

“你出钱装修,我帮你高价出租房子”

多地“京瑞居”客户钱花了收不到租



紫牛头条

在这里遇见不同

最佳深度媒体 | 未经许可,不得转载

近日,浙江杭州的代先生向扬子晚报/紫牛新闻记者投诉称,数月前,一名自称京瑞居互联网民宿平台的业务员联系他,说可以远高于市场价的租金托管其闲置的毛坯房,条件是先付钱委托其精装修,用于民宿经营及康养旅居。然而,代先生支付12万元,房子装修一半后却停工至今。

遭遇此事的南京及无锡业主就有上百位。南京的黄先生交了30万元,房子装修成“半拉子”后停工;无锡的姜先生付了31万元,装修质量低劣,他预估装修成本六七万元。记者调查发现,京瑞居名下多家公司参与受害业主房子的装修和运营,其套路以远高于市场的租金揽房,套取装修款,且涉嫌运营数据造假。被套路的浙江及江苏受害者初步统计超千户,且无法收取租金。

付了30万元装修款 装成“半拉子”

“我在建德市有套105平方米的毛坯房,京瑞居的工作人员一直给我打电话,最终被对方报的保底租金打动,落入其圈套。”代先生说。记者看到,代先生签订的合同约定由杭州大瑞装饰工程有限公司装修(简称杭州大瑞),交由杭州住满满运营管理有限公司运营,合同“授权签字人”均为詹某。“交了12万元装修款,装了一小部分就撤场了,现场预估约两三万元。”代先生说。

南京的黄先生在句容购买了一套别墅,面积200平方米,毛坯房。2025年5月份,他陆

续接到京瑞居工作人员的电话,对方开出相对优越的条件,黄先生动心了。“我这套房子离茅山风景区不远,他们说用于做民宿,听着合理,收益也不错。”黄先生告诉记者,跟启诚创建(杭州)智能整装有限公司(简称杭州启诚创建)鉴定了装修合同,又委托南京满住科技有限公司运营,合同“授权签字人”均为杨某。

黄先生支付了30万元装修款,去年11月,装修人员突然撤走了,业务员也联系不上。“成了‘半拉子’工程,装修成本估计就几万块钱。”黄先生说,在京瑞居出现问题之时,其业务员却还催他续交装修款。

无锡的姜先生在当地滨湖区有一套150平方米湖边小别墅,和杭州大瑞签订装修合同,跟无锡满屋科技有限公司签订运营合同。记者看到,合同签字人均为冯某。“我支付了30万元的装修款,从2024年12月到2025年5月份,房子一直没有动。在我多方投诉后,才勉强装修好,但质量非常差。”姜先生说,卫浴用的都是杂牌,地面全是强化地板,到处翘皮空鼓,毛估装修值五六万块钱。

扬子晚报/紫牛新闻记者梳理发现,此前有多家媒体曝光了杭州、宁波等地多位业主,均与京瑞居签署了房屋装修和运营合同,或装成“半拉子”工程,或装修质量低劣。

高租金成“诱饵” 初步统计受害业主超千户

“想着房子一直空着,签约运营5年,即便支付了装修费,考虑综合收益,不亏。本想收点房租,没想到他惦记的却是你的装修款。”多位受害业主告诉记者,京瑞居工作人员揽房的杀招就是远高于市场真实价格的月租金,成为打动业主跟其签约的

“诱饵”。

“我句容的这套房子,京瑞居给的月租金是6500元,比旁边高很多。扣除预估装修价值10万元,他赚走了我近20万元的装修款。”黄先生告诉记者,他另有一套位于南京溧水的两居室,京瑞居报的月租金1800元,而同小区同样的房子月租金仅900元。

无锡的姜先生告诉记者,扣除装修款,京瑞居“净赚”他近20万元的装修款。根据运营合同的约定,京瑞居承诺月租金为8000元。他说,“实际市场租金远比这低,我这套房子以月租金3100元出租,两个月过去了,一直无人愿意承租。”

代先生也告诉记者,约定20万元的装修款他实际支付了12万元,扣除装修价值3万余元,京瑞居实际赚走8万元。“京瑞居给出的月租金是6000元,同小区的房子月租金为2000元。”代先生说。

记者梳理发现,涉及京瑞居通过高租金揽房装修的案例,南京受害的业主目前已近30户,无锡受害人超过40户。在标明为涉及京瑞居“民宿群”字样的三个群中,共有杭州市临安区、宁波、绍兴超过400户业主。另两个被京瑞居套路的业主群,总共超过940余人,初步统计京瑞居的受害业主超千户。

运营涉嫌数据造假 说租出去,水电费却几乎没有

从2025年8月份开始,多地业主陆续收不到京瑞居支付的房租,不少装修一半的房子再无下文。“他们的运营数据还造假,有很多业主收到过租金,但发现房子根本没有出租过。”多位业主告诉记者。

姜先生称,合同约定2025年8月份民宿开始运营,但直到



业主提供的“装修质量低劣”房屋的照片 扫码看视频

10月15日才付第一笔租金8500元,超出了约定租金。“京瑞居工作人员告诉我,拖到10月份是后台刷新出来了运营数据,上个月30天里有22天租出去了。但10月16日我来查水电费,全部是零,分户电表没装,开通了燃气,但管道都没接,他声称运营收入都是假的。”姜先生对记者说。

浙江安吉一位业主也称,她调取电费记录,从2025年5月开始上架运营,至11月,仅9月份产生电费8.52元,其余月份电费均为0元,且同期没有产生任何水费。然而,京瑞居提供的可查询每月运营情况的小程序数据显示,每月均有民宿客户入住,如9月份,显示“间夜数”19个,该月出租率63.33%。

杭州余杭经侦大队称 没有犯罪事实不予立案

浙江及江苏多位京瑞居的受害者被要求到杭州市公安局余杭区分局经侦大队报案或邮寄相关资料报案。1月20日,记者致电余杭区公安分局,一位陈姓警官回应称,经该局认定,京

瑞居没有犯罪事实。多位业主向记者证实,他们控告张某某等人合同诈骗一事,余杭区公安分局已决定不予立案,但他们已申请行政复议。

记者多次致电京瑞居创始人张某某的电话,均显示无法接通,并转至语音留言。记者分别致电上述多家公司工商注册留下的联系方式,均无人接听或关机。3名合同“授权签字人”中一人关机一人停机,另一人冯某告诉记者,他早已辞职离开。对于合同上的签名,他称是公司的安排,自己根本就不知情。

南京一位律师告诉记者,表面上看,该案例中京瑞居以高租金揽房,业主付装修款,双方自愿签订装修及运营合同,涉及合同纠纷。但实际上,该公司主观上已构成违约。那他到底是因运营失败导致出现困境,还是涉嫌通过数据造假、虚假运营等方式特意来“赚取”装修款差价?目前尚未可知。如果其“赚取”装修款的数额确实过大,涉及人数确实众多,形成普遍事实,从量变到质变,那已超出常规合同纠纷范畴,性质就完全变了。扬子晚报/紫牛新闻记者 梅建明

南京两会 民生观察

总统府景区退出南京游园卡引关注 民生关切与治理智慧需双向发力

因合作协议到期,南京总统府景区2026年将停止使用由南京市市民卡有限公司发放的旅游游园年卡(以下简称“南京游园卡”)。该消息一石激起千层浪,引发社会广泛关注,不少购买了南京游园卡的用户质疑此举构成“单方违约”,损害了消费者权益。恰逢南京两会,这一涉及公共服务承诺与民生福利的话题,也牵动着人大代表的心。

总统府景区将退出游园卡

2025年12月15日,南京总统府景区发布通告,由于与南京市市民卡有限公司签订的合

作2025年12月31日到期,届时景区将停止使用南京市市民卡有限公司发放的旅游游园年卡。同时为了满足持有南京市旅游游园年卡市民游客的参观需求,景区对2025年激活且在有效期内的南京市旅游游园年卡参观时限延迟至2026年1月31日。自2026年2月1日起,景区暂停使用南京市旅游游园年卡。

记者采访中获悉,2025年南京市旅游游园年卡的售价为260元,使用有效期为一年,自激活之日起开始计算,有效期内可不限次畅游南京的52个景区(点),即将退出的南京总统府景区也在其中。

消费者质疑权益被动“缩水”

有市民表示,自己在购买年卡时,总统府景区还包含在内,卡没到期景点却少了一个,市民卡公司有“单方违约”之嫌。此举使得消费者的权益被动“缩水”,损害了消费者的权益。

1月22日,南京市民陈女士和朋友赶在总统府景区还可使用南京游园卡,和朋友专门跑了一趟,“当时买年卡就是冲着包含了总统府景区,没想到说取消就取消。”王先生同样表达了不满,“总统府景区是很多游客到南京必游的景点之一,以前包含在年卡里我们接待外地的亲戚、

朋友可以随便逛,以后我们自己也得买门票了。”

公共决策当守民生底线

南京市人大代表、江苏镜见兴律师事务所律师袁胜寒在接受采访时表示,总统府景区作为公共资源,是否纳入游园年卡体系直接关系到广大市民游客的切身利益,相关决策必须慎之又慎,应充分听取民意,必要时可通过听证会等形式广泛吸纳社会意见。与此同时,市民卡公司也应主动作为,拿出切实可行的补救方案化解矛盾。比如可通过增补优质替代景区、退还部分

费用、提供无责退卡通道等方式,弥补持卡用户的权益损失。

随着南京成为网红旅游城市,公共文旅资源的供需矛盾日益凸显。这一问题也折射出城市文旅发展中,本地市民体验感与外地游客旅游观感之间的平衡难题。

有消息称,总统府景区退出年卡体系,与“黄牛”“野导”利用年卡便利私自拉客讲解、扰乱景区秩序有关。但在袁胜寒代表看来,不论是为了合理限流,还是整治“黄牛”“野导”乱象,都不应采取“一刀切”的简单方式,而需以精细化治理兼顾各方利益。

扬子晚报/紫牛新闻记者 薛玲