



实习生 刘羽 记者 唐朝文/图

近日,合肥龙湖丽丰·西宸原著业主侯女士向本报反映称,自己 and 多位业主在购房过程中遭遇开发商虚假宣传。业主表示,购房前在样板房中看到的改造项目,交房后自己“上手”改造时却被告知属违建,而每家门外的“院子”原来竟是小区公共绿地。

针对此事,该项目开发商——龙湖地产对业主所称虚假宣传予以否认;有法律人士则表示,后期业主如果想要就开发商违约向其主张赔偿,还需将相关证据准备充分。

## 依照样板房改造被告知违建,“温情院落”竟是公共绿地

# 业主投诉:

# 购合肥龙湖丽丰·西宸原著遭遇虚假宣传

### 样板房中 改造露台、搭建电梯井

2019年12月30日,龙湖地产所属微信公众号“龙湖在合肥”发布了一篇有关龙湖丽丰·西宸原著的推文。这篇标题为《2020第一个大梦想,我人生第一套别墅,也太太太太太……心动了!》的文章中写道:“高台,是极目远眺的基础,连结卧室的露台造出了山水的画卷。”这段文字下方为两张露台的照片,文中标注为西宸原著样板间实景图。

“我看房时在样板房里看到的位于3楼的露台,可以说是最终选择在这里买房的原因之一。”侯女士向记者说道,“买的这套房子室内只有3个房间,我们一家4口,我和爱人还有两个孩子,我就想着把露台封上后可以增加一个房间。”

侯女士此前居住的地点在合肥市三孝口附近,面积较小。出于改善性需求的考虑,侯女士于2020年6月购买了位于合肥市蜀山区宝月路与渡仙桥路交口的龙湖丽丰·西宸原著18#的一套联排别墅,其中地上4层、地下1层,建筑面积270.23㎡。

2023年4月18日,记者在侯女士家中看到,其所说的露台位于3楼窗外,四周环墙,墙高与顶层持平,面积大约10㎡左右,与室内没有出入口相连。根据侯女士提供的微信聊天记录,购房时置业顾问曾向其确认3楼的露台可以封顶改做房间。

除了改造了3层外的露台外,侯女士回忆道,看房时去的样板房中还改造搭建了电梯井。

### 交房后业主被告知 改造属违建

2022年3月,侯女士购买的联排别墅交付。令侯女士没想到的是,当自己想要对3楼外的露台进行改造时,却被物业告知改造露台属于违建行为。在采访中,多位该小区业主向记者表示,收房后小区物业称,不论是改造露台还是搭建电梯井均属于违建行为。

“物业方面还跟我们说,如果一定要改造,那一切后果自负。”业主赵先生向记者说道。

2023年4月18日,记者在小区内看到,有多家门口被小区物业贴上了违章整改通知书,理由为“违规搭建阳光房”“违规搭建电梯井”,并要求业主恢复原貌。记者随后前往该小区物业——龙湖物业集团有限公司合肥分公司璞羽东苑项目部,但对方拒绝接受采访。



多户业主已开始对院子进行改造



3楼外的露台

### 所谓“院子” 原来是公共绿地

而更令业主们感到意外的是,除了露台和电梯井外,物业方面还对联排别墅1楼外的院子做出了限制。“物业那边意思是,院子的地面可以改一点,但不能改多,由绿植组成的各家之间的‘分隔墙’也不能动。”赵先生说道。但记者在该小区内看到,目前已有多户业主开始对院子进行改造,其中包括移除原有的绿化并砌上砖墙。

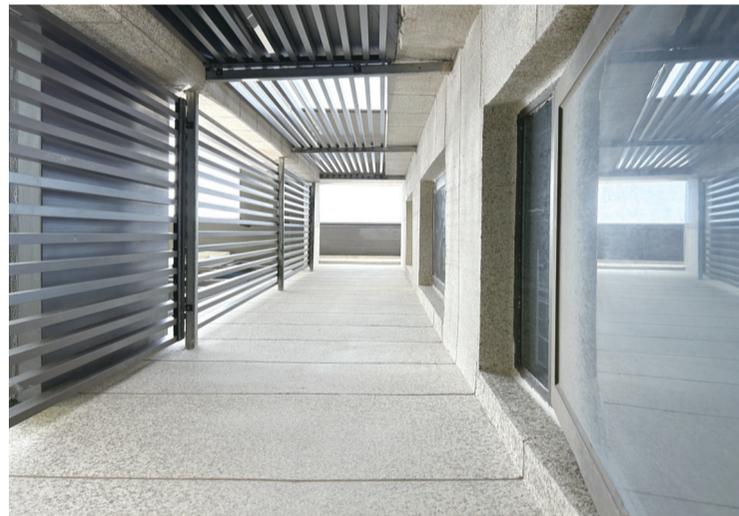
随后,业主从小区所在的合肥市蜀山经开区邓店村处知悉,所谓的“院子”其实是小区的公共绿地。

在采访中记者了解到,关于业主提出的有关院子的问题,邓店村村委曾在今年3月召开的一次协调会上向业主回答称,该小区别墅区院子属于公共区域,应由龙湖物业拿出解决方案。“其实整个小区里都不存在什么‘院子’,住宅楼1层外的空间不纳入房屋面积,不能办产权证,就是小区的公共绿地。”4月18日,邓店村村委一名工作人员向记者说道。

“有不少业主购买别墅就是‘冲着’院子去的,没想到会是这样。”赵先生向记者说道。

记者注意到,“院子”也是该项目前期宣传的概念之一。“龙湖在合肥”微信公众号发布于2020年4月7日的一篇题为《世界再大,不过一座院子#100种赖在院子的方式#》的文章中写道:“龙湖丽丰·西宸原著,湖山作伴,择一院墅而居,在充满人情味的院子里慰藉源于居者骨髓里的院居情怀,盛载对生活的无尽美好想象。”

此外,该公众号发布于2020年1月15日的一篇题为《2020庚子鼠年,这才是8090后心中最纯正的中国年味!》的文章中写道:“所有‘鼠’于中国年的美好,都藏在龙湖丽丰·西宸原著。温情的院落、年味的厅堂、舒适的地下室、诗意的星空露台,带给你更多‘鼠’于墅居的美好体验。佳节里的福与愿,都在墅院里开启。”



用于搭建电梯井的空间

### 开发商否认存在虚假宣传

多位业主向记者表示,不论是改造露台、搭建电梯井属违建,还是“院子”实为公共绿地,从看房到最终交房,其间均未被告知。

同时,也有业主认为,开发商在商品房销售过程中存在虚假宣传。对这一说法,龙湖地产则予以否认。“我们集团内部的审核较为严格,最后落实的东西如果跟宣传的有出入是不会进行输出的,基本上不会存在实际效果跟宣传效果不一致的情况。”4月18日,龙湖地产一名工作人员向记者说道。

对于业主反映的有关院子的问题,该名工作人员称,经过对宣传策划等相关人员的询问,在项目的宣传中并没有包含院子是“自家院子”的提示,但院子仍可提供给业主使用。

关于开发商在商品房销售过程中的宣传行为,安徽安泰达律师事务所律师朱娅娟向记者介绍,《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(2020修正)》第三条规定:商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,构成要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。

此外,朱娅娟表示,在此事中,业主如果想结合购房合同约定的违约责任向开发商主张赔偿,需保留好相关证据,如开发商宣传资料、销售人员的承诺书、与开发商沟通的书面记录或相关录音等。