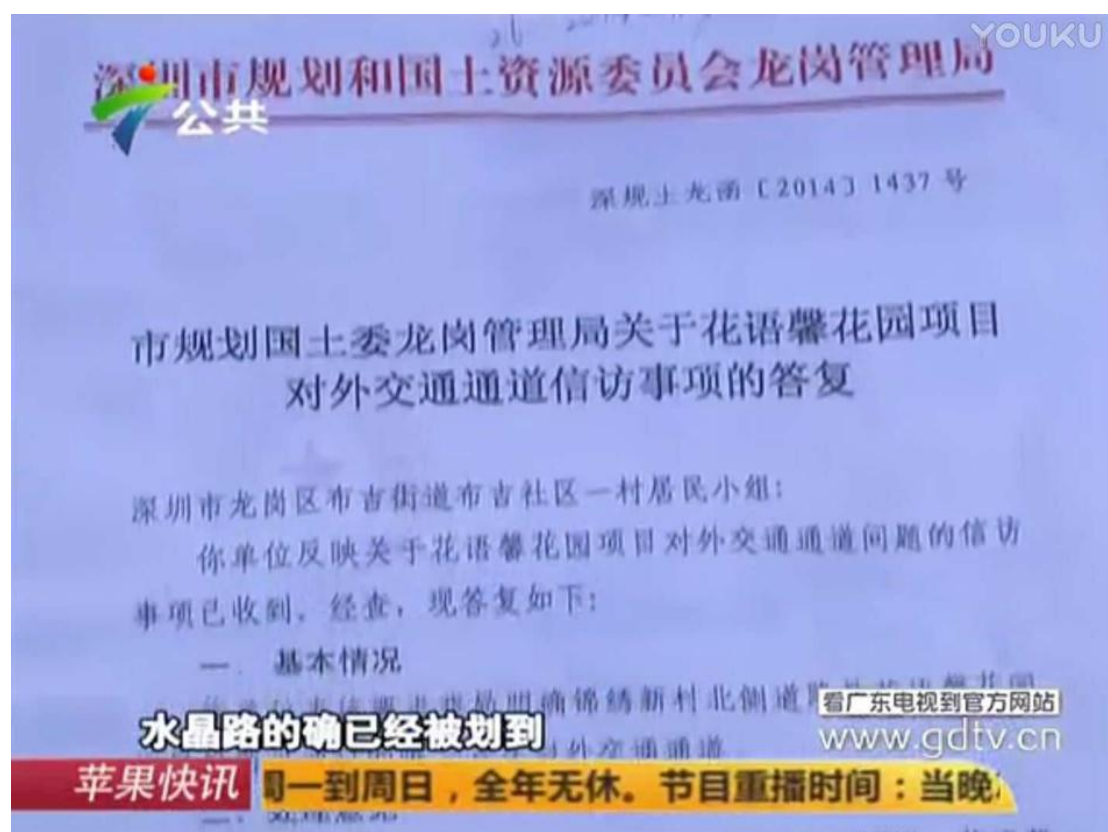


关于花语馨面临的问题

一、水晶路历史

2014 年 7 月 3 日，深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局，对花语馨花园项目，对外交通通道的信访事件的答复。(详细见深规土龙函【2014】1437 号)



规划情况

已经批准的《布吉水径地区法定图则》，花语馨花园项
则的规划水晶路是花语馨花园的规划对外交通通道。经
路位于已出让合同宗地 G06107-643 红线范围内，即阳
地红线范围内。

规划水晶路用地尚未收回，故水晶路尚未按规划实施。

阳光花园的红线范围内

看广东电视到官方网站

www.gdte.cn

苹果快讯

0日，全年无休。节目重播时间：当晚22：30



三、意见建议

建议布吉街道加快水晶路的发改立项和规划报批手续，尽快
推动规划水晶路的实施，我局将积极配合加快规划审批手续。

感谢您对城市规划建设工作的支持。

市规划国土委龙岗管理局

2014年7月3日

看广东电视到官方网站

对此街道办就大呼冤枉

联系电话：28900440 www.gdte.cn

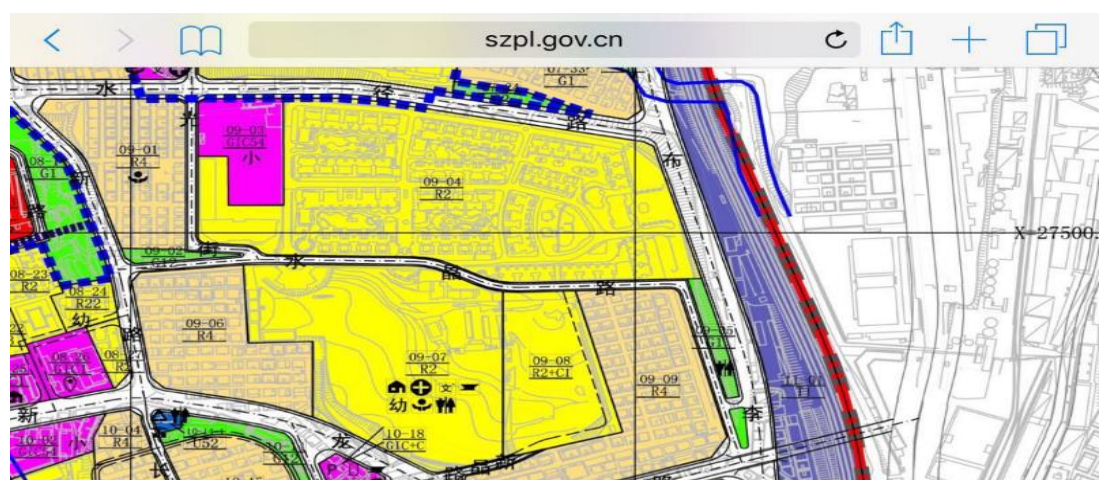
苹果快讯

22：30，次日：7：30，12：00，15：20。

二、水晶路现状

目前的规划图显示，水晶路仍然为市政道路，而不是阳光花园小区内道路。实际现状是，目前的水晶路已变成阳光花园小区内道路，据说新的国土局宗地图，水晶路已在阳光花园小区宗地红线内，但规划局的法定图则仍显示，水晶路不在阳光花园小区宗地红线内。

基于此，可以理解为，国土局与规划局在对待水晶路的建设问题上存在争议。前几天有业主反馈，目前街道办正在向规划局提交新的水晶路区域的规划，可能水晶路就从此不复存在（不排除实际已更新）。事情进展待进一步核实……



三、小区进出唯一通道

目前花语馨花园，赖以生存的唯一通道，最窄处仅有约 4.7 米。与开发商承诺的双车道相距甚远。



之前开发商承诺把下图左边的绿色围栏拆掉给予花语馨业主双车道同行。



并且，就该道路的通行权利，开发商与旁边的锦绣新村之间，曾发生过纠纷：

图一：锦绣新村挂出横幅说明开发商租用此路且已经到期要求归还。



图二：锦绣新村居民占用道路。



最终，双方达成协议，花语馨开发商向锦绣新村租用此路，租期 2 年。

（合同时间 2013 年 3 月 25 日至 2015 年 3 月 24 日。）详见以下协议：

锦绣新村整修施工便道及施工道路使用协议

甲方：深圳市祥华投资发展有限公司

乙方：江科达实业有限公司布吉三村管理处

因甲方开发的花语馨花园项目施工需要，使用乙方位于锦绣新村靠阳光花园围墙边且通往工地的水泥道路，双方经友好协商达成如下协议：

一、施工道路

1、乙方同意甲方使用位于锦绣新村靠阳光花园围墙边的水泥道路作为甲方工程用车，生活用车，人员通行道路。

2、甲方在使用道路时，将用桩柱隔离锦绣新村小区内其它车辆进入该道路，形成工地专用车道（只限机动车辆），以确保工地车辆的畅通。

3、对于在施工期间，因甲方工程用车损毁该施工路段，甲方负责修复该路段，在使用完毕后甲方将重新修筑好该路段交回给乙方，但在施工过程中的一切协调问题均由乙方负责解决。

4、为方便施工，本着解决甲方该施工道路的通行压力，通过现场勘查，甲、乙双方本着互惠互利的原则，协议约定在该施工道路与阳光花园南面市政道路交叉路处开设路口，作为甲方施工的出入接驳通道。

5、施工道路使用期限暂定为 2 年（计算日期以双方签订本协议日期为准）。

二、使用费用

1、位于锦绣新村靠近阳光花园围墙施工通道边的楼房物业管理费按每栋每月补偿 600 元，整个小区共 71 栋，其中按 28%（即 20 栋）进行补偿，共计每月补偿 12000 元。

2、原位于锦绣新村靠近阳光花园围墙施工通道上的停车数量共计 30

台,按平均每台补偿乙方停车费为120元/月,共计3600元/月,以及临时停车费损失每月在1000元左右,合计4600元/月。

3、由于原来通行路口封闭现需新开出入口,因道路窄小不能停放车辆,需专人看守,由3人分三班(24小时)轮流值班,每人每月工资3000元,该费用由甲方负责,乙方负责人员招聘及管理。

4、乙方因需对辖区居民做协调处理工作所需人员工资、交际费合计人民币15万元/2年,此费用在签订合同之日起到封闭锦绣新村各路口动工前由甲方付清给乙方。

5、乙方全权负责辖区居民的协调工作(包括处理村民投诉、闹事、阻拦甲方车辆),以确保施工道路的畅通。

6、对位于锦绣新村靠阳光花园围墙边的6栋房屋的居民提出的合理要求,须经甲方协商处理,所引起的费用与乙方无关,由乙方全力配合甲方协调处理。

三、付款方式

1、本协议第(二)款(4条)除外,其余费用在封闭路口动工之日起满一个月的次月5日前支付给乙方,如逾期支付,乙方可按逾期支付金额的日2%收取迟延履行金。

四、本协议签订后即具备法律效力,如一方违约需承担违约责任,造成的损失由违约方承担。

本协议一式肆份,甲、乙双方各执贰份,均具有同等法律效力。

甲方或授权代理人: (签字)
(盖章)

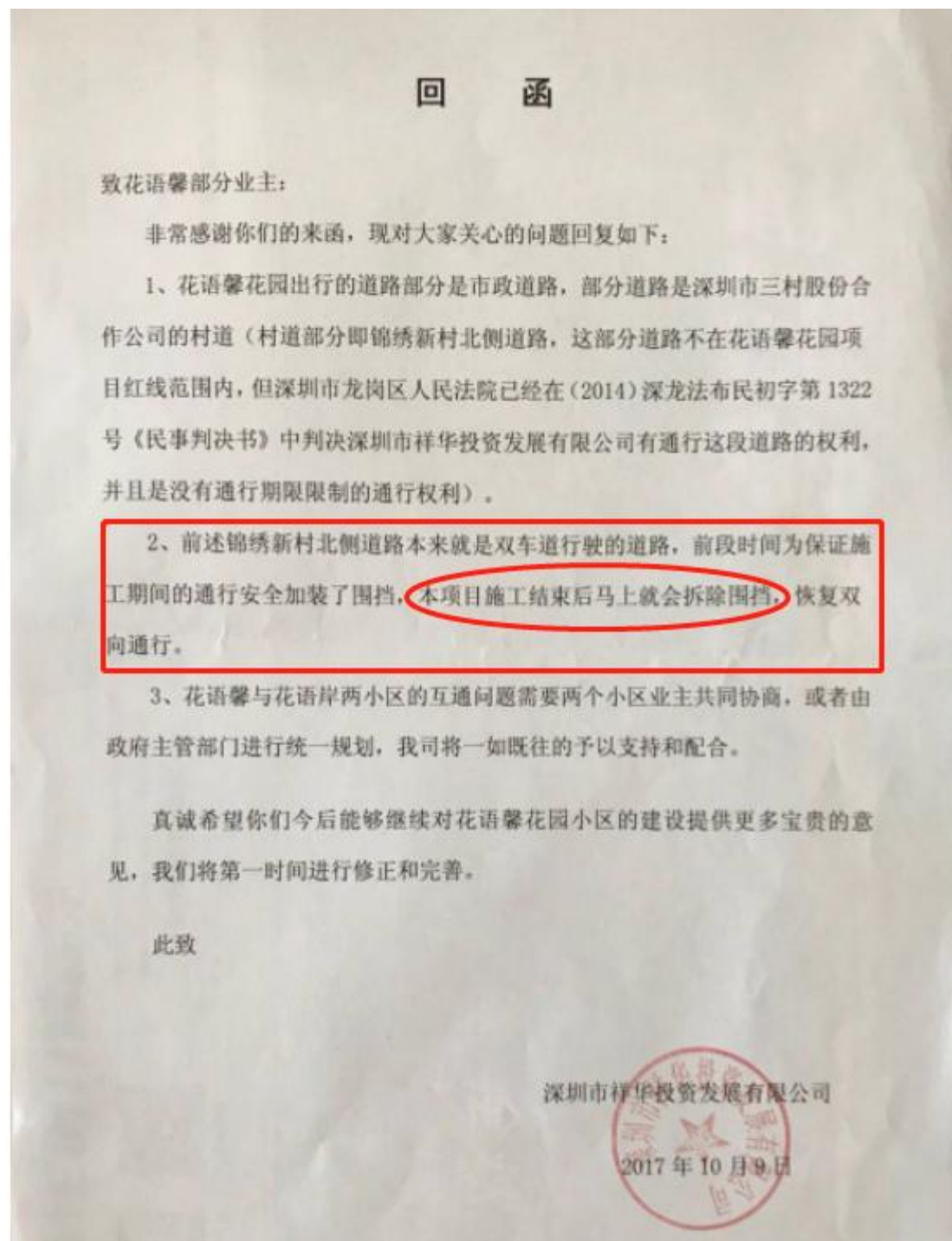
2013年3月25日

乙方(或授权代理人): (签字)

(盖章)

2013年3月25日

关于此村道花语馨开发商于 2017 年 10 月 9 日曾有如下回复：



然而，目前该道路的实际权利，以及后续是否还会存在纠纷仍未可知。

四、业主上访纪实

1、网上上访

第一次上访：2017年3月10日，部分业主就道路问题，向有关部门反映诉求。

●●●●● 中国联通 下午3:27 100%

dzxf.szpl.gov.cn

信访详细回复

信访时间:	2017-03-10
信访主题:	关于布吉水径地区09-04(阳光花园)、09-07(花语岸)、09-08(花语馨)三个地段间水晶路
答复方式:	公开答复
区域:	龙岗
图片:	
信访内容:	<p>您好，</p> <p>根据深圳市龙岗101-08&T1号片区[水径地区]法定图则，09-04、09-07 08地块间有一条水晶路的规划，但是现在被阳光花园和花语岸小区围着，没有路，市民出行极为不便。请问市政府的规划何时能够落实？</p> <p>图则链接： http://www.szpl.gov.cn/xxgk/csggh/ldtz/lg/201404/t20140421_95166.htm</p>
答复时间:	2017-03-24
办理结果内容:	<p>根据已经批准的《布吉水径地区法定图则》，水晶路规划为城市支路，红线宽度12米，总长度约780米，水晶路向西连接到翠新路，向东连接到布李路。经核，该道路目前尚无实施主体向我局进行报建，建议向街道办咨询该道路实施计划。</p>
审查办理告知:	

返回

第二次上访：2017 年 10 月 30 日，部分业主就道路通行问题继续上访。

深圳市龙岗区吉华街道办事处信访办公室

信访事项受理告知书

您好，您于 2017 年 10 月 30 日通过网上信访向我们提出的编号为“国网信（2017）28984 号”，关于按照法定图则规划水晶路问题的信访事项，我们决定予以受理。按照《信访条例》第三十三条和《广东省信访条例》第四十六条规定，我们将于 2018 年 1 月 15 日（注：最长不超过受理之日起 60 日）前办结并书面答复您。在此期间，您以同一事实和理由提出同一信访事项，本级和上级行政机关不予受理。

特此告知。感谢您对我们工作的支持！

深圳市龙岗区吉华街道办事处信访办公室

2017 年 11 月 16 日

深圳市龙岗区吉华街道办事处

关于[]信访问题的答复意见书

您好，您于2017年10月30日通过网上信访提出的关于按照法定图则规划水晶路的问题，我街道信访办于2017年11月16日受理，并发出受理告知书。经调查处理，现将有关情况答复如下：

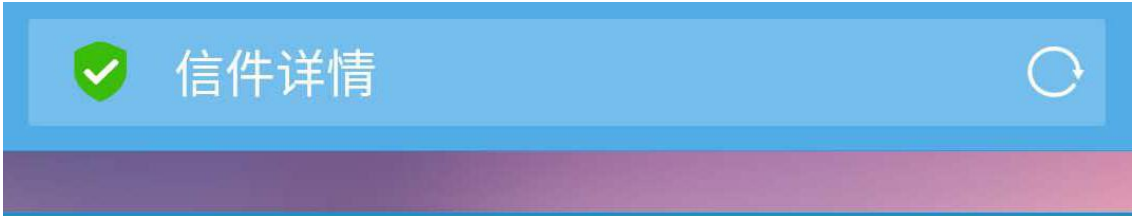
水晶路位于我街道光华社区，总长约640米，起于翠新路，止于布李路，为规划支路，双向两车道。目前，道路西侧新龙路至阳光路约250米已通车，道路东侧由于历史原因未能通车，从而致使水晶路未能全线贯通。针对水晶路的建设，我街道将向周边小区居民收集相关意见及建议，就建设性的意见按相关程序进行立项和建设，争取早日贯通水晶路，解决周边居民的出行问题。

如不服本处理意见，可自收到本处理意见书之日起30日内向龙岗区政府或区信访局书面提出复查申请，如逾期不提出复查申请，各级人民政府信访工作机构和其他行政机关均不再受理。

另外，您在国家信访局的投诉件（国网信〔2017〕28984号，查询码：1509696574573）已办理完毕，您可以登录国家信访局网站进行评价，感谢您对我单位工作的支持。

龙岗区吉华街道办事处
2017年11月29日

第三次上访：2018 年 3 月 6 日，超过 100 位业主，就道路通行问题，在线上向国家信访局和深圳信访局等单位反映诉求，信访案件均被转至龙岗区信访局处理，目前龙岗区信访局已短信通知各上访业主，前往领取《受理通知书》。



信件信息			
信件标题	[模糊] 投诉		
信件内容	我是深圳市龙岗区古华街道花语馨花园小区的业主，规划中的“水晶路”为花语馨小区对外唯一交通通道，但街道办不作为，多次反映均未立项建设，以各种借口推诿拖延时间。现小区无路可走，待居民入住后消防存在非常大的安全隐患，消防车无法通行，路人也无人行通道。请上级批示监督，还百姓最基本的生活需求！！		
来信时间	2018-03-06	信访形式	网上投诉
办理信息			
信件编号	SZW20180306355	信访局签收时间	2018-03-21
办理部门	龙岗规划国土管理局	办结日期	
办理情况	正在办理中。		
信件编号	SZW20180306355	信访局签收时间	2018-03-21
办理部门	龙岗区古华街道办事处	办结日期	
办理情况	正在办理中。		

关闭

受理告知书

深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局

受理告知书

花语馨业主：

您来信提出的信访事项，我们决定予以受理（办文编号：26-201800070号）。按照《信访条例》规定，将于2018年5月4日（最长不超过受理后60日）前办结并书面答复您。在此期间，您以同一事实理由提出同一信访事项，本级和上级行政机关不予受理。

特此告知。

市规划国土委龙岗管理局

2018年3月22日



2、街道办上访

2018 年 1 月份，部分业主（约 20 人）前往，（楼盘当前所在辖区）吉华街道办信访办，反映水晶路问题，信访办给出答复是：需要进行民意调查。但多次追踪案件进展，均无结果。

五、关于近期业主签订的补充协议

花语馨花园购房风险提示

尊敬的客户：

本着诚信销售原则，为尊重及保障购房者的知情权，开发商已严格要求销售人员向购房者真实、客观、准确地介绍花语馨花园（下称本项目）的情况，但为了避免口头表达的不确定性带来的歧义理解，开发商对本项目的购买风险特作如下提示，请购房者在购买前仔细阅读和理解。

一、政策和法规

1、根据政府相关规定，房地产认购书一经签订，认购书中约定的任何资料均不得变更或增减。如：认购房号、认购者姓名、付款方式等均不得变更。

2、购房者须在认购书约定时间内，准备齐深圳市不动产登记中心备案所需资料，缴清首期款或付清房款，并签订《深圳市房地产买卖合同（预售）》及其补充协议（以下简称买卖合同）。否则双方商品房认购合同关系自动解除（我司无须再行通知），且购房者所交定金不予退还（定金收据自动作废），所认购的房屋卖方方可另行出售（我司无须再行通知）。

3、本项目的房地产买卖以书面签订的《深圳市房地产买卖合同（预售）》及其补充协议为最终依据。

4、《花语馨花园购房风险提示》、《深圳市房地产认购书》、《深圳市房地产买卖合同（预售）》及其补充协议在本项目销售中心有示范文本公开展示，同时提醒：在您签订本项目认购书时，即认为您已经知晓并认同上述文件约定的全部内容，同意上述文件约定的全部内容均不得变更。

5、关于认定、退房提示：我司不接受退定、退房申请。在购房者签订本项目认购书前请仔细阅读在销售现场公示的《深圳市房地产买卖合同（预售）》及其补充协议以及所有相关文件，请仔细阅读所有公示的法律文件和《认购须知》，一旦您认购后须严格履行合同并履行相应的义务。

6、如购房者选择以银行按揭付款的方式购买本项目在售楼的商品房，在签署购房风险提示时，请购房者先向银行确认购房者（以及其他联名购房者）的个人信贷状况是否满足贷款要求（按揭银行联系方式可向客户经理索取，目前银行房贷收紧，以最新政策为准），确信不会因个人不良信用记录或其他原因而被银行拒绝办理信贷业务，如因购房者的原因导致贷款申请未获按揭银行的批准且最终延迟或不能支付全部楼款，购房者须以其他渠道按照合同约定（《认购须知》）合同约定的款项，否则，购房者须按合同约定承担违约责任及赔偿我司的损失。

注：以上政策法规均为深圳市目前执行的相关政策法规，如有变动，请留意政府、银行等相关部门的最新文件规定，我司将不另行通知。

二、项目属性

1、本提示中所有提及的“本项目”均专指花语馨花园。

2、本项目位于深圳市龙岗区吉华街道，北面为阳光花园，东面南面为锦绣新村，西面为花语岸花园，项目宗地编号为 G06107-0799，项目开发商为深圳市祥华投资发展有限公司。购房者成功认购本项目产品后，所交定金、房款等款项皆由深圳市祥华投资发展有限公司收取，买卖合同及相关法律文件均与深圳市祥华投资发展有限公司签订。

3、本项目注册名：花语馨花园；推广名：花语馨。

4、本项目用地性质为二类居住用地，主体建筑物性质为住宅。土地使用年限为70年，从2012年12月至2082年12月。相关规划指标详见相应《深圳市土地使用权出让合同书》、《深圳市建设用地规划许可证》。

5、本项目共3栋：1栋共30层，2栋共31层，3栋A、B座共31层。

6、本项目物业服务公司为深圳市泓森物业有限公司。

三、与本项目相关的不利因素提示

1、本项目在营销过程中公布规划方案及经济技术指标仅供参考，具体内容以政府规划部门最终审批的规划方案为准；

2、项目东面为锦绣新村有可能对部分单位造成景观、采光等影响；

3、本项目的商业经营可能对部分单位存在噪音、油烟、气味、灯光、交通等影响；

4、本项目的垃圾房设在1栋和2栋之间负一层靠东侧规划道路处，可能对部分单位造成影响；

5、本项目的车辆出入口设在1栋、2栋之间及2栋、3栋之间可能对部分单位造成影响；

6、本项目东侧面有列车道轨线经过，对部分单位可能有噪音影响；

7、配电房、风机房、发电机房、水泵房等分别位于各栋负一层；

8、周边在建或规划中的公共设施和建筑物将影响部分住户个人生活及通风、采光、景观等，最终以政府规划为准；项目内外所涉

及的配电房等属于历史遗留问题，应视为购房人同意保留现状；

9、本项目东侧围墙距建筑红线约2米；

10、本小区实行人车分流；

11、为便于小区业主出行，如后续规划新路或周边小区道路互通，购房人应无条件同意道路互通，并有义务配合本项目开发商相关工作，以促使小区交通顺畅，提高业主生活质量；

12、在项目楼宇内，无论是否购买多套单位合用，所有管井均不得取消或移位；

13、投资商品房可能具有一定的市场风险，请务必于正式认购本项目商品房前作谨慎考虑，开发商不承担购房人任何商品房投资风险；本项目红线内因素，可能发生调整，开发商不承担违约责任；红线外因素仅供参考，将来可能发生调整，具体以政府相关部门公布信息为准，届时不再另行通知。由于受条件所限，开发商不能穷尽说明所有红线内利弊因素，请客户在选购房产前仔细比较并慎重决定；

四、楼体结构产品及特别提示

1、公共走道均设有消防栓、管道井等设施设备，不得以任何方式破坏、封闭、遮挡、拆除此类设备，装修时不得私占公共空间。

2、给排水管道、消防立管及燃气管道未经消防部门、燃气公司及管理处允许不得私自更改；所有公共走道、花池、绿地、露台、设备平台都不允许以任何形式私自封闭及改建；入住后所有装修或者对房屋结构的更改都必须依照物业相关规定，由物业管理处审批后才能进行。业主自行装修的卫生间、厨房等，须自行补做防水，并做闭水试验。购买时请注意。

3、同一户型因建筑立面、楼栋、楼层、单元等差异，局部结构、面积等可能有所不同，户型图及宣传手册等销售宣传资料并不能体现所有户型局部的细微变化，部分户型结构存在一定差别，所购买户型之结构、建筑面积最终以买卖合同为准。

4、本项目部分位置因外立面需要，设计有装饰线条，可能会对部分户型的阳台及房间的采光或其它造成一定程度的影响，购买时请注意。

5、由于受规划布局与深圳市区日照、风向的影响，各个户型单位的景观、朝向、噪音、视野、通风与采光等可能因位置不同而有所差异。

6、如为未成年人购房，父母双方需要出具监护人公证书及其他相关文件；

7、购买人应明确了解国家相关政策（可向销售人员咨询），如因国家政策导致购买人无法签订合同及无法履行合同，由此引起的一切责任由购买人承担；

花语馨花园购房风险提示包含但不限于以上列明部分，请购房者了解清楚后再行购买。购房者签名确认，代表购房者已知晓同意以上全部内容，并无异议。我司保留《花语馨花园购房风险提示》的最终解释权。

业主确认签字：

及的配电房等属于历史遗留问题，应视为购房人同意保留现状；

9、本项目东侧围墙距建筑红线约2米；

10、本小区实行人车分流；

11、为便于小区业主出行，如后续规划新路或周边小区道路互通，购房人应无条件同意道路互通，并有义务配合本项目开发商相关工作，以促使小区交通顺畅，提高业主生活质量；

12、在项目楼宇内，无论是否购买多套单位合用，所有管井均不得取消或移位；

13、投资商品房可能具有一定的市场风险，请务必于正式认购本项目商品房前作谨慎考虑，开发商不承担购房人任何商品房投资风险；本项目红线内因素，可能发生调整，开发商不承担违约责任；红线外因素仅供参考，将来可能发生调整，具体以政府相关部门公布信息为准，届时不再另行通知。由于受条件所限，开发商不能穷尽说明所有红线内利弊因素，请客户在选购房产前仔细比较并慎重决定；

强调：该协议不能签

开发商试图要求业主买房后签署补充协议，这涉嫌违法，完全可以去有关部门举报违规，开发商这是要被处罚的！这补充协议内容是开发商精心设计好，律师推演过的最大限度地让开发商规避责任和转嫁风险的做法。这将会严重损害业主的合法权益！更奇怪的是这补充协议，只有一份留在开发商手里，业主即便是签署了，没有任何凭据，这涉嫌剥夺了业主的维护合法权益的权利。花语馨业主万万不可去签署违规的补充协议，花语馨全体业主不仅会继续申诉路的问题，还将永远坚决捍卫业主的合法权益！

六、开发商关于花语馨花园的文件

用地单位	深圳市祥华投资发展有限公司						
用地项目名称	花语馨花园				设计单位	中国航天建设集团有限公司	
用地位置	布吉街道水径地区				宗地号	G06107-0799	
子项名称	建筑性质	栋数	层数	结构类型	计容积率 建筑面积 M	不计容积率 建筑面积 M	
花语馨花园	住宅、商业及 配套	3	31	剪力墙	61539.05	18156.41	
计容积率 建筑面积 分项指标	规定建筑面积	60894.47			核增建筑面积	644.58	
	建筑功能	住宅、商业及配套			建筑功能	架空绿化	
	核减建筑面积	0			奖励建筑面积	0	
	建筑功能				建筑功能		
停车位	地上	51			地下	449	
附件	1、总平面图 2、各层建筑平面图（包括地下室、屋面平面） 3、各项立面图 4、剖面图						
备注	1、设计单位：航天建设集团深圳工程设计有限公司，出图日期：2013年7月8日。 2、审图单位：深圳市深大源建筑技术研究有限公司，审查合格书编号：SDYF-12-74，审图日期：2013年2月4日。 3、本次报建新建建筑3栋4座，1、2栋住宅31层，3栋A、B座31层，总建筑面积79695.97平方米，其中计容积率面积61539.05平方米（含规定建筑面积60894.47平方米，核增架空绿化644.58平方米），不计容积率地下室18156.41平方米，具体分栋规定建筑指标为：1栋商业部分1985.25平方米，1栋住宅部分15987.10平方米，2栋住宅部分13639.04平方米，3栋A单元住宅部分1111.11平方米，3栋B单元住宅部分14454.77平方米，文化活动室400.46平方米，社区服务站209.50平方米，社区警务室34.37平方米，保垃圾收集站50.24平方米，物业管理用房200.14平方米，公共厕所64.06平方米，人防报警间11.58平方米。 4、该项目90平方米以下住宅面积占总住宅建筑面积的76.13%。 5、根据《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许LG-2011-0073号）备注5，用地东侧和南侧为12米宽的建设性市政路，必须24小时对公共开放使用。						
验线记录							
重要提示	1、本建设工程必须按我委员会批准的设计文件进行施工。施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。 2、基础放线后经我委员会验线，符合要求方可继续施工。 3、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。 4、本证是建设工程的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。 5、本证附件与本证具有同等法律效力。						

制证人：

2017/12/21

七、业主关于花语馨道路诉求图：

