

乐平市泊阳街道办2018年引入企业运营农贸市场,如今一纸通知要求终止合同——

约定20年 5年便遭“劝退”

民生深度

本报全媒体记者 陈璋
邮箱:65204228@qq.com
电话:0791-86847355

2023年12月26日,位于乐平市泊阳街道昌平路的民恒生鲜超市的工作人员正在加紧上货。再过几天,这里将重装开业,打造成一家农贸市场与超市融合的新型市场。对于未来的发展,尽管运营方——江西民恒科技发展有限公司(以下简称民恒公司)负责人尹波信心十足,但看着泊阳街道办发来的《合同终止通知书》,尹波内心又充满担忧。

5年前,乐平市通过招商引资,引进民恒公司参与泊阳街道昌平路农贸市场运营。双方签订20年协议,约定打造智慧全产业链的新型农贸市场。而运营刚满5年,民恒公司对市场改造升级之时,被要求退出运营。“劝退”的背后,究竟是什么原因?对此,记者展开调查。

接手运营 开启“甜蜜”合作

时间回溯到2018年,泊阳街道办投入1000余万元建成了昌平路农贸市场,为促进地方经济发展,实现“建一个市场,繁荣一片商业”,急需寻找一家专业企业运营。

经过乐平市和泊阳街道办考察,多年从事农贸市场规划、建设和运营的民恒公司成为招商引资对象。同年8月,泊阳街道办与民恒公司签订《昌平路农贸市场委托管理服务框架协议》,委托合作期限为20年。其间,泊阳街道办确保民恒公司的经营管理市场面积达1426平方米,民恒公司每年支付租金10万元给泊阳街道办;市场内摊位租金一年超过10万元,则超出部分由民恒公司与泊阳街道办七三分成。

2018年9月,双方又签订《乐平市昌平路农贸市场委托管理服务合同》,约定民恒公司保证把昌平路农贸市场打造成我省第一家智慧全产业链的新型农贸市场。此外,民恒公司与经营户签订店面摊位出租合同须提供一份原件给街道办备案。

为此,民恒公司投入200余万元对昌平路农贸市场进行智慧升级改造。2018



1月2日,即将改造完成的昌平路农贸市场大门口被倾倒砂石。



1月2日,原本已经入场的生鲜品类商户因为无法营业又将货物下架。

年10月1日开业后,市场陆续实现“经营数据可采集、收银可统一、产品可溯源”等功能,摊铺入驻率达90%。之后,当地媒体以《首家智慧型农贸市场——乐平市昌平路农贸市场正式开业》为题进行了报道。

“我们第一年业绩很好,日均客流3000人,月均销售额六七十万元。”尹波介绍,运营一年,公司收到36万元摊铺租金,随即按约支付给泊阳街道办10万元租金以及超出的分成。

求新求变 方案屡屡受阻

好景不长,一场疫情让市场受到了冲击。“当时封闭了2个月,解封后客流量明显减少,经营户也开始流失。”尹波说,尽管企业加大招商力度,但效果并不明显。2020年10月,企业开始免收商户租金,也在商务部门和街道办的组织下开展引流促销,但经营依旧不见起色。“最差的时候市场只剩4户,我们一直在亏损,但给街道办的10万元租金从未拖欠。”

眼见市场萧条,民恒公司开始寻求新的出路。

2022年1月12日,尹波向泊阳街道办相关负责人发送了《昌平路农贸市场合作方案》,对方始终没有给出意见。最终,等来的却是《整改通知书》。2023年9月28日,泊阳街道办向民恒公司发出《整改通知书》,表示民恒公司严重怠于履行合同,致使农贸市场满目疮痍,长期没有新商户入驻,导致街道办损失严重,花费巨额资金建设的农贸市场基本停滞,要求民恒公司7日内报送“智慧型全产业链的新型农贸市场”建设实施方案及可行性论证报告。

为此,民恒公司回复,昌平路农贸市场经营业态单一,不能满足周边居民多样化的消费需求。公司计划引入“农+超”经营方式改变现状,并附上《乐平市昌平路“农+超”智慧市场项目》修缮、翻新工程进度表。

然而,“农+超”的方案引起泊阳街道办的不满。“我们的要求是建设农贸市场,超市明显改变了约定的业态,肯定不行。”泊阳街道办纪检监察委书记吴矿华表示。随后,泊阳街道办向民恒公司发出《合同终止通知书》,并表示街道办将视情况自营或另行出租该农贸市场。

尽管求新之路受阻,但民恒公司仍在11月对市场全面翻新。2023年12月6日,施工现场突然来了多名老人阻工,虽然警方赶到现场化解矛盾,但是泊阳街道

办负责人将市场大门锁紧。“重新施工后,几乎每天有七八名老人在市场聚集,严重影响施工。”民恒公司昌平路农贸市场经理陈孙灿向记者说。

多重质疑 “旧账”重新梳理

对于双方的矛盾,2023年12月27日,吴矿华向记者道出了原委。

吴矿华表示,民恒公司运营第2年,市场日渐萧条,2022年11月起至今已全面停业一年多,致使街道办蒙受巨大损失。吴矿华认为市场萧条的一个重要原因,是民恒公司摊铺的租金过高。“他们的租金是别的市场的3倍,导致商户赚不到钱,就不租了。”

同时,吴矿华强调,双方签订的协议与合同本身就存在多个问题。一方面,当初未经招拍挂程序,涉嫌违规操作;另一方面,泊阳街道办建设农贸市场投资千余万元,每年租金仅为10万元,已造成国有资产流失。此外,合同内容有失公平,因为依据有关行政事业单位国有资产管理规定,租赁期限一般不超过5年,而双方框架协议一签就是20年。这些年,民恒公司也没向我们进行合同备案,导致我们没有办法对其收入进行监管。”

为何当初会签订有明显问题的协议、合同,且5年之内都没人提出疑问?吴矿华解释说:“我们是新官理旧账。”他补充道:“如果原来做错了,最后效果是好的,现在的领导还是愿意担当。但原来做错了,后面又没有达到我们想要的效果,企业又继续错下去,我们认为是不妥当的。”

对吴矿华的说法,尹波并不认同。他向记者出示了2018年和2019年与商户签订的两份租赁合同,上面显示蔬菜摊位租赁费为460元/月、300元/月,且每年额外免除2个月、6个月的租赁费。

“别的市场租金一般是四五百元一个月,我们怎么是别人的3倍?另外,我们与商户的租赁合同都报送给街道办,相关负责人也签收盖章了,何来未备案一说?”尹波一边出示签收单一边介绍,当初的协议与合同都是街道办开会通过的,现在说不合理,是翻旧账欲将民恒公司赶出市场。

“事实上,按照面积来算,10万元的租金已经比别的市场高了。我们同时在全省运营了20多家农贸市场,合作期限都在10年以上。”尹波无奈地说。

记者采访获悉,全省多个国资企业租赁的农贸市场期限为20年,吉水县城

北吉湖菜市场就是其中之一。该市场负责人表示,农贸市场建设投入大、回报慢,合同租赁期一般较长。

业态演变 融合渐成趋势

为了盘活市场,民恒公司正将昌平路农贸市场打造成“农+超”新型农贸市场。“我们预留铺位给蔬菜、肉类等经营户,门口还施划了免费的地摊给农户卖菜,可以说既保留了农贸市场的特点,又实现了超市的一站式服务。”尹波解释。

什么是智慧型全产业链的新型农贸市场?吴矿华始终无法解答,却称民恒公司从未打造成功。“当年的公开报道,只是一种经营和宣传策略。”

对于农贸市场的发展,乐平市商务局副局长王国波提出了自己的看法。他表示,现在农贸市场属于萎缩性行业,很多年轻人不去市场买菜。“昌平路周边几百米范围有好几个农贸市场,老年人也不多。从行业发展的角度来看,我们是同意改(农+超),否则资产闲置了。”

王国波还说,昌平路农贸市场当初在选址规划上就没考虑到将来的发展,“出生”就不好。作为商务部门,肯定希望多业态发展,贸易繁荣。现在好多大型超市就是农贸市场+快消品+娱乐等综合运营,所以从大方向来看,纯粹的农贸市场以后会逐渐减少。“现在他们(民恒公司)已经在尝试,改建了大超市,专门开辟一块区域卖蔬菜、水果、肉类等,就是想把市场做起来,形成一条龙服务,让顾客来了什么都能买。”

记者了解到,近年来,全国各地农贸市场改“农+超”的案例并不少见。南昌市农贸市场协会相关负责人表示,随着生活水平逐步提高,传统农贸市场在硬件设施配套、经营管理模式和服务质量上已经无法满足群众的消费需求,而连锁超市又让中低消费水平的群众难以承受。“农贸市场+超市”的经营方式,是在农贸市场与超市间取长补短,实现农产品与生活用品互相带动,产供销一体,减少中间环节,价格上更实惠,充分满足周边居民日常采购需求。

即便民恒公司正在改建昌平路农贸市场为“农+超”新型农贸市场,但今年1月2日尹波通过电话向记者反映,1日清晨6时,一辆农用车将砂石倾倒在市场大门口,导致市场无法正常开业。“前一天街道办相关负责人就带人来市场准备倒砂石了。现在矛盾再次升级,希望相关部门早日解决问题。”



第 667 期



欢迎关注《党报帮你办》抖音号和今日头条号。你有投诉困难,我们帮办帮问。

一吐为快

为减少重复安检鼓掌

付强

日前,南昌西站高铁站开始执行便民措施,高铁旅客不再“二次安检”,可直接换乘南昌地铁。此举为换乘旅客带来便捷,为高峰时间拥堵减负,可以说提升了旅客出行的幸福指数,是双赢。

一直以来,不少旅客有这样的疑问:南昌西站换乘南昌轨道交通2号线,需要重复安检,这不是浪费资源折腾旅客?安检的目的是维护广大旅客的人身安全和社会公共安全。不过,一些地方的车站修建时没有前瞻性,导致重复安检。例如铁路出站口到地铁站进站口之间没有专用通道,旅客出站之后还会接触到未安检区域,难以确定旅客携带的物品到底安不安全,使得高铁、地铁“井水不犯河水”,旅客跟着受折腾。

中国铁路南昌局、南昌市有关部门此次主动延伸服务,让乘坐高铁的旅客不需要再安检,直接“零距离”换乘地铁出行,旅客为之高兴鼓掌。随着今年春运的临近,旅客逐渐增多,“免二次安检”措施必将给旅客带来更快、更舒适的体验。同时,期待南昌更多高铁站换乘地铁“免安检”,进一步提高南昌公共交通的通行效率和服务水平,赢得更多掌声!

经过历时10个月的消防安全隐患集中整治,2023年12月28日,被誉为萍乡“淘宝圣地”的安源小商品批发城,1004家商户重新开业,恢复了勃勃生机。

安源小商品批发城是萍乡市较大的商品批发市场之一,2007年10月1日投入使用,地下一层至地上四层均为店铺,主营针织、日用百货、小五金、工艺品等。由于产权多元化、消防设施瘫痪、通道堵塞、商户占道经营等因素,该市场先后被省、市列为重大火灾隐患点并挂牌督办。“火灾自动报警系统存在故障,应急照明灯、疏散指示标志损坏,防火卷帘门不能与火灾自动报警系统联动,疏散通道堆满了货物被占用……”安源区消防救援大队大队长杨仁志列举市场存在的问题指出其中危害,“市场内的电器线路乱接乱搭,一旦发生火灾,极易造成群死群伤。”

2023年2月底,安源区住建局、城管、消防等部门依法对该市场予以关停。此后,萍乡市消防救援支队向萍乡市政府呈报了安源小商品批发城隐患情况,由该应急管理局批复同意列入市级督办,明确1年的整改时限。

“批发城有1004家商户,整改期间必须停止经营活动。”安源区凤凰街道综合行政执法队队长刘金虎介绍,停业10个月之久,很多商户都不理解,经过耐心细致的工作,大家最终支持关停整改。

萍乡设计院按照消防隐患整改要求,对大楼进行重新设计;安源小商品批发城物业管理委员会通过招投标方式,委托第三方消防启动隐患整改工作……经过5个月的紧张施工,大楼内部消防设施、电器线路全部进行了修缮和更换。值得一提的是,商城东西北三面新建了直通室外的逃生通道。

“这些逃生通道宽1.8米,防火门室外平台宽2米,完全能够确保全员满负荷逃生。”刘金虎说,“商城整改花了600万元,消除了安全隐患。”

如今,走进安源小商品批发城,通道洁净宽敞,疏散指示标识随处可见,给商户和消费者带来满满的安全感。40多岁的商户漆建华在2007年批发城开业时,就租下一间店铺经营化妆品。眼下批发城完成整改,各类消防设施、逃生通道非常完善,让她不再为火灾隐患而担心:“忍一时痛,换来大家的长治久安,非常值得!”

安源小商品批发城隐患重重 千余商铺停业 整改十个月后来

本报全媒体记者 徐黎明

南昌新规实施后的首个工作日

头盔佩戴率提高 尚未开出罚单

本报全媒体记者 蔡颖辉
邮箱:48505265@qq.com
电话:18679958802

“请佩戴头盔,做文明南昌人……”1月2日9时,南昌市站前路与天佑路路口的小喇叭正在播放温馨提示,劝导群众骑电动自行车要佩戴安全头盔。这是新年的首个工作日,也是新修订的《南昌市电动自行车管理条例》(以下简称《条例》)开始实施第二天的街头一景。按《条例》规定,可对不佩戴头盔的电动自行车骑行者进行处罚,但南昌市公安局交通管理局要求路面民警仍以劝导警告为主,目前尚未开出罚单。

南昌市登记上牌电动自行车已达254万余辆,从近三年南昌市交通事故统计情况来看,涉及电动自行车驾乘人员伤亡的事故,因头部受伤致死的占74.75%。业内人士表示,增加电动自行车驾乘人员佩戴



民警对未佩戴安全头盔的群众进行劝导。

本报全媒体记者 蔡颖辉

安全头盔规定,是有效保护驾乘者生命安全的重要手段。因而新修订的《条例》将原条例规定的“倡导电动自行车驾驶人佩戴安全头盔”修改为“驾驶、乘坐电动自行车应当佩戴安全头盔”。对于不遵守此规定的,由公安机关交通管理部门责令改

正,处警告或者20元罚款。
“你好,骑行电动自行车应该佩戴安全头盔!”“你有头盔为什么不戴?”西湖交警大队五中队民警黄哲淇在路口拦下一辆电动自行车,对未佩戴头盔的骑行者进行劝导,登记其信息后督促戴好头盔放

行。“新规实施后,我们虽然可以对违规群众进行处罚,但是考虑到群众有个接受的过程,目前是宣传教育的过渡期。”

记者在执勤现场看到,不佩戴头盔的电动自行车骑行者寥寥无几。“经过我们长期的宣传教育,群众佩戴头盔的意识增强了不少。”西湖交警大队五中队负责人杨建称,他们发现晚上不佩戴头盔的电动自行车骑行者比白天多,这需要进一步加强宣教力度。

“除了路面大力推行电动自行车‘六不一戴’(不闯红灯、不逆向行驶、不走机动车道、不醉酒骑行、不违规载人、不违规乱停和戴安全头盔)安全行车管理外,我们还组织专门的宣教小分队进学校、进社区、进单位开展文明骑行主题宣教活动。”南昌市公安局相关负责人介绍,除了宣教,他们还将对全市街道乡镇卡点、中小学校门前与外卖快递行业从业人员进行头盔佩戴率视频抽检,通报检查结果,倒逼群众佩戴好安全头盔。

打通供气路 降低燃气价



工人正在对天然气站进行日常维护。本报全媒体记者 付强

本报新干讯(全媒体记者付强)“天然气价格降下来了,供气不足的问题也得到彻底解决。”1月2日,家住新干县滨江首府的李女士对记者说。新年伊始,用上管输天然气成为新干县百姓津津乐道的话题。

过去,新干县主要依赖车辆运输天然气,保供能力低、用气成本高,企业和居民对接长输管道天然气呼声十分强烈。近几年,该县将接通长输管道天然气列为年度民生实事来抓,争取到江西省天然气集团有限公司“樟树—新干—峡江”段管网建设工程。后因该项目要定到钻穿樟树市昌傅镇辖区内的江西瀚蓝能源有限公司厂房,该公司担心管道穿越厂区存在安全隐患,导致该工程最后连接线316米线路工程停滞不前。去年底,新干县发改委、樟树市昌傅镇政府等单位多次组织协调,并进行实地踏勘、审查和优化施工方案,打消了企业对安全方面的顾虑,确保了燃气工程顺利完工。新干县管输天然气通气之后,价格从4.2元/立方米下降至3.45元/立方米。