

2013年9月,市民金先生在销售人员的推荐下,花7万多元拿下南京南站的一间地下商铺14年的经营权。根据协议,金先生租下商铺后,并不需要自己经营,而是租给另一家公司,由他们统一管理,每月支付金先生一定的费用。可是最近,当初和他签订协议的公司突然消失了。现代快报记者调查发现,金先生所租的商铺,几年间被转租了4次。而和金先生有相同遭遇的市民,竟然有上百人。

实习生 虞健熙 现代快报记者 廖健伟 马乐乐

南京南站部分商铺陷“转租门”

投资者从一家公司租下商铺后转租给另一家公司管理,两家公司都“人间蒸发”了
受害者上百人涉千万资金,产权方临时接管商铺,警方已介入调查

调查

几年里,这些商铺被转租了4次

据了解,“蜜刻城”美食街区里的商铺,产权都属于国有资产。2011年,通过招标,佬虎公司获得了15年经营权。

2013年,佬虎公司开始向市民推销这些商铺,并和上百位市民签订了14年的租赁合同。在将商铺租给市民之后,大成公司又从市民手上返回租回这批商铺,并对外招商,招来了现在经营的这些商户。

从某国资公司到佬虎公司,又经由佬虎公司租给了市民,之后再被大成公司返租,并租给现在的经营户。这么算来,蜜刻城里的商铺,在短短几年间,被转租了4次。

据受害人和佬虎公司签订的合同显示,佬虎公司的地址是南京软件大道30号。昨天下午,记者找到这里,可寻遍这栋5层小楼,没有找到佬虎公司的踪影。

这栋办公楼5楼的一家企业员工告诉记者,他已经在这工作了四五年,从来就没听说过佬虎公司。“最近几天倒是有不少人来问这家公司,但在这之前,我从来没听过这家公司的名字。”办公楼2楼食堂的一位保洁员也证实了这一说法。

随后,记者又来到大成公司在网上标注的地址:长江路9号B2栋6楼。可当记者来到B2栋时,却被楼下的保安告知,B2栋是一栋纯住宅楼,里面根本没有公司,也不对住户以外的人开放。

“要说公司的话,只会是在B3栋。”根据保安师傅的指引,记者又来到B3栋,可找遍整栋楼,也没找到这家大成公司。而当记者向旁边单位的工作人员询问大成公司时,大家给出的答复也都是“并没有听说过这家公司”。

业内人士

“售后返租”模式其实风险不小

买房人从开发商手里购买到房子的产权或使用权后,再返租获得租金回报,类似于“蜜刻城”这样的“售后返租”模式,在南京的商业地产当中屡见不鲜。

现代快报记者了解到,在“售后返租”的经营模式中,开发商一般是抓住买房人投资的心态,将房子包装成理财产品出售。常见的模式是:开发商将房子卖给买房人,接着买房人与商管公司签约,约定把房子委托给商管公司打理,房子被商管公司对外出租,买房人从商管公司处定期获得租金回报。在买房人与商管公司的合同到期后,收回房产,可自己处置,也可委托商管公司继续对外出租。在这种“产权式返租”的模式中,房子就类似于理财产品。

“售后返租”为何吸引人?原因就在于开发商承诺的高收益。例如在一些楼盘中,开发商承诺10—15年的返租让买房人收回成本,之后租约结束,买房人还净赚一套房。这样的诱惑,让不少买房人纷纷出手。但实际情况并不这么简单。

一位南京商业地产资深人士告诉现代快报记者,“售后返租”模式当中的核心点在于,买房人投资之后,是否能够保证如期获得正常的回报,而如果经营不利无法获得回报,由谁来兜底。

他表示,很多买房人都会发现,在这种模式中,他们虽然成为房屋的产权人或经营人,但都需要与一家商管公司签订委托协议,给他们定期发放收益的都是商管公司。“开发商会告诉买房人,别担心,商管公司实力很强,我们有长期的合作,我们可以给商管公司担保。但实际上真正签约的时候,往往不会出现开发商为之忧虑的条款。”他说,例如板桥的花生唐,商管公司由于经营不善,当初向买房人作出的收益回报就面临兑现困难,而由于商管公司是独立的有限责任公司,买房人很难向开发商要钱。

“商业地产有自身的特点,新的商铺、写字楼、酒店式公寓都需要‘养’人气,所以刚开始的出租收益都不会高。但是开发商的承诺却往往定得很诱人,这当中有很多是开发商在贴钱。但是,一旦房子卖完了,如果没有兜底条款,风险就来了。”这位人士最后表示。

进展

产权方接管,警方已立案侦查

“我们确实将商铺租给佬虎公司经营,但他们将商铺转租给市民的事情,我们并不知情。”商铺产权方的国资公司一位工作人员告诉记者,他们当初和佬虎公司签订的协议里,要求佬虎公司招来的所有商家,都要在他们那里备案,“现在在街区里经营的商户,都是在我们这里备案的。但他们将商铺转租,又由大成公司返租的事情,从来没有告知过我们。”

此外,这位工作人员介绍,佬虎公司从今年年初起,就没有按约定交纳租金,之后公司才逐渐了解情况,开始搜集相关资料。“我们现在也联系不上他们。目前,雨花台公安分局已经对此事正式立案侦查。”工作人员说,由于佬虎公司突然消失,为了保证蜜刻城的正常运营,他们只能暂时接管相关管理工作。

律师

若违规转租,市民维权难

和受害人发生直接联系的两家公司都不见踪影,那么已经缴纳了14年租金的市民权益该如何保障?

江苏圣典律师事务所律师高俊表示,市民如何维权,要看国资公司当初和佬虎公司签订的协议是如何规定的。“如果当初的协议上明确规定,佬虎公司没有转租的权利,那么市民和佬虎公司签订的转租合同,是不受法律保护的。”高俊称,如果是这样一种情况,受害的

市民只能依法追究佬虎公司的责任。鉴于佬虎公司已经“人去楼空”,市民想要维权也不是件容易的事。

不过,如果国资公司和佬虎公司的协议里,并没有禁止佬虎公司对商铺进行转租,那么市民和佬虎公司签订的租赁合同,应该是有效的。

“也就是说,在这种情况下,从佬虎公司租下商铺的市民,应该享有商铺的经营权。”高俊说。



这些商铺经历了4次转租

某国资公司 → 佬虎公司 → 投资者
经营户 ← 大成公司 ←

不少投资者来商铺讨说法 现代快报记者 廖健伟 摄

事发

业主没收到租金,公司也联系不上

据金先生介绍,他租的商铺位于南京南站地下负一层的“蜜刻城”美食街区。这处商业街区里面数十家小餐馆,都在正常营业。不过,最近一段时间却有不少市民前来维权。

“我在这租了7.85平方米的商铺,租赁期为14年,一共花了20.4万。”前来维权的许先生告诉现代快报记者,当初把商铺租给他的,是一家名为“佬虎环球投资有限公司”的企业(以下简称“佬虎公司”)。而就在签下这份租赁合同的同时,许先生又和江苏大成商业物业管理股份有限公司(以下简称“大成公司”)签了一份返租合同。

许先生坦言,当初愿意在这里租商铺,正是考虑到返租的收益不菲。“按照和大成公司的合同约定,

大成公司负责经营我租下的商铺,然后每个月都会给我一笔费用。14年后,我的总收益能有40多万。”许先生说。

据维权的市民反映,签订了这份协议之后,大成公司都按时支付给他们相关费用。“他们是按季度付款的。之前都是在1月、4月、7月、10月的14日或者15日给我们打款。”另一位受害人付女士告诉记者,但不知何故,今年7月该打来的款,一直没有到账。

发现情况有异,大家都赶紧联系大成公司,但公司的电话一直没人接听。“不仅仅是大成,租商铺给我们的佬虎公司,也像人间蒸发了。”许先生说。

记者了解到,已经有上百位市民前来维权。而他们总共投入的资金,已经超过千万元。