

四海商城7月15日前拆除

财源大街西段旧城改建需要,商场7月13日起停止营业

本报泰安6月30日讯(记者梁敏) 四海商城将于7月13日停业。6月30日,四海商城拆迁工作组发布消息,按照泰安市城市总体规划及财源大街西段旧城区改建工程规划要求,市指挥部限定四海商城于2013年7月15日前拆除。商城要求一千多户租赁经营业户于13日之前腾空摊位。

6月30日下午,四海商城总经理赵永祥发布消息:“从2013年7月13日早晨起,四海商城就不再开门营业了。”财源大街西段旧城

区改建工程2010年3月31日启动,当年8月份用土堆封堵了西头入口和校场街路口,有些市民以为改造范围中的四海商城早已停业。然而记者6月30日午间前往探访发现,尽管门前道路坑洼难走,可商城依然开门营业。“这边卖的东西便宜,来买东西的一般是学生和农村居民。”一位在一楼经营鞋子的商户说,商城门前的财源大街路难走,晚上又没路灯,生意比以前差多了。记者采访的几位商户都说现在一个月也就挣一两

千维持生活。赵永祥说,四海商城始建于1994年,1996年1月正式营业。主营百货、服饰、鞋帽等,一直以价格低廉为主要特色,曾一度是泰城最主要的购物场所之一。2010年启动改造工程时,四海商城被列入保留建筑,暂不拆除。“2010年8月11日,财源大街西段正式封堵道路,商城经营受到严重影响,我们找了有关部门疏通了道路。考虑到改造工程对经营业户的影响,我们还采取了租金优惠20%的政策。”

由于财源大街西段改造规划一直反复修改,四海商城是拆是留谁也说不准,能否维持日常运营也是未知数。因此,商城在2010年10月签订下一年租赁合同时,与商户们签的是《临时租赁合同》。该合同第十条提到,租赁业户临时经营期间,可书面申请解除合同,商城同意后结清相关费用腾空摊位即可,不存在违约处罚。这几年有300多商户腾出摊位。该临时合同第十一条也提到“若财源大街拆迁改造工程及其他因素导致商城停业时,本

合同自动解除”。按照泰安市中央商务区建设工程指挥部的要求,四海商城限定于7月15日前拆除,商城定于7月13日停业。按照《临时租赁合同》,商城内现有的1000多租赁经营业户,必须在13日之前腾空摊位,无条件搬出,商城退还押金。根据该协议,财源大街改造工程结束后,商城招商时在不改变经营模式的情况下,同等条件下,持有该《临时租赁合同》的业户享有优先承租权。

商城免收近400万租金 拆迁补偿款将分给租户

文/片 本报记者 梁敏

6月30日午间,记者走进四海商城,许多商户都在讨论近期将拆迁的事情。记者采访了商城经营方了解到,从去年11月份起,商城已经8个月没收租金,给了经营业户处理库存的时间,还将把商城应得的几百万元拆迁补偿款按照租赁面积分给及时腾空摊位的租户。



四海商城 以后就近重建

很多泰安人都有过去四海商城购物的经历,在泰城居民心目中,四海商城是财源大街重要的地理坐标。这次财源大街西段旧城区拆迁改造,已经签约中南集团要建设泰城的中央商务区,那么四海商城是不是就此消失呢?

对此,赵永祥明确表示,7月15日之后,四海商城将从泰城消失一段时间,但将来一定会重建,并且还会叫四海商城。“我们有120多名管理员工,还有20多位离退休职工,如果四海商城就此消失,我们这些人如何安置?退休职工的住房补贴等很多费用由哪个单位来支出?”他说,中央商务区的规划一直在调整,许多细节问题还不明朗,四海商城何时再建还是个未知数,一切要看拆迁和建设推进情况而定。“将来肯定先建设回迁楼,这些回迁楼都是33层的,光建设周期就要3年,现在土地还没腾空,因此时间上肯定会要久一点。”他说,现在能明确的是四海商城重建原则是“就近、立体、切块”安置。

泰山区委副书记徐立勇在采访中表示,财源大街西段改造工程浩大,推进难度大,周期长,政府难以支付足够的资金,所以采取的招商引资的办法。“我们第一位考虑的是老百姓的利益,定调子就是先搞回迁安置,把群众的问题解决好。既要让老百姓住上好环境,又不能过多让利于开发商,所以现在在规划方案上一直在博弈。”他说,四海商城的拆迁,不光是这1000多业户的损失,区政府也遭受了很大的损失。换位思考一下,如果自己是业主,也觉得损失很大,也对以后的生活充满忧虑。但不能因为少数人的利益,影响到全市的发展和全体市民的利益。“如果业主们不理解,可以推举几个代表,我和相关负责同志愿意和代表们交流,可以让电视台全程录像,我们一起心平气和地达成共识。”

(梁敏)



商场里销售以价格低廉的商品为主。本报记者 梁敏 摄

已免收8个月租金 借200万还贷款

四海商城是由泰山区政府投资兴建,商城是自筹自支企业化管理的事业单位,归泰山山区建设局管理,主要靠收取租赁费维持运营。四海商城总经理赵永祥的另一重身份是泰山山区建设局副局长。正因为商城并不是私人商业企业,因此停业关门这种简单的商业行为却引发了不少连锁反应。

在采访中,赵永祥毫不避讳地提到了四海商城租赁业户提要求的事情。在之前的规划方案中,四海商城属于保留建筑,但去年调整规划中,四海商城被列为必须拆迁的建筑。听到消息后的商户们提出“免租金”、“要补偿”、“要安置”三个要求。

经过各级政府部门的协调,最终四海商城退还2012年11月、12月,2013年1月、2月这4个月的租金,今年3至5月份作为租赁业户自行处理货物的时间,商城免费为租赁业户提供场所。

“到6月份,区委区政府相关领导觉得商户们大都四五十岁,家里有孩子要高考或中考,这个时间又是麦收时间,让商户搬走太不人性化,所以又延

长了一个月。”赵永祥说,商城前后一共8个月没收租金。“我们商城有120名管理人员要开工资、缴保险,水电费也不能少,还有建设商城时从泰山山区信用联社贷的2600万元要还款,每月光利息就要20多万,我们这笔钱从哪里出?”记者了解到,此前商城每月的租金收入仅有50多万元,勉强维持运营。免收8个月的租金,商城损失超过400万元。“每月20号要把20多万元的贷款利息打给银行,迟一天就要收滞纳金。为了还这笔钱,我们临时借了200万元。”赵永祥说商城根本耗不起。

反观租赁业户,免费经营8个月是什么概念?赵永祥举例,商城2楼一家大商户有五六六个摊位,他们家一个月的租金就要6000多元,这8个月足足省了5万多元的租金。

租户按时搬出 享受三项优惠

记者从四海商城拆迁工作组了解到,由于拆迁导致四海商城停业,给现在的1000多家租赁商户造成了损失,商城决定本着以人为本、让利于租赁业户的原则,对按规定时间和要求完成腾空交付摊位的租赁业户,给予优惠。

优惠内容一共三项,包括每平方米10元的一次性搬迁费(按临时租赁合同面积计算);每平方米240元的一次性停产停业损失费(按临时租赁合同面积计算);对所租赁的临时摊位已装修的业户,要求7月1日之前到所在楼层管理办公室登记,四海商城将联系市指挥部安排相关人员现场勘测丈量、登记造册,经审计评估后按国家相关补偿标准补偿。

按照《致四海商城租赁业户的公开信》的说法,凡是未按规定时间和要求完成腾空交付摊位的租赁业户,一律不享受上述三项优惠政策,并严格按照国家有关法律法规执行。

补偿款超过500万 全部分给租户

泰山区政府法制办的工作人员表示,上面三项优惠政策是依据《泰安市财源大街西段旧城区改建一期工程国有土地上房屋征收补偿方案》决定的。在这个规定中,确实提到了一次性搬迁费用为10元/平方米,一次性停产停业损失费为240元/平方米。在泰城各媒体之前的新闻报道中都有提到。

要求商户在7月13日之前腾空摊位,依据的是商场与商

四海商城依然吸引不少人来消费。

户签订的《临时租赁合同》。四海商城和商户之间是租赁关系,他们之间的权利义务是由双方签订的《临时租赁合同》约定的。在这个临时租赁合同中第三条租赁期限写明,自2010年11月1日起至财源大街拆迁改造工程及其他因素导致甲方停业为止。第十一条提到若财源大街拆迁改造工程及其他因素导致商城停业时,本合同自动解除。

泰山区司法局的工作人员则强调,按照相关法律,这些补偿费用并不是补偿给租赁业户的。“四海商城是被征收部门,征收部门是泰安市住房和城乡建设委员会。市政府拆迁补偿,是四海商城和政府之间的关系,拆迁补偿的对象是四海商城。”

他说,在《临时租赁合同》中,没有任何条款提到一次性搬迁费、一次性停产停业损失费等费用。“拆迁补偿,政府肯定是补偿给房东,而不是租客。”

赵永祥大体算了一下,四海商城经营面积超过2万平方米,光一次性搬迁费和一次性停产停业损失费可以收到超过500万元的补偿款,这笔钱可以偿还商城2年的贷款利息,但最终还是决定给予各家业户。“这不是我们自己做了主的,是上级领导经过商议决定的,为的是鼓励业户及时腾空摊位,减少不必要的争端。”