

物业楼不能使用、没有西大门、幼儿园和公厕未建、监控设备不全、闲置土地荒乱……

## 新城花园小区,你的问题咋恁多?

### 核心提示

“从我们入住以来,小区里就存在不少问题,如今四五年过去了,这些遗留的问题依然没解决。”近日,记者接到了新区新城花园小区业主的反映,称小区内很混乱,许多问题多年得不到解决,如物业服务楼不能使用、小区西大门未建、规划建设的小区幼儿园和公厕还是一片荒地、小区西半部监控设备未安装、闲置土地凌乱、整体绿化不到位等问题,严重影响着小区居民的生活。



□晨报记者 陈海寅 文/图

▲新城花园小区西半部的闲置土地上,开发商当初准备建房时拉来的建筑材料堆积至今,无人清理。

### 开发建设6年多,小区至今未完工

6月6日,记者来到了新城花园小区。听说记者来采访,小区业主委员会成员李先生向记者介绍了小区情况。

“我们这个小区的用地原属于鹤壁市长荣棉业有限公司,于2006年3月开始建设,由三个开发商开发,三家开发商的负责人分别是石忠玉、王铁军和崔玉成,各负责小区东半部、南部和西半部的开发建设。小区内之所以遗留这么多不好解决的问题,很大一部分原因都和西半部的开发商——鹤壁市新城房地产开发有限公司(下称新城公司)有关。”李先生说,新城公司负责开发小区西边的12幢楼,包括8幢多层和4幢复式楼。8幢多层楼早已建成,用来建4幢复式楼的土地至今还是一片凌乱的空地。

“听说,我们小区的整体容积率超出了预先的规划,所以规划部门一直没有审批这4幢复式楼。另外,还听说新城公司如今已没有了房地产开发资质,这家开发商就是想开发建房也不能建了。当初三家开发商开发建设小区时,互相之间有协议,小区北大门、西大门、物业服务楼、热力交换站由三家共同出资建设,幼儿园和公厕都由负责小区西半部的开发商建设。如今这家开发商负责的4幢复式楼不能建了,由该公司建设的小区幼儿园和公厕他们也不管了。”李先生说,如今小区的北大门已经建好,东半部的监控设备已经装上,但因为新城公司没有把西半部安装监控设备的8万元费用全部交齐,所以小区西半部至今还没有安装监控设备。

### 崭新的物业楼成了摆设

“你看现在的小区,东半部和西半部完全是两种景象。因为西半部的一些问题得不到解决,我们连小区西半部居民的物业管理费都收不上来,只好放弃小区西半部的物业服务管理。”负责新城花园物业服务的鹤壁市好家居物业管理服务有限公司的刘经理说,如今小区西半部只有开发商雇来的保洁人员。

记者在该小区看到,小区的整体绿化确实不到位,不少绿化带内都是杂草丛生,无人修剪。刘经理说,负责建设东半部和南部的两家开发商目前只把部分绿化带交接给了小区物业公司,所以他们也只负责部分绿化带的修剪。

从小区北门进入,正对着大门的是一幢崭新的三层楼房。业主委员会的李先生说,这幢楼是小区的物业服务楼,建筑面积有1000多平方米,自建好后就一直被几把大锁锁着门,闲置了已经半年。说到物业楼建成后却不使用的原因,李先生说,这是开发商在建楼的分摊费用问题

上没有解决好所致。

“我们入住好几年了,去年冬天才用上暖气,之前小区里连热力二次交换站都没有。居民们意见很大,最后市领导出面,才在去年冬天解决了供暖问题,当时市里还要求三家开发商共同出资建设小区的物业楼。但听说本该崔玉成出的分摊费用大部分都是石忠玉垫出来的,物业楼建好后崔玉成也没有把费用给石忠玉,所以石忠玉就把建好的物业楼封住了。如今,小区里没有商业,也没有公共的室内活动场所,小区物业服务公司的办公地点只能临时设在北大门的门岗房内。”李先生无奈地表示。

### 闲置土地遭分割,成了庄稼地和菜园子

“如今,本该由新城公司开发建设4幢复式楼的土地依然在闲置,居民们看着土地浪费可惜,就种上了庄稼、蔬菜。”在李先生的引领下,记者来到了小区那片空地上。记者看到,空地上坑坑洼洼,到处是杂草乱石。就在这乱石杂草中,还被分割成大大小小的地块,被人种上了庄稼和蔬菜。李先生说,这些土地都是居民自己开垦的,也没有谁来分配,“谁想种谁种,找块空地翻整一下就行了”。

记者采访时,有居民挑着粪桶从旁边经过,来给自己开垦的菜地施肥。这位居民说,他退休后没事干,看着大片的土地长满杂草觉得特别可惜,就开了一小块地种上了几样应时的蔬菜。

记者从小区北头走到南头,看到这些大大小小的地块上种的品种十分齐全,玉米、花生、黄豆、红薯、高粱、豆角、茄子、辣椒、西葫芦、生菜、油麦菜、冬瓜、土豆等,应有尽有。一名正在刨大蒜的居民说,他是今年才想起来找块空地种蔬菜的。“邻居们都在种,都觉得这块地荒着太可惜了。”该居民说,在地上种点庄稼和蔬菜,也算是让土地派上了用场。

住在8号复式楼的居民周先生说,每天都有人到这片空地拔草、施肥,这块地成了名副其实的庄稼地和菜园子。

“该建的居民楼没建起来,不该长的杂草、庄稼和蔬菜却长得很好。”业主委员会的李先生感慨。

### 花圃只修了一半,回家只有小土路

在这块空地的最南端,记者看到半个花圃。虽说没有建好,却是个很规则的半圆形。说起这半个花圃的来历,李先生说,这个花圃刚好位于两家开发商负责开发的土地的中间,原则上应

该各建一半。负责小区东半部的开发商把半个花圃建好后,该由新城公司建设的另一半就跟公厕、幼儿园一样,没人管了。所以,才有了现在的半个花圃。

“本来是一个小区,现在却像两个小区,东半部和西半部之间连条像样的路都没有,唯一的小土路还是居民们自己踩出来的。”李先生说。

“南边是建公厕的地方,这里是建幼儿园的地方。”在这块空地的北边,李先生给记者指点。“不往我们小区里来的人,从门口一过,只看到北大门和东半部分,看起来还是个比较规范的小区。但往小区里一进去,就发现里面完全是另外一种样子。”

李先生说,因为小区的配套设施不到位,小区的人住率一直不高。去年供暖之后,搬过来不少居民,但至今人住率仍不到70%。

### 各方态度

#### 业主: 希望问题尽快解决

记者在小区内采访时,遇到的居民们都是一片怨言,大家都表示,小区的遗留问题太多,希望尽快解决。业主委员会的李先生说,要把小区的这些遗留问题解决完,必须由负责小区西半部的开发商出面才行。

“这些问题很大一部分原因都因这家开发商而起,只有他们出面,问题才能解决。”李先生说,为了解决这些问题,业主委员会的成员经常往有关部门跑。“我们的业主委员会主任今天又去找政府部门了。”李先生无奈地表示,他希望目前的这些问题能够尽快解决,尽早为居民创造一个整齐有序、洁净安全的居住环境。

#### 东半部开发商: 物业公司可随时进楼办公,门面房使用问题会尽快解决

6月7日上午,记者采访了小区东半部开发商负责人石忠玉。他说,新城花园小区共占地133.43亩,其中王铁军开发23.43亩,他和崔玉成各开发55亩。小区的公厕和幼儿园由西半部的开发商建设,而北大门、西大门、物业楼和热力交换站则由三家开发商共同出资建设,所需费用按开发面积比例进行分摊。

“现在建好的北大门、物业楼和热力交换站花费了270余万元,按开发面积比例来算,我和崔玉成应各分摊约110万元,但他当时只付了40万元,余下的约70万元是我替他垫付的。”石

忠玉说,可这笔垫付的费用崔玉成至今未还。“不过他的欠款不会影响到小区物业公司的办公,物业公司随时都可以搬到物业楼上办公。”

说到物业服务楼下面的商业用房一直闲置的问题时,石忠玉表示,物业服务楼下的商业用房,按说是他们三家开发商共同出资建设的,大家都有管理的权利,只是牵涉到西半部开发商的欠款至今不还,导致现在的商业用房闲置至今。

“我曾多次找负责西半部的开发商负责人崔玉成协商分摊费用和商业用房分配问题,但对方都不予回应,他的态度让我很无奈。针对小区业主反映的相关问题,我也在积极配合解决。”石忠玉说,关于物业楼和商业用房投入使用及分配等问题,希望崔玉成尽快给出答复,否则他会通过相关法律途径,来解决小区商业用房的使用问题。

#### 西半部开发商: 问什么都是“不知道”

随后,记者又采访了负责小区西半部的开发商负责人崔玉成。崔玉成说,他也想开发、建设余下的4幢复式楼和幼儿园、公厕,但已不能开发建设。记者问其不能开发建设的原因时,崔玉成说他也不知道,更不知道该找谁问原因。

记者问新城公司现在还有无房地产开发资质时,崔玉成说,有没有都无所谓了。从他开始参与开发这个小区时,就感到小区的问题比较多,开发建设起来比较麻烦。

“监控设备本来是不装配的,后来才打算给居民配。”崔玉成说,至于到底啥时候能给西半部居民配上监控设备,他也不知道。而能不能出面和东半部的开发商负责人协商解决建设物业楼、北大门、热力二次交换站的分摊费用等问题时,他先是没有正面回答,后来又表示“不知道”。

#### 长荣棉业: 正在办理审批手续

记者采访的过程中,鹤壁市长荣棉业有限公司的相关负责人张先生联系到记者,说新城花园当初开发时,是由该公司出地、三家开发商出资共同建设。目前,他们已经在积极办理4幢复式楼的审批手续。

“不出意外的话,年底前就能办好各项审批手续,然后马上开工建设。”张先生说。

谈到小区东半部和南部部分绿化带没有交给物业公司,导致草木无人修剪时,张先生说,交接手续也正在办理,会尽快交由物业公司修剪打理。