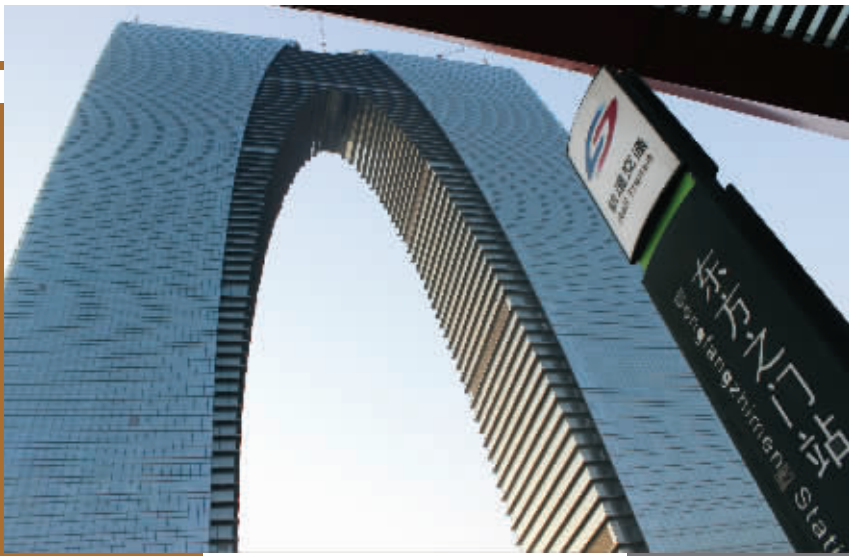


曾经的风光

“东方之门”曾是国内最大的超高层单体建筑,号称要创造“中国结构最复杂的超高层建筑”“中国最高的空中苏式园林”“中国最高的过街天河”“世界最高的无边界泳池”等十来项国内乃至世界之最。



如今的尴尬

原定于2008年竣工的工程,实际上直到2008年才开建。整体交付时间也从2013年10月、2014年1月、2014年6月,第四度延迟到2015年1月。

◀ 仍在建设中的“东方之门”
新华社发

建设周期从4年延至11年,投资从45亿增至90亿

苏州“秋裤楼”为何迟迟不能交付? 新华社:论证不足,贪大求洋,仓促上马

建设周期从4年延长到11年,投资从45亿元增加到90亿元,被网友戏称为“秋裤门”的苏州地标建筑“东方之门”在经历了长时期建设后四次推迟交付,至今未能把“门”关上。“新华视点”记者调查发现,这一地标建筑难产背后是各方面对建设难度的可行性论证不足,贪大求洋,仓促上马。

据新华社

尴尬违约

四次延期交付,“秋裤门”迟迟“织不好”

距本月31日还有不到10天,苏州“东方之门”顶层的玻璃幕墙仍未最后收口,大量内部装修工作仍在进行中。这意味着其开发公司乾宁置业与客户约定的第四次交付时间依然无法兑现。

这距2004年该公司拍得位于苏州工业园区的这一核心地块已经过去近11年。据“东方之门”的业主介绍,2004年初,苏州乾宁置业拍下项目地块使用权后不久,项目就举行了奠基仪式。按原计划,“东方之门”总投资45亿元,将建成总

高301.8米,集奢华酒店、超级住宅、购物中心等为一体的超大型城市综合体。

然而,原计划1年完成的设计工作,直到2006年才完成;原定于2008年竣工的工程,实际上直到2008年才开建。整体交付时间也从2013年10月、2014年1月、2014年6月,第四度延迟到2015年1月。

1月21日,记者在“东方之门”最高层60层的“天顶园林”施工现场看到,穹顶幕墙已经安装过半,仍有80多块正在继续安装。工人们

正在搬运布置顶层苏州园林的太湖石。

苏州乾宁置业有限公司总裁郑东辉告诉记者,截至目前,项目已完成近80%的工程量,幕墙工程的最后收口将于今年2月完成。然而,项目对业主的四次违约已是既成事实。

在与金鹰集团实现合作后,乾宁置业重新制订了项目交付时间表:2015年6月,可售物业将交房;2016年1月,购物中心将试营业;2016年6月,项目酒店将试营业。

记者调查

各种“之最”,成为建设施工的沉重负担

“东方之门”曾是国内最大的超高层单体建筑,号称要创造“中国结构最复杂的超高层建筑”“中国最高的空中苏式园林”“中国最高的过街天河”“世界最高的无边界泳池”等十来项国内乃至世界之最。然而,这些建设之最最终成了建设施工的沉重负担。

由于“东方之门”项目造型特殊、结构复杂、业态综合,全楼无标准层,几乎每层都要专门设计。业内人士认为,从工程设计开始就注定了“东方之门”是一个耗资人力

的项目。

上海建工集团“东方之门”总承包方副总经理朱海荣表示,因为造型特殊的超高体建筑,施工程序环环相扣,曾有过一些程序无法按时完工而导致下面的工程进展缓慢。

郑东辉说,投资风险、设计评审、过街天桥和套型设计、幕墙安装及擦窗设备等难题也都在影响如期交付。

另一方面,地铁建设穿越“东方之门”项目地下,协调建设拖延

数载。记者调查了解到,苏州乾宁置业2004年3月通过公开招拍挂获得“东方之门”项目地块使用权后,在工程的推进过程中,由于与苏州轨道交通星港街站(现为“东方之门”站)在同一基坑内,其间经历了论证决定是否同步施工、协调两家施工单位管理等问题。

直到2008年上半年地铁基坑建设的工作才完全理顺。但是,新的苏州地铁三号线的建设又对工程进度造成了影响。

深度追问

可行性论证不足,地标建筑“难产”怎么办?

在“东方之门”项目的设计投标和建设过程中,针对始料未及的技术难关,政府是否应该在设计审批环节就进行充分的可行性论证?聘请国际一流公司设计的“东方之门”,为何被网友调侃为“秋裤”?政府如何管理地标性建筑?这些都是亟待反思的问题。

记者从苏州市和苏州工业园区相关部门调查了解到,“东方之

门”规划建设的相关证件发放完全符合规定,政府监管的内容主要是工程质量和施工安全。

然而,这一运作方式和发达国家大相径庭。东南大学建筑历史与理论研究所所长周琦等专家认为,“东方之门”等国内不少“地标”性建筑不能如期竣工,这和城市主政者批复地标项目上马时,过分注重设计效果,轻建设可行性论证有

关。在发达国家,建设规划相关方不仅看设计,更要看可行性研究。

苏州大学政治与公共管理学院院长金太军说,政府审批要充分进行论证,贪大求洋的心态需要改变。周琦说,“秋裤门”遭到不少网友的调侃,城市管理者需要进一步反思。好的建筑必须要体现文化自信和文化自觉,更加注重在建筑里传承民族文化。

反思

烂尾项目成刺眼“疮疤” 教训不能“烂”在土里



杭州 “最牛烂尾楼”
1999年拿地、2006年开工,如今已进入等待竣工的第16个年头。



济南 “第一烂尾楼”
彩石山庄房地产烂尾楼案中,2000余名购房者苦等8年无法收房。



武汉 宏德嘉园
因开发商违规操作及债务纠纷被查封,还没完工就成了“荒楼”。

本组均为资料图片

武汉等多地接连有购房者遭遇“新房变烂尾”;“杭州最牛烂尾楼”进入等待竣工的第16个年头;被网友戏称为“秋裤楼”的苏州地标建筑“东方之门”拖延11年、第四度延期交付……种种“烂尾项目”已成为一道尴尬刺眼的风景。

业内人士表示,出现烂尾楼的最主要原因还是资金跟不上,而包括区域规划调整变更、开发商“捂盘惜售”等原因也会导致楼被“烂在一边”。像“秋裤楼”等交付时间一拖再拖的烂尾案例,主要就是由于资金紧张、跟不上工程进度,施工单位延长工期甚至暂时性停工导致。

“杭州最牛烂尾楼”,十几年来历经城市行政区划变更、地块规划调整,又遇上征迁纠纷,还由于开发商建设中又提出建设12层地下车库等新方案,导致工期一再拖延。

但也有部分烂尾楼从诞生伊始就是带着“原罪”的。像武汉等地近期爆出的烂尾楼事件,开发商本身就违规开发、擅自扩建,让普通购房者“防不胜防”。

山东济南“第一烂尾楼”、三联集团彩石山庄房地产烂尾楼案中的白领公寓、水晶花园两个项目日前结束了司法处置工作,共向购房者发放执行款8.2亿元。这起烂尾楼案件,2000余名购房者经历了苦等8年无法收房的漫长煎熬。

浙江省社科院公共政策研究所所长杨建华认为,首先政府相关部门在出台规划时必须具有长期性和预见性。对企业必须加强监管,不能让责任和烂尾楼一同“烂在土里”。“出现‘烂尾征兆’相关部门要按规定处罚;按规定要求开发商拿地时使用自有资金的,就不应该对于利用房地产信托资金的行为‘睁一只眼闭一只眼’。”杨建华说。 据新华社