



“唯物主义之记者暗访”

“社区设施”篇

“唯物主义之记者暗访”

“社区景观”篇

小区配套设施指的是与小区住宅规模或者人口规模相对应的配套建设的公共服务设施、道路和公共绿地的总称,它是一个小区内为方便业主衣食住行而建设的场所,这些配套设施与小区业主的日常生活息息相关,是小区环境的重要组成部分,起着协调人与住区环境关系的作用,是小区形象以及管理质量、生活质量的重要体现,也可以说是体现小区物业管理水平的重要标志之一。

目前不少小区对外销售的卖点之一就是各类的公共配套设施,但在记者暗访中发现,有不少小区的公共设施不是被闲置,就是遭到不同程度的破坏。郑州晚报记者 赵娟



道路公共设施损坏,小商贩占道经营,车辆随意摆放。

喷泉基本在放长假,求复活

喷泉是众多开发商在出售楼盘时必定会炒作的卖点,有时小区内是否带有喷泉,是否有水系是很多业主买房时的一个考量标准。

记者在暗访了郑州市内多家小区看到,无论老社区还是刚入住不久的新小区,喷泉几乎是标配,但真正开放的寥寥无几。位于桐柏路棉纺路上的某高档住宅小区的业主说,“小区的喷泉水系是当时开发商的一大卖点,现在已经一两年没见过了,喷泉也早就闲置”。

同样位于郑东新区金水路

与中州大道交会处的某小区,在暗访中记者发现,小区内水系喷泉不仅没有开放,而且池内的垃圾也没有清理,能很清楚地看到水里有很多生活垃圾。“俺小区的喷泉只有一个能工作,而且还是只有夏天的周末才‘上班’,这工作时间还真让人羡慕。”提起小区内闲置喷泉,位于秦岭路冉屯路某小区的业主一脸的无奈。据这位业主透露,当初看效果图时,这个喷泉真是让人眼前一亮,现在这些都成为空想。“一个好好的喷泉就这样被荒废了,非常可惜。”

公共设施伤得不轻,求保健

小区内的座椅、运动休闲区器材等多个方面已经成为人们生活中不可缺少的一部分。居民的身体越来越好,但器材的损坏却越来越严重。健身器材设置在公共场所,由于没有专人看管,加上有些人爱护公共设施的意识差,导致这些设施很受伤。记者在暗访中发现,不论是新建小区还是老小区都有这种遍体鳞伤的器材且维修拖延,但老的小区尤为突出,位于南阳路北环附近的某小区,儿童游乐设施

破败不堪,地皮生锈,网绳断裂,小区内的健身器材也是带伤工作,“坏了能咋办,也不给修,只能捡好的用呗”,面对伤痕累累的健身器材,此小区的业主如是说道。同样位于东区天赋路与天泽街某高档小区,其中的健身器材也有不同程度的破损,有的零件缺损但未能及时维修。

不仅如此,小区大门损坏、单元门损坏、护栏损坏、路灯不亮等情况,记者在暗访的不少小区也很常见。

维护成本高,卖点变“槽”点

其实,小区内喷泉等公共设施闲置,健身器材维修不及时等问题,在郑州不少见。这些公共设施比如喷泉、水池等维护起来比较复杂。对健身器材而言,正规的健身器材生产厂家都有售后服务,定期进行安全检查,发现器材损坏会及时焊接、更换零件。一年之内保修,但超过期限,更换零件需要付零件费用。这些包括水电费、清洁费、设备更新等在内的维护费用,对物业公司来说也不是一笔小数目。鉴于这些原因,不少公共设施被物业放弃管理,或者成了一个尴尬的存在。

记者经过调查了解到,一些开发商为了更高价、更快速地卖掉房子,都会在宣传中突出小区先进便利的配套设施,可能会承诺开放这些设施,但都是口头的,并没有合同约定。当开发商将此移交物业后,这个成本会从开发商转嫁到物业身上,最终会由业主承担,成为小区维护管理的一项沉重的开支,导致物业索性不开放,或能拖就拖。对业主而言,在法律上这种不清晰的约定,很难成为证据,也比较困难。

公共设施遭遗弃 卖点成『槽』点

水景无水 豪华景观难持久

人工湖、游泳池、木栈道、喷泉……近年来,随着人们对居住环境品质的追求,小区景观成为购房时重要的参考指标。精明的开发商在规划建设住宅小区时,为满足住户亲水的心理需求增加卖点,纷纷在住宅小区内建设园林、水景,让小区看起来更漂亮。这本是件好事,但记者在暗访中发现,本该“风生水起”的景观,随着时间的推移,花圃中杂草丛生,喷泉虽然漂亮,但是并非每天都能欣赏到,除非节假日等特殊的日子,有的水体大多黑绿或干涸,变成了臭水沟、垃圾场,要么造型破败不堪。郑州晚报记者 赵娟



某社区水系已干涸近两年

水系经不起流年 成“干”渠

记者在暗访中发现,在近两年交房的许多小区不仅种植了大量的绿色植物,而且还根据规划需求将小区景色划分为不同的片区,打造出不同的景致。如位于东风路与天明路的某小区,在小区中央建造一个人工湖,周围配上木质长廊、凉亭、木质小桥等设施,俨然一个小型公园。

有些楼盘将小区内景观打造成“江南庭院式景观”、“纯地中

海风格园林景观”、“欧式风格设计”等不同风格,一方面体现除了小区环境规划的别出心裁,另一方面也为楼盘增加了一个不小的卖点。但有的小区刚住进去的时候,也觉得不错,奈何过了几年甚至一两年之后却变了样。

“以后买房再也不能贪图这些水系了,没想到现在成这个样子,都经不起时间推敲。”家住金水路中州大道某小区的业主无奈地说。

规划虽好难持久 景观成摆设

开发商在进行房地产开发的时候,为了吸引购房者,往往会花重金打造优美的居住环境。但是前期较好的园林规划,在后期的维护上却出现了种种不尽如人意的情况。

“刚开始住进来的时候,这里都是潺潺流水啊,现在都成臭水沟了”,在金水路中州大道某小区业主如是说。据记者在该小区内暗访发现,此中央景观水系没有

开启,池内的垃圾也没有清理。

而位于南阳路北环附近的某小区,在建设之初更是以众多的江南风格的水系园林景观著称,“现在小区里好多水系都干了,亭子回廊现在都荒废了,里面堆满废弃自行车,再也没江南园林的感觉了。”居住在此小区的业主向记者投诉说。而在暗访中记者发现,在小区中央的人工湖内漂浮着落叶、饮料瓶等垃圾,让小区景观逊色不少。

挖池养鱼圈笼养鸡 小区景观成私家领地

现在不少小区,在一楼都会带个小院,一座座小院给位于繁华都市中的小区增添了不少田园气息。这块区域虽属于业主私人区域,但由于堆放杂物严重破坏了小区的整体景观,和小区的整体风格相去甚远。如位于东风路南阳路附近的某小区内,有业主在自己庭院内放置鸡笼

养鸡,还有人将庭院挖池子养金鱼,此外在院内种菜也很常见。

不仅如此,在小区内私打乱建破坏整体景观也很突出,就连位于东风路与天明路口碑一直不错的某小区,在其高层住宅部分,有很多业主在一楼小院内种菜,或搭建亭子,更有甚者拆掉栅栏,自己装上大门,影响社区整体形象。

维修成本高 景观成包袱

据了解,现在郑州的绝大部分小区的景观水系,都是开发商考虑广告效应硬“上马”的,往往没有活水源头,完全依靠人工引入的自来水或其他水源进行维护,成本巨大。有物业经理就小区的水系景观池维护费用给记者算了一笔账:景观池每更换一次需要十吨水,每月至少换水

三次,如果安装循环水系统则要全天运行。此外,景观池还要定期清洗、消毒来保持水质清洁,要投入人力和财力,一个月的电费加上人工费用和成本,一年下来就是数万元,这么高的费用让物业直呼“喷不起”“用不起”,索性就当摆设。

而小区内的私搭乱建现象,目前也面临着邻居不愿管,物业不敢管,建委无权管,城管不好管的尴尬境地。