

南京亿元违建烂尾8年 “宁南第一高楼”拟削顶复活

雨花台区发改局称,已经起诉开发商明确各自责任



瑞尔大厦的裙楼被遮挡了起来 现代快报记者 徐洋 摄

在南京安德门地铁站附近,有一栋知名烂尾楼——瑞尔大厦。2007年封顶后,它在这里已经静静伫立了8年。这栋投资亿元的大楼在建造时,因私自更改规划,被相关部门认定为违建,并被叫停施工。是拆还是留?8年期间,现代快报对这栋楼的命运曾多次报道,如今终于有了阶段性的结果——近日,南京雨花台区法院作出一审判决,雨花台区发展和改革委员会与瑞尔集团之前签署的合作开发协议无效。雨花台区发展和改革委员会表示,未来法律责任明确之后,相关部门拟对这栋大楼“削顶复活”,使其恢复原来的功能。

现代快报记者 李宇龙

现状

烂尾8年 大楼内凌乱不堪

瑞尔大厦位于雨花西路266号,靠近安德门地铁站,地块占地面积约为7000平方米。2007年初项目施工被有关部门叫停,烂尾到现在已经8年多的时间了。在这8年多的时间里,现代快报曾经多次报道。

昨天上午,现代快报记者再次来到瑞尔大厦进行探访。这个项目的门就在雨花西路上,蓝色的大门虚掩着。门口站着一名五十多岁的男子,他说,他是这个工地上的保安。男子称,他在这里已经有四五年的时间了,平时基本上就他一个人在这里。不管是政府还是开发商,都没有人到这里来。

在院内,记者看到,靠近院子东侧墙边的一些板房已经损坏,窗户上的空调也快要脱落,院内的杂物乱堆着。大楼内部的楼梯还裸露着钢筋,除了楼体安装了玻璃窗之外,楼内没有做任何装

饰。楼梯旁边积水、杂物显得凌乱不堪。

比起当年停工时的情况,附近的一位居民说,除了大楼的裙楼处被当地部门给遮挡起来了,大楼整体这么多年来一直没有改变过。

去年7月,沉寂多年的瑞尔大厦再次见诸报端,原因是披上了“新衣”,其未完工的裙楼部分,被一张巨幅的塑料布整个包裹起来。令人称奇的是,塑料布上画了窗户,每扇窗户里面还有窗帘。因为塑料布的颜色与主楼外立面颜色相近,远远望去仿佛融为一体,本来已经淡出了南京市民眼中的瑞尔大厦因为这一出,一下子红遍全国。

“有机会,我把我的故事讲给你听,可惜没这个机会了。”有网友还为瑞尔大厦配上了内心独白,“只能穿上‘皇帝的新衣’,表示我还在这个世界上。”



2007年6月15日和2012年9月28日快报相关报道

回顾

大厦封顶了,项目却被叫停

瑞尔大厦所在的地块,原是国家划拨给安德门小学的建设用地。后来,由于教育布局调整,土地便闲置在那里。2003年,雨花台区政府和南京规划局将其规划为招商及工业产品展示中心,土地性质定为商务办公用地。在这之后,这块地便给了雨花台区发展和改革委员会(以下简称雨花台区发改局)。

2004年,南京瑞尔集团投资亿元,在这个地块上开始建设瑞尔大厦。2007年初,这栋大楼封顶,楼高108米,共23层,总建筑面积30000平方米。大楼1到4层为商铺,7到22层为住宅用房,5、6、23层为办公用房。按照当时的说法,这栋瑞尔大厦被称作是“宁南第一

高楼”。知情人介绍称,当时这个项目计划是由雨花台区发改局出地,南京瑞尔集团出资建造。建成后,这栋大楼的30%股权给区发改局,其余的70%给南京瑞尔集团。

项目从2004年开始启动,一直进行到了2007年初,瑞尔大厦封顶之后突然停工,相关房屋销售活动也停止了。

原来,瑞尔大厦开工后不久,大厦的规划被调整,将原先只能出租或区内自用、不能买卖的商务办公用房改为商品房,楼体被加高,建筑面积由22000增加至30000平方米。南京市国土资源局的工作人员发现问题后,进行了立案调查。

未来

“转正”希望渺茫 正走法律程序

这么多年过去了,这栋烂尾大楼到底该何去何从呢?昨天上午,现代快报记者来到雨花台区发改局。区发改局办公室的负责人向现代快报记者坦言,这栋大楼在目前看来,“转正”的希望基本渺茫,只能通过法律途径先来明确政府和开发商各自应该承担的责任。

这位负责人称,多年来,政府部门和开发商之间一直在协商如何解决这件事情。瑞尔大厦不仅存在烂尾的问题,曾经拖欠的部分工程款也暂时由政府垫付了,除此之外,在建造时,还有不少市民向开发商交付了部分定金和购房款。

这位负责人说,目前,对于这些问题只能通过法律的途径来解决。“去年我们已经向雨花台区法院提起诉讼,今年一审判决已经下来了。”这位负责人说,一审判决判定,雨花台区发改局和南京瑞尔集团曾经签订的合同无效。至于其他的具体内容,这位负责人说,他现在不方便透露。因为他听说开发商方面已经提起上诉,所以具体结果要等到二审判决下来之后才能确定。

昨天下午,现代快报记者试着联系南京瑞尔集团,但是对方官方网站公布的办公电话无法拨通。

可能拆除多建楼层 恢复原来的功能

至于这栋烂尾大楼该如何处理、什么时候能有结果,雨花台区发改局相关负责人表示,目前还不好说,“通过法律途径来解决的话,要经过一系列的程序。”

这位负责人说,就算是最后判决结果下来之后,这栋大楼如何处理也要经过详细的研究和讨论才能决定,所有程序一定要合法。那大楼会不会被拆掉呢?这位负责人称,大楼毕竟投资了这么多钱,如果拆掉的话肯定会很可惜。今后的方案可能是,将大楼多建造的部分进行拆除。将大楼的主体功能从商住还原到之前规划的功能。

开发商曾叫屈:轻信了领导

对此,现代快报记者曾经多次进行过跟踪调查。据了解,按照国家规定,像瑞尔大厦这样的商住楼项目,首先要取得规划部门的土地规划许可,再通过竞标获得土地所有权,然后办理规划建设许可证,才能开工建设。楼房销售前,还得到房产部门办理房屋预售许可证,但瑞尔大厦到封顶一直都没有拿到规划、国土等部门的任何一个许可证件,是典型的“违建”。

当时,南京市规划局城南分局负责人告诉记者,宁规划城南用地[2003]0026号也只是个用地规划许可,表示同意在此地块上新建“招商及工业产品展示中心”。“有关方面私自变更许可的项目,在规划的土地上兴建商住两用的瑞尔

大厦,是典型的违法违规行为。”随后,瑞尔大厦被认定为违建,国土、规划两部门叫停了瑞尔大厦的施工。现在算一算,瑞尔已经烂尾8年了。

2007年,瑞尔集团相关负责人在接受现代快报记者采访时说:“我们没有严格执行程序,主要是听信一些领导可以边建设边补办手续的话。”

这位负责人表示,直到补办手续遇到障碍时,才发现根本不是那回事,但后悔已晚。据了解,当时批准的领导后来有的已被双规或判刑。

相关部门则表示,瑞尔集团也有责任,作为一个大企业应该依法运作。

雨花台区曾想重新招拍挂

据了解,2006年8月,雨花台区政府曾专门行文市政府,申请“将该地块用地性质通过招拍、拍卖、挂牌的形式,转变为商住用地”。可是,多年前,国家就已明文规定,国有土地用作商务住宅用地,一律通过招拍挂的形式,但这些地在转让前一般都是净地,即使土地上面有附属物,也都是些老建筑,比较容易评估。而像瑞尔大厦这种已把楼房建好,再走招拍挂程序的,国家对此没有相关规定。

此外,瑞尔大厦由于没办理任

何审批手续,工程质量到底如何,相关部门也不清楚。这也给下一步的处理工作带来了难度。

2012年9月,现代快报记者了解到六合和江北两处烂尾楼将重生的消息后,再一次对瑞尔大厦的情况进行调查。现代快报记者当年了解到,有关部门针对瑞尔大厦已给出两个方案,一是准备将瑞尔大厦所在地块与周边地块进行整体规划开发,二是原开发商筹措资金,完善合法手续,继续完成项目开发。