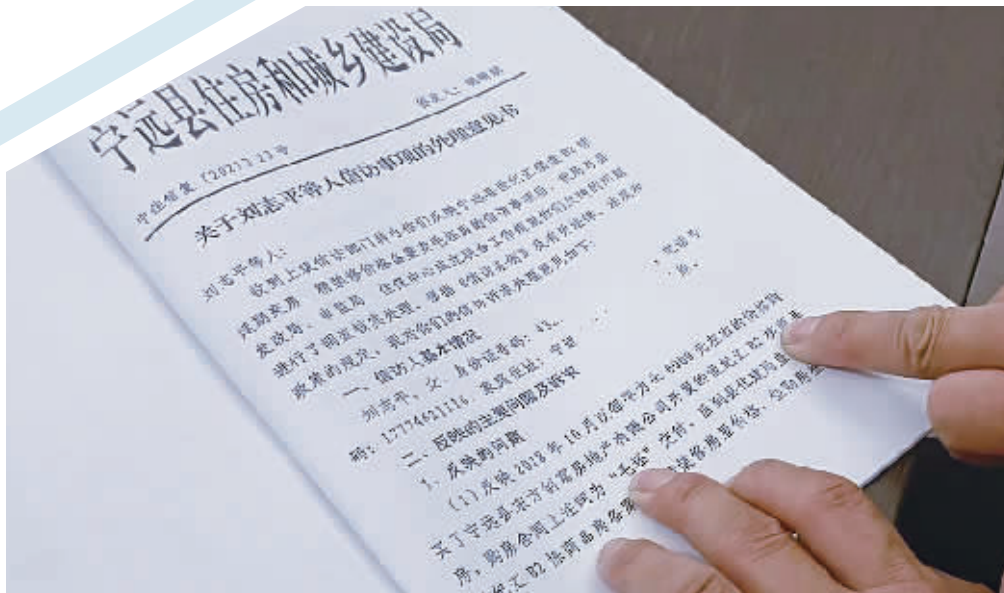


# 精装房价格，买回的却是毛坯房？

业主：需按标准交房，或返还部分购房款 开发商：不存在欺骗，以法院判决为准



李先生向记者反映他购买住房存在的问题。 三湘都市报全媒体记者 杨昱 摄



“要不是跟其他栋业主无意间聊起房价，我们怎么都没想到，同样的毛坯房比隔壁栋购房均价每平方米贵1000元，查询房屋信息才知道，我们这栋在住建部门报批的是精装房。”2月18日，永州的李先生向三湘都市报投诉反映，他在宁远县世纪汇·玺园小区买了一套商品房，还没收房就准备与另外45名业主抱团起诉开发商，“希望开发商能够退还相应精装修款。”

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 杨昱

## 同样的毛坯房，每平方米比隔壁栋贵出1000元

“2018年，因考虑到这是学区房，地段也好，就咬牙买下了，现在都没有交房。在业主微信群谈到房价时，才发现多花了10万的冤枉钱。”李先生告诉记者，世纪汇·玺园位于永州市宁远县九疑大道，交通便利，周边有学校，是当地人心中的黄金地段。

“我们是B2栋，隔壁B1栋跟我们一样，都是毛坯房，同时期购房，可他们的购房均价是4980元/平方米，我们却是5980元。”意外得知房价差距，李先生等B2栋业主到当地住建部门查询，被告知B2栋报备为精装房，“难怪一样的房子价格贵出那么多，贵的就是精装修款。可我们买到的，却是一样的毛坯房。”

为此，业主们找开发商讨说法，问题却迟迟没有得到解决。2021年11月22日，宁远县住建局作出相关《处理意见书》，回复称“经查，宁远县世纪汇B2栋商品房由宁远县东方创富房地产开发有限公司开发，该楼栋于2018年12月4日办理了商品房预售许可证。商品房备案类型为精装修住宅，申报精装修备案均价为5980元/平方米。之后，开发商未如实向购

房业主说明预售商品房是精装修房屋备案事实，对外以毛坯房标准进行销售宣传、签约和交房。对此，该局认为开发商理应退还精装部分费用，由于双方对购房合同的理解存在分歧，其中是否存在欺骗行为，可通过司法途径解决。”

随后，46名业主将开发商起诉至宁远县人民法院，请求法院判令开发商退还精装部分费用。代理律师广东法制盛邦律师事务所高级合伙人邓国华介绍，经过当地住建部门证实，涉案楼栋有近百户业主，按照房屋面积大小，以1000元/平方米的差价为标准，每户业主的返金额度在10万至13万之间。

“既然开发商已向住建部门报备是精装房，就需要按标准交房，否则就应该退还相应比例的购房款。”邓国华认为。事实上，同类事件也曾出现过，本报2020年12月18日报道的《说好全是精装房，长沙这个开发商却变卦出售毛坯房》，在住建部门的要求下，长沙县永宏万家里小区开发商就与相关业主签订了补充协议，约定退还装修款。

住建部门报备精装房的。

“我们跟业主之间签的合同，都是写的毛坯房交付，并不存在欺骗行为。”王永清说，现在相关案件已经开庭审理了，至于是否存在欺骗行为？应该以法院的判决书为准，“只有法院判我们是欺骗、或是不当得利，应该把那部分精装返还，我们才会按这个来执行。”

宁远县人民法院已开庭审理此案，将择日宣判。本报也将持续关注事件进展。

## 开发商：是否存在欺骗，以法院判决书为准

记者联系宁远县东方创富房地产开发有限公司，公司副经理王永清承认，确实存在向住建部门虚报一事，但这样做也是有原因的。

“那时候，正好出了房屋限价的政策，如果是按毛坯房申报，限价（均价）在4000余元/平方米。”王永清表示，B2栋看似均价每平方米涨了1000元，实际也就每平方米涨了几百元。加上物价上涨等因素，以毛坯房来出售，无疑会亏本。正是出于这样的考虑，才向

## 小区8套公用房 租金一年仅5万？

业主质疑有猫腻

业委会：经过招标、公示流程



扫码看视频

三湘都市报2月20日讯 8套小区公用房，一年租金合计仅5万元。长沙市嘉盛华庭小区的一纸公共收益说明，在业主群里闹得沸沸扬扬。业主代表向租户们求证，其中

一套一年的租金就超过了2万元。

合计租金与公示的收益相差甚远，2月20日上午，小区业主们来到业委会讨说法。目前，社区已介入调查。

## 8套公用房，一年租金仅5万引业主质疑

2月20日上午，记者在业主的带领下到了嘉盛华庭小区一期二栋楼下，8套小区公用房就位于一楼。

郑女士是租户之一，因孩子在附近的中学读书，在小区租房陪读。郑女士表示，她是与一名唐姓女子签订的租房合同，月租金为1600元。另一名租户表示，自己是以2000元每月的价格租下小区公用房。根据其提供的租房合同显示，出租方同样为该唐姓女子。

小区业主们推算，8套公用房的年租金至少超过15万元。而该小区业委会公示的2021年公共收益收支明细显示，8套公用房年租金仅为5万元。

业主张先生告诉记者，8套小区公用房中，原本只有两套属于水、电等物业办公用房。但由于小区公用房不够，开发商就把一期二栋一楼整层划归为公共用房，“属于全体业主的公共资产。”

## 业委会：通过招标对外承租，金额曾公示

“那8套房的确是小区公共用房。”针对业主们的质疑，小区业委会主任唐忠良告诉记者，2017年对外进行招标整体承租，当时还在小区进行了公示。

“当初有意愿的一共有4家公司，但中途又退出了3家，目前的承租方最终中标。”在业委会办公室，唐忠良通过回忆相关细节来佐证自己的说法。但对于这一说法，在场业主们纷纷表示并不知情，也从未看到过公示文件。

唐忠良告诉记者，业委会与承租人签订的承租时限为10年，每年租金也的确是5万元。而承租方后来花了几十万对整个一层进行了改造，隔断成8套小型住房。对于每一套房子的实际出租价格，唐忠良称自己并不知情，也无权过问。

对于业主要求其提供当年的招标和公示文件时，唐忠良表示拒绝。其称，这些文件将会整理好后提交给社区。记者了解到，目前当地社区已介入调查，本报也将持续关注。

■文/视频 全媒体记者 张浩