

清远方圆豪美云山诗意涉嫌虚假宣传 说好的保底收益飞了,“托管返租”是陷阱?

“品牌酒店经营托管,会赚钱的好房子”……开发商以“售房返租,保底收益”的形式作招徕,但业主真的能得到稳定的租金回报?近日清远方圆豪美云山诗意公寓业主向记者反映称,公寓在销售时引入第三方管理公司向部分业主承租房屋,承诺交付3.88万元的软装费后,以“2000元/月保底+收益五五分成”的形式返租。但该管理公司近日以“酒店存在经营压力为由”,要求“保底返租”约定改为以“营业额分成”。

■新快报记者 魏鑫 何璐诗



■方圆豪美云山诗意沙盘图

律师 “保底返租”揽客 存在误导及虚假宣传

对于开发商的公寓产品用“托管返租”揽客,广东国鼎律师事务所合伙人、公益律师廖建勋在接受新快报记者采访时表示,“开发商以售后保底返租或者托管返租来进行销售,以此作为噱头,是不被允许的。在行政法规管理监管中,不允许以这种方式进行误导消费者进行销售,开发商需要承担相应的行政责任,行政监管部门可以对开发商进行行政处罚。”

根据2001年国家建设部出台的《商品房销售管理办法》第十一条明确规定:“房地产开发企业,不得采取售后包租或者变相售后包租的方式,销售未竣工的商品房。”

廖建勋进一步指出,开发商在宣传中,出现高额的回报的字句,后期如果兑现不了,从广告的角度来说,也属于以虚假广告去欺诈消费者的行为。

而托管公司方面,廖建勋指出,“第三方托管公司没有履行托管协议义务,以所谓的市场环境等理由来进行违约,这个理由是不成立的,需承担合同上的违约责任。”对于购房者不同意管理方提出的新方案,廖建勋建议购房者,一方面可以向行政监管部门提出行政投诉,要求监管部门介入调查调解;另一方面可向消费者协会提出要求调解;还可以向法院提起民事诉讼,要求这个第三方监管公司承担违约责任。

廖建勋告诉记者,对于购房者来说,购买这类“托管返租”“保底返租”的公寓存在不少风险。“在我们所见的案例当中,经常会见到前期开发商承诺售后返租,托管返租有高额利益回报,但往往是经过半年、一年,公寓经营不下去,就令消费者受到实质的损失。如果公寓自己不适合住,也没办法出租和经营,那所购买的公寓,有机会成为负资产。”

业主 冲着“保底返租”买房后被告知“不保底” 倒贴“3.88万元配置费”?

“每月‘保底2000元+利润分红’模式,以租抵供,真正0月供”,“下一个长隆效应爆发地!这里房价能复制433%涨幅?”在方圆豪美云山诗意的公众号上,保底托管返租的宣传语句多次出现,甚至在宣传文章中列出周边酒店房价,表示“能让业主收获一笔不错的收入”。诱人的“售房保底返租”形式,让不少购房者动了心。方圆豪美云山诗意靠近清远长隆乐园和广清轻轨站,大型文旅配套叠加交通利好因素,楼盘在宣传上也有意强化项目的投资属性,承诺以保证收益的租金回报,让业主“以租养供”。

于2020年购入方圆豪美云山诗意公寓的业主王小姐,当时和不少业主一样,选择与第三方管理公司——广东新景物业投资发展有限公司签署《委托租赁协议》,委托期6年,期间由新景物业提供线上线下租赁服务,并向业主支付租金收益。业主向记者提供的协议显示,业主缴纳3.88万元/套的家私家电配置费后,新景物业便需提供2000元/月/套的固定租金+经营净利润

收益5:5分成的经营利润分成。如果按照协议约定返租,王小姐应该每月有稳定的房租进账,可以覆盖大部分房贷。“当时均价比周围楼盘贵了至少3000多元”,王小姐告诉记者,当时就是冲着“售后保底返租”这卖点选择购买的。

谁知道,近日新景物业发出沟通函,表示将改变给业主的返租收益方式。根据广东新景物业投资发展有限公司给业主发出的《沟通函》,新景物业表示,“项目于5月21日开业,受限于长隆开业时间一再延后,消费者的信心及市场低迷,希望重新协商与业主的合作模式。”新方案中已没有“保底收益”的说法,而是采用“营业额分成”的形式代替。

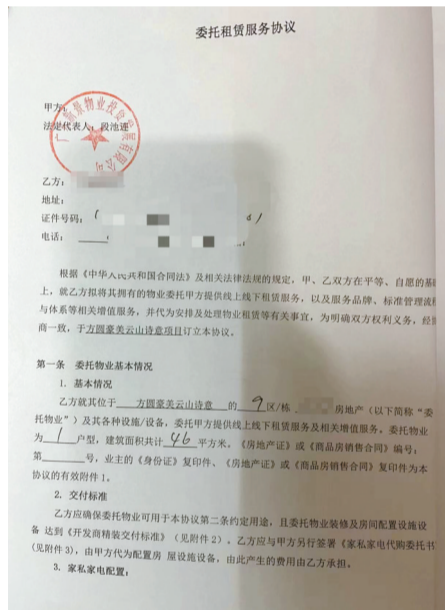
“交了几万元钱,新景物业却不履行约定。”王小姐告诉记者,“我们的房子连续几个月已被新景公司安排人居住过,已经产生了水电费。”记者从生活电商平台了解到,目前云山诗意已有酒店处于营业状态,租金从155-300元/晚不等,记者致电咨询酒店工作人员,工作人员表示:“酒店可以正常入住。”

管理公司 市场低迷 希望用“营业额分成”代替“保底收益”

根据新景物业的《沟通函》所示,将对返租收益方式给出两套新方案供业主选择。方案一为“双方的合作期限由六年调整为八年;合同约定的每月2000元的固定租金,调整为营业额分成,模式为业主占百分之五十五,经营方占百分之四十五”。方案二为“双方将合作起租日期延后至清远长隆开园之后的第四个月开始,业主可以选择暂停,业主拿走房屋自用,待起租前一个月交回经营方。业主也可以选择将不保底交给经营方代管”。

从“保底租金+分成”,变为“营业额分成”,开发商与托管公司当初承诺的保底返租已完全改变。这一变动在业主看来与当初的宣传存在很大偏差,不少业主表示难以接受管理公司提出的方案,部分业主更对于管理公司提出的经营困难,持怀疑的态度。“账目在人家手里,你怎么知道真正盈利情况?”截至目前,新景物业并未向业主公示经营账单。

记者多次拨打新景物业相关人员电话,截至发稿,对方一直处于无人接听状态。



13:36 方圆豪美·云山诗意 广州北长隆东...



■方圆豪美云山诗意宣传资料



扫码了解广州楼市最前沿动态