

# 有的收益稳定,十年回本;有的返租难,血本无归 商铺售后返租,是馅饼还是陷阱?

□ 记者 周高

投资16万元买的小摊位,委托多米新街市管理运营,但每个月只能收到200多元的租金。近日,凭借“售后返租”模式在株洲走红的多米新街市,因返租租金不及预期,遭遇众多投资者维权。

记者走访了解到,在株洲,和多米新街市类似,以返租模式吸引投资者的商业项目不在少数。这其中,有不少项目都遇到了多米新街市同样的问题。

售后返租,是馅饼还是陷阱?投资者该如何选?



▲多米新街市九八锦景城店(资料图) 记者 姚时美 摄



▲位于世贸广场的多米新街市,部分摊位已经停摆 记者 姚时美 摄

## 购买商铺,由专业公司运营 投资者躺着就能赚钱?

五星级农副产品中心、菜篮子工程、首付三万起带10年租约……2016年,冲着开发商铺天盖地的宣传,邹先生购买了位于世贸广场的多米新街市商铺。

“签了商铺买卖合同和长期委托经营协议。”邹先生介绍,商铺采取的是整体打包经营,给业主返租租金的形式。而且,前三年的租金还可以一次性抵扣首付。

也就是说,按照协议,投资者从开发商手上购买商铺产权后,并不需要自己经营管理,就能获得一份长期稳定的回报。“就算租约到期,到时候或卖或出租或自己经营,反正都不亏。相当于一次投资,躺着赚钱。”邹先生说。

事实上,售后返租,并非新鲜事物。

## 返租少,退铺难 部分投资者很“受伤”

然而,如此诱人的售后返租,遭遇了危机。

“从2017年开始,世贸广场多米新街市的经营就举步维艰,越往下做,开张的商铺就越来越少,业主拿到的租金就越低。”邹先生介绍,最近两年,有的业主甚至没拿到一分钱租金,当初的承诺变成了一句空话。

多米新街市并非孤例。记者近日了解到,株洲市区近年来不少承诺售后返租的项目,都出现了回报率低,无法按时支付租金等问题,让业主苦恼不已。

天元区某建材市场曾因经营不善长期拖欠投资者返租租金,被投资者告上法庭,最近两年才略有起色。

芦淞区太子路附近某商业项目,主打芦淞服饰产业转移,承诺返租租金丰

记者走访了解到,在株洲市场,有不少商铺、写字楼、酒店式公寓等,都在打着售后返租的旗号招揽投资者。其中,仅河西的在售地产项目中,至少有三家宣传可以售后返租。

地产业内人士李先生介绍,一般情况下,开发商都会选择有较强实力的运营方,将项目包装成具有竞争优势的商业广场、长租酒店等,通过大力宣传卖点,给投资者形成项目能长期稳定盈利的印象。而且,这些返租项目年返租回报一般都能达到8%甚至更高,远比其他物业租赁回报率要高。返租期短的3-5年,长的达15-20年。

在各种优厚的返租条件下,不少想做“甩手掌柜”的投资者,纷纷入局。

厚,吸引了上千名投资者购买。但几年时间过去,该项目的投资者拿到的返租租金远远不及预期。

云龙示范区方特旁某商业项目,以旅游配套为主打。投资者2016年购买商铺后,项目方承诺的开业却一拖再拖,至今仍未全部开业,返租也就无从谈起。

返租难,投资能否退铺?对此,多位业内人士告诉记者,基本不可能。

“在售卖商铺之前,开发商就会提前规避风险。”业内人士苏浩(化名)介绍,一般情况下,投资者与开发商之间是买卖合同关系,而委托管理协议是投资者与运营方签订的。也就是说,一旦项目经营不善,返租达不到预期,发生纠纷的当事双方,是投资者和运营方,与开发商无关。

## 收益稳定,十年回本 也有投资者获利颇丰

并非所有售后返租的商业项目都是亏损。

2005年,市民杨先生以8万多元的价格,买下位于石峰区某商业广场的一间商铺,然后将商铺委托给运营方管理,运营方每月返还杨先生租金700多元。

“基本能准时收到返租,2016年前后,由于商户退租,有几个月没收到租金,但很快就续上了,现在每个月租金约1000元。”杨先生介绍,因为商铺是委托项目方管理,自己几乎不用操心。从投资回报上看,不算商铺的升值空间,他用了十年时间就已经回本。

记者了解到,天元区长江路某酒店、芦淞区中心广场附近某

## 买商铺要了解地段、定位等 也要关注开发商、运营方实力

在业内人士看来,投资者购买售后返租商业项目,风险主要来自项目经营不善、商铺价格虚高透支未来升值空间等。而如果商场兴旺,商铺价值和租金都将看涨。

“高回报就意味着高风险。”市区某房地产中介刘元辰建议,选择这类项目,投资者一定要擦亮眼睛。

首先,要仔细了解项目的地理位置、商圈环境、商业定位等。如果这些方面存在先天不

足,就没有什么投资价值。另外,要关注开发商、运营管理方的实力背景。“开发商和运营管理方实力强大,才不会出现经营不善、跑路等情况,返租才有保障。”刘元辰说。

“从返租引发纠纷的项目类别看,主要是一些位置不佳、面积过小的商场内铺,一旦脱离了统一管理运营,单独经营很难产生较好的效益。因此,投资者遇到这类情况,要特别谨慎。”刘元辰说。

“芦淞市场群为例,很多市场就是通过售后返租模式起步的,参与的投资者都获利颇丰。”苏浩说,正是因为有了许多成功的案例在前,售后返租模式才会获得投资者青睐。

足,就没有什么投资价值。另外,要关注开发商、运营管理方的实力背景。“开发商和运营管理方实力强大,才不会出现经营不善、跑路等情况,返租才有保障。”刘元辰说。

“从返租引发纠纷的项目类别看,主要是一些位置不佳、面积过小的商场内铺,一旦脱离了统一管理运营,单独经营很难产生较好的效益。因此,投资者遇到这类情况,要特别谨慎。”刘元辰说。

近日,北京市学分银行启动,再次将“学分银行”这一概念拉进公众的视野。“学分银行”的建设对教育将产生哪些影响?是否会设立国家级学分银行?记者就此进行了采访。

## 1 学分银行是什么意思?

所谓学分银行,是借鉴银行的功能和特点,为学习者开设账户,以学分的形式认定、存储、转换来自不同渠道的学习成果。如国家开放大学学分银行(学习成果认证中心)常务副主任廖小平所说,学分银行与商业银行“零存整取”的储蓄方式相似,学习者平时零星学习可以得到学分,这些学分能像货币那样被存储在国家相关部门授权的机构,当达到一定标准之后,还能兑换相应的学分或学历、非学历证书。

## 2 学分银行可以储存什么东西?

在学分银行,多种多样的学习成果,包括以往认证无门的学习成果,都可以进行存储,相当于为学习者建立了一份电子版的终身学习档案。

以北京市学分银行为例,不论学历教育(普通高等教育、职业教育、成人教育、自学考试等)、非学历教育(职业培训、社区教育、老年教育、资格证书等),或者是个人经历(竞赛成果、实习经历、工作经历等)所产生的学习成果,符合一定的标准都可以申请转换或院校学分。

按照“统一规划、试点先行、分期推进”的原则,目前北京市学分银行首先是在北京市职业教育和成人教育开展试点,逐步对职业培训、社区教育、老年教育等非学历教育的学习成果、各类学历教育学习成果,以及个人工作经历、实习经历、竞赛成果等开展学分认定,转换成职业教育和成人教育学分。

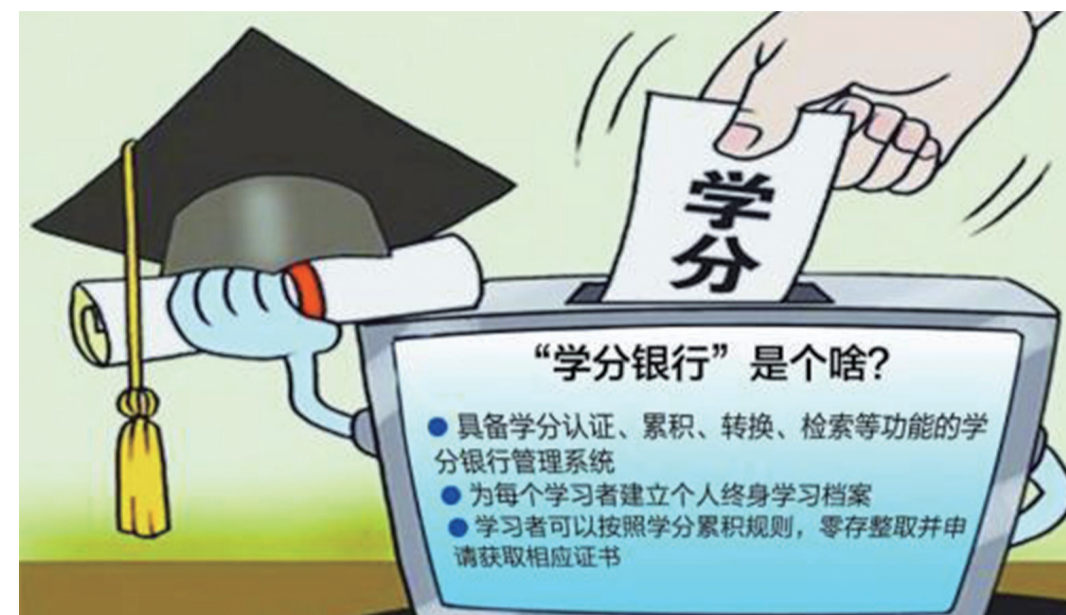
## 3 学分银行涉及哪些领域?

之所以首先在职业教育和成人教育开展试点,北京开放大学终身教育处处长孙月亚告诉记者,随着我国进入新的发展阶段,产业升级和经济结构调整不断加快,各行各业对技术技能人才的需求越来越紧迫,通过学分银行,可以拓宽技术技能人才成长的通道。职业教育和成人教育重在培养应用型、复合型人才,鼓励学习者参加职业培训,获取职业技能等级证书。相比普通高等教育,学习者对学分认定与转换的需求更大。

但北京市学分银行通过实践总结经验,会逐步扩大范围,条件成熟时,会再向普通高等教育领域延伸。在北京开放大学校长褚宏启看来,我国的教育主要分为基础教育、职业教育、高等教育和继续教育四大类。除基础教育,学分银行能做到职业教育、高等教育和继续教育“三教融合”,能够把非学历教育和学历教育,把低阶段的学历教育和高阶段的学历教育对接起来,发挥“立交桥”作用,“目前我们走的是第一步,主要是职业教育、成人教育,下一步我们会延伸到普通高等教育”。

作为国内首个实际运行的面向全市的学习成果转换平台,上海市终身教育学分银行是从普通高校及其继续教育学院、开放大学、自学考试等开始起步的。据上海开放大学副校长王宏介绍,“上海市终身教育学分银行是先从部分高校之间的课程学分互认做起,现在已经建立了本科院校之间、专科院校之间、专科与本科院校、高校学分与职业资格证书之间等多种学习成果的转化渠道。”

# 搭建终身学习的“立交桥” 国家级学分银行呼之欲出



## 4 对教育将产生哪些影响?

自2010年《国家中长期教育改革和发展规划纲要》提出“搭建终身学习‘立交桥’……建立继续教育学分积累与转换制度,实现不同类型学习成果的互认和衔接”以来,“学分银行”这一概念频繁出现在一系列政策文件中。

学分银行之所以受重视,国家开放大学学分银行(学习成果认证中心)常务副主任廖小平认为有多重原因。从学习者来看,学习者希望一生中通过多样途径和方式得到的学习成果被记录、被认可,会进一步激发学习热情,同时还可以减少重复学习、降低学习成本、提高学习效率,使之真正走上职业发展和人才成长立交桥;对于机构来说,特别是行业,一方面自身的资源进入学分银行目录,可以提升自身资源品质和企业品牌,另一方面可以发现和利用目录中的优质资源,对行业原有资源进行填补或置换,优化教育培训内容。

学分银行不仅对于行业如此,对于学校也同样适用,它能更好促进校企融合、产教融合。褚宏启向记者举了个例子,“人们的短期培训、职业资格证书等更多是在企业、行业获得,学分银行对

## 5 是否会设立国家级学分银行?

2016年,教育部颁发的《关于推进高等教育教学改革和发展的若干意见》提出:“探索建立国家学分银行,构建分级认证服务网络,对学习者的不同形式学习成果及学分进行认定、记录和存储。鼓励区域、联盟学校建立学分认定、积累及转换系统。”

据廖小平介绍,目前全国共有16个省、直辖市进行了学分银行建设,而学分银行中的“央行”,即国家级学分银行,目前正在施工蓝图设计。

在王宏看来,国家级学分银行建设的难点在于我国教育类型多样,且不同类型的教育之间的课程设置、质量标准和学分“含金量”不一,“比如成人高等教育,是由学校体系进行招生、教学、评价和发

这些学习成果进行认证、转换,就可以把这种非学历教育学习和学历教育对接起来,把行业与学校更好地连接起来。”他告诉记者,将来或将把企业中的“大学”纳入学分银行的联盟成员中,从而进一步提高校企合作水平。

廖小平表示,对于国家来说,通过学分银行的度量衡机制,找到了一个“标尺”,建立统一标准的公共服务平台,提升教育培训质量,畅通人才成长通道,搭建横向融通、纵向贯通、开放灵活的终身学习“立交桥”,更有利于释放政策红利,促进教育公平。

目前,上海市终身教育学分银行已有376万学习者开户,9.1万人转换学分。据王宏观察,学分银行对教育最为直接的影响便是根据不同的课程体系进行学分化,制定出了各种学分模块,更有利于学校进行灵活的、个性化的课程设置,“假如一所高校大学生修完180个学分就可以毕业,而且他在3年内完成了,那就没改革等4年才毕业。而这就对高校的完全学分制改革奠定了基础,有的学校已经开始进行了改变”。

证,这是按照学校标准来的,而非国家一统标准”。再如,学历教育与职业培训等非学历教育两套体系比较分离,“很多标准要打通起来比较难”。

廖小平认为,未来国家学分银行与各地区的学分银行之间的关系可借鉴央行与商业银行,由国家学分银行制定标准,包括学分标准、单元标准、认定标准以及数据标准等。同时,国家级学分银行要对“商行”进行监督和管理,并建立质量保障机制。对此,王宏也认为,在设立国家级学分银行的同时,也应设置质量评价、监督监管等相应功能机构或平台。

(据中国青年报)

**鹿鞭牡蛎膏天然好质量值得信赖效果好**  
**鹿鞭牡蛎膏厂家直销1元特卖**

鹿鞭,中药名。又名鹿肾,鹿冲。为鹿科动物梅花鹿或马鹿雄性的外生殖器官。所有选材纯天然生态优等,力求地道。

鹿鞭牡蛎膏选用:鹿鞭粉,吉林长春鹿乡之梅花鹿,品质好,效果佳。鹿鞭中含有蛋白质、雄激素、维生素、矿物质、脂肪等多种成分,是名贵的滋补食品,能令身体补充营养。

牡蛎是牡蛎科动物长牡蛎、大连湾牡蛎,性味咸、微寒。黄精性味甘甜。沙棘是经济植物,产品即可食用。

为了让更多的中老年朋友,身体健康,阖家欢乐!鹿鞭牡蛎膏厂家特举办1元特卖:

- 1.活动仅针对50周岁以上的中老年朋友。
- 2.一组6盒,不零售,6盒仅收取1盒的成本费。
- 3.快速免费送到家,满意付款。
- 4.活动时间:11月24日-30日。

**抢购电话:400-800-4919**