

一个小区多个名？宾客懵、业主争、物业烦—— 小区改个名，哪是简单事？

小区交付已有多，但始终没个正儿八经的门口，而且因为多个不同的口头称呼，让外来宾客寻路导航时一脸“懵逼”。为此，业主盼小区门头尽快挂上。

近日，收到业主的问题反映，记者前往探访了解原委。采访中还发现，锡城一些小区因房产接续开发引发的衍生矛盾有待重视。

一个小区多种叫法 正式门头至今仍缺失

业主刘先生向本报反映说，他们小区在房产证上的名称叫“紫郡花园”，当时开发时，一期二期叫“海天紫郡”，三期叫“碧桂园梅公馆”。小区两个大门（南门和西门）的门头都无“紫郡花园”字样，这给业主的生活造成了一定的不便——亲朋好友到了小区门口也会疑惑。“小区交付已有3年多，房产证上名称也清清楚楚是‘紫郡花园’，我的想法很简单，请相关部门协调一下，将缺失的门头‘紫郡花园’赶紧安装上。”刘先生说，“这样可以避免叫法和管理上的混乱。”

11月15日记者赶往小区探访，在导航时就发现小区名称“多样”带来的麻烦。使用百度地图App搜索“紫郡花园”，只显示临近新韵南路和锡贤路的一片住宅区，搜索“碧桂园梅公馆”，显示还包含上述住宅区右侧和北侧的另一片住宅区；使用高德地图App搜索，系统则直接默认为“碧桂园梅公馆”。

记者到了小区后发现，小区南门口左侧有一块长约2米、高约1米多的石头，上面刻着“海天紫郡”，右侧则有一长条灯牌“碧桂园给您一个五星级的家”；在小区西门口还有碧桂园的门头，以及一块刻着“碧桂园梅公馆”的石头。进入小区，尽管每一栋楼都挂了“紫郡花园”蓝色门牌号，但右侧洋房区仍然可以看到“碧桂园梅公馆”的标识。难怪刘先生说，很多亲戚朋友即便到了现场也还要电话确认。

因接续开发变多名 改不改业主意见不一

为什么会造成这个小区叫法“多样”？新吴区梅村街道吴泰社区书记许璋介绍，这主要是因为中间发生过房产接续开发。2010年，宁波海天股份联合香港雅高、宁波新隆竞拍得到了目前紫郡花园一二三期的整体地块，在2016年前开发建造了一期二期项目。2017年4月，剩下的三期地块被碧桂园集团沪苏区域收购，开发了“碧桂园梅公馆”。为了销售需要，

小区当时的门头皆有明显的“碧桂园”痕迹，有的至今还留存着。目前，因为业主意见不统一，改挂门头的工作无法推进。

小区物业方金佳物业的工作人员证实了这一说法。2019年6月，三期交付后，整个小区统一由一个物业管理，就有业主对小区名称不满，有想统一叫“紫郡花园”的，也有想统一叫“碧桂园梅公馆”的，还有要求一

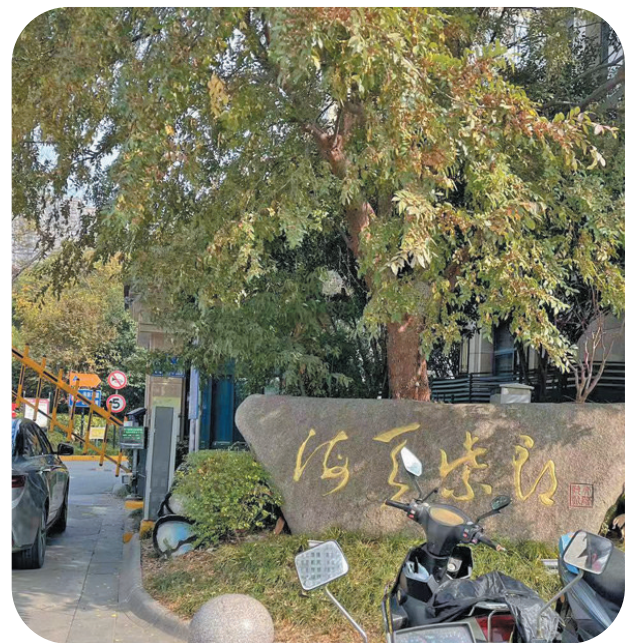
二期和三期分开命名的。此前，小区本有做好的门头，因为业主意见不统一而没有改挂，比如有的业主说碧桂园梅公馆大气好听，就有业主反对说“梅公馆”是霉公。“业主们为了这个问题争论了3年，我们也头疼。”据物业称，已有相当一部分业主从最初积极参与这件事，渐渐变得无所谓，“反正是自住，并不是为了卖出，就不太在意小区名称是不是高大上了。”



小区南门右侧，“碧桂园给您一个五星级的家”。



小区西门，“碧桂园梅公馆”门头及石块。



小区南门左侧，刻有“海天紫郡”的石块。

备案名通常难变更 改门头还得经过表决

记者注意到，人民网“领导留言板”上，10月15日有网民留言反映“紫郡花园”无门头一事。这条留言的回复中，梅村街道解释称：根据《民法典》第二百七十八条第七项，改建、重建建筑物及其附属设施，由全体业主共同决定。业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上的业主参与表决。决定这些事项，应当经参与表决专有部分面积3/4以上的业主且参与表决人数的3/4以上的业主同意。也就是说，改挂门头一事，首先要该小区成立业委会并就此事进行业主表决。

不过，即便表决确定了小区名称，通常也难以改变房产证上经政府批

准的备案名。无锡市住建局方面回应，房产证相关事务归口不动产登记中心，小区名称落到地图上属于地名，由民政部门管理。无锡市民政局区划地名处工作人员介绍，相关证照上必须使用标准地名，更名的话比较困难，涉及很多证照都需要变更。

此前，国家相关部门还发出通知，对一些“贪大求洋”的地名要求整改，业主想保留开发商销售时所用的“高大上”楼盘名就难以如愿了，比如杭州有过一例——在销售名“滨江·铂金海岸”和备案名“相江公寓境心苑”之间，业主想保留前者，或者退一步另表决出一个新名称，最后还是未有结果。

观察

“多名”小区还不止一个

值得注意的是，这种一个小区多个叫法的情况，在无锡还不是孤例。“万宇花半里与万科维园”也是这种情况，万科接手了万宇的地块开发了万科维园，但万宇花半里和万科维园的房产证名称都叫荣盛阳光新城。”某房产中介新吴区门店的置业经理透露。这种接续开发后的衍生问题不少，涉及小区片区之间是不是有围墙分隔、物业费是不是统一、配套设施是不是共用，甚至还有车位供需、进出大门争议等较为激烈的矛盾。近期，有万科维园业主借用网络流传甚广的语音段子发抖音视频——“这个大门让我没有面子，让我们所

有的业主没有面子，我们需要一个大门”，原因正是万科维园开发后单价远比万宇花半里高，物业费也高出一截，万科维园业主认为他们理应得到一个独立的小区大门。

“开发商把问题遗留下来了，考验物业的服务能力和社区的协调能力，一时半会儿矛盾消弭不了。”有万科维园业主较为理性地分析，“以后不管是不同开发商接续开发，还是同一开发商前后开发一二三期，都得考虑到这些问题。销售时合同附件中的业主公约应予以详细说明，并提示购房人注意选择。”

（晚报记者 何白 晓城/文、摄）