

20多平的商铺拿到手仅7平

开发商乱改规划,高档小区“沦落”成蜗居社区

本报记者 时培磊

1 央区国际范诱惑购买者

“它当初的规划、承诺都太美好了。”五年多过去了,诚基中心的业主郭女士仍记着当初看房时的心情。2010年,诚基中心的一切都是新的,“国际化休闲、文化、娱乐中心”的宣传语,在金碧辉煌的楼体掩映下,让人顿生恍恍惚惚的欲望。

在开发商的宣传中,诚基中心要建成一个集大型商业、奢华酒店、高档写字楼于一体的“商业、商务、SOHO区”。“这里当年说要引进肯德基、超市、KTV等等,要弄成很高档的商业区。”2016年1月10日,郭女士指着诚基中心邻近和平路的一排楼说,这种国际范打动了她。

当然,对大多数业主来说,选择在这里买房还看重了这里的地段。诚基中心原来是山东建工学院(山东建筑大学前身)的校区,往南走千米左右就是山东师范大

学、山东艺术学院,往北走则是山东建筑大学,同一条路上还分布着历山剧院、省文化厅等文教单位,文化气息浓厚。因为离济南最好的小学之一山师附小、解一小都一步之遥,不少业主还期待着被纳入名校学区。

此外,从小区往西,不远就是繁华的泺源大街,泉城路,银座、贵和等高档商场近在咫尺,趵突泉、黑虎泉、大明湖等美景尽收眼底。

这么好的地段,怎么也不可能白瞎了啊!2010年,郭女士购买了诚基中心的房子。

“说真的,刚开始弄得真是好啊!”让业主韩女士印象深刻的是,2010年前后,开发商在每栋楼的大厅里都配备了保安,“都是精心挑选的,个子很高,特别英俊,见了你就主动打招呼,帮忙提东西。”



如今的诚基中心,不少楼道内堆满杂物,管理粗放。 本报记者 郭建政 摄

2 “太密了!”一天到晚见不到阳光

不少业主当初买房是冲着诚基中心五米多层高、复式结构来的。“开发商加个隔层,相当于两层,算下来,价格也就每平七八千元,这比周围的楼盘都要便宜。”不少业主觉得,这个价格很划算。

但实际上,如此一来,楼盘的容积率就被更改变大,影响了居住的舒适度。不少业主很快就发现了这一点。

一百多平的房子还是感觉空间很小,“公摊本来就大,再隔成两层,上下层跑,总不如在同一层方便。”业主韩女士说。

“太挤了!太密了!”提起诚基中心,业主唐女士忍不住哀叹。她所在的一栋楼虽不是小区最大的一栋,但每一层有二

三十户。楼体被设计成方形环绕式,到了夏天,屋子里通风不好,有时只得打开大门。

更大的问题在于,小区楼间距太近,严重影响采光。《山东省住宅建筑设计标准》规定,住宅间距必须保证每套住宅冬至日有不少于1小时的满窗日照。但曾在诚基中心租住的王女士介绍,她之前租住的那栋楼是环绕式的,房子唯一的窗户是朝内的,“一天到晚都见不到阳光,有时候白天也要开灯。”

或许正是为了解决光线不足的问题,开发商把楼体设计成了金黄色的落地窗。“但楼间距太近,特别没有安全感。”唐女士说,她每天回家的第一件事就是把窗帘拉上。



不少门头房打出出租广告,却少人问津。 本报记者 郭建政 摄

3 五六年过去,房价基本没涨

如今,不少业主意识到,小区的规划设计不适合长期居住。“比如配的电子锁的房门,只要别人破解了密码,谁都可以进来。”唐女士说,感觉像住在酒店里。

另一个令年轻业主失望的情况是,诚基中心最终没有被纳入山师附小或解一小的学区。

实际上,已有相当一部分业主把房子租了出去。据了解,诚基中心一栋楼有一百多户,常住业主能剩三十多户就不错了。“现在小区至少一半都是租客,其中大部分又是年轻人,有刚工作的,也有学生。”唐女士说,“年轻人爱玩,有时候晚上两三点,小区里边还有人喝醉酒大吵大闹。”因为这事,唐女士多次失眠。

有些业主干脆把房子交给中介出售。五六年过去了,诚基

中心处在这样好的地段,房价却一直没怎么涨,甚至有些采光、位置不好的房子价格不升反降。

“上下层一百来平米的房子现在也就六七十万元,七千多一平,还是精装修的。”业主赵先生说,不远处的文华园小区,房价每平已涨到了一万八。

“原来定位是高档社区,现在肯定算不上。”唐女士说,入住诚基中心四五年来,邻居的房子卖的卖,租的租,周边的人还没熟络起来就又换了一拨。“谁也不认识谁,更别提搞什么文化活动。即便想参加,也没人组织。”

最近,业主郭女士等人正盘算着组织一个新的业委会,不过,从去年11月份开始申请,至今还没有得到批准。“我们再不管,小区就更乱了。”郭女士说,“毕竟这是我们的家。”



诚基中心

地址: 济南市和平路47号

问题: 开发商乱改规划

2008年,当诚基中心号称要建成“济南的三里屯”时,整个售楼中心人头攒动。而如今,当它撕下“土豪金”的面具,几乎成为全城维权次数最多的小区。

居于城市中心,却没有造就繁华;与众多高校为邻,却没有沾上文化。8年来,当近万业主期待住进一个国际化的高档社区时,诚基中心却暗笔一划,成为济南城建中的一个败笔。

4 商铺公摊竟达75%,近乎荒废

居民住得憋屈,商户更是着急。2012年,诚基中心正式推出商铺。宣传照中,这里高档餐厅、酒店林立,商品琳琅满目,虽夜幕来临,商务人士仍熙熙攘攘,好一派繁荣景象。

已在诚基中心买了住房的李女士眼熟了。2012年,她花37万元买了一间20多平米的店铺。然而,交房的那天,业主们傻了眼。合同上20多平米的商铺,实际使用面积只有7平米左右,公摊高达75%。“只能放下个柜子,基本干不了什么生意。”李女士说。

“他们把原来的一间改成了两间。”李女士说,开发商似乎光想着卖店铺,私改规划很严重,一

些基础设施很简陋,一层几百商铺只配了两个小型厕所。商业广场地下一层甚至被开发商私自加了隔板,变成了两层,“一米六以上的人进去就得弯腰”。

据李女士介绍,商业广场被开发商改造后,商铺存在很多问题,有几家大型连锁餐饮、电影院想入驻,但消防不合格,这些商家最后都没能来成。

这让商业广场陷入一种恶性循环。越是没人开业,越是冷清。如今,诚基中心商业广场近乎荒废,通往商业广场的电梯布满灰尘,九成多的商铺都关着门,偌大的楼里黑乎乎一片,而许多店铺从始至终就没有被租出去。

编辑快评

规划乱象多,管理者有责

□陈朋

复式设计变简易隔板,售出之后概不退房,一期卖完二期降价,双气多年难开通……8年间,诚基中心业主一次次走出家门维权,放眼整个济南,怕是找不出第二个这样的社区了。

这么多的问题,原因在于开发商不按审批规划设计,不按合同建房交房。直到2014年“红顶开发商”赵晋被查,人们才恍然大悟里面的道道。

诚然,诚基中心的问题是一个极端案例。但在我们身边,大到一个城市,小到一个社区、一条道路,乱改规划、粗放管理的

问题并不鲜见。

在上个月召开的中央城市工作会议上,习近平提到,城市规划制定要综合考虑功能定位、文化特色、建设管理,要延续文脉、留住“基因”,不断完善城市管理和公共服务,让人民群众生活得更方便、更舒心。

不管是在规划的延续性上,还是在管理的严谨性上,诚基中心的规划建设显然都没有做好,以致既伤了近万业主的心,也毁了济南核心地带的一片风景。

如今,除了补救诚基中心管理上的问题,我们也要铭记教训,看见那片黄,便不再犯同样的管理错误。

离退休人员好消息 来电申领多功能老花镜

拿起电话赶紧拨打 400-622-0237 申领,错过,即是终身……

首先,我们致敬为祖国做出了杰出贡献的离退休人员,致敬为教育事业付出了一生的优秀教师们,您们辛苦了!

好不容易退休了,有了大把的空余时间可以读读书,看看报,练练字……可是眼睛却老花了,处处受困!

怎样才能免去烦恼?别再发愁?目前,一款多功能老花镜在中老年人群中流传开来,不戴不知道,就这小小的一款老花镜,处处都是“高科技”,半点不含糊。

- 1.超清晰:镜片采用领先环保树脂,透光性极佳,视物超清晰。
- 2.超纤薄:镜片越薄折射率越高,光学性能更好,视物更舒服。
- 3.超舒适:舒适视野,长时间佩戴,眼不酸不胀,头不晕不痛。
- 4.超保护:特别加入绿膜,阻隔蓝光、紫外

线等,超保护。

5.超轻盈:镜框采用超薄高轻材料,仅10克左右,真轻盈。

6.超弹力:镜架采用超弹力记忆材料,使用稳固不易变形。

7.超耐用:镜片经过特殊处理,抗冲击和防刮伤,经久耐用。

8.超贴合:人性化一体式鼻托,完美贴合,更适合老人佩戴。

9.超时尚:经典款式,新颖时尚,更显年轻好气色。

好消息!为答谢离退休人员,老师们为国家做出了卓越贡献,现在拨打 400-622-0237 升级会员即可领取价值398元多功能老花镜一副。因名额有限,60岁以上离退休人员优先!

