

当年单价7000元、买房要用美元的杭城顶级楼盘  
电梯罢工、面砖脱落、常常停电、群租严重……

# 美人迟暮频遭投诉 中山花园一度陷入困局



中山花园三栋大厦建筑体量庞大



商铺的违章搭建有待拆除

本报记者 杨茜 文/摄

“哐啷啷，哐啷啷！”顶着烈日，十几个工人正在拆铁架子。

朝晖路上亮了好久的招牌“彭厨”，没多久就被拆了下来，围观的人在议论：

“斗争了这么多年，总算有进展了。”

“违章建筑早该拆拆掉，清净。”

“这么大费周章，感觉这次我们小区应该会彻底改善起来喽。”

……

这里是频频上负面榜单的杭州中山花园小区，也是西湖文化广场所在的闹市区。

住24楼的孕妇凌晨发生紧急情况，偏偏电梯罢工，120急救小队不得不爬梯救人；小区一租户使用吹风机不当，导致了一场不大不小的火情；12345市长热线连续接到居民投诉，私搭乱建、群租房等等乱象……

然而，就在前几天，业主郑先生给钱江晚报打来电话：“新物业进了小区，小区开始变样子了，这次应该好好表扬我们小区，扭转一下负面形象。”



改造前，三台变压器只有一台在正常运行

## 曾经的杭州第一高楼 也是最早的高层商品房豪宅

朝晖路与中山北路交叉口，紧邻运河，毗邻西湖文化广场，有三幢蓝白相间的大楼，老底子的杭州人说起来可能都晓得，那是杭州最早的高层商品房豪宅——中山花园。

始建于1993年的中山花园，由32层高的风荷苑、29层的秋月苑和26层的春晓苑三幢大楼组成，共有居民576户。

1996年交付那会儿，这里是当时杭州的第一高楼，一度成为杭州商业住宅的地标建筑。

当时，大家普遍住在五六层的多层建筑中，能把家搬进高层小区的人确实不多。

当年作为外商投资开发建设的“外销房”，中山花园是用美元来买的。刚交付时的房价是每平方米7000元，精装房，妥妥的豪宅没错了。可以说，能住在这里的，没有一定实力是不行的。

住在21楼的倪阿姨并非第一批入住的业主，2009年他们一家花了230万买下了一套120平方米的房子。

“我们就住在附近的多层房子里，中山花园刚建成的时候，我就留意了。一层有八户，把中间的三部电梯和消防通道包围起来。”当时设计的房子，参考了香港的高楼大厦，有鳞次栉比的感觉。“同一楼层，朝南和朝北的户型，价格差了80-100万。”

除了房屋结构这一原因之外，另一方面就是价格了。

上世纪90年代，每平方米7000元的单价，不是普通老百姓能够承受得起的。“都是有钱的老板买这房子，而且一买就买一层，卖我房子的房东在风荷苑就包了整个六层。”

当时有一批温州人闻风而动，在这里买了不少房子。

“造房子还是花了大血本的。”倪阿姨听搞建筑的老公说，钢筋水泥用了木佬佬。

在当时写字楼还不充裕的年代，这里因为毗邻武林广场，加上优越的交通和地理位置，成为本地以及部分外埠驻杭机构的首选。

老板们将房子出租给公司，多的时候这里有200间办

公室。

然而时过境迁。

斑驳的外墙，私装的保笼，乱七八糟的空调外机，陈旧的气息，已然不见当年的“豪”。一路之隔的武林府，则显现出了新时代的豪宅模样。

当年住在这里的人，接近一半的人陆陆续续搬了家，屋主转了一个又一个。

## 面砖脱落、常常停电 状况频出的豪宅已美人迟暮

因为地处杭城闹市区，与西湖文化广场咫尺相望，三栋大厦建筑体量巨大，但豪宅中山花园在二手房市场的价格却长期低迷，这个关注度一直很高的小区，一直让人长叹看不懂，想不通。

为什么中山花园的房价都比不上周围的小区呢？有业主将房子挂出去两个多月，都没有卖出去过。

实际上，早在2010年，小区的问题就开始暴露了——

当时住在风荷苑23楼的张女士发现，客厅窗户保笼下方的大楼外立墙发生了让她大吃一惊的变化——面积大约10平方米的瓷砖立面竟然呈圆弧状向外拱起，中间部分的立面瓷砖甚至已经和大楼墙体完全脱离，最大的缝隙处，塞进一个拳头还绰绰有余。

这块重达百斤的瓷砖外立面似乎随时有可能脱落，从23楼砸下来。

三幢高楼外墙贴的是瓷砖，但大楼裙楼的外立面贴的是大理石面砖，在小区交付后的几年里就曾出现过面砖脱离墙面掉落的情况。有一次甚至砸中了停在下方的轿车。所幸还没出现过砸到人的情况。

当时就有房屋鉴定专家表示：“这个房子建成交付已经有15年时间。当时的建筑标准肯定没有现在高。导致这种情况出现，可能有很多因素。有可能是建筑质量问题，也有可能是材料老化问题，还有可能是使用不当问题，比如外立面安装过多空调室外机等等。”

瓷砖、大理石面砖脱落一波未平，常常停电的烦恼紧接着又来了。

2017年，因为小区专用变电设备线路老化，因为超负荷，经常出现故障，停电成了夏季用电高峰期时的常事，这种不便再一次把小区推到了风口浪尖。

与现在的新建小区使用公用变压器供电（简称公变供电）不同，中山花园小区一直使用的是专用变压器供电（简称专变供电）。专变供电的变压器产权归全体业主所有，自然它的维保也要由全体业主负责，中山花园是由业主委托给物业来维保。而公变供电的变压器产权是电力部门，后续维保由电力部门负责。

中山花园的地下配电房里，共有3台专用变压器，承担着500多户居民住宅用电以及裙楼1—4层商铺约1.6万平米的用电负荷。从中山花园交付已超过20年，3台变压器慢慢地出现了设备老化问题，故障频出。

“三台专用变压器是根据当时的用电需求配置的，要知道那个时候，连空调都很少有居民使用啊。可是现在，每家每户都有好几台空调，大功率电器增加，加上裙楼商铺都是餐饮等商家，用电量同样很高。”有知情的老业主表示，高负荷运转下，三台变压器一年比一年吃力，以致于用电超负荷，跳闸停电的情况频发。

