

28.8万元买的5年养老权益服务“缩水”

扬州玖龙湖医养健康城涉嫌多项违规，归哪个部门管？



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，南京市民徐先生向扬子晚报/紫牛新闻记者投诉称，家人为老人购置扬州玖龙湖医养健康城颐养中心一套138平方米房产5年的养老权益，花费28.8万元，然而入住仅两三个月，原本承诺的水、电、洗发水等多项免费服务便接连取消、延迟，出现明显“缩水”情况。“这笔长达5年的养老服务，不仅违反了‘预收周期最长不得超过12个月’的规定，款项还未存入专用监管账户，直接进入开发商账户。”经查询，徐先生发现，该颐养中心并非扬州当地民政局备案的养老机构，其经营行为涉嫌多项违规及虚假宣传。

记者调查发现，玖龙湖颐养中心为扬州玖龙湖医养健康城的子项目，坐落于扬州经济技术开发区临港新城，由江苏润福实业有限公司开发建设。该项目地块为划拨性质，房屋无独立产权，按规定仅可租赁。针对该项目可能存在的问题，扬州当地有关管理部门尚未给出明确的权威解释。

扬子晚报/紫牛新闻记者 梅建明



左图：玖龙湖医养健康城的宣传册



右图：玖龙湖医养健康城“幸福卡康养权益书”

养老权益服务“缩水” 多项经营疑点浮出水面

“我们是2025年10月25日签订的合同，原本是给我外公外婆养老居住。没想到入住才两三个月，当初承诺的多项服务开始打折扣。”徐先生告诉扬子晚报/紫牛新闻记者，如洗发水，原本一周发放一次，先是推迟至两周一次，后续便停止发放；此前约定的全包水电费，却被要求另外付费。

记者看到，徐先生所购的房产权益，签订的合同为《幸福卡康养权益书》，付费后即拥有对应的“幸福卡”，签约人使用房屋所缴纳的费用，包含服务费、能源费、冷热水费及电费，使用人无需额外付钱。

徐先生还发现，玖龙湖颐养中心并非养老机构，其支付的28.8万元款项未按规定进入养老服务预收费专用监管账户，而是直接进了开发公司的账户。

“如果扬州玖龙湖颐养中心出售或出租的房屋数量比较大，这些属于预收费的钱进

入公司账户里，相当于形成了很大一个资金池，无监管部门，这让我很担心。”徐先生表示，为避免出现意外情况，他向对方提出退费，但对方回应，拿合同去起诉吧。

徐先生指出，双方签订的合同中存在显失公平的条款，比如约定若因乙方（玖龙湖颐养中心）未能履行权益书的各项约定，导致甲方（即徐先生一方）权利已无实现可能的情况下，甲方才可申请退款；如甲方违反权益书中途申请退款的，应在按原价扣除已发生的所有费用后，再向乙方支付核算后应退费费用的30%作为违约金。

“我咨询了扬州市民政局，答复是该中心不属于养老机构，不归其监管。扬州经开区管委会也称，不在其管辖范围。”徐先生无奈地对记者说，除养老预收费未进监管账户，该中心还存在用地不规范、房产面积超标、违规售房及涉嫌虚假宣传等诸多问题。

记者调查

项目涉嫌多项违规经营

记者查询发现，该项目开发商江苏润福实业有限公司于2018年8月22日，以1.08亿元的总价取得GZ073医卫慈善用地，用于开发建设“玖龙湖医养健康城项目”。在该公司推出的项目楼书中，“玖龙湖医养健康城”被定位为大型高端养老社区，项目总投资约22亿元、总占地225亩，共分为四大板块，分别为近50亩的养老板块（玖龙湖·天福缘）、近100亩的医疗板块（苏北人民医院开发区分院）、近30亩的商住板块和近45亩的配套绿化用地，集“医、养、康、商”为一体。

多个搜索页面显示，扬州玖龙湖健康城楼盘被标注有“在售户型”信息，建筑面积66至128平方米，每平方米均价10800元。

根据国土资源部办公厅印发的《养老服务设施用地指导意见》相关规定，专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管等服务的房屋和场地设施占用土地，可确定为养老服务设施用地。而老年酒店、宾馆、会所、商场、俱乐部等商业性设施占用土地，不属于养老服务设施用地；其二，养老服务设施用地在办理供地手续和土地登记时，土地用途应确定为医卫慈善用地。该《通知》还规定，养老服务设施用地内建设的老年公寓、宿舍等居住用房，可参照公

共租赁住房套型建筑面积标准，限定在40平方米以内。

“我所购的房产面积远超40平方米标准，明显属于违规。玖龙湖医养健康城未将预收租金、押金纳入银行专用监管账户，同样属于违规。”徐先生说。

记者从消费者提供的多个短视频素材中看到，有涉及扬州玖龙湖医养健康城的养老宣传，其中多次提到“政府补贴”，涉嫌虚假宣传。

售楼处称“目前只租不售”

记者通过天眼查发现，扬州玖龙湖颐养中心的登记材料显示，其登记管理机关为扬州市民政局，业务主管单位同样标注为扬州市民政局。

徐先生告诉记者，在支付28.8万元养老预付费前，他曾对玖龙湖医养健康城的运营母公司江苏润福实业有限公司进行了力所能及的背景调查，未发现相关负面新闻或信息，这才放心签约付费。

“我在他们办公室签的合同，到前台扫的收款二维码，支付宝上显示抬头为江苏润福实业有限公司，款项直接进入公司账上。这笔费用本质上属于养老预付费卡，按规定单张卡限额最多5000元，且必须进监管账户，他们的操作明显违规。”徐先生表示，自己多方投诉后，这笔

款项已被退回。

记者了解到，企业预收费（预消费）适用的行业为零售、住宿餐饮、居民服务业（美容、健身、教育、养老等），发行储值卡、次卡、年卡等，且在发卡后30日内向商务部门备案。其管理的核心是为合规先行、资金隔离等。扬州玖龙湖医养健康城出售“幸福卡”，仅从“资金隔离”这一点来说，即涉嫌违规。

随后，记者致电扬州玖龙湖医养健康城售楼热线，一名工作人员表示，该项目目前只租不售。“有旅居、有常住，旅居就是你每年来往几个月，来过冬天或者夏天。常住，可以住一年或两年。”她称，项目共有700多套房子，其中400多套有人常住。她强调，该项目就是一个养老社区。

到底归哪个部门管辖？

针对玖龙湖颐养中心的监管问题，记者先致电扬州经开区市场监管局，一名工作人员称，玖龙湖颐养中心的名字是民政局2024年8月1日发的，有民办非企业单位登记证书，业务范围是机构养老、居家养老服务，“我们发的是工商营业执照，民政局发的是民办非企业单位登记证书，我们管不了。”

随后，记者联系了扬州市民政局养老服务处。一名工作人员回应称，扬州玖龙湖医养健康城只是做了法人登记，并没有在民政部门进行备案，不是养老机构。

“这个区域都叫玖龙湖医养健康城，是由江苏润福投资建设的，对外开展短期房屋出租，提供物业服务。合同签订主体是江苏润福，和玖龙湖颐养中心没有关联。”该名工作人员解释称，该项目地块并非市场出让，而是划拨土地，属医疗卫生用地。（地块上盖的）房子没有独立产权，也不可以买卖，具体应由当地开发区管委会来管理。他们早前就发现了这一情况，通过扬州经开区城乡管理局发函给城管局，并向开发区管委会通报，据称前期就已介入调查。

记者又联系了扬州经开区管委会，并发送了采访提纲，但尚未获得回复。

紫牛热点

金匠寿司就“门店出现老鼠”发布公告

为当日用餐顾客全额退款并补偿十倍现金

近日，“金匠寿司门店出现老鼠”一事引发关注。据了解，有消费者在社交媒体平台反映，其在杭州滨江宝龙城金匠寿司就餐时，发现一只老鼠在寿司传送带上奔跑。3月30日，金匠寿司再次就此事发布关于顾客补偿及全门店系统性升级措施的公告。

公告中称，为弥补此次事件给消费者带来的不安与不便，金

匠寿司决定对3月29日在涉事门店用餐的顾客，全额原路退还当日餐费，并另向每单消费顾客提供消费金额十倍的现金补偿（不满一千元按一千元补偿）。

此外，金匠寿司表示，已启动全门店范围的安全管理升级行动，将增加虫害防治频次、增加清洁消杀频次、进行全面隐患排查、加强巡店监督。

“食品安全是我们经营的生命线与底线准则。我们深知，信任的建立需要长期积累，而信任的动摇往往只在一瞬。我们将接受市场监管部门及广大消费者的共同监督。再次向所有受到影响的顾客，以及因此事感到担忧的每一位消费者，致以最诚挚的歉意。”公告称。

3月29日晚，金匠寿司就相

关事件发布致歉声明称，当日16时26分，杭州滨江宝龙城门店内发生一起老鼠从外部突然闯入店铺的突发事件。涉事门店当日所有食材已全部废弃，并对正在用餐顾客进行买单并有序清退。该门店自即日起暂停营业，开展全方位深度清洁与消杀，彻底排查所有隐患。

声明称，在此次事件发生

前，该门店所有虫害防治记录中均未发现老鼠踪迹，经初步核实，此次事件中的老鼠系从外部入侵，并非该店自身滋生。同时，金匠寿司表示，据第三方出具的鼠类分析及防治报告，此次捕获鼠类为黄胸鼠，结合现场勘查情况推断，老鼠从门店与商场走廊相通的门入侵到门店的概率较大。 见习记者 鲁玥