

合肥福乐门国际广场开发商失联

千余业主陷“包租陷阱”返租款被套

□ 记者 鲁龙飞/文 黄洋洋/图

开发商建大楼，把一间一间的商铺卖给业主。业主不经营，开发商经营，每年返还租金给业主，业主收到的这笔钱叫返租款。曾经打着长江西路升级版“黄金四牌楼”的合肥市福乐门国际广场，2012年开业的时候，曾向业主承诺商铺返租，前3年租金折算成购房款，可抵购房款，余下的房租按每季度分期支付。可是到了2016年1月1日，业主们却发现开发商失去联系，承诺的返租款恐成了泡影，未来此处商场可能成为烂尾楼。

市场星报安徽财经网记者，在调查中发现，涉及业主有千余户，而开发商售后返租的模式，国家建设部2001年已经明文规定禁止。目前，辖区政府部门已经介入调查。



商铺基本都是空置状态

几年前“售后返租” 商铺销售火爆

售后返租，是指开发企业将所售商品房出售给投资者，同时与投资者签订承租协议，并以承租期间的租金冲抵部分售价款或偿付一定租金回报的一种投资方式。

2012年初，孙女士看到福乐门国际广场铺天盖地的“售后返租”广告后，买下了该房地产开发公司20余㎡的商铺，总价80多万元。据悉，开发商推出“购铺返租”的模式，业主可以将商铺返租给开发商聘请的专业运营公司经营，这样业主可按照约定定期收取一定数额的租金。因此，除了《商品房买卖合同》，孙女士还同时签署了一份《房屋租赁合同》。

合同规定租赁期限为2012年12月31日始至2022年12月31日止，共10年。租赁期间分两个阶段计算，第一阶段：2012年12月31日至2019年12月31日止，共7年。租金收益为人民币162880元，甲方同意乙方从2015年12月31日起按季度分期支付该阶段租金收益，且乙方同意在每季度前7个工作日内，将该租金收益存入甲方指定的账户；第二阶段：2020年1月1日至2022年12月31日止，共3年。租金收益为人民币129346元，甲方同意乙方从2020年1月1日起按季度分期支付该阶段租金收益，且乙方同意在每季度前7个工作日内将该租金收益存入甲方指定的账户。

“每月房贷3700多元，返租给开发商后月租2100多元，房贷压力一下子减轻了一大半。”孙女士说，她当初就是被“售后返租”的高收益所吸引而决定在此投资买房的。

与孙女士稍有不同的是，业主瞿先生的商铺在三楼，按揭10年，每月只需还贷1800多元，如果每月有1150元的租金收入，再加上自己的公积金，基本可以实现“0月供”。

记者发现，这些业主当中，还有不少用养老金投资的老年人。王大爷今年69岁，他用毕生的积蓄购买了商场二楼的一间商铺，“总价70多万，我全部交了，是退休金，一生的积蓄投在这里，当时说的很好听的，现在可能打水漂了。”



业主说，从2014年下半年，商场经营就非常惨淡

开发商突然失联，业主们慌了

按照之前约定，2015年12月31日，开发商应支付孙女士季度租金，可当孙女士拨打开发商聘请的商业运营公司负责人电话时，发现对方无人接听。次日，再次拨打电话发现，对方手机已经关机。

惊慌失措的孙女士赶紧跑到开发商的商业运营公司来了解情况，却发现他们已经人去楼空。“大门紧锁，里面空荡荡的，一个人也没有。”

孙女士和前来的业主向周围的商户了解情况，发现去年下半年开始，他们便很少能

见到开发商。“此处商业经营情况一直不好，到期肯定无法支付业主们的租金，所以开发商可能选择逃跑了。”一位经营餐馆的商户称。

为了维权，孙女士等业主们还建了一个群“福乐门商铺业主群”，群里面有100多人，均是在福乐门购买了商铺返租给开发商而收取租金的业主。

据悉，这个曾打着长江西路升级版“黄金四牌楼”的福乐门国际广场共有4万平方米商业中心，涉及业主1000多户。

人去楼空，商场几乎成一片废墟

1月13日，市场星报、安徽财经网记者来到位于西二环与长江西路交口的福乐门国际广场，发现虽然地处繁华地段，但只有紧邻长江西路的几个沿街铺位正常经营，其他商铺均处于关门状态。在商场东边一家书店门口，记者同书店老板攀谈起来，得知这个商场从2014年下半年，经营就非常惨淡，人流量非常少。

“内铺和商场里面的商铺，都无人经营了，商场几乎成了一座空城。”一位经营快餐店的老板称，商场每天都是入不敷出，人员的工资都快发不出了。

随后，记者来到售楼处，发现售楼处大门紧锁，地面已经蒙上厚厚一层灰，座椅板凳四散摆开，呈现一片狼藉状态。距离售楼处不远的商场进门口，也是大门紧锁，里面空空如也。

顺着内街，记者发现几乎全部处于空置状态，仅有几个铺位还开着门，但半天都没有一个人光临。

在商场四楼，记者找到了福乐门国际广场开发商汇福置业的办公场所，只见里面空无一人，地面上到处都是积水，看上去是很久都没人在此办公了。

业主：去年曾起诉 但开发商已经没有不动产

瞿先生，是一位园林绿化公司的负责人，福乐门国际广场项目的土方和园林绿化项目都是他承包的，到目前为止，开发商还拖欠他1000多万的工程款。“这个项目是城中村改造项目，当时政府招商引资，引入了一家福建的开发商，对此处地块进行综合开发。”

据瞿先生介绍，汇福置业原来的法人是林洪伟，此人因涉嫌赌博而被公安机关拘留了，后来公司法人变更为卢庆春，日常事务由一名杨姓负责人打理。去年上半年，杨某的电话便无法接通，他曾多次试图同汇福置业的相关负责人取得联系，但均未果。

“应该说开发商挣到钱了，但他们把钱转到其他项目上去了，导致这边不少应支付的款项一直拖着不给。”瞿先生称，去年下半年，他曾向法院起诉该家房地产开发公司，法院在做资产保全时，发现该房地产公司已经没有不动产了，连售楼部的房子都被开发商抵押出去了。1月13日下午，市场星报、安徽财经网记者多次拨打汇福置业相关负责人的电话，但均无法接通。

提醒：“售后返租” 国家已明令禁止

其实，早在2001年，建设部就出台《商品房销售管理办法》(建设部令第88号)，其中第四十二条规定：销售商品房有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款：……(四)采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的。

虽然政策已经明确禁止“售后返租”，但由于该种模式有利于开发商快速回笼资金，并且转嫁风险，仍有不少开发商无视禁令。

安徽安泰达律师事务所黄莉莉律师称，“售后返租”模式的后期经营风险大，在一定经营期内一旦经营失败开发商将无力承担风险回报，会导致业主颗粒无收。

因此，投资者在投资前充分调查所要投资商铺所处的位置、升值潜力，开发商资信能力、声誉，承租人或受托包租人的履约能力、声誉等，以便对该项目的前景有比较清醒的认识；其次，在签约时，要将开发商、租赁公司的承诺书面化、具体化，一旦发生商业纠纷，请求法律援助时，可以提供可靠的证据。

目前，辖区政府部门已经介入调查。