

“货不对板”规划绿地变成停车位

近日，有市民致电晚报热线反映，他2020年在城中区麟河路碧桂园铂悦购置了一套住房，但是今年他去收房时发现，实际交付的小区绿化面积和建设图及售楼部沙盘不一致，绿化区域莫名其妙变成了地上停车位，希望记者予以关注。

业主反映
张先生说，当初购房时，开发商承诺的小区绿化面积颇为可观，将打造一个环境优美、绿树成荫的居住环境。最近他去小区内收房时注意到，原4号楼、9号楼、11号楼、15号楼图纸上面规划的是绿地，而实际上绿地全部施划成了路面停车位，小区内的绿化区域稀疏简陋，植被覆盖率远远低于预期，他认为开发商私自变更规划属虚假宣传。

记者调查
3月25日，记者在小区内看到，4号楼、9号楼、11号楼、15号楼前的路面施划了停车位。

随后，记者从开发商负责人宋先生那里对此事进行了解，对方称无法作出回答。

就此，南川工业园区规划建设和土地管理局景先生说，接到业主投诉后，他们已对此事进行了了解，从碧桂园铂悦小程序中看到该项目最原始的效果图，4号楼、9号楼、11号楼、15号楼前有绿化区域，售楼部部分工作人员离职后未及时做出相应调整，后期他们会杜绝出现此类问题，使小程序所展示效果与实际情况一致。目前他们已要求开发商尽快进行整改。

律师看法
青海凡圣律师事务所刘律师认为，根据有关法律法规，规划变更需经城乡规划主管部门批准，且出卖人应在变更后10日内书面通知买受人，而该小区开发商在售楼部沙盘、小程序效果图中展示的绿化区域，实际交付时却变为停车位，且开发商以“工作人员未及

时调整”为由推脱，这说明规划变更既未履行法定公示程序，也未取得业主同意，已涉嫌违规，且本案中开发商通过小程序效果图及沙盘展示绿化区域，但实际交付小区时却将绿化位置改为停车位，这构成“货不对板”，此行为可能会构成虚假宣传。建议住户收集购房时的沙盘照片、宣传资料、规划图等原始证据，并实际交付现状对比，形成完整的证据链，向自然资源和规划局举报规划变更未履行审批程序，要求核查规划许可内容；向市场监管部门投诉虚假宣传，根据相关法律，开发商宣传资料构成要约的，开发商需承担违约责任。业主可联合起诉要求恢复绿化或赔偿损失。

记者 一竹

记者调查

电梯刷脸装置被拆 出资者不满

近日，市民马先生致电晚报热线反映，他居住在东方家园小区1号楼1单元，他们单元的两部电梯从去年频繁出现故障。每次维修均摊费用也较高。为此，单元的住户提议大家分摊费用更换其中一部电梯，最终83户住户出资安装了新电梯，新电梯更换完毕后，出资住户认为未交费的9户住户无权使用，便提议在新电梯内安装上刷脸装置。但不知为何，最近他们乘电梯时发现，电梯内的刷脸装置被拆除，所有人都能随意乘坐，很不公平。

记者调查

3月24日，记者来到东方家园小区，在1号楼1单元楼道内看到，该单元有两部电梯，此时都在正常运行，其中西梯为新更换的电梯，该电梯楼层按键上方的刷脸装置已被拆除。

对于电梯内装刷脸装置一事，单元内的住户意见不一。未交费的住户觉得物业应该启用住宅专项维修资金来解决电梯问题，而不是让住户承担费用，安装刷脸装置侵犯隐私，限制他们使用电梯的行为不合理。出资的住户认为，单元楼的两部电梯故障频发，实在让人不堪其扰，这才凑钱更换了新电梯，安装刷脸设备只是为了保障出资人的权益。

记者从小区物业负责人王经理那里了解到，他们2022年8月10日进驻该小区时发现这些电梯均为组装机，且使用年限已达15年，由于零件老化，物业只能不断进行维修。2024年9月，1号楼1单元西梯由该单元业主牵头自主招投标安装，物业全程并未参与，电梯安装完工后才交由物业代管。1号楼1单元总共92户，每户均摊费用2863元，但有9户住户没有分摊这笔费用。另外，有15户提供的照片模糊，刷脸系统无法辨识，导致无法正常乘坐西梯，所以暂时将刷脸装置拆除，待完善信息后，4月初会重新安装启用。后期剩余9户补交均摊费用后，刷脸设备停用，恢复以前的按键装置。小区的住宅专项维修资金已动用了70%，主要用于顶楼防水、院内监控以及上下水维修，剩下30%是为小区后期维护留存，暂时不会动用。各单元电梯出现故障维修时，300元以内的费用由物业承担，500元以上则需业主均摊。鉴于小区电梯严重老化的情况，物业已将问题上报给相关部门，希望能申请上老旧电梯更新更换项目。

部门答复

就此，城东区城乡建设局物业科相关工作人员说，根据市房产局工作要求，老旧电梯更新更换项目是对全区使用年限15年以上、符合更新更换条件、相关业主同意更换的电梯进行摸排统计，将符合报送条件的电梯名单报送至市房产局，经住建部审核符合更新更换条件的，会纳入下一批次更新更换项目名单。此次报送名单中，包含东方家园12部电梯。目前名单已经向上级部门报送，待接到相关通知后，他们将按照通知要求及时进行更换。

记者 佩臻

上涨物业费已表决通过 仍有反对声

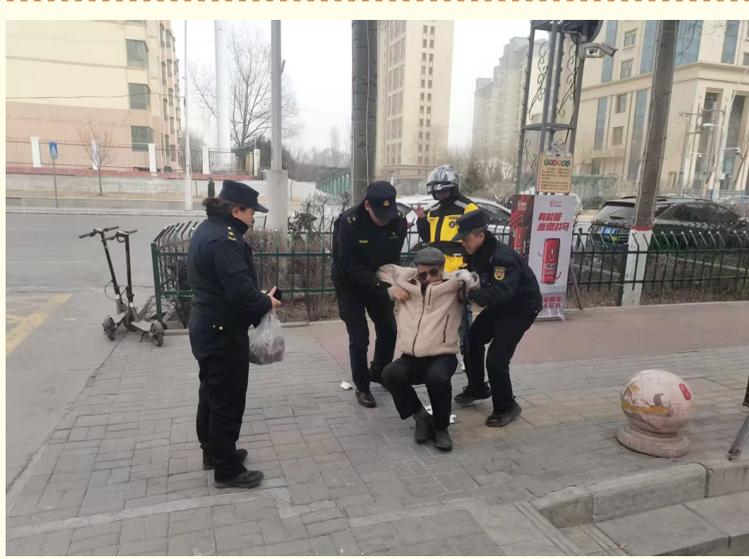
近日，阳光绿地小区业主向晚报社区记者反映，物业在未征得业主们意见的情况下，要将原本0.4元/㎡的物业费上涨至0.62元/㎡。业主们认为，小区物业服务没有任何提升，上涨物业费他们不能接受。

记者调查
3月25日，记者来到该小区从物业公司了解到，小区共有业主614户，现物业公司自2009年起开始为业主提供服务，一直以来都是按照0.4元/㎡收取物业费，在过去的15年间，随着人员成本的不断加大，小区设施设备老化维修率显著提高，公司入不敷出，已经无法正常运转，如果再不提高物业费，公司只能撤场。2023年，业委会成立后，物业服务公司曾向业委会提出了上涨物业费的建议，并按照实际情况提出了两种方案。2024年10月19日，小区业主委员会组织召开业主大会，业委会根据物业管理有限公司提交的《物业费调整的申请》，在大会上提出了关于物业费调整的方案，并表决通过。

社区答复
乐家湾社区工作人员王女士说，去年该小区物业向社区报备了上涨物业费事宜，社区要求其按程序推进。召开业主大会时，社区派工作人员参会，按照规定，“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”应当由专有部分面积占三分之二以上的业主且业主人数占三分之二以上的业主参与表决，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。该小区参与表决的户数为445户，参与表决并同意调整的户数为289户（占参与人数的比例为64.9%）；参与表决并同意调整的专有部分面积为26973.4㎡（占参与专有部分面积比例为67.7%）。现在，有部分业主对于上涨物业费的合规性、合法性提出了质疑，他们已经和业委会进行了沟通，会在近期重新召开业主大会，对是否上涨物业费再次作出表决。

部门答复
东川工业园区管委物业办工作人员说，接到业主反映后，他们派工作人员去现场进行了核实，该小区上涨物业费经过了乐家湾镇政府及乐家湾社区的全程监督是合法合规的。

记者 一竹



3月26日16时，城北区城市管理局小桥中队在景岳公寓东门巡查时看到一个老人摔倒，工作人员立即上前将其抱起，问清家庭住址后将老人安全送回家。老人的家人对他们救助老人的事情当场表示感谢。

王凌 摄

看不懂交通指示牌酿祸端

近日，我市发生了两起交通事故和一起货车自燃事件，市民们拍摄的视频在各视频平台上流传，纷纷猜测事故发生的原因。近日，记者从交警部门了解到部分信息，在此提醒广大驾驶人在行车途中一定要稳驾慢行。

车辆撞警示墩
3月19日，海湖桥下柴达木路由南向北方向，一辆私家车撞上了高约40厘米的警示墩，警示墩上方悬挂有菱形+双箭头的交通指示牌，而驾驶人未及时发现造成事故发生。

市公安局交警大队四大队工作人员说，菱形+双箭头交通指示牌的意思是车辆提前减速从两侧通行，一些驾驶人根本不懂该指示牌，误判后会直撞警示墩，导致每年这里都会发生多起交通事故。

货车撞倒限高杆
3月23日，一青B牌照的小货车，由南向北经过海湖桥时，因不熟悉路况，未提前选择好车道，误入限高辅道内，将东侧

辅道上设置的2.4米高的限高杆撞倒，还撞坏了人行道上铺设的地砖。

市公安局交警大队四大队工作人员说，海湖桥两侧辅道内（南北方向）各有一个限高杆。驾驶员应提前选择好车道，防止车辆无法通过造成的交通拥堵或事故发生。

停车位上一货车自燃
3月19日9点左右，一辆长期停放在安宁路西侧公共临时停车位上的青A牌照货车突然发生自燃，货车起火后还殃及了前面一辆私家车，导致轿车尾部被烧。

市公安局交警大队三大队工作人员说，接警后他们迅速赶到现场进行处理，目前两辆车均已移走，双方正在进一步协商赔偿事宜。

据悉，以上三起事故均未造成人员伤亡。

记者 一竹

小区大事

小巷扫描

一周视听