



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居家电建材等行业的联动效应！
中经城事微信号：zjqy_2013

B16 杭州楼市的“冰与火之歌”
B20 格力向左 董明珠向右

»B13~B20

新闻电话 / (010)88890196

“大搞房地产开发”旅游业发展困顿

山东聊城古城拆建十年

本报记者 夏晨翔 卢志坤 聊城报道

山东聊城古城东北片区内，东昌首府项目的七地块被围挡圈起，一排排仿古建筑已完成主体建设，工人穿梭其中，正为这些青砖灰瓦、雕梁绣柱的新建筑调制最后的“古香古味”。

自2009年4月聊城市启动古城重建工作，至今已满十年，但在此期间，“拆真建假”的质疑却

从未间断。日前，“大拆大建、大搞房地产开发”，短短十一字的通报批评，将这座古城再次拉进公众视野，历史文化名城如何保护成为争议焦点。

聊城市住建局一位官员告诉《中国经营报》记者，相关部门在正式发文之前，已在内部进行通报，该市针对提出问题，逐条列出清单，整改方案已于2月初制定下发。

记者注意到，本次整改方案指出，该市历史文化名城保护工作领导小组办公室，设在住建局，以负责统筹推进整改落实各项工作，并要求建立整改工作进展情况及时报送机制，办公室需将整改工作进展情况每两周上报省住建厅一次，每月上报住建部一次。但是，时隔两月，对于当前整改进展，上述官员却表示，“整改还未落到实处，没有进行过报送。”



2009年4月聊城市启动古城重建工作，至今已满十年，但在此期间，“拆真建假”的质疑却从未间断。图为俯瞰古城。

夏晨翔/摄影

古城改造

“许多地方的古城开发已经取得明显成效。我们的古城一点也不比别的地方差……完全能够实现后来居上。”

聊城市，被誉为“江北水城、运河古都”。位于现城区西南部的聊城古城，总面积约1平方公里，四周被国内面积最大的人工护城河——东昌湖环绕，形成了独具特色的水上古城景象。古城始建于宋代，以光岳楼为中心，向东南西北延伸四条大街与城墙相连，形成“田”字型格局，分割为四个片区。古城内部显得空间格局严谨，道路经纬分明，建筑呈棋盘方格网状分布，是十分典型的中国古代城市格局。

随着城市的外延式发展，古城由原来城市功能的核心区，逐步衰退、边缘化。加之原有的居住生活条件落后、传统风貌的完整性较差、历史文化价值与旅游价值挖掘和展示不够等问题逐渐凸显，单纯的保护已经无法解决这些问题。

2008年6月12日，聊城市委常委扩大会议原则通过了《古城保护与整治规划》《聊城市古城形象营造与景观综合整治途径与方法研究》等古城保护性开发规划和方案，决定成立古城保护与改造工作领导小组，推进古城改造项目实施。

次年4月9日，古城保护与改造动员大会召开。彼时的聊城市领导在讲话中指出，“许多地方的古城开发已经取得明显成效。我们的古城一点也不比别的地方差，而且我市还可以借鉴外地的一些成功经验，避免他们走过的弯路，完全能够实现后来居上。”

自此，轰轰烈烈的“改造”运动全面展开，除光岳楼等少量文物建筑和个别单位家属院保留下来，其余建筑和街巷几乎全部拆除，古城区内26家企事业单位外迁，4000多户近1.5万群众被重新安置。

但是，预想中的“后来居上”还未实现，大拆大建的“改造”运动反

而成了负面典型。2019年3月14日，住建部和国家文物局发布《关于部分保护不力国家历史文化名城的通报》，通报中指出聊城存在古城内大拆大建、大搞房地产开发的问题。要求及时整改，防止情况继续恶化。对于整改不到位的城市，则将提请国务院撤销其历史文化名城的称号。

事实上，早在2012年11月，住建部、国家文物局就曾对聊城等城市因保护工作不力，致使名城历史文化遗存遭到严重破坏、名城历史文化价值受到严重影响的问题进行过通报批评。

相关报道还指出，在当年召开的“纪念国家历史文化名城设立三十周年论坛”上，时任住建部副部长的仇保兴曾痛批“拆真名城、建假古董”的行为，直接点名聊城市。

“当时的古城改造并没有遵循规划中‘只拆除影响整体历史风貌的建筑，只进行有必要的修整，保留传统的街巷和建筑’这一要求，而是想一次性恢复古城最繁华的景象，在没有充分调查、研究、考证的情况下，将古城内大量古建筑、古街巷全部推倒，复建了大量仿古建筑。”一位聊城大学的学者如是分析。

曾研究过聊城古城保护与整治规划的另一位高校教授指出，从上世纪九十年代开始，为了保护古城和避免产生建设性破坏，聊城市政府就冻结了古城区内的大型建设项目。进入21世纪后，古城内市政基础设施严重不足，且随着城市发展重心转向新城区，古城经济衰落，生活环境进一步恶化，新旧城区环境形成了巨大反差，所以改善民生也被定为古城保护和整治规划的一个重要出发点。

房地产开发

聊城市国土部门负责人在当时解释称，房地产项目建设符合古城保护规划的基本要求。

本次被通报的“大搞房地产开发”问题实则源于第一次通报之后。

记者实地走访发现，在古城“田”字型格局、四个片区内，共开发建设了三个房地产项目。其中，位于古城楼东大街以南、楼南大街以东的东南片区建设为东昌御府项目，古楼西南片区建设为光岳府项目，而目前仍在建设的东昌首府项目，囊括东北、西北两个片区，占据古城“半壁江山”。

土地出让信息显示，上述三个项目涉及的四宗土地均于2013年出让。东昌御府项目占地205亩，总建筑面积15.27万平方米，容积率小于等于0.7，绿化率43%，建设有御镜园、御珑园、御秀园和御湖园四个片区，共313套“中式庭院”。

光岳府项目，规划总用地13.5万平方米，其中住宅用地10.38万平方米，居住套(户)数为332户，总建筑面积155870平方米，住宅

发展困顿

聊城古城的旅游产业以古城观光为主，对古城文化的深入挖掘不足，产业发展档次较低。

“当时改造古城的一个目标就是搞旅游开发，但是现在房地产开发了，旅游业却没发展起来。”谈及古城当前的发展状况，上述官员颇显无奈。

行走在古城街道上，记者发现，归属于三个房地产项目的内部街巷显得较为冷清，临街商铺大多数处于空置、关门、转租等状态，开门营业者甚少。而包括光岳楼、七贤祠、范筑先纪念馆在内的多个景点也是游客寥寥。

“以前很热闹的，但是那么多人被拆迁搬走了，现在开发的别墅，一般人哪买得起，买得起的人又不经常住。”未被拆迁的供销社家属院一位居民告诉记者。

平均层数为2层，容积率0.7。

东昌首府项目，则将东北、西北两个片区进一步划分为七个地块，总用地面积208324平方米，总建筑面积270887平方米，建筑密度35%，容积率0.7。当前，该项目四、六、七3个地块尚在建设之中。

事实上，就在聊城古城第一次被通报的2012年，当时的国土资源部和国家发改委曾联合发布了《限制用地项目目录(2012年本)》及《禁止用地项目目录(2012年本)》，其中明确提出住宅项目容积率不得低于1.0(含1.0)，禁止向别墅类房地产开发项目供地。

上述三个低至0.7容积率、从外观上看几乎是别墅类产品的房地产开发项目，一度被推向风口浪尖。但是，该市国土部门负责人在当时解释称，项目建设符合古城保护规划的基本要求——不能建超过三层的建筑，所有建

筑不能高于古城中间的光岳楼。

而在2013年7月，聊城市出台的《关于加强历史文化名城保护工作的意见》中，同样提出，在落实古城保护规划方面，要严格控制古城建筑层数和建筑高度。

“保护”古城似乎成了开发别墅类房地产项目的正当理由。记者翻阅本次整改方案，发现列出的三大项、二十条问题中，并没有针对“大搞房地产开发”问题的相关整改措施。东昌首府项目公司策划岗相关负责人同样告诉记者，目前来看本次整改对项目没有什么影响。

上述高校教授分析称，旧城改造被认定是直接面向基层、与当地居民密切相关、由地方政府负责更有效的领域，属于典型的地方事权。因此，聊城市政府是改善古城民生的责任主体。但是，作为一个欠发达地区，财政相对拮据，聊城市政府在此方面的

利益诉求求既能改善民生，又能实现“政府不举债”的目标，即运用市场化的手段通过对古城内的土地运营来筹措资金。

据聊城政府官方网站2013年8月发布的信息显示，面对建设古城区和望湖小区(古城居民安置社区)双重资金压力的现状，古城保护与改造指挥部多管齐下、多措并举，积极通过银行贷款、争取政策性资金、企业拆借资金、加快安置资金回笼等渠道，努力筹措资金。截至2013年6月底，累计筹资25.98亿元。

在采访中，上述当地住建局官员同样向记者表示，据其了解，古城改造工作延续至今，确与资金紧张有关。

针对上述问题，记者还多次致电致函当地宣传部新闻科，该部门负责人称正在组织协调各部门回复，但是截至发稿，记者并未收到回复信息。

餐饮业及部分特产、文化店铺。

在本次的整改方案内容中，记者看到，“古城恢复建设完成后，居民数量有所减少，平时城内活力略显不足”的问题已被提起。而对应的整改措施为利用已建成景点和四大街商铺，导入特色文化资源，尤其对四大街商铺通过招商引资，来吸引聚集人气的地方小吃等业态进驻。

上述聊城大学的学者分析称，聊城古城的旅游产业以古城观光为主，对古城文化的深入挖掘不足，产业发展档次较低。由于古城原有的历史风貌和文化底蕴被破坏，古城未来发展的吸引力和城市的文化软实力被大大削弱，居民的

历史成就感、古城的历史分量感、古城的竞争力都显得大不如前。

此外，该学者进一步指出，大多古城更新会侧重对空间审美的表达，过度追求保护往往缺乏社会活力。古城内新建的旅游设施，只有大型节日聚会表演时才被使用，其他时间均成为摆设，实用性不足。复建的绝大多数建筑都是国内其他古城也具备的，缺乏自身特色，加之仿古建筑与真实古建在价值、吸引力等方面存在明显差距，造成了聊城古城吸引力不足的现状。

记者看到，本次整改目标提出，要处理好历史文化遗产保护与改善民生的关系，避免出现大规模突击式整改改造或过度商业开发行为。

保利楼盘屡次违法“赶工”背后：房企圈地 广东清远房价翻番

本报记者 许永红 清远报道

都市圈时代，有“广州后花园”之称的清远房地产市场近年急速上扬，房企之间的角力暗流涌动。

日前，保利发展控股集团股份有限公司(600048.SH，以下简称“保利”)旗下子公司建设的清远保

屡次违法“赶工”

日前，清远市住房和城乡建设管理局(以下简称“清远住建局”)发布行政处罚决定书，保利发展旗下子公司清远鑫瑞房地产开发有限公司(以下简称“清远鑫瑞”)建设的清远保利天汇花园一期14#栋项目存在将未经审查合格的图纸用于施工的违法行为，而且取得合格书时，该栋项目已完成17层主体。

一位建筑行业人士向记者表示，在当时市场销售较为火热的背景下，该栋项目在修改设计图审核下来前就动工建设，开发商存在尽快推进项目上市销售的嫌疑。

具体来看，清远保利天汇花园一期14#栋工程项目的施工图纸于2015年2月12日经审图机构审

利天汇花园一期14#栋项目存在将未经审查合格的图纸在2017年用于施工的违法行为，近期取得合格书时该栋项目已完成17层主体。在2017年，保利天汇多栋楼亦存在修改图纸未经审查就用于施工的情况而被通报处罚。

《中国经营报》记者走访现场

了解到，保利天汇14#栋项目仍传出施工声响，销售人员称该栋项目正在蓄客，主打大户型临江洋房，售价约1.8万元每平方米。

保利清远项目屡次违法“赶工”，对应着当地楼市成交行情畅旺的时间节点。2016年和2017年，清远楼市成交量和房价水平节节攀升。目前，清远每平方米均价已由2016年的4870元升至2018年的8095元。走访中，各大楼盘争相抢客户现象明显，可见蹲守截客、宣传车拉客等情形。

当下，不少品牌房企相继涌入扩张清远市场。一位负责土地投资的房企内部人士向记者分析，于

工图设计文件中涉及公共安全、公共利益和工程建设强制性标准的内容，而修改后的施工图纸未经施工图审查机构审查合格用于施工。当时，清远住建局清远鑫瑞进行了予以责令改正、处二十万元罚款的行政处罚。

此次尽管涉及楼栋不及此前多，但清远鑫瑞属于“再犯”，清远住建局对其罚款30万元，并责令改正。

记者查阅清远住建局处罚依据的《广东省建设工程勘察设计管理条例》了解到，经审查合格的施工图设计文件，任何单位和个人不得擅自修改，而建设单位确实需要涉及公共安全、公共利益和工程建设强制性标准的内容进行修改，

应当将修改后的施工图设计文件送原审查单位重新审查。监管层对于上述现象的处罚，则是责令改正，并根据情节轻重处以20万元以上50万元以下罚款。

作为清远市场的重要项目，保利持有保利天汇项目的54%权益，该项目占地面积达到49万平方米，总建筑面积为176万平方米，而可售容积率为124万平方米，保利发展对该项目计划投资86亿元。

截至2018年6月底，该项目累计签约面积为48万平方米。从近日走访现场的情况来看，该大型项目处于建设阶段，主要建设和销售住宅物业，仍有一些计划建设商业物业的空地处于待开发状态。

房企而言，清远地价相对于广州、佛山较低，而且广州和佛山难以提供大片可开垦的地块，最靠近广州和佛山的清远有着一定的吸引力。从供需方面来看，同样存在这样的情况，随着广州和佛山的房价上涨，需求外溢到了配套日益完善的清远市场。

房价涨势难止

保利旗下项目屡次违规“抢跑”的背后，清远楼市近年持续火热，房价大幅拉升，市场各大楼盘的抢客现象愈发明显。

记者在走访过程中注意到，楼盘广告在清远主城区街道随处可见，即使在上班期间，多数楼盘销售中心人气依然不减，仍有不少购房者来来往往。而且，有房地产中介人士“蹲守”在销售中心门口截客，称可以免费带购房者前往其他楼盘看房。

此外，记者还看到，侧面贴满了某楼盘广告语的两辆货车，还停在了其他楼盘的销售中心门口不远的地方，企图向路过的购房者进行宣传，引起了楼盘保安人员的注意。在一品牌房企销售中心，现场销售人员称首付款可以进行分期，以4成首付来看，其中两成首付可分别在半年和一年的时间节点前支付。

房价涨势难止

保利旗下项目屡次违规“抢跑”的背后，清远楼市近年持续火热，房价大幅拉升，市场各大楼盘的抢客现象愈发明显。

记者在走访过程中注意到，楼盘广告在清远主城区街道随处可见，即使在上班期间，多数楼盘销售中心人气依然不减，仍有不少购房者来来往往。而且，有房地产中介人士“蹲守”在销售中心门口截客，称可以免费带购房者前往其他楼盘看房。

此外，记者还看到，侧面贴满了某楼盘广告语的两辆货车，还停在了其他楼盘的销售中心门口不远的地方，企图向路过的购房者进行宣传，引起了楼盘保安人员的注意。在一品牌房企销售中心，现场销售人员称首付款可以进行分期，以4成首付来看，其中两成首付可分别在半年和一年的时间节点前支付。

与此同时，为抢下客户，清远楼市的销售乱象也在滋生。在保利天汇和保利花园，现场销售人员均表示保利旗下名为“保利小贷”的金融平台可以为资金不足的购房者提供“首付贷”服务，贷款形式主要为消费贷或装修贷。

下转 B15