

南通农院实验楼变脸商业广场

未经审批,学校将该楼擅自外租 因办不到营业执照,多家店铺闭门谢客

疑云

投资的明明是“学区旺铺” 为何却迟迟领不到执照

去年8月,南通莱尚家纺公司以8年共计1840万的价格成功竞标南通农业职业技术学院(以下简称南通农院)北大门西侧的实验楼。不久,实验楼被改造分割后二次租赁。

今年以来,这个“商业广场”焕然一新。

一封举报信来得很突然。信中称,该实验楼在改造之后,违建面积逾500平方米。

然而,现代快报记者调查发现,事情远非违建那么简单。

现代快报记者
陈莹 严君臣 胡清

今年年初,家住南通市区的凌女士与合伙人小匡打算一起做点小生意,初步投资方向定在餐饮业。两人商定后,1月28日,凌女士开车在市区转了一圈,打算选个人气旺盛的地段租店面。

当天,途经崇川区青年东路时,凌女士被一张贴在马路南侧楼上的招租广告吸引了注意力,“餐饮、购物、电影院一体化,可供学生一卡通消费”等字眼极为惹眼。

后经联系,凌女士得知出租地点就位于南通农业职业技术学院北大门附近的那栋实验楼,平时人流量很大,地段着实不错。

心动之下,凌女士当即与承租下该栋实验楼的南通莱尚家纺有限公司签下协议,租下位于该楼二层、总计面积300平米的一间“学区商铺”,她和小匡打算在这里开一家快餐店。

“当时该公司负责人声称

可以事后帮忙办理所有证件,无需商户伤神劳心。”凌女士告诉现代快报记者,“听他这么说,我当时就定心了,没想到会惹出这么多麻烦事儿。”店面装修完毕,3月15日试营业后,凌女士先后办理了卫生许可证、健康证等,但营业执照却一直未能办下来。

在此期间,凌女士渐渐发现身边有不少类似情况的商户。大伙儿经商议后,向南通市崇川工商分局反映了这一情况。6月9日,该局作出答复意见称,他们无法领取营业执照的原因是“缺少环境影响评价文件审批这一环节,根据《南通市餐饮业污染防治管理办法》第二十条第二款规定,在此情况下工商行政管理部门不予核发工商营业执照。”

在负责核发环评证的环保部门办事窗口,这些商户却再度碰壁。“工作人员说我们开业的门面涉及违建,他们一律不发环评证。”

和凌女士遭遇相似的商户约有十余家,长久“驻扎”在该处帮女婿看店的陆频称,他们于去年底租下这间145平米的店面,并投资装修开了一家麻辣烫店,第一年23万元租金已经悉数结清。连带后期装修、采购费用,他们对这家小店的投入已逾60万元。

“拿不到营业执照,我们根本没办法在这儿安心做生意。”陆频称,自己曾就此问题与莱尚家纺度协商,但对方却一反当初“包办”的承诺,让他们自行去解决。

“在实际的办证过程中,我发现违建只是整件事的冰山一角。”陆频说,当初其女婿前去城南工商所窗口办理核名时,就被工作人员告知房子有问题。

跟陆频的女婿一样,许多商户发现,当办完核名后,卫生许可证、餐饮服务许可证、健康证等都批了下来,但营业执照却因缺少环评证而始终未能办成。商户们告诉现代快报记者,

他们曾携带房产证复印件及领证合同前往崇川区环保部门办事窗口办理环评证,却被告知该栋实验楼除了存在违建以外,房屋性质尚为“全民”,作为学校实验用楼同样无法办理环评证。

陆频在查询过相关法律法规后质疑,“农院实验楼的所有权性质是‘全民’,《中华人民共和国物权法》第四十五条法律规定属于国家所有即全民所有,房屋的性质尚未改变,就可以进行转租。”

陆频称自己也曾向所在辖区的工商、城管、规划等部门投诉,但始终没有得到解决。

不过,这栋实验楼内确实有十余家非餐饮类的商户领到了营业执照,“因为非餐饮类的商铺不用申请环评证,他们轻轻松松领到了营业执照。”陆频称,城南工商所管辖的大学城区甚多,不仅仅是给农院实验楼商铺登记,对公立院校楼宇的各个商铺均开绿灯。

根据南通莱尚家纺规划,一楼为综合服务区,主要包括婚恋中介、劳务中介、旅行社等;二楼为创新服务区,主要包括特色餐饮、网吧、小额贷款等;而三至五楼主要为加盟著名品牌连锁商务酒店。南通莱尚家纺公司将大楼整体装修改造后,于去年9月30日起对外出租,共对外出租56户。

针对目前出现的“集体抗议”,作为“二房东”的南通莱尚家纺并没有示弱。“房子是学校租给我们的,我们在改造的过程中他们(租赁户)三番五次前来考察。”公司法人代表陆新兵称,当时就曾明确告知商户们,这个房子不是商业用房,但是可以开店。“对于办理手续的问题,我们可以协助他们,但绝不



临街的实验楼,已经被改造为“商业广场” 本版摄影 现代快报记者 严君臣

回应

违建面积逾500平米 教学楼改商铺只需学校同意

现代快报记者前往该栋实验楼所在的崇川区青年东路148号,经观察后发现,该栋“凹”形建筑底层四面均有外扩痕迹,形成了一圈“口”字形违建,而沿街部分建起的屋顶则顺理成章地作为了二层商铺门口的平台。

经现代快报记者初步估量,该栋建筑所涉违建面积将近600平米。

在该栋建筑东西两侧,分别砌有露天的水混台阶通往二楼。其底层与二层被分割成近60个小型店面,大小不一,最小的不到50平米,最大的则有数百平米。这些商铺大多经营餐饮、百货、服装等生意,但目前营业的店铺却不到一半,二楼大多店面“铁将军把门”,连货物都已清空,玻璃门上贴了转租启事。除了被分割出租的两层楼外,该栋建筑的三层至五层则被一家名为“壹街臻品”的酒店使用。据商户介绍,这一酒店是莱尚家纺投资的。

据了解,这栋实验办公楼,原本用作实验教学和行政办公。该建筑建于1995年,共计6层,建筑面积为5281.76平米,为学校北门的临街建筑。去年8月,农院通过向社会公开招标的方式整体出租给南通莱尚家纺有限公司,规定可用于办公、教育、卫生、文化、宾馆等符合法律规定且无污染并对学院无任何不良影响用途。

根据南通莱尚家纺规划,一楼为综合服务区,主要包括婚恋中介、劳务中介、旅行社等;二楼为创新服务区,主要包括特色餐饮、网吧、小额贷款等;而三至五楼主要为加盟著名品牌连锁商务酒店。南通莱尚家纺公司将大楼整体装修改造后,于去年9月30日起对外出租,共对外出租56户。

针对目前出现的“集体抗议”,作为“二房东”的南通莱尚家纺并没有示弱。“房子是学校租给我们的,我们在改造的过程中他们(租赁户)三番五次前来考察。”公司法人代表陆新兵称,当时就曾明确告知商户们,这个房子不是商业用房,但是可以开店。“对于办理手续的问题,我们可以协助他们,但绝不

是‘包办’。”

对于商户与己方的矛盾,陆新兵称是由于部分商户经营不善,而非并非是不到营业执照。为证实这点,陆新兵向现代快报记者提供了一份之前收到的联名信,这封落款为“莱尚家纺租户联合会”的信上,有逾20家商户在信件末尾签上了名字。在这封联名信中,这部分商户以“当时承诺的三楼电影院至今未建,人流量大大减少,各店生意极差,毛利润远远低于房租”为由,要求降低50%的房租。

“我们在改造房子的时候,学校也是默认的,现在城管要来拆,他们(学校)也会给我们相应的补贴。”陆新兵称,房子在改造过程中确实有小批量的违建,他们也愿意接受相关部门的处罚。但这并不影响商户经营,“这些租赁户口口声声称领不到营业执照,实际上在去领营业执照之前,他们哪一家没有开门营业过。”

陆新兵说,在产生矛盾后,他曾与大部分商户协商并达成一致意见,现在还剩五六家没能沟通成功。而对于这几家商户,陆新兵表示若协商未果,自己将会终止合同,他们也欢迎有意见的租赁户通过法律途径解决此事。至于租赁户反映的房屋性质一事,陆新兵却“信心满满”。他称自己从所咨询的律师处得知,南通农院属独立法人,只要经学校党委会通过,即可生效。当初他们投标时,也在标书上写明这栋建筑以后的功用是为经营。

陆新兵说,现在学校出租门面房是很普遍的现象,很多甚至连合同都没有,就是口头协议。学校也不可能将这些房子变更商业用房进行出租,否则就不是以现在这种价格出租了。

“我们的初衷,只是为了弥补学校办学不足。”据常主任介绍,随着城市化进程,该处实验楼附近噪音逐渐增大,大对此处办公学习的人员造成干扰。为此,农院在校内新建了一栋相同功能的建筑,将实验楼替了下来。

在此情形下,包括实验楼在内的两栋建筑被投标招租,经承租人事分割后二次转租给了商户们。据常

主任介绍,这栋被推向舆论风口浪尖的实验楼,是2013年9月被中校的莱尚家纺租下,租期为8年。按照协议,莱尚家纺平均每年须上交南通农院230万租金,据常主任称,这笔资金流动将遵循“收支两条线”原则,即由莱尚家纺将租金汇入南通市财政局账号,待学校申报项目后才能下拨资金。常主任说,当时学校对高校资产管理的相关规定并不了解,因此实验楼与另一栋培训楼在出租前,并未向上级主管部门报备,也没走任何审批程序,但从招标到签订合同,他们每一步骤都经过仔细研讨。

关于该栋建筑存在违建一事,常主任表示此前学校不知情。

根据南通市崇川工商分局回复函内容,该地址已领取个体工商户营业执照的经营户有14家,其在设立登记时提交申请材料齐全、符合法定形式,未发现违规领取营业执照的情况。为何在同一栋建筑内开店,在申领营业执照时却会出现截然不同的结果?经办此事的城南工商所所长濮新华表示,领不到营业执照的商户,其存在最大的问题是店面存在违建部分。

濮新华也坦言,此前的工作确实存在疏忽,在有人举报违建,未开展“实质审查”环节前,曾给部分存在违建事实的商铺下发了营业执照,他们无法撤销,只能将实际情况抄送至城管、规划等部门。

南通市规划局于6月17日称:经查,该楼东、南、北、西及上方外扩部分系莱尚公司接手后擅自扩建,未办理任何建设手续,属违建。

为何违建迟迟没有整改,对此,崇川区城管局执法科科长称,“因

规划局没有认定涉及违建的具体范围和位置,目前尚未到整改环节。”

据悉,该栋实验楼曾因存在安全隐患被数度举报。对此,南通市崇川区环保局相关工作人员称这些沿街商铺不属于固定的经营场所,不符合规划、市政管理、环保、消防和安全生产等方面的要求,环境影响评价是不予审批的。“这栋楼没有管道燃气,窗口曾经接到过多次投诉,这些餐饮店面大多使用液化气,其安全隐患不可小觑。”

此外,彭其军律师称,若学校擅自外租教学楼,改变用途,那么学校与承租人之间的租赁合同是无效的。承租人再次进行二手转租,签署的合约也不受法律保护。“实验楼涉及到的违建部分,没有经过规划批准属违建,行政机关应当依法予以拆除。”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

江苏省天衡拍卖有限公司拍卖公告

受有关单位委托,江苏省天衡拍卖有限公司将对以下标的进行拍卖,公告如下:
一、拍卖标的:南京市西方巷26号一层房产,建筑面积约1115.29m²。
二、展展时间、地点:2014年7月10日-11日,标的物现场预约看样。
三、拍卖会时间、地点:2014年7月14日下午3:00,南京市五台山1-3号江苏体育宾馆会议室。
四、请有意者自公告刊登之日起至2014年7月14日上午10:00前缴纳拍卖保证金,保证金为人民币200万元(以到账为准)。
即日起接受咨询,凭有效证件到本公司办理竞买登记手续。
江苏省天衡拍卖有限公司
公司地址:南京市五台山1-3号江苏体育宾馆写字楼3楼
联系电话:025-86556671、13905180918 葛女士

江苏省邮政速递物流有限公司公路运输招标公告

江苏省邮政速递物流有限公司就2014-2015年度公路运输进行公开招标。
一、项目名称:2014-2015年度省际公路运输,主要线路36条。
二、投标商资格要求:
(1)注册资本在300万元以上,独立法人资格,经过年审的工商营业执照、税务登记证、一般纳税人资格、道路运输经营许可证齐全。具有独立承担民事责任的能力,能单独开具国家认可的公路运输增值税发票。
(2)自有大吨位运输车辆(8吨以上全封闭厢式或高栏车)125辆以上。具备较强的运力资源整合与调配能力,能满足非常规、高峰、紧急情况下的运能要求。
(3)每天确保24小时优质高效的运输服务,双休日、节假日均无例外。
(4)具备抗风险能力和质量保障能力,承担在运输中造成的损失,并负责保险。
三、报名时间及方式
(一)报名时间:2014年7月8日17时前。
(二)报名方式:以电子邮件形式向江苏省邮政速



实验楼内生意萧条

管理

因违建,工商部门已停发营业执照 因存在安全隐患,环保部门不批环评报告

根据南通市崇川工商分局回复函内容,该地址已领取个体工商户营业执照的经营户有14家,其在设立登记时提交申请材料齐全、符合法定形式,未发现违规领取营业执照的情况。为何在同一栋建筑内开店,在申领营业执照时却会出现截然不同的结果?经办此事的城南工商所所长濮新华表示,领不到营业执照的商户,其存在最大的问题是店面存在违建部分。

濮新华也坦言,此前的工作确实存在疏忽,在有人举报违建,未开展“实质审查”环节前,曾给部分存在违建事实的商铺下发了营业执照,他们无法撤销,只能将实际情况抄送至城管、规划等部门。

南通市规划局于6月17日称:经查,该楼东、南、北、西及上方外扩部分系莱尚公司接手后擅自扩建,未办理任何建设手续,属违建。

为何违建迟迟没有整改,对此,崇川区城管局执法科科长称,“因

规划局没有认定涉及违建的具体范围和位置,目前尚未到整改环节。”

据悉,该栋实验楼曾因存在安全隐患被数度举报。对此,南通市崇川区环保局相关工作人员称这些沿街商铺不属于固定的经营场所,不符合规划、市政管理、环保、消防和安全生产等方面的要求,环境影响评价是不予审批的。“这栋楼没有管道燃气,窗口曾经接到过多次投诉,这些餐饮店面大多使用液化气,其安全隐患不可小觑。”

此外,彭其军律师称,若学校擅自外租教学楼,改变用途,那么学校与承租人之间的租赁合同是无效的。承租人再次进行二手转租,签署的合约也不受法律保护。“实验楼涉及到的违建部分,没有经过规划批准属违建,行政机关应当依法予以拆除。”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

律师

学校未经审批 不得转租教学楼

南通农院是否可以擅自转租教学楼?对此,江苏诺法律师事务所的彭其军律师称,涉事实验楼的所有权性质显示全民,即为国有资产,由学校管理使用,为教学所用。“涉及到变更性质的租赁,学校必须向上级主管部门报批,学校擅自外租,有违教育法和国有资产管理的相关规定。”

此外,彭其军律师称,若学校擅自外租教学楼,改变用途,那么学校与承租人之间的租赁合同是无效的。承租人再次进行二手转租,签署的合约也不受法律保护。“实验楼涉及到的违建部分,没有经过规划批准属违建,行政机关应当依法予以拆除。”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”

“我们”