



12月15日,位于天津市河东区十二经路与海河东路交口的水岸银座。据媒体报道,这座超过200米的超高层公寓存在擅自更改规划等问题,将全部进行拆除,或将成为天津首个被拆除的超过200米的超高层建筑。

天津“最牛开发商”赵晋落马留下“遗祸”

65层高楼 为何成为国内“第一拆”

天津“最牛开发商”赵晋落网一年零五个月后,其靠腐败建立起来的庞大房地产帝国已轰然倒塌,留下的“遗祸”却仍在发酵,亟待各方处理、解决。12月10日,《天津日报》旗下新媒体新闻117在其微信公众号上发表文章称,赵晋在天津开发的水岸银座及名门广场项目将拆除,其中刚刚整体完工的水岸银座最高一栋公寓高度已超200米,或将成为国内高楼“第一拆”。这意味着,天津水岸银座恐将以给业主退款、65层200多米成为国内“第一拆”的方式了结。

水岸银座已经全面停工

12月12日是个周末,紧邻海河景观带、与小白楼CBD隔河相望的水岸银座伫立在空中。走近看,密密麻麻的小窗户,3栋楼离得很近,互相遮挡景观和阳光。水岸银座已经全面停工,原本在做外立面的施工电梯不再开动。

一早,年过六旬的王阿姨和另一位购房者刘先生来到水岸银座的售楼处,向里面张望,并没有开发商的人出来解释和回应他们的问题。

透过脏兮兮的玻璃幕墙,只能看到里面堆放着落满灰尘的欧式桌椅。他们依稀想起3年前的场景,这里车水马龙、人声鼎沸,售楼人员跑来跑去忙不过来,签了合同后买房者喜笑颜开地憧憬着住进这座海河边的华美房屋中。

而如今天津水岸银座7000多名购房者正在经历各种焦虑。

记者调查了解到,购房者中,有的是买小户型的投资客,购买时

就知道这是“天津最牛开发商”赵晋开发的项目,也正是如此,赵晋落马后,这部分购房者一直吵吵嚷嚷要退房;有的则是“刚需”的天津普通市民,他们中有把自家房子给儿子当婚房、自己买水岸银座准备自住的老两口;也有的是和孩子住在一起不方便,用自己养老的钱买个房子准备单住养老;还有的是在天津的外地人,为了子女上学能拿“蓝印户口”才购房。

王阿姨倍感心力交瘁。

赵先生是最早感觉到房子会出问题的购房者之一。他把自家房子给了要结婚的儿子,买水岸银座的房子准备老两口自己住。2014年9月,楼盘原本封顶的日子,却传出已经停工的消息。这一年多的主要精力都放在了房子上,他之后代表部分业主,与市政府组成的工作小组在天津市河东区顺达路3号进行多次会面、洽谈,一个月一次见面会。这种状况直至今年8月,见面会终止,有关方面通知他们等待新的最终方案。

没有想到自己买的房等不来交房日

“买房时,我不知道赵晋是谁,没想到自己买的房子,等不到交房那一天。”刘先生道。

三年前,当时天津发行量最大的某晚报,连续多天刊登水岸银座的楼盘广告,他看到这个房子毗邻海河,周边地铁、超市、电影院等配套设施很多;40到50平方米的小户型,单价1万元/平方米,总价45万元;连续上榜月度销售冠军……这些都是很有诱惑力的广告内容,他最终出手买了一套。

王阿姨说“从没想过自己会成为新闻当事人”。她与老伴现在和

女儿家挤在一处居住。由于老伴身体不太好,他们不想给女儿添麻烦,想着用辛辛苦苦攒的养老钱买个舒适的房子单住,晚年时光可以悠闲一些。

万万没想到,到了2014年6月赵晋被抓的消息传出,水岸银座何时能交钥匙变得遥遥无期。从那时起至今,她没事就到楼盘边上看看,如果开工了就会觉得心中充满希望,一旦没有了工地敲敲打打的声响,就担心开发商资金链断裂,房子要烂尾。在担惊受怕、希望失望交织中度过的一年零五个月,令

水岸银座及名门广场项目或将拆除

最新的方案来了,12月10日,《天津日报》旗下新媒体新闻117在其微信公众号上发表文章称,赵晋在天津开发的水岸银座及名门广场项目将拆除,其中刚刚整体完工的水岸银座最高一栋公寓高度已超200米,或将成为天津首个被拆除的超过200米的超高层建筑。

水岸银座的开发商是高盛房地产开发有限公司,赵晋系该公司的法定代表人。10月25日,该公司发布公告称,“由于我公司和公司法定代表人涉嫌刑事犯罪,已无能力继续筹措续建资金,项目公司资金链已经断裂,总包单位、材料供应商也无力为项目垫资建设,所以该项目工程施工已无法继续进

行,为尽可能地减少购房人的损失,我公司拟用水岸银座项目的土地及在建工程等资产为购房人退房、退款。”高盛方面表示,将退还购房本金、贷款利息及相关税金。截止日期是2015年12月31日前,逾期不办理的,不再享受购房本金所产生的利息。

王阿姨、刘先生等购房者均表示,他们有切实的住房需求,不愿意接受退款、退房的方案。赵先生代表多位业主接受记者采访时表示,此前高盛公司曾表示资金链不会断裂、赵晋个人名下有土地,还有水岸银座的监管账户中有资产可用,希望政府协助修改规划、重新启动销售,将项目进行下去。

“拆除方案正在研究制定中,已趋于成熟”。知情人士透露,由于水岸银座3座超高层均已主体封顶,受限于地理位置及周边环境,或无法进行爆破拆除,只能进行人工拆除。据透露,拆除和平整地块的任务将由天津市的某房地产国企完成。

赵先生告诉记者,与政府工作小组面谈中,曾有过请天津市建筑设计院修改图纸的提议,利用未售部分合并小户型,减少容积率,2号楼增加8部电梯,1号楼增加3部电梯,3号楼增加4部电梯等方案。待达到国家住房规范标准,调整设计方案后继续施工交房。但修改方案还是会涉及74户已售房屋,不好协调,也就没有下文了。

开发商改规划 非法获益已达数十亿元

纵深追访

水岸银座延续的是赵晋以往开发的楼盘的营销模式,以超小户型、低总价为卖点,达到迅速销售的目的。再通过私改规划、“偷面积”等方式,增加可销售的面积,这也正是赵晋的楼盘在黄金地段销售的价格比周边市场价低30%的真正原因。

相关材料显示,“水岸银座”项目原规划审批其建筑底部为3至4层的裙房及上部三幢31至35层住宅,其中01、02栋均为31层,高100米,03栋为35层,高169米,建筑面积为10万平方米左右。

且规划图对楼宇的间距都有明确规定,但开发商多次擅自更改规划,将原规划的31至35层增加为41至66层(违规增高达130余米至210余米),并采用缩小楼宇间距、用卧室充作“飘窗”和“装饰性阳台”等方法,使该项目容积率超过规划审批容积率的两倍以上(大于10,超过国家规定的容积率的限值标准),违规超建面积一倍多。

按照天津市中心城区的商品房行情,即使以每平方米一万元计,该开发

商通过改变规划,扩大容积率所获取的非法利益已达数十亿元之巨。以2号楼户型图为例,一层楼内竟然有70户,很多内圈的房子仅通过天井通风、无法采光。如此胆大包天、无视规划、违反国家相关规定开发建设,令赵晋被外界讽刺为“最牛开发商”。

事实上,赵晋开发的房子几乎都存在“偷面积”的问题。例如,某个户型的使用面积为40平方米,但其产权证上的面积仅有9平方米,售楼员当时的解释是,其余面积按“装饰性飘窗”计算,属于赠送面积,因此不计入产权内。但是,当时标的单价却要乘以使用面积40平方米计算总房价,缴纳的税费等则按产权证上的面积交。

采访中,多位业内人士指出,这种高密度楼盘存在巨大居住隐患,由于单层户数过多,买家多数用于出租,致使楼宇管理困难,人员复杂易成为“黄赌毒”的聚集地。更加严重的是,一旦这样的超高层建筑出现火灾等情况,电梯、消防通道无法承受如此多住户带来的疏散压力,结果将会是灾难性的。

“最牛开发商”赵晋被抓

新闻回顾

现年42岁的赵晋,是落马的江苏省原常委、秘书长赵少麟之子。这位“官二代”开发的楼盘,地段好、价格低,却总因为与规划不符、配套严重不足等问题多次引发业主维权,也因此被称为“最牛开发商”。2014年6月,赵晋被抓。赵晋先后开发的楼盘有:

南京:恒基中心、中商万豪、卓越SOHO三个高层公寓项目。

天津:诚基经贸中心、君临天下、卓越浅水湾、恒盛SOHO、水岸银座、名门广场6个项目。

济南:诚基中心、万豪国际中心公寓、卓越SOHO三个项目。

(据北京青年报)

现场探访

购房故事

最新消息