三期土地已经转让给其他开发商,且将不按照最初的规划图来建设,这让许多业主无法接受。

据业主反映,去年 5 月,清远市城乡规划局核对了第三期地块已经权属为清远市宏翔投资有限公司,并进行修建性报建,报建名称为“宏翔商住大厦”。该局要求,该公司按原规划执行:用地性质为二类居住用地,折算后容积率不大于 2.37,建筑密度不大于 30%,绿地率不低于 35%。

“由于原有规划是十几年前的,跟不上时代了,开发商提出修改规划是允许的,但必须在原有的数据指标下进行。”清远市城乡规划局相关科室工作人员说,宏翔商住大厦

规划图第一次出来后,该局召集业主代表开会,征求业主意见。面对两栋 17 层楼的规划,业主代表们持反对意见,认为原来小区规划只有 8 层,建 17 层会影响到其他楼栋的安全问题,并提出可以接受层高为 10 层左右。

汇总业主意见后,规划局再召集业主代表及开发商代表双方沟通。这一次,开发商拿出的规划图将原规划中区域两个单元取消,改为小区庭院绿化、花园等,并设有地下停车场,东西两侧各规划一栋 11 层商住楼,其中东侧一栋为写字楼,南侧则只有两层,并设置两个小区出入口。对此,业主代表基本同意。

然而看似完美的规划,在一些业主看来还有很多隐忧:毕竟一、二期和三期是不同投资者开发,合并为一个封闭小区是否能实现?现在面向规划小区内的商铺门口是否均会改为向马路开放?后期物业统一管理是否能实现?

合并管理路在哪

老业主代表坦言,一、二期存在不交物业费的情况。

对于老业主希望三期和一、二期一起封闭式管理,宏翔投资有限公司相关负责人表示,项目开发完后将交给物业公司管理,管理涉及的费用需要业主承担,如果老业主不愿意交物业费的话,物业公司也很难接管下去。

对于接手的开发商是否有义务建成封闭小区,并委托物业公司接手项目先期开发的物业管理问题,律师表示,主要是看现开发商获得土地开发及相关经营权利的合同上,是否附带这些条件,如果没有,仅仅是受让土地使用权后进行开发,现任开发商就没有义务这样做。

而对于规划变更问题,只要符合相关程序和手续也是合法的。现开发商要求全体业主同意并授权物业公司管理也是符合法律规定的。如果原来的 119 户业主成立了委员会,可以通过业委会来向物业公司发出委托。

摘编自《南方日报》

小区楼前的空地,被物业圈起来建了停车场,要停车就得交 5 万元押金。尽管物业说这只是“试行”,可仍有业主不理解:自己的地盘为啥被圈占?掏不起 5 万元的业主,车是不是就不能进小区了?家住西安世纪锦绣小区的业主对于物业“新政”感到不满。

小区共有 3000 多户,车辆过千,没有建地下车库,只在地面上划了 800 个车位,车位比较紧张。小区物业经理表示,交押金的规矩也是为了便于管理,但因为觉得走程序麻烦,并未征求业主同意。

律师表示,小区内公共地面归全体业主所有。“物业只是服务机构,在建停车场前,应该与业委会协商并征得同意,如果没有业委会,也要征求业主意见,才可以施工建停车场。”

摘编自《华商报》

物业圈小区空地建停车场

想停车得交五万元押金