

不仅押金难以追回,还被迫要较签约时间提前两年多撤场 花城汇北区二房东“跑路” 多家商户陷钱铺两失困境

近日,花城汇北区因二房东违约,引发多家商铺暂停营业。在二房东长期拖欠租金后,业主“城投商管”单方面解除租赁合同,目前多家商户陷入“钱铺两失”困境:不仅押金难以追回,原本签约至2028年的合同也被要求提前两年多撤场。多家商户反映,对二房东数月欠租毫不知情,业主方直至二房东“跑路”后才予以告知,并称商铺回收后计划进行场地改造。

■新快报记者 何璐诗 文/图

二房东卷走押金 众多商户被迫提前撤场

往日作为珠江新城打工人的“饭堂”,花城汇,近日明显异常冷清。新快报记者在现场看到,花城汇北区多家商铺大门紧闭,部分仍开业的商铺门口张贴着“因物业公司欠租被城投物业清退,合同不能继续履行导致随时可能停业”“因花城汇改造,物业不让本店继续营业”等告示牌,北区负一层只有10多家餐饮店仍在营业状态。

“二房东把我们的3个月押金卷走了,涉及负一及负二层20多家商户,业主此前一直未告知二房东欠租的事情。”在花城汇北区经营餐饮店的黄先生(化名),提起近期的遭遇满是无奈与愤怒。

新快报记者了解到,此次事件的导火索,是广州城投商业管理有限公司珠江新城分公司(下称“城投商管”)于1月底正式与广州仲巢商业运营管理有限公司(下称“仲巢公司”)解除租赁合同。据城投商管向商户的表述,仲巢公司长期拖欠租金,已构成严重违约,在2026年1月23日依法解除合同。但商户们表示,他们直至1月23日当日接到城投商管的通知,才知道二房东一直欠租。在花城汇负一层经营猪扒店的钟女士告诉记者,“城投商管表示将回收店铺,作整片改造。好好的店说关就关,投的装修钱也打了水漂。”

“我们都是跟仲巢公司签的租赁合同,当初之所以选择仲巢公司,是因为知道它和城投商管有主租赁合同,相当于业主把这片商铺打包给仲巢公司转租。”在花城汇负一层经营餐饮店的许女士坦言,北区的商户们普遍认为城投商管作为大业主,会对二房东进行监管,也会在二房东出现问题时保障商户权益,“可现在,仲巢公司跑了,城投商管连三方协商都没有组织,只说支持商户对仲巢进行诉讼。”

二房东欠租多月 城投商管未向商户预警

多个商户认为,仲巢公司的违约早有征兆,仲巢公司已于2025年8月变更法人,而城投商管并未及时预警,也未履行监管责任。黄先生表示,“法人变更本身就是明显的风险信号。”记者问及城投商管对于变更法人是否知情,城投商管未有作出回复。

根据黄先生展示的一段与城投商管相关工作人员的对话录音显示,该城投商管工作人员称“当初仲巢出租的北区商铺租金比其他区域便宜,租户选择这里,就应该自行承担风险”,还直言“铺肯定要收的,你们自己考虑后面的事情”。对此,商户黄先生十分不解:“城投商管既然知道二房东模式有风险,为什么一开始不选择直租,反而要引入二房东?现在出了问题,却把所有风险都推给商户。”

商户们表示,若城投商管能提前告知仲巢公司欠租的情况,他们可以用押金抵扣房租,或提前与二房东协商中止合同,不至于落得“钱铺两失”的下场。而城投商管在《告知书》中提到的“督请仲巢公司妥善处理与各承租人的租赁关系”,也从未落到实处。

记者在4月10日发出采访函向城投商管询问是否组织三方协商以及目前的沟通进展,在截稿前均未获正式回复。根据黄先生向记者出示的城投商管的书面回复显示,城投商管指出“贵司与仲巢公司之间的租赁合同纠纷,属于平等主体间的民事法律关系,我司无权直接介入。建议贵司积极收集相关证据,通过诉讼或仲裁等法律途径向仲巢公司主张权利。如涉及合同诈骗等违法犯罪线索,可及时向公安机关报案。我司将在合法合规前提下,配合提供相关合同、缴费凭证等材料,支持贵司依法维权。”



■有个别商户表示,包括押金、前期装修、配置设备以及会员退费,损失已达百万元。



▲部分仍开业的商铺门口张贴着“因物业公司欠租被城投物业清退,合同不能继续履行导致随时可能停业”的告示牌。

商户质疑运营方“多宗罪”

1 商户质疑城投商管利用充电权“清场收店”

“那天晚上大概8点,正在营业,突然断电了,食客还在吃饭,后来我们挨个向顾客道歉和退款……”黄先生回忆起3月中店铺断电时的慌乱仍心有余悸,冰箱冷柜内食材也因断电腐烂。

多名商户反映,在事发后曾一度失去了电费充值权限,导致经营被迫中断。在花城汇负一层经营猪排店的钟女士告诉记者,花城汇商铺采用预充电费模式,“就像手机充话费一样,先充值才能用电”,但自仲巢公司被清退后,不少商户被限制充值电费,后来大家在门口摆出“因物业导致无法营业的”说明牌,城投商管又让大家有限度地充值电费。

新快报记者向多个商户了解到,部分商铺可正常充电至5月中,部分则被限制。当问及执行标准,有商户直言:“他们就是用充电权当筹码,迫使商户接受离场,或涨价搬迁商场内其他位置。”

2 未获续租商户感彷徨,前期装修打水漂

多个商户向记者表示,由于前期的装修投入和熟客的累积,期望在原址继续经营,但城投商管表示,北区负一层的商铺都必须搬离。城投商管提出的租赁方案是,需要涨价搬到商场内其他商铺,重新签订合同,并且重新交押金。

餐饮店老板许女士(化名)表示,城投商管建议其搬迁至同区另一位置,但租金将从每平方米260元涨至300元,而且需要做出“二次投入”重新装修。正当她考虑时,又被告知附近区域将进行改造,由于担心装修影响客流,未打算重新签约。“我北区的投了二十几万元的装修费,原先4年的合同,只做了一年多。场地要改造,我们愿意配合,但不能以牺牲我们小商户利益为前提。”

这场商户危机背后,是花城汇整体商业环境面临的挑战。北区多个商户反映,人流下滑自2025年7月就已开始,甚至有店铺开业仅一个月即关闭。有商户出示的录音内容显示,自称城投商管的工作人员

坦言,“2023年、2024年花城汇北区还处于满租状态,但从2025年开始,行情持续下滑。”

“二房东‘跑路’以前,北区店铺就已经关了有六七家了。”钟女士告诉记者,自仲巢出事,部分店铺因无电关闭后,客流更是雪上加霜。

3 收到消防不合规通知,被告知不能再运营

另一个让商户感到困惑与不满的是消防合规问题,负二层商铺无需全部搬离,但有个别商户却收到消防不合规通知,被告知不能再运营。花城汇北区负二层山健身老板梁先生向记者表示,在二房东“跑路”后,损失已达百万元,“为何现在才说健身房存在公众聚集场所未经消防救援机构许可,擅自投入使用,业主和二房东却一直允许本区域开店?”

作为投资与运营方,城投商管此前对二房东仲巢公司所辖区域的消防安全履行了怎样的监督责任?截至发稿,城投商管未就记者提出的消防监管责任问题作出回应。

律师说法

到底二房东“跑路”,业主需要承担什么责任?广东国鼎(深圳)律师事务所廖建勋律师表示,根据合同相对性原则,业主与二房东之间存在合同关系,而与商户之间并无直接合同关系,因此业主没有义务向商户披露二房东欠租的信息。但如果业主知晓二房东对物业进行转租,并且在合同中同意其转租,那么在此情况下,业主对二房东搬离和

业主有告知和督促协商义务

欠租的事实负有告知义务,应当及时通知相关商户,以避免商户损失进一步扩大。此外,业主有责任督促二房东与商户协商解决退租相关事宜,督促二房东赔偿商户因此遭受的损失。

关于业主限制商户充值电费的行,廖建勋指出,这实际上是一种变相的断电行为,违反了《中华人民共和国民法典》和《广州市供用电条

例》。

为降低承租风险,廖建勋律师提出三点建议:第一,商户在承租前应确认二房东是否已获得业主的转租同意,并持有相关书面文件;第二,应该核实物业是否具有合法产权,若租赁物属于违法建筑,可能面临被拆除的风险;第三,应注意承租期限不得超过业主与二房东之间的租赁期限。