

45万元/套起买入天河中洲盛年 当心!你买的仅仅是使用权,有一定风险

“天河地铁口精装准现楼,全款45万元/套起”。近日,天河智谷板块中洲盛年的宣传文案引起谢女士注意,她抱着“捡漏”的心态来到项目招商中心,得知签订的是《租赁合同》,实际房屋也没有销售人员说的4.5米层高。记者走访了解到,中洲盛年实际层高只有3.8米左右,主推28—55㎡跃式户型,首付二十几万元的低门槛吸引了不少前来咨询的客户。但有业内人士指出,此类产品的投资价值有待商榷,存在一定风险。

■新快报记者 魏鑫 文/图



■中洲盛年招商中心。

记者走访

靠低总价吸客,有人当场签约“购买”两套房

依据产权归属,目前市面上的公寓主要分两种,一种是带红本的产权公寓,一种是没有个人产权的“使用权公寓”。像上文的中洲盛年就属于后者,其土地权属人为黄村实业有限公司,开发商和土地权属人签订有关协议,承包土地的开发运营权。据销售人员现场介绍,从“拿地”起算,该公寓使用权是40年。也就是说这块地是开发商租来的,相当于让购房者买断40年租约。

开发商靠此途径拿地,开发成本远

低于传统土拍,这也是使用权公寓实现“超低价”的前提。因此相较于产权公寓,使用权公寓价格往往更为低廉。中洲盛年不远处的天健汇,有带个人产权,目前均价约3.2万元/㎡,而中洲盛年仅售1.6万元/㎡左右。

纵观市面,如果有项目售价明显低于周边均价,大抵就是这种使用权公寓,与个人小产权公寓不同的是,此类项目通常有正规的销售场所(招商中心)和销售人员。

尽管是工作日,中洲盛年的招商中心并不冷清,记者在现场看到一名中年男子签约购买了两套房。销售人员向记者表示,中洲盛年虽然没有房产证,但并不愁卖,“周末时样板房都挤不进,很多客户一买就是好几套,平均一个周末能签几十单。”

除了中洲盛年外,黄埔、白云等地也有多个使用权公寓项目在售楼,单价普遍低于周边,主打投资收益比,吸纳投资客和预算不足的刚需客群。

风险提示

以“后续可出房产证”诱导交易

记者在招商中心观察到,销售人员为了提高客户预期,有时会作出不切实际的允诺。依据目前法规,此类产品没有预售证,无法办理个人产权证,但有关“后期出证”的推广依然存在。

这种非产权公寓大都使用类似营销话术,据白云区海特云谷一名业主反

映,当时销售人员以“人才公寓开始是签租赁合同,5年后出证”为诱导,促成签约。中洲盛年的销售人员也以“有一半概率可以办房产证”作为噱头向记者推荐项目。

广东美利天律师事务所陈梓漫律师指出,如果存在此类诱导,使“购房

者”基于错误认识去“购买”此类公寓,则向法院起诉主张自己的权利,包括退房等措施。

至于使用权公寓能不能出“小证”?在陈律师看来,除非前期规划的时候,地基设有“个人产权”的红线划分,否则“比较难。”

月供压力相对高,回本周期或高于预期

除了总价低,使用权公寓另一大卖点是“投资收益”。中洲盛年的《租赁合同》约定,租约内可自由转让,只需要缴纳一笔3000元的转让费。销售人员向记者算了一下此类公寓的投资收益,“目前周边公寓月租可以达到2500—3500元,完全可以覆盖持有成本,而且租金是会

上涨的,快的话不到十年就可回本。”

房地产市场研究专家邓浩志表示,应该更加理性地看待投资收益,“由于没有个人产权,本质就是租赁,‘业主’实际上是‘三房东’的角色,主要收益来源为租金差价。但每个月都能拿到租金只是理想情况,如果算上空置成本、

折损成本、家私投入、连年上涨中介费等各种综合成本,回本周期可能会高于心理预期。”

记者了解到,此类产品跟产权公寓一样,均需五成首付,贷款最长只能10年,如果放租收益不理想,或者自身持有,月供压力会相对较高。

律师提醒

超过20年部分租约无效,需注意拆迁风险

记者翻阅中洲盛年《租赁合同》发现,开发商以20年为期,将40年租期拆成两份《租赁合同》,但据《中华人民共和国民法典》第七百零五条规定:租赁期限不得超过二十年。超过二十年的,超过部分无效。租赁期限届满,

当事人可以续订租赁合同;但是,约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。

中洲盛年将租赁合同拆分,一次性出让40年租期是否合法?陈梓漫律师表示,超过二十年部分租约无效。二十

年以内的租约,建筑物符合租赁条件的,发生法律效力。

此外,陈梓漫律师也强调“买断租约不等于购房”,需关注合同里关于拆迁补偿、补偿的约定,防止因拆迁问题导致“房钱两空”。

或面临“清退”问题,收益将打水漂

此外,购买使用权公寓,还可能面临“清退”问题。

“开发商以‘购买使用权房’这一噱头使购买者对行为法律概念发生混淆,实际上该行为仍为租赁行为,一次性支付40年租金有利于开发商资金回笼,但对于购房者的权利保障有瑕疵,如果在第21年租赁期满或其他行为导致租赁合同解除条件成就的情况下,开发商可对这些‘购买者’作出清退。”

陈梓漫律师表示,如果这时候“购买者”以违约为由,要求开发商退款,尽管可以获得司法支持,但这时候开发商可能难以偿债,就算打赢官司也是吃哑巴亏。

此外,陈梓漫律师强调,租约内尚且有法律保障权益,然而40年到期后,虽然“购买者”有优先续租权,也会面临比较被动的局面,不能像产权公寓那样,按照国家政策续约产权就能继续使用或公寓老旧需要拆迁,获得相应赔偿。

“‘使用权’就没有这种权利了,就当作买来收40年租金,不要把它当成一种资产。”陈律师表示,此类使用权公寓,前20年法律风险较小,如果选择此类产品,站在风险角度,建议租期不要超过20年。

记者查询广东省建设行业数据平台了解到,中洲盛年目前尚未获得竣工备案。陈律师提醒道,在还没有竣工验收的情况下,建议先付一部分定金,等交付的时候再付剩余款项,以此降低资金风险。

一周资讯

●市场动态

2月广州一二手房价指数环涨

2月,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有55个和40个,比上月分别增加19个和27个。2月份全国70个城市二手住宅价格指数环比涨幅为0.1%,当前二手房价格指数在持续下跌18个月的基础上,首次转涨。一线城市商品住宅销售价格同比上涨,二三线城市同比降幅收窄。

2023年1-2月 全国房地产开发投资下降5.7%

3月15日,国家统计局发布数据显示,1-2月,全国房地产开发投资13669亿元,同比下降5.7%;其中,住宅投资10274亿元,下降4.6%。

●企业资讯

①“出险房企”佳兆业复牌

2022年4月1日,因未能按时披露上一年度的业绩,佳兆业股票停牌。而随着3月9日晚间佳兆业发布2021年度和2022年上半年业绩,停牌近一年之后,佳兆业股票成功复牌,于3月10日上午9时起在联交所恢复买卖。佳兆业复牌首日,股价大跌,一度跌40%。

②格力集团投资成立房地产 新公司珠海格新

近日,珠海格新建设开发有限公司成立,注册资本2.1亿元,经营范围包括房地产开发经营;市场营销策划;信息咨询服务;停车场服务;企业管理;物业管理。该公司由珠海格创投资控股有限公司、珠海市高新建设投资有限公司分别持股60%、40%。其中,珠海格创投资控股有限公司为珠海格力集团有限公司全资子公司。

③华夏幸福董事会“换血”, 赵威任总裁

3月10日,华夏幸福基业股份有限公司发布公告称,该公司重聘第八届董事会成员,王文学为董事长,赵威任公司总裁;陈怀洲为公司联席总裁。据资料介绍,1977年出生的赵威,历任华夏幸福产业新城香河片区总经理、京北大区总经理、沈阳大区总经理、固安片区总经理、环上海大区总经理,产业发展集团总裁。

④新城控股拟定增募资不超 80亿元

3月13日,新城控股公告称,拟向不超过35名符合中国证监会规定条件的特定投资者发行A股股票。公告显示,本次向特定对象发行股票的募集资金总额不超过80亿元(含本数),扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于温州新城瓯江湾项目、东营项目等项目。

(何璐诗,据公开资料整理)



扫码了解广州楼市最新动态