

■ 淘宝街要关张·返租危机

售后返租模式风险不小,铺面转手有价无市 有业主后悔10年前投资商铺

电商冲击的背后,导致近几年济南商铺投资收益不高,也在很大程度上导致了淘宝街面临的关门结局。与此同时,分割出售产权再售后返租的模式也为后期运营埋下了隐患。

本报记者 于悦 张阿凤

商铺投资收益不高 业主盼开发商回购

无论是电商冲击影响生意,还是运营商经营存在问题,让淘宝街如今不得不面临关门的最直接的原因,还是600多户业主作为产权所有者,感觉并未获得应有的收益。

根据业主提供的调研数据,淘宝街一楼东半区的好位置,现在商户实际要交的租金在每天每平15元左右,高的达到20元以上,西半区偏僻的位置每天每平10元左右。“而业主从运营商那里拿到的租金,我们在一楼抽取了50户业主,依据合同约定平均每天每平2.73元,这中间的差价太大了。”山东文瀚律师事务所律师王善岭说。

有业主已经对此次投资表现出后悔之意。“感觉还不如投资住宅省心和赚得多。”淘宝街一位业主告诉记者,在今年济南东部住宅价格疯涨的映衬下,商铺投资市场越发显得平淡。

该业主说,尽管10年来商铺每平方米理论上至少翻了三番,却可能面临着“有价无市”的困窘。“这两年电商对实体经济的冲击很严重,实体商铺的行情普遍低迷,现在转卖我这个铺子的话,还真不一定

好卖。”

“一个关键问题是,运营商想和业主续约的返点数,仍按10年前的总房价来算,而且一续签就是12年。这样一来,业主肯定不接受。”王善岭说。

目前正接触商铺投资的济南好顾问房地产咨询有限公司的王和新告诉记者,和投资住宅相比,投资商铺的风险要大得多。“如果投准了,就是‘一铺养三代’,投不好的话,空铺率高或者租金上不来就得认栽。”

目前,部分业主甚至希望当时的开发商海威置业能够将商铺统一回购。在这部分业主看来,天天淘宝街的商铺不像普通临街的独立商铺业主具有完全的控制权。淘宝街的商铺因为在一个商场内,涉及业主众多,需要联合经营,有很大的连体性,单个业主只能跟随大家走。

产权分散难统一运营 售后返租早被禁止

花高价购买商铺却缺乏有效控制权,这一问题的背后和很多商铺开发采取售后返租的模式不无关系。10年前,开发商海威置业将商铺产权分割出售给600多名业主,这为淘宝街今天的争议埋下很大隐患。

“一年返8%,十年返80%,你用20%的价格就能买到一个店铺”,多数开发商都是

这样吆喝。听起来很好,但实际上这种快速回笼资金的模式有很多风险。”一位从事商业地产招商运营工作的业内人士说。

该人士介绍,这种模式对开发商来说能刺激销售,快速回笼资金,但对业主来说风险很大,因为商铺的养成具有很大的不确定性,对管理公司的要求很高,在委托经营的长达10年甚至20年的运营期内,一旦商场经营失败,就可能导致业主租金颗粒无收。

“一旦出现这种商铺经营不善的情况,商铺分割,一盘散沙的局面将导致单个商铺在市场上难以转让。也就是说,业主们投资之后,其财运很大程度上取决于整个商场经营的好坏,一旦出现问题,单独的小业主很难全身而退。”该人士说。

上述人士还介绍,售后返租模式在商品房尚未竣工的情况下尤其危险。“房子还没盖就用这种模式售房,有可能涉嫌非法集资甚至诈骗,开发商将资金挪作他用、资金链断裂、房子烂尾或者开发商卷款跑路的可能都是有的。”

事实上,对于售后返租,国家曾多次发文禁止。

“租金不到位,物业管理发生问题,房产证无法办理等等,这些问题都有可能发生,因此消费者在投资商铺时,对于售后返租模式一定要慎重。”该人士提醒说。



随着撤场时间的临近,一些商户打折甩卖。本报记者 左庆 摄

2016 原产地好海参 海参养生节

2016.9.24—9.28
新闻大厦2楼

齐鲁晚报2016海参养生节,携手八仙口、盛泰恒、渔夫、随身宝四大海参名企,共同为泉城广大消费者奉献优质的“秋冬进补之王”——原产地海参。

原产地直销,省去中间环节,直达消费者手里,价格自然更低!
让您买得起,放心吃!

秋冬进补 海参为王

随着秋季黄金进补季节的来临,合理的进补又成为人们热议的话题。秋冬季是许多体质虚弱及中老年人最难熬的季节;对他们而言,抵抗寒冬,需要很强的免疫力。因此,秋冬之际,人们都会为老人、为爱人、为自己买点补品,增强免疫力,增强对寒冷的耐受能力。所谓“秋冬进补,春天打虎”,就是说秋冬季节吃点补品,不仅平安过冬,而且来年还生龙活虎。在纷繁众多的进补品中,海参无疑是最值得我们消费的上等佳品。

海参,自古被认为是滋补佳品,补品中的极品。科学研究表明,海参是少有的低脂、低糖、无胆固醇的滋补食品,海参特有的活性营养成分海参粘多糖、海参皂甙,具有延缓衰老,双向调节免疫、抗致突变、调节中枢神经系统等功效。可以说海参是非常适合中老年人食用的补品,“送海参就是送健康”,便是对海参最为贴切的描述。

