

# 长春新世纪鞋城经营争夺战

■本报记者 闵云霄 特约记者 王博

5月6日那个清晨成了赵丽梅抹不去的记忆。一早,新世纪鞋城还未开门营业,几百人来到鞋城撬开闸门。“我到那儿时,他们已经控制了整个鞋城,办公室和全部财物被强占。”赵丽梅说。

在过去的近十年间,她在熙攘的长春火车站新世纪鞋城里,租下一处档口,以卖鞋为生。但从2009年起,这家商场遭遇两次外力干扰,原有的正常经营戛然而止,损失颇大。“第一次是涉黑团伙打砸,第二次是政府机关强占。”赵丽梅说。

多名业户们称,主导这次行动的是宽城区的城管,在当地这个部门的全称为宽城区市容环境卫生管理局。

而该局副局长赵耕认为,他们那样做是为了强行收回国有资产,属于正常的执法,由于走相关法律途径太慢,所以才进行了强制执行。但在业户们看来,先后两起经营权的背后,是一场“行政手段替代法律途径”的闹剧。

## 鞋城的前世今生

十年前,浙江温州人吴超与妻子陈燕来到长春,经营鞋业。2004年,陈燕跟长春女人街有限责任公司(下称女人街公司)签订合同,租下星光大厦,开办新世纪鞋城。双方租赁期限为16年,即:自2004年6月1日至2020年6月1日止。

如今,该商城是长春最大的鞋类批发市场之一,聚集国内众多品牌。彼时,考虑到经营的风险,上述合同之下,吴超采取了分期承租的方式,与女人街公司又相继签订了另外两份子合同:租用商场一、二层至2012年12月31日止;2006年8月签署第二份子合同,租用商场三、四层合同至2012年12月31日;2009年又租用了五六楼。

吴超介绍,签订几份合同的时间有前后接续关系,每份合同均生效。在其后的几年内,陆续入住的数百业户,其经营波澜不惊。但2009年,商场却突然被当地涉黑人员强占。

吴超告诉记者,次年案件得以告破,涉案者黄金英等人入狱,但是新世纪鞋城为此损失了三千多万元,鞋城被迫停业两年。

赵耕提供的资料显示,为使鞋城恢复营业,长春市宽城区政府成立了区资产处理领导小组,现组长为区长左毅。后又成立了太平洋服饰商城资产运营组,以“保障国资收益最大化”。

但2011年新世纪鞋城重新开业之后,承租方吴超和业户们与该运营组之间的冲突不断。



王利博制图

## 尚未到期的合同

2012年12月25日,所有业户收到通知,要求到资产运营组进行登记,不登记的搬出大厦,后果自负。

同一日,资产运营组对吴超下发通知,指出原合同到期,强调在12月31日做好交接工作,后资产运营组派出七八人进行了强行交接。

事实上,在“涉黑案”后,按案件专案组要求,甲方资产运营组与乙方承租人吴超夫妇签订了一份租赁合同,其中大厦1至3层的租赁期至2012年12月31日终止。

但值得注意的是,为捋顺与此前诸多合同的关系,这份协议上写明“如原吴超和星光大厦签订的合同认定有效,按原合同履行,但本合同经营期限抵消原合同期限”,意为原租赁期至2020年的合同有效。

基于这份最新协议,吴超要求履行其与原女人街公司签订的至2020年到期的租赁合同,并向资产运营组提交了合同,如有问题可通过法律解决。

最初运营组要求业户们搬离的原因,均以“消防隐患与改造”为理由,但根据多位业户和吴超所述,鞋城在2011年重新营业之初,区领导已承诺当年就完成消防设施改造,之后两年来业户与吴超多次提出消防改造一直未获答复,因消防改造是政府负责,“一直不改,而是对方拖延,并以消防名义另有他图,其中包括指使工商局不给我们年检并调走全部档案,一度被迫变成无照经营。”

今年5月,资产运营组再次向业户发出通知,“鞋城与商城的租赁期限已满且鞋城拖欠租金长达22个月,运营组将收回商城的使用权。”同时指出,“请鞋城于5月5日15点前将所属办公用品完全撤离本商城并

撤离工作人员,同时协助我运营组做好水表登记、公证工作等。”但5日没人来。

“5·6”事件随后发生。赵耕对记者表示,吴超与原女人街公司负责人签订的时效至2020年的合同上公章是真的,但是合同中甲方的签字不是本人签的。

为了证明合同的真实性,吴超于今年的4月,将合同送至吉林瑞光司法鉴定中心进行司法鉴定,“之所以有‘章是真的,签字是假’的说法,是我们将这份鉴定文书给过对方,他们改变说辞再污蔑”,吴超驳斥称。

退一步讲,如果公章为真实,合同即成立有效,“章是能代表一方最有力的证据,既然章是真的,那么合同就是有效的”,吴超举例说,“资产运营组跟我签订的协议,也就只有一个章印。”

北京尚剑律师事务所律师姜杰指出,出租方实际就是一个单位,合同是否有效,应以公章为准,签字一说不影响合同的效力。

## 行政权力越界?

赵耕告诉记者,强行接管的另一原因是“吴超拖欠了300多万元的租赁费,这就属于强占国有资产和诈骗。”

“并非我主观上拖欠不缴,而是对方采取多种‘伎俩’不收取,并以此落为口实,最终达到让我出局的目的。”吴超说。

令吴超与业户们不解的是,如果按政府说法,经营者涉嫌侵占国有资产和诈骗,合同造假证据等亦确凿,缘何不采取法律手段、通过司法途径来解决?

对此,赵耕的回答是,“法律途径太慢。”

“法律途径太慢?什么快?执法快!”赵丽梅表示愤慨。

吴超说:“如果法院认定我诈骗和强占国有资产,我愿意承担后果;但政府采取恶劣的手段,越过法律来非法强占,这与2009年强占有什么区别?”

赵耕向记者强调,该局5月6日的执法,是“替政府来强制收回国有资产,以避免国有资产流失”。

但记者查询,无论是区资产处理领导小组,还是资产运营组,城管局均未列入组成成员。

吴超认为,“城管的职责是维护城市环境与秩序,我们鞋城没有违法占道经营,没有破坏市容,可为何城管要到我们鞋城执法?”

“一般的经济纠纷,包括地方政府部门、公安部门以及城管都不能随意介入。”7月14日,北京市莫少平律师事务所律师肖文彬对记者说。

按照我国《行政处罚法》、《行政强制法》的要求,里面对于地方政府行政边界的规定还不够清晰,也没有明确提出授予城管部门执法权。

在律师看来,在公权力不能介入经济纠纷的前提下,一旦承租方与出租方之间出现矛盾,可行的办法应该是依据有效合同,向地方人民法院提起诉讼,通过协商等方式解决。

姜杰也认为,地方经济纠纷地方政府不应强制介入,而应依照合同,采取法院受理的方式来协商解决,但由于地方政府对于司法的干预,“现在法院不能受理还是个问题。”

如何合理界定地方政府部门以及城管部门的行政边界?“不管是经济纠纷,还是危害社会治安的行为,公权力的介入都要有所压缩,甚至是严格节制。”肖文彬说。

(应受访者要求,文中赵丽梅、吴超、陈燕系化名)

## 【咸阳金义大厦“连环案”调查后续】

# 温州商客困招商陷阱 苏宁电器成祸殃池鱼

■本报记者 彭涵

回忆起7月17日的事情时,徐楠依然心有余悸。

“气势汹汹的来了二十多人,拿着咸阳市中级人民法院的搜查令,直奔我们财务室而来。”徐楠说。徐楠是咸阳市金义大厦苏宁电器的门店经理——事发当时苏宁正在营业,场面一度陷入混乱。据苏宁财务人员介绍,法院执法人员要求打开公司保险柜查看现金,未果后随即“查账目、封账单、抱电脑”。

6月25日,本报刊发《咸阳金义大厦“连环案”调查》,对其招商企业和相关承租人、承租企业因房屋产权纠纷爆发的连环诉讼作了报道——苏宁的遭遇,正是这场风暴的延续。

## 借船出海 项目烂尾

2011年,咸阳市工农兵工贸集团有限公司与陕西金义实业发展有限公司发生纠纷,前者以双方合同未履行完成为由,要求收回金义大厦一至五层房屋产权,并诉诸法院强制执行。而此时金义公司已将大厦经营权转包出去,承租人段琳将涉事房屋租给了苏宁电器、阳光假日、步步高鞋行等企业。

多层转包关系,造成了金义大厦“连环案”的复杂性;但上溯其源头,今天的局面似乎是一种必然。

工农兵公司是咸阳市一家主营百货业务的老牌国有企业,进入上世纪90年代后经营陷入困境。出人意料的是,1999年,工农兵公司决定要在商场原址及陕西省纺织品公司和咸阳七星制衣有限责任公司的地皮上,连片开发建设工农兵大厦。

员工王先生透露,因无力购买地皮,工农兵公司与另两家企业协商,大厦建成后,将一、二层部分房产权划归七星制衣和纺织品公司所有,用以置换所占地皮——而建设资金的来源,则以招投承包工程的方式来“借船出海”。

咸阳市纪检委的一份材料显示,该项目工程至少将两家承建企业套住:中建二局与中国广厦建设有限责任公司,分别垫资500万元与3000万元——随着两家企业陆续撤离,工农兵大厦陷入烂尾。

## 招商引资“陷阱”?

2004年,为盘活资本、解决企业困难,咸阳市将“烂尾楼”列为政府重点招商引资项目。温州客商江金波、林新义等人由此介入,在西安温州商会的协调下,成立金义公司并开始投资“烂尾楼”项目。

金义先后注资9000万元用以盘活烂尾楼,并将其更名为金义大厦——其条件是:工农兵以3500万元的价格将大厦一至五层的产权转让给金义。在双方签订的《咸阳工农兵大厦转让合同中》,记者看到工农兵公司“承诺转让的房产是没有争议、没有瑕疵的”,并称“转让工作可平稳按政策进行”。

此后,金义先后向工农兵支付了近2000万元房款,但直到2005年7月,工农兵只为其办理了一到四层部分房产的过户手续。“工农兵公司早就以5层房产作抵押贷款,挪作他用,贷款已成银行呆账。”王先生表示,金义公司实际上就是第三艘出海的“借船”。

尽管在2005年,西安仲裁委对金义要求工农兵全部交付房产做出支持的裁定,但工农兵始终没有履行。金义公司股东卢智蒙不明白的是,一个政府重点招商引资项目怎么会成为“陷阱”;但让他更加气愤的还在后面。

2007年,工农兵公司因资不抵债进入了破产程序;2011年,其破产管理人以金义未履行完合同为由,要求金义交还大厦一到四层的房产证,并申请咸阳市中级人民法院强制执行——法院做出了支持破产管理人的裁定,当年11月8日,金义大厦1到5层房产回到了工农兵公司手中。

“当时我们给了1到4层的钱,也拿到了这四层的房产证。”卢智蒙说道,“没有任何补偿,一纸裁定就把它们全都拿回去了?”对于金义公司来说,这是一次血本无归的惨痛经历。

## 资金使用存疑

在收回金义大厦相关房产之后,破产管理人越过与金义签订承包合同的自然人段琳,以拖欠其房屋租赁款为由,将苏宁电器在内的大厦承租企业诉讼至咸中院——工农兵再次胜诉。

“买卖不破租赁。”段琳表示,“金义与工农兵最初的合作就像结婚,而我们这些承租人、次承租企业就像孩子。难道父母离婚了,孩子就没有合法身份了?法院的裁定让人无法理解。”

因为段琳与金义,承租企业与段琳签订的合同没有被“明确”废止,并且此前承租企业已经缴纳了近期的房租给段琳,所以整栋大厦的租赁关系陷入混乱。“租金该给谁”成了近乎无解的难题。

出人意料的是,工农兵破产管理人在接受采访时表示,自己从未见过工农兵的待安置职工,中建二局与中国广厦等债权人也没有得到偿还。此前划走苏宁等企业的资金的具体用途成了一个谜——这让咸中院再次“上门执法”的动力,也显得扑朔迷离。

据相关材料显示,2009年9月2日,咸中院指定陕西三联破产清算管理咨询有限公司和陕西华弘破产清算事务所有限公司,担任工农兵公司破产案件管理人。

“国有企业依法破产,应首先提请国资监管部门,由其组织有关部门、机构人员组成清算组,作为管理人履行相关职责,这是惯例。”咸阳市国资委高鹏建告诉记者,“根据《中华人民共和国企业破产法》和《国有资产管理暂行办法》,工农兵公司的破产程序和管理人的指定违规,但不违法。”

“法院要怎么做,我们就怎么做,一切听从他们安排。”对于记者的种种疑问,破产管理人表示。

# 刻苦钻研抒写铁路人生

——记中铁二十五局集团二公司娄邵铁路扩能改造工程LSZQZH-I标项目经理朱小鹏

■丁雪平 李建国



朱小鹏(右一)向娄底市委书记龚武生汇报娄邵铁路施工进度情况

朱小鹏1997年8月进入中铁二十五局二公司(后为中铁二十五局二公司)参加工作,先后参加了中铁二十五局集团株六复线怀化站改、渝怀铁路37标、石怀线改造工程、广深四线1标、广珠铁路SG-1标、青阜铁路增建二线(三期)工程、娄邵铁路扩能改造工程LSZQZH-I标工程建设,历任工号技术、技术主管、总工程师、项目经理、指挥长等工作岗位。

2005年,朱小鹏担任广深四线1标工程总工程师,该项目广州东站咽喉五渡十交大型组合道岔是当时我国规模最大、结构最复杂、施工难度最大的岔群,每天均有100余趟客货列车通过此组合道岔往返于广深两地,该处五渡十交大型组合道岔自重达1200多吨,构件达数万种,长达600多米,换铺交分、交渡单岔37组,换铺钢轨总长度2.1公里。作为项目总工程师为了尽快拿出最合理、最优化的站改方案,朱小鹏带领技术人员一道,埋头扎进工作里,像台憋足劲的引擎,白天跑现场测量、放线,晚上挑灯夜战编写施工组织设计,常常是通宵达旦熬得双眼通红。在施工组织设计制定过程中他主动与设计单位沟通,领会意图,结合现场实际,他将整个站场改造施工分成10个步骤10多次线路封锁施工,组织技术、施工人员先后攻克新P60混凝土枕组合道岔的岔辙叉过渡、旧菱形辙叉与新道岔过渡连接,菱形辙叉外侧导轨与既有旧

辙岔连接等施工、技术难题。由他组织编制的广州东站一级施工方案,一次性通过了广铁集团、建指的专题研究、审核。广州东站咽喉封锁施工每一步都需要拆除P50单开(交分)道岔及前后相关线路,拨移就位新P60岔组及铺设线路。由于施工方案有针对性,施工组织设计安排合理,现场施工材料转运,道岔预铺、拨移、道岔铺设环环相扣,封锁施工一个接一个,一场比一场漂亮,时间一次比一次缩短,广州东站咽喉五渡十交、北咽喉四渡六交及整个站改每天四小时(凌晨0:00-4:00)近60次封锁线路均安全正点完成任务,得到了业主单位“质量好、效率高、安全正点”的褒奖。

2009年由朱小鹏担任项目经理的青阜线增建二线三期工程,仅用了九个月的实际施工时间高标准、高质量开通运营。朱小鹏采取重点把控办法,带领项目技术、施工人员通过优化施工方案、领导现场督促、劳动竞赛等方法,多措并举,又好又快推进施工进度。在朱小鹏科学有效管理和员工的共同努力

下,青阜项目屡获业主单位“优秀项目部”、“安全先进项目部”等荣誉称号。同时他本人也获得了2009年度中国铁建“青年岗位能手”、2010年上海铁路局阜阳扩能改造指挥部“先进项目经理”等荣誉称号。朱小鹏和他的项目团队实现了对业主的工期、质量的信誉保证,通过艰苦奋战,青阜线增建二线三期工程于2011年元月如期开通。业主也在第一时间向中铁二十五局集团发去了项目按期、顺利开通的贺电。

2011年7月至今,朱小鹏担任中铁二十五局二公司娄邵铁路扩能改造工程LSZQZH-I标项目经理。他根据业主的年度投资计划,合理布置开工点,将重难点、节点等控制性工程先行施工,确保在有限的资金内不影响整体工期,保证施工资金合理运用。在他带领下,全体项目部人员发扬中铁建人不畏艰辛、团结拼搏的精神,精心组织工程稳步推进,目前已完成投资19.6亿元的65%。业主单位于今年3月授予朱小鹏2012年度广铁娄邵铁路扩能改造工程指挥部“先进生产(工作)者”称号。