

银城KINMA Q+社区 涉嫌非法售后包租

市房产局:购房者与开发商签署“售后委托协议”属违法行为

5月3日,现代快报接到市民王女士举报,位于南京市栖霞区紫金山金马路的“银城Kinma Q+社区”楼盘推出一项特殊的优惠:现在购买公寓产品,可以直接签署一份三年的“房屋托管协议”,而这三年的收益可以一次性抵扣房款。王女士认为“开发商的这种行为不就是变相的售后包租?售后包租不是违法的吗?”接到王女士的投诉后,现代快报记者立即展开调查。

实习生 韩琪琪 现代快报/ZAKER南京记者 马文煜



银城KINMA Q+社区沙盘 图片源于网络

记者探访 “委托业务”实为售后包租?

5月3日下午,记者来到了银城Kinma Q+社区,售楼处置业顾问向记者介绍,目前在售的房子还剩150套左右,产品包括一种45㎡的平层公寓产品,每套总价优惠后约为94万元。

“我们现在有一种优惠政策,只要你决定买这种公寓,现在可以签一份三年的‘房屋托管协议’,签署合同后,我们会当即返还你总房款的12%,作为前三年的租金收益回报,但你购买的公寓在交付后暂时拿不到,会由我们代运营三年,对外进行出租。”

记者算了一笔账,虽然房子要晚三年才能拿到,但如果现在签了这个托管协议,房屋总价就会由原先的94万元降低到83万元左右,省了十多万元。但银城Kinma Q+社区所推出的这种“变相优惠”,是否属于国家明令禁止的售后包租行为呢?

据记者查阅,建设部早在2001年《商品房销售管理办法》第

十一条明确规定:开发商不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房;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。2011年,最高法院还将“售后包租非法吸收资金”入罪,最高可判10年有期徒刑。

按照目前银城Kinma Q+社区所执行的“房屋托管”政策,显然已经涉嫌属于售后包租的违规行为。

随后记者拨通了南京市房产局市场管理科的电话,相关负责人回复:若购房者所签署的三年“委托业务”的对立方为房地产开发公司,那么很显然就违反了《商品房销售管理办法》规定,属违法行为。但若是与第三方其他托管公司签订的合同,则并不违反规定。

针对这一问题,记者随后又咨询了银城Kinma Q+社区的置业顾问,置业顾问回复记者:“购房者是与银城地产签署的协议,并非与第三方签署。”

置业顾问的回复证实了该“委托协议”确实与开发商签署,而按照南京市房产局的回复,银城开发商的行为应属违法行为。

风险警示 售后返租受害者众多,政府早已叫停

反观近年来,南京出现“售后返租”投资失败、购房者资金打水漂的事件不在少数。

2013年,泰州文峰千家惠百货商场售后返租事件,因开发商负责人辞世,导致资金链出现困难,经营方无法再按合同约定数额支付业主返租收益,造成了达500多位投资者,近1个亿的投资打了水漂。

此外2004年南京河西的顺驰滨江奥城,推出“108%增值回购计划”,但由于项目运营不善,20多位业主拿房后期在向开发商提出了回购申请时,并未能如愿。最终经过近一年的艰苦维权后,购房者才分批拿回了购房款。

为避免此类“售后返租”维权纠纷,现代快报提醒购房者,市民在投资该类型产品的时候一定要谨慎,不可因当前利益冲昏了头脑。

对于银城Kinma Q+社区的违法售后包租行为,现代快报记者还将继续关注。

<p>征婚交友 广告热线: 85946418</p> <p>♥女,76年,1.63米未婚,私企人事工作,貌好贤惠,觅68年后有房,未婚,离婚,或者有女孩的男士13305187329父</p> <p>♥男,离,78年南京人15240233292</p> <p>♥女,离,54岁,有房,貌好退休,寻收入稳定无负担男,13913943926</p> <p>♥女,57年,貌好,独居,觅综合条件好男。13776643426</p>	<p>♥男,64年,单,体健,1.65米 品貌端正,有房,诚实善良,机关工作,不抽烟不喝酒不打牌不赌不嫖,孝敬老人,寻三十六岁以上,不打麻将不赌不抽烟不喝酒不跳交际舞,体健善良诚实的丧偶或离异女士(有女可佳,有儿免谈)为后半生会过日子的伴侣白头到老,外地不限,婚介免,非诚勿扰。手机或短信:18351921869</p> <p>♥女,84年未婚15050589095</p> <p>♥女,独居退72岁体健温善觅同等条件优男伴。84909239</p>	<p>♥男,49岁,江北人19951930750</p> <p>♥男,52岁,南京人,未婚,身高1.70米,工作稳定,独居小套房。13701589577(短信)</p> <p>荣姐婚介,免费登记。15951948268</p> <p>零距离老牌婚介中心</p> <p>不成功不收费成功率高 张萍诚信热线84649365</p>	<p>吴姐婚介加微信看资源13813936181</p> <p>江宁缘爱婚介66082002</p> <p>全心全意以诚信赢信赖</p> <p>喜婆中老年婚介—66033907</p> <p>本市退休教师15年来诚信经营、专业服务,绝无虚假,●三牌楼虹桥中心</p>	<p>心雨园中老年大龄青年婚介</p> <p>●精彩预告点击www.xyy66.com 看</p> <p>●特设青年人交友中心,本科男免费</p> <p>●征婚,发现婚托要立马拨打110!!</p> <p>●心雨园23年辉煌老牌民政先进!!!</p> <p>●中央电视台1套2次采访宣传播出</p> <p>●选婚介,选央视宣传民政先进靠谱</p> <p>●免费先看资料,有合适后再报名!</p> <p>●咨询热线:83534280,86501984</p> <p>●中山北路223号建达大厦1399室</p>
--	---	---	--	---

分类广告 刊登热线: 85946418、85946458、84717344、18851706055
 QQ: 3487414940 地址: 新街口中山路81号华夏大厦1008室
 洪武北路55号置地广场18楼1806室 84783581、13605174581 江宁北沿路703汽车总站马路对面中国电信内13851483811

<p>综合招聘 广告刊登热线: 02585946418 02585946458 QQ:3487414940</p> <p>●娱乐行业聘 ●印刷类 ●美发美甲 ●餐饮、宾馆聘 ●汽修类 ●足疗保健 ●招聘 ●服装类 ●厨师待聘</p> <p>综合招聘 招面包车司机、营业员(男)电话13770671033 招聘空调安装工,驾驶员,待遇面议,电话:18951825414</p> <p>餐饮、宾馆聘 招聘厨师1名,服务员,150㎡店,湖南路。13951904323</p>	<p>餐饮招聘 经理,主管,领班,服务员,传菜生,接待,包食宿,工资面议。联系电话13951721201李</p> <p>汽修类 招聘洗车、机修工。15366052400</p> <p>司机类 招聘 景区游览车驾驶员,工资面议。18951621253蔡</p> <p>足疗保健 急聘 女保健技师13584035557</p>	<p>公司招聘 本公司招驾驶员(汽车检测站)、资料录入文员、出纳、保安,上班地点:景明佳园附近或江宁开发区水阁路(就近安排),待遇面议。025-86706619</p> <p>招聘热河南路浴室招足疗技师,保底6000元,电话13770838758 招聘 足疗女技师保底一万浦口。13913020490 急聘:保健女技师.高薪.客稳.13002522399 招聘 足疗保健技师。15312991272 招聘新开设足疗店男女技师10名,保底5—6千。13951675969</p>	<p>创盛物业聘 童卫路附近创业园招聘物业项目经理,保安主管,保安,客服人员,保洁人员,消防值班,监控值班,设备维修人员,待遇优。13655172086、66037631</p> <p>急聘 足疗按摩师数名,南湖店。13390775877 招聘 女保健技师,老店,生意好。13813818552 招聘 蔡艺刀招修脚足疗师,保5500元。13951861432</p> <p>厨师待聘 待聘厨25年13851662448 待聘 专业凉皮,擀面皮传技。陈13645181195欢迎实地考察</p>	<p>诚铂金属招普工 普工(吊装打包发货,男),40岁以下,3800-5000元/月,免费食宿交五险一金,待遇优,地点栖霞区新港开发区新港大道8号,13390929768 左</p> <p>待聘 川湘土。13990390074 待聘 龙虾师 17372791008 待聘 精家常,快稳13505141510 厨师待聘,精家常,快,稳!13913935674 待聘 小店厨15850748220 待聘 厨师6800元15195848827 待聘 配菜5500元左右。13814091631 待聘 小炒,切配。13584063514 待聘 厨,能苦,求稳。15062206399</p>
---	--	---	--	--

<p>房产资讯 广告刊登热线: 02585946418 02585946458 QQ:3487414940</p> <p>●房产代理 ●旺铺出租/招租 ●门面转让 ●房屋出租 ●办公房招租/出租 ●转让旺铺 ●房屋出售 ●饭店转让承包招租 ●转让</p> <p>广告位招租</p> <p>招租公告 本公司有一批沪宁连接线路高立柱广告位现对外招租,有意者洽谈: 025-84446315</p> <p>房屋出售 森林摩尔旺铺急售,现年租20万,电话17368468332</p>	<p>招租 我单位自有南京市夫子庙瞻园路86号一楼旺铺,建筑面积451平方米(6个独立的门面),该商铺位于夫子庙街区旁,地理位置优,临街,人流量大。现整体出租,诚招经营商。经营商为单主者优先。欢迎垂询:张女士 025-86500400 时间:上午9:00至12:00 下午2:00至5:30(节假日除外)</p> <p>房屋出租/招租 出租仙林万达茂130平米,4室2厅2卫住宅,地铁2号线直达13814079161</p>	<p>厂房仓库招租/出租 招租 天地新城附近适汽车维修厂房,交通方便。13805157607</p> <p>门面出租/招租 出租 老虎桥门面15062251960 解放南路门面出租420㎡18951732856 出租/小区正规门面100平价低13814543298 招租: 山西路西流湾27号西侧门面房(约200平),宜转让费,装修新,租金低,宜特色餐饮等。13805170258</p> <p>转让 转让包子店17715280720</p>	<p>中央北路理发理转让 13705168768 雨花桥新城浴室转让价格面议。电话:13813387491 转让湖南路棋牌室六百平地势佳13813955627 市口好足疗店转让 15996377753 转让营业中足疗养生会所。15951830996</p> <p>门面转让 转让锁金村30平米可餐饮门面! 13951674448</p> <p>饭店转让/承包/招租 经五路饭店出租。18021508588</p>	<p>转让饭店。13062592316 转让虹悦城附近饭店,网店佳,15605153026 雨花西路222-7卧龙湖饭店转让,转让费18万5千,纯1楼面积120平米。张先生 13951080965 转让营业中饭店210平米13032552717 小吃店可外卖出租或转让13584032294 招租 河西万达百货负一楼小吃档口。18795963133 低价转让路口第一家饭店,生意稳定15952018902 家中有事急转好市口饭店15151881037 急转或租新街口羊皮巷附近,餐饮店,楼上下80平15996347985</p>
--	--	--	--	--