

珠江路黄金地段,均价1.1万元/平米,十年总收益162%?

“高收益商铺”售价超低为哪般

商业地产研究院

均价1.1万元/平方米左右,总价5万元起,年均收益率近11.2%……近期,珠江路赛格数码广场5楼商铺卖得很火爆,157套商铺一两周内已售出大半。然而,不少谨慎的投资者质疑:通常商铺售价远高于周边住宅,在住宅价格普遍在2万元/平方米以上的珠江路板块,缘何如此高收益的商铺会如此廉价?难道天上真的会掉馅饼?

实习生 王来彬 现代快报记者 周映余



漫画 俞晓翔

[调查]

“高收益”商铺让市民现场掏腰包

“商铺位于南京市珠江路赛格数码广场5楼,由原本该层楼的华阔RTV老板联合几位股东整层租下,欲打造成为华阔美食广场,包含RTV火锅、品牌餐饮区、特色餐饮区等。单价1.1万元/平方米左右,总价5万元起,十年内年均收益率11.2%,按季度返还。”近期,珠江路一个商家推出的“高收益商铺”打动不少南京市民。

家住鼓楼区的于女士接到上述推销电话后很心动,第二天就到现场看房,并选中了一套总价6万多元的商铺,当场交了定金。虽然也考虑过其中可能存在风险,但她还是没禁得住高收益的诱惑:“目前五年期定存的利息最多也才5个点左右,投资这个商铺收益率显然强多了。”

记者注意到,在一张“华阔美食广场”的宣传单上,详细列举了所谓“保

底租金收益递增式回购”表,其中,第一年租金收益9%,第十年收益可达15%,算下来相当于十年平均年收益11.2%。事实上,这样的高收益率也吸引了众多和于女士想法类似的投资者。

记者从华阔资产管理有限公司销售人员提供的华阔美食广场平面图上看到,短短一两周内,总计157套5-50平方米的商铺已经售出大半。现场一位销售顾问给记者算了一笔账:以本金10万元投资为例,按同期商业银行最高的存款利率5.225%(不计通货膨胀)来算,存十年共得59075元利息,但投资公司商铺项目满十年可得11.2万元利息,而且商铺还能以原价150%的价格“返卖”给该公司。这样算下来,扣除本金,投资商铺十年共可得16.2万元的收益,是银行储蓄的近三倍。

“二房东”华阔卖的是十年使用权

地处珠江路“电子一条街”,不远处就是地铁一号线珠江路站;附近众多电子产品商场、写字楼,潜在客户众多;十年共162%左右的投资回报率……听起来,华阔美食广场项目看似一个美味的“馅饼”。

然而,记者调查后发现,这个所谓“高收益”项目有些另类——只出售使用权,不出售产权。也就是说,签约的投资者购买的只是十年经营权。据调查,华阔美食广场的产权一直归南京华威房地产开发有限公司所有,南京华阔资产管理有限公司作为一家资产管理企业则是一直扮演着“二房东”的角色,意将经营权化整为零,分租给小业主进行投资。另外,公司销售人员也坦承,项目不像新商品房一样有销售许可证,“不过,投资者要签订三份合同(商铺权

益转让合同、委托经营管理合同、担保合同),项目收益可以保障,有南京赛天皇星餐饮娱乐服务有限公司作为第三方担保公司,保障投资者的收益。”毫无疑问,华阔是将承租的物业进行使用权分割后再次转让,能融得上千万资金。有业内人士指出,这种方式有非法集资的嫌疑。

那么华阔的这种商铺销售方式,是否违规?对此,南京市工商局的有关人员称:“这样的项目是否符合规范,真的不好定性,只要经过产权方的授权同意,华阔(资产管理有限公司)将承租的物业转租给第三方是没有什么问题的。”南京永衡昭辉律师事务所律师王宏也表示,从表面上看,这个项目并没有什么法规方面的问题,但并不建议投资者进行投资。

[建议]

收益高不高 看华阔经营好不好

没有了产权商铺所需的契税、印花税等,“华阔美食广场”的使用权商铺的转让也较为方便、手续费用亦相对低廉。但在众多专业人士看来,较之银行存款、理财产品,此类商铺经营风险很高,相应的投资风险自然高企。有业内人士直言:“过度相信销售人员的宣传,很可能吃大亏。投资前最好调查好后期经营管理方的背景和实力。”

民间投资资深人士程先生认为,这种使用权转让的商铺,相当于华阔方拿着投资者的钱去培育市场,“十年后市场成熟以后,商铺就被开发商收回,换句话说,华阔把大部分前期风险都转嫁到了投资散户身上。”他建议,刚接触到商铺投资的人,遇到此类使用权商铺,尽量不要被高回报率迷惑,“华阔美食广场这类商业物业,要获得长期稳定回报的前提是商铺出卖方必须具备优秀的经营管理能力和市场策划能力。如果整个商城的定位、策划、经营不善,人气不足,商铺无法出租的话,商铺出卖方可能会因此破产,商铺的购买者就会因此得不到任何后期回报。”

另据记者了解,此前,赛格数码广场位置换过多种业态经营,但一直都不太成功。对于在此做美食广场经营,在附近写字楼工作的刘先生表示,虽然人流量大,但附近类似的美食广场和小吃店也相对较多,竞争力也大,破产者也是有的。

“使用权商铺购买合同其实相当于租赁合同,投资者还要注意相应的法律风险。”江苏圣典律师事务所杨龙辉介绍,根据我国合同法的相关规定,租赁合同最长租赁期限为20年,超过20年部分无效。同时,在租赁合同成立后,合同当事人应将租赁合同送至房产管理部门登记备案。此外,经营不善如何处理、今后的商铺转让问题、物业管理费如何缴纳等等影响投资方利益的重要事项,都应尽可能地事先在合同中有所约定。

置业汇

百家湖再掀价格逆流

高尔夫国际花园均价15000元/㎡,低于九龙湖板块新盘价

百家湖在售均价低于九龙湖?近日,江宁九龙湖板块几大新盘相继开盘,在售均价高达17000元/㎡。而区位优势更明显的百家湖板块价格则普遍超过20000元/㎡。但位于百家湖畔的高尔夫国际花园却以远低于市场预期的价格开盘,当天去化超8成。目前,高尔夫国际花园仍剩余部分6号楼23层以上的76-119平米房源,均价仅为15000元/㎡。

业内人士认为,高尔夫国际花园此次开盘掀起两大价格逆流,即新房二手房价格倒挂,百家湖九龙湖价格倒挂。目前百家湖房源均价已冲破两万,但住宅供应量却一直短缺。以绿城水晶蓝湾为例,均价已经高达23000元/㎡,而与高尔夫国际花园仅一街之隔的佳湖绿岛等湖景房源二手房均价也在22000元/㎡左右。高尔夫国际花园15000元/㎡的在售价格相当于仙林湖、莲花湖等板块,低于九龙湖等板块,堪称区域价格谷底,也因此成为刚需入驻主城湖居板块的绝佳机遇。

据悉,高尔夫国际花园位于利源中路88号,与2500亩百家湖隔路相望,可享受百家湖1912、胜太路商圈等配套,居住气息浓厚。项目距离地铁3号线胜太西路西站仅600米,主干道便捷通达新街口。

目前,高尔夫国际花园项目一期、二期、三期均已交付,成熟的居住氛围实景呈现。楼盘绿化率高达55%,容积率为1:2.2,车位配比为1:1.2。项目的建筑设计由台湾雅门设计院操刀,整个小区人车分流,配备有十大主题景观花园和阔达6000㎡的五星会所。目前项目剩余部分6号楼23层以上76-119平米房源,景观视野开阔。商业贷款可享受总价99折优惠,全款98折。

(肖文武)

“印象·弘阳” 摄影大赛完美收官

备受关注的“印象·弘阳”摄影大赛,历时两个月的征集和评选,日前正式落下帷幕,相机组、手机组的金银铜奖和入围佳作奖200名,大赛最佳组织奖1名各有其主。颁奖仪式上,弘阳集团商务部副总经理陆翔和南京摄影家协会副主席兼秘书长朱平对本次摄影大赛做出了充分的肯定,相机组和手机组各有特色,作品主题突出,艺术性强,充分展示了弘阳之美,给人以精彩绝伦的视觉体验。除了吸引了众多专业摄影师,本次大赛还吸引了更多的普通大众拿起相机、手机记录身边人、身边事,正是他们构成了摄影文化发展的中坚力量。在品鉴所有入围佳作后,出席典礼的嘉宾揭晓了最终大奖,并为获奖者颁发获奖证书和奖金。

据悉,此次摄影大赛广泛面向南京市摄影爱好者征稿,从9月底开始,到11月结束,总共收到有效作品近3000幅,超过1万人通过转发照片、现场和网络投票等方式参与到比赛中来,大赛期间作为主办方的弘阳广场还特地举办了摄影沙龙,并邀请南京市摄影家协会专家组成评委会,结合现场和网上的大众投票结果,对参赛作品进行了客观、公平、公正的评选,掀起了广大群众亲身参与摄影艺术创作的热潮。

(胡海强)