

未开业就关门 龙泰广场怎么了？

老板欠租失联,业主断水断电,商户心急如焚

“还我经营权！还我水电！”昨天，记者路过位于海曙区药行街口的宁波龙泰商业广场，意外发现外围张贴了不少写着这些字样的条幅，广场外围的不少店铺也已经关闭。原定3月28日开张的宁波龙泰商业广场项目怎么了？为什么商户要贴条幅“讨要经营权”呢？带着这些问题，记者进行了调查。

记者 孙美星



商户：停水停电十几天，自筹发电机坚守

宁波龙泰商业广场的商铺位于海曙药行街口的核心地段，在红光罗浮宫南侧的一楼和二楼，与二手手机市场相邻。业主单位为宁波第一百货有限公司（红光控股集团下属子公司），相关合同显示，宁波一百将药行街2-4号一楼局部和二楼局部租给宁波市龙泰商业广场经营管理有限公司开设市场，面积共2500平方米。

昨天下午，记者在现场看到，虽然广场外大幅招商广告还挂着，但已经被商户贴上了不少维权的条幅。广场一楼几家临街的商铺都已经关闭，只剩一间彩票店仍在经营。广场入口处，一家服装商铺挂着一排服装在过道上甩卖。

“前阵子我还在门口买过奶茶，怎么店铺都关了？”一位附近上班的白领路过广场，感觉很意外。

“广场里已经断水断电十几天了，我们几个商户自己弄了个发电机，否则这里根本待不下去。”在广场内，记者找到了仍在坚守的商户曾女士，她的婚纱跟妆店刚刚装修完成，婚纱才挂了一半。

“广场商户大多数是像我这样的80、90后，我们现在联系到的商户有20多个，大家都是带着创业的梦想来的，没想到遇到这样的事情，广场还没开业就已经停业了。”曾女士说，商户们都是在去年10月到今年3月间，陆续和龙泰公司签订了商铺租赁合同，并预交了一年的房租。

租，曾女士的两间商铺就交了5万多的租金，其他商户也预交了几万元到一二十万元不等的租金。

曾女士说，“广场原定3月28日开张，之前一切都正常，没想到3月14日那天我到店来，发现已经停电了。后来知道是被业主方宁波一百停的，龙泰公司负责人和整个招商部的人也找不到了。”

据介绍，商户发现管理方失联以后，也曾多方寻找，但负责人的电话一直打不通。商户们与宁波一百沟通，要求恢复供水供电，但被拒绝。商户认为自己手上的租约仍未到期，业主不能停水停电，于是联手制作了维权条幅，张贴在广场外围，希望引起关注。

龙泰员工：自己也被欠薪，老板已失联多日

龙泰公司负责人究竟去哪里了？昨天，记者根据广场外张贴的招商广告，找到了一名姓余的原广场招商部工作人员。

“我的确是公司招商部的员工，但我们现在也不知道广场老板到哪里去了，我们还被欠着工资呢。”余先生说，“从去年11月起，我和另外3人（经朋友介绍）陆续来到

龙泰公司招商部工作，当时约定，除了工资还有提成。”

“我们工作了几个月，为广场招来了20多个商户。3月中旬的时候，老板突然告诉我们，这几天广场可能要停电，让我们这几天不要来上班，过几天等事情处理好了再来。”余先生说，他和同事休息了几天后和老板联系，发现对方已

经失联，到广场才知道招商部的办公室已经被搬空了。

曾女士向记者提供的管理方营业执照复印件显示，龙泰商业广场经营管理有限公司法定代表人叫吴德富，注册资本100万元，公司类型是有限责任公司（自然人独资），于2015年10月16日成立。

宁波一百：正请律师向龙泰公司追讨租金

前天下午，红光控股集团有限公司办公室一位姓石的负责人接受了记者采访。

“我们也是受害者，龙泰公司欠着租金，我们也在找他们。”石先生说，在停水停电之前，公司已提前3天向广场商户发出了通告，告知商户将于3月14日停水停电。

此外，宁波一百还向龙泰公司和吴德富本人发出了多封律师函。石先生向记者出示的律师函复印件显示，宁波一百于2015年6月16日和龙泰公司签订租赁合同，按照当时

的约定，龙泰公司应当在今年2月20日前缴纳第二期租金180万元。石先生说，后来他们多次催缴，但龙泰公司一直拖欠不付，直到负责人失联。

广场签约商户也向记者展示了龙泰公司和宁波一百签订的租赁合同复印件。上面的内容显示，租赁期为10年，合同签订时间为去年6月16日，从合同签订之日起到2015年9月20日为免租期，总合同期是从2015年9月21日到2025年9月20日。

在龙泰公司和宁波一百签订的租赁合同的复印件上，有手写的“同意商铺出租”字样，上面盖有“宁波一百”的公章。据此，有签约商户认为，作为业主的宁波一百也要承担一定的责任。

“据我所知，广场很多商户都像我这样，为了创业拿出全部积蓄甚至举债。现在已交付的租金要不回来，装修好的店铺又无法营业，我们该怎么办呢？”曾女士说，龙泰公司跑路，宁波一百作为业主，是否也应该承担一定的责任？

建议：商户和业主双方最好协商解决

曾女士等商户的诉求是否合理？浙江和义观达律师事务所律师鲍欣媛认为，本案中存在两个租赁关系，一是出租人宁波一百与承租人龙泰公司之间的租赁关系，另一个是龙泰公司作为转租人与次承租人（各商户）之间的租赁关系，而宁波一百与商户之间没有直接的合同法律关系，宁波一百因龙泰公

司违约而采取的停水停电系其止损行为。

因龙泰公司自身违约，导致广场停水停电，对于商户来说，系龙泰公司未能提供适租条件给商户造成损失，商户可以依合同向龙泰公司追究责任。

此外，在宁波一百与龙泰公司的租赁合同中，已对租金支付及合同解除条件等事项作出约

提醒：宁波商业广场已过剩，投资需谨慎

业内人士分析认为，坐拥三江口核心商业区的繁华地段龙泰商业广场未开业就停业，虽然有管理方运营不利、广场规划和定位不准等主要因素，但实体商业整体不景气的大背景也不可忽视。

目前宁波大型商业广场遍地开花，体量过剩的问题日益凸显，商户关门、退租，广场转型、欠租等现象层出不穷。2014年以来，就先后发生了颐高世贸广场的降租、退租纠纷，以及联盛广场B区

“欠租门”事件。

宁波市商务委发布的“2015年三季度宁波市商贸经济运行情况分析”中曾指出，宁波商业综合体面临过剩危机，泡沫显现。截至2014年年底，宁波全大市已建成的3万平方米以上的城市商业综合体有21个，在建或待建的就有48个。还有数据表明，宁波人均商业面积达到2平方米，超过北上广深等一线城市，也超过了人均1.5平方米的红线。

业内人士认为，未来“大而全”“大而同”

的商业广场难有市场，拼个性、差异化竞争是未来商业广场的发展方向，有意向投资大型商业广场项目的商户或经营户应该谨慎选择。

此外，鲍律师建议，商户在签订租赁合同时，最好核实多方面情况，尤其应当审查业主和管理方之间的关系及其相关风险。“如果可能的话，出租人、承租人、次承租人可就相关问题达成三方协议，对三方之间的权利义务及纠纷处理进行明确约定，必要时可委托专业人士进行处理。”

■股市点评

短线形势很微妙

昨天两市冲高震荡，沪指围绕3000点大关横向整理，两市成交量有所放大，总成交达到6969亿元，但指数却滞涨，意味着盘口多空分歧较大。清明小长假即将来临，短线资金无心恋战，并有所撤离，但当日接盘也不小。深市几家重要指数冲高后均呈现标准的5浪形态，60分钟MACD产生明显的顶背离，此处很微妙，是3000点一线的强势整固，即将拉出第二波反弹行情，深市否定第5小浪走延伸浪，还是就地休整，进一步震荡整固，今天可能会做出选择。

短期形势有些微妙，但从更长一些的周期，我们可以先梳理一下本轮修复性行情继续演绎的一些有利因素：一、美联储4月份加息概率降至最低点，解除了当下困扰市场的一大利空因素，为全球金融市场提供了短期安全垫。二、5月1日将实施的《社保基金管理条例》为下半年养老金入市提供了法律和监管的参照系，对于低估值蓝筹股板块的绩优股和高成长板块的龙头个股，具有长期利好的意义。三、外汇局旗下子公司“梧桐树”投资平台破天荒大手笔投资A股银行股，我国庞大的外汇储备终于不仅只是投资缺乏经验的外盘，而且能找到国内安全的投资标的，成为A股长期增量的可靠来源之一。

操作层面上，对于深套盘而言，耐心等待是主要任务，等待修复性行情进入高潮阶段，所持个股的波段反弹目标基本满足后，再考虑分批逢高退出，小级别的战术调节就不必去参与了，以免错失筹码，陷于被动。指数震荡不影响个股行情的发挥，适当控制仓位、个股区别对待是震荡期的应对策略。

民族证券宁波营业部
本文分析仅供参考



五台山祈福之旅

雾隐霞红，青灯古佛，暮鼓晨钟。作为中国佛教四大名山之一的五台山，当下正是春暖花开之际，达人旅业精心设计了适合中老年人的五台山祈福之旅。宁波独立成团，拒绝当地散拼，包含宁波杭州车站往返接送，线路经典丰富，精华寺院一览无余！现在报名，立赠送开光金卡一张，先到先得。另外，为庆祝达人旅业游客服务中心启用，凡到店均有好礼相送哦。

线路：五台山双卧6日游

发团：4月19日

价格：1650元/人

报名及投诉电话：87651111

QQ群：411030887

地址：海曙区新典路536号新海蓝钻5楼（地铁2号线丽园南路D出口）