

小区配套设施多成摆设 当初的卖点变“鸡肋”

■见习记者 林长凯 文/图

从来没有入用的公共健身设施、停止了的喷泉、一片干涸的游泳池……有配套,但没用。对小区的业主而言,这些可都是当年开发商卖房的亮点。园林水景、小桥流水、健身设施,开发商曾经许诺的背后,都有极大的隐忧。日前,记者走访了市区多个小区调查发现,不少曾经是卖点的小区配套设施,现在却都不同程度被闲置或浪费。

体育健身设施锈迹斑斑

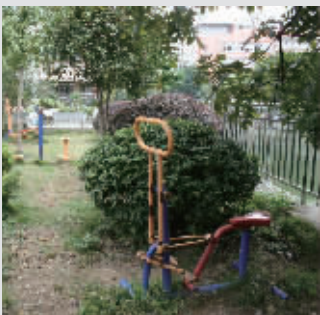
小区内的健身设施为业主健身、休闲提供了方便,但这些健身设施却普遍存在着“三年新、五年破、七年成废铁”的情况,不是“缺胳膊少腿”,就是锈迹斑斑,让人无法靠近。日前,记者在市区安庆小区采访时发现,该小区的配套设施基本上闲置着。这个小区建好差不多已经有十来年了,住着几百户居民,小区内的一些健身设施是体育部门为普及全民健身而设置的,现在成了无人问津的摆设。它们有些上面布满灰尘,有些经过风吹雨打锈迹斑斑,还有些深埋绿化带。

在安庆小区靠近河边的绿化带里,分布着四个健身器材,其中一个还深藏在灌木丛中,不仔细看,很难发现。从这些健身器材的锈迹程度来看,这些健身器材至少已经有三四年没有用过了,甚至有一个器材表面的油漆开始大面积脱落。另外,在绿化带的前面是小区新划的停车位,车多时还挡住了去路。

“我这几年经常手脚麻木,需

要经常锻炼,但是我每次想去锻炼时,看到这些器材上的锈迹和灰尘,锻炼的热情就凉了一半,再加上这里场地比较小,给人很压抑的感觉,还有就是旁边的河水臭气熏天,感觉很难受。”该小区居民何大妈埋怨道。同小区居民黄大伟说:“把健身器材建在这角落里就是一个错误的决定,它成为摆设也是理所当然的。”“现在在绿化带前又划了停车位,我们这个小区车子多,停车位经常停满车,路都被挡死了,想进都进不去。”该小区的陈老伯指着停车位里的车说。

“这好好的健身器材就这样被闲置了,真是太浪费了。”小区居民张晓丽的疑问是,既然安装了健身器材,为什么不能好好发挥它的作用呢,难道真的只是摆设吗?对此,该小区物业公司的一位工作人员解释道,现在小区里的居民工作都比较忙,没有过多的时间去用这些健身器材;如果真的要锻炼身体,他们也会选择去万松山或者附近的学校锻炼。所以这些健身器材就慢慢被人遗忘了。



运动场地收费高

家住安阳新区某小区的周女士告诉记者,每逢亲朋好友到自家做客,不是聊天、打牌,就是看碟片,小区里虽说泳池、网球场等配套设施齐全,但都被“铁将军”把守,只有在特定的时间开放,形同虚设。“每次家里来客,问起小区里有什么可以玩的,我都觉得很尴尬。”

记者随机走访了市区一些比较有档次的小区后发现,小区内的篮球场、网球场等一些运动场所在白天很少有人光顾。大多数运动场地铺设了塑胶地板,在球场周围还有高高的铁丝网,一把“铁将军”牢牢地锁住铁门。那究竟是什么原因导致小区运动场所闲置呢?

一些业主表示,收费高是其中最重要的一个因素。小区的运动场地通常在入口显眼处会有一个牌子,上面除了写有“禁止穿硬底鞋进入球场”,“保持球场清洁,爱护球场设施”等注意事项外,还明确标出了收费标准,而且开放的时间较短。收费标准从每小时十几元到几十元不等,这其中还不包括每小时加收高低不等的电费。对于这样的收费标准,很多业主表示难以接受。

虽说和外面的场馆比较起来收费略低一些,但是作为小区的配套设施,不应该以营利为目的,应该是首先满足业主的需求。

类型单一众口难调

在激烈的市场竞争当中,越来越多的开发商在售楼时向购买者承诺小区拥有完备的配套设施,以此显示小区的档次和品位,激发购房者的购买欲望。

然而,开发商对如何更加人性化的设计规划小区内运动设施,以及配套设施的设置和小区内业主的运动偏好,配套设施后期的维护成本,包括如何运营这些配套设施等诸问题都缺乏考虑。记者调查后就发现,似乎大部分小区都钟情于建盖网球场,少则一个,多则三、四个。实际上,小区里的网球场大多没有得到充分利用。这是因为,一方面会打网球的人不多,另一方面真正喜欢打网球的“准专业人士”更愿意去运动俱乐部或者是专业健身场馆打球,而不是在小区院内挥舞几下拍子。

“小区里更需要的是大众化的运动场所。”有业主就建议将小区网球场改为篮球场或羽毛球场,理由是网球场最多只能四个人玩,占地又大,收费还比较高。而篮球场对面积要求不高,还可以 10 多个人一起玩,可以满足大众健身的需要;羽毛球场也不错,群众基础比较好,应该会比网球场实用。

不过也有业主持相反观点:“各个年纪、各个层次的人有与其适合的不同运动。篮球很好,但对年纪大的人来说就不那么好了,运动量太大,容易受伤;乒乓球很好,但运动量太小了;羽毛球很好,但和网球一样,只是看个人爱好而已。从另一个层面来看,各种运动项目有其不同的好处,都适合大家去参与,只是看哪一种运动能让大家坚持下去。”

配套设施不兑现属违约

一些开发商为了更高价、更快地卖掉房子,都会在宣传中突出小区的先进配套设施,但是房子交付使用后,真正落实的不是很多。对此,浙江合一律师事务所的肖成飞律师表示,如果有合同中明确的约定,开发商原本承诺了却并没有兑现的配套设施等,就属于开发商违约。

肖成飞表示,根据《合同法》的规定,当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。因此,买受人有权要求开发商承担违约

责任。业主可通过协商途径解决,如无法协商的,可向相关部门反应来督促开发商履行合同,或者直接向法院起诉。

此外,肖成飞还建议,销售者购房或者投资商铺时千万不要轻信广告宣传的内容,尽量看到实物,以免蒙受经济损失。对于广告中很多模棱两可的内容,消费者应该要求房产商解释清楚,涉及自身利益的,应通过补充合同形式予以书面约定,以免有了纠纷找不到证据;有条件的应该亲自进行查验。另外,消费者必须保存好楼书等广告资料,不能交完房款就扔掉。

游泳池成一潭死水

小区内是否带有游泳池是很多业主买房的标准条件之一。记者在安阳新区风荷苑看到一个八九十平方米的游泳池成了一潭死水。墨绿色的水面上漂浮着木屑、塑料底、水果皮等垃圾,水中还飘着少量的青苔,池底铺着薄薄的淤泥。一个好好的游泳池的“蜕变”着实让人感到震惊。

一位正在附近散步的小区业主王先生说,当初他看效果图时,这游泳池就让他感到很满意,特别

是池中那清澈的水,现在这些都成为空想。“一个好好的游泳池就这样被闲置、荒废了,非常可惜。”王先生叹息道。

该小区一位知情人表示:现在水费太贵了,如果经常使用游泳池的话,每户的公摊费较高,目前物业费都已经很难收了,再加收费用,肯定会遭到很多业主的反对。据了解,一些中高档小区的居民会主动要求物管停止使用这类设施,不要造成水电费公摊过高。

发生火灾时,如果小区内配备消防设施,就会在第一时间控制火情,将损失降到最小。然而,当下许多小区对消防设施的配备和维护远远不够。记者在走访的几个小区内看到,有的小区的消防箱破旧不堪和垃圾箱并排而立,一个消防箱内的灭火器锈迹斑斑,上面还铺着厚厚的一层土。业主陈龚对此深表担忧,陈龚说:“这让人不由得担心,一旦发生火灾它们还能派上用场吗?”

对此,该小区的物管人员郑先生说,他们对消防设施也是经常检查的,但就是有人会经常破坏这些公共消防设施,实在是防不胜防。

安全设施不安全

不仅基础设施“伤痕累累”,小区内的安全设施问题也是让人心存顾虑。一些小区在刚建成时都会配备监控设施、消防设施,然而,由于年久失修,监控设施成了“睁眼瞎”,消防设施成了“空壳子”,安全问题令人担忧。

记者在走访过程中发现,许多小区虽然安装了监控设施,但实际使用的却少之又少。有的小区只使用一两个摄像头,或只在夜间开放,或被破坏了没有及时更换,而这无疑给了小偷可乘之机。家住安阳路附近某小区的张女士对记者说,小区内住户家中常有失窃情况发生,如果监控设施完善的话,或许这种情况就会减少。

秋季是火灾高发期,当居民楼