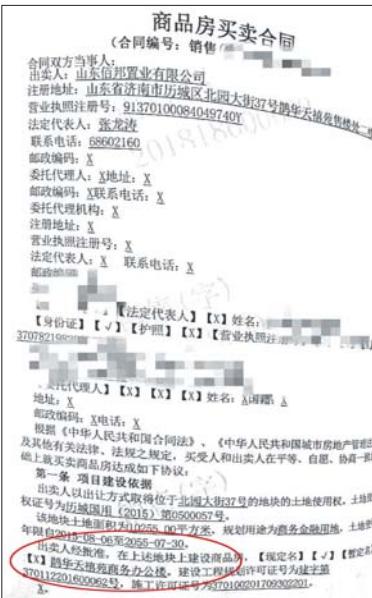




买的“公寓”咋成了“商务办公楼”

开发商因虚假宣传被罚20万;律师:涉嫌欺诈可索赔



合同上标明为商务办公楼。 受访者供图



2018年,鹊华天禧宣传带有“MINI公寓”字样。 受访者供图

壹点帮办

报料平台:齐鲁壹点情报站
报料热线:13869196706

“我购买了一套‘公寓’,后来才发现这并不是他们销售时所说的‘公寓’,而是商务办公楼。”近日,有多位市民反映,在山东佰邦置业有限公司开发的鹊华天禧项目,当时宣传和购房合同上都是公寓,但合同签订为商务办公楼。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 宗兆洋

1. 此前售楼处宣传页均标有“公寓”字样

据购买该“公寓”的隋女士称,2018年初,她看中了济南市历城区北园大街鹊华天禧项目的房屋。该项目在宣传中的公寓样板,非常吸引人,隋女士按照销售人员指引办理交费手续。2020年4月份,因房屋延期交房,她加入了业主群。这时,隋女士才了解到,这个所谓的“公寓”却是商务办公楼。隋女士认为,这是开发商的欺诈行为。

不仅是隋女士,同样购买该“公寓”的刁先生也遇到了同样的事情。刁先生说,他是无意间听到了鹊华天禧的广告,明确称为公寓,他这才通过团购活动购买了一套。“当时销售人员跟我说的就是公寓,包括他们的售楼处,都是打的‘公寓’的广告,后来一看合同才知道是商务办公楼。”

根据业主提供的照片,在2018年鹊华天禧的售楼处、广告宣传页等均有明显的“MINI公寓”字样。

有业主提供了他们的商品房买卖合同。在合同第一条项目建设依据中,现定名为“鹊华天禧苑商务办公楼”。多位业主称,在购房合同后面的还有一份装修明细,为“寓见MINI公寓精装标准”。

“当时,我们是先付款,后签合同,并且在签合同的时候,销售人员没有留给我们看合同的时间,直接告诉我们在哪些位置签字、按手印。”多位业主称,在签合同时,有工作人员着重介绍了“装修明细”,看到有“公寓”字样,这才未多想。

有业主称,鹊华天禧还存在延期交房、违规交房的情况,“合同约定的是2019年12月31日交房,直到2021年1月有业主收到了交房通知,可我们了解到,直到现在这个项目还没有通过验收。”

记者以业主身份询问能否交房,售楼处的工作人员称综合验收的手续没有拿到,但可以交房。该项目一名相关人士表示,因为楼体的坐标偏移了七十多厘米,导致验收流程停滞。但他强调,这不是质量问题,并且正在处理中。“规划核完了,就单体竣工备案,最后就可以综合验收,还需要三个多月的时间。”

2. 曾3次被行政处罚,擅自交房被罚30万元

2月21日,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者跟随业主来到位于历城区北园大街的鹊华天禧售楼处。现场,业主询问为什么自己购买的“公寓”变成“商务办公楼”,“这块地就是商业用地,它就是40年产权的”。业主要求进一步解释时,工作人员称,自己当时还未入职,并不了解情况。

济南市历城区市场监督管理局的一位工作人员表示,在前期调查中,发现了鹊华天禧项目的开发商山东佰邦置业有限公司存在虚假宣传的行为,并进行了处罚。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者了解到,因为其发布虚假广告,山东佰邦置业有限公司

被罚款二十万元。据公布信息,历城区市场监督管理局查实,当事人从2017年至2018年在开发、销售时,通过印刷品广告、户外广告等形式,以“鹊华天禧苑”“鹊华天禧”为项目名称对外宣传使用了“公寓”的字样,突出了此项目可以“居住”的功能,造成了消费者的误解。行政处罚决定日期为2021年1月28日。

据企查查数据,山东佰邦置业有限公司曾三次被行政处罚,除虚假宣传外,该公司在2020年4月份因不进行纳税申报,不缴费或者少缴应缴税款而被罚款。在2018年6月份,曾因擅自交房被罚款30万元。

3. 商务办公楼偏办公,严格讲不允许住人

是商业用地,规划成商务办公和商务公寓,两者到底有什么区别?

对此,济南市自然资源和规划局一名工作人员曾回应媒体说,“从规划技术角度来讲,没有非常明确的区分概念,但两者又不完全一样。”商务办公用房在使用上偏办公,商务公寓则偏居住。“商务办公的主导功能偏办公类,一般一个楼层设计一个卫生间,但也有办公用房,每个房间都需要卫生间和下水管道,没有一个明确的界限。”

济南一位资深房产中介从业者告诉记者,由于公寓有一定的居住属性,所以可以合法合规地拥有独立下水和排烟管道,商用水电可以申请民用,也可以接入天然气;办公则为商用水电,很难改成民用,而且电也不能像民用一样可以分户入户,而是从总电路分户,公摊电费更大,且不具有居住

属性。“严格来讲,办公楼不允许住人,在售卖价格上来说,办公楼的市场价格要低一些。”

山东千舜律师事务所的邱洪奇律师认为,开发商的宣传行为已经构成了欺诈,购房人的本意是购买公寓,而事实上,开发商提供的是商务办公楼。根据《民法典》第148条的规定,购买人有权请求法院予以撤销这一份商品房买卖合同,要求对方返还房款。

邱洪奇律师表示,如果购房人不想退房,还可以就开发商的虚假宣传行为主张权利,要求进行索赔。而开发商在未经过验收的情况下通知业主收房的行为,邱洪奇律师建议,购房人不接受收房,应向其主管部门投诉举报,由主管部门责令停止交房行为,之后追究开发商延期交房的违约责任。

红烧大肘子 肥而不腻 香烂可口

先煮后酱 老汤熬制 脱骨酱香 买6袋送6袋 今明后3天特价仅需16.5元



小时候只有过节或者参加婚宴的时候,才有机会吃上红烧大肘子,肥瘦相间,就着白蒸馍真香,让人回味无穷,饱食红烧肘子成了从小的愿望。

买6送6 每天限量100份

厂家为了推广产品,开拓市场不求利润,省去层层中间费用,采取快递方式直接送货到家,市场价98元/袋的红烧肘子,今明后3天特价仅需33元,一次买6大袋送6大袋,每箱12大袋仅需198元,每袋仅合16.5元!不到200块钱就可以得到12袋共2400克的红烧大肘子,非常划算。打开就是一道菜,省去厨房的忙碌。真空包装,保质期180天,均为最新批次,可以放心购买存放。

订购送货热线:400-871-3938

2箱起免费包邮到家 适合家庭储存的美食

办的健身卡“打了水漂”

本报济南2月22日讯(记者 赵卓琪)

“两家健身房相继关门,会员卡怎么办?”近日,市民张女士向齐鲁晚报·齐鲁壹点反映称,她在英睿游泳健身翰林店办理了健身商务卡,但连换两家店却都人去楼空,卡里的3000余元“打了水漂”。

据张女士说,起先她是在历下区英睿游泳健身翰林店办理的健身商务卡,“刚开始上了没几个月,这家健身房就关门说是装修。”张女士回忆道,再开业后,健身房的工作人员说经营人换了,私教课的形式也有变化,课程也少了。这让张女士十分不满,因此想到了退费,但商家坚持称退费不可能。看到对方如此强硬的态度,张女士忍了下来。然而让她没有想到的是,新课程开了,这家店却再也没开过门。

随即张女士联系到了监管部门,在工作人员的协调下,商务卡被转到了历城区英睿健身嘉恒店继续使用。直到今年1月13日,张女士发现,嘉恒店竟也已人去楼空。据张女士说,目前卡中还剩3000余元未消费。

随后,记者来到了历城区英睿健身嘉恒店,此时这里已是大门紧锁。在英睿健身的门上贴有一个闭馆通知,表示其是因消防检查不过关,需要闭馆整顿,开馆时间另行通知,时间是2021年1月20日,但整张通知上并未留下联系方式。据天眼查网站查询,英睿健身所属青岛英睿健康管理有限公司,但目前该公司已被列入经营异常名录,原因为通过登记住所或经营场所无法与企业取得联系。

“据我们了解,英睿健身目前正在更换法人,更换法人后将在嘉恒店附近开新店。”历城区体育事业发展中心相关工作人员表示,新店建成后原英睿健身会员卡可继续使用。

山体公园上出现成堆裸露黄土 市民盼望责任方尽快清理

本报济南2月22日讯(记者 王杰)

“公园修得那么漂亮,就是山腰上的那片黄土让人感觉很别扭。”近日,家住济南高新区东城逸家小区的张先生反映,在小区附近的涵玉公园内,有成片的黄土堆积在山腰处,既影响风景,又容易造成扬尘和水土流失。

张先生说,涵玉公园去年刚修建完,依山而建,景色优美,刚开放不久便深受周边居民喜爱。可让他感到美中不足的是,涵玉公园的山腰处一大片裸露的黄土堆,“冬天没有树木遮挡,山坡上的一片黄土堆显得很扎眼。”张先生说,“除了影响风景,关键是容易造成扬尘和水土流失。”

18日,记者来到涵玉公园,在现场看到,开挖山体、平整土地后留下来的黄土,顺势沿着山腰堆积在此,只有很小一部分被绿色防尘网覆盖着,大部分直接裸露在外,赤裸裸的土黄色与周边的墨绿色形成鲜明对比。黄土顺着该处山腰脊线往南蔓延,一直延伸到整座山的南部。

“之前有工人、挖掘机在山上施工,听说是修建防护林,进行山体绿化。”在山顶健身公园遛弯的市民李先生说,成片的黄土堆应该是施工遗留下来的,但具体是何工程,李先生等人也无从得知。“施工得有好几个月了,这些土堆也一直没有处理。”“施工不应该设公示牌吗?这些黄土堆该如何治理?”该处工程让张先生等业主颇为困惑。记者在山腰处多次寻找,并没有找到任何相关的工程公示牌。

对此,记者咨询了济南市高新区城管局,相关工作人员表示将询问现场工作人员,然后做进一步处理。对于这处“历史遗留”的黄土堆,张先生等业主们希望能种植树木,恢复山体绿化,“希望能找到责任方,尽快出面清理。”