

装修返租陷阱多,上百业主“房”不胜防

免租期刚过,租金就遭拖欠……17名业主起诉维权,法院判长沙仟那公司退还超额定金



扫码看视频

承诺品牌酒店合作在合同中不显现、刚过装修免租期就拖欠租金、单方解约转让给其他公司……17名装修返租业主将委托运营的长沙仟那酒店管理有限公司(以下简称长沙仟那公司)告上法庭,要求对方退还装修定金,提前解除合同收回房子。

今年3月,该案在长沙市开福区人民法院公开审理。5月29日有了判决结果:长沙仟那公司收取的装修定金超过主合同标的额的20%,要求其退还超出部分的定金。

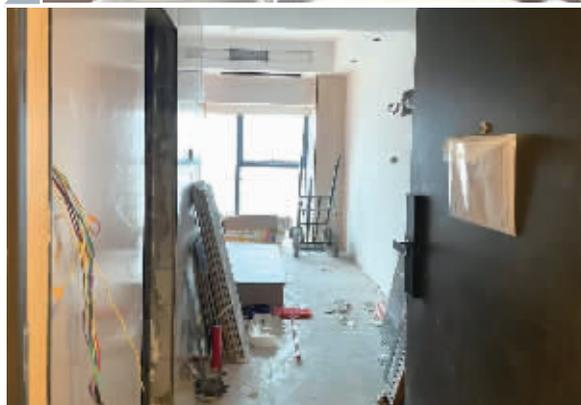
连日来,三湘都市报记者调查发现,“装修返租”存在已久,业主被运营公司反复“转卖”的情况屡见不鲜。“装修返租”频频爆雷,高于市场价的租金背后“陷阱”重重。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 杨洁规



大图:因拖欠业主租金,警方介入协调。

小图:此前正在装修的公寓图。



[回应]

不存在欺诈,已获得酒店品牌授权

面对业主的质疑,长沙仟那公司一名刘姓工作人员向三湘都市报记者解释称,“派酒店”是锦江酒店旗下品牌,公司已取得该品牌的经营许可。

随后,他提供了一份签订于2023年3月的加盟合同。合同内容显示:长沙仟那公司60间房,需向锦江酒店(中国区)旗下的七天酒店(深圳)有限公司支付18万元的特许资格授权费等。

刘姓工作人员说,“我们公司在2号楼、3号楼共签下140间房。其中,2号楼73间,有20间正在装修;3号楼67间,已转让57间给长沙春沐公司。”

“交60间房的费用,签140间房,这还不是明摆着拿酒店品牌‘圈钱’?”一名业主气愤地表示。

对此,刘姓工作人员说,长沙仟那公司一直在正常经营,不存在欺诈,法定代表人变更系公司发展需要。同时,公司并非故意拖欠租金,是两家公司在转让交接时,付款时间未统一。“目前,拖欠的租金均已付清。至于装修效果不如预期,公司愿意与业主协商解决并进行整改,值不值那个价,不是我,也不是他(她)说了算。”

针对17名业主起诉维权一事,刘姓工作人员认为业主并不占理,“均是只交了装修定金,且未按协议履约。他们是想违约,又不想承担违约责任。”

提醒

公寓装修返租,要提防高租金

所谓的“装修返租”商业模式,是业主支付相应的装修费用,将自有房屋委托给运营公司装修、出租,以此获得租金。

一位民宿从业者介绍,有人打着装修返租名义收房,并不是为了经营酒店或民宿,而是为了做二手房东,赚取差价后跑路。为了保证长久运营,他们在收房时,给业主的租金会与市场价持平甚至低一点,“承诺高额返租的,大多是骗你装修费的人。”

“装修返租的本质就是卖空气、卖概念,先拿钱的预付费行业。唯一的成本就是租优质的写字楼。”另一位业内人士分析道。

三湘都市报记者梳理发现,装修返租爆雷的新闻不断。多地警方、金融办都曾发布过关于“管理+装修+返租”模式可能存在风险隐患的提示。

5月29日,收到判决结果的黎先生告诉记者,有了此番经历,他看清了“装修返租”其中的套路,“以后再想做这种选择,一定会谨慎再谨慎!”

[事件]

协议与承诺不符,17名业主起诉运营公司

2022年11月,黎先生在长沙市开福区黄兴北路某楼盘2号栋,买下一间公寓用来投资。

2023年4月,还未交房,有长沙仟那公司的业务员联系他,“说是锦江酒店在小区集中收房。”当时,该公司号称有专业资质和能力对房间按照酒店装修模式进行装修,包括硬装和软装,并有成熟且专业的团队,引进品牌酒店经营,然后对业主的房屋进行返租。

黎先生称,以他45平方米的毛坯公寓为例,硬装、软装共计5.68万元,装修期6个月,装修结束次月起开始支付租金。第一年租金为3.6万元/年/间,每3年递增5%。

“我们楼盘的同户型公寓,租金大多在2500元左右。但只要能长期租下去,我也不亏,他们赚点钱也无所谓。装修费他们肯定是要赚的。”黎先生坦言。

想着“轻松省事当房东。不仅能拿高租金,还有品牌酒店背书”,黎先生便将名下的公寓委托给了长沙仟那公司装修、运营,期限为10年。

“按他们公司规定,每间房要收2万元的装修定金。”签订《房屋租赁协议》后,黎先生如约交了定金。

事后,黎先生发现,对方宣称的品牌酒店名称并未体现在《房屋租赁协议》中,且部分条款存在隐患,如:公司可自主经营、委托经营、转租、合作、承包经营等多种方式对该房屋进行管理和经营。

在违约责任方面,公司单方无故解约只需赔付一个月租金;交房前,若业主单方解约、不履行协议义务的,则需要支付2万元违约金。

同时,多地爆出“装修返租”被套路,涉事公司跑路的新闻,让黎先生更加担忧:“怕遇到‘骗子’公司,想及时止损。”

在该楼盘,有着同样遭遇的并非黎先生一人。2023年10月,黎先生和另外16名业主一纸诉状将长沙仟那公司告上法庭,要求对方退还装修定金,提前解除合同收回房子。

[投诉]

装修免租期刚过,头两月租金就遭拖欠

上述17名业主的遭遇并非偶然。

2号栋2024年2月25日交房,同一楼盘的3号栋于2023年9月底已经收房,有不少业主也将公寓委托给长沙仟那公司统一装修后再出租。从2023年12月开始,多数房间装修完毕,按协议应该开始返还租金。

刘女士在3号栋有套41平方米的精装公寓,想着尽早“生财”,2023年她与长沙仟那公司签了《房屋租赁协议》,支付2.68万元做房屋的软装,3个月的装修期后开始支付租金。

然而,后面的事情却让她始料不及。先是装修效果不如预期,刘女士还自我安慰,“装修事小,只要能收到租金就行。”

等公寓交付经营后,刘女士发现,《房屋租赁协议》中约定的品牌酒店成了该品牌酒店中最低档的“派酒店”,更让她气愤的是,“头两个月的租金,就遭拖欠。”

根据业主向三湘都市报记者出示的名单显示,该楼盘的2号栋、3号栋有近百名业主在维权,“我们都怀疑被骗了。”

刘女士等人查询发现,长沙仟那公司成立于2023年2月,注册资本100万元。仅10个月后,就将法定代表人“杨涛”变更为“崔旭东”。

今年2月,刘女士接到长沙仟那公司通知,称已转让给长沙春沐酒店管理有限公司(简称长沙春沐公司)。这家公司2023年11月才成立,注册资本仅10万元。

之后,在警方的介入下,长沙仟那公司付清了拖欠的租金,但前提是业主要解约协议上签字。

“刚赚完装修费,公司就大换血;刚开始返租,就拖欠租金,转卖给其他公司,真是套路满满。和媒体报道的装修返租跑路的套路很像,唯一的区别是,他们暂时还没‘跑’。”一系列反常举动,让刘女士担心还有更多“陷阱”等着自己,于是解约后她就收回了房子,“就当以高于市场的价格,搞了个装修。”