

# 还能建成吗?配建小学陷“难产”疑云

## 开发商称地块不适宜建永久性建筑,开工时间、建设方案变了又变仍未开工



爆料平台: 齐鲁壹点情报站  
爆料热线: 13869196706

为群众办实事

文/片 齐鲁晚报记者 王皇

### 地块安全性成谜 工期是业主心头大问号

高铁城业主刘齐(化名)说,他在2021年已经收房入住高铁城小区北区。但是,眼看着2022年开学前的摸底将到,小区开发商配建的小学却迟迟没有动工。

去年11月前,业主们发现小区北边的配建小学地块疑似停工。“那时候开发商说是地勘发现了矿坑,没法建小学了。当时听了这个消息我们业主都非常着急。”刘齐说。

在去年11月召开的一次开发商、历城区教育部门、街道办、业主们共同在场的会议上,业主们被告知的解决方案是,由区教育部门协调解决2022年业主适龄子女在周边学校按时上学,同时高铁城的配建小学地块将在X-3地块(龙湖初中地块)详勘通过的前提下,在2023年6月底前完成学校建设。

刘齐说,他作为业主代表,一直在跟进开发商所说后续的详勘和新的学校建设方案。“最近突然又说确定在原址建设,学校原建设方案不变。”刘齐说,这个消息目前还没有正式文件,但业主们通过联系济南市自然资源规划局第三分局、历城区教体局和唐冶街道办,都得到了类似的回答。

“虽然在原址建设是我们多数业主的心愿,但我们非常不理解同样一块地,同样的相关方,怎么就能一会儿说有矿坑不能建学校,一会儿又说能建。能不能建、安不安全都是开发商一句话,还有没有客观依据?”刘齐说,配建地块的安全性怎么保证,工期如何保证都依然是业主们心头的大问号。

### 开发商曾力证地块不适宜建设永久性建筑

3月22日,高铁城小区北区北边的配建小学地块没有动工迹象。现场和去年11月24日齐鲁晚

近日,多位济南历城区高铁城业主反映,小区一期已经入住,但配建小学迟迟未建。2021年11月时,开发商和相关部门称地块发现遗留矿井和采空巷道,不适宜建设永久性建筑,将变更至临近的另一开发商配建学校地块合建。但近期,业主们又被告知,小学仍在这块被告知有安全风险的地块原址建设。业主质疑,能不能建、安不安全,还有没有客观依据?



近期高铁城X-2配建小学地块工地现场。

报记者探访该地块时差不多,外围设置了围挡,地块内有一段修了一半的临时便道,西侧则是一个水塘。业主们反映,工地自去年11月停工以来,没有施工迹象。

去年11月开发商相关负责人表示,项目2021年4月取得了不动产权证,已完成配建的学校地块的工程规划许可证、施工图审查等手续办理。

“在取证后项目立即进行了各项前期准备工作,却发现这个地块存在一些制约施工建设的问题,包括地块内现状水塘需要回填治理;地块内还有历史遗留矿井及采空区巷道需要治理;地下存在大面积不稳定回填层需要治理。”这位负责人说,水塘是规划小学的操场位置,由政府负责治理,在基础施工前要完成回填和强夯;地块东北侧位置发现的遗留矿井,依据勘查结论并经专家论证,确认存在地下采空区。

“根据有关规定,必须进行采空区专项治理后才能开工建设。”当时该负责人表示:“经过组织多轮勘查及专家论证,最终确认该地块地基稳定性差,不适宜建设永久性建筑。即使治理也未必能保证该地块问题得到彻底解决。我们正在积极向政府部门反映情

况,申请协调解决。”

彼时,开发商、历城区教育部门在协调解决该问题时向业主表示,考虑到小学地块的地质情况,将由区教体局牵头,在高铁城规划的配建小学和一路之隔的龙湖地块规划的配建初中两所学校合并规划建设,对拟择的新校址X-3地块(龙湖初中地块)的物探工作去年11月23日开始。

不过,齐鲁晚报记者查询济南市自然资源规划局规划公示信息发现,该高铁城配建学校“高铁城X-2地块小学项目”2021年5月31日开始公示的最新建设工程规划许可批前公示图显示,该小学配建地块规划了西侧的操场和东侧的教学楼,是一个完整的小学,此后也未进行规划方案的变更。

### 拿地文件明确由拿地人承担地质相关费用

21日,记者以业主身份向济南市自然资源规划局第三分局咨询了解到,此前开发商所称的与临近学校地块合建的方案仅是开发商的设想,项目的建设单位历城区教育和体育局并未提出规划变更申请,也没有相关方提供地块需要变更规划的依据。此外,接线的工作人员表示,相关土地在出让后,一般不会因地

块本身需要治理而变更规划。地块的治理更多是建设方或者代建方的责任。

历城区教育和体育局的相关工作人员则表示,高铁城小学地块的建设确实遇到了问题,此前该区还没有学校出现地块不适宜建设永久性建筑的情况。年前确实有在临近X-3地块合建教学楼,X-2地块建设操场的方案,但因两个地块之间有一条市政道路,如果合建,大批小学生需要过马路使用教学楼和操场,安全风险太大,所以最终没有通过合建方案,选择在原址建设。“原址建设我们也要求要保证学校建设安全,要有合法的施工手续。”但对何时学校能建成,该工作人员称无法保证,得根据实际建设情况来。

高铁城所在的历城区唐冶街道办的工作人员则回复业主称,街道办与开发商已进行过沟通,确保今年5月开工,明年6月交付,2023年9月开学。该工作人员表示,地块并非不能建设,此前只是开发商不愿意承担治理费用,目前地块治理的相关问题各方在推动解决。

“开发商停工时我们就曾经质疑,他拿地时就应该对地块有基本了解,也负有地质灾害评估和处理责任。但那时候开发商就

只是强调地块不能建,开发商不应该出这笔钱。我们也不知道接下来这个地块处理的费用会不会出现扯皮或开发商推脱的情况。”刘齐说。

### 小学住宅本该同期交付 建设悬而未决仍当卖点

在业主们看来,济南市对开发商代建的教育设施的要求是与首期住宅同步交付。不过,高铁城北区的交房时间在2021年,而第一批业主已经入住,小区配建小学并未建设。开发商曾向业主表示,学校此前约定的是2022年9月建成交付,但因为地块发现矿坑,建成时间需要推迟1年。经过此前开发商一番择新校址的操作后,业主们更加担心配建学校的建成时间。“开发商拖延建学校的时间,等房子卖完了可以撤走,但是我们业主怎么办?”

记者注意到,上述供地文件同步明确了对配建教育设施的要求及相关交付时间。该文件后附的该教育设施投资建设协议模板中则写明,乙方代建的(教育设施)必须与所开发的居住区首期住宅项目同步规划、同步建设并先于住宅竣工。学校应于首期住宅项目综合验收前3个月竣工,并通过质量验收。

记者以业主身份向文件中的历城区教育部门咨询该文件时,接线工作人员表示,该开发商确实按照规定签订了教育设施建设协议,根据协议及济南市对教育配套建设的相关要求,应该与首期住宅项目同步建设和交付。不过,该学校地块后续发生了一系列复杂的问题,所以协议仍需要依实际执行的情况而定。

业主们还向齐鲁晚报记者表示,买房时看中的是楼盘的配套教育资源。业主们称项目在2017年拿地时住宅地块价格较同时期其他住宅地块便宜,但卖房时价格并不比同时期其他楼盘低。在业主们看来,教育配套成为楼盘溢价原因之一。

“开发商把楼盘配建的36班小学作为主力卖点,在售楼处、销售过程中还有他们的官方微信公众号上大肆宣传,还说是历城二中的教工学校。而且停工那么久,怎么建也没最终落定,这段时间还在宣传学区,你说气人不气人?”一位业主说,业主们认为开发商涉嫌进行虚假宣传,却并未被叫停。

# 路遇女孩出事故,他送医垫钱跑前跑后

## 曾多次见义勇为的张志刚获阿里巴巴天天正能量特别奖

齐鲁晚报记者 李潇

“如果不是这位好心的大哥,我妹妹还不知道会怎么样,真的特别感谢!”3月22日,徐先生激动地对齐鲁晚报记者说,正是张志刚在路上及时出手相救,让徐先生14岁的妹妹得到及时治疗,脱离了生命危险。3月22日,齐鲁晚报联合阿里巴巴天天正能量为张志刚颁发正能量特别奖及奖金5000元。

2月26日,家住巨野县的张志刚在上班途中遇到了一起严重的交通事故,急忙上前相助,当时伤者已经昏迷,随时会有生命危险。他立即拨打了110和120,并在附近设置明显警示标志,防止过路车辆对伤者造成

二次伤害。由于伤者是名14岁女生,怕救助过程中有所不便,张志刚叫来一名热心女士,一起陪着伤者前往医院。

在联系不上伤者家人的情况下,张志刚首先把伤者送到县医院。为了不耽误治疗,张志刚毫不犹豫垫付了3000多元的治疗费,使伤者得到了及时治疗。办手续、交费、各种检查……张志刚在医院跑前跑后,同时也积极协助公安机关查找伤者家人。伤者家人闻讯赶来后,却发现张志刚已经悄然离去。据医护人员介绍,由于伤者头部遭到重创,已经昏迷,如果不及时送医,很可能有生命危险或者成为植物人。

记者了解到,张志刚是菏泽市巨野县建筑工程公司的一名职

工。事情发生后,为了感谢这位救命恩人,女孩的哥哥徐先生几经周折才联系到张志刚。3月3日,徐先生和家人满怀感激,把一面写有“见义勇为施援手 弘扬社会正能量”的锦旗送到了张志刚手中。

据悉,今年43岁的张志刚是一名退役士兵。此次见义勇为,对他来说并不是第一次。

2020年5月7日,张志刚在工作途中,碰到一户村民家中突发火灾,他立即启用洒水车协助村民灭火,避免了村民家遭受更大的损失;2021年6月13日,张志刚和同事王月震在下班途中,遇到村民晾晒作物不慎失火,他和王月震协助村民迅速扑灭火情。

在同事的眼中,张志刚退伍

不退色,20年来一直严格要求自己,多次见义勇为,资助弱势群体,每遇到重大灾情,张志刚都是积极捐款捐物,献出自己的一份爱心。“作为一名党员,作为一名退役军人,作为一名国企职工,这是我应该做的。”张志刚这样对记者说。

阿里巴巴天天正能量了解到张志刚的事情后,被他的暖心之举感动,联合齐鲁晚报·齐鲁壹点为张志刚颁发正能量特别奖及奖金5000元。



扫码下载齐鲁壹点 找记者 上壹点

编辑:蓝峰 组版:颜莉



事发现场。受访者供图