

看中“酒店返租”收益花上百万购房 数月过去,装修和承诺的返租还没影

涉事的真功夫置业有限公司回应称:装修公司拒绝沟通,自己也是受害者,愿先垫付后续装修费

“签合同的时候,承诺去年10月31日装修完毕,今年5月1日前收房开始返租,可到现在房子依旧未装修好。”这是广州市南沙区功夫小镇多名业主近期的“烦心事”,投资购买了广州真功夫置业有限公司开发的公寓,可当初承诺的返租收益,却没了影。

8月28日,在收到多名业主的投诉后,新快报记者前往功夫小镇了解情况。对此投诉,真功夫一方回应称自己也是此次事件中的受害者,装修方和租赁方均是广州斌俊酒店管理有限公司,该公司多份合同未履行,真功夫愿意先代垫后续装修费,尽快装修完工、出租房屋、获取收入等。

■新快报记者 何生廷 文/图



■业主买了真功夫公寓托管给酒店,可装修和承诺的返租没了影。

真功夫回应

自己也是受害者 愿先垫付后续装修费

就业主反映的情况,记者联系了真功夫相关负责人,真功夫表示斌俊公司本应履约完工并交付的房屋装修项目至今未完成,真功夫一直积极通过各种方式协助业主联系斌俊公司,“实际情况是斌俊公司法人代表翁俊杰不接电话,拒绝与我方做任何沟通。”

同时,真功夫表示,公司非常理解业主的心情,愿意代垫后续装修费,希望尽快装修完工、出租房屋、获取收入,但部分业主多次聚集,使公司物业销售受阻,也希望以业主理解、配合为前提。

此外,真功夫告诉记者,在此事当中,真功夫同样是受害者,斌俊公司与真功夫签订的多份租赁合同亦未能履行,导致公司遭受数百万元经济损失,品牌形象遭受了极大的负面影响。

在公司和业主均未能与斌俊公司法人代表翁俊杰获得联系的情况下,已分别向公安部门对斌俊公司及翁俊杰提起刑事控告,积极配合司法机关进行案件的调查,“希望通过各种法律途径解决问题,也呼吁公安机关尽快立案侦查。”

律师分析

装修公司已构成违约 真功夫也有责任赔偿业主

广东法制盛邦律师事务所律师赖范分析称,本次事件中,斌俊公司收取业主的装修款后,却未能履行装修义务,这一行为显然构成违约。

针对斌俊公司的违约行为,业主可向人民法院提起民事诉讼,主张解除装修协议并要求其退还装修款及违约金,业主也可以选择主张其立即履行装修义务,并主张其赔偿迟延装修导致的租金等损失。记者了解到,已有业主向南沙法院提起了诉讼,案件尚未开庭。

赖范告诉记者,真功夫推出的“酒店返租”销售模式可以视为真功夫就开发规划范围内的房屋及相关设施、投资回报等所作的说明和允诺,该说明和允诺对双方合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响。

参照《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条,即使该说明和允诺未载入商品房买卖合同,亦应当视为合同内容,“所以,如果业主无法实现装修和返租权益,真功夫也应当对此承担违约责任,赔偿业主损失。”赖范说。

●业主投诉

业主前往收房,发现能返租的公寓还没装修

据了解,功夫小镇楼盘项目由广州真功夫置业有限公司(简称真功夫)开发,位于广州南沙上隆岭路功夫街1号,在去年推出“酒店返租”销售模式,即购买了楼房,在装修后安排出租,在未来的10年内,业主可以获得较高的收益,且每年收益递增幅度为8%-10%。

“正是看中了真功夫的品牌,我们才决定买这里的房子,可最后还是出问题。”业主李先生告诉记者,在去年6月1日,他跟真功夫签订了《广州市商品房买卖合同》,总金额在86万余元,面积为56.1127平方米,合同约定真功夫应在2020年4月30日前交付房屋供业主使用。

李先生说,当时真功夫采取的是捆绑销售的方式,在支付购房款的同时,要同时签订装修合同和租赁公司,签订的公司均是由真功夫指定的广州市斌俊酒店管理有限公司(简称斌俊公司),为此他再单独交了33万余元的装修款,“装修竣工时间约定为2019年10月31日,租赁合同约定是从2020年5月1日起算。”

对于业主来说,这意味着从今年5月1日即可收取房屋返回的收益。记者获得一份开发商当时宣传的“酒店返租表”,以面积50.97平方米计算,第一年业主可以获得36696元,此后每年递增,第2至4年每年递增幅度为10%,第5至7年每年递增幅度为8%,第8至10年递增幅度为10%,即10年下来收益合计565584元。

可在去年10月14日,真功夫通知业主领取不动产权证书。在今年4月16日,真功夫再次通知业主在4月30日至

6月29日期间来收房。可业主前往收房时,发现房屋现场“一片狼藉”,并没有达到验收标准,“公用走廊等公共部分及房间内仅有少部分施工痕迹,远未能达到房屋装修合同内的验收标准,更谈不上租赁的要求。”李先生告诉记者。

在采访过程中,记者了解到,受影响的业主均是功夫小镇3栋4、5、6楼的业主,目前统计到的有35名业主37套房,每一套的面积为50.9757至56.1127平方米之间。

●记者走访

房子地砖仍未完全铺设,建材随地堆放

同样是受害者的业主范先生告诉记者,当时收房时发现了问题之后,向真功夫工作人员了解情况,得到的答复是开发商交的是毛坯房,现状并非真功夫导致,装修问题可以通过法律途径去起诉斌俊公司违约。

看到没装修好的房子,出租获得收益更是无望,业主拒绝了收房,并多次联系斌俊公司负责人,联系电话始终处于关机状态。

针对业主投诉的情况,新快报记者于8月28日下午来到功夫小镇。当时正有四五名业主在现场,希望能向真功夫、斌俊公司讨回自己的损失。在物管公司工作人员的带领下,记者在四楼看到,公共走廊处满地灰尘,多处墙角还堆放着用剩的瓷砖以及废弃的塑料桶,现场并没有装修施工人员。

每一户的房子均存在尚未装修完毕的痕迹,房内只架起了一个隔层,墙面刷了腻子,但多处电线裸露在外,而厕所的位置连地砖、墙砖均未铺设。而5、6楼同样没有装修好,部分房间仍处于毛坯房状态,“没有架隔层的,是没有卖出去

的。”物管公司工作人员称,至于业主与真功夫、斌俊公司的纠纷,并不涉及物管公司,物管只是负责这一楼盘的日常管理。

现场的数名业主告诉记者,业主多次跟真功夫、斌俊公司联系,要求履行合约,或者按照合同来支付违约金,可迟迟得不到解决方案。

记者在功夫小镇的营销中心看到,真功夫贴出一份澄清公告,表明目前公司委托天象公司对外销售的2号楼,与3号楼是独立运营,并非由同一家酒店管理公司承租,3号楼斌俊公司对于业主的承诺违约,属于斌俊公司的责任,与天象公司及其推荐的装修公司、酒店公司无关。

●最新进展

街道已介入协调,建议走法律途径解决

据了解,在今年6月1日,蕉门河社区居委会组织了援助律师、真功夫代表、斌俊公司代表、部分业主等四方面面对面协商,可并没有得到妥善的解决方案。

在此后的7月4日、7月20日等时间,业主与真功夫也再次进行沟通,业主表示真功夫提出完成装修,但未提违约赔付,对此方案,双方再次没有达成一致。

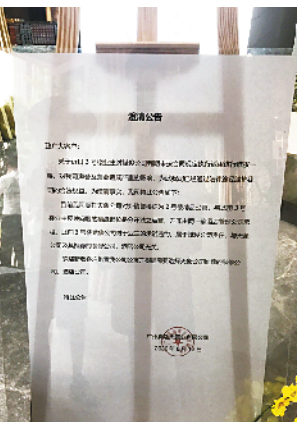
8月28日,蕉门河社区居委会主任范文告诉记者,社区居委会在收到业主反映的情况之后,多次组织沟通协调会,协助各方当事人面对面协商解决,“不过大家的诉求尚未达成一致,所以一直没有解决,居委会也向街道办反映了这一情况。”

对此,南沙区南沙街道办事处表示,业主反映的问题是广州斌俊酒店管理有限公司与业主之间的《房屋装修合同》和《返租合同》的合同执行与履约问题。由于斌俊公司到期未能履约,部分业主多次到真功夫总部进行维权,业主认为真功夫与斌俊公司涉嫌诈骗行为并已报警处理。

为此,南沙街综治办多次联合派出所、居委会等相关部门和驻居律师组织上述三方进行调解,街道办建议三方通过法律途径解决合同纠纷问题。但由于有意见业主散、不能集体回应且需求不统一,三方分歧较大,协调无果。

8月30日,记者查询天眼查了解到,斌俊公司于8月21日已被南沙区市场监督管理局列入经营异常名录。记者联系该公司法定代表人翁俊杰,其表示不方便回复任何信息,随即挂掉电话。

■公共走廊处满地灰尘,多处墙角还堆放着用剩的瓷砖以及废弃的塑料桶。



■真功夫贴出一份澄清公告,表明涉事的楼层属于斌俊公司的责任,与酒店公司无关。