

■城市“洗脸”之后·“速冻”的违建商铺

一些有证的商铺租金涨五成

无证门头房没人敢租

曾有人说,济南最大的特色除了烧烤,就是违建门头房。如今,济南拆违已驶入“三期一批”的快车道,大量沿街违建门头房被拆除,商户陆续搬迁。拆违对商户有着怎样的影响?未来该如何安置?已经搬走的商户,他们的经营状况怎么样?18日,记者探访市区多处要拆或已拆违建门头房,讲述拆违背后的故事。



18日,在济南市中区刘长山路,沿街违建门头房刚被拆除半月,一堵新的围墙已经建设起来,工人们在做最后的抹墙收尾工作。

文/片 本报记者 张阿凤

还没确定要不要拆 他先买了套公寓备着

历下区甸新北路上的商户最近有点忙,除了忙生意,也在忙着找“退路”。

18日下午,街头一家五金店门头房门口,女店主在和邻居聊天,话题是“拆不拆”。就在不久前,居委会工作人员到这里挨家做了统计,询问门头房是一楼哪家住户的,这让商户们紧张起来。

路口处的两家小商店已明确接到拆除通知,正挂着“拆迁处理”的招牌处理商品。“我们被列入三期第一批的违建台账了,这个月底前就要拆。”坐在门口的店主说。

今年40岁的杜明(化名)就是这条街上的一员。从2010年到这里租房开始,他的理发店已开了七年。七年间,房租从每月1500元涨到3000元,翻了一番,他的生意也日渐红火。即使是工作日的下午,店里的顾客也一直不间断。

“什么?你们这里也要拆?这里也是违建吗?”当杜明和顾客聊起理发店可能要搬时,顾客惊讶地叫了起来。“现在还不确定,还没明确说要拆,但是有这个可能,真拆的话估计扛不过去。”杜明告诉顾客。

其实,在居委会前来统计之前,杜明已经开始有所准备。4月份的时候,他就开始注意周围有没有合适的房子,当听说山大路上一处正在建设的公寓还有房,他没犹豫,迅速定下一套。“买的三楼40平方米,两万一平方米,50%的首付,明年9月份交房。”

之所以这么痛快地出手,正是出于对“可能要拆”的担心,以及周边商铺租金上涨的忧虑。杜明说,街对面的一排商铺因为是有证的商品房,拆违以来,原本一年十一二万元的租金,现在已经涨到十七八万元,租金涨了五成。

“门头房都涨价了,就算重新去找,租起来也不合算。”杜明说,如果真要拆,他就打算搬到山大路新买的公寓去。“中间一年多时间,也只能先找个居民楼干着。生意肯定要受影响,估计顾客要流失三分之一左右。”

违建门头房停水电 店主忙着找新址

在市中区舜耕路玉函北路交汇处,一排确定要拆除的违章门头房已被停水停电一个月,店门口也被蓝色的铁皮

围挡遮挡起来。

和很多位于小区内部、面积不大、装修简单的小门头房不同,这排门头房就位于济南市主干道之一的舜耕路东侧。店铺分上下两层,装修精致大气,其中几家店铺单层面积就在百平以上,商户投入显然不菲。

一家烧烤店门口贴出了一张通知:“近期因停水停电无法正常经营,给您带来不便深感抱歉,重新营业时间待定,我店在此地已经经营十年以上,一定不会放弃,新店正在周围选址。敬请期待。”

烧烤店内,木质餐桌已经被叠放起来,两名服务员躺在横椅上昏昏欲睡。“停水停电后,店里已经一月没干了。老板已经在东八里洼找到了新店,现在正在新店那边忙装修,我们在这儿看着东西。”

舜玉路街道办事处城管委相关负责人介绍,这排门头房共11户商户,面积约2000平方,属于辖区内的涉公类违建。“去年年底全市违建调查摸底时,这排房子未能提供相关手续,我们从有关部门调来的档案也没有这处的信息,确定这排商铺属于违建。”

该负责人说,目前此处已经被列入三期第一批违建台账中,针对此处的拆除,街道也从几个月前就开始做工作。“拆除还是有一定难度,毕竟商户投入不小,有的单装修就花了好几十万,而且经营这么些年,顾客也养起来了,商户自然不肯轻易搬走。但拆肯定要拆,目前这11户商户基本都找到了新地方,我们这周六就会将商铺外立面的牌匾拆除,5月底前将房屋全部拆除。”

转让门头房的有不少 担心是违建设没人敢要

同样是市中区,刘长山路北侧,40余处沿街门头房已于4月26日拆除完毕。原来的门头房位置处,十多名工人正在忙碌,一面两米多高的围墙主体已经建成。

围墙附近的电线杆上、蓝色铁皮围墙上、小区大门上,到处贴着已搬走商户的迁址通告。擦鞋店、鲜花店、水果店、蔬菜店、五金店,每位店主都在纸上留下了新店地址和电话。

“4月8号接到拆除通知,26号房子就倒了,中间的大半个月,我骑着摩托每天都在外面找房子,半个月看了上百家。有次我骑上刚加满油的车,跑了一天油没了,附近又找不到加油站,还是我朋友帮忙送的油。”刘长山路一家五金店店主吴振(化名)说。

这么卖力地找,最后还是没找到合适

的地方。不得已,吴振临时在附近小区的一处“住改商”店铺落了脚。新址偏僻难找,老顾客都找不着地方。搬过去半月,他的生意下滑了九成,剩下的那一成,还是他送货上门的。

吴振在刘长山路的店铺已经经营了11年。老门头面积不大,13个平方一月房租2000元左右,一年还不到5万。新房子也是10平左右,他交了半年的费用,一共七千。“培养了十多年的客户,现在什么都没了,新地方没生意,房租都挣不出来,只能是临时过渡,房子还要继续找。”

想找新房得费一番工夫。“新小区基本没有门头房,有的话也价格很高,七八十平方的一年租金就二三十万。这么高的价格,我这种做小生意的连问都不敢问。”

一些老旧小区还有门头房,但他又不敢租。“我现在出去找房子,除了价格和位置,就是看有没有房产证。但老旧小区的门头房,有证的能有几家?有的门头房说要转让,可我根本不敢要,要了几个月后就拆了怎么办?”

有房产证的商铺 租金噌噌上涨

一年二三十万的租价所言非虚,吴振的老邻居、之前同样在刘长山路做水果生意的杨红帅,在阳光新路找了家新店,租金一年就22万。这个价格他同样承受不起,于是他拉上另一位卖蔬菜的老邻居,两人合租,原来的“精品水果店”和“精品蔬菜店”,现在成了“绿之源果蔬超市”。

“刚开始生意不好做,老顾客流失了三分之二,新顾客还没培养起来,只能是维持现状,有活干总比闲着强。”生意差了一多半,房租却涨了一多半,现在的房租他承担了近11万,而原来的门头加上一楼的一室一厅,一年才5万。

刘长山路北侧的违建门头房拆了,南侧的有证商铺租金在噌噌上涨。吴振说,去年南侧20平左右的房子租价还在5万到8万,今年就10万了。“北边拆了后,有商户找南侧的房东,说出价10万,也没租成。现在对面有的商铺还没到期,到期后肯定涨,现在不少人都在找商铺,涨价后你不租自有别人要。”

尽管影响不小,吴振却说他并不反对拆违。“政府要拆违,谁都可以理解,谁都挡不住,但作为一个小生意人,我有个建议,就是尽早把该拆的地方提前都列出来。让要搬的商户早做打算,早处理商品,也让找房子的商户心里有谱,确定哪些能找哪些不能找,找得省心一些。”

■延伸阅读

拆违的作用得往大了看 “重塑商业生态 规范政商关系”

本报记者 张阿凤

济南此次动真格拆违拆临,原先租住违建门头房的商户不可避免地受到影响,商户受影响后该如何做好经营?拆除违建商铺对济南的商业生态和服务业的转型升级,又会带来怎样的影响?

商户自觉配合 政府主动引导

山东大学社会学教授王忠武认为,济南在大力推进拆违的同时,应该尽可能地考虑商户的后续安置问题,保障商户的合法权益,积极回应商户的合理诉求。“济南有些商场、市场等之前并不景气,有一定空置率,相关部门如果能在拆除之前,将被拆除的商户平衡迁移到这些市场最好;如果不能,也应该尽量做到疏堵结合,在拆除的同时,对商户的出路做出引导。”

王忠武说,目前来看,济南的大部分商户对拆违拆临政策能够理解,并自觉地搬迁,从行动上支持济南拆违。“这些商户在拆违中能做到识大局,政府也应该尽量统筹兼顾,考虑好商户面临的问题。”

同样是拆违拆临,江西南昌的经验值得借鉴。据媒体公开报道,2013年10月,南昌在拆除二七北路“汽车修理一条街”时,同时出台了汽修产业迁移安置方案,引导商家落户工业园区经营。相关负责人也曾拆违现场表示,对于安置商户的问题,建议在昌南、昌东、高新等工业园区划分出一块区域,用于安置这些被拆商户。

从低端混乱 向正规有序转变

充斥在济南主次干道两侧和小区内道路两侧的违建门头房,曾让一些手续正规的商铺经营人员倍感不公。“一个地区的消费总量是有限的,一些正规的商品房和大型商业地产,该交的税费一样不少,却要和这些成本很低的违建业户竞争,这对正规商铺来说并不公平。”一位从业人士表示。

在他看来,济南此次大量拆除违建门头房,不仅可以从整治私搭乱建这个相对简单的角度考虑,其背后还有两层重要意义。“一是在规范政商关系,很多门头房都是街道办自己搭建,商业和职权绑在一起,这次拆除是对政商关系的一种切割;另一个层面,这也是重塑济南商业生态的一个机会,有利于济南现代服务业的转型升级,从低端、混乱向正规、有序转变。”

世茂集团山师校友会刘营田也有类似的看法。“大量违建临建的存在其实不利于济南的商业发展,也降低了单个客源的消费额,对济南经济的长久发展很不利。另外,违建临建小摊贩往往以牺牲质量换取消费,完全不注重品牌,这也不利于品牌的培养。”