

搭售精装修, 沧州阳光城何时“退绑”

■中国城市报记者 张阿婧

7月16日晚,在央视2020年“3·15”晚会上,广州万科尚城小区、杭州招商春秋华庭小区先后被曝精装修房屋存在严重质量问题。对此,万科、远洋、招商三家涉及建设运营的开发商纷纷回应高度重视,表示在跟进整改的同时,诚恳接受舆论监督和批评。

精装修变成“惊”装修,这让不少河北沧州阳光城翡丽公园的业主更焦虑了。

2018年11月,中国城市报记者报道了河北省沧州市阳光城项目因规避政府限价,强制捆绑车位和精装修售楼的事件。

近两年后,多位业主再次联系到记者,表示自己的确是在不知情的状况下,在购房时被“偷偷”捆绑了精装修。随后他们对比发现,在合同注明相同精装修标准的情况下,每位业主被收取的价格差异悬殊,从1000元/平方米-4000元/平方米不等。

当地政府虽已多次发文禁止售楼捆绑精装修,但还有不少业主表示,“退绑”至今遥遥无期。

同户型、同标准洋房 每平方米装修款差距上千元

2018年11月中旬,记者曾以购房者的身份来到沧州阳光城翡丽公园项目。现场一位销售人员表示,项目为限价地,毛坯均价不超过8000元/平方米,但实际总房款要超过10000元/平方米,因为购房者要签署“三合同”——即在原本购房合同的基础上,同时捆绑车位和精装修。

一转近两年时间过去了,业主刘先生找到记者,称自己在2018年10月购房时就陷入了被捆绑精装修的套路。

刘先生提供的购房合同显示,他买了一套面积为133.12平方米的洋房,总价为106万元,但同时必须签署一份总价约44.6万元的“天价”装修合同,占总房款的40%以上,合计

约3350元/平方米。

这意味着,对于这套被捆绑了精装修的房产,刘先生需要支付的实际均价为11350元/平方米,远高于政府限价8000元/平方米的红线。

随着交房时间临近,刘先生和许多业主比较了装修合同才发现,即使是同一面积、同一户型的房间,被收取的装修费用相差悬殊。

比如另一位业主王女士和刘先生的房子面积相同,都为133.12平方米的洋房,但王女士的装修款总价仅为24万元,合计1800元/平方米——与刘先生的装修费差了1550元/平方米。

在多位业主给记者出示的装修合同里,记者发现开发商对精装修收取的价格并不完全相同,大致浮动在1000元/平方米到4000元/平方米之间。

而根据合同装修,在交付标准一栏,上述业主的精装修都写明了是使用洋房区的C标。经记者仔细对比后发现,这些房子包括玄关、主卧、厨房等每一大类的标准和使用装修品牌都完全一致。

不仅如此,刘先生透露,开发商为了规避限价,还使出了花式套路,比如他就被要求再支付12万元的车位费,而有的业主还要被强制再缴纳2万元的团购费。

阳光城: 促销折扣致装修款差异

捆绑精装修是许多房企应对限价地、提高房价的常见做法。但实际操作中,由于合同中对装修标准描述模糊、水分较高,常常会导致房产交付时装修质量参差不齐。这也成为近年来业主维权的“重灾区”。

因此,捆绑销售行为往往被地方政府明令禁止。2018年5月,沧州市住建局就曾发文,禁止“以捆绑搭售或者附加条件等限定方式,迫使购房人接受商品或者服务价格”。

以沧州阳光城翡丽公园为例,刘先生告诉记者,开发商只对小区开盘较早的西区2号、3

号、4号、14号四栋楼进行了捆绑销售,后期陆续取消了这样的“潜规则”。但包括他在内的接近50位业主,在提出“退捆绑”的要求时仍遭到拒绝。

对此,阳光城一位负责人回复记者,当地包括住建局、市场监管局等部门已介入此事,相关法院也接受了立案,具体结果还要等官方认定。而对于装修款同房异价的问题,该负责人表示是由于促销、折扣的差异。

不过,7月17日记者浏览搜狐焦点、房天下等第三方售楼网站时,发现在沧州阳光城翡丽公园项目宣传首页,依然公开标有“单价8000元/㎡,需购买车位及储藏间,车位12万元/个,储藏间10万元/个”的字样。

精装修实际造价可能 仅达标价的1/3

沧州阳光城翡丽公园是闽系房企阳光城进军河北的首个

项目。克而瑞2019年房企销售排行榜显示,阳光城以2110.3亿元位列全国房企第13位。

但在“捆绑”精装修方面,阳光城沧州项目并不是个例。记者了解到,自2018年以来,长沙阳光城尚东湾、杭州阳光城檀悦、郑州阳光城丽景公馆等全国范围内的项目,都在不同程度上被曝出捆绑精装修。

在部分已交付的项目中,如郑州阳光城丽景公馆业主就反映,企业承诺的装修标准减配严重,由宣传的2500元/平方米缩水至500元/平方米。

而在沧州市,除了阳光城,7月11日,沧州保利花园小区宣布交房时,也有业主反映,3000元/平方米标准的精装修与样板间相差太远。

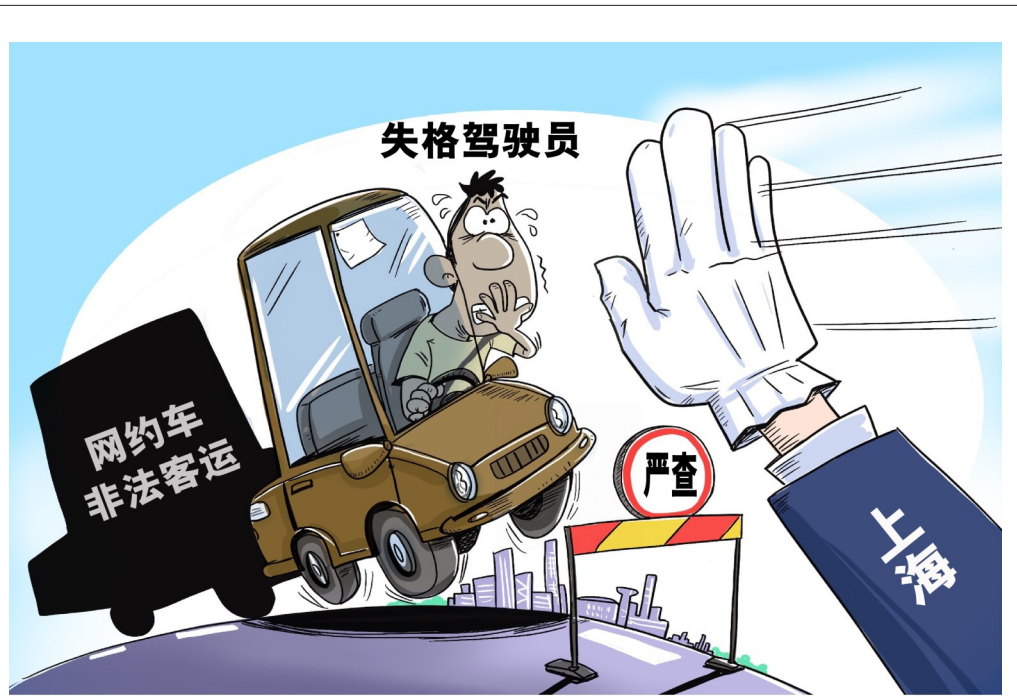
从事房屋交付质量检查的第三方机构北京浩达工程检验服务有限公司总经理赵伟在接受记者采访时表示,过去开发商主要是以毛坯房交付为主,现在大量精装修房匆忙上

马,部分开发商还没做好转型。

赵伟透露,市场上卖房捆绑精装修的现象往往含有较大水分,实际交付质量标准可能仅达标价的1/3。

“即使仅是1/3的造价,开发商也完全有能力建好房子,主要是开发商的精装修工艺管控体系还不健全。”赵伟说,一般精装修的管控体系非常复杂,涉及到材料采购、定制、安装等环节,标准很难统一。此外,专业的管理人员非常稀少,有的甚至是土建背景直接转型,无法满足高速增长精装修交付需求。

但在实践中,北京市律师协会物业管理法律专业委员会副主任王佳红告诉记者,法律层面很难认定卖房捆绑精装修。“法院会审查购房人在购房时,对于精装修的事实是否了解,是否在协议上自愿签字。只要是自愿签署的,就不是捆绑销售了。”王佳红说。



记者从上海市交通委执法总队获悉,上海市交警部门近日向上海市交通执法部门移交了5名从事网约车非法客运的失格驾驶员。这些驾驶员将面临拘留、扣证、罚款和扣车等行政处罚。上海市有关部门近期将严查失格驾驶员从事网约车非法客运行为。

新华社发 王 鹏作

未成年人擅自充值游戏, 退款机制亟待健全

■中国城市报记者 宋浩

近日,在辽宁省大连市打工的河北籍青年赵吉玉去银行取款时发现,自己银行卡里的4万多元钱不见了。查询后他发现,从2019年12月19日到2020年6月19日,自己的钱已通过支付宝被转向多个游戏平台:转给九游平台“第五人格”游戏27000元;QQ平台“王者荣耀”游戏15862元;4399平台“迷你世界”游戏2275元。赵吉玉拿着单据反复询问后才明白,原来是他14岁的儿子偷

偷用他的身份证注册,并将银行卡绑定到了支付宝上,最后设法弄到银行卡密码后操作的。之后,赵吉玉打电话到多个游戏平台要求退款,但其均表示不能证明充值不是赵吉玉本人操作而拒绝退款。

实际上,赵吉玉所遇到的问题并不是个例。记者登录新浪旗下消费者维权平台“黑猫投诉”发现,其中涉及未成年人网络消费问题的投诉有17023条,主要以游戏充值退款难的问题为主。而这些投诉大多没有结果。

父母发现未成年人冒用自己账户进行游戏充值后申请退款有多难?对此,记者拨打了九游平台客服电话,连拨5次后才接通。客服人员告诉记者,要申请退款,需要有父母不知情的证明,随后向记者提供了一个未成年人退款链接。一位曾申请过退款的家长告诉记者,他曾经多次和游戏平台沟通,但基本上没有回音。

“有的家长选择到法院起诉,但诉讼不仅会消耗大量的精力和时间,而且家长方也不见得能赢。”北京市炜衡律师事

务所律师王哲媛说,在司法实践中判断未成年人的游戏充值行为是否有效,需要综合考虑未成年人的实际年龄、智力水平、受教育情况以及所在地区的消费水平,同时也要结合未成年人游戏充值的具体数额进行判断。

在王哲媛看来,此类案件一般都是未成年人使用父母的电子设备且用父母的支付账号对游戏进行充值,发生的前提是父母没有保管好相关支付账号的交易密码,同时放任孩子使用其电子设备玩游戏并充值,父母

的监管责任缺失不可忽视。

中华儿童文化艺术促进会家庭文化教育委员会会长赖俊在接受记者采访时,提出了几点建议:“平台在注册登记页面要设置人脸识别,且不要在游戏页面恶意引导充值,比如‘不充值就玩不了、充值后就能得到特殊物品’,诱导未成年人越充越多;在充值时平台要内置支付密码,并进行短信通知,未成年人要有父母认可通过;充值后48小时内父母可以去申诉退款,有关部门及企业要健全退款机制。”