

27岁海天大酒店改造市民不舍

短命建筑曝城市规划短板

文/本报记者 孟艳 片/本报记者 杨宁

刚满27岁的海天大酒店已经进入招标爆破阶段,未来青岛前海的显要地段将崛起一个全新的标志性建筑。近日,记者采访获悉,包括海天在内的东部几个“矮个子”大酒店相继被拆除,未来前海将被打造成高层建筑群。对于海天改造,有人认为这是好事,有人则称惋惜,认为城市建设规划缺乏严肃性。

27岁海天将拆除 不少人感觉惋惜

近日,记者驱车到香港西路48号的海天大酒店探访,两栋孤寂的老楼静立海边。酒店出入口被水泥墩挡住,车辆无法通行,周边也全部被绿色围挡挡住,有保安把守。酒店的窗户几乎全部破碎,院子里堆放着一些酒店用的灶具等厨房设备,门前堆满了电线、铁板等物品,连院内的树木也全被挖走,只剩下树坑。看门保安告诉记者,现在仅剩一家拆除公司在做最后的清理工作,清理结束后也要撤出,他是临时被雇来的,开始爆破后他就要走了。

虽然青岛的五星级酒店有不少,但是很多人却对海天大酒店有种特殊的情结。一提起青岛最

高级的酒店,很多人还是会首先想到海天大酒店。对于这座曾经辉煌的海天大酒店要拆除,不少人纷纷表示不舍。

山东外运公司司机刘先生称,海天拆了太可惜。他一边指着海天大酒店,一边介绍,当初海天大酒店先盖的西楼,建好西楼后大约两年又盖的东楼,当时周围还是一片荒地。海天大酒店有20多年的历史,算得上是青岛标志性建筑,拆了实在可惜。

青岛市文史专家鲁海介绍,海天大酒店对青岛来说有一定的历史意义,也是知名品牌。它于1988年开业,是山东省最早、规模最大的五星级酒店之一,接待了

60多万海内外宾客,近20位国家元首和政府首脑,以及众多国家的政坛要员和知名人士,促进了青岛市旅游服务业的发展,也成为青岛旅游的一个品牌。“我也曾经去过海天大酒店,现在回忆起来心里还是有种很美好的感觉。”鲁海说,听说海天大酒店要拆,觉得有些可惜。

在湛山小区,60多岁的孙先生介绍,海天刚开始建造时,很多人去看新鲜,有不少青岛人也以去过海天大酒店为荣,如果谁家在海天办了婚宴,更是让其他人羡慕。听说海天要拆掉,他们几个老人聊天时,都觉得非常可惜。

改造势在必行 东部要成高层圈

早在2009年年初,青岛就传出了海天大酒店将要改造的消息。2009年9月份,青岛市规划局局长王亚军做客青岛政务网时称,改造正在进行初步论证。而在2010年6月11日,海天大酒店改造项目召开规划设计方案专家评审会,青岛市旅游局相关人士证实了有关海天大酒店近期将启动改造工程的新闻。

记者在香港西路周边看到,海天的西侧是刚刚建好的万丽海景,往东则是万邦中心、东海路9号等高层,这些楼盘除了价格不菲,最显著的特点就是“高”。万丽海景由三栋29至37层的超高层组成,包括海景豪宅和酒店式公寓。

而万邦中心则包括一座50层240米的写字楼和一座111米的公寓楼。与它们比起来,如今的海天确实显得有些“矮”,加上楼体较旧,显得十分不起眼。

“青岛到了旅游旺季,宾馆一房难求,海天在东部黄金地段,占那么大的地方,客房那么少,实在应改一改了。”青岛市一位旅游界人士说。

青岛市规划局局长王亚军在网谈时曾称,海天大酒店的酒店功能的配置、平面功能的布局,软硬件设施的水平与打造国际顶级的旅游度假酒店差距越来越大,改造势在必行。

海天大酒店改造后将变成什

么样子?日前,记者致电青岛国信集团,一名工作人员告诉记者,规划方案还在等待市政府审批,具体细节不方便透露,不过她可以肯定的是,海天将改造成集酒店、购物等于一体的综合体。改造完成后,青岛前海的显要地段将崛起一个全新的标志性建筑。

在海天大酒店改造之前,运营了13年的环海凯莱大酒店已拆除了原先的酒店,要改建为两幢44层高楼,高度均为159米。

“矮个子”酒店为何相继被拆除?记者获悉,在前海一线香港路和东海路一带,青岛市已经规划了多处高层和超高层建筑,建成后,东部沿海将形成高层建筑群。

短命建筑曝规划短板 地标拆除应有章可循

在采访中,不少人对海天的拆除表示出惋惜之意。除了惋惜一种记忆的流失,更是对这些短命建筑的忧心。马上就要被拆除的海天大酒店刚刚建成27年;2009年被拆除的环海凯莱大酒店才建成13年;2006年,青岛市著名地标青岛大酒店被整体爆破,建成仅20年;虽然相比现在的高层建筑略显落后,但是这些地标性建筑本身却不是因为质量原因而拆除。

青岛市一位文史专家称,27年的建筑可谓正当“壮年”,因为设施落后,不符合周边发展就拆除了,不仅劳民伤财,更是一种对城市规划的不负责任。

根据我国《民用建筑设计通则》,重要建筑和高层建筑的主体结构的耐久年限为100年,一般性建筑为50年至

100年,但是青岛的不少建筑却呈现出“短命”态势,平均寿命仅为25年至30年。

青岛市社科院一位专家称,如果造成建筑“短命”原因是工程质量问题,就会造成无休止的大建、大修、大拆与重建的怪圈之中。而海天的拆建却不完全是建筑质量的问题,这种情况下,是由于城市建设规划缺乏严肃性,以及一些地方政府的利益驱动使然,在这些建筑买卖、重建过程中获得利益。

据有关统计显示,“短命建筑”中大部分为公共投资项目,但至今为止,还没有哪个官员为“短命建筑”埋单,因此必须建立责任追究机制,惩戒违规行为,与此同时,要建立建筑拆除的法定程序,明确拆除条件,切实做到建筑拆除有法可依、有章可循。

人大代表建议 禁拆未到年限建筑

“开发商和建设单位为追求高容积率对原有建筑拆除重建趋之若鹜。在我市旧城非成套房屋改造大致完成的今天,原有建筑面临拆除改造的压力越来越大,迫切需要制定规划加强管理。”今年两会上,就有人大代表提出《关于禁止拆除未到使用年限建筑物的议案》。

据悉,18名人大代表在议案中提出,南京路八大湖小区,是上世纪80年代才开始建设的,完全建成仅21年,曾获得过“山东省优秀实验小区”、“山东省绿化模范小区”等多个荣誉称号,目前部分楼座已被拆除,取而代之的是新建的高层建筑。这种情况并非个例,建筑物不到使用年限被拆除,有的是按规范建设的中学、有的是改革开放以来建成投入使用的高层酒店、旅馆,还有一些成套的住宅,也被拆除,建成高层建筑。造成资源的极大浪费,是不可持续的,同时对按规划建设的地段,因容积率大大增

加,还导致基础设施不堪重负,频频更换,造成重复建设。为此,建议尽快对建筑物使用年限进行规范,避免不必要的浪费。

为此,18名人大代表建议,要进一步明确规定各类建筑物的合理使用年限;要明确业主对建筑物进行正常维修包括大修的年限和义务;明确规定,凡已按规划建设投入使用的住宅、写字楼、商住楼、宾馆酒店、中小学校,未达使用年限的,要按照2009年1月1日起实行的《中华人民共和国循环经济促进法》中“对符合城市规划和工程建设标准,在合理使用寿命内的建筑物,除了为公共利益的需要外,城市人民政府不得决定拆除”的要求,一律不得拆除。

议案中提出,对有安全缺陷的建筑物要按有关程序进行鉴定,确实不能修复的,要由具体的责任人在当地媒体上公开拆除的必要性和重建方案,接受社会监督,重建的规模不得大于原建筑物。

▷ 4月10日,工人在为海天大酒店拆除做准备。

