

摆出 100 多张餐桌做大夜市

是垄断经营，还是提升服务？

浦东新区张江镇益江路 135 弄生活广场，是玉兰香苑居住区的商业配套项目，十字交叉的两条路在商业区中间形成一个小广场，周边全部是小吃店、大排档以及奶茶店等。这个生活广场总共有 80 个门牌号，被分割出 300 多个商户。一天到晚，这里都人声鼎沸。商户们告诉“老叶较真”，以前，他们把餐桌摆出门外经营，最近物业对广场进行了改造，让第三方公司在广场上出租餐台，每张台子一个月租金 800-1000 元不等。

对此，商户们意见很大，认为物业公司在跟商户们争利。然而，物业公司也很委屈，称他们这么做，是想为商户们提供更好的服务，把这个地方的夜市做起来。出租餐台，收取微薄的租金，是为了补贴保洁公司不断增加的运营成本。

I 商户：不用物业桌椅就是跨门经营？

张女士在这个生活广场经营一家特色大排档，铺面朝广场的空地开着。当初租房的时候，房东跟她说，店里主要当作厨房，天气不好或者冬天，勉强摆几张桌子就可以了，天气好的时候，餐桌都摆在门外的过道和广场上。广场周边有六家做大排档的，大家都这么干。

张女士的大排档对面，是另一家大排档，之前他们的地盘以门前的花坛为界，生意好的时候，能摆下二十来张塑料餐桌。一晚上下来，营收能做到两万三元。生意不好时，连房租水电都付不上。

张女士：“今年入夏以来，营收情况虽比以前好，但是物业公司和第三方保洁公司在我们门前做了铁栅栏，划了消防通道，不准我们跨栏，不让我们压线，现在我们的餐桌只能摆出原来的一半，生意大受影响。”

另一家大排档经营人告诉“老叶较真”，去年，物业公司没征求任何业主的意见，把广场上的树木移掉了，花坛也被拆掉，并在他们店面门口围起了铁栅栏，不让他们把餐桌摆出去，否则就算是跨门经营。“当时铁栅栏离我们店门只有 1 米的距离。房东当然不同意，就跟物业的人吵，然后物业的人就把铁栅栏往后退了，总算让出了一些空间给我们。否则，我们的桌子就只能摆在店里。”

摆放桌子的空间被压缩，餐桌量减少，营收明显下降，让张女士等大排档经营户倍感压力。大排档商户为了争地盘，摩擦不断，上个月还有商户为此大打出手。

张女士介绍，物业公司原打算把整个广场中间的空地都圈起来，要摆 180 套桌椅。“要是那样的话，我们如果继续做大排档，就只能租他们的桌子。一张桌子一个月租金 800-1000 元，明摆着就是要跟我们争夺利益。这样一来，我们既要给房东交租，又要给物业找来的第三方公司交租，生意就没法做了。”

I 业主：忧心广场铁栅栏有隐患

8 月 16 日上午，记者在该休闲广场走访时，所有大排档都还在打烊中，他们的营业时间是下午到次日凌晨。

张女士的店面也关着，她扒开防雨布，里面露出几台装饮料的冰箱。她说，打烊后，东西都在门外集中堆放，下午营业时间一到，掀开防雨布，拉开桌子就可以开张。

广场上的垃圾还没完全清理干净，塑料袋、塑料杯、一次性筷子、烤串的竹签等随处可见，穿着各色马甲的快递小哥骑着电瓶车，忙碌地从这些垃圾上驶过。

在广场一角，张女士的几十套塑料餐桌和塑料椅子层层堆叠着。不同的颜色，代表不同的商户，因此，即

使桌椅堆放乱了，他们也一眼就能分辨出是谁家的。

广场中间有三处用铁栅栏围起来的空地。张女士说，围起来的这些地盘，比原来做绿化的花坛略大一些。有一处栅栏上面，还撑起了伸缩棚。张女士说，那家大排档已经跟物业找来的“第三方”签了合同，所以，他们就可以大张旗鼓地占用广场空地经营。

一位要求身份保密的业主告诉“老叶较真”，商业广场的店铺，都是他们个人买下来的，包括广场以及广场里面的通道都作为公摊面积，卖给了各个小业主。

“广场上的空地是我们业主的，我们请物业公司管理，而物业公司把我们广场上的绿化移除，找第三方摆上台出租获利，这个做法是否妥当？”该业主说，他也跟物业交涉过。物业告诉他，移走广场上的绿化，是为了便于保洁打理，事先已经通过镇绿化办审批。出租餐台，是为了补偿保洁公司因夜市转好而增加的保洁费用。

该业主更为广场上围起来的铁栅栏忧心忡忡。“我们这里小吃店和大排档很密的，而且家家都用钢瓶液化气，一旦起火，后果不堪设想。消防车能不能顺利开进来？就算能开进来，灭火作业是否会受到这些铁栅栏的影响？我们这些善意的提醒，都没有得到物业公司的回应。”

I 物业：提供餐台不是为了垄断经营

面对商户的投诉，该商业广场的程毅经理感觉很委屈。

程经理说，消防这一块，是他们工作的重中之重。甚至，物业公司还将原来在广场那边的办公用房退出来，建了一个一级消防站，配备了车辆，有专人值守。

对于商户们指责的“垄断经营行为”，程经理说，这完全是商户们的误解。“如果我们真的要垄断经营，我们肯定不会让商户们把桌子摆到门外，而且还会有一些其他的管理措施。但是我们从来就没有打算在这个上面去挣什么钱，我们的初衷是帮商户把夜市做好，把经营场所搞得干干净净。”

程经理告诉“老叶较真”，他们是一家镇属基地公司，目前代管这块商业广场并没有盈利。这么多年来，物业费一直是 1 元 / 平方米，在上海找不到物业费比这里更低的商业广场。

程经理说，入夏以来，夜市经济复苏，这个商业广场的餐厨垃圾数量暴增，从原来每天 30 桶左右，增加到现在每天 130-140 桶，而且这些餐厨垃圾都没有经过干湿分离，给保洁工作带来很大的压力。

此外，运输成本的压力也很大。程经理说，一桶垃圾的运输费要 50 元，“可想而知，我们这里一天产生这么多垃圾，运输费用在 7000 元左右，成本很高。”

记者：“你们不向商户收垃圾处理费吗？”

程经理：“我要表达的是，商户产生的这些垃圾运输出去，环卫公司要找我收钱。正常情况，一桶垃圾要收 50 元。这是夜市发展带给我们的一个管理难题。”

对于商户们投诉的焦点：广场中间用铁栅栏圈起来的三块地以及第三方公司出租餐台的问题。程经理是这样解释的：铁栅栏围起来的三个区域原来是花坛。以前花坛还在的时候，大排档的经营者把烧剩的木炭往花坛里倒，把绿化都破坏掉了。还有一些就餐人员在花坛里呕吐，环境脏乱差，很糟糕。

“花坛里的绿化一破坏掉我们就要补种，周而复始，没完没了。如果我们是有盈利的，一直补种，还承担得起，关键是我们现在没有盈利，这笔费用就是一个压力。我们就跟业主协商，把 3 个花坛上比较大一点的 5 棵树移到商业广场边缘一点的地方，把花坛的地面做平，保洁时也比较方便。”

然而，当物业公司把花坛拆掉，地面做平之后，6 家大排档经营户的桌子就把整个广场全部摆满了。消防通道等都被占用了，而消防问题，也一直困扰着物业管理单位。

程经理说：“他们都是用钢瓶液化气，我们把原有的安全通道全部用黄线漆画出来，告知商户，你们不要占用安全通道。但目前的实际情况是，安全通道全部被占用。为了保留安全通道，以及在突发事件发生时，这个地方有一个应急处置或者逃生空间，我们就把原来三个花坛的位置用铁栅栏围起来。这样一来，商户就觉得我们压缩了他们的空间，影响到了他们的经营，减少了他们的收入。”

程经理说，当初商铺门口只有一条过道，不存在让他们把桌子外摆，或者说外面的广场是给他们免费营业的空间。

实际上，矛盾的激化，是在第三方保洁公司“出租”餐桌之后。

程经理解释说，这部分收入完全是为了覆盖保洁公司增加的成本。“我们让第三方保洁公司跟商户协商，配备统一标准的塑料桌椅。保洁公司估算下来，一张桌子四把椅子，一晚上平均翻台 3 次，3 张桌子，或者说 9 次翻台就产生一桶垃圾。一桶垃圾包括分拣和运输在内，收 100 元，一张桌子一晚上大概就是 30 元。如果商户要的桌子多，费用肯定要低一点，桌子少，就要高一点。因为各家产生的垃圾量不一样，台子的垃圾成本就有 10 元、20 元以及 30 元不等。这样一来，一个月一张桌子就是 300-1000 元。平均一张台子坐 4 个人，每人消费 50 块钱，一晚上一张台子营收 600 元，保洁公司找你收 10 块钱 20 块钱，多不多？”

程经理告诉“老叶较真”，本着把广场夜市经济做起来的目的，后续在管理上，他们还将有进一步优化措施，为商户们提供更加优质的服务。

文/晨报记者 叶松丽 图/晨报记者 张佳琪

