规划变更 地铁楼盘 转眼没了地铁

事由:二号线西延改线

提醒:城市规划有变更可能,要随时关注

上周二,南京地铁“二号线西延”工程环评报告第一次公示,这意味着南京过江地铁真的要开始建了,对许多市民来说这个是特大喜讯;可同样是这个“喜讯”,有些人却怎么也高兴不起来。

记者获悉,由于本次“二号线西延”改从一号线的奥体中心站出发,实际上已经变成了“一号线西延”,导致原来地铁规划线路边的楼盘转眼就从“地铁楼盘”变成了“非地铁楼盘”;同时,随着江北5大站点的公布,也有一批地块及老楼盘一跃成为“正宗”的地铁楼盘,真可谓“几家欢乐几家愁”。

对此,专家提示:政府公示规划是好事,但规划具有不确定性,不到开工都不能最终确定。开发商借政府前期规划宣传自己的楼盘,借机拉高房价,购房者对此要保持清醒,要随时关注政府的规划变更情况,不能让开发商给忽悠了。

河西:地铁楼盘地铁飞了

金基汇锦国际:地铁飞了,只剩高架

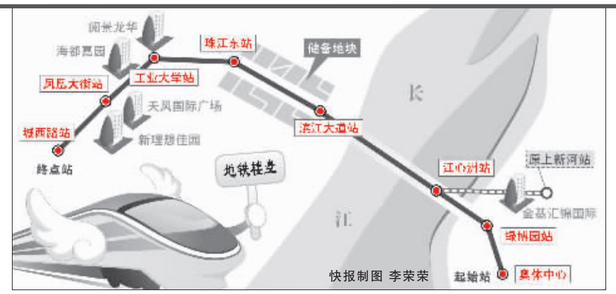
过江地铁的环评报告是5月19日公示的。该消息5月20日一见报,位于纬七路靠近江边的河西楼盘“金基汇锦国际”业主网上论坛就炸开了锅,论坛内一则“汇锦国际地铁变高架”的帖子立刻成为热帖。

原来,此前的地铁二号线西延规划是从纬七路贴着路南侧过江,在江南岸设“上新河站”。就因为这个站点,金基汇锦国际的开发商曾竖起大大的广告牌称“楼盘离地铁仅30米”(实际测量大约是60多米)。换句话说,站点几乎就在楼盘门口。而此次环评公示的新方案显示,过江地铁从二号线西延变成了“一号线西延”,起点不是从原来的所衔附近引出,而是从一号线的终点站奥体中心站引出,当然也就没有了原来的“上新河站”,也就是站点不在楼盘门口了,改到了离楼盘有二三条街远的绿博园门口设站。

事实上,不仅是没了地铁这么简单。一位业主告诉记者:当年和地铁一起从此过江的还有纬七路隧道,该“隧道”的河西到江心洲段是大桥,因此一座崭新的纬七路高架目前正在楼盘前面建设。“当初看中这个楼盘就是为了离地铁近,虽然有高架,但想想还是地铁更重要,也就接受了。现在地铁飞了,只剩下高架,想来想去都感到‘窝心’!”

一位业主在网上绘制了一幅图,图上显示,即使地铁站搬到了绿博园门口,从小区东门到绿博园步行距离大约是900米,需要10–15分钟。对此,有业主认为“改了也还是地铁楼盘,这个距离可以忍受”;但也有业主表示:自己本来打算乘地铁送孩子上幼儿园,现在太不方便了。如今到地铁的距离是原来的15倍(按60多米算),业主还是有很大损失!

一些业主去找开发商理论,可是开发商回答:政府确定的路线都出来了,怎么可能会为一个楼盘来更改呢?无奈之下,许多业主萌生了找开发商“退房”的想法。



快报制图 李荣荣

地铁的便捷,吸引着众多购房者 资料图片

江北:多了不少地铁楼盘

国信阅景龙华、海都嘉园、天凤国际广场、新理想佳园

河西只有一家楼盘受影响最严重最明显;到了江北,则有更多的楼盘和购房人关注此事。因为这样详细准确的站点还是第一次以正式文件材料形式公布,江北到底哪些是地铁楼盘、哪些不是就一眼明了了。

记者了解到,该环评披露了在江北设5大站点:在滨江大道路口设滨江大道站,在丰字河路口设珠江东站,在浦口建设局西侧、公园北路路口设工业大学站,在凤凰大街路口设凤凰大街站,线路出珠江镇后继续沿着文德路向南铺设,在宁合高速规划五里桥立交以北设终点站城西路站。

对照现在的楼盘位置,工业大学站附近的国信阅景龙华、海都嘉园,凤凰大街站附近的天凤国际广场(还处于开发初期)、新理想佳园都是靠地铁比较近的楼盘,地铁楼盘之名得到了“证实”;而类似于万江共和新城、大华锦绣华城等楼盘虽然也能沾到点地铁的光,不过都在公交车2–3站开外,到达地铁站点仍需转车。

而以前,二号线西延过江后的线路有多种说法,但具体站点仅提到了两个。记者搜寻了不同时期的新闻报道,提到过的站点仅有浦珠路站和审计学院站。而现在地铁依然经过浦珠路,但审计学院站却被取消了。

一位业内人士告诉记者:以前因为站点的说法有不同版本,因此有楼盘就会利用不同的新闻报道,把自己标在地铁站边上;而现在,环评报告公布后,精明的购房人会在电子地图上用线一拉就能算出“离地铁几公里”,自然不会再被开发商的宣传误导了。

为什么要改线

不仅仅是地质原因,更是为了让河西的基础配套带活江北

让广大市民不解的是,原来的“二号线西延”为什么要改为“一号线西延”呢?

5月19日,快报记者采访地铁公司时,地铁方的解释是:因为地质问题,所衔附近的地质已经不适宜开挖。集庆门大街鹭鸣苑小区就曾因二号线集庆门大街站的深基坑开挖而发生了意外,考虑到风险太大,该处已没有开挖条件。所衔的情况与之类似,所以地铁方斟酌再三还是放弃了原方案,改成从奥体中心站过江。

可是,据记者了解,早在2007年8月,南京地铁二号线西延就通过了地质灾害评估。当年这个由江苏省地质调查研究院地质灾害评估中心所做的“地质灾害评估”显示:局部路段地质灾害危险性大,土地适宜性差,工程建设易引发及遭受砂土渗透变形、地面沉降等地质灾害,但综合评估工程沿线大部分路段地质灾害危险性小到中等。结论是:适宜或基本适宜进行工程建设。

记者昨天联系到该评估中心主任邱祖林,就其报告结论与现实选择的不一致,他告诉记者,当时是有三个路线供选择的,经过地质评估三个路线都可以建,但有成本问题,可能最终建设方选择了成本比较小的方案。而就汇锦国际业主论坛上流传的“纬七路高架在此建设,所以这里不适宜再开挖”,邱主任表示,确实有相互影响的问题,这可能也是考虑因素之一。

但江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚却认为,这样的更改更多是着眼于让河西的基础配套带活江北。“河西的奥体中心和绿博园都是大型公共配套设施,而现在却人气不旺,使用率不足,政府可能还贴钱;但江北就缺乏这类基础配套设施。原来的二号线西延从江北过来直接到集庆门大街根本不能帮助奥体和绿博园解决问题。而现在用地铁把江北和奥体连接起来,奥体中心和绿博园就被带活了。同时,江北地铁沿线还有不少地块,此举将为江北增添更多的地铁楼盘,方便江北居民出行。

采访中,宋坚甚至认为:“这是近年来南京众多规划更改中非常难得的合理之举。”

改线了,购房人能索赔吗

很难很难。只能说,购房人没有考虑到规划变更的可能,没有“眼见为实”,为此付出了高价

金基汇锦国际的业主并不关心地铁改线的原因,他们关心的是:自己为“地铁楼盘”付出的高房价究竟被谁赚走了?业主们反映,该楼盘去年的价格就达到了8500元/m²,同期的奥体楼盘融侨中央花园才8000元/m²出头。大家认为至少有500–1000元/m²是为地铁花的,现在地铁没了,这笔钱岂不是花得很冤?

记者就此也联系到了开发商金基地产。一位负责人对此也是叫苦不迭:“19日公布的消息,我们也是20日从报纸上才看到的,此前我们真的不知道地铁改线的事。公司现在也很痛苦!换句话说,我们也是受害者!”

就此前该楼盘广告所宣称的“离地铁站30米”的说法,这位负责人表示:公司绝对是有依据才对业主宣传的,这个宣传当时也是如实的。但当记者问到:当年该公司购买这块地的时候,政府卖给开发商的地价有没有包含地铁因素呢?对方回答却很谨慎:“当时只说有站点,但不晓得什么时候建,我们也不知道土地部门有没有把地铁因素算进去。”而记者在土地部门了解到,现在土地起价是由国土局委托社会上的评估机构进行的。对于地铁等重大交通设施肯定会有考虑;但“这个是延长线,当年根本不知道什么时候会建,不太会考虑。”

记者查询了一下当年的情况。金基房地产是2007年9月19日用33亿拿下这块地的,楼面地价2575元/m²;而同一天出让的融侨中央花园地块楼面地价是2952元/m²,苏果的“沁园村”地块楼面地价是3300元/m²。这三个楼盘附近都有地铁,所不同的是后两者附近是地铁二号线,有明确的建设时间;而金基所依附的二号线西延虽然有报道,但实施时间模糊,还未被提上议事日程。

直到2008年2月,地铁二号线西延的官方正式环评招标公告才公布;同年6月前后,该楼盘开盘销售;同年下半年,南京市各媒体有关西延线提前建设的报道不断,“南京的第一条过江地铁”“提前到2009年开工”等报道显然为该楼盘在销售中带来了不少人气。

采访中,另一家开发公司的营销人员告诉记者,“去年河西楼市行情不太好,金基汇锦却一直卖得不错,而且价格还达到了8500元/m²,比融侨中央花园、金马郦城等很多楼盘都贵,肯定与地铁站点有关。拿地价格不贵,楼盘却卖得不便宜,开发商是赚到了。”

如今,地铁飞了,购房者的“损失”想要从开发商处获得实际赔偿却很难。

江苏中欧律师事务所律师朱凯表示:“楼盘离地铁站30米”这样的广告宣传可以构成合同的一部分,但开发商就地铁站的宣传已经超出了楼盘红线,对于这种它自己无法左右的事,开发商本不该宣传,宣传了就应当承担缔约过失责任。可是即使承担缔约过失责任,也要购房人有损失才行。现在的情况下,购房人这个损失有没有、有多少还不好确定。

就比如什么算“地铁楼盘”,宋坚表示,行业内基本认为离地铁入口1000米以内都算地铁楼盘,但也没有什么正式规定,“几十米跟几百米肯定价值不一样,但差多少就难说了。”

而要以违约来追究开发商的责任也很难。因为开发商的宣传的确与当时的规划基本符合,如今规划改了也不是开发商的责任。只能说,购房人没有考虑到规划变更的可能,轻易相信开发商的宣传并为此付出了高价。

■提醒

城市规划可能变更

目前南京公布的地铁线路已经有十多条,那么今后购房人还能以此为参考买房吗?就此,南京市规划部门有关人士表示:地铁规划是个大事,肯定不会轻易地改,如果要改一定是有重大原因。但规划本身因为是超前的,在具体实施前根据最新情况作调整也是正常的,因此规划变更的可能的确存在。

宋坚表示:经过这个案例,购房人应当更加理性,要随时关注规划变更情况。要知道,只有开工了的地铁站点才是确定的,未开工的地铁沿线楼盘都不能算真正的地铁楼盘。面对开发商的吆喝,不到地铁线路开工,购房人都不要为“地铁”来多掏钱,只需考虑房子本身的价值,以防“金基事件”重演。

快报记者 孙洁