

“非定位路”变“市政路” 南沙一小区遭业主投诉



文/羊城晚报记者 范晗越 马灿
图/羊城晚报记者 范晗越

“这条道路将小区分割为独立的两部分，与购房时约定不符。”近日，有市民向羊城晚报记者反映，他所购买的南沙华润瑞府二期小区将一条定义不明的“非定位路”变成市政道路。对此，开发商表示，该行为合法合规，并不存在虚假宣传行为。

业主

小区道路变市政路 前期没有明确告知

业主王先生称，2022年11月，华润瑞府楼盘二期拆除建筑围挡后，大家发现位于小区地块中间的道路两侧建起了围墙，仅保留了消防通道和供行人通过的侧门，将小区分割成了以“非定位路”为边界的东西两个独立空间。小区中间道路也因此出现了奇怪的设置：南侧入口建设道闸和大门的同时，北侧与学校相交的路口却未封闭。开发商表示，该道路后续将移交成为市政道路，向社会开放。

据了解，华润瑞府二期项目为小型社区，目前业主共有488户。该小区的地块占地宽度197米，可建设用地面积为34160平方米，地块中央的非定位路宽度为9米。该道路呈南北走向横穿小区，与小区东西两侧的相邻距离不足百米，北侧路口则与规划横三路相交，在广州实验教育集团湾区实验学校南大门口形成丁字路口。

王先生认为，该道路的设计与《中小学设计规范》相冲突，对小区居民及学校造成了安全隐患。

为求证他的说法，记者实地走访了争议道路以及小区周边道路，从宽度来看，该“非定位路”通行条件优于小区东西两侧的市政道路，加之正对湾区实验学校校门，对外开放后有可能会成为接送学生车辆的一个主要选择。

住建部颁布的《中小学设计规范》(GB50099-2011)中明确规定：出入口的布置应避免人流、车流交叉。而该道路开放后形成的丁字路口正对校门，确实会存在安全隐患。

业主王先生告诉记者，在这



与规划横三路相交的非定位路北侧丁字路口

里买房的业主，有很大一部分是为了孩子未来能够在附近的湾区实验学校及广大附中(南沙)实验学校就读，而目前小区被一条外部道路一分为二，道路两端配置的停车位还破坏了人行道的连续性，内部还连接仅有地下停车场，自己也颇为担心未来孩子在小区内活动的安全。

业主代表提供的材料显示，瑞府二期在销售宣传中一直表示二期项目是一个整体小区，并未明确告知小区中间道路会对外开放。

此外，在业主所提供的购房合同中，关于该道路的相关条款仅有一条，内容为“本项目地块内有一条地面非定位路，位于地块的‘中间’”并未在合同中说明该道路将移交，且根据合同中的小区容积率计算，该道路被包含在了小区可建设用地面积范围内，开发商也在道路南门口建设了大门建筑并设置了道闸和保安岗位。据此，业主均认为该道路为不对外开放的小区内部路。

开发商

移交合法合规 不存在虚假宣传

针对业主所反映的问题，2月20日，开发商有关负责人告诉羊城晚报记者，该“非定位路”的建

设移交在开发商受让土地时就已

有相关文件规定。

对此，该负责人向记者出示了南沙区国土资源和规划局在2018年8月核发的瑞府二期地块规划条件，该条件规定C1-26-05地块(即瑞府二期地块)内部设置12米宽非定位路，由土地受让人建并无偿移交政府，开放给公众使用。

该道路何时移交？开发商表示，据以往类似项目经验，该非定位道路移交需要政府相关部门制定计划，目前尚未有相关文件要求，在正式移交前，开发商仍将继续做好该道路的日常维护工作。

对于售楼时是否向业主告知详情的问题，该负责人向记者提供了售楼处的信息公示栏照片，表示上述规划条件在销售过程中一直张贴在信息公示栏中，且截至记者采访时，也并无业主向开发商出示相关证据表明销售人员有明确承诺争议道路为小区内部路。

记者了解到，根据上述信息公示，广州市南沙区综合行政执法局也向投诉业主作出了回复，表示该投诉事项并不属于虚假宣传行为。

值得注意的是，有业主称，该小区的交付时间是2023年3月30日，而在2022年11月开发商建设完成统一交付时，有大量业主因上述争议拒绝收房。

争议焦点

“非定位路”定义不明

关于“非定位路”一词的概念，有业主也提出了疑问，因为这一名词在公开资料中并无明确定义，也并未被广泛使用，但却在2018年的规划文件及购房合同中出现。

记者通过互联网公开资料查询，发现关于“非定位路”的争议并非首次在广州发生。2021年，位于广州市黄埔区中新广州知识城的万科幸福悦花園小区同样因“非定位路”移交为市政道路发生了业主投诉，中新广州知识城开发建设办公室对业主后续答复中将“非定位路”改称“代建道路”，但至今仍有业主对该道路计入容积率一事表示质疑。

2022年12月22日，开发商代表约见业主代表，表示经南沙区明珠湾开发建设管理局召集的会议决定，华润瑞府二期将拆除非定位路现有车道栏杆，移交政府，向社会开放，拒绝了业主提出的拆除围栏、拆除停车位、封闭道路形成统一小区的三项诉求，但业主拒绝接受这一决定。

截至发稿前，业主与开发商仍未达成一致，部分业主拒绝收房，争议道路南北两侧入口道闸及大门也仍未拆除。

苏元森林公园建设，为何迟迟没有进展？

相关部门回应：用地权属存争议，正积极协调中

投资建设项目管理中心启动招标工作。

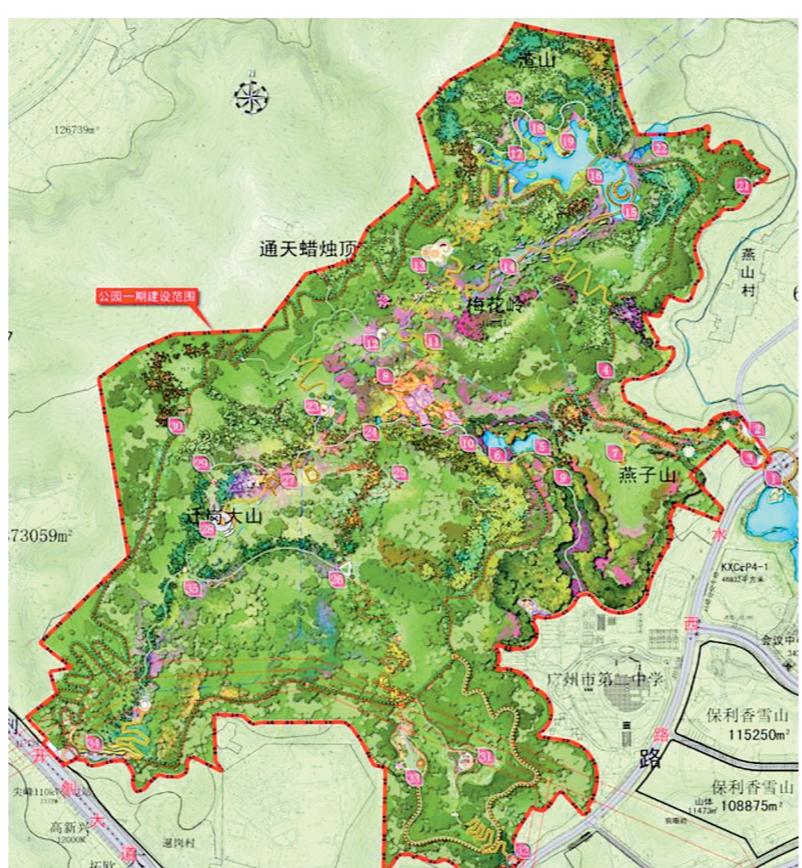
根据招标公告，项目估算投资6414万元，规划建设面积为286公顷的公园一期工程，包括暹岗花谷景区、暹岗揽胜景区、翠屏石韵景区3个景区以及主、次入口2个服务区，建设内容包含景区、道路、服务用房、景观亭、入口广场、停车场、景观平台、空中栈道等。

按照中标企业的构想，公园拟按照“一环、一带、两轴、六区”的形式布局。“一环”即公园的环形电瓶车景观游览路线，“六区”即生态保育区、生态农业示范区等，主要以山顶节点链接而成景观主要轴线，在两条轴线交汇处形成核心景观区域，形成以环形游览路线环抱整个园区、各景观区相互联系的景观格局。

部分用地权属 和征用存争议

公园建设项目开展招投标工作后便沉寂数年。2021年，《黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》在“建设高品质森林城市”章节中再度公开提到，将“配合推进广州东部森林公园、科学城苏元(暹岗大山)森林公园、天鹿湖森林公园及区内公园配套设施建设，创建更多城市绿地”。

记者在规划公园地块附近走访了解到，目前，地块的东南方向，楼盘、商业、学校等建筑物林立，社区发展较成熟，人口居住密度大，而在西北方向，片区发展还十分缓慢。附近居民对公园建设的支持力度较大，有人认为，“公园建成将



存在争议等原因，项目用地无法落实而暂缓实施。

上述部门表示：“目前公园建设已列入‘十四五’规划，相关职能部门正积极协调属地街道及村社，优先开展森林防火通道的建设研究。待依法依规解决用地问题后，将把公园建设事宜列入立项推进实施。”2月20日，记者多方求证获悉，该公园仍处在前期规划阶段中。

广州中考2月28日开始报名

羊城晚报讯 记者蒋隽、实习生叶冬梅报道：2月20日，广州市招生办发布“关于做好2023年广州市高中阶段学校考试招生报名工作的通知”，中考报名时间是2月28日9:00至3月4日18:00。考生须在此期间登录中考服务平台完成网上报名。未参加中考的考生，不能参加普通高中、中职三二分段及省级以上重点特色专业计划和中职学校的统一投档录取。

通知称，符合下列条件之一者，可报名参加广州市2023年中考：有广州市初中学籍的应届毕业生；具有广州市户籍的外地返穗生或往届生；经批准的港澳台或

体育考试项目怎样填报？通知明确，普通学生从1000米(男子)/800米(女子)、100米游泳(不限泳姿)、立定跳远、三级蛙跳、一分钟跳绳、投掷实心球、推铅球、篮球、排球、足球等十个项目中选取两个项目(可以同类项目)进行考试。选择中长跑、游泳、跳绳项目的考生，可以另外再选多一个项目作为备考项。

考生还可根据本人身体状况申请免考、择考、缓考或特殊体育考试。特殊类考生如医务审核未通过，须及时向区招考办书面提出重报申请，并在中考服务平台重新填报体育考试类别和项目。

记者回访两位2021年广州市“最美社区工作者”

继续在社区画出最大“同心圆”

羊城晚报记者 高焓

在基层治理工作中，广州城乡社区工作者们扎根基层，甘付出、勤奉献，努力化解矛盾纠纷。

2022年，在广州市文明办和广州市民政局的指导下，羊城晚报报业集团继续发起第四届“寻找最美城乡社区工作者”评选活动，深入广州各大城乡社区，挖掘城乡社区基层工作者解决群众生活难题、为人民服务的典型故事，展示新时代城乡社区工作者的精神风貌。

近日，羊城晚报记者回访两位2021年广州市“最美社区工作者”。面对居民的“急难愁盼”、社区的“沉疴顽疾”，居民们对他们的工作更为信赖、更多理解。他们说：“会继续当好社区的‘大管家’，新一年继续为居民们谋幸福。”

张凤清
社区更活跃
更多活动蓄势待发

“‘清主任’来啦！在社区处理纠纷，我们放心。”居民口中的“清主任”是花都区花城街兰花社区党总支书记、居委会主任张凤清，2021年获评广州市“最美社区工作者”。谈及这一年多来的工作，张凤清说：“居民对社区工作更信任了，所以要更加用心，让社区更好、居民更幸福。”

变化之一，便是居民参与社区治理更积极了。“七彩兰花”队伍是兰花社区的品牌，这是2017年起由张凤清带领社区陆续组建的七支有特色的党员队伍，涵盖红色教育、法律专业、青少年教育、医疗保健等七个领域。2021年时就有1000多名在职党员在队伍中，他们根据工作职业和自身特长服务社区。“现在队伍中的在职党员和志愿者已有约2000人，积极主动参与社区治理的居民也越来越多了。”在张凤清看来，在职党员和志愿者同时也是居民，凝聚好他们的力量，社区的大小事都将事半功倍。

今年春节期间，兰花社



区举办了写春联、猜灯谜等活动，不少居民踊跃参与。“接下来，我希望在每个小区都举办一些活动，丰富更多居民的生活。”张凤清介绍，通过活动进小区，不仅能够增强社区与居民之间的理解和信任，也能让居民对社区的认同感更足。

除此之外，张凤清还计划在兰花社区推出“最美家庭”评选。在她看来，家庭的“美”不在于孩子的学历、文凭，更关注孩子的身心健康，“我们计划邀请家庭教育领域的专家、社工来到社区做讲座，希望为家长和孩子们减压、多些快乐。”

钟建明
居民更信赖
电梯加装是目标

居民们对社区的信赖多了，同样也是钟建明的感受。他是白云区云城街连元桥社区党支部书记、居委会主任，也是一名退伍军人，2021年获评广州市“最美社区工作者”。

钟建明介绍，连元桥社区的住宅大多修建于20世纪90年代，不少楼栋没有物业管理，社区担起了物业的职能。由于管网老化，时常发生住户家中漏水的情况，不少居民家中的墙体已经严重渗水。针对这些居民频繁反映的情况，钟建明在2022年促成居民们更换新管网。“管网更换不是小事，需要整栋楼的住户齐心同意。”钟建明表示，更换管网期间无法用水，因此需要协调居民们的时间，帮助居民们解决实际



的困难，每家每户上门做工作。“只要居民之间彼此理解，从长远看，早日更换管网利大于弊，居民也就拧成了一股绳。”钟建明说。

2022年下半年，社区内白云花园小区的“微改造”也顺利收尾。钟建明介绍，白云花园建成近30年，且都是九层高的楼梯房。如今，电梯添上了，绿化升级了，健身设施更多了，小区还设立了3个电动车规范停车位，“电动车充电更方便，方便居民出行了，大家住在家里也更安心了。”钟建明说。

钟建明的微信、电话号码早已向居民公开，居民们无论里弄纠纷、电梯加装、咨询小孩入学等事宜，都会首先想到找钟建明。今年，钟建明希望让社区内更多的楼梯加装电梯，“帮助居民实现愿望，就是我努力的方向。”

白云推进全区海绵城市建设

2022年新增达标建成区面积7.71平方公里

羊城晚报讯 记者符畅、通讯员巫思汉报道：记者近日从广州市白云区水务局了解到，2022年，白云区持续推进全区海绵城市建设，全年新增海绵城市建设达标排水分区5个，新增达标建成区面积7.71平方公里，完成本年度的任务目标。截至目前，白云区海绵城市建设达标排水分区15个，总达标建成区面积为49.19平方公里。

同时，强化流程管控，针对规划阶段、设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段等全周期性管控，开展用地规划条件、控制性详细规划、施工图设计、建设效果评估等技术文件的审查及海绵建设项目的巡查工作，不断优化海绵建设。截至2022年底，白云区累计抽查项目693个。

白云区还在全市首创采用行业主管部门主导签订开发建设合同的形式保证海绵城市建设成效。即在出让土地时，由区住建、城管及水务部门和用地单位签订城市道路、绿化、水务设施开发建设项目合同，明确道

路、绿化设施及水务设施的建设要求与移交标准，利用合同法保护，确保水务设施、海绵设施稳妥落地。目前，白云区已与白云新城云港城地块等15个地块签订开发建设合同。

根据《广州市总河长令(2022年第1号)》，2022年与2023年白云区需分别完成白云新城中部片区、白云新城北部及陈田村片区2个海绵城市建设示范片区的打造任务。白云区印发了《白云新城中部片区海绵城市建设示范片区建设方案》《白云新城北部及陈田村片区海绵城市建设示范片区建设方案》，分年度因地制宜开展白云新城及陈田村示范片区建设，推进打造岭南山城融合型海绵城市建设样板。经市海绵办组织示范片区评估，2022年度白云新城中部示范片区海绵城市建设成效良好，达到“A等示范片区建设标准”。