

快报调查

热线:96060

# 买的是公寓,交付变办公?

## 南京喜年中心楼盘开发商被指欺诈

“买房的时候说是公寓,交付后才发现是办公用房。”近日,现代快报热线96060接到市民反映称,南京鼓楼区花样年·喜年中心(以下简称“喜年中心”)开发商,隐瞒房屋性质,欺骗业主。8月5日,现代快报记者展开了调查。

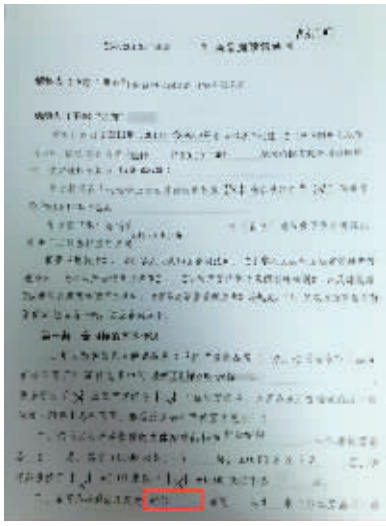
现代快报+ZAKER南京记者  
谢喜卓 杜磊 见习记者 周明



扫码看视频



开发商宣传时声称是公寓  
业主供图



《预售合同》中房屋规划用途为办公性质  
现代快报+ZAKER南京记者 谢喜卓 摄

### 记者探访

#### 公寓变办公用房,业主蒙了

5日上午,记者来到了位于鼓楼区中央北路的喜年中心,看到这里聚集了很多业主。他们身着白色T恤,上面印着“欺诈”“骗子”等红色字样。“我们全都是在买的房子,后来发现上当了,所以来讨个公道。”有业主向现代快报记者抱怨,如果不是开发商铺天盖地宣传说是公寓,他们坚决不会购买这里的房子。

市民季女士是看了宣传后,于2019年4月花费了126万元购买了

一套54平米左右的单室套。“填购房合同时,售楼处的人拍着胸脯保证说是公寓。”季女士告诉记者,三个月后,她拿到了购房合同与发票,才发现自己上当了。

随后,她向现代快报记者提供了两份当时所签的《南京市商品房现售合同》。记者注意到,在两份合同中,除了未提及房屋的性质之外,还有多处应当填写的部分,出现了“以下空白”的字样。而与季女士情况类似的,还有很多人。

现代快报记者发现,还有部分业主拿到的是《南京市商品房预售合同》,其中有提及房屋规划用途为

办公性质。“签字时,房屋规划用途栏是空白的,大家都是好几个月后才拿到合同,结果开发商私自补上了‘规划用途’这一项。”

### 业主要求

#### “这明显就是欺诈,我们要求退房”

在业主们带领下,记者来到了喜年中心的样板间,里面电视、沙发、洗衣机等生活用品一应俱全。业主王女士说,当时的宣传单页、楼顶广告、项目介绍等全部都宣称是公寓。“当我们得知自己上当后,也曾

向相关部门及时反映,前段时间好像有了进展,喜年中心所有含公寓的标识全部被更换掉了。”业主们向记者提供了多张此前拍摄的照片,包括门禁卡在内,上面明确提到“公寓”二字。而现场与之对应的地方,这些标识均已被拆除。

现代快报记者注意到,这些已经交付的楼栋,每层都有一个公共卫生间。“哪有在公寓里面建公共卫生间的,不应该只有办公楼才会有吗?”

据业主反映,除了房屋性质发生改变之外,在开发商提供的购房款发票与他们实缴金额上,也存在很大的出入。“我们每户都多交了5万-18万不等的‘团购费’,但是他们都没有提供正规的发票。”有业主提出,开发商如此操作,是否存在偷税漏税的嫌疑?“这明显就是欺诈,现在我们只要求退房。”

### 开发商态度

#### 拒绝接受采访

现代快报记者从南京市规划和自然资源局官网获悉,早在2017年3月,南京市规划局、南京市国土资源局、南京市住房保障和房产局就联合发布了《关于加强商业办公等非住宅类建筑项目管理的通知》。其中明确提到,房地产开发企业在销售商业办公等非住宅类建筑前,应向购房人明示房屋的规划用途、土地使用年限、契税、物业服务费、水电费以及配套建设指标等情况。

而在南京网上房地产官网,关

于喜年中心也有公示:项目位于南京市鼓楼区北祥路58号,项目类别属于办公、大中型商场。

开发商如此操作,他们又作何解释呢?当日中午,现代快报记者来到项目的售楼处,现场找到了一名工作人员。在记者表明身份和采访目的后,对方以领导不在为由,拒绝接受采访。下午,记者致电该项目负责人,对方表示不方便接受采访,随后提出发函过去,等待公司回复,但截至记者发稿,对方也未作回应。

### 律师意见

#### 收集“欺诈”证据,可要求赔偿房价上涨损失

江苏同大律师事务所李小亮律师认为,办公用房和公寓在公摊面积、得房率等方面有较大差别。最明显的是,每层都有一个公共卫生间,这个面积需要大家分摊。

李小亮告诉现代快报记者,如果业主认为开发商涉嫌“欺诈”,应积极收集有关“欺诈”的证据,包括宣传单页、广告、项目介绍、样板间、门禁卡以及和销售人员联系的短信、录音、录像等。“若欺诈证据成立,业主可要求开发商解除合同,并追究其违约责任。”他说,违约责任包括银行利息损失、房价上涨损失等。

至于业主所反映的5万-18万不等的“团购费”问题,若开发商没有提供正规发票,的确涉嫌偷税漏税。李小亮表示,业主可要求其提供正规发票,如有必要也可以向税务部门反映。

**交行送你ETC 免费方便**  
在线申请送回家

交通问题 找交通银行 你懂的!

ETC 收费站 保持车距

沃德 丰沃共享 厚德载物

扫一扫 立即申请

广告

**拥抱5G**  
祝贺现代快报5G媒体实验室成立  
共赢未来

**ETC免费送, 畅享10重优惠!**

- 免费OBU设备**  
ETC设备免费送, 全国包邮到家
- 通行费95折**  
高速通行费95折
- 高额贴金券**  
申请赠168元、208元(代发客户)通行费贴金券, 数量有限、先到先得
- 新户大礼包**  
借记卡新户获赠500元贴金券大礼包
- 停车1分钱**  
速停车1分钱2小时停车优惠券, 数量有限、先到先得
- 加油享优惠**  
与“中经汇通”合作的油站加油享95折优惠。获得参与“最红星期五”活动资格, 参加最红星期五加油活动享95折
- 5折享美食**  
全省78家美食商圈, 优惠低至5折
- 咖啡不花钱**  
星巴克咖啡全积分兑换, 美味不花钱
- 超市购物帮您省**  
获得参与“最红星期五”活动资格, 参加最红星期五超市购物立减5%
- 贵宾尊享礼遇**  
美联白金卡尊享礼遇: 酒店代驾每年6次, 龙腾机场贵宾室每年6次, 航班延误险单次最高1000元

**交通银行**  
BANK OF COMMUNICATIONS

始于1908 您的财富管理银行

线上申请与其他渠道活动不同享, 详询交通银行江苏省分行各网点