

长江路九号一二期已透支三期容积率,三期建筑怎么建?

主城第一豪宅容积率疑云调查

谁是南京最贵的楼盘?论位置、论单价,无疑是长江路九号!然而这个屡屡定出天价却总不用公开开盘就被抢购一空的神秘楼盘近日却被读者举报:该楼一期二期容积率“寅吃卯粮”,导致三期迟迟没有开工建设。

这个主城第一豪宅难道在早年地价低、已经赚取了超高额房价利润的同时还要去打“拱容积率、赚取非法利润”的主意?记者调查发现,按照政府当年规定的容积率,该楼盘一期二期的确已用掉了可建面积的88%,只余2万平方米上下的建筑面积建在1.1万多平方米的三期土地上,容积率也就2.0左右,远远低于该项目商业办公5.0的平均容积率。如果不抬高容积率,楼盘一期二期密、三期疏松几乎已成定局。



一期二期已用掉88%的容积率指标

规划中的三期办公楼迟迟未动

读者爆料

长江路九号三期动不了

4.54万m²最多可建22.7万m²,可开发商的规划却高达26万m²

无论是一期开盘的1.7万-2万元/平方米,还是二期的2.5万元/平方米,长江路九号每次的低调内部抢购一空总能引来南京市民及其他开发商艳羡的目光,而后期的建设情况及房源供应也总让大家既关心又心里“没底”。

然而近日却有读者向快报举报:该楼盘一期二期基本销售一空,但三期迟迟不开工,一直堆材料、当工棚,是因为“这家楼盘一期二期已快把整个楼盘的容积率指标用光了,三期只剩很少面积能建,只能盖一个与一期二期周边建筑高度极不匹配的矮房!因此三期想调高容积率,盖一幢180米的高楼,但迟迟未能通过,所以一直无法开工!”

这个消息是真的吗?南京最贵、最核心位置的豪宅居然也打容积率的注意?记者查找了2003年4月的卖地公告,这块编号为No.2003G18-1的邓府巷地块,用地总面积58369.5平方米,其中代征城市道路、绿化及保护用地面积13013.9平方米,实际出让面积45355.6平方米。当年卖出的价格为4.53亿元,也就是土地大约1万元/平方米,容积率为办公商业≤5、居住≤3,按这个算,居住部分的楼面地价为3333元/平方米,办公商业部分为2000元/

平方米,当年业界对该楼盘的房价估价也就8000-12000元/平方米。而实际其住宅部分开发商的售价已高达2.5万元/平方米,办公(挑高近5米)部分也已高达3万-4万元/平方米,如果不测算这么多年的财务成本,该项目至少已经实现了200%-400%的利润率。

可是这块黄金宝地因为是早年审批的,容积率不算高,但实际盖出来的房子面积之多却让人看不懂。开发商浙江广厦在其公司网站的楼盘介绍中称:项目规划地上总建筑面积约26万平方米,规划建设4幢高层住宅、2幢高层LOFT酒店式公寓、1幢六层商场和1幢高层写字楼。整个项目分三期开发,其中一期为两栋住宅楼,一栋商场,一栋酒店式公寓,建筑面积约11万平方米。二期为两栋住宅,一栋酒店式公寓,建筑面积约8万平方米。三期为写字楼,规划面积约7万平方米,项目总投资约17亿元。

如果用26万平方米(总建筑面积)和4.54万平方米(实际出让土地面积)来计算,商业办公和住宅的综合平均容积率已达到了5.73,而根据当初的公告,该楼盘最高的商业办公容积率也不过5.0,加上住宅3.0综合应当小于5.0,怎么会变多了呢?

新闻调查

很明显的疏密对比

记者了解到,这主要是因为26万平方米包含地下车库面积,而地下车库面积是不计算在容积率指标内的。

那么,该楼盘按照容积率应该盖多少房子呢?有无超标?南京网上房地产显示,该楼盘一期二期四幢住宅、二幢办公及一幢商业用房一起加起来建筑面积达到了13856万平方米,其中住宅7475万平方米,商业办公6381万平方米。

按照住宅3.0的容积率指标,住宅占地为7.475/3.0=2.49万平方米;这样算来,商业办公用地就只剩4.54-2.49=2.05万平方米,如果再扣掉4000平方米的规划要求配建幼儿园用地面积,商业办公可建总面积为1.65万

平方米×5.0容积率=8.25万平方米,减去已建的6.381万平方米,三期可建的商业办公面积不过1.8万平方米左右。

以该项目一共可建面积住宅7.475万平方米+商业办公8.25万平方米=15.725万平方米来计算,一期二期13.856万平方米已建掉了88%的可建面积,而一期二期占地3.44万平方米,占总地块的76%;三期用1/4左右的土地建不到15%的房,这种疏密对比的确十分明显。

这会导致什么后果?记者请业内人士算了笔账,按照三期1.1万平方米的占地面积,45%的最大建筑密度,办公楼实际的占地面积也就是每层面积应当是1.1

除去地下面积,一期二期已用掉楼盘88%容积率指标,三期建筑密度将“相当舒适”?

万平方米×45%=4950平方米,1.8万平方米的总建筑面积最多可以建3.63层,按4米一层算,这个楼最多只能盖4×4=16米高,而其一期二期楼高100米左右,这个般配吗?

还有一个办法按100米的高楼来设计,4米一层,25层,每层不过1.8万平方米/25层=720平方米,720平方米/1.1万平方米的占地,三期的建筑密度仅6.6%,可谓超低!可住宅全部集中在一期二期,这样做一期二期的购房者岂不是有点吃亏?

正因为如此,举报人称,该楼盘三期原定2007年6月开工,二期封顶也已经快一年时间了,三期却一直没有开工。

反复报建的幼儿园

举报人还提供了一个该楼盘违反约定的地方:该楼盘当年卖地时就被要求配建一个幼儿园。而且卖地公告要求:该项目配建的幼儿园,占地不小于4000平方米,这个幼儿园迟迟未建,违反配套应当和住宅楼盘一起交付使用的惯例,给业主子女入学带来不便。

今年7月,该楼盘传出了业主的孩子无法正常在学区上学的消息。当时业主们投诉,长江路小学2009年招生的时候,特地把长江路9号这一楼盘标注为学区“不包括在内”,当时开发商就解

释:原因是和玄武区教育局关于小区一个幼儿园的建设没有谈妥,因此遭到了教育局的“封杀”。“玄武区教育局一直认为在我们的地块范围内配套的幼儿园,我们要交付给他们以后,我们业主的孩子才有学上。”但开发商坚持认为:幼儿园土地开发商交了土地出让金,因此权限在开发商。

到底是怎么回事?记者在浙江广厦2003年的股市年报中看到了这样一段话:根据该地块的国有土地使用权出让合同中特别条款的规定,受让人须按规划部

占地4000m²的幼儿园拖了3年没建,违反卖地约定,给业主子女入学带来不便。

门要求完成邓府巷地块内相应规模的幼儿园且交付玄武区人民政府后,方可领取邓府巷地块的房屋销售许可证。可现在,该楼盘一期2007年开盘,二期今年已开盘,幼儿园却没有建好。

虽然业主孩子上学的问题经媒体曝光后得以解决,但幼儿园的建设却就此一拖再拖。记者从南京市规划局的网站上看到,邓府巷二期幼儿园报批的条数有六七条,最近的一条就在近期才获得批准,就算立刻开工等到建好,离当年承诺的交房前交付也要晚三年左右。

受质疑的可建面积

容积率指标大量被一期二期用掉,幼儿园拖延建设,记者昨日上午就此找到了楼盘开发商广厦(南京)置业发展有限公司。该公司有关负责人一口咬定:“我们的规划容积率肯定没有问题!三期不仅不会盖小矮楼,而且还要盖一个标志性建筑!”

就幼儿园延迟建设问题,该负责人更是大倒苦水:土地出让合同的面积与图纸标注范围不同,图纸上比合同面积少1000多平方米,“我们花了好大劲才把这1000多平方米的土地找出来,到政府部门把图纸修改过来,没有这1000多平方米,幼儿园就达不到4000平方米的占地,无法报

1.8万m²还是5万m²?开发商的这笔账是如何算的?

批。”该公司表示:这个问题今年才解决,因此幼儿园才报批,目前已经开始桩机工程,预计明年5月完工。

但就三期可建面积,该公司技术部的负责人表示,该公司自己测算出是有5万多平方米可盖,可记者当场为她算出了只能盖1.8万平方米的账,这位负责人却表示:“我也看不出来你算的有什么错,不过我们肯定还有5万多平方米可盖!”至于为什么拖到现在没开工,该公司表示是“正常在设计建筑方案”,希望做出好的产品。

按照5万多平方米的可建面积,该公司目前打算三期办公楼“每层面积大约1500平方米,大

约可建36层左右,每层办公楼标准层高4.2米,该楼可以盖150多米高,是标志性建筑!”至于1500平方米只占三期用地1.1万平方米的13.6%,周边只能做绿地或停车场是否过于“疏松”,开发商表示,因为三期南面内有一幢总工会大楼,导致南侧的土地“实际上也用不起来”,因此不会太空旷。

可这个打算的前提是三期可建面积是5万多平方米,开发商表示,当天下午会把容积率的有关算法清清楚楚给报社传真过来。但记者下午却接到了对方要延迟发传真的消息,直到记者发稿,也没有看到该公司就容积率的计算方法。

陷入困境的三期规划

一二期的容积率远高于三期意味着什么?该楼盘一位业主听到“一期二期透支三期容积率”的说法,当场表示:“我觉得也是,楼有点太挤,我家住在十几楼的西头,光线下午仍会被挡。”记者选在一个晴朗的午后来到该楼盘,不过下午2点,4幢住宅楼的后排房屋中,已有后楼的1/3都被前楼的阴影遮盖,被遮盖最高的房子在西边,已在十四楼高了。楼又高又“挤”,光照时间及舒适度下降,不过业主们却难以和开发商较真,因为开发商当初给业主看的小区规划里,就已经是现在这个高容积率

的“版本”了。

不仅业主吃了哑巴亏,这种规划同样让审批部门面临“两难”境地。如果维持现有容积率,只有任由新街口的黄金地段出现房屋疏密不一或高矮参差的状态。如果让浙江广厦提高容积率,使得项目的容积率得以均衡,可是规划部门面对上级审查又该如何交待?对其他楼盘的同样要求又该如何对待?

“实际上在前两期规划审批时就应当注意到这个问题,及时公示规划,及时让开发商把整体方案都协调好再来申报,这种拖

摆在开发商和相关部门面前的事实是,容积率改与不改都将使其进退维谷,难以交代。

到最后一期才暴露问题,实际就是变相让政府同意改规划。”一位房地产业内人士如是说。

记者发现,该楼盘一期规划部门网站上能查到规划公示牌,建筑面积为11.2万平方米;但蹊跷的是,项目二期却没有这个公示,按规定建设项目都必须有这个公示牌以便让市民监督其按规划施工。如果二期也有公示,特别是楼盘规划设计要点能公开,恐怕会有更多的人早就发现:该楼盘一期、二期容积率已经“寅吃卯粮”,三期的容积率超低怪状或许就可避免。

快报记者 孙洁/文 施向辉/摄