

多方利益博弈, 商户屡屡受伤 市场外迁, 期待“破局”

“我们这里已经被封门了,要开门的话就要签署两年不搬离市场的承诺书,并交纳保证金。现在,连最起码的生存权利都得不到保证了。”日前,在某批发市场做生意的霍先生向记者投诉说,因为自己在新市场购买了商铺欲搬离市场,就被市场管理方停水断电并被封门。

记者了解到,虽然批发市场外迁已经势在必行,但是,如何搬?搬往何处?这不仅涉及商户的利益,更是搅动了原有的市场利益格局。

郑州晚报记者 范建春



郑州的传统专业市场分布于市区内各个角落,因为这些老市场存在消防、治安隐患,且容易导致交通拥堵,因此搬迁势在必行。

事件:

市场外迁 利益博弈苦了商户

据霍先生介绍,他一直在南三环的汽贸园从事汽车保修设备生意,因为响应政府市场外迁的号召,于今年10月份在新市场购买了商铺,准备等这边的租约到期后搬离市场。谁知,就是因为自己购买了其他市场的商铺,噩梦便随之而来。

霍先生说,在10月底的时候,自己的商铺遭遇了市场管理方的断水停电,随后,他们便被赶出商铺,商铺大门也被贴上了封条,而霍先生的租金则早已经交到了明年。

霍先生说,市场里遭遇封门的并非他一家,只要是在外面新市场购买商铺的商户都遭遇了封门。市场管理方宣称,要开门营业也可以,但是必须签署两年不搬离市场的承诺书,并交纳保证金。

霍先生表示,由于购买的新市场商铺尚在建设之中,而这边的租约也没有到期,所以,现在是搬无处搬、去无处去,生意没法做,客户在流失。

记者随后与汽贸园的管理方联系,结果没有人愿意接受采访。

据了解,2012年6月,市政府正式发布了《关于加快推进中心城区市场外迁工作的实施意见》,决定在2015年底以前,完成中心城区177家商品交易批发市场的外迁。因此,郑州市三环以内的批发市场外迁成为大势所趋。不过,尽管搬迁时间已经进入了倒计时,不少新的承接市场也抛出了若干优惠的“橄榄枝”,但是,对于老市场的经营者来说,依然希望目前的租户能够维持现状,拖一天而算一天。也正是因为市场外迁改变了固有的利益格局,为了保护既得利益,在今年之内,一些老市场内出现了多起商户被断水停电,甚至封门的事件。

问题: 商户困惑: 怎么搬迁? 搬到哪里?

据介绍,郑州市内的传统专业市场大多兴建于上世纪80年代,到上世纪末,已先后形成了177个专业的批发市场。其中,仅建材市场便有41个,纺织服装市场27个,再加上其他诸如箱包鞋业、副食品以及小商品、电子等市场,这些批发市场分布于市区内的各个角落。因为这些老市场存在着消防、治安隐患和容易导致交通拥堵的问题,再加上三环以内土地的增值迅速,以及中心城区批发市场货物运输不便等因素,一些老旧批发市场已经成为脏乱差的代表。在此背景下,郑州市出台了市场外迁的决策,并计划在2015年年底完成该项工作。

目前,由于政府的政策并不强制商户迁往何处,而很多新建市场的进度也满足不了商户外迁的需要,因此,究竟是迁是留?是现在迁还是以后迁?对于不少商户来说便成了一个难题。

“市场搬迁,肯定不只是一个市场的位置变动,而是一个产业配套体系的转移。”作为中心城区市场外迁主要承接地

的郑州华南城一位负责人认为,简单的位移并不是搬迁的目标,还要求新建市场除了拥有更具长远的空间环境条件之外,更为重要的是市场配套升级,改变目前三环内批发市场产业配套、物流配套不完善的状况。政府按照完备市场体系标准来规划设计新建市场,就显得非常必要。

据介绍,在政府的“外迁意见”中明确规定,市场外迁要“规划先行,先建后拆”,以此解决外迁市场“落地难”的问题,这也就是为了保障被拆迁商户的基本利益。

不过,由于市场搬迁涉及一些利益的重新分配,很多老市场的管理方对此反应冷淡。“因为这些老市场的经营者不可能轻易舍弃业已成熟的市场,使得他们有了无限期拖延的机会。”郑州市汽车保修设备行业商会负责人介绍说,“此外,这些老市场的管理方也有自己的小九九,想带着商户一起搬迁,从而谋求新的利益。在这种情况下,商户单方面的行为往往不受老市场欢迎。”

调查: 新老市场, 时间衔接出现时差

根据市政府的“外迁意见”,郑州市将规划建设10大市场集聚区,这些新的市场将成为外迁市场商户的首选。据了解,截至目前,10大市场已有7个确立了项目开发主体,分别是新郑市龙湖镇华南城、郑州服装产业园的锦艺国际轻纺城、中原区西四环以西的金马凯旋家具CBD、郑州CSD国际时尚商贸中心、新密曲梁服装批发市场、新郑建材城、荥阳国际农副产品交易中心。

据霍先生介绍,当初他之所以选择购买商铺作为新经营场所,就是看重新市场的产权商铺和配套。“有独立的拆迁商铺,可以买下来做一辈子生意。这些年来,我们做生意的都搬怕了,因为种种原因,在一个地方的经营时间最长不超过5年,这样不仅损失了不少装修费用,因为搬家,连孩子的上学都成问题,搬来搬去实在是太麻烦了。”

据了解,目前在建的作为外迁承接地的各大新兴专业市场,除了华南城进展速度较快外,其他项目的进度相对要慢一些,这就让很多商户不能满意一些新建市场的进展速度。不过,即使进程最快的华南城,也预计要到明年年中才能交付使用,这就使得新老市场的衔接出现了时间差,也使得各方面的利益博弈形成了拉锯状态。

郑州市汽车保修设备行业商会负责人说,在政府的“外迁意见”中,规定了“坚持政府主导、市场化运作”的原则,要求“各级政府要立足实际,加强指导,制定支持中心城区市场外迁的配套政策,进而整合市场资源,加快中心城区市场外迁步伐”。所以,只要政策落实到位,霍先生的问题本不应该出现。现在要做的,就是要完善督导落实机制,使广大商户能够在外迁的过程中利益不受损失。

期待:

博弈之下 市场外迁急需“破局”

根据市政府的规划,市场外迁的原则是“规划先行,先建后拆”。同时,对按期完成市场建设并搬迁开业的,根据项目建筑面积、投资额及工程进度情况,政府还会对市场开办方进行资金奖补。不过,由于种种原因,新市场的建设速度并不那么让人满意,也正因为如此,才给了一些老市场强硬的“底气”。

对此,郑州大学商学院教授曹武军认为,批发市场外迁最好是形成“政府规划引导,开发商主动配合,商户积极参与”的局面。因为商户最担心的是好不容易培养起来的客户会不会流失、新市场培育的周期到底有多长、政府的规划是否贴近现实,以及新旧市场如何过渡等问题。“如果政府、开发商能把这些问题回答好,外迁是不成问题的。”

有业内人士认为,随着郑州市城市框架的拉大,批发市场外迁是一种必然趋势。不过,因为存在着多个利益主体,在市场外迁的过程中,这种利益“博弈”估计会存在一段时间。

郑州市汽车保修设备行业商会负责人则表示,根据政府的规划,汽配市场的外迁承接地主要是华南城和中牟的汽配市场。不过对于商户来说,他是有选择权的,所以,现在的新市场都给出了不少优惠措施,想把商户往自己那里引。这本来是公平竞争,但是,如果老市场的管理方因为利益原因与商户的想法不一致,冲突在所难免。“现在,谁也没法说哪个市场更好,一切都需要经过市场的印证。但是我们希望,在市场外迁的过程中,有关方面能够协调好政府的规划、商家的需求、开发商的利益,以及商户们的权益!”