

# 森林摩尔商业街区迟迟未能开业 业主疑窦揭开使用权商铺隐忧

原定去年年底前开业的森林摩尔商业街区,至今没有开业。网上房地产信息显示,截至2014年2月26日,森林摩尔还有100多套商铺在售。但记者昨天致电项目售楼处时却被告知“卖光了!我们现在不卖商铺了”!

难道100多套商铺真的能在短短20多天内卖光?森林摩尔商业街区究竟何时才能开业?这其中又蕴藏着怎样的风险呢?接到业主吴先生(化名)投诉后,记者展开了调查。 现代快报记者 方宇

## 余铺哪里去了? 卖没卖光开发方自己也不知道

位于城东中山陵风景区里的森林摩尔商业街区,从面世之初其运营模式和地段就备受争议。滴滴答答卖了3年,网上房地产的信息显示,截至2014年2月26日,森林摩尔还有100多套商铺在售。

但昨天记者致电项目售楼处咨询购买事宜时,却被置业顾问告知“卖光了,只能租”。随后,她给了记者一个项目招商部的电话。

短短20多天内卖光100多套商铺似乎是件不可能的事。对此,招商部的人一口否定,“肯定还有房源在卖的。”但对方也表示,自己是招商部,如果想买商铺的话,还是得问售楼处的人。她分析:“之前接你电话的估计是代理公司的人,我们现在已经取消代理了。”

于是,记者只好又拨通了售楼处的电话,同一名置业顾问回复记

者称,现在真的不卖了,“招商部缺人,都是刚来的人,他们不了解情况。”这番话传达给招商部的人之后,对方表明,那可能商铺确实是不再对外出售了。

但对于网上房地产显示的那100多套余铺究竟是卖光了还是没卖,双方都避而不谈。资深商业专家透露,其实从去年开始,森林摩尔商业街区就已经卖不动了。

## 究竟何时开业? 已有业主担心售后返租收益

从单价1万多到均价2万乃至3万多一平米,森林摩尔商业街区的销售单价一路飙升,可见其颇受购房者欢迎,毕竟当初开发方灌输的“售后返租”模式颇为诱人。开发方以相对低廉的均价出售商铺的30年“使用权”,随后购房者只要将商铺交由专门的运营公司管理10年,“不用烦”,前3年可获得每年7%的投资回报,中间4年获得每年8%的收益,后3年获得每年9%的收益。平均下

来,10年间每年的平均收益为8%。

此外,森林摩尔商业街区还宣称将引入国内外顶尖品牌商家进驻,2011年的一则消息称,梧桐创意餐厅已经与街区签署协议建立长期稳定合作。“当初就是看中梧桐餐厅和福楼这两家很有特色的商家才买的铺子。”上述业主吴先生2012年在此投资了一间商铺,开发商当初描绘的运营前景让他充满期待。但如今,记者已经从森林

摩尔商业街区的招商部核实,梧桐餐厅和福楼都确定不会进驻。这让吴先生对于森林摩尔商业街区的招商情况深感担忧。

事实上,从森林摩尔商业街区外立面已经建成但迟迟没有开业运营的现状中,也可以窥见其招商情况不乐观。从最初定下的去年年底前开业,到后来的今年4月开业,如今最新的官方说法是5月25日开业。

## 刨根问底

### 会赚还是会赔? 揭示森林摩尔商业街区租售真相

“低廉”的销售均价、“售后返租”10年获80%收益、中山陵风景区绝版资源……看起来诱人的条件实际上蕴藏着巨大的不稳定因素。记者深入调查后发现,不管是对于那些曾经买下30年使用权的购房者,还是未来想要进驻森林摩尔商业街区租赁商铺的人们来说,都存在很大风险。

#### 真相1 买房3年内没有收益

以吴先生购买的临街商铺为例,全款97折后总价为121.25万元,售后返租的前3年每年回报购房者7%,买房时直接抵充房款。在看似降低的总价背后,购房者一次性付清全款为开发商提供了大量的现金流。而投资回报的抵消则意味着在拿到房子后由开发商运营的前3年内,购房者实际上无法从开发商手中获得任何的直接收益。

#### 真相2 10年收不回本金

南京并不乏“售后返租”先例,但大半年收益在6%左右,且大多数项目出售的是产权,而森林摩尔商业街区出售的却只是30年的使用

权。一位业内人士一针见血地指出:“没有产权何来投资回报?不过是将购房人付出的房款分10年慢慢返还,甚至10年都不能还清。”

#### 真相3 借运营之名空手套钱

森林摩尔的开发公司是赛博机构,与运营公司同属一个老板,这一点置业顾问已亲口承认。业内人士指出,出售使用权本无可厚非,但是开发商和运营商同为一家公司,就涉嫌非法集资,“与银行借贷相比,开发商不仅不用支付利息,连购房人的本金都不需要完全归还。”

#### 真相4 商铺是否合规存疑

森林摩尔街区的土地使用权属于南京钟山风景区建设发展有限公司,而北京赛博机构通过公开招标拿到了该项目30年的经营权。同时,森林摩尔商业街区的性质与“钟灵街地块旅游景区配套服务设施”项目规划是否相符,有待商榷。律师认为,如果购房者仅仅是与赛博机构签合同,而没有与产权方同时签约,后期可能就商铺的处置权存在争议。

**Jia.com 齐家网**  
中国装修家居行业的领导者

装修 建材 家居

报名咨询热线: 400-880-2600  
网络报名: <http://nanjing.jia.com>



马可波罗瓷砖 肯帝亚地板·木门 美心木门 邦博尼吊顶 玛莎淋浴房 联合冠名

# 齐家网大型家装博览会

## 暨齐家网9周年庆典让暴利“滚出”装修!

建材|卫浴|陶瓷|地板|橱柜|木门|电器|吊顶|移门衣柜|照明|开关|壁纸|软装|油漆|五金

3.22~23 [周六-周日] 9:00-17:30 地址:玄武门·南京市规划建设展览馆 地铁玄武门站3号出口

<b>900件 补贴爆款 提前曝光</b> 	<b>欧普40W吸顶灯</b> 型号: 欧普 市场价: 279元/件 <b>99元/件</b>	<b>九牧三出水淋浴花洒</b> 型号: 39192-131 市场价: 1288元/套 <b>669元/套</b>	<b>潜水艇全铜角阀7件</b> 型号: F301-202 市场价: 212元/套 <b>149元/套</b>	<b>卡贝厨房置物架</b> 型号: 22390 市场价: 117元/套 <b>79元/套</b>	<b>九牧全铜洗衣机龙头</b> 型号: 7212-133 市场价: 27元/个 <b>19元/个</b>	<b>家豪凯升降晾衣架</b> 型号: 0518B 市场价: 239元/套 <b>139元/套</b>	
<b>圣象地板</b> 型号: ST175 市场价: 29元/㎡ <b>115元/㎡</b>	<b>马可波罗瓷砖</b> 型号: M43013 市场价: 22.8元/㎡ <b>7元/㎡</b>	<b>东方邦太橱柜套餐</b> 型号: 游歌亮 市场价: 14540元/套 <b>8999元/套</b>	<b>法恩莎连体座便器</b> 型号: FR-1688 市场价: 1500元/件 <b>799元/件</b>	<b>美心室内门全色价</b> 型号: 嘉木门 市场价: 1500元/套 <b>880元/套</b>	<b>摩恩三出水花洒</b> 型号: 11258+2968 市场价: 1968元/套 <b>959元/套</b>	<b>肯帝亚强化地板</b> 全日地板平均1.2元/㎡ 市场价: 19.9元/㎡ <b>8.8元/㎡</b>	<b>老板厨房电器</b> 型号: 8005+7001 市场价: 4980元/套 <b>2980元/套</b>

部分参加品牌(排名不分先后):马可波罗瓷砖、L&D陶瓷、诺贝尔瓷砖、依诺陶瓷、摩恩卫浴、普乐美厨卫、恒洁卫浴、法恩莎卫浴、歌派卫浴、箭牌卫浴、朗斯淋浴房、玛莎淋浴房、泉佳美硅藻泥、多乐士油漆、卡贝五金、潜水艇地漏、家豪凯晾衣架、公牛开关、西门子开关、西蒙开关、奥普吊顶、顶上吊顶、邦博尼吊顶、鑫福莱吊顶、东方邦太橱柜、志邦橱柜、金牌橱柜、开来橱柜、豪世杰森橱柜、韩信橱柜、圣迪诺衣柜、班尔奇衣柜、史丹利衣柜、索菲亚衣柜、新风家居、玩球家居、金泰阳台窗、创可阳光房、爱布爱家软装、雨诗窗帘壁纸、瑞宝壁纸、玉兰墙纸、派丽尚墙纸、美天电动卷帘窗、欧派木门、肯帝亚木门、美心木门、欧普照明、方太厨房电器、老板电器、帅丰集成灶、奥田集成灶、林内热水器、好享家地板、李洋地板、肯帝亚地板、马德兰地板、圣象地板、鑫星地板、科宁舒适家、好享家冷暖、.....

凭《现代快报》赠券  
现场领取礼品1份