

不久前,南京市民章女士的丈夫与朋友结伴跟随一家山东省青岛市的置业公司,去山东旅游参观了一趟,回来后他对章女士说想在那里买一套房,称价格很便宜,回报很可观。担心上当受骗的章女士坚持不掏钱,这几天两人因此闹得非常不愉快。

近日,现代快报记者以购房者的身份去该项目的售楼处咨询了一番,置业顾问称,一套海景房最低只要25万元,6年内分批返还购房款,也就是说只要现在全款购房,6年后就可以白得一套房产。真有这样的好事吗?

□现代快报记者 陈志佳 文/摄

“一套海景房25万,6年能回本” 异地投资能碰到这种好事?

南京不少投资人对异地“返本”买房很有兴趣,但专家提醒还是要谨慎选择
住建部早已明文禁止返本销售,但因违规成本小,部分开发商视而不见

■诱人海景房

25万买套房 6年能回本?

章女士称,这个项目位于山东省烟台龙口市。被极力推荐的房源是一幢高层和一幢小高层公寓,置业顾问介绍,这两幢公寓现在被改造成了精装修房源,就连家用电器以及家具都会赠送给购房者。更为关键的是,购买这类房源之后,开发商会立即委托给国际知名连锁酒店经营,购房者只要坐在家中收钱就行了,6年内就能回本,6年之后,购房者可以继续委托经营,可以自住,也可以转手卖出。面对这么诱人的房子,章女士形容,“感觉天上掉了个大馅饼。”

记者在该项目南京售楼处了解到,最小的户型是46平方米,售价只要25万元,但是需要一次性付款。随后置业顾问算了一笔细账,按照返还的细则,第一年返还购房者总房款的8%,第二年到第六年分别返还10%、15%、20%、22%和25%,并且第一年的返还款是直接从未购房款中去掉的,以总房款25万元为例,也就是说只要交23万元就可以了,然后每年再领取剩余的返还款。

同一个接待团队 却有多个公司名

高额的回报让章女士很不踏实,但是丈夫告诉她,和他同去的40多位参观者中,已经有好几人当场交了购房定金,并说:“置业公司开出的是正规的商品房购房专用收据,上面还写着房号呢。”

但是,章女士却发现了一个让她更加疑惑的问题,明明宣传上说的开发商是山东本土某知名开发企业,那么为什么置业顾问以及当地接待的负责人两张名片上印了多个不同的开发商名称呢?

记者联系了位于烟台市的该项目开发商总部,对方工作人员表示,他们在龙口市的规划区域中又划分出了很多项目,章女士丈夫所参观的确为其中之一,但是项目的真正开发商并不是他们,而是这些置业公司购买了他们的土地,然后自行开发销售。工作人员说:“其实只有土地原本是我们的,现阶段的建设、销售以及今后的物业服务都和我们关系不大。”而记者随后从青岛市房地产开发管理局了解到,名片上所印的在青岛市注册的这两家置业公司,均没有房地产开发资质。



海景房宣传单上的说辞十分诱人

■算账

专家:“6年回本”超出常规很难实现

由于章女士丈夫心仪的项目目前仍处于销售期,所以现阶段无法判断置业公司对购房者的承诺是否能够兑现。如果能够完全兑现的话,我们可以算一笔细账。按照国际惯例,以租售比(即房屋月租金与售价之比)来衡量住房投资价值,普遍认为正常范围应在1:160至1:200之间。这个比值意味着,如果把房子按现在的租金出租,160个月

至200个月(大致相当13年至17年)内能收回购房款,投资即可获得好的收益。但是宣传中25万元房款6年回本,租售比已经达到了1:72,业内人士提醒,这个比例已经远远超出了正常水准。

以南京市江宁区为例,江宁双龙大道地铁站附近房源售价在1万元/平方米左右,90平方米房源的月租金在2000元左右,

如此计算可得,租售比大约为1:450,据一家知名房地产中介机构统计,南京市二手房租售比在2009年房价高涨之时曾经一度攀升至1:600,经过几年房价上涨速度放缓,目前的租售比维持在1:450至1:500之间。就算将一线海景,建设规划等诸多利好加上,这套海景房的投资价值已经可以用超级优秀来形容了。

■提醒

专家:风险大、差异多,异地投资需谨慎

江苏省社会学会常务理事,南京林业大学社会工作系主任孟祥远指出,异地购房尤其是购买海景房需要注意的地方很多,“购房者一定要多看多了解,不能因为手上有资金就一定要投资,而是要根据投资的前景去判断是否该投资,这两点是有本质区别的,现在不少投资者因为手上有闲置资金就考虑去外地买房,这有点盲目。”

对于异地投资,业内人士也

给出了相关的建议,创美集团董事长资深地产人薛永鹏表示,异地投资首先要紧跟大开发商,“并不是说大开发商就万无一失,但是至少在销售以及交付以后的流程上,大开发商正规很多,”薛永鹏说,“还有,大开发商对于区域的规划把握更加准确,这也是将来投资项目升值空间大小的关键。”除了开发商的资质以外,还有一个关键点就是一定要实地考察。

全国房地产经理人联盟2011年曾经在云南等多地召开研讨会,对于异地投资旅游地产提出了很多建议,多位房企老总表示,旅游地产的兴起是房地产行业转型过程中按专业划分的必然结果,由于中国旅游地丰富,以旅游度假为卖点的项目会越来越多,这就要求投资者们多比较多观察,选取最合适的项目投资。

(邓先生线索费80元)

■禁令

违规成本小 住建部禁令威慑小

为了帮助购房者规避房地产投资风险,2001年国家住建部《商品房销售管理办法》就下了禁令,“房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。”售后包租等销售形式含有融资或者变相融资的内容以及房地产升值或者投资回报的承诺,涉嫌违法。

但是记者了解到,类似的方法目前仍在唱主角,是因为违规的成本太小。南京市住建局房产监察大队工作人员称,如果出现宣传包租的项目,只能进行行政处罚——责令限期整改并处罚金1至3万。处罚金额低,并不具有威慑力,只要不再违规,售房完全不受影响。

江苏圣典律师事务所房地产专业律师郑宇表示,住建部的规定仅仅是一个部门规章,如果违反,只会受到行政处罚。但是,购房者与开发商签订的购房协议并不因此而无效,不能因为开发商违规而要求退掉定金与房款,这就是部分开发商在售房时仍然使用包租吸引购房者的关键。

■新闻延伸

投资海南谈感想: 回报有过程 要有足够耐心

除威海、烟台等地海景房外,异地投资房地产还有一个地方就是海南,其中不少项目在南京都设有接待中心。在2009年,雅居乐地产在海南开发的清水湾项目在海南就获得了热捧,据业内人士透露,这个项目在开盘之前,就给南京定下了近1亿元的销售目标,而这个目标在当年完成得很轻松。记者联系上一位2009年在清水湾投资的业主刘先生,他表示,三年过去后,目前项目的售价令他还是比较满意的,当时他所购公寓的价格在10000元/平方米左右,现在售价已接近20000元/平方米。

但刘先生表示,虽然价格涨了近一倍,但是谈到投资回报还要有个过程。他说:“清水湾我认可,前景也值得期待,但是项目开发周期长,就要求业主们有足够的耐心,尤其面对涨跌都要有好的心态。”