

一店二主 太阳飘亮购物中心“逼走”商户

商户大批撤店

在位于朝阳安立路的太阳飘亮购物中心，已经有大批商户撤出。北京商报记者调查发现，从一层已经撤店的商户来看，主要为服装品牌，包括MOFAN、E-CLUB多品牌集合店等；地下一层主要为网红餐饮主题街区、影院和超市，还包括一些服装品牌，目前除了影院、超市和部分餐饮品牌以外，大部分商户已经撤出；二层主要为餐饮，目前还在经营，但也有大面积的闲置区域。

“我们已经无法承担商场的租金，入不敷出，所以只能选择离开。”一位正在进行店内清仓的商户对北京商报记者表示，商场经营出现了问题，客流下降明显。

此外，北京商报记者发现，太阳飘亮购物中心出现了两种截然不同类型的商户。从目前仍在经营的商户可见，商场一层西侧入口处主要为特卖场，靠近特卖场的区域有几家小商品批发等服装店面，与商场整体风格有些格格不入。

对此，北京商报记者联系了太阳飘亮购物中心，商场相关负责人表示，商场其实已经陷入纠纷许久，而目前的商场是由两个公司共同运营。由于在经营理念上无法达成一致，所以出现了现在的局面。此前已经和另外那家公司进行了商谈，希望能本着共同发展的原则一起来经营整个商场，但最终由于租金未谈妥，导致商场的经营每况愈下，这位负责人说道。

随后，记者联系到了太阳飘亮购物中心的运营方之一北京万恒达，对方表示，为响应老城区旧物改造的要求，太阳飘亮购物中心从2017年开始对商场进行整体升级装修，历经一年之后，于2018年9月22日重新开业。重新开业之后的购物中心实现了对区域商业配套的升级和周边居民生活方式的转变。

重新开业仅一年后，太阳飘亮购物中心再次因纠纷止步不前。北京商报记者调查发现，商场有两个运营方且双方对商户租金标准存在分歧，引入的品牌定位差别极大，连锁品牌与小商品商铺难共处。在客流下降、入不敷出的情况下，商场内大批商户不得不撤走。



1996年	2011年	2014年	2016年9月	2017年	2017年9月	2018年1月26日	2018年9月22日
太阳飘亮购物中心为阳光广场底商，开发商为金马长城。	万恒达与“二房东”北京旺市百利商业有限公司签订场地租赁合同。	太阳飘亮购物中心被北京万恒达投资有限公司收购归麾下。	华讯全资附属公司与Bonroy International订立买卖合同，通过收购Bonroy Limited已发行股份，获得飘亮购物中心。	太阳飘亮购物中心进行整体升级装修。	金马长城将自持面积进行拍卖，由万丰商贸竞拍成功。	上述房屋产权变更为万丰商贸。	商场重新开业。

纠纷不断

多位商户表示，刚重新开业时，太阳飘亮购物中心商场人气很高，如今变成这种情况，不免让人感到痛心。撤店背后，是该商场长期的经营纠纷。资料显示，早年飘亮购物中心由开发商北京金马长城房产建设有限公司（以下简称“金马长城”）开发并持有经营，后陆续出售。2010年北京万恒达投资有限公司成立，并于2011年取得了位于北京市朝阳区安立路68号建筑物的24份土地使用权证及24份房屋所有权证。2014年，北京万恒达投资有限公司的股东进行变更，运营至今。

纠纷自此开始。北京万恒达方面表示，在北京万恒达持有24份房产证所涉及的面积之外，还有约1000平方米的面积是由金马长城加建的，其中只有位于二层的约50平方米的

面积持有正式的房产证，其余违建部分为“登记不发证”情形。

北京商报记者从北京万恒达给出的法院判决书上看到，由于金马长城与第三方公司涿州市万丰商贸有限公司（以下简称“万丰商贸”）有债务纠纷，金马长城于2017年9月将上述面积进行拍卖，由万丰商贸竞拍成功。2018年1月26日，上述房屋产权变更为万丰商贸。

北京商报记者了解到，商场开业仅过了半年，万丰商贸就开始对其占有的商场面积进行出租，但引入的商户多以特卖场和类似小商品批发市场的服装店铺为主。

同时存在的两家使得商场运营也陷入了难以统一的境地。据北京万恒达方面表示，“目前，在万丰商贸所属面积上经营的商户，其营业执照均通过二层50平方米面积办理的，且未取得消防许可”。

随后，北京商报记者分别联系了“大物

业”阳光物业和万丰商贸的相关负责人，阳光物业相关负责人表示，商场运营出现问题对物业来说也会产生不小影响，希望两方公司能够共同发展，而不是采用极端手段制造矛盾。我们作为物业，也劝说过他们要好好进行协商，共同发展，但到现在为止，矛盾也未解决。”

万丰商贸相关负责人指出，其负责运营的部分是在自己的产权范围内，由于面积不大，所以起不了主导作用；所以我们其实挺被动的，只能顺着他们的思路来做。针对北京万恒达提到的消防问题，你们还是去问相关部门，具体情况我也说不清楚”。

经营风险

对于上述纠纷，北京厚大合川律师事务所法律顾问中心律师罗思翔认为，首先《公

司法》和《个体工商户条例》均未禁止一址多照，实践中这种情况也相对比较多，所以从法律层面上来看，万丰商贸用一个不动产登记证书申请多个商户的营业执照并不违法。但万丰商贸公司的商铺如果是在私自搭建且未取得不动产登记证书的情况下出租给商户的话，是违法行为，可以向住建委、工商、消防等部门进行投诉，要求依法查处、整改。

不过，罗思翔也强调，根据《消防法》的相关规定，商铺这类公众聚集场所所在没有通过消防安全检查的情况下擅自开门营业的，相关执法部门有权要求其停止营业并处以3万元以上30万元以下的罚款。

其实，京城北部地区一直缺乏商业项目，而太阳飘亮购物中心附近的人口密度较大，在缺少商场的情况下，太阳飘亮购物中心的重新开业对周围居民来说还是非常重要的。但商场的运营首先就要有统一的规划和管理，如果两方公司无法达成一致意见，最终商场可能会面临倒闭的境况，对任何一方都没有好处。

北商研究院特邀专家、北京商业经济学会常务副会长赖阳认为，两个公司如果在租金上无法达成共识，其中一个公司想要高租金，只看眼前的利益，一旦项目黄了，对两个公司都是损失。从长远看，两方应是合作共赢的关系。后期入驻的商户也是因为看到了整个商场运营的情况不错，客流较大，才愿意租下这个地方，但如果整个商场都出现问题，就算是价格便宜，也不会有商户愿意来了。”

赖阳表示，出现这种情况的项目有很多，在这种情况下，想要把项目做好，确实有难度。最核心的问题就是必须要作为一个整体来运营，现在最应该解决的问题就是如何找到一个合适的方案来解决两个公司的矛盾以及后续经营的问题。”

北京商报记者 闫岩 王莹莹

广告

智慧融合 商业之治

2019年度（第十五届）北京十大商业品牌评选

投票开启

指导单位 北京市商务局
 主办机构 北京市商业联合会 | 北京日报报业集团
 承办机构 北京商报社

特别支持机构 中国商业联合会 | 中国经济传媒协会
 智库 北商研究院
 战略合作伙伴 杭州银行



活动官方微信



活动官方网站

官方网站 www.bjbiztop10.com
www.bjbiztop10.com

活动组委会联系方式 010-64101823