

67659999

东区热线: 60955255

郑州晚报热线群: 27255753

27255753@qq.com

打电话 给稿费



升龙凤凰城在建楼盘

本报昨日A17版报道了升龙凤凰城业主将头顶着11万伏高压线生活的消息后,读者反响强烈,不少业主打来电话说,升龙凤凰城存在的问题还不仅如此,高达6.2的容积率,把升龙凤凰城变成了一个大蜂箱! 晚报记者 李雪 文/图

住在容积率6.2的小区里啥感觉? 业主:和住在蜂窝里没啥区别

开发商派人跟帖:
甘蔗没有两头甜,没有利润空间的话,他们没有利益驱动

听听业主的“苦”

小区6.2容积率堪称“郑州第一高”

一业主在小区论坛发帖:“升龙凤凰城不愧为‘高级’住房,容积率高得离谱,6.2,位居郑州首位!”立刻引来业主议论纷纷:“房子本来就很高了,巴掌大的地方居然还要修31层的高楼,容积率能不高吗?”

啥叫容积率?估计很多读者都不清楚,先帮大家扫个盲。

容积率是指一个小区的总建筑面积与用地面积的比率。容积率的计算公式是:容积率=总建筑面积÷总用地面积。当建筑物层数超过8米,该层建筑面积加倍。

通俗点,以升龙凤凰城为例:总用地面积337776平方米,总建筑面积约185万平方米,刨去加倍那部分以外,该项目的容积率应该这样计算:1850000÷337776=5.48,这就是它的容积率。

如果再加上高于8米面积加倍,应该不止这个数。

业主帖子中的6.2容积率,是该业主称请业内知情人士严格按照建筑物层数超过8米,该层建筑面积加倍的规定计算而得出的准确数字。

一些业主对此极其不满:“市区随便找家楼盘打听打听,高层的容积率几乎都是3点多,这也高得太离谱了!四面高楼林立犹如坐井观天,跟住在蜂窝里没啥区别!”

“我真后悔买了这儿的房”

记者从郑州市住房保障和房地产管理局主办的郑州房地产网上查到,升龙凤凰城的容积率是5.24。这应该是最官方的数字。

“我真后悔买了这儿的房。估计以后对面楼住户的声音都能听见。以前不懂容积率是什么意思,现在知道也晚了。奉劝看到此帖的市民慎重考虑……”一些业主表示,升龙凤凰城周边全都是建材市场,人员混杂,永远看到的都是拉货车窜来窜去以及嘈杂的人车流,想也知道交通状况好不到哪去。

“环境不好罢了,跟高压线一起生活也罢了,这么高的容积率将来住着能心里舒坦吗?”

为此不少业主找过开发商。

普及容积率

容积率的高低对业主有啥影响?

容积率这词儿太书面,通俗点说就是房子密度。

毋庸置疑,容积率越低的房子价格越高,而容积率高的房子价格通常会略低于同等地段的其他楼盘定价。换个角度来看,越是寸土寸金的地段,开发商就越希望提高项目的容积率。一个项目的容积率越高,开发商能够得到的利润就越大。

但往往开发商与业主的利益关系是相悖而行的。

对于业主来说,高容积率的住宅意味着小区内房子建得多,而高密度的住宅必定会带来高密度的居住人口,最终导致小区中业主的生活舒适度下降。

另外,高密度的居住人口还会对小区内的健身场所、儿童活动区域、娱乐中心以及楼宇内的电梯、消防通道形成比较大的压力。

为了追求利益,开发商会尽最大可能提高楼盘容积率,由于高容积率住宅对土地使用率的过分追求,小区内的楼层会比较高,绿地的比例也会相应减少,从而影响居住区内的生活环境与品质。

另外,楼间距过近、小区内道路狭窄、停车位不足也是高容积率小区经常遇到的问题。

由于居住密度大,对住宅的安防系统要求就更高,不仅要加大监控设备的密度,而且也需要更多的巡逻人员来保证住户的安全。

容积率多高才合适?

容积率有没有啥具体的标准?这是很多想买房的市民最关心的问题之一。据了解,规划对低密度住宅的大体标准概念为:

| | |
|------------|-------------------|
| 容积率低于0.3 | 非常高档的独栋别墅项目 |
| 容积率0.3-0.5 | 一般独栋别墅项目 |
| 容积率0.5-0.8 | 一般的双拼、联排别墅 |
| 容积率0.8-1.2 | 环境不错的多层 |
| 容积率1.2-1.5 | 正常的多层项目 |
| 容积率1.5-2.0 | 正常的多层+小高层项目 |
| 容积率2.0-2.5 | 正常的小高层项目 |
| 容积率2.5-3.0 | 小高层+二类高层项目(18层以内) |
| 容积率3.0-5.0 | 高层项目(楼高100米以内) |

“开发商内线”跟帖

“我们承认楼盘的容积率高”

面对业主的一再追问,升龙凤凰城开发商派出了一名被业主称作是“内线”的人跟帖。

帖子中的原文是:“我们承认楼盘的容积率高,如果单看6.2这个数字的话,的确不低,这是因为旧城改造项目的本身成本就高,没有利润空间的话,我们开发商没有利益驱动。甘蔗没有两头甜,城市要发展,提高土地利用效率的话,高容积率是未来的城市规划主要发展方向,这个项目中65万平方米的商业面积,也是迫于经营。”

敬请关注本报后续报道

工头对农民工说 “你们跳吧”



读者来电

昨天下午,辛女士说:在秦岭路东,20名农民工坐在楼顶讨工钱。

晚报首席记者 徐富盈 文/图

农民工:工头骗我们

昨天下午2点左右,中原路与秦岭路口东侧的一栋楼上,20名农民工坐在一四层民房顶的墙上,人人半个身子朝外,大风中被冻得发抖。

农民工陈金喜说,他们是新乡卫辉的,在附近一个工地干活,工头郭某是洛阳人。

“11月2日,我们赶到他的工地干木工,商量好每人每天150元工资。我们干了8天。前天,郭某突然让我们回家。”

陈金喜他们后来才知道,郭某的老乡没来,工期紧,就骗他们干,“等他的几十个老乡来后,就炒了我们,还把工资降到一天80元了。”

农民工说,郭某还收了他们的身份证说是签劳动合同,但到现在也没有签。

“他昨天晚上还跑到我们住的地方,说找人打我们。”农民工范金学说。

工头:想要钱就下来,别威胁我

赶到的特警李靖峰劝农民工要克制,消防队员也赶到现场让农民工向后退。

就在农民工犹豫不决时,郭某出现了,气呼呼地向农民工喊:“你们跳吧!想要钱就下来,别威胁我。”

农民工说,不拿钱来就不下来。郭某说:“你们想要钱就下来,不想要钱,你们坐到半夜吧!”

农民工气得大骂郭某。郭某也爬到楼顶上指责农民工。

下午2点30分,农民工从墙头上下下来抓住郭某一拳一脚。郭某的同事上前护住了他的头。

几分钟后,众人被劝开。被打的郭某说了声“你们等着”,就下了楼。

10分钟后,农民工们被告知下楼,按每人每天150元领工资。

线索提供 辛女士(稿费30元)