

“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，以贸促工、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生庆说，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有理？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，突然传出了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地说，“现在睡前醒后的全是这个事，搞得最近连员工每天都有看老脸色才安心。”

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対征迁的诉求，吁请政府保留这个小商品市场的重要货源地。

据盛生庆介绍，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雍正证实，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，盛生庆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。”盛生庆解释说，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。”盛生庆坦承，“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，不能说没就没了吧？”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，记者再度向盛生庆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方国栋统计，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，说市领导站得高看得远，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。这家年产值 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。

浙江雪芙蓉化妆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，再买地时这个窟窿谁给补？”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，搞个义乌华尔街岂不更好？

“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。”

贾文红坦言，企业搬迁不同于个人搬家，往往都涉及设备、仓库等问题，政府要建标准厂房给企业过渡。

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给的基础上，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 亩以上的下企业，不得列入 B 级以上等级”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，这家公司创始人叶南东向来调研的市领导请求，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 级企业降为 B1 级。总经理方有成说：“我们 1 亿个的销售额，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，行业利润有高有低，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法？”

记者在园区走访时感到，这些经商海沉浮的中小业主，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，这对于“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，行业利润有高有低，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法？”

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，还要敢于担当进取。

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……

证无照、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必答的课题。

同时，一个地方营商环境的好坏，往往取决于政府的规则意识和法治水平。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，工作就越能推进，群众就越拥护，企业也更有信心发展。

编辑 黄海波