

# “城市有机更新”为何令园区企业焦虑不安

来自浙江义乌荷叶塘工业园区的调查

本报记者刘荒、李平

义乌是一座以小见大的城市。它有两个名字,一个叫义乌,一个叫小商品市场。在这个全球最大的小商品市场背后,当地成千上万家中小企业,以贸易工、工贸联动,形成义乌市场独特的业态优势。

今年6月,距义乌小商品市场4公里的荷叶塘工业功能区(以下简称荷叶塘园区),传出被列为城市有机更新区块的消息,当地众多中小企业主焦虑不安,担心土地和厂房被征迁……

“现在是摸底调查,市里还没决定拆不拆,企业不用太紧张,该买设备买设备,该生产生产。”荷叶塘园区所属的福田街道党工委书记盛庆生说,最近3个月他一直这样安抚他们。

与基层官员的从容淡定不同,更多宗地企业主则忧心忡忡。园区征迁的决策是否科学?企业主的吁求是否合法合理?800多家园区中小企业将何去何从……记者为此展开调查。

## 征迁消息让众多企业主慌了神

“已经两个月没睡上安稳觉了。”义乌市南吉针织有限公司总经理吴勤说,6月21日,突然传出荷叶塘园区征迁的消息,大家一下子慌了神,无心生产了。

紧接着,街道干部两次上门,询问是否愿意搬迁。有着20多年企业管理经验的吴勤,一时间束手无策。他不无懊恼地说,“去年我买第二块地时,政府还说不会征用呢……”

今年5月,浙江小龙人袜业有限公司出资4300万元,从法院竞拍获得毗邻的10亩工业用地,又订购了2000多万元的机器设备。

“新设备还没安装,工厂就要搬迁,真好比是晴天霹雳!”公司总经理方有成苦笑着说,“现在睡前醒后想的全是这个事,搞得最近连员工每天都得看过老板脸色才安心”。

一心想把事业做大的福建人陈钰,在义乌打拼了16年,做梦都想有自己的厂房。今年6月17日,这位外贸公司负责人终于如愿以偿——在荷叶塘园区投资2300万元,购买了4.9亩土地和4400平方米厂房。

4天后,听说园区拆迁的消息,一脸惊愕的陈钰仍半信半疑。直到7月8日,社区干部登门动员征迁,他才开始恐慌起来——把刚买来的机器设备,一股脑地运往深圳厂区……

义乌毛纺厂老板郑定来的“有机更新”经历,回忆起来更加曲折。去年8月,他在新凉亭工业区的7亩土地和1.2万平方米厂房,刚被后宅街道“有机更新”征收拆掉了。

“好不容易在荷叶塘安了‘新家’,谁知刚生产两三个月,又要搞有机更新。我都不知道还往哪里搬,现在哪个地方都有可能被有机更新。”63岁的郑定来向记者诉苦,由于接二连三摊上这种事儿,老伴竟患上抑郁症,现在每天要吃20多粒药。

7月16日,荷叶塘园区100多名宗地企业主,来到福田街道有机更新指挥部,以按红手印等方式表达反对征迁的诉求,吁请政府保留这个小商品市场的重要货源地。

据盛庆生介绍,荷叶塘园区占地1166亩,共有工业宗地152宗,涉及企业836家,员工1.8万人;除152家宗地中小企业外,承租企业684家,2019年规上工业总产值9.81亿元。

义乌市主管工业的副市长贾文红告诉记者,近年来,随着义乌小商品市场的品质提升,很多产品都在金华、温州、宁波及广东等地生产,但义乌制造仍占小商品市场的四分之一。

## “街道没有能力安置征迁企业”

7月5日,《义乌市城市大提升行动方案》出台,明确提出“加快主城区15个区块有机更新”,要求“福田荷叶塘工业功能区区块12月底前完成收购”。

义乌市国有土地上房屋征收中心主任吴雅正证实,国贸大道西侧的荷叶塘园区已纳入全市第二轮有机更新范畴,但摸底调查、征收评估等具体



义乌市福田街道有机更新指挥部。本报记者刘荒摄

工作,由福田街道负责组织实施。

9月7日,在福田街道办事处三楼。盛庆生指着办公室墙上的街道区域规划图说:“荷叶塘园区和周边的7个村,这次规划要一起改掉。更新后引进什么产业,目前还没有定论。”

按照当地官方的说法,选择这里搞有机更新,一是园区企业规模小,亩产效益低;二是厂房出租率高,工业用地不姓“工”现象突出;还有所谓环境脏乱差问题,主要针对国贸大道东侧的农村居住区。

记者在荷叶塘园区走访看到,除个别施工路段外,园区马路宽敞、绿道成荫,沿街的厂房规整,生产秩序井然。当地人回忆,这些工厂多兴建于2005年前后,设施设备还比较新。

贾文红向记者透露,荷叶塘区块有机更新方案尚待论证,除引进北京中关村科技型企业外,前期招商还有智慧仓储等方案。“园区好企业还要想办法安置。”这位女市长快人快语。

尽管对园区征迁与否的追问,当地官员多含糊其词,但悄然推进的征迁准备工作,足以令这些中小企业主提心吊胆。

义乌市水晶之恋针织服饰有限公司总经理王海龙反映,由于园区路灯不亮,有人拨打“12345”市民热线投诉,市政部门却答复:荷叶塘园区纳入征迁范围,路灯不予维修。

事实上,福田街道同样被园区征迁的消息打了一闷棍。2019年12月底,这个街道投资1597万元的园区市政设施改造工程分段开标,目前工程已全部停工。据施工方透露,工程进度刚好过半,建设方提出按实际工作量结算。

“街道先投入37万元,恢复路灯照明。”盛庆生解释说,今年整个园区市政工程预算8000多万元,已完成2000万元;6月份接到征迁消息后,立即要求这些项目全部停工。

这个“不可能前脚修马路后脚再拆园区”的疑团,足以解开企业主的误解:如果应当预见或具有支配可能性,人为造成逾千万元损失的“烂尾工程”,是要追究法律责任的。

宗地企业的信息更不对称。“有的企业主心里没底,要求安置后才同意拆。”盛庆生坦承,“街道没有能力安置他们”。

## 同意征迁的企业都怎么说?

“我们土地和厂房还有30多年使用期限,不能说说就没了吧?”义乌市青橙子服饰有限公司总经理顾海华说,来企业走访的街道干部只问拆迁意愿,却不提征迁方案和安置措施。

然而,在《2020年福田街道荷叶塘工业功能区有机更新工作方案》中,“12月底前有机更新签

约全部完成”“明年3月底前所有房屋腾空”等“攻坚计划”赫然在列。

“目前,街道三分之一的人都在做征迁工作。我们提醒企业不要有侥幸心理,政府一旦下决心就必须拆,不可能再建工业区了。”街道一名参与园区征迁工作的官员说。

一些宗地企业主反映,为推进征迁工作,由街道、公安、税务、安监等部门组成工作组,对土地产权和社会关系进行全面调查,这给他们造成很大的心理压力。

“希望政府部门信息明确,别老吊着我们,搞突然袭击。”他们对所谓“先放风施压,后放水分流”的“策略”非常反感。

对于“街道经过三轮调查,有40%企业不同意征迁”的说法,这些宗地企业主并不认可:“上次光按红手印反对的都超过65%!”有“知情人”爆料,反对拆迁的宗地企业共123户。

9月23日,记者再度向盛庆生求证同意拆迁的企业数量时,他不置可否地说:“拆迁决策和征收价格都没出来,企业可能还会变,现在我也不敢说了。”

据当地官方初步调查,目前园区宗地企业自用的26家,部分用于出租的78家;完全用于出租的48家,租金合计约1.94亿元。他们认为最大的阻力来自出租厂房的宗地企业。

记者辗转找到一位“同意征迁”的宗地企业主,在承诺不透露其身份情况下,他才澄清自己是被迫同意的。

“荷叶塘不少宗地企业虽然厂房出租,但绝大部分出租企业都从事工业生产,只有极个别为方便工人生活,将工业用地做商超、餐饮等。”他说自己同意的前提,是补偿价格要合理。

在福田街道陈协斌副主任等人带领下,记者又走访了两家“同意征迁”的宗地企业。今年63岁的龚辉潮,从16岁开始鸡毛换糖摆地摊,创办了义乌市顺辉拉链织造有限公司。近十年来,他在荷叶塘的厂房全部出租,一年租金收入200万元。

“如果能引进更好的企业,评估价格高一点,我们愿意为义乌发展做奉献”。龚辉潮向记者坦言,自己在稠江街道还有50亩土地和厂房,现在一半生产拉链,一半仍在出租。

几年前,从玩具生产转行做建筑垃圾回收的王圣来,将玩具厂以130万元/年价格出租,在远郊租用70亩土地生产水泥砖。“征收价格随大流,相信政府不会亏待我。”他说。

对于工业用地要姓“工”,王圣来淡然回应一句,“我玩具不做了,厂房空着也不现实”,便再无下话,只顾低头泡茶了。

据福田街道办事处办公室主任万国栋统计,荷叶塘园区共有生产类企业458家、仓储类企业

198家、电商类企业180家,多数企业仍以工业为主,并在小商品市场设有摊位。

## “不是搬不搬,实在是无处可去”

“他们再晚来一刻钟,900万元设备合同就签了!”7月8日,约好上海设备厂商签合同的王海龙,却迎来街道征迁动员工作组。

王海龙不同意拆迁,但也不敢采购设备了。他提出搬迁至少需要2年时间,对方称,明年3月底前全部拆完,劝他早点外出找厂房。他忍不住回应一句:“这不是杀鸡取卵吗?”

“街道干部警告我不要乱讲话,说领导站得高看得远,叫我们早做准备。”王海龙回忆道。

据了解,由于义乌市目前多个镇街工业区都在征迁,且采取货币安置为主,大批中小企业面临搬迁,土地急剧升值、厂房租金一涨再涨。方有成举例说,最近一宗10亩工业用地7600万元成交,加上各种税费,价格比他四个月前竞拍同等面积土地高出一倍还多。

虽然心里极不情愿,最近仍在四处找厂房的王海龙,感觉越找越灰心——“以前每平方米月租才八九块钱的厂房,现在价格翻了两三倍,可还找不到过渡的厂房。”

最近两个月,吴勤几次跑出去找地,却没有找到合适的。这家人产值1.5亿元的外贸企业,重新建厂需要按海外客户标准装修,客户还要进行验厂,这些都需要充裕的过渡时间。

“今年疫情再做这种事,很多企业就更困难了”吴勤深有感触地说。

浙江雪芙美容化妆品有限公司总经理陈昆盛担心,化妆品企业异地建厂,重新审查至少一年时间,客户、订单和员工都会流失。“现在已经不是搬不搬的问题,实在是无处可去!”他说。

除了找地难、房租贵,货币化安置形成的税收负担,也让他们感觉“哑巴吃黄连”。去年9月,郑定来投资3800万元,购得10亩土地和8000平方米厂房,现在连一半面积都买不到。

“即使现在完全按市场价格征收,增值部分需要补交25%的企业所得税和25%的增值税,再买地时这个窟窿难给补?”亲历过拆迁的郑定来认为,与同比例土地安置相比,这笔征迁损失账谁都会算。

一些中小企业主呼吁,中小企业是义乌发展的根本,小商品市场之所以复制不了,恰恰在于几十年积累而成的产业生态。也有人质疑,招商引资不应以牺牲中小企业为代价:如果义乌中关村能搞成,搞个义乌华尔街岂更好?

“园区征迁要有一个滚动的办法,比如柳青工业园区,两年前我们就把好的企业安置了。”

世界最大稀土矿60多年一直被当成铁矿开采

## 宗地企业压力就像考试一样大

事实上,这种以“土地提效、产业提质、城市提能”为名的工业用地有机更新,远不止于荷叶塘园区。近两年来,义亭、苏溪、北苑和后宅等镇街的多个工业园区,都已纳入有机更新范畴。

2018年5月,义乌市率先在浙江省推行工业企业用地“全生命周期”管理,以完善工业企业“亩均论英雄”综合评价体系,促进低效工业用地的再利用或二次开发。

他们在企业已分为ABCD四类,实行差别化管理和要素配备的基础上,对新增工业用地亩均税收未达到约定标准50%的、连续两年被评为D类或连续三年被评为C类企业的,均有权解除土地出让合同。

“现在宗地企业压力大,就像孩子考成绩一样。”义乌市经济和信息化局局长曹耿介绍,今年全市亩均税标准已由去年的1万元/亩提高到3万元/亩,远高于过去每年10%至15%的增长速度。

按照规划,义乌市将利用3年时间,完成2万亩以上低效工业用地清理整治,占全市工业用地总面积的一半,意味着还将有大批中小企业面临有机更新等“生死大考”。

以荷叶塘园区为例,2019年,宗地企业A类3家、B1类16家、B2类61家,C类和D类各35家和19家,纳税总额1.09亿元;园区3亩以上宗地的亩均税收10.34万元,略低于全市10.6万元/亩的标准。

然而,即使像亩均税收超过72万元/亩的纳税大户——南吉针织,依然缺乏安全感。公司总经理吴勤坦言,产业环境离不开配套企业,这几年最大的困扰就是有机更新,增加了企业的不确定性。

据国土资源部门统计,荷叶塘园区自辟建以来,共发生62宗土地交易,仅近三年来宗地交易就有21宗,表明土地市场更新速度加快。

按照义乌“用地15亩以上的规下企业,不得列入B类以上等级”的规定,占地面积近20亩的义乌市叶之茂食品有限公司,今年5月被直接从B类企业降为C类,后者明确为不予安排新增工业用地的企业类别。

前不久,这家公司创始人叶东南向来调研的领导请求,征迁时给5亩用地指标也行。“按照我去年交税160万元计算,马上就能变回B类企业了。”他愁容满面地说。

小龙人袜业去年也被从A类企业降为B1类,总经理方有成说:“我们1个亿的销售额,研发投入220万元,没达到2.7%的比例,虽然纳税700万元,只能下降一等。”

对于“亩均论英雄”评价机制中出现的“一刀切”现象,义乌市江苏商会会长季子林有自己的看法:“企业经营有好有坏,行业利润有高低,而每年按10%至15%增加亩均税收依据何在?对企业生产要素行政化干预是否合法?”

记者在园区走访时感到,这些历经商海沉浮的中小企业主,既有对园区拆迁自身利益的关切,也充满对义乌未来发展的担忧。他们认为,有机更新是一种生态多元的更新,不是非此即彼的更新。

义乌市委书记林毅在接受记者采访时表示,目前,荷叶塘园区有机更新还没有启动,调研中会更多听取群众意见,义乌要当改革的模范生,但依法行政是底线,触动既得利益的改革,还要敢于担当冒险。

园区到底拆不拆?记者离开义乌时,仍没有确切的答案,但荷叶塘园区企业微信群里,以后日子怎么过、义乌的未来在哪里的讨论依旧。一些企业主声称要通过法律途径抗争到底,也有的企业主考虑去浦江、东阳等地……

征无照、税收评估、安全生产、消防安全、环境保护等方面工作措施,增加执法检查频次和抽查比例”等内容,被写入义乌市《关于加强工业用地全生命周期管理的实施意见(试行)》中。

客观来说,作为市场主体的中小企业,无法保证在激烈的市场竞争中始终占据优势。近三年来,荷叶塘园区宗地交易频次加快,说明土地资源市场化更新机制正在发挥作用。

党的十八届三中全会明确提出,经济体制改革的核心问题,是处理好政府和市场的关系,使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。这是我们党对中国特色社会主义建设规律认识的一个新突破,在党的十九大报告中再次得到强调。

今年5月23日,习近平总书记在全国政协经济界联组会上指出:让市场在资源配置中起决定性作用,不能回到计划经济的老路上去。

义乌是一座在市场上建立起来的城市,如今的成就源于市场、兴于市场,未来的发展更应该相信市场。如何进一步遵循市场经济规律,坚持完善市场机制,推动要素市场化配置,是当前义乌市深化改革与转型发展的必答题。

同时,一个地方营商环境的好坏,往往取决于政府的规划意识和法治水平。透过这个有机更新案例,不难看出其中所蕴含的辩证关系:政府决策越是依法行政、民主透明,工作就越好推进,群众就越拥护,企业也更有信心发展。

编辑黄海波

## 记者手记

本报记者刘荒

记者在义乌市福田街道采访城市有机更新时,遇到一个有趣的现象:一条南北走向的国贸大道将荷叶塘地区一分为二,东侧1000多户村民家盼着征迁,西侧100多家宗地企业主则集体反对征迁。

这项旨在“完善功能提升品质、保障权益让利于民”的有机更新新政策,为何出现“东边日出西边雨”的反差,不能不引起人们深思。

记者仔细梳理发现,其中的原因并不复杂——政府各项新政策出台,总有一个被人接受和实践检验的过程,义乌有机更新也不例外。

距义乌国际商贸城仅4公里的荷叶塘地区,随着城乡空间急剧扩张,区位优势显著增强,土地升值潜力空前。由于东、西区块原有规划功能、土地权属明显不同,城乡有机更新政策亦因此区别。

在国贸大道以东的溪前村和下西陶村,记者看到建设规划落后,老宅和新屋犬牙交错,虽经创建文明城市专项整治,环境脏乱差痕迹明显;村道最窄处仅两三尺,一旦发生火灾连消防车都进不去。

今年88岁的下西陶村村民陶雅稚,曾专程去邻村看过有机更新。他很羡慕亲戚家拆迁后盖的新房宽敞明亮,盼着自家老宅也能早日改造。除了环境整治,出行方便等诸多好处,陶家人也很在意“原来房子一年租金3万元,有机更新后能涨到10多万元”的“红利”。

# 同样都是征迁,为何“东边日出西边雨”

相形之下,西侧工业园区的众多宗地企业主,怎么算都感觉“吃亏”——企业生存发展暂且不论,还剩几十年土地厂房的产权期限,如果这么说法就没了,“保障权益让利于民”的原则如何体现,私有产权保护如何依法落实?

记者调查发现,同是6月下旬得到有机更新消息,但这里从村干部到村民,对安置政策和补偿措施都了如指掌,也能算出出征迁是否对自己有利。溪前村村民黄克茂笑着对记者说:“不用担心我们造房子没钱,钱不够还可以贷款。我今年70岁了,就惦记住着几天新房子”。

该村党支部书记黄克贵说,全村223户村民,拆迁后面积减少的只有七八户,村民们都盼着早日有机更新。

一些园区宗地企业主反映,街道工作组以摸底调查之名,行征迁动员之实,既不给企业缓冲时间,也不明确收购方案,确定收购价格及安置方式,搞得周边工业用地价格和厂房租金一涨再涨。

“现在园区人心惶惶,各种说法都有,外面企业不敢进来,里面企业不敢投资。”义乌江苏商会会长季自林说。

一些园区企业提出,从拿地盖厂房到相关部门办证,再到设备调试、采购商验厂等,一套程序全走下来,至少需要两年时间。

与城乡居民征迁不同,工业企业生产有其特殊性和周期性,征迁不宜操之过急。尤其在当前中央反复强调落实“六稳”“六保”决策部署下,稳企业就是稳就业、稳社会大局。

相比政府提供土地安置村民自建房屋,大部分征迁企业没有土地安置指标,计划只给半年搬迁时间,何去何从令人担忧。

无论以农民自愿为前提的农村有机更新,还是征询被征收人意愿的旧城区改建,均需90%以上的城乡居民同意率。义乌政府还为他们提供了多种安置补偿方式,赋予他们自由选择的权利。

显而易见,义乌城区不再实施“土地安置”补偿方式的新政,对众多面临征迁的中小企业而言,“等价值补偿安置”原则将导致土地价格上涨、厂房租金提高,进而推动企业成本攀升。

义乌市委书记林毅告诉笔者,义乌市场主体65万家,占浙江省十分之一,绝大部分是小微企业。可见,中小企业是义乌发展的主力军,“小商