

■人防商城“烂尾”迷局

人防商城“烂尾”到底该谁负责

泺文路人防开发商万江置业与监管方济南人防互踢皮球

本报6月30日C20版报道了泺文路人防商城延期，业户违约金和本金难以追回的情况。30日，该人防商城的开发商山东万江置业有限公司办公室关门，并贴出告知书，称项目无法继续，责任在济南市人防开发服务中心。泺文路人防商城工程面临“烂尾”，到底是谁的责任？没有合法建设手续的人防商城项目为何能一路绿灯，甚至向公众招租？



万江置业有限公司大门紧锁。 本报记者 王皇 摄

本报记者 王皇

**人防开发服务中心：
无法完成地面拆迁
开发商不想继续投资**

6月30日，本报对济南泺文路人防商城一再延期进行了报道，整个工程在今年6月初撤去路面围挡后，陷入停工状态后，业户的本金和违约金难以拿回。

济南市人防开发服务中心（现为济南市人防办应急救援中心）主任韩荣发解释，工程进行不下去，主要因开发商无法进行地面开口和下沉广场涉及的地面拆迁。2015年5月，济南市出台《济南市人民政府关于规范社会资金参与土地熟化工作的意见》，从2016年7月1日开始，开发商即便完成地面拆迁，也不再作为唯一的开发者，而需要通过招拍挂进行竞价，这使得开发商不想再继续投资。

而对于长期租赁业户，济南市人防办相关负责人表示，业户们是与开发商山东万江置业有限公司签约，需要通过起诉开发商才可能要回本金和违约金。“人防开发服务中心只是监督方，钱也没有到人防这里来，所以还得找开发商。”济南市人防办相关负责人说。

**山东万江置业：
人防未协调办完手续
导致建设过程受阻**

开发商山东万江置业有限公司却给出了不同的解释。

6月30日，齐鲁晚报记者在山东万江置业有限公司位于鲁商广场A座的办公室大门上，看到了一封《致全体业主书》。这封告知书6月29日写就，并将矛头直指济南市人防开发服务中心。

告知书称，山东万江置业有限公司与济南市人防开发服务中心签订的《济南市泺文路地下人防工程合作开发协议书》中，在“项目建设阶段的合作与分工”一项明确济南市人防开发服务中心应办理合作开发项目的立项、土地、规划、设计等审批手续，并负责协调有关部门配合该公司办理项目其他相关手续，确保项目合法性。

但泺文路地下人防工程实施至今，仅办理完成了泺文路地面以下部分立项及土地手续，后续规划手续及相关建设手续均未办理完成。这导致项目在建设过程中受阻。由于规划手续未能办理，项目设计方案中下沉广场及人口等无法获得审批，建成后不能满足消防要求及商业功能的使用需求。

告知书中，万江置业表示，对前期已租赁项目产权业主承担违约责任，是因对业主的理解而单方承担。希望业主向济南市人防开发服务中心申请维权。

**旧城投资有限公司：
泺文路地下人防与
西侧片区开发不是一回事**

据了解，开发商万江置业7800万的保证金在旧投。6月30日，济南市旧城投资有限公司相关人士表示，虽然土地熟化政策有变化，但在此之前，泺文路西侧片区的土地熟化人一直是山东万江置业有限公司，该公司因资金不到位没有完成土地熟化。

该人士说，虽然该公司缴纳了800万的保证金用于土地测绘、片区规划等前期工作，并缴纳了7000万作为土地熟化保证金。但在片区冻结

后，没有继续投资启动拆迁。最新的二期冻结已经过期，这意味着该片区开发的所有程序都需要重新再来。

不过，该负责人表示，此前并不知道泺文路人防地下工程的出口等涉及片区地面拆迁问题，济南市人防部门也没有与旧投进行过相关的沟通。泺文路地下人防工程与泺文路西侧片区的开发完全是两个工程。

**被套业主：
没合法手续就出租商铺
人防曾称可放心投资**

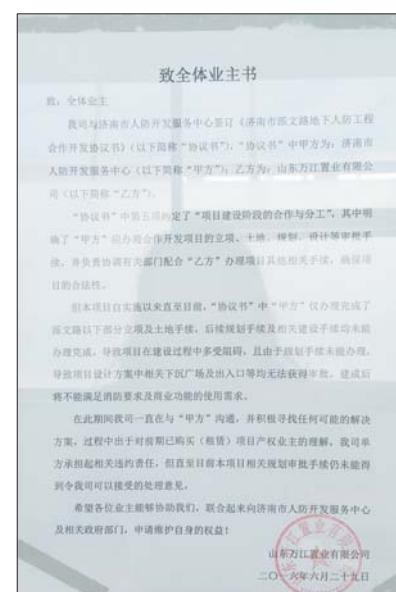
距2013年5月泺文路人防工程开工已经过去了3年，但该人防工程还未取得合法的建设手续。商城所需的出入口可能因规划和拆迁问题而无法建成。这样一个仅有设计图纸的工程，为何能在开挖之后就对外租赁？

长期租赁业户姬先生与开发商万江置业早在2014年4月23日就签订了租赁合同。由于项目无法办理贷款，他一次性支付了40年使用权所需的全部93万多元。当时，泺文路人防工程已经出现了延期。原计划在2014年3月24日恢复通行的路面仍在开挖，并且推迟了7个月才恢复通行。

而在2014年1月13日，《济南市人民防空工程管理实施细则》就已经出台，其中对单独建设的人防工程给出了详细的手续办理规定。其中包括建设工程规划许可、施工许可等。而在手续并不齐全的情况下，该人防工程已经开始对外租赁。这一情况作为产权方的济南市人防开发服务中心并非不知情。在长期租赁业户的合同中，济南市人防开发服务中心作为产权方和监管方盖章，济南市人防开发服务中心主任韩荣发作为产权方的法定代表人，盖了印章。

“说实话，我们对这个开发商并不了解，主要认为这是人防工程，对济南市人防部门非常信任。所以在项目还没有建出个模样的时候，就签了约。”6月29日，多位业主向济南市人防办负责人如此说。

不仅如此，在2014年10月，另一批业主与开发商签订了长期租赁合同，其中约定的交付日期与第一批合同不同，变成了2015年10月。据签订了合同的陈女士说，开发商当时组织了一次盛大的招聘会，在大会上作为监管方的济南市人防开发服务中心有关负责人向参会人表示，这项人防工程可以放心投资。6月29日，业户向济南市开发服务中心有关负责人当面质疑时，该负责人并未给予否认。



万江置业有限公司门口贴出告知书。

本报记者 王皇 摄

★大型公益讲座——中考专场★

2017中高考 提分夺目标讲座

★ 2017 中高考最新动向如何？命题趋势如何？新初、高三考生及家长应如何提前备考？为更好的帮助考生及家长，本月特邀中高考教研老师解读 2016 考题变化、预测 2017 命题趋势，心理专家与班主任现场为考生制定暑期备战计划。

适宜学员：初 / 高二年级学生

(到场均获赠由济南电视台提供的千元学习大礼包)

主讲：中高考研究专家、重点中学学科组长

中考专场：2016年7月2日上午9:00—12:00

高考专场：2016年7月10日上午9:00—12:00

讲座地点：济南泺源大街良友富临 18 楼第一会议室

主办单位



济南电视台知名主持人淑青亲临主持

凭票入场 领票热线：88340288