

新建体育公园免费对居民开放,昔日腊山已成高端人居地

# 责任房企重筑腊山盛景

十年前的一个春天,胡欣跟着一群同事,在腊山种下了她人生中的第一棵树苗。如今十年过去了,曾经栽种树苗的地方,已蔚然成林,甚至还成为了不少游客登山纳凉的绝佳场所。而腊山这座济南古山,如今也不仅拥有优美的环境,还重新成为了槐荫新八景之一,免费对市民开放的腊山公园,更成为了市民休闲健身好去处。

可是昔日的腊山,却并非如此。槐荫区的老居民陈女士,就住在腊山脚下,她告诉记者,腊山十多年前植被被破坏,山体裸露,还有一个石柱竖立其中,非常难看。

## 十年筑建,保护上风上水地

“腊山的改变,要从十年前的那一天说起。”胡欣翻看十年前集团植树的照片,感慨不已,“你看看,那时候山上几乎没有树,我们也还那么年轻呢。”记者从照片中看到,彼时的腊山,植被稀疏,有些地方还露出了碎石层,高达70米的腊山石柱竖立其中,感觉与荒山无异。“在接下这个工程的时候,我们集团也曾犹豫,但是因为我们董事长是水文地质技术人员出身,经过一番考察,他发现腊山的水质并没有遭到破坏,不少潭子仍然清澈见底,甚至需要投一颗石子进去,才能拍出照片来。”据了



腊山御园园区景观

解,腊山地势较高,正好处于济南的上风上水处,较市区空气污染少,曾有专家检测,水质也属上乘。而这样的地方,在济南少之又少。

“在整治过程中,我们对石柱进行了爆破,调配多辆车来清理、外运石渣,再从一棵棵小树栽起,用了将近十年的时间,如今呈现给大家的山山水水,真的凝聚了我们很多心血。”现在的腊山,已经成为了市民喜爱的健身公园,甚至还引起了很多高端人士的关注。胡欣称,不少地产商、企业家都曾到访腊山,他们中很多人是慕名而来,也有到济南出差,路过腊山,上来看看的,“毕竟这里离高铁站非常近,古时是乾隆南巡的路过之地,现在则是济南快速交通汇集地,从腊山出发,通过高铁一天就可以来回北京、上海了。”

## 精工细作,从一棵小树开始

因为改造、保护得力,随着时间的增长,腊山的植被覆盖率越来越高。新建成的腊山公园,森林覆盖率更是达到了85%以上。而腊山的植被也非常有特色,传说中乾隆年间“松柏竞胜、苍翠欲滴”的景象,已然呈现。

同时,为了给位于腊山公园西麓的腊山御园营造高端、自然的环境氛围,山东省城建集团对其景观营造也极为用心。无论是花草的摆放,还是树种的种植,都经过了考究。“每一棵树,都是经过精心挑选出来的。放在哪里,树形怎么样,合不合适,都经过了考究。”胡欣告诉记者,例如目前栽种在腊山御园售楼处门口的其中两棵树,就是他们在出差的路上碰到的,觉得非常适合腊山御园的整体环境,于是中途下车找到了树的主人买树,再调配车辆运回来,“森林



腊山御园园林景观

的维护,园林的营造,都需要费心思,今天的腊山,为何具备了建造高端人居的环境,就是从一棵棵小树做起的。”

经过几年的打造,如今腊山御园的植物造景,已经达到了三季有花,四季常绿的水平,甚至还强调了春花、夏荫、秋叶、冬姿的季节变化。在入口处,采用了银杏、枫树形成序列,而在主干道,则采用国槐来创造婆娑的上层效果。到了每家每户的入口,更是种植了石榴、柿子等寓意吉祥的果树,来增加业主的生活情趣。很多到项目参观的人,都能感觉到园林风情带来浪漫气息。用这样的小环境,再配上腊山植被丰茂的大环境,时时让人心旷神怡。

(楼市记者 韦超婷)

## 高铁为邻豪宅典范 腊山御园开始预约

腊山御园,位于腊山公园西麓的山体上,法式独栋的设计,给人以高贵典雅、园林有序的庄重感。石材干挂的外立面,三季有花,四季常绿的园林绿植设计,更是为腊山御园营造了尊贵的社区氛围,是名副其实的济南城市顶级别墅。

现今齐鲁晚报购房俱乐部针对腊山御园推出5万抵10万的独家优惠。

咨询电话:0531-55713333

# 名辉豪庭业主可早日入住新房

“我第一套房子是买的一个小开发商的房子。当时不仅延迟交房,而且交房的时候各种证件都没有,到现在名义上交房已经三年多了,可是房产证却一直办不下来。真的是很糟心。”2013年底,小杨买了名辉豪庭的房子,这次却享受到提前交房。

“合同签的是2015年12月30日交房,可是置业顾问最近通知我们下个月初就能交房。而且去年年底还让我们业主到工地实地看房,整个买房过程都是透明的,特别好。”据名辉豪庭项目工作人员介绍,于2013年11月初开盘的一期楼栋,原定于2015年底交房;不过为了能让业主早日入住新房,在项目组的努力下,一期3#、7#、11#、15#、19#五座楼栋将在下个月交房,比原定的交房时间提前了接近两个月。20日,记者实地到访名辉豪庭,在即将交付使用的一期社区中,记者看到项目的地面已经铺好;园区的景观也已经修建完成,工作人员正在进行最后的收尾工作。

为了在提前交房的同时保证施



工质量,项目在取得有关部门的验收之外,名辉豪庭工作人员还对项目进行了多次自我检查,确保交房质量。入住后,项目将由南方物业进行统一管理,而在前不久举办的“中国物业管理创新发展论坛”上,南方物业被评选为“中国物业管理综合实力百强企业”,名辉豪庭业主入住后的服务有保障。

小杨还告诉记者,10月份是名

辉豪庭的“关怀月”,第一季“米足珍贵 感谢油您”活动一经推出就得到了名辉豪庭业主的支持,实惠的大米和食用油看似普通的礼品,让业主感受到名辉豪庭对业主的关怀。这些点点滴滴的细节让业主很欣慰。据了解,第一季活动自启动以来,已有超过1800多名业主到场领取礼品,而后续的活动还将继续进行……

## 记者帮办

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼事无大小,记者帮您办。

齐鲁楼市官方微博:@齐鲁晚报齐鲁楼市  
齐鲁楼市官方微信:qllsfc  
电话:0531-85196379

**物业管理公司是否可以改变物业管理用途?其收益属于谁,如何分配?**

### 读者求助

家住济南市解放路上的姚女士近期反应,其所居住的小区由于临街,地理位置较好,物业公司将小区内用于物业的管理用房进行装修,改装成门头房对外出租经营,有部分商户居然是物业公司家里的亲戚承租经营的,而出租房屋所得的收益居然全部归物业公司所有,更为可气的是,业主去物业公司去理论居然遭到殴打和责骂,物业公司声称物业管理用房的使用权属于物业公司,物业公司有权利进行改造收益,业主无权干涉。

### 律师解答

北京市隆安(济南)律师事务所律师白金印分析,根据《物业管理条例》第38条的规定,物业管理用房的所有权依法属于业主,未经业主大会同意,物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

对于物业管理用房的

使用权,虽然可基于双方物业服务合同的约定,由业主委员会向物业管理公司提供物业管理用房,物业管理用房的使用权由物业管理公司行使,但是不论是有偿使用还是无偿使用,物业管理公司对物业管理用房的使用是有条件限制的,其限制条件就是物业管理用房只能用于提供物业服务活动,而不能另作他用。未经业主大会同意,物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

### 记者提示

根据《物业管理条例》第65条的规定,若物业管理公司未经业主大会同意,擅自改变物业管理用房的用途的,将由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正,给予警告,并处1万元以上10万元以下的罚款;有收益的,所得收益用于物业管理区域内物业的共用部分、共用设施设备的维修、养护,剩余部分按照业主大会的决定使用。

(帮办记者 杜壮)

# 济南万科首个社区《邻里公约》发布

10月17日,济南万科2000多业主相聚山东会堂,拉开济南万科邻里文化节暨首个社区《邻里公约》发布会帷幕。活动当天,金城国际业主代表宣读了自发投票选出的10条“邻里公约”。并首播业主自发参演的《邻里公约》宣传片。

济南万科金城国际天泰家园

《邻里公约》的诞生,是调动社区自治细胞的去中心化过程。业主自治,建立自我管理和相互约束机制才是社区大治的根本,这也是万科物业所主张的“安心、参与、信任、共生”社区幸福感模型的精神原旨。

《邻里公约》是业主们自发

建立的社区“公约”,在济南尚属首次。它将开启社区文明和谐、邻里互爱互敬的新篇章,探索未来社区建设在业主自发参与、共同管理、民主自治方面的新方向。未来,在每个交付的社区,业主都会建立属于自己社区的《邻里公约》。