

搁浅6年的黄金地块有眉目了

济南建委再发征收冻结通告,山师东路18号俩“拆不动”将被拆

搁浅6年多,山师东路18号棚改项目有了新的进展。近日,济南市城乡建设委员会发布该地块的征收冻结通告,此前难以拆除的两家“卡壳”单位都在此次征收范围之内。记者采访获悉,该项目前期已累计投资2亿多元,未来规划建设两座百米高的塔楼,一栋为办公,一栋为公寓,建成后计划引进2-3家省级银行总部入驻,形成以商业金融为主的现代化办公场所。



▲墙上的“拆”字已经6年了。

▶山师东路18号棚改项目将有新进展。本报记者 唐园园 摄



本报记者 唐园园 喻雯

现场>> “拆”字在墙上已6年

山师东路与经十路交叉路口东南角,几个偌大的广告牌将此处包裹得严严实实,周围高楼建筑密布,交通道路规划有序,不能想象广告牌后寸土寸金的黄金地段上面是什么。

28日,记者探访了该地块。从广告牌处一侧狭小的门进去,左侧是一栋破旧不堪的

6层楼,楼前是一个窄小的过道,过道中间小商贩经营着小吃摊,路的另一边被用铁板墙隔起来。

楼外墙面上用红油漆写的“拆”字分外显眼,与热闹的过道和楼里往来人的氛围十分不合。顺着过道向前走,该楼的东侧是一片被拆后的废墟,建筑

垃圾上面还有不少生活垃圾。

“拆字都写在墙上6年多了,当时住在里面的职工都很慌张,到处找房子,谁知道搬出去这么多年也没拆。”在附近住了40多年的老孙说,这栋六层楼是省千佛山医院的职工宿舍,不过现在老住户几乎都搬走了。“现在差不多都是医院的

小护士在这儿租的房子,一间房子也就500来块一个月。”

老孙称,5年前该6层楼的北侧和东侧的楼就被拆了。“剩下的楼就一直被搁置,不拆不建。”至于为什么没有拆,老孙说,“利益纠纷太多,没谈妥吧。现在房价可不是五六年前了,况且又是学区房。想拆难着呢。”

缘由>> 涉及多个产权单位

事实上,早在2009年5月,济南市建委发布拆迁冻结通告,宣布山师东路片区拆迁冻结。根据通告,冻结范围为:历下区经十路以南,省血液中心北院墙以北,山师东路以东,健康路以西,包括千佛山医院招待所、健康路10号(省胸科医院宿舍)、经十路16432号(省中医药大学宿舍)、山东省卫生厅招待所、山师东路18号院。拆迁涉及省中医药大学宿舍、千

佛山医院集体宿舍和职工餐厅、省卫生厅招待所、省胸科医院等,地上物建筑面积1.4万平方米,需拆迁安置住户136户。

因紧靠经十路繁华地段,山师东路18号项目拆迁一启动就引来众多关注。记者查询当时的报道,2010年7月该项目完成拆迁83户、0.85万平方米,完成工程进度的61%,还剩下53户未完成。

项目拆了一半就被搁置,一搁就是6年,对此,多方人士称:太复杂。从2009年该地块的拆迁冻结公告可以看出,该项目虽然涉及的拆迁户数不多,但涉及的产权单位却不少。

老孙说,千佛山医院职工宿舍楼里面既有持有房产证的老职工,也有房改之后持有小产权房的职工。“当时老职工不愿意搬走,就是图方便,也不真

是为了钱。当时,二环外的房子还不多呢。”而当初的省卫生厅招待所如今已经被租给一家民营企业,“听说与人家签的是长期合同,这么好的位置,人家怎么会轻易搬走呢?”

历下区拆迁办工作人员告诉记者,他们主要负责居民拆迁工作,如今居民拆迁已经全部完成。两家单位产权房屋没有完成拆迁或因涉及国有土地收储。

进展>> 三四个月后或拆迁

时隔六年,济南市建委再次对该地块发布了征收冻结公告,标志着被搁浅多年的工程终于有了动静。

“当初,关于拆迁济南有两份文件,一份是针对城市居民拆迁的《济南市城市房屋拆迁管理办法》(济南市政府2007年223号文),一份是针对国有土地收储的《济南市国有土地收购储备办法》

(2008)(济南市政府令230号文)。”

济南市建委相关负责人称,223号文件具有强制性,如果未达成一致,可由一方提出申请、进行裁决后强制执行程序,但对国有土地收储是收储单位和被收储单位进行协商,对协商不成并没有规定,所以项目被搁置多年。

“为了落实城市规划,现在

对符合条件的项目进行征收。”该负责人称,现在根据济南市人民政府令第248号《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》,“征收部门和被征收人按照征收补偿方案,在规定期限内进行签约,如果不签约,政府将发出征收补偿决定,进行强制征收。”

征收冻结公告后,意味着正式进入征收冻结程序,征收

部门委托征收服务中心,和被征收人进行协商。该负责人称,从土地征收到拆迁大概需要3-4个月,也就是说该项目在未来3-4个月内有进一步实质性进展。记者了解到,此前两家“拆不动”的单位:山东省卫生厅招待所(健康路11号)和山东省千佛山医院公寓楼(山师东路20号)在此次征收范围内。

未来>> 将建两座百米塔楼

记者了解到,根据此前的规划,山师东路18号项目总占地面积约1.43公顷(其中规划道路用地0.6公顷),可规划建设用地约0.83公顷(12.5亩),用地性质为商业金融用地。该项目也是历下区2010年重点的棚改项目之一。

13亩的黄金地块,搁置6年多迟迟没有动静,最着急的是该地块的土地熟化人——济南本

土的一家地产开发公司。28日,该公司有关负责人说,最开始与政府签订的协议是7个月就会完成拆迁,但是如今一晃已经过去了6年。由于拆迁的卡壳,像周大福等投资方都陆续撤资,仅这方面的违约金、损失等就有七八千万元。“这么多年下来,我们的累计投入已有2亿多了。”该负责人坦言,搁置了这么长时间,这块地对他们有种“鸡肋”的感觉,等

到一切手续走完再开发入市,也很难赚钱,因为拿地的各项成本太高了。虽然开发过程曲折,但是该公司对这块市中心的黄金商业地块比较看好。“经十路沿线,这种难以复制的地段优势还是很明显的,这对未来的招商运营都将起到积极的作用。”该负责人说,根据地块位置,未来将建两座100米以内的塔

楼,一栋办公,20层;一栋公寓,24层。从未来的招商来看,金融业将是重点,像大楼底商将会有更为丰富的产业入驻。“考虑到寸土寸金的位置,我们在塔楼的颜色、外观设计等方面都会有自己的特色。”该负责人说,下一步他们就等待政府的征收工作的开展,征收工作结束后,就可以进入到地块的熟化以及未来的开发了。

药山将修建扁鹊纪念馆

本报7月28日讯(记者 蒋龙龙) 28日,记者从天桥区园林局获悉,药山二期建设工程正在进行工程招标,有望于9月开工。此次工程最大的看点是恢复药山“三皇庙”历史古迹,并将修建扁鹊纪念馆。

去年6月开始,园林部门开始对药山的东坡和南麓进行了系统整治,大大提升了景区的景观效果。

药山南侧和东侧大变样,不少市民也希望药山的北麓也能进行系统整治。28日,天桥区园林局相关负责人介绍,药山二期工程规划范围,北至药山北山门,南至药山主峰南侧山基与一期规划范围相接,规划面积3万平方米。

该负责人告诉记者,目前各项准备工作已经完成,正在进行工程招标。“预计9月初开始施工,11月底完工。”

根据施工计划,此次工程将首先提升药山上的水电路灯基础设施,“将利用生态结构,完善、修补现有山路,形成由北向南、贯穿整个药山山体的曲折登山步道。”为了保证市民游山安全,增加防护设施。

此次,药山二期工程最大的看点将是恢复药山“三皇庙”历史古迹,并将修建扁鹊纪念馆。药山山顶的日观峰周边还将用石栏围起平台,可供游人观赏日出和眺望黄河景色。

相关链接

遗址上扩建三皇庙

三皇庙位于药山顶部主峰南侧,建于清乾隆年间。1937年前,每年农历三月初三有庙会。三皇庙于解放后曾一度用作麻风病人治疗所。该所搬迁后,由于无人管理,建筑物倒塌。

此次三皇庙的修复计划,将在原有的遗址上进行扩建。庙宇将依山而建,在悬崖之上,营造独立险峰的感觉。相关部门还规划开发三皇庙内原有的秘密地道,形成一明一暗的两个通道,增加游客探险的神秘兴趣。

战时的碉堡将保存

药山街道在编写《药山志》时,工作人员曾多次到药山去。工作人员还发现了药山的很多秘密,就是遍布在山峰间的暗堡和水泥建筑。该工作人员向记者介绍,药山共有七项明碉暗堡,大都修建于上世纪30年代日军侵华时期以及解放战争期间,是日军和国民党部队存放弹药和驻军的场所。

据了解,整个药山二期的修复工程整体建筑布局将做到巧而精。山顶战时遗留的碉堡将被保留下来,经修复可供游人参观。



药山山顶三皇庙原貌。(资料片)



目前三皇庙的遗址。
本报记者 蒋龙龙 摄