

2010年7月,南京市民陈先生花104680元,在泰州文峰千家惠百货商场(以下简称“文峰商场”)买了一套售后返租性质的商铺,并在托管合同上约定今年年初获得房款约10%的收益。可到上月,文峰商场却只支付了陈先生房款总额的约3%,并明确告诉他往后几年的租金收益或许将无着落。据陈先生讲,和他有同样遭遇的投资者近500人,投资总额近1个亿,眼见这么一大笔投资就要打水漂,他们却束手无策。

在南京,此类售后返租商铺随着楼市的火爆悄然热销。此案例或许可以给相关投资人提个醒。 现代快报记者 马文煜

泰州广信地产资金链断裂 年收益10%的“高回报”泡汤!

■名词解释 商铺售后返租

指开发企业将所售商品房出售给投资者,同时与其签订承租协议,并以承租期间的租金冲抵部分售价款或偿付一定租金回报的一种投资方式。一般年返租回报在8%-12%之间。

此前,国家有关部门曾先后两次叫停过售后返租,发出风险警告。国家建设部《商品房销售管理办法》中明确规定: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。

画饼

起点低回报高,收益有合同保障

按陈先生的说法,他在2010年购买的这套商铺位于泰州高港区繁华地段的文峰商场内。当时,开发商泰州广信房地产开发有限公司以总价十万到几十万不等的价格,将商场内的铺位拆开卖给投资者。在购买商铺时,业主还与文峰商场经营方签订了托管合同,合同中的回报相当可观。陈先生说:“和我一样,当时很多南京投资者都觉得这个投资产品起点低,回报也不错,也有合同做收益保障,并且听说周边比较成功的泰州义乌大市场和广信台湾商城也都是这个开发商做的,感觉没什么风险,就把钱投进去了。”

文峰商场“售后返租”收益承诺

在十年委托期内:

- 前三年的托管收益将直接减免在房款里;
- 第四年和第五年年初,每年将拿到不低于10600元的租金收益(折合最低年化收益率是10.126%);
- 第六年,陈先生将获得当年实际的全部租金收入;
- 第七年至第十年,受托方将每年实际的租金收入的90%返还给业主。

现实

资金链断裂,业主的钱打水漂

据另一位投资人李女士介绍,2013年7月,就在距他们拿到首批租金收益款只剩半年的时候,她和其他业主却接到了来自文峰商场运营方的通知,因为开发商广信地产负责人突然辞世,导致公司资金链出现很大困难,经营方2014年很可能无法再按照合同约定的数额支付业主返租收益,并让业主做好心理准备。

据文峰商场潘经理介绍,该商场运营团队的“幕后老板”就是开发商——泰州广信

房地产开发有限公司。2010年正值全国房地产建设热潮,广信地产为了快速回笼资金,对购房者许诺了偏离市场实际情况的高收益回报,并做好了今后对商场经营补贴的准备,以此达到允诺业主的高收益,“没想到开发企业老总于2012年年末突发脑溢血去世,导致与银行贷款业务出现了大问题,公司资金链断裂,文峰商场经营方的法人代表也因此被立案调查,加上种种原因,开发商原本给业主的租金补贴也就成了泡影。”

业主有理在手,怎奈退房无门

今年2月,陈先生等投资者陆续获得了广信地产发放的第一笔,折合每位业主投资总额约3%的收益回报。“这笔钱是当地政府出面,来自抵押了开发商剩余的几处资产获得的贷款。”一位开发商内部知情人士透露。而现在的广信地产,用家徒四壁来说丝毫不过分。

据潘经理介绍,广信地产公司现在已经属于瘫痪状态,因为公司的注册资金还未补齐,想申请破产都不够资格,因此两年都没

能去工商部门年审。

回报无望,很多业主提出退房。对此开发商广信地产负责人任晓春在电话中无力地告诉记者:“我也很想为业主们退房,可是现在我们也真的无能为力了。”文峰商场业主代表宋青(化名)表示,他们业主此前也找过律师,本想走诉讼途径解决问题,但律师告诉他们,这个官司打起来业主稳赢,但是如果开发商真的已经没有资金可用,业主还是得不到赔偿。



漫画 雷小露

进展

理性面对烂摊子

当地政府已出面成立
专项工作组

据泰州高港区政府相关负责人王主任介绍,目前已经为文峰商场成立了专门的工作组,由政府牵头,最大限度挽回业主损失。

同时,经营方负责人——文峰商场潘经理也给出了自己的建议:“在没有开发商补贴的情况下,现在商场的经营硬要达到与业主约定的收益率,那么文峰商场的招租价格将会严重偏离市场,没有一家商铺会愿意进来,到时情况会更糟。但如果现在开始让我们给予文峰商场的铺位合理定价、有序补商,文峰商场还是能做下去的,未来业主的收益也不一定会很差。至于合同之内的损失,业主可以通过法律途径,或者协商,变卖开发商的剩余资产,来挽回一定的损失,现在业主隔三差五就来这里闹一下,干涉正常经营,商场是很难运作下去的。”

“售后返租”在南京

顺驰滨江奥城:108%回购计划

早在2004年8月份的时候,位于河西的顺驰滨江奥城,就高调推出了“108%增值回购计划”。一年后,20多位业主拿房后向开发商提出了回购申请。经过近一年的交涉后最终这批购房者分两批拿到了回购的房款。2006年9月份,顺驰滨江奥城的开发企业被香港一家公司收购。

嘉业国际:售后返租5年

2010年年底,位于河西的嘉业国际广场推出了“售后返租”活动,参与者和开发商签订为期5年的“售后返租”合同,规定在购房五年之后开发商将返还购房者36%的总房款。日前问及约定返还房款能否实现,相关负责人表示目前还没有到结算租金的时候,但嘉业国际旗下有自己的五星级酒店,这批精装修房源将交由这家五星级酒店来经营,故此开发商有返租5年的底气。

龙台国际:售后返租长达8年

位于中山东路的龙台国际2011年底推出顶层的酒店式公寓,“售后返租”具体为每年返还购房者总房款的4%,合同时间为8年。据了解,长达8年的“售后返租”,系开发商将房源交由一家香港的酒店进行操作。对于开发商以及该知名度不高的酒店,如何保障8年的租金返还,开发商并没有拿出更具说服力的方案。

摘编自中国江苏网

■记者有话

《金楼市》记者也在此提醒购房者,目前全国各地发生的“售后返租”维权纠纷很多,市民在投资该类型产品的时候一定要谨慎,投资前要以产品的实际市场经营能力为考量,切不可被高回报的广告宣传冲昏了头脑。