

交了56万转让费,不到一年要拆迁

济南茶叶批发市场部分区域冻结,沟通不畅引商户担忧



济南张庄路两侧,有多家茶叶批发市场,其中年头最长也最红火的,就是被誉为“江北第一茶市”的济南茶叶批发市场。

近半年来,一直流传着茶叶批发市场因为轨交建设要拆迁的消息,传言最终变成现实,拆迁范围在10月底正式公布。虽然只拆除茶叶市场的部分区域,市民买茶不会受太大影响,但对于待拆迁的商户,未来的生活却突然变得迷茫起来。



在济南茶叶批发市场,有一百多个店铺要面临着拆除。

文/片 本报记者 刘雅菲

担忧 要是换个地方经营 也就能留下10%的客户

“那天我看到征收拆迁公示栏,我的店被划到了冻结范围”,张伟缩了缩脖子,倒吸一口凉气说:“真让人后背一凉。”

后背发凉的不仅张伟一家,在征收拆迁的范围内,济南茶叶批发市场中间以东最前排以及最东头的几排商铺,都在这一次拆迁的范围内。“大概得有一百五六十户商户,占了茶城全部商户的五分之一左右”,商户姚亮说。

虽然被拆迁业主占比看起来并不高,但对市场的交易量将带来很大影响。“我们这一片,几乎全是茶叶市场‘元老’,在这干了都得一二十年了,客户多,交易量大”,据张伟估算,要是这一百多家商户拆迁,市场的交易量得下降一半多。

市场上最早一家开始卖茶的商户张兴的店铺,也在拆迁的范围内。“我1994年就来到这卖茶了,比市场成立还早两年呢,最初这里就是我存茶的仓库,后来在墙上凿了个洞,就开起了门头”。对张兴而言,拆迁带给他的第一个麻烦就是库存的销售问题。“茶叶这个行业有特殊性,一些茶存的时间越久越好,现在我的四个仓库一个冷库都存得满满的,价值得3000多万”,张兴说,如果拆迁后,门头没有了,这些货怎么卖出去呢?而这之后,又会带来一系列的麻烦,例如现金流断裂贷款无法按时偿还,门头不在了,外面上百万的欠款收不回来,每一个麻烦对一家店铺而言,都是致命打击。

“最致命的还是客户问题”,张伟说,由于茶叶市场很多都是批发,因此大量的货都是卖给了外地的二级经销商,“有的经销商担心我们知道他们是哪里人,到他们那去推销好卖的茶,就不给我们留联系方式”,因此,张伟手中只有40%左右客户的联系方式。“如果我要是换个地方经营,估计也就能有10%的客户会跟着我走”。这些客户都是张伟十几年来积累下来的,“要是流失了真是太可惜了,很多年都找不回来的。”

影响 拆不到的铺位 转让费涨到近百万

在茶叶批发市场内,绝大多数的商铺都是以家庭为单位在经营,很多已是茶二代甚至是茶三代。“我23岁就从浙江金华跟着舅舅来济南做茶叶生意,今年我都38岁了”,姜强是浙江金华人,如今,他的妻子孩子都跟着他在济南生活。“茶叶这个生意一个人做不了,我们去收货送货,家里还得有人看门头,如果拆迁了,我们家的生活来源就全断了。”

为了这份生活来源,商户李芹和老伴一年到头只休息大年初一这一天,胆囊结石手术后14天就捂着伤口坐着公交来市场上班,“这么拼命不就是为了守着这个门头吗?现在生意不好干,好不容易盼着这个市场什么都步入正轨了,指望这个店养老了,没想到却要拆迁了。”

“我们这个市场是寸土寸金,转个经营权都得几十万”,张伟说,他1996年的时候交了十几万得到了他这90多平米铺面的经营权,到前几年涨到了三四十万。

今年年初,崔玲也交了56万元转让费,得到了她租了十几年的铺面的经营权,“前十几年我们每年都是租的,比别人多交好几万的租金,今年房东说要转了,我们也想着安定下来,就转过来了。”这次转让,花掉了崔玲的全部积蓄,“这还不到一年呢,要是拆迁了,我半辈子的积蓄就打水漂了。”

听说前面的铺位要拆迁,一些拆不到的铺位已经把转让费提到了80万元,甚至近100万元的高价,这让待拆的商铺们更无法接受了。

焦虑 商铺合同不敢续签 明年怎么干没了主意

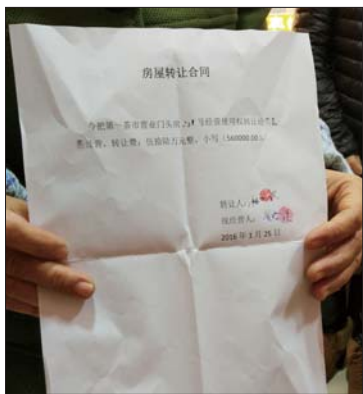
年底就要到了,整个茶叶批发市场商户们的合同也到了续签的时候。“因为我们这个片区冻结了,所以我们这个合同可能也没法签了。”姚亮说,合同没了,下一步该怎么做他也没有了主意。

“春节前正是销售的旺季,转过年来春天的春天是我们商户集中进货的时候,可是现在到底拆不拆,什么时

候拆,如何安置这些事我们统统不知道,这让我们怎么办呢?”崔玲说,为了这个她天天晚上做梦梦见的都是拆迁的事。

“除了拆迁公告上的内容,现在我们听到的所有的消息,都是小道消息,只不过有的成真了,有的还不知道真假。”张兴说,最初传出要拆迁的消息时,商户们都炸了锅,“有的说过年的时候就会拆了,还有的说可能冻结也不见得能拆得了,都还有种侥幸心理呢。”

无助的商户想从市场管理处获得消息,但是同样也没有确切的回应。“说实在的,现在市场和我们的关系,就像是难兄难弟一样,他们也很难告诉我们将来会怎么样。”张伟说,“等待的时间很难熬,我们都盼着能尽快给我们个答复,要是能暂时妥善安置,将来轨道交通修好之后再回迁就好了。”(应受访者要求,本文中名字均为化名)



为了取得店铺的经营权,今年1月,崔玲支付了56万元的转让费。



茶叶批发市场刚建起来的样子,房子左侧便是张兴的店铺。

相关链接

官方回应:

正月以后启动拆迁 或搭临建安置商户

本报记者 刘雅菲

商户们的疑问为何总是难以获得解答?对此,济南市茶叶批发市场相关负责人表示,因为茶叶批发市场本身也是被征收人,因此他们对于拆迁的具体情况也不是特别了解。“只能等着拆迁安置方案出来之后,我们根据哪些土地是永久占用,哪些是临时占用,再来制定对于商户们的具体安置办法。”

在槐荫区轨道交通R2线征收项目,一位负责人介绍,这一片的拆迁主要是为了建设地铁千户站的站。这个站是R2线和M1线的换乘站,远期还有线路经过这里,因此这次修的时候,不仅要修建R2的站,还要预留出M1线站的位置。”该负责人表示,因为M1线是南北走向,因此茶叶市场内占用的很大一部分,其实都是M1线的站。

至于茶叶批发市场商户的具体情况,该负责人表示,他们其实早就知道,并且冻结方案公示之前,他们就开始和茶叶市场沟通。“这些商户属于市场内的分租户,因此根据规定,我们也不能直接和他们沟通,而是通过和市场沟通,来传达最新进展,而现在茶叶市场也已把商户的一些诉求传达给我们了。”

对于商户们最关心的安置、拆迁时间等问题,其实已有初步办法。“现在拆迁正在进行最初的入户摸底阶段,确定户数、面积等信息,再进行测算,然后确定安置方案。”该负责人表示,现在一些商户不配合入户摸底,“我能理解商户的心情,他们想要一个确定的解决方案,但现在一切都刚开始,做的工作都是为方案制定做准备,因此我也没办法给出确定的解决方案。”但该负责人表示,考虑到茶叶市场春节前生意较好,老百姓又有正月里不搬家的传统,因此拆迁的时间应该是春节之后开始。

“商户的安置问题,我们也一直在给上级部门打报告。”该负责人表示,初步计划在现在的市场内建设临时建筑来临时安置被拆迁业户。由于这个临时建筑可能得五六层,从层数和持续时间上都长于相关规定,因此现在还在等待上级批复,“现在之所以无法直接给业户这样的答复,也是想等确定后再公布。”

记者手记

沟通再到位些 送商户们定心丸

本报记者 刘雅菲

在采访过程中,我能明显感受到商户们的焦虑。最让他们焦虑的不是将来面临的困难,而是什么都不知道的那种迷茫。

从听说要拆迁到确定征收拆迁范围,可以说是一只靴子落了地,可是另外一只靴子什么时候能落地?隔着一层厚厚的天花板,商户们只能靠猜测和传言来揣测。在征收拆迁项目部相关负责人的答复中,我寻找到了商户们想要的答案,但是这些答案,这位负责人暂时还未告诉业户,因为他想要等一切确定之后,再给业户们回复,为自己所说的话负责,这也是一种可以理解的做法。

有没有更好的办法,能让双方第一时间了解到对方的计划和目的?哪怕不是一个确定的答案,仅仅是一个预期,也能让业主们吃下一颗定心丸。在这一过程中,市场作为一个桥梁,作用不可或缺,政府作为掌握主动性的一方,是否也可以联合市场、业主代表一起开个座谈会,听听建议,也说说自己的打算呢?

毕竟市场的拆迁和居民楼的拆迁还不一样,其背后有更复杂的问题,也关系着若干个家庭的生计。而随着济南城市布局的合理优化,一些原本在城区内的市场可能都会或近或远地面临着拆迁的问题。济南茶叶批发市场内这些业户的诉求,也是具有普遍意义的,如何妥善安置这些商户,也是摆在政府面前的重要课题。