

宁波联盛广场陷“欠租门”

业主多次催讨未果,经营户租约即将到期,广场未来何去何从?



俗话说“一个商铺养三代”,可购买了宁波联盛广场B区的100多位业主最近却很郁闷:宁波联盛广场已拖欠业主的租金2个多月,原本就人气冷清的广场里,不少商家正陆续搬离,广场的前景堪忧。昨天下午,几十位宁波联盛广场B区的业主再次上门讨要租金,双方虽激辩多时但仍未达成新的协议。

与鄞州万达广场一街之隔的宁波联盛广场5年前开业,但一直人气不旺。联盛广场5公里左右范围内,如今有八个已建、在建的大型商业项目。今日宁波联盛广场之困,正折射出宁波大型商业广场扎堆建设导致数量过剩之殇。

记者 孙美星



▶整个广场十分冷清,只能遇见零星的几位顾客光顾。

1

广场拖欠业主3个月的租金

“联盛广场拖欠我们业主的租金几个月了,15日下午我们要去讨说法。”前天,商报热线接到一位联盛广场B区业主的爆料电话。

昨天下午,记者如约来到宁波联盛广场B区。记者看到,一楼大部分商铺仍在正常营业,不过大多挂着“合同到期清仓大处理”的告示。

联盛广场B区的二楼和三楼,至少一半的商铺已经关门。整个广场十分冷清,正在营业的商铺门可罗雀,整个区域只能遇见零星的几位顾客光顾。

在广场二楼,几十位广场业主正聚集于此,看到记者前来采访,大家七嘴八舌开始说起自己的遭遇。

“我们都是联盛广场B区的业主,广场现在欠了我们3

个月的租金没付,我们要了多次,却是一拖再拖。”广场三楼的业主陈女士告诉记者,整个联盛广场B区有4万平方米的经营面积,开业前就被卖给了160位左右的业主。当初广场和业主签订了为期20年的委托租赁合同,前5年包租,广场承诺支付固定租金给业主,5年后的租金将根据市场情况协商。

“从2010年开始,前四年广场的租金一直是正常支付的,今年开始广场支付租金出现了延滞情况,有一笔租金拖了2个多月才付,也没有支付违约金。”陈女士说,按照合同,今年10月1日前广场应该支付给业主们今年10月到12月的租金。业主们之前讨要多次都没有结果,昨天是业主们约定和联盛广场最后谈判的日子。

4

联盛折射出商业广场过剩之殇

联盛广场如今的困扰,虽然有招商和经营管理等方面的问题,但不可否认的是,联盛广场与鄞州万达广场距离过近,也是一个先天的“硬伤”。两个商业广场只有一街之隔,但人气确实冰火两重天。

联盛之困折射出宁波商业广场过剩之殇。最近几年,宁波大型商业广场遍地开花,2013年有关部门曾统计,我市已建、在建和拟建的大型商业广场达57家之多。两年过去了,虽然还没有最新的统计数据,但这个数字肯定是只多不少。

在联盛广场周边5公里左右的范围内,扎堆了8家大型商业项目。除了已开业的鄞州万达广场、印象城、钱湖天地、培罗成商业广场、环球银泰城外,还有即将重新开业的利时城市奥特莱斯项目,以及在建的斯玛特广场。

其中今年开业的环球银泰城是个“巨无霸”,其商业面积达到33万平方米,广场仅停车位就有5000个。实际上,今年环球银泰城开业以后,对鄞州中心区一些商业广场已经有了分流效应,不少热门商业广场人流量最高下降了10%以上。这些大型商业广场之间定位区分不够明显,商业广场自身竞争激烈,再加上网购的冲击,商业广场的日子不好过也不足为奇。

宁波联盛广场的和业主的租金纠纷有何进展?本报将继续关注。

2

广场经营入不敷出拿不出钱

宁波联盛广场为何拖欠业主租金?昨天下午,记者跟随业主们找到位于联盛广场21楼的广场管理方,宁波联盛商业管理有限公司总经理许国耀接待了大家。

“租金不付主要是因为公司资金困难,一方面大的形势不好,另外公司资金链出现了问题,现在正想办法筹钱。”许国耀介绍,宁波联盛广场最早开业的A区和B区,采用的都是先售后返租的模式,其中B区的210个商铺卖给了160位左右的业主。从今年开始,广场支付A、B两个区业主的租金就感到吃力,上半年的租金已经出现了多次延迟的情况。

“我也是打工的,老板一而再、再而三的拖,我也没有办法。”许国耀介绍,宁波联盛商业管理有限公司作为广场的管

理方,一直亏本经营。头几年陆续有经营户因为生意不好退出,为吸引后续经营户入驻,广场对不少经营户执行租金付3个月免9个月的政策。但因为和业主们约定前五年的固定租金不能变,实际上公司一直处于入不敷出的状态。据介绍,宁波联盛广场的老板姓吴,在福建有产业,本人则常年不在宁波,只有他委派的一个小股东在宁波和福建两地来回跑。

广场管理方对联盛广场的未来如何打算?许国耀表示,之前“租三免九”的政策对管理方来说是亏本生意,未来肯定难以执行下去。广场也曾组织业主和经营户就租金问题进行商谈,希望业主降一些,经营户涨一些,但除了个别经营户表示支持,绝大部分都没有达成协议。

3

外地联盛广场也现欠租

宁波联盛广场A、B区于2010年底开业,B区有大型百货、情景体验购物街、服务式公馆等业态,C区2013年底开业。虽然地处鄞州中心区的最繁华区域,但因为引进的品牌吸引力不强等原因,联盛广场一直生意冷清。最近几年联盛广场也努力转型,引进少儿培训、体验等业态,后开业的C区还引进了注重体验消费的餐饮业态。但在传统零售业整体低迷的大环境下,广场的人气一直没有旺起来。

许国耀介绍,广场A、B两区都是多业主商业地产,由于未来租期租金不确定等问题,给广场转型招商也带来一定的困难。相比之下,采取“只租不售”模式的广场C区,在调整经营业态上的余地会更大一些。

眼看着广场惨淡经营,联盛广场的经营户们也进退两难。“这里的租金是便宜的,听说今年有的商铺还是免租,但生意实在是差,有时候晚上客人太少,我们自己都觉得害怕。”广场B区二楼一位童装经营户告诉记者,如今所有B区经营户和广场的租约将于12月17日到期,未来大家是走

是留还不确定。

宁波联盛广场属于联盛集团。广场办公区公布的数据显示,联盛集团号称中国复合地产专业投资运营商,是一家由港澳企业家联合组成的财团性质的外资集团,员工逾万人,集团投资总规模超过400亿元,在浙江、福建、江苏、江苏、安徽等地都有投资。记者搜索发现,外地的联盛广场也曾出现欠租事件。今年6月,芜湖联盛广场业主就因收不到商铺租金,为此进行维权。

昨天下午,经过1个多小时的激烈争辩,发现租金的支付仍是遥遥无期,现场的不少业主情绪激动。有业主告诉记者,除了拖欠租金,他们对联盛广场在招商、管理、物业服务方面也有诸多不满意的地方,这些问题同样多次沟通未果。

如果联盛广场租金付不出,业主们能否把商铺收回自己出租?许国耀表示,如果业主自己租赁,广场要向业主收取包括物业费、共有设施维护费等在内的相关费用。一些业主称,广场要求的综合费用太高,他们难以承受。



业主代表向记者反映情况。