

现场还是工地就通知业主收房

济南鲁商悦府项目引不满，住建部门约谈开发商进行整改

文/片 记者 王皇 毕建军

通知称已具备交付条件 现场却还在大面积施工

壹粉超哥2021年6月28日购买了鲁商悦府小区东区的一套住宅，购房合同约定2022年9月30日交房，但开发商建设延期。2022年年底，他突然收到了开发商发来的《入住通知书》，称房子“已经政府相关部门、建设单位验收合格，具备交付条件，请在2022年12月31日亲临B1东区北大门办理”。

本以为这个《入住通知书》是个新年惊喜，虽然延期交房，但新年能收新房也是一桩好事。不料，2022年12月31日，他赶到小区里一看，惊喜却变成了“惊吓”。

“说是‘惊吓’一点也不夸张，现场就是个大工地。”超哥说，小区内公共道路路面还裸露着散的沥青，没有铺设最上层，15号楼旁还是一片裸土。现场很多地方盖着布，绿化也没有完工。“进到小区楼里面看到一堆堆的建筑垃圾。再看了几栋楼的消防栓，也没有安装。这就是达到了交付条件？”

1月4日上午，记者跟随壹粉共同进入鲁商悦府小区东区探访，现场依然是一副施工模样。在小区北门外，五六辆工程车拉着沥青在等待进场。

进入小区后，一处楼前堆放上百个未全部拆封的消防软管卷盘，工人正在准备进楼安装。记者随机进入的8号楼1单元、13号楼，楼内的消防栓未安装消防软管卷盘。小区南侧的一处小广场刚准备安装健身器材，路面也还是坑洼的混凝土，未铺设表层。现场有二三十名工人正在调整草坪，清理户外公共区域的建筑垃圾，现场还有轧路机等在工作。

说好的鲁商金茂悦府 咋变成了鲁商悦府

其实“惊吓”从还没有进入小区大门就开始了，壹粉说，小区售楼处原先的宣传和效果图里，名称是鲁商金茂悦府，但现在小区大门前立着的小区名却成了鲁商悦府，仅在小区名前上下分列着鲁商、金茂两个开发商的名字。

记者查询发现，鲁商悦府的名字一时一变。一个认证为济南丰茂置业有限公司名为“金茂济南”的公众号上，2020年6月10日的一篇推文中，将该项目称为鲁商金茂国际社区，文末又以小字标注称“本项目推广名为【鲁商金茂旅游路鲁商悦府】，标准名称为【鲁商悦府小区】”。不过业主路先生提供的与置业顾问的聊天截图显示，2020年6月9日前，置业顾问称项目就叫鲁商金茂悦府。



4日，有购买了鲁商悦府楼盘的壹粉向齐鲁晚报·齐鲁壹点反映，自己收到了开发商济南鲁茂置业有限公司发出的2022年12月31日具备交付条件、开始办理交房的《入住通知书》。但业主们却发现交房现场小区公共区域沥青路面、健身区域仍在施工，有楼栋的消防栓未安装，此前宣传的鲁商金茂悦府的楼盘名也变成了鲁商悦府。

两位壹粉的购房合同里，均写明商品房项目核准名称是鲁商悦府小区（鲁商金茂公馆B-1地块项目）。“当时签购房协议的时候我们就对名称有疑问，但售楼处的置业顾问说不用担心，就是鲁商金茂悦府。”路先生告诉记者。

对项目的名称，记者发现购房合同中特别进行了明确，并保留了变更权利。合同称，买受人同意出卖人有权自行对本项目地块建设的商品房的地名/或推广名进行（再行）调整，并同意以出卖人最终报经政府相关部门核准的地名为准。如本项目建设过程中所取得的证照记载内容与本合同及本补充协议的该项目及该楼座的名称、地址等基本信息不同，以政府有关部门的批准条件为准，出卖人无需对前述信息的变更承担违约责任。“从这里看他们就留好了后手。”路先生感叹。

开发商称已通过验收 业主认为草草交房

开发商的《入住通知书》称项目已具备交付条件。现场项目工程人员却坦言，小区确实还在施工，沥青路面1月4日铺设完成，现场的各项工都在加速推进。“1月5日达到收房条件。”

收房现场的工作人员表示，项目确实于2022年12月31日拿到了政府要求的所有交付手续，12月31日业主也可以验房收房，考虑分流人员才又区分了收房时间，从1月5日开始陆续收房。

现场，工作人员拿出了由济南市历城区住房和城乡建设局2022年12月7日出具的《建设工程消防验收备案结果通知书》（下称《通知书》），该《通知书》显示备案结果为除1、2、3、4、6这几栋26层高层外，其他的楼栋为“未抽中，已备案”，并明确，投入

使用后建设或使用单位应当履行消防安全责任，确保建筑消防设施、产品和器材的完好有效。

此外，该工作人员还出示了《房屋建筑工程竣工验收备案单》，其中明确了包括建筑工程竣工验收报告、建筑工程消防验收意见书、建设工程规划核实证及附件等7个工程竣工验收备案文件目录，备案意见为“该工程竣工备案文件收讫，经审查文件齐全，予以竣工验收备案”。

不过，工作人员并未出具开发项目红线内供水、供电、供气、供暖等配套设施的工程竣工验收合格证明文件，称未移交至收房组。但记者发现，备案内容并不包含小区内公共区域道路等建设完成情况。

此外，该小区为延期交房，还涉及延期赔付问题。4日下午，该项目负责人刘先生称，交房受到疫情影响，所以显得仓促，现场确实在赶工。不过不少业主认为，开发商本已延期数月，疫情并不能作为理由，此举是为减轻违约赔付责任而草草交房。

住建局已约谈开发商 明确暂停交房

记者查阅购房合同，第十条明确了商品房相关设施设备交付条件，其中条款（一）详细明确了水电气暖等配套设备的交付条件。同时，条款（二）明确了公共服务及其他配套设施的交付条件，其中小区内非市政道路2022年9月30日达到交付使用条件。

2021年12月17日，济南市住房和城乡建设局印发的《关于做好我市房地产开发项目交付管理工作的通知》，调整了商品房项目交付标准，调整为商品房单体取得《房屋建筑工程竣工验收备案单》等四项。但该《通知》明确下发前已签订商品房销售合

同尚未交付的房地产开发项目，如果合同约定交付条件为竣工综合验收备案，则须达到原“竣工综合验收备案”各分项验收条件方可交付，交付现场须公示各分项验收合格证明或材料。

据悉，该楼盘的建设单位为济南鲁茂置业有限公司，监理单位为山东恒信建设监理有限公司，施工单位为山东平安建设集团有限公司。针对消防栓未安装事宜，记者采访了出具消防备案结果的历城区住房和城乡建设局消防科，工作人员解释，根据《消防法》及相关规定，居住建筑18层及以下的住宅楼为消防备案工程，若抽中了就需要到现场抽查，而该楼盘并未被抽中。

该工作人员表示，根据相关规定收取了由开发商、监理方、施工方等多方共同签字盖章自行验收为合格工程的文件，并依法通过了备案。不过他坦言，未抽中并不意味着可以不建设，备案为承诺制，作为建设方的开发商、施工方、监理方等都有根据消防设计完整安装消防设施设备的责任和义务，并且项目消防设施未安装到位，就签字通过自行验收是不对的。目前，该部门已要求开发商进行整改，但已经依法做出的备案不能收回，后续设备的完好将由物业负责，日常维护由局里物业处负责监督。

对公共区域的交付和验收标准，一位业内人士表示，目前的验收主要针对建筑，户外的公共区域建设，如绿化、小区道路等多是开发商自行验收，并无特别明晰的验收要求。但正因如此，园林绿化、小区道路、儿童游乐设施、健身场地等公共区域的建设更见开发商诚信经营的品质。

4日下午，有自称为历城区住房和城乡建设局的工作人员称，已接到业主投诉，并约谈开发商明确停止交房，进行整改。

小区内很多地方还在施工中。

相关新闻

记者 孟杰

1月4日，济南市住房和城乡建设局发布《关于济南贵达置业有限公司违规交付行为处理意见的通报》。济南贵达置业有限公司开发的济南加州东部世界城A-4地块建设项目，在部分房屋买受人未交存住宅专项维修资金的情况下，将房屋交付给买受人。

《通报》称，济南市住房和城乡建设局接群众举报，济南贵达置业有限公司开发的济南加州东部世界城A-4地块建设项目，在部分房屋买受人未交存住宅专项维修资金的情况下，将房屋交付给买受人。此行为违反了《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）第十三条规定，在社会上造成了较坏的影响。为规范房地产开发企业行为，对济南贵达置业有限公司在全市房地产开发企业行业内进行通报批评。下一步，还将根据《关于转发〈山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法〉的通知》予以该企业信用扣分。

据济南加州东部世界城A-4地块项目建设工程规划许可批前公告，该居住项目位于历城区郭店街道办事处虞山大道北侧，建设单位为济南贵达置业有限公司，项目规划6栋高层住宅。

据了解，此前，济南贵达置业有限公司就曾因违规销售被处理过。该企业在未取得商品房预售许可的情况下，对其开发的加州东部世界城项目A-6地块一期项目进行团购入会活动，违反了《山东省商品房销售条例》有关规定，被责令停止违规行为，退还所收团购入会金，暂停该项目的预售审批，并将其违规行为移交市城管执法部门进行处罚。另外，2019年，济南加州东部世界城A-6地块建设项目一期工程3/4/7/8/11/12#楼，也曾因应急响应期间扬尘治理措施落实到位，在监督检查中被现场下达限期整改通知单。

买房人未交维修资金就交房

济南贵达置业有限公司被通报批评