

# C 消费

责任编辑:许可 电话:85310467



→ 3 买了 8 年的商品房竟然是物管用房

→ 4 新老两代人的收纳高招

→ 6 户外,家门口的生活

## 以租代售，是一场什么样的游戏？



上周,本报报道了城北香槟之约单身公寓“以租代售”的现象,引起了买房者的广泛关注。本报记者继续深入调查后发现,“以租代售”并非仅此一家,并且隐约有成为风潮的趋势。用买一套房子的钱“购买使用权”到底是利是弊?在这个背后隐藏着什么样的风险?买家如何与卖家玩这个游戏?我们特此请教了专业人士。

### 43 万元买的是 50 年租用权

27 岁的杭州人宁先生怎么也没想到,去年底购买的一套小户型的单身公寓,会在全家掀起那么大的风波。

2005 年新年刚过,宁先生的父母觉得是时候给儿子买一套新房准备结婚了,便把 40 多万元现金打进儿子的账户,让儿子和准儿媳自己拿主意选一套房子。经过大半年的奔波,小两口对城西一个楼盘的单身公寓非常感兴趣,觉得那房子面积虽然不大,只有 50 多个平方米,但由于是 LOFT 结构,层高达 3.9 米,户型结构非常现代时尚。看到儿子和准儿媳对房子赞不绝口,两位老人马上同意购买。

等到年底时,儿子拿回一张合同,却让两位老人傻了眼,这买房子怎么拿回一张租赁合同呢?细问之下才知道,这套房子目前是没有独立产权证的,儿子花 43 万元买来的,只是 50 年

的使用权。这让二老很恼火:“按照中国的老习俗,买房子那是安身立命的,以后还指望房子升值养老呢,现在弄回这么个房子,这不是花冤枉钱吗?”宁老先生对这件事情很不想通,他说,杭州有那么多房子,儿子偏偏要买没有产权的房子,这不是跟钱过不去吗?

老人越想越想不通,一怒之下老毛病犯了住进了医院。

不过,宁先生的想法和老先生不同,他说,老爸其实没必要这么想不开,这签租赁合同也是没办法的事情,人家房产商也说了,2008 年 12 月 31 日前肯定能办出的,就算办不出,还能补偿 1200 元/平方米的钱呢,不是很划算吗?

### 杭州这样的楼盘不在少数

的确,杭州楼市近年来出现了一些新的现象,这种没有独立产权证的房子也渐渐多起来了,按业内人士的

话说来,这是“以租代售”的一种新形式。像城北据说已经“销售”掉 50% 的单身公寓——香槟之约,就是因为土地性质的限制目前只能签定《使用权转让合同》,能否真正拿到独立分割的产权证还是未知数。还有黄龙村一带的写字楼、商务楼以及城西的西溪锋尚等楼盘,都是由于土地性质的限制,不能像普通商品房那样获得分割好的产权证,只能以“以租代售”的形式出售使用权,年限是 50 年。

也就是说,消费者付出几十万元的房款,获得的只是房子 50 年的使用权,这的确让人有些想不通。

### 没产权 不能享受升值利益

浙江阳光房地产投资顾问有限公司总经理余先锋认为,和国外土地私有不一样的是,中国的土地是国有的,这就造成了部分房产企业“以租代售”的现象。一般说来,如果房产商获得的

土地是以下几种性质,其开发的楼盘就很有可能受到相关政策的限制。比如说政府对城中村进行改造,给村里留下 10% 的土地作为集体用地,这部分土地上所建造的房子产权是不能分割的;另外,如果是科技教育用地性质,其产权也是不能分割的;第三块是政府划拨用地,用于兴建厂房或职工宿舍,产权也是不能转让的,但现在这种土地性质已经很少见了。

余先锋说,对于房子来说,长期租房和买房在房屋的使用性质上其实没有太大的差别,只是房子不是普通的消费品,它是具有升值空间的。如果拥有的是房子的产权,那么当房子升值以后,你可以借助转卖来获得房子的升值利益,但一旦拥有的只是房子的使用权,是无权对房子进行转卖的,也就是说不能享受房子带来的升值利益。这才是两者最大的区别。(下转 C2 版)