

# 800平方米物业用房 谁租出去的

## 两年多厘不清的“糊涂账” 房屋使用协议有疑点

民情 热线 23602777 面对面

本报记者 韩爱青

采访堪比破案,细节越追越蹊跷,武清区杨村街天鹤苑小区800平方米物业用房被出租给一家公司经营老年日间照料中心三年多,街道坚称房屋未移交,使用协议上却有社区居委会的公章,这究竟是怎么回事?

业主 连续两年多反映问题 至今不知谁出租了物业用房

“从2022年开始,我就一直在反映物业用房被违规出租的问题,但始终没有得到明确的答复,也没有任何部门来协助业主维权。”业主马先生在过去的两年多时间里,一直反映问题,但遗憾的是,各个部门的回复始终没让他闹明白,为什么物业用房被出租了,作为产权人的业主却不知情?这个房子到底是谁租出去的?

马先生告诉记者,大概是在2021年,小区原本的物业用房大部分被腾空,挂牌成为“天津景鸿老年日间照料中心”。“物业用房不是属于业主共同所有吗?”而他的怀疑也得到天津市规划和自然资源局武清分局和杨村街道办事处印证,在双方给他的书面回复中,都提及位于天鹤苑10号楼和11号楼的这800平方米的房屋权利人为全体业主共同所有,房屋用途为物业用房。他也找过小区物业管理公司,负责人告诉他,当时是尚清湾社区居委会工作人员要求他腾房子,他就腾出了大部

分空间,只留下少部分办公。而这一切,均未以任何方式征得房屋权利人即全体业主的同意。

为了查清情况,马先生又找到了武清区民政局,工作人员明确告知他,只要有相关资质和开办地点,就可以开办老年日间照料中心,而天鹤苑的这家公司开办地点为租用。“我看到了一纸房屋使用协议,上面除了有天津景鸿养老服务有限公司的章,还有尚清湾社区居委会的章以及时任社区党委书记、主任蒋某某的签名。”但马先生表示,这纸协议上没有提及租金等问题,而且他还被要求不能复印和拍照。

随后,马先生开始了漫长的探求真相之路,可面对他的疑问,属地杨村街道办事处多次回复内容几乎一致——该公共用房的产权并未移交到杨村街道,并不在街道管理的范围内,尚清湾社区居委会也未出租过该房屋。那居委会公章怎么盖上去的?房屋究竟谁出租的?如今三年多过去,老年日间照料中心其实已“名存实亡”,虽然还挂着牌子,但基本不再提供服务,在物业用房里面,陆续开起了老年食堂、快递驿站、水果店……这些房屋又是谁租出去的呢?

记者调查

日间照料中心做了转租的中间商?

天鹤苑小区11号楼一层和二层外观与楼上不太一样,且一直延伸到10号楼,将两栋楼连接起来,楼外部挂着牌子,写明这是“裙房”(指在高层建筑主体投影范围外,与高层建筑相连的建筑高度不超过24米的附属建筑,主要用于商业和公共服务),建设单位为天津陶润置业投资有限公司。

裙房一侧挂着“天津景鸿老年日间照料中心”的牌子,记者尝试打开门,发现房

屋上锁,从外表上看,应该有一段时间没营业了。裙房另外一侧挂着“天鹤苑物业服务中心”的牌子,旁边是一家超市。走进物业服务中心,一层有几间房,面积都不大,大概三四十平方米,分别是老年食堂、快递驿站、水果店。“您这房子从哪儿租来的?”一家店的老板用手指指楼上,告诉记者,房子是从老年日间照料中心租来的,想干什么业态需要中心同意。至于房租多少、钱交给谁,这些都是商业秘密,不能告诉别人。二层是物业管理公司办公地点,记者问工作人员一楼的房子是谁出租出去的,对方回答:“不是我们出租的,是开发商。”

街道

物业用房使用协议有疑点

记者调查中发现此事存在两个焦点问题:一是到底谁将物业用房对外出租;二是杨村街道一直强调物业用房未移交,可在武清区民政局备案的协议上,却盖有尚清湾社区居委会的公章。

为了解开这些疑问,记者联系了杨村街道办事处,街道组织多部门对此事进行了调查梳理。相关负责人告诉记者,根据天津景鸿老年日间照料中心负责人的说法,800平方米物业用房是2021年从小区开发商即天津陶润置业投资有限公司租来的。

那为什么在武清区民政局存留的关于该老年日间照料中心的备案资料中,与其签订房屋使用协议的是尚清湾社区居委会,并盖有公章,还有时任社区党委书记、主任蒋某某的签名?对于这一疑问,杨村街道办事处表示,那份协议有疑点。一是社区盖章和负责人签字均在单独的一张纸上,其上没有协议其他内容,整份协议也没有骑缝章,也就是说这页纸放在任何一份协议内都可以;二是签字的蒋某某早已经调离该社区,目前

在其他社区工作,她本人否认在协议上签字盖章。“蒋主任在调查现场表示,签名像是她本人的笔迹,但她从来没有听说和看到过这纸协议,而且协议签订时间是2021年6月,当时正是居委会换届的时间,她那时正在和接任的居委会主任交接工作。”

“另外,协议最大的问题是,物业用房开发商并未移交街道和社区,社区根本无权让老年日间照料中心使用房屋。”按照街道这位负责人的说法,这份协议其实是不成立的。

12月11日,街道负责人约谈了天津景鸿老年日间照料中心负责人,对方称房子是从开发商处租用的,但无法解释协议为何是与社区居委会签订。因协议存在诸多疑点,街道要求其中止协议,尽快腾空物业用房。至于超市等商户,经调查也都是从开发商处租用的房屋。下一步,街道将联系开发商移交所有物业用房,至于物业用房今后的用途,将征集民意后确定。对于在此次事件中是否有人存在违法违规行为,将进一步调查,一经查实,依法追究其责任。

市住建委

物业用房不得占用或改作他用

“像这样擅自出租和改变物业用房使用功能的问题,我市早就有法可依。”天津市住房和城乡建设委员会工作人员告诉记者,《天津市物业管理条例》规定,开发建设单位应当自物业竣工验收合格之日起三十日内,将物业管理用房无偿移交给物业服务企业使用,并接受所在地的街道办事处、乡镇人民政府的监督。开发建设单位违反规定,由区物业管理行政主管部门责令限期移交;逾期不移交的,处以物业管理用房总价款一倍以下二倍以下罚款。

另外,物业管理用房属于全体业主共有,由物业服务企业负责维修、养护,不得买卖和抵押;任何单位和个人不得占用或者改作他用。

## 这两座桥有危险 水务部门纳入维修计划

本报记者 高立红

武清区东马圈镇内有两座架在干渠上的桥,因年久失修,存在安全隐患。

这两座桥离得很近,直线距离约两公里,其中位于总干渠上的桥就在小谋屯村边,是村民每天出行的必经之路。记者在现场看到,桥面有很多裂纹,桥头一侧立着一块警示牌,上面写着“危桥”二字。属地小谋屯村村委会工作人员说,网格员巡查发现此桥桥体水泥存在脱落现象,上报到区水务局,区水务局派人查看后,在两侧桥头各安装了一个限高杆,限制大型车辆从桥上通行,同时安装了“危桥”警示牌,后续将予维修。

两公里外的四干渠上的一座桥,虽然没有“危桥”标识,但从侧面看,桥墩掉了一大块,护栏也有破损。此桥在田家务村旁边,桥的一侧不远处是田家务村,另一侧是一片农田,部分安装有农业设施。经联系,属地田家务村村级河长表示,此桥为村民农业生产所需,之前发现此桥有破损,已经上报,正在等维修。

记者又联系区水务局,通报了上述情况。区水务局立即安排工作人员到现场挨个儿调查核实后回复说,这两座桥都已经建成投入使用10多年了,其中小谋屯村的桥是区水务局建的,另外一座桥是其他部门牵头建的,两座桥都已移交到镇政府维护。区水务局与东马圈镇政府沟通后确定,为排除安全隐患,确保群众出行安全,区水务局将两桥纳入涉及全区水利维护的“区灌项目”进行维修。目前,相关前置程序正在进行中,待获得审批后可动工。

## 备用材料压绿植 城管部门及时纠正

本报记者 高立红

路边绿化带在做防寒保暖作业,有些施工人员在搭建过程中将备用材料堆放在绿化带上,甚至压住绿植。

近日,记者在快速路西二环看到,靠向市区一侧的快速路与辅路之间正在进行绿化防寒围挡搭建作业,在密云路与辅路间的隔离带上,隔几米、十几米远就有一堆木制支撑架,有的堆在硬化了的路面上,有的直接堆放在绿化带上。在天津泰达非学校附近,一片紫色薰衣草被支撑架压得都贴到了地面上。

南开区域城管委表示,区内23条道路共计85147米的绿化带全部搭建围挡。因为预报有寒潮,所以施工时间有点紧,存在随意堆放现象,已通知相关施工队伍将压在绿植上的支撑物移开,并要求在接下来的施工中,避免此类现象发生。

随后,记者在南开区复康路看到,在对道路中间隔离绿化带搭建防寒围挡的施工作业过程中,工人们把备用材料暂时存放在隔离出来的作业区内,避免了占压绿地的问题。

## 音乐厅门口该不该装护栏?



本报记者 房志勇 文/摄

日前,本报热线23602777接到多位市民反映,位于和平区建设路小白楼胡香街一侧的天津音乐厅门口两侧,近日悄然安装了一圈黑色金属护栏,上面还有门和锁。

在音乐厅前广场,记者看到了这一圈黑色的护栏。“平时有不少游客来音乐厅观光打卡,这是展示咱们城市形象和文化魅力的窗口,为什么把窗口圈起来呀?”

“一圈护栏,不但让宽敞的台阶变狭窄了,而且也不美观呀。”“在这儿拍照,取景总有一圈护栏。”“我们住在附近的居民常来这跳舞,圈起来太不方便了。”见到记者采访,正在此处的市民纷纷前来讲述自己的感受。

记者随后采访了天津音乐厅的运营方——天津市滨海演艺有限公司,该公司相关负责人阐述了设置护栏的相关原因。“我们是今年7月份开始负责音乐厅的运营管理,接手后对音乐厅投入资金进行

提升改造,吸引了不少摄影爱好者和婚纱摄影工作室来此取景。”该负责人告诉记者,环境提升了,来的人多了,管理难度也增加了。“由于音乐厅地处闹市区,周边遍布饭馆和居民区,经常有市民带着宠物来音乐厅广场散步,就餐后的市民也会来广场散步解酒。在音乐厅两侧连廊及广场平台区域,总出现社会人员及宠物随地便溺、肆意乱涂乱画等不文明行为,有时候夜间还有人在此聚集斗殴,有损天津音乐厅的整体形象与声誉。为有效改善广场卫生与秩序,在充分考虑日常使用需求基础上,我们运营方决定对广场加设围栏,开放时间为每日8:00至22:30。”

音乐厅运营方希望通过科学合理的规范管理,为广场营造一个更加文明、有序、整洁的环境氛围,“加完护栏后,一些摄影爱好者和来此拍照打卡的游客提出了一些意见和建议,未来我们会做一个民意调查,根据市民建议,对护栏的颜色和样式进行调整,有可能改成伸缩式护栏,开放时段尽量做到隐藏状态。另外,前广场还要继续改造,增加绿植将音乐厅打造成城市绿洲,同时持续提升广场周边环境,做成我市地标建筑,吸引市民乃至全国游客来此打卡。”

记者随后将情况通报给和平区相关部门。“我们下一步会密切关注这一区域卫生情况。同时,督促企业做好整改工作。”和平区城管委工作人员告诉记者。

本报记者 赵煜

市民王先生近日向本报热线23602777反映,南开医院心身科不知道怎么回事,最近一阵儿只有一位主任每周四坐诊半天,造成该科一号难求。

王先生告诉记者,他家离开医院非常近,在心身科挂号取药挺方便的,但最近几个月发现,心身科已经没有普通号了,只剩周四半天有号,而且还是主任号。

记者在手机App上搜索天津市南开医院心身科,该科室全称为心身疾病门诊。点击后看到,周一至周五只有周四有一名主任坐诊,而且只有半天。提前3天查看,已经没有号了。王先生告诉记者,以前这个科室普通号几乎每天都有,开药取药也挺方便的,不知道最近怎么回事,“想问问能否恢复到以前每天都有普通号的状态”。

记者联系天津市南开医院,工作人员回复称,之前医院心身疾病门诊的出诊医生周一至周五均有门诊,但因个人身体原因暂时停诊,目前仅能满足每周半天的门诊频次。考虑到既往接诊数量及周边百姓的就医需求,医院正在积极协调解决,拟通过招募、院间合作等多种形式补齐相应门诊。同时,医院也建议广大患者,如就诊开药也可尝试就近前往一、二级医院或其他专科医院。

## 末班车时间提前了 在调整

本报记者 韩爱青

天宝专线公交末班车始发时间突然提前,在天宝工业园工作的人经常赶不上末班车,通勤不方便。

近日,在宝坻区天宝工业园工作的小刘反映,他自参加工作后,每天都会乘坐天宝专线公交车上下班,可从11月20日开始,天宝专线末班车始发时间进行了调整,从原先的17时40分提前了20分钟,改成17时20分,这导致他无法赶上末班车回家,下班后只能乘坐出租车,造成一定的经济负担。他希望宝坻经济开发区管理委员会帮忙协调,将天宝专线公交的末班车始发时间延迟5分钟。“这样我就可以赶上末班车,惠及更多在园区工作的人,也能提高天宝专线的营收和口碑。”

记者了解到,针对小刘的建议,宝坻经济开发区管理委员会非常重视,已经协调天宝工业园将公交专线末班车始发时间由17时20分调整到17时25分,以满足在园区工作人员的乘车需求。

## 滦水园闭园三年多 在升级

本报记者 韩爱青

近日,有市民反映,滦水园本来是周边居民休闲锻炼的好去处,可2021年闭园后,3年多都没有对外开放,大家不知道是什么原因,盼望着滦水园尽快开放。

记者了解到,滦水园西接北运河,东邻京津公路,占地8800平方米,是北运河防洪综合治理工程中最大的园林景观。据周边居民介绍,大概从2021年开始,滦水园就闭园了,至今都未对外开放。

滦水园的管理单位为市水务局。记者从该局了解到,滦水园未纳入我市公园名录,无专项养护资金。近年来,该园因养护经费不足,园区设施老化失修,园区绿化、保洁、安保监控等无法落实,存在安全隐患,不具备对外开放条件,遂对该园采取闭园管理。

目前,市水务局正通过申请项目经费、盘活滦水园办公区房产等方式,积极筹措园区改造及养护资金,推动水务普法主题展示和园区养护工作,并在园区具备开园条件后适时对外开放。

## 50多米长便道10余处狗粪便

## 养犬,爱心公德心一个都不能少

### 城市面孔 微观察

而是养狗的人应该自觉清理宠物粪便。”

接到徐女士的电话后,记者到现场查看,因为正值中午,很清晰地看到50多米长的便道上有10多处狗粪便,一位从此经过的女士吐槽说,每走三四步,就有踩到狗粪便的风险。

记者从南开区域城市管理委员会获悉,在接到徐女士反映的问题后,他们安排两辆小型作业车和6名环卫工人对便道进行了全面清洗,后来又安排2名环卫工人每天定时定点巡查和清扫。“清理便道上的狗粪便特别费劲。”该委环卫科相关负责人告诉记者,一般清理马路和便道,扫帚清扫后只需对油污处用喷枪冲洗即可。可狗粪便会粘到便道上,要蹲在地上用铲子刮,然后再用喷枪用力冲洗,如此反复好几遍方可清洗干净。雅安道这一小段便道狗粪便出现得频繁,一是周边养犬居民比较多,再有就是养犬人习惯

不好,任由狗随地大小便,还不清理。

记者在采访中了解到,为了解决宠物狗随地大小便带来的环境问题,有的小区专门设置了“宠物粪便垃圾袋取用处”和专用垃圾箱,可是用的人比较少。在北辰区瑞景街江南春色花园小区,就布局有这样的垃圾箱,可箱子里狗粪便很少,反倒是绿地里,草丛中不时就有狗粪便。居民刘先生告诉记者,12月1日上午,他出门办事,电梯门打开时,一股难闻的味道扑面而来,电梯里有狗屎,这已经不是第一次在电梯内发现狗屎了,“养宠物的人说都是有爱心的人,可能只有爱心,却没有社会公德心。”

2019年施行的《天津市文明行为促进条例》中有明确规定,居民饲养犬只应当遵守相关法律法规,文明养犬。养犬人及时清理犬只在公共区域排泄的粪便,违反规定由城市管理部门处五十元以上二百元以下罚款。不过,一位综合执法人员告诉记者,虽然有规定,但在实际生活中,因为发生时间、地点不确定、取证难等原因,处罚难度大。维护市容环境,还需养犬人自觉遵守规定。

本报记者 韩爱青

50多米长的便道经常性出现狗粪便,此便道还在学校门前,稍不注意就有学生和家長踩上污物。文明养犬,维护市容环境,是每一位养犬市民的责任与义务,成年人更应该为孩子们作出表率。

今年9月份,市民徐女士的孩子升入初中,来到天津师范大学南开附属中学就读。接送孩子上下学几天后,她发现了一个问题,学校东侧雅安道便道上总有狗粪便,这个问题近来更加凸显。“晚上接孩子放学,天几乎黑了,大家看不清路,经常有孩子和家長踩一脚狗粪便。”最令徐女士不解的是,她经常能看到有人在周边遛狗,大部分狗主人都不给狗拴绳子,也不随身带铲子和袋子,任由狗随地大小便。徐女士通过天津12345热线和“政民零距离”平台反映相关问题,“南开区城市管理委员会的工作人员态度比较好,每次都及时清理,负责人还给我留了手机号码,说再发现有狗粪便马上联系我,及时派人清理。可问题的根源并不在这里,