

■ 累心的房子·烂尾何时

80万买返租公寓却遭遇烂尾

售后返租模式流行,钻法律漏洞缺监管措施

70多岁的邓先生于三年前高价购买了一套返租公寓,因为项目烂尾无法交房,开发商承诺的返租租金也成泡影。记者走访济南部分在售楼盘发现,售后返租销售的现象并不在少数。近10%的年收益让不少购房者动心,但该销售模式存在法律漏洞,政府部门尚无监管措施。



某楼盘开发商张贴的返租广告。

文/片
本报记者 王杰 魏新丽

市民反映 养老积蓄买返租公寓 每年8万租金成泡影

据邓先生介绍,2013年,他从一份宣传广告单上获知了一家公寓酒店的投资项目,该项目是位于经十路上的卓越时代广场。“广告单上写着:这是带租约产权式酒店,精装修带家电,五年返租50%,零月供,即买即返租。租金养老,租金养老,抵抗通胀。”

70多岁的老邓被广告上的“租金养老”打动,更对开发商所承诺的高回报动心。“年返租金8万起,5年后相当于花40万买了一套精装豪华套间。”老邓说。随后,老邓便拿出40万的养老钱付了首付,购买了该项目的一间返租公寓。根据协议,开发商将返租房租给酒店,酒店向业主支付租金。

老邓称,鉴于开发商承诺的高回报,该楼盘单价比周边同类楼盘单价要贵一倍左右,“25平左右的房间,套内面积15平,总价80万元。”

“之所以这么贵,是因为合同中明确规定每年按购房价款10%返租给我们,共返租五年。”与老邓有相同遭遇的业主曹女士说。

按照当时的约定,每月酒店返还给老邓6000多元,老邓还了贷款后还有盈余。签完合同,酒店很快便返给了他租金,第一年老邓拿了8万元左右。

但好景不长,一年后该项目便烂尾。老邓等大部分业主只收到一年的返租租金,之后就再也收不到。

记者调查 返租楼盘售价较高 商家承诺年回报10%

近日,记者走访了济南多个“返租”楼盘,发现这些楼盘价格一般高于同类产品,开发商承诺的投资回报多集中在6%—10%,年限一般在10年。

山大路沿线的天泰山大E号项目便是返租公寓。其广告称:“包租包管返租10年,每年保底三万五,加酒店30%的营

业分红(2元/平·天),年回报率高达10%。”

该楼盘置业顾问介绍,公寓从4层到13层全部采用酒店托管形式,包租十年,年回报率在8%—9%。置业顾问算了这样一笔账:按照四星级酒店的标准,一个房间在300元—600元,平时入住率70%,“这样一个月分成可以达到一千五六,再加上保底,一个月最低可拿五千元左右的回报。”

滨河商务中心也是类似模式。走在小清河沿岸,远远便能看到该商家打出的“十年包租托管,精装现房公寓”的返租广告条幅。据悉,该项目有45—100平方米的产权酒店式公寓,返租价为3600元/月。“高额回报,即买即返,10年包租包管,全程公开发售。”在售楼处内部的广告牌上写着。

据该楼盘置业顾问介绍,12层以上的公寓皆直接托管给酒店,由酒店返房租。“水电物业不用管,定期收房租即可。一个月返3600元,面积越大,返的越多。”该置业顾问说。

当问及有无风险时,上述两项的销售人员竭力打消购房者的顾虑。“(跟)我们签(合同)的是四星级酒店,我们已合作过五次,很有保障。”天泰山大E号的置业顾问说。“我们也很谨慎,这家酒店在济南有多家分店,信誉绝对靠谱。”滨河商务中心的置业顾问也表达了同样的意思。

但是在推销过程中,置业顾问并不会对购房者给出风险提示。对于如果酒店经营不善如何处理,他们的回复都是:不管如何,租金会一直返还。

“租金我们已经跟酒店管理公司谈好,业主与酒店直接签合同。”面对咨询,销售人员普遍会这样“承诺”自己的回报率。至于协议签订手续,滨河商务中心的置业顾问介绍,首先购房者须与开发商签购房协议,然后所有业主共同与酒店管理方签订租赁协议。

律师说法 返租合同钻法律漏洞 尚无监管措施

返租承诺看似“信誓旦旦”,却利用法律漏洞规避了风险。北京大成律师事务所(济南分部)律师李友震表示,类似协

议中,开发商仅作为担保方,投资者直接与第三方管理公司签署委托经营协议,“这些收益‘承诺’并没有实质法律效力。”

卓越时代广场的业主们便是如此。邓先生购房时先后签订了商品房买卖合同、房屋租赁合同,还有房租费补充协议共三份。其中,与酒店签的租赁合同是一份独立协议,里面并没有开发商参与。

另外,这种项目有的产权不全,一旦发生纠纷也难以处理。如天泰山大E号,虽然置业顾问一再声称,在返租期间房屋可以买卖,买家继续履行托管合同,合同到期后可以把房子收回来,也可以继续租。但市民王女士表示,上述承诺并不有效。“2016年11月19日,我在售楼处缴纳了2万元定金,约定7天内可退,但11月24日售楼处拒绝退款。”而当她咨询有关部门时,却被告知该项目五证不全,属于小产权房,超出监管范围。

“市场上流行的返租案例中,购房者多与酒店直接签约,返租合同中不见开发商的身影,因此对于这种行为的性质并不好界定。”山东景林律师事务所律师刘海川认为,由于法规中没有明确是否允许第三方法人或者开发商规定的第三方公司利用售后返租、包租的行为进行房产销售,所以开发商钻了空子,规避了风险。

针对酒店返租行为,济南市工商局工作人员表示:投资风险由投资者自行承担,需要购房者自己判断,工商局对这种销售行为并无监管职责。而济南市城乡建设委员会相关工作人员也表示:对返租的房产销售行为,建委尚无相关监管手段,“存在一定风险,不建议购买这类房子。”

“返租公寓听起来很好,但实际上这种开发商快速回笼资金的模式有很多风险。”律师李友震表示:对于开发商,这种销售模式能刺激销售,快速回笼资金;但对于业主则风险巨大,“委托经营期长达10年甚至20年,一旦酒店经营失败,谁来给业主理单?”

至于在商品房尚未竣工的情况下购买返租公寓的行为,则更具风险。“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,房子烂尾或者开发商卷款跑路的可能都是有的。”李友震说。

皮肤问题 免费试用

寻找100名皮肤问题患者



好消息!好消息!如果您有皮炎、过敏、湿疹、荨麻疹、癣、疮、手、足、体癣等皮肤瘙痒等问题,现均可到店免费试用,试用不花钱。

如果您满意请给我们做宣传,不满意您就扭头走人,什么损失也没有。如果您有各种皮肤疾病问题,现在拨打电话0531—58989128报名,即可免费进店体验,机会难得,千万不要错过哦!

报名时间:1月4日—1月10日
报名热线:58989128

地址:姜老太修肤堂一店:(历下区文化西路2-24号,大润发对面)
姜老太修肤堂二店:明湖西路与济安街交叉口西50米路南(明湖西路济南安街公交站,明湖广场对面)
济南三店:和平路34号(轻骑厂北门向东200米路南,华夏银行对面)
章丘店:章丘市双山东街宝岛市场对过西50米姜老太修肤堂

MITSUBISHI MOTORS 广汽三菱

88933030 87503030
1万元开全新劲炫

SUV世家



全新劲炫ASX

吉利汽车 GEELY AUTO

好看 好开 好静 好省 好智能
吉利小博瑞 享受更进一步



69927000 88674567