

《“货不对板”？多户业主拒收房》追踪报道

开发商敲定次顶层整改时间

律师：不影响业主对违约行为进行追责

本报记者 徐厚正

本报此前报道的徐州保利建发天瑞小区多户次顶层业主，因住宅交付标准与宣传“货不对板”而拒收房一事，迎来新进展。6月4日，经业主持续维权、媒体跟踪报道及泉山区市场监督管理局湖滨分局专项督导，开发商制定的“还原宣传标准”整改方案已获南京总部审批，业主同开发商在泉山区市场监督管理局湖滨分局签署了《投诉调解书》，开发商将在8月1日前完成整改。

业主：多次整改承诺落空，质疑免责条款“无效”

据业主孙先生（化名）介绍，自2025年年底首次发现问题以来，开发商先后以“担心顶楼业主投诉”“部分业主不同意方案”“怕破坏房屋防水”等为由，多次搁置整改承诺。业主核心诉求在于，开发商销售时沙盘明确展示次顶层住宅屋顶为“坡屋面+砖瓦”设计，但实际交付的仅为无砖瓦的裸坡屋顶，两者差异显著，涉嫌虚假宣传。

面对质疑，开发商客户关系负责人李女士称，销售现场模型标注有“最终以购房合同为准”的

免责条款。对此孙先生反驳，开发商从未以书面形式告知宣传内容与实际交付有差异，该格式条款属于不合理免除自身责任，不能成为损害业主权益的“护身符”。

此外，业主调取的规划图纸显示其房屋屋顶为“坡屋面设计”，但未提及“砖瓦”元素。“开发商称模型（沙盘）是依据规划方案制作，但规划方案明确次顶层是坡屋面，沙盘却展示‘坡屋面+砖瓦’设计，明显自相矛盾。”该业主说。

开发商：8月1日前完成次顶层整改

5月21日，记者跟随业主来到开发商处，开发商客户关系负责人李女士透露，已制定具体整改方案：采用预制钢筋挂钩搭建钢结构，辅以水泥砂浆外挂钢丝网，全覆盖瓦片，完全落实销售时“坡屋面+砖瓦”的宣传标准。

5月28日，孙先生向记者反馈，经多方推动，该整改方案已通过开发商南京总部审批。物业正对4栋涉事楼逐户开展民意征询，待征询结束

监管部门：现有证据初步指向虚假宣传

记者从泉山区市场监督管理局湖滨分局获悉，目前已向涉事开发商送达询问通知书，完成现场检查并调取相关规划档案。工作人员表示，从现有证据材料初步判断，开发商的行为已

且结果符合民法典相关规定后，正式启动整改工作。

6月4日，记者从泉山区市场监督管理局湖滨分局获悉，4栋涉事楼逐户民意征询工作已完结。开发商客户关系负责人李女士同业主代表最终在泉山区市场监督管理局湖滨分局工作人员和记者的见证下，签署了《投诉调解书》，承诺将于8月1日前完成次顶层“坡屋面+砖瓦”的整改。

接近虚假宣传认定标准，后续将进一步补充取证核查。若开发商未能按要求落实整改，将成立专项稽查小组，针对“虚假宣传”线索正式立案查处。

07 汉风帮办都市晨报

货不对板？多户业主拒收房

保利建发天瑞小区多套次顶层住宅构造与宣传不符，开发商整改期限敲定

本报记者 徐厚正

“货不对板”“宣传不符”“交付标准降低”……近日，徐州保利建发天瑞小区多户业主因次顶层住宅屋顶构造与宣传不符，拒绝收房，引发关注。

业主：多次整改承诺落空，质疑免责条款“无效”

据业主孙先生（化名）介绍，自2025年年底首次发现问题以来，开发商先后以“担心顶楼业主投诉”“部分业主不同意方案”“怕破坏房屋防水”等为由，多次搁置整改承诺。

面对质疑，开发商客户关系负责人李女士称，销售现场模型标注有“最终以购房合同为准”的

免责条款。对此孙先生反驳，开发商从未以书面形式告知宣传内容与实际交付有差异，该格式条款属于不合理免除自身责任，不能成为损害业主权益的“护身符”。

此外，业主调取的规划图纸显示其房屋屋顶为“坡屋面设计”，但未提及“砖瓦”元素。“开发商称模型（沙盘）是依据规划方案制作，但规划方案明确次顶层是坡屋面，沙盘却展示‘坡屋面+砖瓦’设计，明显自相矛盾。”该业主说。

开发商：8月1日前完成次顶层整改

5月21日，记者跟随业主来到开发商处，开发商客户关系负责人李女士透露，已制定具体整改方案：采用预制钢筋挂钩搭建钢结构，辅以水泥砂浆外挂钢丝网，全覆盖瓦片，完全落实销售时“坡屋面+砖瓦”的宣传标准。

5月28日，孙先生向记者反馈，经多方推动，该整改方案已通过开发商南京总部审批。物业正对4栋涉事楼逐户开展民意征询，待征询结束

监管部门：现有证据初步指向虚假宣传

记者从泉山区市场监督管理局湖滨分局获悉，目前已向涉事开发商送达询问通知书，完成现场检查并调取相关规划档案。工作人员表示，从现有证据材料初步判断，开发商的行为已

且结果符合民法典相关规定后，正式启动整改工作。

6月4日，记者从泉山区市场监督管理局湖滨分局获悉，4栋涉事楼逐户民意征询工作已完结。开发商客户关系负责人李女士同业主代表最终在泉山区市场监督管理局湖滨分局工作人员和记者的见证下，签署了《投诉调解书》，承诺将于8月1日前完成次顶层“坡屋面+砖瓦”的整改。

接近虚假宣传认定标准，后续将进一步补充取证核查。若开发商未能按要求落实整改，将成立专项稽查小组，针对“虚假宣传”线索正式立案查处。



保利建发天瑞小区多套次顶层住宅构造与宣传不符，开发商整改期限敲定

业主：多次整改承诺落空，质疑免责条款“无效”

据业主孙先生（化名）介绍，自2025年年底首次发现问题以来，开发商先后以“担心顶楼业主投诉”“部分业主不同意方案”“怕破坏房屋防水”等为由，多次搁置整改承诺。

面对质疑，开发商客户关系负责人李女士称，销售现场模型标注有“最终以购房合同为准”的

免责条款。对此孙先生反驳，开发商从未以书面形式告知宣传内容与实际交付有差异，该格式条款属于不合理免除自身责任，不能成为损害业主权益的“护身符”。

此外，业主调取的规划图纸显示其房屋屋顶为“坡屋面设计”，但未提及“砖瓦”元素。“开发商称模型（沙盘）是依据规划方案制作，但规划方案明确次顶层是坡屋面，沙盘却展示‘坡屋面+砖瓦’设计，明显自相矛盾。”该业主说。

开发商：8月1日前完成次顶层整改

5月21日，记者跟随业主来到开发商处，开发商客户关系负责人李女士透露，已制定具体整改方案：采用预制钢筋挂钩搭建钢结构，辅以水泥砂浆外挂钢丝网，全覆盖瓦片，完全落实销售时“坡屋面+砖瓦”的宣传标准。

5月28日，孙先生向记者反馈，经多方推动，该整改方案已通过开发商南京总部审批。物业正对4栋涉事楼逐户开展民意征询，待征询结束

监管部门：现有证据初步指向虚假宣传

记者从泉山区市场监督管理局湖滨分局获悉，目前已向涉事开发商送达询问通知书，完成现场检查并调取相关规划档案。工作人员表示，从现有证据材料初步判断，开发商的行为已

且结果符合民法典相关规定后，正式启动整改工作。

6月4日，记者从泉山区市场监督管理局湖滨分局获悉，4栋涉事楼逐户民意征询工作已完结。开发商客户关系负责人李女士同业主代表最终在泉山区市场监督管理局湖滨分局工作人员和记者的见证下，签署了《投诉调解书》，承诺将于8月1日前完成次顶层“坡屋面+砖瓦”的整改。

接近虚假宣传认定标准，后续将进一步补充取证核查。若开发商未能按要求落实整改，将成立专项稽查小组，针对“虚假宣传”线索正式立案查处。

▲本报5月19日刊发的相关报道

律师：整改不影响追责

江苏汉彭律师事务所杨红梅律师认为，开发商沙盘展示的“坡屋面+砖瓦”设计具体明确，直接影响购房者的购房决策，依据民法典相关规定，该宣传内容应构成要约，视为购房合同的组成部分，与实际交付标准不符已构成违约。同时，该行为涉嫌违反《中华人民共和国广告法》相关规定，属于涉嫌虚假或引人误解的商业宣传。

杨红梅表示，即使开发商按承诺完成整改，也不影响业主追究其此前违约行为的责任。销售模型中的“最终以购房合同为准”免责条款，因开发商未履行充分提示说明义务，依法不具备法律效力。若最终被认定构成虚假宣传，开发商将面临20万元至100万元罚款；情节严重的，最高可处200万元罚款，并可能被吊销营业执照。此外，若开发商按原承诺完成整改，业主可撤回拒收申请，但仍可就延迟收房造成的损失（如装修延误、租房成本等）继续主张赔偿。

徐州报业传媒集团

城市体验官

真人探访

+

角色体验

来真的！不做旁观者！



徐州发布
公众号



徐州发布
视频号

《城市体验官》以“00后记者”的第一视角，
亲身体验各行各业的奋斗点滴，定格温暖瞬间，触达城市变迁



广告