

# 南京“中轴线”整治引发4亿元广告牌利益“暗战”

违建拆除 89%、灯箱整治完成 53%、书报亭整治了 73%、围墙改造 88%、立面出新 171%、广告牌 30%……昨天,一份当天南京市容部门主干道整治的最新进度报表出炉。报表显示,户外广告拆除进度明显落后,成为本次整治最暗潮汹涌的热点、也是难点。

由于中山东路—汉中中路以及中央路—中山路—中山南路这一横一纵两条南京的中轴线相继出新,已经将全市最贵、最好的广告牌全部纳入整治;而且接下来计划两年内南京主城区内所有的主干道都要出新,那是否意味着全城的户外广告牌都要拆光?拆光后会不会全部拍卖?收益又归谁所有?

一场针对南京纷乱的户外广告市场清理治乱、行业洗牌揭开大幕;而这种整顿的力度,是前所未有的。

## 广告牌

### 那些事儿

#### 昆明

#### 引来的争议

日前,昆明市城市管理局下发一纸通知:到今年11月30日,昆明市将拆除几乎所有的户外广告。

而早在今年7月23日,曾有33家广告公司联名向昆明市多个部门上书,呼吁“保护昆明市广告企业合法权益”。他们在报告中担心地认为,这样力度的整治可能会威胁到户外广告企业的生存状态。

昆明广告协会在上报给市委、市政府的报告中称,广告经营企业对所拍到的户外广告设施,一般要在3到4年才能收回投资,第4到5年才有盈利。另外,广告企业与客户之间签订的合同将无法履行,这将引起经济合同纠纷和诉讼等一系列问题。

相关部门的人士也对此表示出担忧。昆明城管局一位不愿透露姓名的负责人说:“拆除这些单立柱广告牌,不仅经济补偿和违约赔偿数额巨大,严重影响市城投公司的融资能力和偿债能力,也会影响政策的权威性和严肃性。”

这一想法与广告经营者不谋而合。他们认为:“政府可以这样算一笔账,如果让户外广告产业正常经营,每年可产生2000多万元以上并逐年递增的税收,又解决了1~2万人的就业问题。而如果对这个行业实行摧毁式的整治,不仅使这1~2万人破产失业,2000多万元的税收也不在了。即使通过拍卖来重建这个产业,能否奏效也将是一个大问题。”

因此,他们建议,应该及时对目前正在进行的户外广告整治工作进行调整修正。在此期间,可根据规划推进整改。

#### 巴西圣保罗

#### 引来的批评

户外广告的整治行动不仅发生在中国的各大城市,最近,日本京都和巴西圣保罗也相继通过法令,全面禁止户外广告。日本京都的禁令说是为了保护文化古都的传统;而巴西圣保罗的禁令则明确说是清除污染,并已经生效。巴西圣保罗的禁令公布以后,引起世界许多媒体舆论的批评。纽约时报有一个新闻报道,标题是:“你能想象一座没有户外广告的城市吗?”

“美国也曾发生过限制户外广告的行动。”上海市广告协会户外广告委员会主任袁东明说,上个世纪八十年代中期,美国纽约市政府在时报广场掀起了一场“清洁运动”,但效果并不理想。1995年,政府想要重新振兴时报广场,于是请来迪斯尼。迪斯尼提出了一个名为“反规划”的规划,规定了广告牌的亮度和尺寸。时报广场重又焕发活力,成为当代最著名的城市景观。

“城市因广告而生动。”他说:“纽约第五大道、香港铜锣湾、伦敦牛津街、东京银座、都柏林寡妇屯大街、巴黎香榭丽舍,都有可观的户外广告,这就是最好的证明。”

据《中国青年报》

一年4亿的租金啊,就这样没了?

## 60家广告商联名说“不”

牌下达了“一律拆除”的通知。

可是,年租金几百万的广告大牌岂是那么容易拆的?“为了给其它广告牌做好示范,我们把最贵的广告牌和大单位的广告牌列为重点。”一位知情人士告诉记者,这条线上,最贵的就是金陵饭店这块320万的广告牌;此外就是中山东路—洪武路路口的一家大单位,因其是民国建筑,顶上的数块大牌无一审批

过——这两处一拆,其余就好解决了。

9月28日,中山东路—汉中路出新如期完工,统计显示共拆除广告灯箱等700多处,其中户外大牌208块。国庆期间,市民都反映街面上清爽多了,绿绿的灯光照出了历史文化名城的古意。可是,反对的声浪也迅速集结。

户外广告的广告公司和发布者都有协议,牌子没了,

何时恢复?能不能恢复都没有消息。一封封质疑政府“不依法行政”的信件向雪片一样被送到了省市府。

“其实中山东路—汉中路拆除广告牌牵涉的广告公司不过10多家,但联名上访的却达到60多家,签字盖了公司章的就有47家。”行内知情人士透露:等到中央路—中山路—中山南路整治,牵涉的公司就更多;特别是市建委拿了一个“十纵十

横”的整治方案,几乎主城区内所有的主干道都要整治,这意味着主城区内几乎所有的广告牌都要受波及,“公司的业务都没有了,而且还面临商家的索赔,能不急吗?”

据悉,以本次中山东路—汉中路及中央路—中山路—中山南路两条中轴线为例,最贵的金陵百货楼顶的大牌年租320万,便宜的中央门附近的楼顶大牌每年也要四五十万。即使以100万/块来算,两条中轴线共拆掉大牌440块左右,南京大大小小的广告公司一下子要损失的年租金就高达4亿多!

# 唉

## 广告牌这块肥肉

### [整治之乱]

为什么整治广告牌会招来如此多的广告公司的反对?整治部门难道不问青红皂白一律拆除吗?如果拆了审批过的广告牌,这不是违法行为吗?“有多少合法你要问市容部门了,按照他们的说法恐怕没有多少是合法的。”南京市广告协会的工作人员告诉记者:这一切都要从南京户外广告审批权的变更讲起——

#### 区市容局批的 市市容局不认

2005年以前,户外广告的审批是在各区市容局的;但2006年以后,南京市市容局“上收”了审批权,并不承认区市容局审批的一些广告牌,而且规定审批过的广告牌也必须每年去市局“年审”。“那时候南京市市容局一直想实行全市户外广告统一拍卖,因此以前的牌子年审和审批都不容易,大家也就不愿去了;再加上各区各其它部门,甚至是街道、地区管委会都还在找各种办法收钱办审批,因此严格说来符合南京市市容局标准的户外广告牌就越来越少,恐怕现在只剩下市容局拍卖过的极少的一部分。”

#### “十运会”广告牌到现在也拆不掉

早年“多头管理”引发的南京户外广告乱状也在市容部门得到证实。

南京市市容局副局长李宜武一谈到这个问题,就能报出一连串问题和数据:比如“省门第一路”机场高速十运会曾集中整治

广告牌,可整治完发现不仅数量没减少,还增加了100多块——路两侧多少米以内归省交通部门管理的都清除了;可超过多少米就属于村里,各村各生产队在田里树个“高炮”,一样能利用机场高速挣钱。

再说南京的公交站广告牌。按规定是2-3块,最多3块;可现在8-10块的超长站台都有。“当年说是打包给了一家香港公司运作,没说仙林河西也在内,可现在连这些新区都没能幸免。”

在业内最轰动也是让人诟病最多的河西新城的“十运会”围挡遗留问题上,李宜武表示:施工围挡按规定也就3.5米高,可那里最高13米,“创全国施工围挡之最!”知情人士透露:当年为了迎接十运会,区政府和安全部门就自行“审批”了一批广告牌,是明显的越权及不按规定审批。到现在这批广告牌都还有部分不肯拆除,遗留问题一直难以解决。

十运会距今已经过去了4-5年,而一块广告牌的最长审批年限也就5年,一般只有3年。那么现在为什么广告公司还有理由不肯拆?就算2005年前各区自行审批了一些不规范的广告牌,几年下来期限也已经超期,为什么就整治不掉?市容部门为什么不一定要借主干道整治坚决拆除而不是加强日常管理、正常治理呢?

“因为靠日常管理根本拆不掉。”一位业内人士告诉记者:以往多次整治频频流产,是因为那些广告牌背后往往都是“批条子”、打招呼换来的,利益惊人。

### [利益暗战]

可是为什么南京这么多年来都对户外广告进行规划呢?市容部门的表示:“户外广告市场发展迅猛,一时没跟上。”但记者了解到,实际市容管理部门和广告商的争议并不在规划,而在于规划以后是否要拍卖,拍卖的收益又如何分配。就此,南京市市容局并不讳言,他们早在两年前就请南京大学法学院做过专题研讨。

#### 如果拍卖 收益的一半以上要归业主

组织这次研讨的南京大学法学院邱鹭凤教授表示:按照《物权法》,政府部门是有权对楼宇户外广告进行拍卖的。“虽然楼是业主的,但是政府是按规定的容积率来出让土地所有权的,也就是如果楼高100米,100米以上的空间并不属于该楼的业主。政府有权分层设物权,即在100米以上再拍卖空间使用权。”但邱表示:当然这要借助楼的界面,会对业主原本使用该楼产生一定影响,因此应该先征得业主同意,所拍卖的收益也应有一半以上归业主。“很简单,就以楼顶为例,如果广告牌高5米,业主正常散步或在楼顶设小灵通基站等需要的空间至少也有3米多。如果被广告牌占用了,那收益自然应当大头归业主。”

#### 无权拍卖 想做广告去找热气球吧

但这种观点却不是所有

法学界人士都认同。江苏省内一位不愿透露姓名的立法专家表示:政府是可以分层设物权,但物权法同时规定,必须人大立法通过政府才有权拍卖。在此之前,政府想要拍卖楼顶广告牌,“可以啊,它用飞机悬在天上,或从地面放个热气球上天吊着,总之不能用业主的楼来做固定支撑!”而这样的分层物权,要获得人大立法通过也并不容易,“有关土地使用权的地上权、地表权等现在并无明确规定;而且政府是存在着拍卖中谋利的意图想要拍卖这些牌子,这样的做法本身就错了!”

#### 市容态度: 拍卖! 收益分配再研究

观点截然不同,争议十分激烈。南京市市容部门表示:目前成都、广州拍卖户外广告,政府参与分成都引起了广泛争议,这在全国都是一个问题。

“但我们的整治不会停。因为今后肯定是走市场化道路,而且其中的共有产权建筑广告牌拍卖是没有争议的;非公产权的建筑广告牌拍卖也不是争议实质,争议的只是收益分配政府能否参与分成。”市市容局广告亮化处处长赵兵表示,总之,南京的户外广告管理今后不能回到“批条子、打招呼”的路子上去,因此拍卖势在必行。至于收益分配,南京将再加以研究,采取听证等方式制定政策。

## 大洗牌 一年内南京主城 广告牌整治完毕

本次中央路—中山路—中山南路整治中,南京市市容部门第一次请南京市规划设计院对全市江南八区的户外广告进行统一规划。市容局广告亮化处处长赵兵表示:在此之前将全部暂停审批广告牌。整治道路的规划会先行出台,哪条路的广告牌规划出炉,那条路就将放开审批。他甚至表示:户外广告的规划,甚至今后的市场化运作办法都将公示、听证,接受公众的监督。

市容部门权威人士透露,如果南京“十纵十横”主干道整治方案如期进行,南京城墙内的所有户外广告牌将在一年内整治完毕;至于城墙以外新城区的,由各区自行整治,大约3年内全部规范。

而省内一位不愿透露姓名的立法专家表示:如果南京真的是要减少杂乱的户外广告牌,“这样做那我倒是支持的”;但如果规划以后是政府拍卖参与分成,那无疑是一场巨额利益的争夺战。

快报记者 孙洁