

数十万元购买的“高回报”商铺 一年收益仅几十块钱

南京百余业主向溧阳一商城讨说法;律师认为开发商不能推卸责任

Q 曹先生等一百多位南京市民两年前购买了位于溧阳天目湖镇的天目湖商业中心土特产城商铺，销售人员承诺，这里将被打造成全国知名的旅游特产交易中心，购买后只需交给专业公司打理，每年就有超过8%的收益。近日，几十名业主发觉上当受骗，专程从上海、南京、无锡赶到溧阳，要求开发商和当地政府给一个说法。

现代快报记者 陆文杰 文/摄

业主

**承诺“高回报”
几乎“零回报”**

2011年4月，南京市市民曹先生，经南京万宁房产公司推荐，花费21万元购买了位于溧阳天目湖镇的天目湖商业中心土特产城3楼的一间22平米的商铺。“当时南京这边卖房子的人租了大巴把我们带到溧阳看房，许诺买下商铺后包租十年，每年有超过8%的收益。”曹先生回忆，当时拿到的商铺广告宣传上写着“一、二、三层分别销售特产、高档补品、全国知名工艺品、古董等”。开发商还承诺溧阳市土特产商会将携旗下314家特产全面入驻特产城，要打造“华东最大特产交易中心”。然而，两年多过去了，曹先生这样的业主却只拿到了几十元至数百元不等的微薄租金。

另一位南京市市民陆先生当初也是被销售人员描绘的土特产城蓝图所打动，事后才觉得不对劲。“说是商铺，其实就是在地上画一道线，开发商这样分割销售合不合法呢？”

据了解，自2011年至今，共有189名客户购买了天目湖商业中心土特产城201间商铺，他们分别来自上海、南京、无锡等地，其中南京的购房者达到了151名。业主认为，开发商在销售房屋过程中存在虚假宣传和欺诈，当初提出的“商家入驻、高回报率”等承诺并没有兑现。

不到半月，“吞钉小伙”又吞下11颗钉子 专家分析，他屡次吞钉自残皆因极度缺少关爱，需要社会各方帮助才能解决问题

Q 10月7日上午，一名从外地来到镇江的小伙自称吞下十几颗铁钉，后被辗转送往镇江市第二人民医院，民政部门调查得知，这名小伙就是网上闻名的“吞钉男”查澄华。昨天上午，查澄华肚内“携带”着11颗铁钉，离开镇江前往张家港回到家人身边。记者获悉，3年前，查澄华就曾到过镇江，当时孤身一人的他没钱回家，镇江市救助站替他买了车票。

现代快报记者 林清智



天目湖特产城门可罗雀，每一层都是大门紧锁



地上用油漆划分，从编号还依稀能辨别出这是一个“铺位”

开发商

我们也被坑了

现代快报记者来到天目湖商业中心，看到这里大门紧锁，每一层楼都是空荡荡的。据开发商、溧阳市苏南商业管理有限公司（下称苏南公司）作为委托经营管理公司，对所售商铺进行统一的经营管理。“所有客户都自愿与委托经营管理公司签订了委托经营管理协议。”

余学东说，目前他们与上海锐博的合同已经到期，而南京万宁房产公司已经倒闭。“我们也想促成特产城早日开业，还为苏南公司引荐过很多商家，但最终都没有跟苏南公司谈拢。我们也被坑了。”

相关部门

未发现开发商违规

溧阳市住建委、溧阳工商局、天目湖镇随后对天目湖商业中心土特产城开发、销售等环节进行了调查，并对业主的部分质疑作出了回应。

首先，项目的宣传广告为两家代理房产公司制作，根据开发商鑫盛公司与业主签订的《商品房买卖合同》及《合同补充协议》，双方只存在房屋买卖关系，未发现双方签订或承诺任何其他责任协

议，未发现鑫盛公司存在欺诈、强迫等行为。

另外，开发企业提交了房屋初始登记的相关材料及房屋面积测绘报告，开发企业分割销售的房屋在现场有明确固定分割界限且已进行编号，具备独立使用条件，符合基本单元的要求；经开发企业向房屋登记机构申请，房屋登记机构按规定对其予以登记是符合法律规定的。

开发商不能完全推卸责任

常州大成律师事务所黄志敏律师认为，开发商虽然并未在合同中作出相关承诺，但也并不能完全推卸责任。“开发商授权代理公司进行房屋销售，对于宣传内容不可能完全不知情，消费者只要收集相关的书面证据，还是能够对开发商提起诉讼的。”

黄志敏表示，近年来类似的事件发生很多，开发商和房产销售公司想要尽快把房子卖出去，利用各种宣传手段对房屋进行推销，甚至进行夸大、虚假宣传。作为消费者，在投资前必须要擦亮眼睛，不能盲目听信广告宣传。尤其是在签订书面合同的时候，要逐条审查。“对于开发商或销售公司承诺的条款，可以要求对方写进合同中，这样即使在今后发生纠纷，也可以做到有据可查。”

市，4岁时父母离婚，他被判给母亲抚养。在他七八岁时，由于母亲经济困难，又回到了父亲身边。查澄华11岁时曾向警察谎称父亲对他下毒，此后全家人都不愿意再照顾他，再后来他就离家出走了。从去年开始，查澄华用多个化名多次谎称受人逼迫吞下铁钉，后经证实，其吞钉行为均属于自残。有心理专家分析，查澄华之所以吞铁钉，是因极度缺乏关爱而采取的一种极端手段，为了引起外界的关注和吸引更多的人来关心他。

**无能力解决自身问题
“吞钉男”需社会帮助**

昨天一早，查澄华强烈要求离开医院。王菊龙替查澄华买了张前

往张家港的汽车票，并给了他一点零用钱，查澄华在上午10点左右离开镇江。

虽然查澄华已离开了镇江，但镇江市民仍在当地论坛上议论，查澄华的吞钉之路哪里是终点？

江苏大学马克思主义学院副教授周海燕认为，查澄华是完全民事行为能力人，只是进行自我伤害，使自己的生活陷入到某种困境当中，并没有伤害他人、危害社会，“从这一点来看他也属于弱势群体，没有能力解决自身问题，需要社会提供帮助。”周海燕说，在某些发达国家，有专业的社会工作者专门帮助类似查澄华的人群，但目前国内的居委会、社区还不具备这种专业能力。