

本报记者 时培磊 王皇

实在没法住 不少业主卖了房子

刘先生在2010年左右在诚基中心买了一套商住两用的房子,还买了两套住宅的房子。120平的房子,复式结构,公摊面积在35%左右。“当时开发商是按套卖,一套90多万,房产证面积只有60多平,但是隔开以后,实际面积相当于多了一倍。”

这两套住宅房都在一栋楼上,然而到了交房的时候,刘先生发现旁边又多了一栋楼,相隔不过十多米远。刘先生的房子虽然不低又在东侧,但被挡住以后,阳光全天照不进来,采光成了问题。

在他居住的楼层,一层楼有十多户,走廊没有通风口,也没有窗户,在里面待一会儿异常闷热。不少房子通风不好,房顶也不高,非常压抑,有不少业主白天都打开房门通气。

据了解,像刘先生这样的业主有很多,不少人在这两年都把房子卖了。

商铺和住宅盖夹层 面积多了近一半

在诚基中心,十五六层高的楼,楼间距只有20余米,一层设计了16户业主,门挨着门。资料显示,诚基中心仅四期的一栋大楼就有14700户,包括公寓4122户,商业7889户,办公配套2689户。

诚基中心的密度高还反映在其过高的容积率上。代理过诚基中心业主合同纠纷案件的胡春雨律师称,开发商用“酒店式居住公寓”的概念,摆脱各种设计规划规范的牵制,建设5.2米超高层高楼房,通过加盖夹层使建筑面积增加一倍,相当于凭空多出了一倍的建筑面积。胡春雨分析,诚基中心出现的诸多问题,根就在这里。

据媒体报道,这种加盖隔层的做法同样被复制到商铺。2012年左右,诚基中心正式大范围推出商铺。

业主李女士是第一批投资者,她花了37万元买了一间20多平的店铺,但交房时她惊讶地发现,因加隔层,商铺公摊高达75%,店铺面积只有六七平左右。

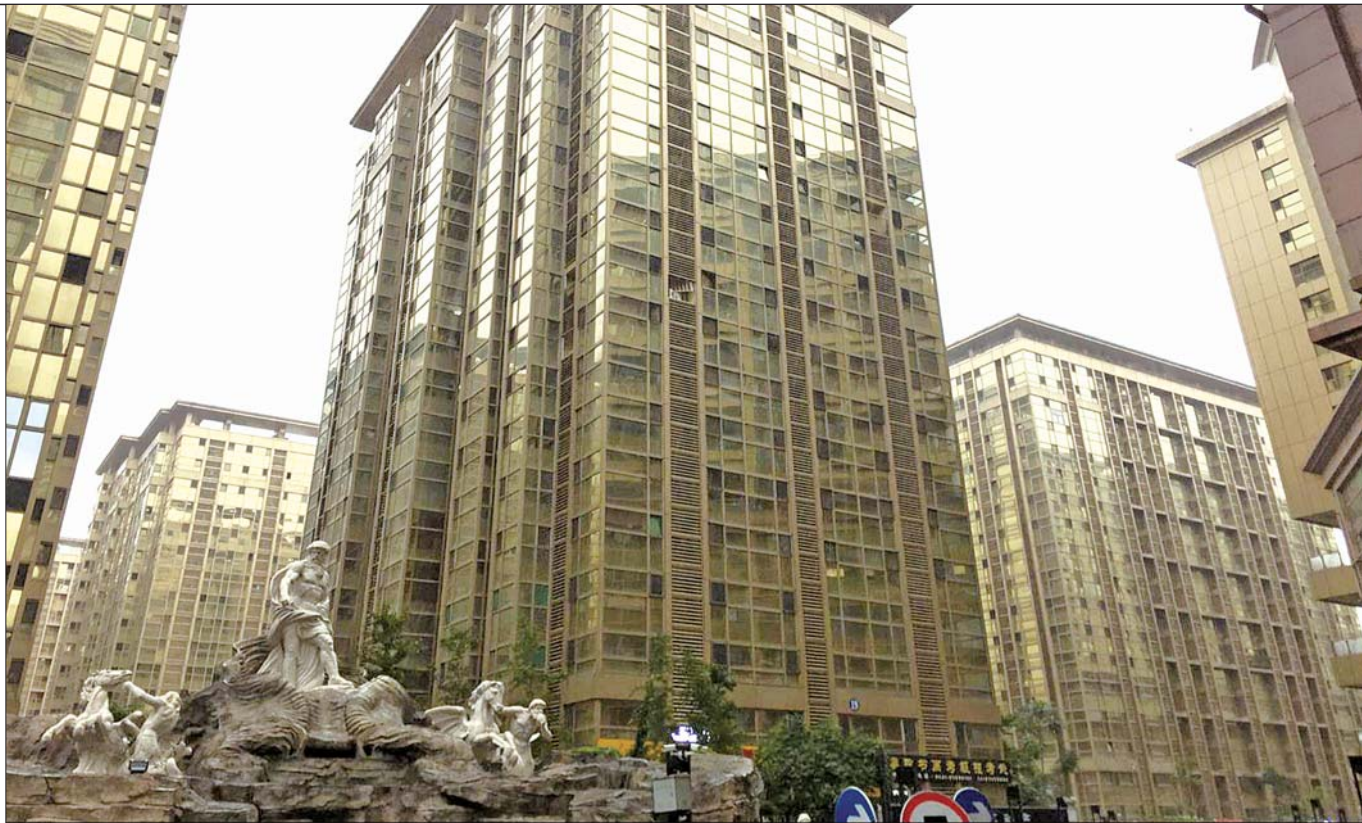
车位少消防不达标 都是高密度惹的祸

容积率高,业主密集,但配套公建设施没有相应增加,冲突在所难免。据不完全统计,诚基中心连公寓加商铺共有20000多户,而实际车位数只有1500多个,平均13户以上才分到一个停车位。

排污能力不够也是人口密集引起的。诚基中心一、二、三、四期共计两万多户,已交付近万户。由于房屋性质为公寓,以出租为主,经营公司,集体居住的较多,公寓及配套办公每户按照4人计算,小区居住人数达4.6万人,商铺按每户1人计算共计0.9万人,该小区人口约达5.5万人。

业主介绍,商铺的配套不足,一层楼只有一个厕所,也没有位置停车,开发商承诺的一些大品牌最后都没有进来,之后,开发商出事。因种种原因,诚基中心的商业中心就这样胎死腹中。

在早期,诚基中心一些基本配套压根就没有。小区供暖供气的问题一直到2015年年底才彻底解决。此前,诚基中心因复式结构存在安全问题,燃气



济南诚基中心楼间距很小,楼房密度非常高。 本报记者 时培磊 摄

配套不全渐成“城市孤岛”,业主与物业矛盾很难调和 诚基中心到底“病”在哪里

近日,因拖欠公建设施用电费用,济南诚基中心和万豪国际中心公建用电被停,在多方协调之下,才暂时恢复正常,但巨额的费用仍未支付。公建用电欠费只是诚基中心面临的诸多问题的冰山一角,这些年来,诚基中心因配套不全渐成“城市孤岛”,小区新旧问题一直未断,乱象丛生,几乎成了济南维权次数最多的小区。相比之下,对小区遗留问题的解决办法却很难产。



临街商铺的电梯长期闲置,垃圾遍地。 本报记者 时培磊 摄

■他山之石

天津诚基中心是如何改造的

同属一个开发商体系,天津的诚基中心小区同样位于绝对的市中心,这个小区也是夹层改造的复式结构。由于超高的容积率,复杂的人群构成,严重不足的公共设施等问题,这里曾经同样是垃圾满地,日常秩序混乱,安全问题频出。根据公开报道,为了消除这个心头之痛,天津诚基中心所在的和平区几年来做了不少尝试和努力,取得了一定的成果。

据报道,天津市和平区政府牵头,成立了专门领导小组,十余个部门联手对小区进行治理。区政府先后投入2980万元专项资金用于消防设施升级改造,对小区内部的消防隐患进行整改。协调改建了垃圾楼,并为小区建立了专门的废品收购站。针对小区电梯不足问题,建立了门禁和电梯刷卡制度,提高电梯使用效率。

针对人员复杂的情况,当地派出所派出了4名民警并配备多名辅警,在小区设立专门的警务室对常住人口、暂住人口、寄宿人口进行日常管理。2014年1月,和平公安分局又针对诚基中心小区成立了专门的治安办公室。同时整治清除了小区内所有的餐饮店铺,清除了阻塞消防通道的垃圾、油烟等。

本报记者 时培磊 王皇 整理

公司拒绝开通燃气;这种复式结构也给供暖计量带来了麻烦。小区也没有配套幼儿园、小学,学区问题也成了诚基中心的一大难题。

设备维护费用太高 物业管理难度较大

小区的规划问题产生的种种弊端让业主们非常揪心,这也给物业带来了很大的管理难度。前物业一位工作人员说,诚基中心的一大特点是电梯特别多。四期项目总共有282台电梯,其中第四期的电梯中,直梯就有72台,扶梯有143台。电梯的维护本身就需要专业人员,同时还需要电。

此外,小区内还有众多用水二次加压设备需要维护。诚基中心体量庞大,有807个摄像头,即便数量如此多,仍有不少主要通道没有摄像头,需要人员加强巡逻。消防设施也很多,前三期有15000个消防点位,四期则有33337个,每一个出现故障都需要一定的维护支出。使用多年后,这些设备出现故障的维修成本陡增,虽然像电梯这种大件儿出现大问题可以通过业主的维修基金来维护,但日常的维护也需要占用物业费用。

物业工作人员告诉记者,原来很多开发商遗留的问题让业主很不满,不少业主把发泄不满的矛头指向了物业。

很多遗留问题 至今没有解决

不过,与刚入住时相比,小区物业服务大不如前也是不争的事实,越来越多的业主开始拒缴物业费。据了解,前期开发商预收了一年物业费,之后物业费缴纳率也在六七成,随着问题越来越多,小区环境越来越差,小区业主缴纳物业费的越来越少,到了换新物业的时候,物业费缴纳率只有两三成。

近日,记者在小区看到,楼里的卫生保持尚可,但也存在墙体破损、走廊光照损坏,很多的小广告等问题。很多遗留问题至今难以解决。车位仍很紧张,电梯经常“瘫痪”,地下室经常漏

水,墙体瓷砖掉落无人修补,小区卫生仍然令人担忧,租住人群仍然很难管理。

目前,四期的商铺除了沿街的数十家,大部分都空着,临近和平路的商铺入口都被用铁栏杆封死了。这里有不少业主仅仅看过几眼,就再也没有来过,而他们却还要每月还着房贷。

多个部门努力协调 有些问题仍无法解决

为整治诚基中心的问题,这些年,政府部门做了大量的协调工作,也获得一定的效果。因设计、规划的问题,诚基中心早期一直没有煤气和暖气,双气配套改造有很大难度,经过政府部门协调,诚基中心于2015年彻底解决了“双气”的问题。

为整治诚基中心烧烤和小饭馆扰民、污染的问题,从2016年起,多部门联合执法,对烧烤问题进行长期治理。2017年,历下区对辖区的违法餐饮企业进行整治,诚基中心多家违法餐饮小店被关。济南历下警方也进行过多次治安整治,使诚基中心的治安环境有所改善。

此外,早在2016年,就有业主自发提出,想以单元楼为单元,让业主自发组织,参与到管理中来。目前,这种自发参与管理的方式还没有形成体制。

在很多遗留问题上,政府部门发挥着至关重要的作用。像最近的停电风波,在街道办、居委会的协调下,考虑到民生问题,供电公司在断电9小时后对小区公建用电恢复供电,涉事各方坐在一起,对电费问题进行磋商。

不过,诚基中心很多问题目前还找不到好的对策,就像电费的问题,诚基中心公建用电欠费额度已上升至1300多万元(含违约金),在多方协调下,8月15日恢复公建用电后,电费仍无法交齐。21日,诚基中心不少业主反映,小区又贴了欠费停电通知,如果不按时缴费,8月27日24时起,供电公司将催费停电,届时根据实际情况依法采取全部停电或部分停电或限电等方式催交电费,直至全部结清电费为止。