

编者按：

房屋装修，是一件非常繁琐的事情，不仅费钱、费力、费心，一不小心，还有可能陷入装修陷阱，钱花了却达不到想要的装修效果，甚至连装修款都被骗走。

记者从市12345政务服务便民热线获悉，今年以来该热线共受理装修相关投诉约400件，主要涉及装修交付标准等。即日起，“柳报维权哥”推出关于装修潜在风险的调查系列报道，提醒消费者避免踩“坑”。

警惕以开民宿为名骗取装修费

——“柳报维权哥”关于装修潜在风险的调查之一

〇〇全媒体记者 张捷 见习记者 冯浩

“付个装修款，将毛坯房装修成民宿，就能在家里坐等收租……”最近，不少家里有毛坯房的市民都接到过这样的电话。可这样“先付款装修再收租”的模式靠谱吗？连日来，“柳报维权哥”进行了走访调查。



朴舍装饰公司大门紧闭

1 120平方米房子每月可收租3800元？

“帮您装修好，之后您就在家当‘包租公’好了。”10月12日下午，记者以业主身份对城中区乐和大厦一家以装修民宿为主要业务的公司进行暗访。该公司一名姓周的负责人向记者介绍，他们在我市签约此类类型的合作房屋已有80余套。

记者声称手上一套120平方米的毛坯房可以出租。周某当即给记者算了一笔经济账：可以一次性签订3年到10年的长期租赁合同，每月租金3800元。

不过，前提是需要记者先支付装修总费用15万元的70%，即10.5万元，之后委托该公司全权负责装修、出租事宜。剩余的30%即4.5万元由该公司负责，且装修方由公司

安排，装修期为4个月。

可如何确保公司履约呢？周某称双方可以签订合同，并拿出了相关台账。

据该公司人员介绍，以120平方米的毛坯房为例，装修完后，会按大约330元/天的价格上线订房平台，利润在230元/天左右。按照这个利润，该套房屋每个月出租15天以上，即可支付业主每个月3800元的租金。

那么，该公司如何保障出租房屋能盈利？周先生口头作出保证，同时还提供了相关平台订房记录，但记者发现该订房记录为多间房子的订房记录，并不是同一业主的房子。

16日，记者还跟随该公司工作人员，参观了柳北区白露大道一套装修好的房屋，只见房内家电、家具已配置。而该公司提供的家电装配清单上，部分家电品牌显示为“美的/海尔等”，但未注明具体型号；部分家具品牌显示为“厂家定制”。记者提出想了解家电和家具的采购情况。公司人员称，为公司与厂家合作定制，细节不方便透露。

当记者提出：如果与公司签订了几年的合同，但公司在几年后出现亏损怎么办？该公司工作人员说：“每个企业都不敢说一直赚得到钱，只能说我们尽力去运营。”

2 公司关门跑路 多人上当受骗

记者了解到，去年年底起，有多家以“租房装修做民宿”为主要业务的公司在我市注册成立，其中就包括位于晨华路一大厦的柳州朴舍装饰有限公司（以下简称“朴舍装饰公司”）。

19日，有房主向“柳报维权哥”反映，朴舍装饰公司于今年年初开始，以开办民宿、支付高额租金为由，在柳州大量招租房，并根据房屋装修情况，以收取房屋装修费和维护管理费为由向业主收取费用。

然而，该公司在收取房主装修款后，却没有按合同履行就关门跑路了。据不完全统计，目前已查明的受害人有94人，涉及金额达770万元。其中，受骗金额最少的有2万多元，多数人受骗金额为10多万元，有一名房主甚至支付了85万元

装修款。

日前，该公司工作人员发出通知，提醒所有涉案人员立即报警，并告知公司领导已失联，还欠发公司员工两个月的工资，他们已向公安和劳动监察部门反映情况。

20日上午11时许，记者根据网友提供的信息来到朴舍装饰公司，发现大门紧闭，室内空无一人。

隔壁一家律师事务所律师黎先生介绍，最近，有不少房主前来了解情况，该公司已经好几天没开门营业了，建议房主向警方报案，找到该公司负责人才能维权。

记者联系到一名房主林女士。林女士称，她有一套两室一厅的房屋出租。今年4月，朴舍装饰公司人员多次联系她，让她出租房屋做民宿。林女士后来与该公司达成协议，由林女士出资3.5万元，用于按

民宿风格升级装修并置办家具，该公司每月支付林女士2900元租金。直到今年9月，该公司以各种理由延迟支付租金。林女士担心被骗，多次来该公司了解情况。岂料，目前已经联系不上公司负责人，相关人员也相继离职。林女士表示，将联合其他受害人向警方报案。

记者还了解到，早在2020年，市民韦女士等人将房子出租给柳州创邑尚居公寓管理有限公司开民宿，岂料租金没收到，还被该公司以统一装修为由，收取了他们数万元不等的装修费。他们的房屋还没装修，该公司就关门跑路了。韦女士等人报警后，警方立案调查。记者联系柳北公安分局经济犯罪侦查大队获悉，目前，此类事件涉及投资行为还是具有诈骗性质的行为，有待有关部门进一步定性。

3

“先付款装修再收租”模式缺乏监管

以开民宿、支付高额租金为由，要求房主“先付款装修再收租”进行坑骗，这些公司其实看上的不是房子，而是房主手中的装修款。早在2020年这种坑人套路就在柳州出现，为何这类公司还能持续开办呢？

“柳报维权哥”特聘法律服务单位广西康盟律师事务所律师吴敏认为，朴舍装饰公司主观上以非法占有为目的，在履行合同过程中，骗取业主的财物数额巨大，且现已逃逸，构成《刑法》第二百二十四条合同诈骗罪。受害的业主应当及时报警，要求公安机关立案侦查，争取早日抓住该公司主要负责人，进行追缴退赔，降低自己的损失。

广西科技大学经济与管理学院副教授赖玥

认为，这种商业模式是一种“二房东模式”。运营公司统一向业主租借房源房，但是要业主支付装修费，之后统一向外招租或做成民宿经营。这种模式要运营成功，最重要的是中介公司的资质要齐全，以及有关部门的监管要到位，否则业主和租房者都很容易被坑。显然，很多公司未取得相关资质，有关部门也缺乏监管。

“你想的是坐收高额租金，而他们惦记的是你的本金（装修费）。”有房主在发现被坑后如梦初醒，发出感叹。

装修房屋是一件烦琐的事情，一不小心就有可能被套路，最近装修市场上还有哪些装修陷阱呢？请继续关注晚报后续报道。

合作方案	
房屋地址	柳北晨华路
房屋面积	120㎡
装修单价	1200元/㎡
装修费用	144000元
每月租金	3800元
租金支付方式	季度付
第一年	租金：154560 × 70% = 108192
第二年	租金：154560 × 70% = 108192
第三年	租金：154560 × 70% = 108192
第四年	
第五年	
按照5年为例租金总收入	
装修期	6个月
租金抵扣	租金抵扣6个月，合计抵扣费用_____元
实际应付装修款	
其余费用	维修费、水电费、安全责任由我承担（签约期内如翻新等二次费用均由我自行承担）
备注	租赁期结束，房屋内的所有软装、硬装均归业主（包含家电） 同时业主验收房屋时我方保证家具家电能够正常使用

房主与公司草拟的合作方案。