

检修 保供暖

13日,德州市热力公司施工人员正在维修供热管道,随着供暖季的临近,热力部门加紧检修供热设施,确保冬季正常供暖。据悉,10月底所有管道的检修、冲洗以及二级站的安装将全部完成。

本报记者 马志勇 王金强 摄



在德城租房开店,店主无奈常挨二房东刀宰

转让费催高商铺租价

本报记者 张金东 王金强

德州市大街小巷的商铺租赁市场正越来越严重地出现一种怪现象:房东将房子出租给租客后,如果租客中途将房子转给别人,就要收取数额不菲的“转让费”,如果继租者再转给别人,又要抬高“转让费”,滚雪球般,转让费层层加码,由此也使风险在逐渐加大。

转租惹祸>>

收转让费引发纠纷 二房东与房东翻脸

10月11日中午,在德州市天衢中路一家图文店,“二房东”王诚(化名)与房东陈同(化名)正在为转让费吵得面红耳赤。

原来,2009年10月,王诚租住了陈同的沿街门市房,但并不是直接从陈同手中承租,而是从上一个租户曹宏(化名)手中转租而来,并付给曹一笔转让费。

房东陈同告诉记者,2008

年12月,自己将房子租给曹宏,租期是1年,还未到期,曹宏就说要回老家“伺候月子”,并将房子转租给王诚,自己事先并不知道曹宏收取了王诚的1.2万元的转让费,就默认了转租一事。

陈同说,今年10月,王诚的租期已到,本想和他续约,可后来听说他又打算将房子转租给别人,并且谈好了转让费1.8万元。这下陈同不答应了,坚决要

将房子收回。

“照这样炒下去,总有倒霉鬼,以后我想再卖房子都成了难题。”陈同说。对此,王诚也十分委屈,自己也是花了1.2万元的转让费才接手的,现在已经和“下家”谈好了价钱,也签了“转让合同”,如果将房子交出,除非房东赔偿自己的“损失”1.8万元,陈同自然不会答应,争议由此而起。

记者调查>>

转让费如同滚雪球 逼外地商离开德州

“最低五万,一分也不能少。”在三八路一家沿街商铺,一位房东从上一个租户手中收回了他的房子,仍可开出了天价的转让费。“等你不干了,你也可以转给别人,八万十万的价你都可以喊。”面对记者“房东往外租房空房子难道也要转让费?”的疑惑,他说这叫随行就市。

26岁的王先生是外地人,半年前他到德州,想租间店铺做批发生意。在天衢路,一家原

本经营某品牌布鞋的门店,几个月前挂出了转让牌。“100多平方米,房租每月1500块。”布鞋店老板的要价,一度让想租这间门店的王先生喜出望外,可最终他还是放弃了。

“这转让费也太离谱了,竟然要价一万二。”王先生说,他怎么也搞不明白,空房子转让费这么高,到底是哪门子道理?

随后,王先生在德州市天衢路、解放路、德兴路和东风路等路

段紧盯了近半年,却发现转让费不但没有降下来,反而又涨了很多。“在东风路上,一家挂着转让牌的门店的转让费,竟然开口就要十万块。”他给记者算了一笔账,他做生意的成本在10万元以上,加上转让费、装修费和雇工费等,一下子就得投入近25万。

“这不是我们做小生意的能玩得起的游戏,所以放弃了。”王先生告诉记者,他目前已经去南方做生意。

业内人士>>

许多大城市无此费 炒来炒去存在风险

“一层层转下去,何时是个头?”面对天价转让费,王先生望而却步。王先生曾在上海、深圳和东北很多城市都做过生意,很多城市租门面房根本没有转让费这回事,即使有也是象征性的。

在他看来,店面转让费是将门面装修、设备、货物等,折算成一定的价格卖给后面的经营者,这时的转让费有物质计算依据,往往只要几百到几千

元,也较合理。

一位在北京做过生意的业内人士称,在一些大城市,炒转让费也是有风险的,金融危机来时,店铺租金往往会降低,转让费也大幅缩水。相比一些大城市而言,德州城区的沿街商铺数量少,房价也不高,受金融危机影响也相对较小,所以会使转让费一旦炒上去,就很难再降下来,随着“上家”和“下家”倒手的频率加快,转让费还

会攀升。

记者了解到,门面转让大多集中在烟酒副食、小超市、服装、餐饮、百货以及美容美发行业,这些行业市场竞争激烈,进入门槛也不高。很多人投入后发现风险很大,有的出现亏损,只好转让。在转让中,为了减少损失,就会将前期的装修投入以及亏损加入到转让费中,形成了产生并抬高转让费的现实原因。

同中另有约定。

为规避因转让费带来的法律风险,陈文霞律师提醒,无论是房东、承租者,还是继承租者,无论是转让费还是其他,最好都要在合同中体现出来。

律师说法>>

此费不受法律保护 租户房东应签合同

针对一路看涨的商铺“转让费”,记者采访了山东弘正兴律师事务所律师,律师陈文霞解释说,转让费一般是指由原承租者向继承租者收取,在现实生活中并不鲜见,由此引发的各类纠纷也时有发生。

陈律师认为,法律条文对

商铺转让费并没有明文规定,于法无据,不受法律的保护,仅仅是一种商业潜规则而已,一旦发生纠纷,潜规则并不能作为维权的依据,除非双方在合

德城区新农合 明年筹资开始

筹资标准每人150元

本报10月13日讯(记者 张金东 通讯员 冯丙树)近日,记者从德城区获悉,2011年度全区新型农村合作医疗筹资工作全面展开,筹资标准为每人150元,包括各级政府补助120元,个人需缴纳30元,筹资工作将于本月底结束。

10月11日,德城区2011年度新型农村合作医疗筹资工作会议在区卫生局召开。根据德州统一要求,德城区2011年度筹资标准定为每人150元,各级政府补助120元,农民个人筹资标准为每人30元,筹资工作已于10月上旬开始,分宣传发动、资金筹集、制证注册三阶段进行,各项筹资工作将于10月31日结束。

据介绍,德城区新农合工作自2004年开始运行以来,农民个人缴费标准由最初的10元提高到每人30元,各级政府的补助标准也不断提高,由2004年的每人10元提高到每人120元,6年时间增加了11倍。筹资标准的提高也使报销比例和封顶线大幅提高,2010年新农合报销比例最高达到了65%,最高报销额达到5万元。

据统计,今年1-10月份,全区新农合累计支出报销款750多万元,受益农民近6万人,受益率达59.53%,其中获1万元以上补偿的89人,获4万元以上补偿的3人。新农合制度的实施,使农民“因病致贫,因病返贫”的问题得到有效缓解。

◎ 今日看点 ◎

纯银饰品 酝酿涨价

>>>C03

今年新生儿 明显增长

>>>C04