

小区居民投诉物业“毁绿”，但“毁绿方”对居民的投诉喊冤枉—— 绿树青草留与否，该谁当家



□记者 郑凤玲 文/图

近日，两个小区的居民反映“毁绿”的事情，记者10月8日对此进行了采访。

1 瀛洲新村的物业原本打算把绿地改造成停车位

8日8时30分左右，记者来到涧西区瀛洲新村。小区居民王先生把记者带到了小区物业办公楼的后面，这里几十平方米的草坪已经被翻出来了，小草被裹在泥土里，煞是刺眼。(上图)

王先生说，这个小区是经济适用房小区，没有规划停车位。前几日，物业发出通知，说由于小区消防通道需要拓宽，要把小区的部分草坪改造为停车位，每个车位一个月100元。业主们对此议论纷纷，

有许多人提出反对意见，但5日，物业叫来几名工人，把此处草坪铲了。有业主拨打了110，并惊动了该小区所属办事处和社区。

记者就此事采访了南昌路办事处六冶社区的书记武波。她说，事情是这样的：因为小区没停车位，许多小区业主就把车停到了道路上，影响了消防通道的畅通，有居民向消防部门反映，消防部门就要求小区物业整改。于是，小区物业就准备对小区部分

草坪进行改造，铺成带孔的瓷砖，既可透绿，又可停车，没想到此事遭到了部分业主的反对。

“本来是件好事，可是没办好。”武波等社区工作人员到现场后，要求物业暂且停工，并且召开协调会，与业主代表、业主委员会进行商谈，但是未达成一致意见。

武波说，他们要求物业停工后，到相关业主家入户调查，必须经90%以上的业主同意，才能对绿地进行改造。

2 原洛冷家属院“毁绿”，是要进行道路硬化

8日10时，记者来到了金谷园路72号院，这里是原洛冷制冷机械厂家属院。80岁的孙老先生说，他对这个院的感情深厚，因为他曾经担任过厂里的基建科科长，院里的一砖一瓦都是他看着修建的，一草一木也都是他看着长大的。

孙老先生说，十几年来，居民在楼前屋后种了不少花草树木，如桃树、广玉兰、银杏树等。

但9月17日，小区贴出了由洛冷物业和社区共同拟定的公告，说为了小区的改造提升，要对路面硬化，要求居民在3日之内对自家树木、花草进行清理。当时有业主不同意，找到了社区，社区说可以再协调。没想到，双节期间，院里来了一批工人，开始对10号楼后面的草地进行清理，业主

们请求工人把树木留下来，当时工人也同意了，还在一些大点的树周围围了树坑。可次日早上，居民们醒来发现，除了一棵桃树留下来外，其他的20余棵树都不见了，地面已被全铺上了水泥。

这样的结局让大家感情上很难接受，有些老人当场就掉了泪。小区改造提升大家能接受，可是这些已经长了十几年的树木难道就不能留下吗？不仅如此，大家还听说，其他楼前、楼后私人种的树木也都要被清理走。

对此改造方案，居民傅先生等人认为，无论是公家种的树，还是私人种的树，留下来都可为人遮阳，为何要对这些树木“下毒手”？

记者看到，10号楼前，幸运留下那棵桃树已经长到了碗口粗，而5号楼前的绿地里，一棵同

样大的桃树已被“砍头”，只留下孤零零的树干。绿地里，还有几棵香樟树、银杏树和日本樱花长势非常好，和地面的花椒树、月季花相映成趣。

小区物业办公室主任乔传中说，此举是“政府行为”，跟物业无关。

春晴社区书记朱晓阳说，对此院的改造提升的确是根据市里相关精神进行的。双节前就已贴出通知，请居民对自家树木花草进行清理，10号楼前，是要建一个健身活动场地，其他楼前、楼后地面的硬化是为方便居民出行、停车。

针对记者提出的香樟木等树木，朱晓阳非常肯定地说，这些树木肯定是要留下的，不会毁掉一棵，请居民们放心。

3 律师：要动小区绿地，必须经全体业主同意

河南中冶律师事务所律师鲁辉说，依据物权法第73条规定，建筑区划内的绿地，属于业主共有。其管理、使用和所有权应当由全体业主共同决定、行使。如房产商在向业主出售房屋时，承诺有小区绿地的，小区绿地属于

房屋买卖合同的一部分。小区绿地的改变，实际上就是对房屋买卖合同的变更，依据合同的规定，应当经过合同一方的同意才行。所以，没有经过全体业主的同意，他人是不能对小区绿地进行改变的。

瀛洲新村小区物业虽然是为了消防安全而对小区绿地进行改造，也应该征得业主的同意；至于原洛冷家属院，即使是为让小区风貌改善的“政府行为”，也应以召开业主大会、入户调查等形式征得业主同意后方可进行。

下水管频堵塞，该谁清理

律师：小区公用设施的管理和维护应在物业服务的范围内



□记者 高亚恒 文/图

近日，家住西工区阳光·中世家园小区的赵先生致电本报称，他住的居民楼下水管经常堵塞。赵先生想问，下水管该由谁负责清理、维护？

【居民】下水管经常堵塞

昨日上午，记者来到位于九都路与涧东路交叉口附近的阳光·中世家园小区。在赵先生的指引下，记者在3号楼4单元的楼口前看到，污水正沿着墙体往小区的路上流。(下图)

赵先生说，该居民楼一共有两根下水管，一楼居民单独用一根下水管，二楼以上共用一根下水管。早在2005年装修房子的时候，赵先生就考虑到下水管可能会出现堵塞，为了不让淤出来的污水泡坏家中的地板，赵先生便装了一根引流管。因此，每当下水管堵塞时，赵先生都会把淤积的污水通过引流管中排到室外去。“虽然都流出去了，但长时间这样做也不是个事儿呀！”赵先生说，因为害怕下水管堵塞，每次放长假他都不敢长时间外出。

自从2005年赵先生搬到这里开始，该单元基本上每年都会出现一两次下水管堵塞的情况，可其他楼并无此现象发生。

有一次，赵先生找来一名专业人员来清理污水，打开下水井盖之后他们发现，居民楼的下水管与小区的主管道几乎是平行的，这样一旦下水井或者主管道中有污物淤积，就很容易造成居民楼下水管的堵塞。其他居民楼的下水管设计得比小区主管道高一些，因此不易堵塞。

赵先生说，每次堵塞时，他都会找物业的工作人员来清理，但有时会出现清理过后没多久再次淤积的情况。赵先生想问，清理、维护的工作该由谁负责？

【物业】主管道属于物业管理范畴，每年都会清理

负责管理该小区的市洁泰物业管理有限责任公司的负责人表示，小区主管道的维护工作属于物业公司的管理范畴，每年物业公司都会定期派工作人员清理小区的污水主管道。

该负责人表示，赵先生居住的单元楼下水管的设计确实存在一些瑕疵，因此容易堵塞。每当接到居民反映，物业公司都会及时派人去清理。最后，该负责人说，他们会和居民们多沟通、多联系，争取不让下水管出现污水外溢的情况。

【律师】物业公司应负责清理、维护

河南中冶律师事务所律师鲁辉表示，下水管属于小区建筑的附属设施，由全体业主共同使用，应当属于公用设施。依据相关法律法规，物业公司是为小区业主提供物业服务的单位，具体的服务内容应当以物业服务合同的内容为准，但一般情况下，小区公用设施的管理和维护在物业公司的服务范围内。

