



一个别墅地块的命运轮回

文/本报记者 张璐 李园园 片/本报记者 戴伟

烟台开发区核心地段的黄河路上,有一个“知名”的独栋别墅项目,当地居民称,过去十余年间,这个由二三十栋二三层小楼组成的小区,真正的居住者是一些来自五湖四海的废品收购者、零散的打工者等。一些废品收购者将收来的废品,寄存到独栋别墅的前后院甚至阳台上。显然,这样的居住环境与常人心目中的别墅有天壤之别。

自8月底至今,这个被当地居民称为“最值钱”的地块启动了拆迁改造程序,10月10日记者赶赴现场时看到,大部分小楼已被夷为平地。虽然当地建设部门以改造工程刚刚开始为由,婉拒记者采访,但零散披露的一些信息组合起来,显示出这个地块极有可能与周边一样,将被建成一个由高层住宅、商业用房等组成的新建小区。这些迹象显示,这个“最值钱”地块又步入了命运的新一轮回。

二十多栋别墅夷为平地

10日上午9时,一台轰鸣作响的挖掘机伸长的机械臂重重挖了下去,“哐”的一声巨响,升腾起一片烟尘。

这是烟台经济开发区黄河路、天山路交界口东北角一个大约百亩的空地,空地已经被一圈广告牌遮挡。放眼望去,大部分地面已经平整,残存的5栋小楼,分布在地块的东西两个边角,这些小楼的门窗都已经拆除,其中的一栋,几位施工人员正在用电焊拆掉楼梯上的铁质部分。进入场地的一条主路两边,地面被翻转起来的暗黄色湿润土壤覆盖,其间夹杂着灰白颜色的水泥碎块。当地人把这个小区叫华闻小区,但有人说华闻小区只是被拆迁的一个部分,这个小区还有其他名字。不过可以确定的是,被拆迁之前,这个小区有两三层的独栋别墅二三十栋,建筑面积可能将达到几万平米左右。

62岁的郑瑞侠手里拎着一个破旧的塑料桶,从其中一栋没门没窗的小楼里走出来,走在满地的碎石砖砾之间,不时到堆在空地上的废弃物中扒拉一遍,寻找新的收获。

郑瑞侠是安徽人,在这个小区已经住了超过十年了,她从烟台开发区一家工厂离职后,在附近做过一阵小生意,而后遇到一次车祸,最后改行收起了废品。

在这个曾经的别墅小区里,郑瑞侠以每月150元的房租,从一个不知道几手的

房东手里租了一间房子。8月之后,这个小区进行拆迁,其他人都搬走了,因为她孤身一人,觉得花五六百元在周边租房子太不划算,所以趁着天气还暖和,在这个小区里收集一些废纸箱、旧门板,卖掉以后回老家。

按照郑瑞侠的说法,她是这个小区自8月拆迁之后惟一的留守者,“都搬走了,到别的地方租房子住了”。郑瑞侠回忆,在拆迁之前,这个小区的独栋别墅有二三十套,每套里面都住着异乡人。“上百户人家得有”,比划着周围的一些空地,郑瑞侠说,“有东北的、河南的、安徽、山东(其他地市)的”,这些住户中,有部分人在周边工地打零工,有部分人做小生意,还有一部分人和郑瑞侠一样,在附近收废品。

至于小区拆迁的原因,郑瑞侠不清楚,她的推测是,因为小区配套没有完善,很多住户在院子里挖个坑搭个棚子当厕所,“夏天味很大”,还有一些收废品的住户,收来的东西不能卖,直接就在院子里烧了,烟熏火燎的,“周边一些高层居民这些年来一直在投诉”。眼看拆迁还在继续,郑瑞侠离开的日子也进入了倒计时。

别墅住户多是“破烂王”

在黄河路上,与华闻小区相似的另外还有几个别墅小区,在当地居民指引下,10日上午,记者沿路探访,试图还原被拆

小区的原本模样。

黄河路与香山路交界处的福海苑别墅区,是被当地居民指认的另一个类似小区。虽然从外面看上去,这个也是由数十栋独栋小楼组成的小区还算整齐,但走进小区后发现,一些住户门前,堆满了各种废品,在这个小区中心交叉口的一面墙上,“禁止在此随地大小便”等大字宣泄着住户的愤怒。院子内不少房子门口,张贴着房屋出租信息,都是单间出租。一位正在门口晒被子的中年妇女听记者询问租房时称,这个小区月租房的行情是小间150元,大间200元,当然这位妇女住的别墅也是租来的,但是她却不知道房东是不是房主。

“在这儿住的,多数是收破烂的,再就是干苦力的民工……”在别墅区里,另一位住户告诉记者,“没有人管理这里,什么人都能进,小区的秩序也非常乱,偷盗时有发生”。整个采访期间,小区里时不时能闻到不知从哪里飘来的臭味。

老旧别墅被摸索着“升级”

华闻小区等黄河路沿线的拆除,是开发区一个庞大改造计划的一部分。开发区一位官员说,这些别墅荒废很多年,容积率低,土地价值不大,政府积极引导开发商拆除烂尾别墅,提高土地利用价值,正在拆除的烂尾别墅是原来建别墅的开发商拆除的,拆除后将建住宅项目。

据公开资料显示,黄河路沿线的几

处别墅项目规划方案设计已报规划审批,这两处别墅的建筑面积共2.3万平方米,开发区东区改造工作领导小组已与开发单位研究制定了改造置换初步方案,并征求改造范围内业主的意见和建议。“初步方案是,业主可以置换房产,也可以选择货币补偿。开发区滨海老旧别墅拆除后原址计划建设高品质住宅,酌情配套高档酒店,活跃沿街商业气氛,彰显滨海城市特色。“先期改造从产权单位相对简单的别墅区入手。”开发区一官员曾对记者说,目前,华闻别墅区已经开拆,新项目今年有望开工建设。同时,启动其他空置地块以及黄河路两侧改造项目调查论证工作。但在具体采访中,开发区建设部门的官员却委婉地称,改造工程刚刚开始,具体内容并不方便透露。

而此前的采访中,记者曾了解到,这个庞大的改造工程,面临着复杂的历史遗留问题,其中一个问题是,“不知道如何去更好地运作”,改造过程的招商似乎也困难重重,而改造也只能在摸索、探讨中前进。

记者多次致电具体执行拆迁的烟台恒大置业有限公司,办公室人员称拆迁的确正在进行,但为什么要拆,拆了之后建什么,原有的别墅是否可以通过修葺来继续使用等问题,该名工作人员称并不知情,并且他们公司领导出差在外,也无法联系。

(下转B02版)