

# 开业仅年余,东塘荟关门停业

## 商户已撤离九成 维权焦点:承租方再转租是否授权



落地衣架上还挂着去年冬天的棉服和呢大衣,落了一层灰的饰品展示柜上躺着一只死蟑螂,相连几家服装店老板半年前就已撤离,只剩下1位店主照着相邻的七八家店铺。与周围友谊商城、新里程等购物广场人流攒动的情形相比,位于韶山北路与劳动中路交汇处的东塘荟商场更显冷清。

“包括工人工资与施工材料,现在还有124万尾款没收回。”东塘荟室内装修负责人之一罗善杨如是说。

营业仅1年9个月,定位年轻时尚的东塘荟却因二级承租方经营不善而让一百多位小租户进退两难——断电、无处退押金、生意难以为继等情况一一发生,导致业主、经营公司、租户三方矛盾僵持不下。9月1日下午,商场正式关门停业。

■见习记者 黄亚苹 陈柯好



9月1日,东塘荟商场内多数商家已停业。 见习记者 黄亚苹 摄

### 生意冷清,商户撤离九成

1日中午,韶山北路车水马龙,友谊商城与新里程购物中心游客如织,三湘都市报记者却在同样位于这片老牌商业“黄金码头”的东塘荟看到另一番景象:在2楼manza服装店内,落地衣架上还挂着去年冬天的棉服和呢大衣,99元的红色折扣标签醒目地贴着,后侧落了一层灰的装饰板已倒在了衣架上。

“限制购电就算了,连门前的射灯也不给开,门头这么暗,谁还会来?”东塘荟4楼“吴小姐炒酸奶”店主袁小姐抱怨,自去年6月一大批商户清货撤离后,她的生意也受到影响,“手扶电梯停运后就没什么人愿意走上,只能靠做几单外卖生意勉强凑合。”

记者观察发现,目前商场3楼商户已全部撤离,仅有1、2、4层的部分运动品牌、餐饮、零售以及5楼的影院尚在运营,目测空置商铺近九成。

据了解,2015年6月,定位“年轻时尚的小型购物中心”的东塘荟开放招租。彼时,该商场的商业规划是:1层以运动品牌为主,2、3层为服饰和美食,4层则全部为美食餐饮。

“开业前1个月生意还是挺好的,后来生意就一直走下坡路了。”在东塘荟4楼经营小吃生意的秋姨称,由于生意直线下滑,从去年6月开始,商场主动给商铺减免了房租,只象征性收取物业管理费与水电费。

在4楼黄记煌门店店主易果君提供的租赁合同上,记者看到标明的物业费是40元/平方米。易果君本应每月缴纳13258元物业管理费,在商场的口头承诺下每月仅缴纳物管、水电费共6000元。

虽然生意惨淡,但部分租户仍不愿意将货物撤离。“商场位置还算好,就看要怎么解决吧。如果连货都撤走了,门面可能不保,租金更难要回了。”租户刘女士如是说。

### 租赁合同未到期 租金眼看打水漂

2014年7月22日,潇湘电影集团有限公司(以下简称“潇湘集团”)与长沙市日晟酒店有限公司(以下简称“日晟”)签订《物业租赁合同》,约定潇湘集团将位于长沙韶山中路1号潇湘大厦裙楼1-4层项目物业出租给日晟经营使用,合同签订后,日晟将潇湘大厦裙楼进行转租。

对于商场生意一直没有起色的原因,易果君认为,商场自开业后就少有推广,“电梯位置不醒目,很多人都不知道这个商场还有2楼。”易果君还表示,他与日晟签订的合同还有3年多才到期,可30万的租金眼看就要打水漂。

记者在罗善杨提供的一份“工程款结算确认书”上看到,从2016年6月至2017年5月30日,每月交付现金113300元,签署该借款确认书的刘小平,则是东塘荟管理方——湖南潮尚商业管理有限公司(以下简称“潮尚”)曾经的投资人之一。

“加上前期的广告策划、室内装饰以及商场员工、电工、保洁员的工资,潮尚的欠款还有两百多万吧。”负责东塘荟前期宣传的李先生如是说。

8月29日,4楼黄记煌门店停电;9月1日下午1:30,东塘荟彻底停电;9月1日下午5点,东塘荟已正式关门停业。截至记者发稿前,该商场仍未恢复营业。

### 律师说法

#### 承租方再转租是否授权成焦点

商业项目没了下文,维权、赔偿成为商场租户们的关注焦点。东塘荟上百名小业主如何维权?

湖南云天律师事务所杨亲辉律师表示,本案房屋转租包含两个不同的法律关系,涉及三个主体,即出租人——潇湘集团、承租人——日晟和次承租人——商铺业主。《中华人民共和国合同法》第224条规定:“承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效。”

本案中,如日晟与商铺业主的租赁合同征得了潇湘集团的同意,则日晟与商铺业主之间的转租关系与一般的租赁关系并无区别。转租是以承租人存有租赁权为基础的,在承租人租赁

权因合同终止等原因消灭,次承租人不能得到租赁权而受到损害时,基于合同的相对性原则,次承租人也只能向承租人请求赔偿,即本案中的商铺业主无法继续经营所造成的押金退还及其他经济损失,只能向日晟要求。如协商不成,为节约诉讼成本,可收集证据采取集体诉讼的方式,选出诉讼代表人向人民法院通过诉讼途径解决。

“如果日晟未经潇湘集团同意而进行转租,则日晟的行为构成非法转租。”杨亲辉律师说,“非法转租的合同同样可以有效,但因承租人转租为严重违约行为,出租人有权终止合同。因承租人的原因不能使次承租人取得使用收益的权利,给次承租人造成损失的,次承租人亦有权向承租人请求损害赔偿。”

### 记者手记

#### 人多未必力量大

早在2014年,曾几度延长招商时间的晶和商业广场,因为承租方与小业主之间久未达成一致、资金链断裂宣告失败。即使是位于五一商圈的黄金地段,同样以小商户租赁形式经营的福达万代也因与业主意见不合终究“昙花一现”。在这中间,不少租户的租金有去无回,甚至花十几万做的装修也打了水漂。

随着长沙热门商圈消费日趋多元化,地铁项目、主题购物中心成为消费新宠。而以格子铺形式分租、坐拥长沙老牌商业“黄金码

头”的东塘荟,似乎没有找到新的赢利点,终致停业。

外部宣传薄弱、内部管理混乱、商场定位与商品结构不合理、经营与管理缺乏沟通、租赁招商中经营管理专业性考虑欠妥等等,对后期浮现的问题熟视无睹的后果就是,造成矛盾滚雪球式的恶化。

“商业项目在转租后,小业主是各自为政还是统一经营很重要。”我省知名经济学家王义高指出,业主在承租商铺时要考虑上级承租方卷款潜逃的风险。

### 资讯



#### 怀化郡永实验学校建成开学

9月1日,怀化市重点教育工程——怀化市郡永实验学校落成庆典暨开学典礼隆重举行,以世界顶级名校康奈尔大学为蓝本的欧式校园,揭开神秘面纱。该校占地面积160亩,总投资近4亿元,规划92个班,设小学、初中和高中部,可同时容纳4200名中小学寄宿生就读。

长郡教育集团董事长、长郡中学校长李素洁表示,将鼎力支持学校的发展,派出名师团队管理学校。学校投资商湖南永通集团董事长蒋宗平表示,永通和怀化有着深厚的情谊,将继续不遗余力地为怀化教育事业贡献力量。作为中南地区汽车流通行业的领军企业,永通集团始终不忘回报社会,积极参与各项扶贫助学公益事业,累计各项公益事业投入数千万元。

#### 传祺“双星”长沙登场

9月2日,广汽传祺两款重磅战略新品——大5座SUV GS7与智联SUV GS3,在长沙橘子洲隆重登场。这两款时尚新品的面世,使广汽传祺SUV产品矩阵日臻完善。传祺GS7打造炫酷三屏智联、信息自由切换的互动新体验,应用智慧传祺T-BOX远程控制,让用户时刻体验到科技便利的优越感,实现“0边界”的人车互联体验。GS3充分挖掘“乐趣至上”的年轻消费群,搭载广汽首创贴心驾驶伙伴“广小祺”,和车主进行情感互动;GS3还拥有智慧传祺T-BOX车联网3.0系统,随时随地了解车内外各种信息,掌控全车。

### 互动

如果,你在消费中发现“黑现象”、潜规则,请告诉我们;如果,你在消费过程中遇到质量、服务等问题,或者碰到不良商家,各种推诿不愿承担责任,消费者权益得不到保障,不管哪个行业,请告诉我们,我们帮你维权。请记住我们的联系方式:

热线:0731-84326110 微博:三湘都市报  
微信:三湘都市报微信公众号(ID: sxdsb96258)



三湘都市报  
微信公众号



三湘都市报  
微博