

长沙望城坡环球家居超市900余业主和200余经营户共同成立运营公司,自己管理租金 老卖场推“业主自治”破解租金难题



12月10日,长沙市望城坡环球家居超市正在进行提质改造。见习记者 傅聪 摄

12月10日,长沙延续着低温冷雨的天气,而在望城坡环球家居超市拥有个小门面产权的罗正平却是充满了干劲,“11月召开的业主大会确定了以‘业主自治’的方式继续经营卖场,心里的一块石头落了地。”

在原经营管理团队撤出后,原广大环球家具超市便陷入了经营迷局。这个经营了15年的家具卖场何去何从,颇受业内关注。

事实上,在长沙,大卖场与小铺面业主在经营过程中出现“出走”“迁址”等情况的并不鲜见,位居芙蓉广场中心位置的原百盛购物广场就是其中之一。那么,由业主授权成立运营公司,采用“自治”的方式进行一家大卖场的整体运营,又是否能探索出迷局的破解之法?

事件 老卖场实现首个商业“业主共治”

12月10日,长沙岳麓区望城坡大市场协调办主任喻国军向三湘都市报记者介绍,为了维护依然在该卖场内做生意的200余个经营户和大、小共计900余位业主的利益,岳麓区政府、望城坡街道等各级政府部门组织业主多次协商,通过业主大会选举成立了业主委员会,由大业主与小业主共同成立长沙嘉深达物业管理公司来进行运营,并将卖场新命名为“望城坡环球家居超市”。

“这种纯商业卖场采用‘业主自治’的模式来进行经营的,在湖南省内还是第一家。”喻国军称,年底,由业主共同成立的运营公司负责运营的卖场将正式亮相,而整个卖场的提质改造

则计划在2年内完成。

绕家居卖场走一圈,可以看到,卖场外围正在进行提质改造。据大业主代表之一的湖南嘉国投资有限公司负责人王志勇透露,此次不仅将翻新外墙,还将增设地面停车场,并为整个商场安装中央空调、扶手梯等硬件设备。

“900多位业主,来自24个省份,再加上200余位经营户,就是一支很强大的力量。”作为小业主代表,同时也是该卖场业委会主任的罗正平认为,业主自治的最大好处在于有着相同的利益诉求和出发点,能够更大地发挥出各自的作用来。

行业 在租金与产权之间寻找平衡点

在卖场大门外,“政府指导、业主主导”“租金业主自己管理”等条幅随处可见。罗正平表示,900余名业主预计在下周与新成立的物管公司签订合同,截至今天,这份合同样本为期一周的公示期已过去了3天。

三湘都市报记者采访发现,无论是原广大环球经营管理团队的撤出,还是如今业主自治成立的新公司的接手运营,其关键都绕不开“租金”二字。租金低了,业主不干;租金过高,运营方又要承担较大的经营压力。

究竟如何找到一个合适的平衡点?目前,望城坡环球家居超市的解决方法,是由大业主代表之一的湖南嘉国进行“租金保底”承诺,如在实际运营过程中,租金无法达到预期,则由该公司进行补贴,解决大部分小业主的顾虑。

房地产开发商看来是多方收益的好模式。然而,这种模式背后,却总因“租金”问题而让物业陷入黑洞。

一长沙业内人士评价,采用业主自治的方式来组织人力进行公司化运营,如果选择了具备商业运营经验的人来进行操作,不失为一种好的解决方案,一定程度上避免因租金问题而产生的分歧,“在当下的商业环境里,运营方首先要考虑的应该是如何吸引客流,带旺生意,而非与业主在租金问题上‘扯皮’,最终影响卖场元气。”

■记者 朱蓉

误导销售、个人理财资金违规投资、理财产品相互交易…… 理财违规,浙商银行被罚5550万

本报12月10日讯 近日,银保监会披露了10起行政处罚案例,共有6家股份制银行被罚。记者注意到,其中,浙商银行因存在投资非保本理财产品违规接受回购承诺、理财产品销售使用误导性语言等7项违规情况,被罚5550万元,处罚金额居10起行政处罚案之首,这也是银保监会在今年成立后对商业银行开出的第三大罚单。

理财业务存在7项违规

银保监会网站公示的行政处罚信息公开表显示,浙商银行的主要违法违规事实共有7项,分别是:投资同业理财产品未尽审查;为客户缴交土地出让金提供理财资金融资;投资非保本理财产品违规接受回购承诺;理财产品销售文本使用误导性语言;个人理财资

金违规投资;理财产品相互交易,业务风险隔离不到位;为非保本理财产品提供保本承诺。

据此,银保监会对浙商银行作出了罚款5550万元的行政处罚决定。

从浙商银行被处罚的违法违规事实可以看出,该行7条受罚的违规行为均与理财业务有关,且主要分布于投资端、销售端。其中,投资端主要体现为各类违规投资行为,销售端则主要基于刚性兑付的固有观念,进行误导销售、提供保本承诺等。

理财规模半年缩水一成

记者注意到,浙商银行理财业务出现的多项违规,都与投资者息息相关,比如理财产品销售使用误导性语言、非保本理财产品违规接受回购承诺等,都是投资者在委托银行进行理财时

需要避免的“坑”。而浙商银行理财资金存在用于违规缴纳土地款的情况,则明显是违反了国家的宏观调控政策。

从浙商银行近两年的财报来看,该行的利润虽然稳步增长,但理财业务的情况却不容乐观。个人业务一直是浙商银行的短板,在A股和港股41家上市银行中,2017年浙商银行个人存款占比仅为6.47%,居上市银行末位。今年上半年,浙商银行的理财规模出现了大幅下降,理财产品余额为3141.4亿元,较年初降10.05%。从浙商银行今年上半年的收入构成来看,虽然利息净收入同比增长1.94%,非利息净收入同比增长7.32%,但半年理财规模和平均收益率的下降,导致浙商银行资产管理服务手续费同比减少了30.51亿元。 ■记者 潘璇

年轻人如何快速提升自身幸福感?



处于快节奏生活状态的现代年轻人如何提升自身幸福感?花一万多块去买一台手机?收效甚微…存个几年存够首期买楼供楼?遥遥无期…其实买一辆属于自己的车,所带来的幸福感绝对超乎你的想象:上下班再也不用日晒雨淋等公交与挤地铁了,节假日出游也不用受提着大包小包受累与纠结线路时间的问题了,这些画面光想想就幸福。

明人不说暗话,广汽丰田致炫或致享就是一台可以让年轻人幸福感倍增的理想车型!

售价仅6.98万起,现在还有万元首付活动,12月31日前首付只需一万元,就能把致炫或者致享开回家了,完全在大多数年轻人的消费能力范围之内。而且致炫致享的保值率也非给力,

基本上第五年残值也有约42%,打个比方:以关注度最高的1.5E CVT 魅动版为例,指导价为8.78万元,第三年出手的话可以卖5万元左右,第五年出手的话可以卖3.5万元左右,如此保值怎能不让人感觉幸福?另外值得一提的还有致炫致享的用车成本,百公里综合油耗仅为5.2L,一公里油费也就4毛钱左右,百公里养护费用甚至还不到5块。这两大关键点大大减少了年轻人的生活压力,进一步提升幸福感,让他们开开心心把车买回去之后依旧能够轻轻松松享受生活。

长沙车展期间,致炫致享更有惊喜满满的车展试驾活动,让你看车试驾两不误,赶紧咨询当地各经销商店参与,开启你的幸福有车生活吧! ■文/胡锐

破局

不应让租金成为商业黑洞

租金往往是业主们最为关心的问题,而整个卖场能否持续健康地运营下去才是本源。

早在2008年,选址芙蓉广场的百盛购物广场就曾因续租租金问题无法与小业主们达成一致而选择撤场。在接下来的10年时间内,仅有临街铺面及超市部分仍在经营,大部分面积闲置。期间,前后有多个公司曾意欲接盘,有的甚至进入了实际招商阶段,但终因冗杂的利益关系而放弃。

修物业,卖产权,再统一由运营方承租经营……这种商业运营模式,在