

房地产周刊

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

老旧小区电梯大修 难在哪儿

老旧小区电梯使用安全问题备受百姓关注,是12345热线群众反映相对集中的一个问题。连日来,北京日报记者走访调查了多个小区,发现电梯大修或更换困难,多与老楼产权关系复杂,公共维修基金无法统一有关。其中,小黄庄一区9号楼牵扯的产权单位更是多达24家,电梯大修面临重重阻碍,属地街道和小区物业正在探索破解办法。

记者手记

一部老电梯牵出的老问题

难修难换的老电梯,牵扯出产权关系复杂这一“历史遗留问题”,然而这样的问题不能一直遗留下去。不仅仅是电梯大修,老旧小区的很多老大难问题都绕不过产权单位,不仅仅是小黄庄一区9号楼,类似的情况在北京很多老旧小区都有发生。

每年雨季,居民反映老房子漏水难修;每年冬季,居民反映供暖管道老化;还有日常生活里,卫生、停车、绿化等各类问题权责难分……记者现场采访时,产权单位难统一被多次提及。由单位宿舍逐渐转化而来的居民小区,一栋楼里产权单位超过3家便难免“扯皮”。

产权单位难统一带来的连锁反应是无法忽视的,在一些小区,各产权单位的公共维修基金协调不了,该修的修不了,居民则多把矛头指向物业,不交物业费又进一步加剧了小区管理不善,解决产权关系问题,成为破解恶性循环的关键。希望各方多合作,多想招,搞定这个老问题。

探访

老电梯频频“罢工”

秋高气爽,小黄庄一区9号楼前的小花园里,聚在一起晒太阳的老人们聊得最多的话题就是频频“罢工”的9号楼电梯。一位80多岁的老人说,9号楼21层高,楼里住着很多退休老人,电梯能否正常使用不仅仅关乎老人们的出行方便,更关系到大家的安全。

一位坐轮椅的老人告诉记者,上次遇到电梯停运正好是吃晚饭的时间,她在楼下等了好久也上不去,最终只好“下馆子”,回到小区天都黑透了,电梯才修好。“电梯用不了饿肚子能将就,万一有人突发疾病下不来楼可怎么办?”老人说。

10月30日记者现场探访时看到,9号楼3个单元内原本各有两部电梯,目前却均只剩一部电梯还在运行,另一部电梯门前放着锥筒,控制面板挂了锁。从尘土和锈迹来看,停运的时间已经不长。

走进正在运行的那部电梯,最直观的感受是地板凹凸不平。楼里的老住户告诉记者,每个单元内仅剩的一部电梯都在超负荷运转。“最早是两部电梯每天同时运行12小时,现在是一部电梯每天运行24小时,居民日常上下楼、装修搬运渣土全靠这一部电梯了。”

调查

为何动不了“大手术”

居民们都迫切地盼着大修或更换电梯。楼里的电梯究竟存在哪些具体问题?是否能够尽快

大修或更换?记者在联系属地街道及小区物业的同时,也联系到了北京市电梯协会会长廖步升。经其核实,该小区电梯维保单位为北京升华电梯技术服务有限公司,该维保单位是从2019年接下此小区电梯维保项目的,“目前楼内电梯的确存在设备老化情况,作为维保单位,他们也一直在努力进行电梯的检查、维修工作,最大限度保障居民乘梯安全。今年10月,楼内正在运行的电梯刚刚通过了年检,关于电梯大修或更新,经费缺失是最大的问题。”

属地街道办事处工作人员告诉记者,所谓的经费是指公共维修基金,小黄庄一区9号楼产权关系复杂,导致公共维修基金难以统一。

据属地街道介绍,小黄庄一区9号楼是1991年建成的老楼,2010年,楼里的电梯就普遍出现了严重的设备老化问题,当年没能通过年检。东方置地是楼里最大的一家产权单位,当时由东方置地出资,给每个单元更换了一部电梯,这才缓解了燃眉之急。现在所看到的一部电梯运行、一部电梯封闭的现状也由此而来。从那时起,街道、社区、物业各方都在密切关注这一问题,不断探索解决办法。目前看,因居民意见难统一,依靠居民集资的办法很难走通,而无论是动用公共维修基金还是纳入老旧小区改造计划,都绕不过产权单位。这栋老楼里,原始记录的产权单位多达18家,10年前都难以追溯和协调,到如今电梯再度出现严重老化问题时,产权单位难统一这个老大难问题又回来了,而且与10年前相比,现在的产权单位更多了。

推动

各方共同找“钥匙”

“上周刚刚开会讨论过电梯的事。”小区物业工作人员表示,综合考量,为了尽快推动电梯问题解决,首先得厘清楼内复杂的产权关系,目前9号楼内东方置地产权比例达到41%,其余59%的产权单位仍在继续寻找落实,下一步,物业准备通过入户走访,把每套房子的产权单位进行彻底梳理。街道和社区的工作人员均表示,将全力支持物业,做好居民的解释协调工作。

“后续还有很多工作要做。”小区物业负责人提到,厘清了产权关系后,还要继续寻找各产权单位公共维修基金的去向,在目前的核实过程中,已经遇到经过“关停并转”产生的新单位不知道公共维修基金落在何处的情况。

北京市电梯协会会长廖步升告诉记者,他与小区电梯维保单位负责人进行了沟通,维保单位表示会根据实际情况,对小区电梯大修或更换制定科学合理的方案,同时预估大修或更换电梯的最低成本,为小区物业的工作“减负”。

多位业内专家还建议,可以尝试引入公共空间广告,尤其是电梯间、电梯轿厢广告的方式,用广告费减小甚至抵销老旧电梯大修或更换成本。

(据新华网)



▶ 资江河畔的新建楼盘。

江景楼盘力撑邵阳楼市

唐明业 范志超

以资江为脉, 江景楼盘开发高潮迭起

多年来,随着我市对江岸线的陆续开发,从2003年起建成了雅境·水映名城、状元府邸、岁月星城、公园1号等数十个江景楼盘。放眼望去,这些高低不同的建筑在城市上空形成了极富动感韵律的城市天际线。近几年,江景楼盘开发又高潮迭起,并以小区规模大和产品品质高为竞争力,力撑邵阳楼市健康向上的新局面。

乾道地产深耕邵阳8年,落子14盘,敢为城市之先,引领院落生活。2017年乾道地产正式启动坐落在美丽资江河畔的乾道大院。项目位于北塔区龙源路与九江路交会处,西接蔡锷大道,东邻资江河畔,与小江湖半岛隔江相望。乾道大院项目占地约107亩,总建筑面积229577平方米,容积率2.49,绿地率35%。规划建有新中式风格两大主力产品,其中有合院别墅179套和6栋高层瞰江大宅。该项目作为其首个院系著作,也成为邵阳首个新中式人文大盘,因设计创新成功而一度成为市民喜爱楼盘。

2018年底,湖南金罗湾置业依靠临近资江的优势,着力打造滨江品质楼盘——金罗湾·城市森林。该项目位于双坡北路和龙须塘路交会处,住宅总占地面积84亩,总建筑面积达18.8万平方米,是由10栋高层住宅和1栋幼儿园组成,容积率2.5,绿化绿高达47%。其定位高端,打造双清区居住舒适度较高的江景楼盘。

知名企业湾田集团于2019年择址北塔区雪峰大桥北端重要位置,建造江

景项目——邵阳湾田·望江府。该项目总占地88亩,规划总建筑面积约25万平方米。项目揽南向宽阔的资江及绵延数公里的沿江风光带,确保户户南向看江。其东临1公里溪流景观风光带,内拥近万平方米中央景观园林,或将成为构筑邵阳江居样板。目前,该项目也处于热销期。

今年,深耕邵阳地产10年的晨曦地产择址资江北岸,承袭资江荣光,打造邵阳真正“亲水楼盘”。该项目占地约65亩,总建筑面积近18万平方米,整个小区设计由6栋高层和78套叠墅组成。晨曦·映资江以现代极简风格打造资江美学小区,用匠心及创新,焕新城市滨江人居的梦想。

事实上,后期还将有很多的江景项目在影响着邵阳城市发展格局,演绎着更精彩的“江与城”的故事。

与资江为伴,呈现别样风景

“夏天,在看江平台上摆放休息的桌椅和遮阳伞,业主们可以坐下来搞下烧烤、喝口茶,当晚风从江面上吹拂而来时,感觉会非常的舒服惬意。”金罗湾·城市森林王剑东这样描绘入住项目小区所带来的美妙意境。未来随着田江大桥拉通,1.5公里资江沿江风光带建设、千亩洋溪生态公园和谷洲湿地公园的自然景观也将一一呈现。

“每一套房子,都是对客户的一个郑重承诺,不仅仅提供一处休憩之地,营造一种亲水滨江生活方式,更是将其打造成高品质生活样本!”晨曦地产董事长刘朝阳表示,晨曦·映资江作为晨曦地产十周年代表之作,以创新邵阳首个现代极简风格的亲水江居产品,将晨

曦·映资江打造成超现代观江示范区,致敬美丽资江,助力邵阳滨江人居生活品质升级。

“江景楼盘呈现的是别样风景,确实值得拥有。”在谈及江景楼盘的优势时,业内资深人士雷志远表示。首先,从环境上看,居于江景房中,看宽阔的江水会让人心胸开阔,且江景房的通风性较好,给居住带来良好的景观,愉悦人的情绪,更可以净化空气以改善居住环境。其次,江景还拥有不可复制和无法再生的特性。城市的发展建设,滨江资源愈发珍贵,一线江景只能成为少数人的居住佳所。第三,房凭“江”贵如今已是楼市的常态规律。随着江景资源愈发变少、变珍贵,江景房的升值潜力或将会有更加大的升值空间。最后,从心理上看,当辛劳了一天回到家后,站在阳台上远眺,看习习江水流淌而过,心情格外舒畅。此外,现今江景豪宅产品中,大多以改善性大户型为主,因其总价高,更是成为城市高端人群的优选。

以资江为邻,引领滨江人居生活

资江见证千年宝庆古城的变迁。近年来,邵阳市区自资江南路——双清公园沿河一线,自然与人文景观得到了极大的提升,双清亭、北塔、水府庙、古城墙、北门口、临津门等名胜古迹则彰显了古城神韵。在《邵阳市城市总体规划(2016—2030)》中,针对资江、邵水这两个滨水资源,从河流岸线分配,沿岸用地功能布局、滨水公共空间建设等方面进行规划控制,突出邵阳的城市滨江特质。按照规划,我市对市区两岸沿江风光带的定位为:资江景观风光带与城市融合,以山、水生态驳岸和植物群落组成的生态自然景观为基底,以城市桥梁景观为点缀,以现代工业文明为文化主线,整体营造现代、时尚的城市滨水景观,让市民欣赏到江天一色的美好景观。

多年来,随着城市发展和资江两岸的开发,邵阳江岸线资源也将日渐紧俏。同时,也让作为城市建设参与者的房地产开发企业,有了更高的目标 and 责任。有专家指出,在开发资江、邵水两岸项目时,要因因地制宜,突出“邵阳特色”。要做地产品牌,关键在于把城市建筑文化艺术的多样性,与邵阳本土文化艺术的主旋律很好地结合起来,实现两者的和谐。通过建筑文化来提高邵阳城市文化品位,最终以“宜居、宜业、宜行、宜游”为重点,提升城市品质。



资江夜景美如画。

又一教育项目落户我市,利好北塔楼市

从北塔区传来好消息。11月2日,北塔区举行北大新世纪附属博雅公学邵阳学校建设项目签约仪式,这是继湘郡铭志学校及去年9月17日北塔区芙蓉学校开工后,又一重大教育项目落户北塔区。该项目的签约,对促进该区的基础教育均衡发展 and 区域城市功能配套有着重要意义。

据了解,该教育项目由湖南方舟教育投资有限公司投资,拟在北塔区建设一所

大规模、高水准、多元化的民办学校,暂定名为“北大新世纪附属博雅公学邵阳学校”。学校地址在雪峰北路与崑山路交会处西北角,项目总用地约220亩(其中教育用地面积约123亩,配套教师住宅用地约97亩)。实行整体规划,分两期建设完成,第一期项目争取在2021年9月投入使用,确保2022年9月前投入使用。第二期项目在2023年9月之前投入使用。学校拟设置幼教部、高中部、培训部3个分部,拟

开办100个教学班,容纳学生5000余名,配备教职员800人左右。

近几年,随着“精品北塔”建设的速度加快,不断吸引中驰第一城、中驰公馆、九盛北海、广厦名都、西湖春天、乾道大院、邵阳恒大华府等一大批精品房地产项目陆续落户江北。同时,良好的教育配套不但方便周边学生就读,也让北塔区的宜居指数越来越高。

(唐明业 邓佳)