

何来“稳赚不赔”?多是诱人入“坑”!

——关注“农贸生鲜市场”摊位使用权投资套路



已经停止运营的「乐城·生鲜市场」。



「乐城·生鲜市场」内部落满灰尘。

投资者以为在购买了“农贸生鲜市场”摊位使用权,就能“坐等收益”,岂料等来的却是市场迟迟无法开业,或者开业不久便被关停,甚至出现销售人员失联等情况……近日,“柳报维权哥”(微信号:18977221234)对多名市民投资购买菜市场摊位使用权蒙受巨大损失一事进行了披露。市房产交易所就此发布风险提示,提醒广大市民要警惕菜市场摊位使用权投资陷阱。

市民为何这么容易中“农贸生鲜市场”摊位销售圈套?又该如何防范投资陷阱呢?

“租管一家”有猫腻

“当初看中的是签了合同就能签租约,以为就能坐等收益了。”在“七七二海鲜智慧农贸市场”购买了商铺使用权的方女士说,她与柳州市江盛源商业管理有限公司(以下简称江盛源公司)签商铺使用权转让合同的当天,还与广西江易市场管理有限公司签了商铺委托经营管理合同。

方女士说,她如今才发现所谓签合同同时签租约,不过是江盛源公司当初引诱她购买商铺使用权时挖的一个大“坑”。她发现广西江易市场管理有限公司的3名股东中,竟然有两人是江盛源公司的股东,并且这两个公司的办公地址在同一个地方。



请扫一扫
二维码关注
“柳报维权哥”,加入维权大家庭。

记者通过企查查App查询,发现广西江易市场管理有限公司的3名股东中,确实有两人是江盛源公司的股东,其中一名李姓股东还是江盛源公司的法定代表人。

在“乐城·生鲜市场”购买摊位的李女士也发现,与其签约摊位租赁合同的柳州乐星商业管理有限公司的大股东(持股比例75%)竟然就是将摊位使用权出售给她的柳州乐城市场管理有限公司,并且有一人还同时是这两家公司的股东。

“这显然就是为了引人入圈套而专门弄出来的租约。”李女士说。

拿摊位使用权“做文章”

记者调查发现,市民购买农贸市场摊位的使用权或经营权并没有统一的标准,短的15年,如谷埠街智慧生活集市;长的37年甚至40年,如“乐城·生鲜市场”。

不过,李女士在“乐城·生鲜市场”购买摊位的使用权,虽然号称长达40年,但仔细看合同就会发现,40年期限被分成了3个阶段来转让,其中第一阶段为20年,转让费为17.6519万元;第二阶段为7年,转让费为5.7369万元;第三阶段为13年,在该阶段,合同约定所需补缴的土地出让金等费用用柳州乐城市场管理有限公司续缴,到时李女士只需按摊位或商铺的建筑面积,每平方米象征性向柳州乐城市场管理有限公司支付100元的使用权转让费即可。

“他们将期限进行分割,让人觉得只需支付27年的转让费,就能拥有40年的收益,看起来很划算。”李女士说,业务员当时就是拿超长期限的使用

权来“做文章”,说只需花27年的钱,就能获得40年的收益,让人误以为是一次购买可以长期收益,“买到就是赚到”。她就是被业务员这么一番忽悠,很干脆就签了合同。

承诺“稳赚不赔”的多为投资陷阱

记者注意到,近年来,市区接连开了多家农贸生鲜市场,但真正能运营好的却并不多见。甚至出现一些没开多久就关闭的市场,给投资者造成较大的损失。

市农贸市场行业协会会长周坤球表示,按照《柳州农贸市场管理条例》的要求,要经营好一家农贸市场,需要很多的人力、财力的投入,尤其要有很强的社会责任感,不然很难将市场经营好。最近几年,柳州确实新开了很多农贸市场,但从已发生的一些案例可以看出,一些菜市场的开办者并不是诚心做市场,而是想通过销售摊位超长期使用权的方式来赚快钱。她就此提醒打算投资农贸市场摊位的市民,在投资前要多方了解,谨慎投资,避免损失。

近期,市房产交易所在我市一些房地产交易中发现,某些公司通过“购买商铺使用权”的形式向市民推销房地产开发项目中菜市场摊位的使用权,承诺每月返还固定租金。为保护市民财产安全,维护房地产市场秩序,市房产交易所结合现行法律法规,提醒广大市民警惕此类投资陷阱。

据了解,购买菜市场摊位使用权存在不少核心风险。首先是产权风险,使用权无保障,物权缺失,无真实产权转移,所谓“购买使用权”在实践中多被

认定为长期租赁合同关系,购买者不获得摊位所有权,仅取得租赁权。运营公司本身也只是“二房东”,并不具有菜市场产权。

其次是法律效力风险,合同条款存在根本缺陷,租赁期限违法,《中华人民共和国民法典》第705条规定,租赁合同“最长不得超过20年”。有些公司提出的所谓“30年至50年使用权”超出部分无效。

再次是资金安全风险,公司运作模式蕴含高风险,多数为新设公司,实缴资本为零,无资产兜底。当无法维持高租金回报时,公司往往会破产跑路,投资者则血本无归。

第四是维权风险,销售时“高回报”承诺多为口头宣传,合同文本规避核心责任。即使胜诉,行骗的公司往往无财产可供执行。投资者赢了官司,也难以追回损失。

市房产交易所提醒广大市民,在购买菜市场摊位时,要全面核查项目合法性,查询《不动产权证书》《建设工程规划许可证》《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》原件,特别查验规划附图中是否标注农贸市场功能分区。还要前往不动产登记部门查询项目产权是否存在抵押、查封状况。通过国家企业信用信息公示系统核实运营公司与产权方关系,核查运营方实缴资本、诉讼记录、股东结构,警惕新成立、零实缴的“皮包公司”。要拒绝任何超过20年的使用权约定,明确约定合同解除条件、违约金计算方式,警惕要求“全权委托运营方处置资产”的霸王条款。但凡承诺“稳赚不赔”的投资,多是精心设计的骗局。

全媒体记者 李书厚 报道摄影

柳北区开展扬尘污染防治专项行动 强化路面执法和源头管控

日报消息(通讯员朱开健)近期,柳北区综合行政执法局组织开展扬尘污染防治专项行动,处理辖区道路渣土车车轮带泥上路、扬尘等问题,进一步提升辖区环境质量。

强化路面执法,加强动态管理。该局各中队执法人员加强路面巡查,检查渣土车辆清运手续是否完备、清运过程是否密闭、车身是否整洁、有无撒漏等,对发现的问题,现场监督责任人整改。8月19日下午,执法人员在白露大道与前锋路交会处,查获一辆涉嫌未经许可擅自运输建筑垃圾的车辆。

聚焦源头管控,加强工地管理。执法人员每天到辖区各施工工地门口蹲守,检查工地门口道路是否存在车轮带泥、渣土撒漏等现象,要求施工企业对工地门前运输路线进行洒水,保持道路湿润,严防道路扬尘。同时,执法人员不定期到工地开展法规教育,大力宣传《中华人民共和国大气污染防治法》,引导施工企业提高大气污染防治责任意识,主动做好大气污染防治的各项措施。

充电站配套设施场地变门面 拆除!



依法拆除违法建设。

日报消息(通讯员韦德盛、陆建华报道摄影)柳南区西环路口一处用于建设充电站配套设施的200多平方米场地竟然变成了经营门面,因当事人拒不履行执法部门责令其自行拆除的要求,8月22日,柳南区人民政府组织相关部门依法对违法建设实施了拆除。

去年10月,柳南区综合行政执法局查违中队接上级转办案件:柳南区西环路某栋东南侧20米处的钢架棚可能未办理相关审批手续擅自搭建,涉嫌违法建设,请相关部门核查处理。

执法人员随后前往调查,查实当事人吴某未办理建设工程规划许可证,在充电站内用于建设配套设施的土地上搭建了一层钢架瓦结构建筑物,面积217.8平方米,出租给他人用于经营餐饮、销售家电等。对于吴某的违法建设行为,执法人员此前依法对其下达了责令限期自行拆除违法建设等执法文书。

公园大门上出现马蜂窝 清除!

日报消息(全媒体记者陈粤)近日,鹅山公园和消防部门联合行动,清除了一处位于公园大门上的马蜂窝。

此前,管理人员在巡查中发现公园大门上有一处马蜂窝,蜂群活动频繁,不时飞离巢穴。由于马蜂窝位置较高,且马蜂具有较强的攻击性,公园缺乏专业清除设备,遂向消防部门求助。

为彻底消除安全隐患,同时减少对日间游园市民的影响,根据马蜂夜间归巢的习性,8月21日22时许,公园与消防部门开展了联合清理行动。公园工作人员提前准备竹竿、燃料等物资,并劝离现场市民,设置隔离区域,保障清理过程安全有序。消防人员采用火烧蜂巢、喷洒杀虫剂等方式对马蜂窝进行处理,确保无残留蜂群。



消防人员清理马蜂窝。本报通讯员 刘宏基 摄



马蜂窝。本报通讯员 刘宏基 摄

柳北区2024年危旧房改造项目(一期)竣工交付 房屋换新装 安全又美观



施工人员在加固房屋。



加了护栏后的房屋。



改造后的房屋外观。

日报消息(全媒体记者李书厚、通讯员陈健明报道摄影)橙色的屋顶,洁白的墙面……8月21日,记者走进位于北雀路治建大院的柳北区2024年危旧房改造项目(一期),看到完成改造后的房屋美观整洁。据了解,柳北区2024年危旧房改造项目(一期)共改造10栋房屋,惠及336户居民。

柳北区2024年危旧房改造项目(一期)需要改造的房屋均

建于上世纪70年代,至今已有50多年历史,不少房屋存在不同程度的安全隐患。为了消除安全隐患,改善居住环境,柳北区将这10栋房屋列为2024年危旧房改造项目(一期)进行改造加固,翻新屋顶,外墙、楼梯间刷白,公共通道加固并安装不锈钢护栏等。

项目从去年底开始施工,由广西建工集团冶金建设有限公司具体负责施工改造。面对危房改

造时间紧、任务重的挑战,该公司科学统筹施工力量,创新采用“投资—设计—建造”一体化推进模式,严格把控材料、工艺、验收等关键环节,在保障居民正常生活的前提下实现安全高效施工。

据悉,上述改造项目已竣工交付。8月20日,柳北区住房和城乡建设局给施工公司送去了表扬信。