

文化园项目荒废 14 年成城市伤疤 央企介入仍陷困境

■ 本报记者 刘凌林

鲁艺文化园是鲁艺房地产开发有限责任公司(鲁艺公司)开发建设的一个公益性项目,当年列为北京市重点工程。按规划,在2008年奥运会前建成,然而该项目却烂尾至今,甚至成了城中村里的“破烂王国”。

2012年底,政府引入央企中国电子信息产业集团有限公司(中国电子),欲调整规划,打造央企总部基地,但两年过去了仍然困难重重。

在寸土寸金的北京,一个占地547.5亩的开发项目为何荒废至今没有建成?当初的重点项目,为何会落到如此境地?对此,本报记者进行了调查。

曾列为北京重点工程之一

该项目位于北京西四环内的昆玉河西岸,南至板井路,西至世纪城东路,北至远大路,与世纪城金源购物中心仅一街之隔,与海淀区政府大楼隔昆玉河相望,直线距离不过1000米,这里绝对称得上是黄金地段,附近的房价有高达8万多元一平方米。

“547.5亩土地荒废了14年。”蓝靛厂村民向媒体投诉称,鲁艺公司打着公益事业的幌子,涉嫌骗取国家征地批文用于商业开发。

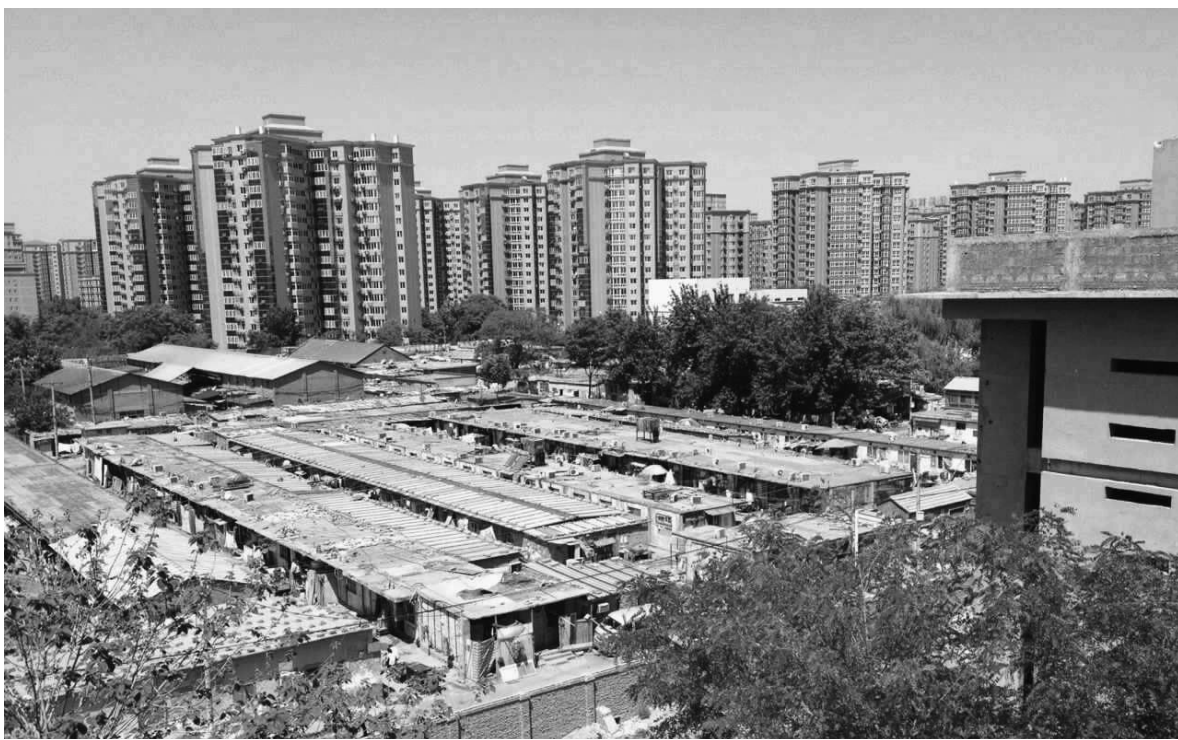
据介绍,鲁艺公司于1999年和2000年取得北京市政府征地批复,以土地出让的形式获得面积分别为249亩和547.5亩(共计796.5亩)的两块土地。范围包括四季青镇(原为四季青乡)远大村下属的石佛寺村和下村两个自然村(也称蓝靛厂)。

根据规划,建成后的鲁艺文化园北区为上河村居住区,南区将建设9幢创作中心、一座多功能会议中心,并建造鲁艺国际学校、双语幼儿园、科技未来世界、文物交流中心等,将成为海淀区的文化中心之一。1999年,鲁艺文化园被市政府列为北京市政府重点工程之一。全部资金由鲁艺公司自筹。

鲁艺文化园原定于2004年8月动工,按鲁艺公司相关负责人的说法,作为北京奥运会的献礼工程,原本计划在2008年前就要建成。

然而,时至今日,除了北区建成的上河村小区外,南区文化园却一直处于荒废状态。

5月20日,记者来到“鲁艺文化园”,现场内的状况确实让人吃惊。用污水横流、垃圾成堆来形容这里的景象一点不为过。但如果不是亲眼所



位于北京四环以内的547.5亩土地荒废了14年 本报记者 刘凌林/摄

见,真不会相信,在北京四环内还有这样破落的地方。这与东南角一片围挡上写着“举区域之力,聚万众之智,共创全国文明城区”的大红标语形成极大反差。

第65号文件被隐瞒?

对于该项目14年未建成的原因,鲁艺公司归结为“该项目所涉及的拆迁问题历时久、成因复杂、利益和矛盾冲突尖锐,造成项目前期工作进展缓慢。”

而村民认为,最大的矛盾源于征地拆迁过程中对第65号征地文件的隐瞒。

据了解,当时鲁艺文化园项目中的两块用地,其中249亩用地就是政府第65号文件中所批准的用地是“拆迁安置房用地”。

一些村民认为,鲁艺公司故意隐瞒了第65号文件的内容。“2007年11月,当村民得知第65号文件内容后,村民不干了,开始向政府、向开发商讨说法,要求有回迁房。”

村民认为,开发商隐瞒第65号文件中的249亩用地回迁安置用途,目的是建商品房。

据了解,蓝靛厂(包括下村和石佛寺村)村民共有198户。2003年、2004年分两批拆迁了171户,还剩27户至今没有拆迁。

被拆迁居民认为,由于开发商隐瞒了回迁安置政策,所以在拆迁补偿上他们只有货币补偿选项。而“同为远

大村,其他房地产项目都有回迁房。”

对于村民的上述说法,记者向鲁艺公司求证,负责该项目的一位钟姓负责人接受记者采访时表示,政府的文件,公开的程度是有限的。这位钟姓负责人认为,当时的公益项目都会带一部分商业开发,回迁安置房只是一个名称,实际上就是商品房。“虽然名为安置房,但我们所有手续都是按商品房手续走的。”

相关资料显示,鲁艺公司在该地块开发的“鲁园上河村”小区所需的“五证”都齐全。

鲁艺公司副总经理王芳表示,商品房项目的所有手续都是合理、合法的,从四季青镇镇政府、海淀区政府到北京市政府都很清楚。

王芳表示,当时他们的拆迁补偿政策是“货币+房源”。当时有四个房源供选择,其中包括上河村小区。

王芳认为,村民的行为属于“拆迁反悔”,“随着房价的上涨,他们心理失衡了,所以反悔了。”她认为正是拆迁纠纷,导致工程处于停止状态。

引进央企困境仍未解

事实上,面对烂尾14年的开发项目,面对久而未决的村民与开发商的利益纠纷,面对该地块上存在的脏、乱、差的环境,显然是各级政府不愿看到的,“到了非解决不可的地步”。特别是对于正在创建全国文明城市的海淀区政府来说,这是一个亟须“治愈”的城市“伤疤”。

据了解,仅2010年海淀区政府就此问题连续召开了8次协调调度会议。

2012年,区政府引入央企中国电子,对鲁艺公司进行改制重组,央企成为大股东,并希望通过调整规划,并以“中电科技文化城项目”报批,欲对该项目重新规划,打造成央企总部。

记者在北京市规划委官网看到,2013年7月31日,规划委已经就中电科技文化城项目方案进行了公示。

据悉,由于村民对文化园改变规划提出质疑,新规划截至目前并未批准。

中国电子提供给记者的一份对该项目风险评估报告称,解决拆迁补偿等问题需要投入的资金达近10亿元。

央企进入,困局仍难解。进入该项目已经两年的中国电子希望政府能发挥更大作用,使项目得与顺利推进,表示鲁艺项目遗留原因复杂,历届市区镇各级政府都很关注。目前项目有解决希望,还需要利益各方相互理解共同努力才能得到妥善解决。

对事件的进展,本报将继续关注。

地产商傍名校销售遭变故

■ 本报记者 江丞华

“名校变村小,九年变六年,富力虚假宣传”。6月7日,周六。北京市大兴区旧宫镇富力盛悦居、万科、葛洲坝小区的业主们拉起横幅在富力盛悦居小区内的学校门前集体维权。

据记者现场采访了解,参与维权的数十位业主质疑富力地产虚假宣传,“开发商跟业主承诺的‘引进9年一贯制北京知名学校突然变成了6年制旧宫镇三小’”。

9年制名校突变 6年制村小

“买房子送公办学校学位”,这是开发商楼盘常用的“法宝”。在北京学位“一位难求”的实际情况下,很多业主为了孩子能有一个名校学位,不惜豪掷千金奔着开发商所承诺的学校学位而去。

富力盛悦居在招揽买房者关注的宣传重点正是学校学位房。

“买房时,开发商的宣传册上明确写的就是要引进北京知名学校及幼儿园。当时我们在旧宫这儿还看着另外一套房子,也是学区房。如果不是富力的工作人员跟我们承诺,他们要引进北京知名9年制学校,我们根本不会考虑买富力的房子。”富力盛悦居业主王女士告诉记者。

公开资料显示,销售许可证为京房售证字(2011)217号;京房售证字(2011)141号的富力盛悦居开盘时间为2011年9月10日至2012年4月29日。据参与维权的业主告诉记者,在这段时间中,富力盛悦居的宣传一直以学区房为卖点。

随后,参与维权的一位男业主向记者提供了一份该小区当时的宣传册,在这本制作精良的宣传册的第三页第一行,明确地写着“更将引进北京知名学校及幼儿园,优势资源助力孩子未来前程,下一个城市精英从这里出发。”

在维权现场,青山接受记者采访时说:“那天,我给旧宫教委打电话咨

询学校的事情。之前这个电话已经被我们业主打了很多次,但一般都回复说还在谈,或者已经谈下来了,就在等区教委的批复等等。但是那天他们明确告诉我,学校已经确定了,说是旧宫三小。随后我打电话问别人,才知道,旧宫就两个小学,根本没有三小。”

开发商被动还是刻意隐瞒

随后,一名陈姓的男业主向记者透露,对于这个学校性质的变化,现在几乎所有的业主都想投诉和维权,原本承诺的北京知名学校突然改成了新成立的村级公办小学,这让奔着名校学位而来的业主们难以接受。

10点左右,三名自称是旧宫镇教委的工作人员来到维权现场。随后,该镇教委一名自称李主任的工作人员也来到现场。然而,四位教委工作人员的到来并未给业主一个合理的解释,反倒让事情变得更加复杂。

李主任表示,他大概是在2012年10月份就知道这所学校用地规划已经由9年一贯制学校变更为6年制小学了。

由富力业主向记者提供的一份名为《北京市大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地居住、商业及配套项目(配建公共租赁住房)国有建设用地使用权出让招标公告》的文件中,其第一项宗地基本情况——用地性质一栏中明确写道“R54中小学用地”。

“R54就是我们面前这块学校的用地。”青山指着维权现场的学校告诉记者。

为此,记者通过电话、短信的方式采访了富力地产北京公关部负责人张晓雅进行情况核实,但截至记者发稿时,对方仍未回复。

“不管开发商是否存在可能隐瞒土地规划变革的问题,富力(地产)已经涉及虚假宣传并且违反了合同法规的相关规定,业主可以联合向开发商提出赔偿要求。”北京太古律师事务所律师马红民向记者解释道。

新闻追踪

聚智堂: 否认接盘英特教育

■ 本报记者 李金玲

针对英特国际少儿英语(以下简称“英特教育”)老板失联、学生家长不满聚智堂名师教育机构(以下简称“聚智堂”)兑付课程收费的情况,本报4617期第四版刊登了《英特少儿英语老板失联 同行“援助”被指借机生财》的调查报道,引起学生家长强烈反响和有关部门的重视。

被学生家长称作“骗子”聚智堂老板究竟处于何种目的接盘英特教育?复杂的纠纷背后有哪些不为人知的内幕?6月12日,聚智堂董事长杨志打破沉默,独家向《中国企业报》记者道明原委。

家长维权 教委出面

杨志告诉记者,实际学生家长中有交了6年共26万元的学费,数额非常大。对于家长和社会的质疑,杨志首先表示并不认识英特的曲威,也没有见过。

截止到6月10日,英特教育前学员家长与聚智堂签订兑付协议的人数已经达到近400人。

7日,前英特教育各校区一百多名家长前往海淀区教委反映情况。经现场协商,聚智堂承诺援助到17号,并维持原有合同现状;包括托管在内不收取任何费用。

次日,有家长反映聚智堂单方面撕毁了前一天的承诺,表示并不能托管,且选修课需要交费。

6月10日,家长们再次前往有关部门,相关负责人表示统一信息备案,由教委协调有关培训机构汇总分流。

随即,聚智堂新浪官方微博发出声明并通告:原英特少儿英语海淀区的学员和家长请留意,即日起,欲需要聚智堂援助的学员,烦请向海淀区教委做信息备案之后,再到聚智堂上课。

目前家长等待教委进一步通知和安排。

记者从多名家长处了解到,目前西单校区已经更换成聚智堂的牌子,其他校区也有随时更换的可能。

共同援助还是聚独自接盘?

《中国企业报》记者从一份知情人士提供的微信群记录看到,最先得知英特曲威失联后,杨志在显示为CETU精英群里表示,如果有可能,可以把英特全盘接过来。

是否如外界猜测的,聚智堂早已做好了全盘接收的打算?杨志本人予以了否认,他给记者提供了一份当时出事后,由中国民办教育协会组织的一次会议签到名单。这份名单上记录了当天前来参会的新东方、巨人等培训机构主要负责人名单和联系电话。

“当时是说共同援助、共同努力不要让这个事情发酵,稳定学生的团队,降低行业影响,保证家长的权益,也使英特的员工不至于失业。”杨志说,当时大家推举的时候,因为当时去的大都不是董事长,只是部门主管,最终决定由聚智堂先稳定团队,大家共同分摊英特学员的学费。

杨志否认了聚智堂全盘接手的说法。“从法律上讲没有一家可以接手英特,公章都不在怎么接手?接英特的前提是大家共同来接。”

令杨志困惑的是,截止到目前,只有聚智堂走在了前面。“已经扔了1300万。包括员工工资、欠费等,包括好多多个校区到期的租金,课件体系所欠的费用等。”他向记者举例,英特有一个课件体系,欠费80万,如果不交,就得停课。“为了继续让孩子们上课,只能先交。”

托管收费之争 被冠“骗子”之名

在杨志看来,英特学员的托管必须得砍掉。这也是家长无法接受的。

“在多次沟通协商后,海淀教育局说挺到18号。”杨志告诉记者,家长不了解,托管涉及安全问题,有风险,需要开支,需要支出,目前没有一个相关部门拿出一分钱来,我已经出了这么多钱了,即使再投入几千万也不能满足……托管的费用,英特老板卷跑了,到现在政府不出、教育局不出、行业协会不出,难道就应该让我聚智堂出吗?没有人说我们好,你说冤不冤?”

令杨志气愤的是,他根本没见过英特老板曲威。如今却被家长误会成一个“骗子”的角色。

目前聚智堂与前英特学员签合同的人数已经有400人左右,其他未签合同的将由教育主管部门统一安排。“希望有其他教育机构能够出面共同分担。”杨志如是说,接下来打算,跟海淀区教育局共同找几个大教育机构,分担英特学员的课程。信任聚智堂的,签了协议的,想让我们帮助的人愿意接受的人,我继续帮助,如果不信任,那就由政府协调安排去愿意提供帮助的人。

首届中国机器人峰会在天津武清召开

近日,由天津市科学技术委员会、天津市武清区人民政府、《机器人技术与应用》杂志社联合在天津武清召开首届中国机器人峰会,来自国内外700多位机器人界知名人士将汇聚武清。会议以大会主旨报告、专家报告、技术报告和展示交流的形式向大家展示机器人技术的最新成果及趋势。德国3S软件公司、苏州科沃斯机器人有限公司等国内外知名公司都将亮相此次会议并带来最新技术成果与大家交流。德国汉堡大学、英国伦敦大学、清华大学、北京大学、天津大学等国内外知名高校均参加此次会议。