

天眼调查

收房时回迁房变商品房，物业费价格难接受

贵阳一小区业主有房不敢收

贵州日报天眼新闻记者 田儒森 高琴 摄影报道

“每月500元停车费，每平方米28元/月的物业费，且必须按年缴纳，我们这些回迁户哪里承担得起？”近日，贵阳市云岩区吾悦广场小区的回迁户们陷入一场关于“身份”与“收费”的纠纷。

回迁房凭空“消失”

日前，记者到吾悦广场小区进行实地走访。

据了解，该小区9至16栋为商业大平层，1至8栋是对原棚户区居民的回迁安置房。然而，当他们前来办理收房手续时，却被告知：小区内并无回迁房一说，所有房屋均按商品房性质处理。

“这完全没有道理。”业主彭先生向记者出示其2020年签订的《房屋拆迁补偿协议书》，协议中写明，该项目属于“经相关部门批准在云岩区人民大道（云岩段）5号地块进行的棚户区改造项目”。

彭先生还提供了一份由贵阳市城乡“三变”改革办公室出具的《关于将人民大道（云岩段）周边棚户区改造项目（05号地块）列入贵阳市棚户区城中村改造计划的函》复印件。

“文件白纸黑字写得清清楚楚，这里就是棚户区改造项目。”彭先生说：“现在收房突然变成商品房，不仅性质变了，知情权都没了。”

其他业主也表示，此前收到的短信通知上写着“回迁户收房”，不知为何就变了。

停车物业费高

记者了解到，这些业主们的房屋因为性质“被变更”，小区物业对他们的收费标准均向商品房看齐：停车费每月500元，物业管理费每平方米28元，装修保证金5000元，建筑垃圾清运费每平方米16元。

“原来的住户大部分是低收入群体。”业主吕女士表示，面对这么高的物业费压力很大。



↑室内安装的烟雾感应喷淋装置。
←两户门距过近，形成“门对门打架”的冲突。

业主们认为，既然是回迁安置，理应享受安置房的政府指导价（物业费每平方米1.0元至1.65元之间）。

业主们曾向物业提出建议，希望小区实行两种管理模式：9至16栋商品房实行商品房A类服务，1至8栋回迁户实行保障基本需求的B类服务，但遭物业拒绝，理由是“小区必须统一管理”。

另外，部分业主告诉记者，在不知情的情况下被单方面更改户型。

“原协议签订的E户型被替换为D户型，导致两户门距过近、形成‘门对门打架’的冲突，且门前空间不足1平方米，连沙发等大型家具都无法正常搬运入户。”有业主告诉记者。

业主们表示，类似问题还有很多，均难以接受。“甚至部分楼栋在加高后，为能通过消防验收，烟雾感应喷淋装置直接加装在室内厨房、客厅等生活区域。”业主潘先生说：“装置不能擅自拆除，严重影响日后居住。以后厨房做饭，油烟一大就可能触发喷水。”

多次协调僵局难破

当日下午2点30分，在云岩区住房和城乡建设局介入下，小区物业与回迁户代表召开第七次协调会。

针对住户关于房屋性质的质疑，云岩区住房和城乡建设局相关负责人现场解释称，该部分房屋属于“政府统一向房开商购买的商品房”，用以安置被征收人，是政府回购行为，但房源性质确

问政漫看

回迁安置房本是暖心工程、放心工程，可黔西南州兴义市北门社区天馨小区回迁安置房，却让居民越住越闹心。该小区目前已入住的6、7、8三栋楼问题频发：部分电梯停运、楼梯无照明、垃圾堆积、消防设施缺失、地下车库积水……

问题根源在于房开公司后期经营效益不佳、资金周转困难，导致小区未能按期交房；过渡金发放不及时、楼收尾工程长期滞后。街道办事处虽计划通过招商引资盘活底层商铺，筹措资金推进小区整改，但对已入住居民来说，当前的居住难题与安全隐忧亟待尽快解决。

为商品房。

对此解释，现场业主们质疑，“就算是政府回购，我们也是回迁户身份。为什么不提前告知？”

在物业费协商环节，物业公司负责人表示，出于统一管理和品质服务的考量，无法采纳“两种标准”的建议。物业方提出让步方案：物业管理费从原来的28元/平方米降至22元/平方米；装修保证金从5000元降至3000元；每月500元的停车费继续商议。

对此，回迁户代表当场表示难以接受。

记者在现场表明身份，拟采访云岩区住房和城乡建设局及物业公司相关负责人，双方均以“当天未协商好，建议改天再约”为由，拒绝了采访。

目前，吾悦广场小区回迁户与物业之间的费用纠纷仍在持续。是按照安置房标准收费，还是按照商品房标准收费？这起纠纷的核心，不仅仅是几毛钱的物业费差价，而是对棚改居民合法权益与知情权的拷问。

此事进展，“天眼问政”栏目将持续关注。

回迁房烦事多



5米人行道被挤成1米，联合整治将展开

贵州日报天眼新闻记者 田儒森 高琴 摄影报道



小区北门右侧，数家商铺的雨棚及物品挤占了人行道。



留给行人通行的宽度仅剩约1米宽。

“商铺占道经营，把我们回家的路都挤占了。”近日，贵阳市云岩区万科·麓林小区的住户向“天眼问政”栏目反映，小区北门进出口两侧的人行道长期被沿线商铺用雨棚霸占，尤其夜间摆设夜宵摊时，行人被迫在绿化带上穿行，非常不方便。

现场直击：

雨棚一字排开，5米宽人行道仅剩1米

接到留言后，记者来到万科·麓林小区北门，正值午后，不少商铺尚未开始营业，但现场看到的，足以说明问题。

北门左侧原本宽约5米的人行道上，多家商铺将大型伸缩雨棚完全展开，向人行道延伸出去。雨棚下方，有的堆放着桌椅，有的则直接空置着“圈地”。整条人行道被雨棚和经营物品挤占后，留给行人通行的宽度仅剩约1米。

北门进出口右侧，情况更为严重。沿线数家商铺的雨棚及物品几乎首尾相连，

将整条人行道“连片占领”，行人根本无法从人行道上通过。

“这还算好的，到了晚上夜宵摊一摆出来，连这1米都没了。”一位路过的住户无奈地指了指旁边的绿化带，“我们得踩到绿化带里才能走过去。”

住户心声：

摆摊谋生可理解，但不能得寸进尺

“出行受到严重影响。”住户张女士告诉记者，小区北门是很多居民日常出入的必经之路，尤其是早晚高峰时段，人流密集，被挤占后的人行道根本无法满足通行需求。

她特别提到夜间的情况：“晚上夜宵摊一摆，桌椅直接搬到雨棚外面，整条路都被占满了。推婴儿车的、年纪大点的老人，根本没法走，只能绕道。”

住户王先生则表示，对商铺摆摊谋生并非不能理解，“大家都不容易，但是也不

能得寸进尺。稍微留出点位置给大家走路，也不至于有人投诉。做生意和居民出行，大家换位思考，各退一步就好了。”

张女士同时反映，路口一家洗车店常年将洗车水直接排放在路面，导致路面长期湿滑，“加上这里存在坑洼容易积水，对骑车出行的居民构成较大影响，希望一并得到整治。”

街道办回应：

计划于本月中旬联合整治

针对万科·麓林北门沿街商铺占道经营的问题，记者随即向云岩区马王街道办事处进行反馈。城管办一名工作人员了解情况后表示，将立即向领导反馈，后续跟进处理。

日前，马王街道城管办工作人员向记者来电回应，经研判，计划于4月中旬联合市场监管局、交警局等多部门开展联合执法整治。

对此，“天眼问政”栏目将持续关注后续进展。

现场新闻

大树横卧人行道半月 相关部门回应已清理

本报讯（记者 黄瑶）近日，“天眼问政”栏目接到市民杨先生反映，六盘水市盘州市红果北街道与黔兴路交叉口240米左右，有一棵大树倒伏在人行道与马路旁，已半月有余，一直未得到处置。

接到留言后，记者赶赴现场看到，一棵大树横挡在人行道与道路旁，行人不得不从马路中间通过。由于倒伏大树遮挡视线，存在视野盲区，如果是夜间，行人通过时遇到车辆，可能双方都来不及避让。

随后，记者联系到盘州市城管局，对相关情况进行反馈。盘州市城管局立即响应，于次日安排北控城市服务（盘州）有限公司组织绿化工人对现场进行处置。当天下午3点20分，倒伏树木及周边断枝全部清理完毕，隐患消除。



倒伏树木清理现场。（受访者供图）

家中自来水现细沙 相关机构回应水质安全

本报讯（记者 余宛璐）近日，有网友向“天眼问政”栏目反映，贵阳市花溪区万科都会南区的自来水长期存在沉淀、水垢问题。记者实地走访了解到，该小区住户为过滤杂质，自行安装水龙头过滤器，因水垢堵塞导致水压变小，不少居民陷入“即除过滤器担心用水安全，保留又影响水压”的两难境地。

居民李先生向记者展示了刚从水龙头上拆卸下来的过滤器，可见滤网上附着一些颗粒物。李先生表示，水垢大约年初开始出现。

随后，记者分别联系到小区物业贵阳都会物业服务中心、贵阳北控水务有限责任公司经开分公司。

贵阳都会物业服务中心项目负责人表示，楼栋生活水箱（二次供水水箱）管理是物业服务的重点工作，每半年定期清洗及水质检测。上次于2025年10月10日完成，最近一次已于今年3月23日晚启动，预计4月初完成取样送检，检测报告出具后将第一时间向全体业主公示。

贵阳北控水务有限责任公司经开分公司副经理纪世元回应称：过滤器上的“细沙”属于正常水垢现象；贵阳市水源受喀斯特地质地貌影响，天然矿物质含量相对丰富，水垢的主要成分是碳酸钙、碳酸镁，是水中天然钙、镁矿物质经加热后形成的沉淀物，不会影响饮水安全。

纪世元强调：“贵阳北控水务的出厂水和管网水各项指标均严格符合国家《生活饮用水卫生标准》，每日按规范开展检测，水质安全可靠，市民可放心使用。”

同时，他也提醒市民，水垢易附着在热水器、开水器等加热设备内壁，影响设备使用效率。建议用户定期对家用热水器具进行清洗维护，既能提升使用效果，也能获得更好的用水体验。

黔灵湖畔光秃秃山体 系滑坡处置后生态恢复期

本报讯（记者 陈龙 赵飞羽 摄影报道）近日，“天眼问政”栏目接到贵阳市民王女士反映，近期前往黔灵山公园游玩时，看到黔灵湖后一些区域疑似存在大面积山体滑坡的情况。

“当时是去划船游湖的。抬头看到对面山坡光秃秃一片，和周围郁郁葱葱的景色对比明显。”王女士告诉记者。日前，记者来到上述区域沿公园环湖步道走近查看发现，王女士描述的具体位置在黔灵湖大坝北侧山体区域。该处山体明显区别于周边，有疑似灰色混凝土加固边坡情况，还残留有部分树木折断痕迹。同时，沿途的山体下方设置了银色防护网。

为进一步核实现场情况，记者向贵阳市黔灵山公园管理处反馈。没多久，工作人员来到现场查看。

“该位置在2024年夏天突发山体滑坡，事发后为保障游客安全，公园第一时间封闭了环湖步道，并立即启动了后续应急处置措施。”贵阳市黔灵山公园管理处工作人员告诉记者，历经一年半的系统整治，黔灵湖畔滑坡点彻底清理了危石、浮石，修建稳固挡土墙，并委托第三方专业机构完成全面地质“体检”，环湖步道已于2025年11月底开放，目前上述区域正处于植被恢复期。

记者了解到，王女士看到的“光秃秃山体”，是因近期对上述区域进行了地面固化处理，以避免再次产生山体滑坡，此处地表植被会逐步生长恢复。同时，该区域设置的银色防护网是防滚石被动网，并非网状的阻挡、囚禁猕猴围栏，可以更好地做到在阻滚石的前提下，通过表面预留的细部空隙，保障猕猴的攀爬行动，对其正常生活影响较小。

贵阳市黔灵山公园管理处呼吁，鉴于事发区域生态环境逐步恢复，建议广大游客在周边游园时，不要随意攀爬、破坏滚石被动网或是在附近区域投喂猕猴、直播猕猴生活情况，良好的生态环境需要大家携手维护。



山体滑坡处置后，处于生态恢复期。

本版主编：覃琳 本版责编：涂涌 版式设计：蔡桂莉

天眼问法

二手车是事故车，退车后麻烦不断

贵州日报天眼新闻记者 周旺泽

近日，“天眼问政”栏目收到网友方先生（化名）反映，其在贵阳市云岩区三桥后坝二手车市场购买了一辆名爵牌小型汽车，随后发现该车疑似事故车且存在非法改装情况，要求退车后卖车人将车开走但未退还购车款。

事主讲述——

二手车问题多 退车未退款

日前，记者联系到方先生。他表示，直到现在，这辆车的机动车登记证书所有人仍然是他。目前，该车在云南已出现多起交通违法行为，方先生尝试联系当初的卖车人，但对方一听说他来电就表示“我现在忙，晚点再说”。

“车是2021年9月在二手车市场买的。”方先生告诉记者，卖车人文某（化名）是一家二手车公司的销售人员，双方交易未经过公司，属于私人销售。

“当时购车总价7万多元，首付2万多元，分期付款。”方先生介绍，2021年10月，在给车做保养时，得知车辆发动机等

地方有维修痕迹，疑似事故车。

方先生联系保险公司后得知，该车在他购买前出过全险。

“全险就是被撞得有些狠，甚至伤及发动机了。”在进一步了解车况时，方先生还得知该车原来为自动挡，全险维修后被改为手动挡，属于非法改装。

方先生介绍，因为向银行分期付款，目前该车机动车登记证书仍为抵押状态，导致退车时并未过户。

“去年3月，我收到云南交通的短信提示，显示这辆车有交通违法。”方先生说，今年3月10日，他再次收到短信提醒，这辆车在普洱市江勐高速超速违法。

方先生表示，目前自己仍是车主，车辆行驶证退车时也被文某一并带走。“车被开到云南还有交通违法行为，不知道该怎么办。”

律师建议——

向市场监管局举报 向法院起诉

就方先生遇到的情况，记者随后采访了“天眼问政”专家团成员、贵州省律师

协会民事专业委员会委员、贵州通达律师事务所争议解决中心主任许亮。

许亮表示，方先生遇到的情况，商家行为违反《中华人民共和国消费者权益保护法》第五十五条第一款“经营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务费用的三倍；增加赔偿的金额不足500元的，为500元。法律另有规定的，依照其规定。”

基于现在方先生已退车但未获得退款，同时因车辆贷款问题未过户，车辆移交后存在交通违法行为等情况，方先生有权采取这些措施维护自己的权益：

第一、向市场监管局举报，二手车商存在消费欺诈，同时提供移交车辆后，车辆继续交通违法行为损害方先生权益等信息，要求市场监管局调解处理，与二手车商达成退款、违法处理、贷款处理和损失赔偿的书面文件；

第二、向人民法院起诉，除要求二手

车商退还车款、过户车辆、赔偿损失外，还可以要求解除和银行的贷款合同，为车辆退还过户清除抵押障碍。

消费陷阱要规避

许亮提醒，消费者在购买二手车时，应避免陷入消费陷阱：

首选具有经营资质的正规二手车商，避免通过所谓的“私人车源”进行购买。

购买前详细询问车辆的信息及车况，避免只听销售人员的简单介绍。签订二手车买卖合同时要求商家将二手车瑕疵部位载明至购车合同中，避免事后无证据证明被欺诈。

过户时注意事项确认所有证件齐全（登记证、行驶证、购置税本、购车发票）年检、交强险均在有效期内。同时查验二手车登记的所有权人是否为该车行或授权的人。

已经购买了二手车的消费者，如果不放心自己购买的二手车是否存在未知的瑕疵，可前往独立的第三方检测机构验车。