台商折戟呼伦贝尔:招商引资项目四年三易主

本报记者 张艳蕊

内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂温克族自治旗对外招商引资,台湾商人郭年柱有意北上投资,当地一个预计投资20余亿元的旧城改造项目让二者的想法变成了现实。

令郭年柱始料未及的是,满腔热情的投入却接连遭遇当地企业毁约,政府土地储备交易中心单方宣布解除政府已确立项目的同时又收取另一股东"预购土地保证金"5000万元,面对"项目没有了,前期投资、人力成本、时间成本都成了泡影,同时,还被其他合作伙伴质疑鄂温克族自治区政府及企业诚信度,"有着多年中国台湾、广东、上海等地房地产开发经验的郭年柱欲哭无泪。

无奈之下,郭年柱投书媒体,希望能将其在内蒙古的投资遭遇予以披露。

到底是当地投资环境问题,还是台商对内地投资政策规则理解有偏差?日前,《中国企业报》记者赴呼伦贝尔市鄂温克族自治旗,对此事进行了深入调查。

王利博制图

投资商被架空

郭年柱是军人的后代,来大陆经商投资已经十几年,目前常住广东东莞,经常来往于中国台湾和大陆之间。凭借在台商圈中一定的人脉基础,郭年柱还担任着东莞市台商投资企业协会东城分会副会长。

据郭年柱介绍,2010年10月,在深圳市贤泽投资有限公司介绍下,他接触了内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂温克族自治旗一个旧城改造项目——巴彦托海镇的旧城改造"1732商业街"项目,与联系融资的有关人员洽谈及实地考察后,很看好项目,加之有旗长、旗政府的支持,同时他也想为台商向内地发展及台商产业转型做个尝试,于是毅然决定做北上内蒙古的少数台商之一,与当地企业呼伦贝尔市全宝投资有限公司合资,在当地注册成立了项目公司呼伦贝尔世纪兴海投资发展有限公司,并获得政府以会议纪要形式认定呼伦贝尔世纪兴海投资发展有限公司为项目主体资格。

在完成了项目调研及详细规划设计方案并获得旗政府认可后,郭年柱又开始进行项目融资,此时,鄂温克旗政府土地储备交易中心提出,按照《预购土地协议》,要交纳5000万作为"土地预购保证金"。

2011年10月11日,郭年柱与在广东东莞认识的商人张东升签订《呼伦贝尔鄂温克旗1732项目合作协议》,双方同意共同集资人民币3亿元项目专款,完成协议相应手续后,立刻缴齐鄂温克旗政府土地储备中心5000万元土地预购保证金。却不料双方加上原股东刘忠之间却出现了很大分歧。

此时郭年柱急于推进项目,又把融资目标锁定了台湾建筑投资公司,然而直到2012年4月,他把台湾华新集团、丽宝集团带到鄂温克族自治旗来看项目时才知道,鄂温克旗土地储备交易中心已单方宣布解除政府项目,并收取了张东升和刘忠新改组的原刘忠属下的房地产公司的5000万元"预购土地保证金"。

郭年柱又多次与当地政府方面沟通,但毫无结果,至此,他才意识到,项目没有了,公司把他架空了,新引进的股东与政府之间可能达成了新的协议,而他前期为此项目考察调研、设计规划所投入的1000多万元费用也无处讨要了。

项目四年三易其主

那么,到底是政府不诚信,还是股东间纠纷而影响了项目?这其中是否还有其他隐情?为了核实台商所述事实,日前,《中国企业报》记者来到了内蒙古呼伦贝尔市鄂温克自治旗政府,对此进行了采访。

> 一位股东痛心地说:"如果没有刘忠的不诚信,就不会打乱郭年柱与张东升的合作计划;如果没有土地收储中心的一女二嫁,就不会让刘忠与张东升的合作走向下一步;如果没有土地收储中心的违规,郭年柱与其他台商的合作也已经水到渠成,这个项目也不是现在的模样了。"

鄂温克自治旗政府旗长办公室王秘书接待了记者。对于《中国企业报》记者提出的采访旗长色音图的要求,王秘书表示旗长在外面开会,没办法接受采访,他同时帮记者联系了主管招商引资的旗金融办主任、旗土地储备中心主任史军。

"项目存在是有两个前提条件的,"史军开门见山地表明了态度:"招商引资是和当时的政策环境相关。这个项目在立项时,法律背景是《房屋拆迁管理条例》,允许毛地出让,地上还有建筑物,有住宅的情况下,政府就可以出让,由开发商自己拿钱去拆,拆后再建设。这种前提下,政府为了旧城改造,资金也有限,就会给开发商一些优惠条件,由开发商来投资去拆。但这个优惠政策出来后,他们也没有拿钱投入项目,相关推进工作也不顺利,我们工作的重点是针对当地的企业,就是刘忠的企业,而且也给我们承担一些政府工程,因此对他还是信任的,他招商引资来的企业政府都是欢迎的。"

从记者拿到的资料中可以看出,巴彦托海镇的旧城改造项目曾经几经波折。至2012年9月,已经三易其主。

对此,史军也表示很无奈,"这个事情后期发生变化的原因是,他(世纪兴海公司)不能及时打款,造成了错失原政策环境执行时期。新的政策已经不允许毛地出让,必须由政府负责拆迁,净地才能出让。所以,才出了一个政府会议纪要,要求旧城改造可以搞,但不能全部按原来的倾斜政策了。"

"刘忠找来了很多合作伙伴,接待郭年柱的已经是第四拨台商了,都因为各种原因没有谈成,这次也不能及时打款,所以项目取消了。"史军继续向记者介绍,"刘忠后来又说找到一个投资人能做,而且马上交了项目保证金5000万。但这时我们地方政府这边又出现问题了,拿到项目保证金后,我们拆迁不顺利,老百姓要价特别高,所以这个项目我们根本就没动,因此,我们已经把一部分钱退回去了,其余分期分批退,就不再拆迁了。原来预算土地收储成本500元/平方米,现在1000也不同意了。目前政府自己拿钱拆了一年半了,到现在没有什么成果,非常尴尬。"

史军的说法同时也得到了世纪兴海公司股东、呼伦贝尔市全宝投资有限公司法人代表刘忠的证实。刘忠主动与记者取得联系,见面后,他拿出与郭年柱解除合作的协议及土地收储中心的催缴通知。

据刘忠介绍,此项目目前已经不存在了,他目前只是打工的,他拒绝记者称呼他"刘总"。

记者随后又到1732项目实地进行了解,在项目现场记者看到,目前项目所在地块已经开始了部分开发,其中有一个商业住宅项目——海天新村住宅小区,开发商为鄂温克巴彦托海镇平安房地产开发有限责任公司,另一处更大的区块竖立起"巴彦托海镇旧城改造新城佳元小区公示牌",但老旧住宅均在,看不到拆迁的迹象。

《中国企业报》记者同时采访了世纪兴海另一自然人股东白红光,白红光同时也是呼伦贝尔市全宝投资有限公司独立董事、高层管理人员,受法人刘忠委托全权负责1732项目融资。作为此项目的全程见证人,他直指政府及当地企业诚信问题:"这件事的实质是,郭年柱与全宝投资合资成立世纪兴海公司后,郭年柱自己投资的同时寻找台商及张东升合作,而全宝投资董事长刘忠接触张东升后,暗度陈仓又与张东升改组了海中房地产公司,直接导致郭年柱与其他台商伙伴的合作破裂。刘忠可谓一石二鸟:既可以不支付贤泽公司的融资服务费,也抛开郭年柱与张东升合作获取自己最大的利益;而如果全宝讲诚信,就不会暗中与张东升合作,致使郭年柱与张东升达成的协议束之高阁;如果政府的土地收储中心守诚信、讲原则,就不会发生在旗政府还没有废除世纪兴海公司项目主体资格之前接受海中公司并收取海中公司的5000万元。企业融资本是企业之间的事,但在此事件中,政府的不诚信助长了企业的不诚信,导致出现全宝、贤泽、台商郭年柱、投资人张东升、土地收储中心等一连串错综复杂的关系。"

白红光痛心地说:"如果没有刘忠的不诚信,就不会打乱郭年柱与张东升的合作计划;如果没有土地收储中心的一女二嫁,就不会让刘忠与张东升的合作走向下一步;如果没有土地收储中心的违规,郭年柱与其他台商的合作也已经水到渠成,这个项目也不是现在的模样了。"

律师:旗政府明显违规

《中国企业报》记者又采访了北京世华律师事务所合伙人、律师张徐宁,张徐宁认为,从案件目前的资料看,鄂温克族自治旗人民政府在1732项目中有几点明显违规及违法之处:第一,政府不得与开发商签订联合开发房地产协议;第二,政府不得随意变更项目主体、土地受让方。但该项目中几次以政府文件的形式变更项目主体企业,直接变更土地受让方更属严重违法;第三,旧城改造项目收取5000万元土地预购保证金也是没有法律依据,而且若对原来的投资者无保证金要求,却对台商有要求,这就是明显的"区别对待"了;第四,如无约定条件或法定事由,不得单方解除合同。否则,不仅要承担违约责任,赔偿损失,还应继续履行合同。绝不是一纸通知可以了事那么简单。

张徐宁向《中国企业报》记者表示,2011年1月19日,国务院第590号令即下发《国有土地上房屋征收与补偿条例》。《条例》第二章第八条第五款中规定:由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行的旧城区改建的需要;"由县级人民政府作出房屋征收决定"。张徐宁律师认为,该项目自始至终被确定为"旧城改造项目",即使政策有了变化,也不应推卸政府的责任而放弃对项目的实施行为。若在新条例出台后当地政府早已实施了政府拆迁计划,并未对新条例颁布后来投资该项目的台商提出异议和其他要求。因此,把政府拆迁成本提高作为终止项目的理由,既不合理,也对投资商的投入和工作予以了单方面的否定,是极不合适的。

记者手记

一个极端的招商引资案例

张艳蕊

一个具有整体性、前瞻性、从规划到设计都很优秀的项目就这样流产了,一个可能会带动当地经济繁荣、改善百姓居住条件、创造更多就业机会,同时可能成为北方地标性建筑的项目就这样不复存在了。政府在遗憾、投资商在遗憾,扼腕之余,也不得不引起我们的更多思考。

企业投资受挫的案例接触的很多,但这一次却让记者觉得遇到了一个极端的案例:一边涉及台商,一方面涉及少数民族地区,即使都放在国家相关政策的大背景下,各自对于政策的理解、对于投融资概念的理解可能都会有差异,更何况双方所面对的商业环境也很不相同。

在采访中能很明显地感觉到政府的随意性,据旗金融办主任、土地收储交易中心主任史军介绍,"张东升交的5000万项目保证金是另一个项目,已经退回去了一部分",记者询问到底退回了多少时,史军表示:"不知道,大概退一半了,都是财政安排的。"对于记者关于"是张东升要求退款,还是政府提出要退款"的问题,史军说:"我们找他的。我说也拆不了,你钱放这也没啥用,给你退回去吧。但这么多钱,也不能一下子全退,财政有钱就退点。他也同意分期退了。他也挺遗憾。"

在鄂土储字(2011)34号文件《关于解除预购土地协议的通知》中表述:"同时,在通知送达之日,解除鄂温克旗城镇土地储备中心与你公司此前建立、形成的一切合同关系。"即使不去关注土地储备交易中心是否有权发出这种通知,单就这种表述,也同时能读出政府部门的随意性,而没有兼顾到企业在此项目中前期的投入。

同时,对于投融资的理解分歧可能更大。采访中,另一当地股东刘忠曾向记者诉苦:自己是受害者。旗领导不止一次提醒过他,他找来的台商不像有钱的样子。但眼看项目时间到了,他着急,正好台商引进张东升后股份问题没有谈好,所以他就把张东升引荐给土地收储中心了。我们不去注意他对于这件事情的描述时矛盾的地方,只从他的言语中,就能读出他对于招商引资的理解就是"找一个钱足够多的人来投资这才是招商引资",同时,记者在史军的谈话里也听到了类似的解读。

旧城改造项目是一个庞大的工程,招商引资是不可避免的,那么,各级政府应该如何理解招商引资、如何对待招商引资来的企业?企业在招商引资项目中的利益该如何保障?这值得政府和企业双方深思。

当然,对于企业,投资前也应该充分了解项目的真实情况、做好风险评估,尤其对于政府决策随意性强的地区一定要慎重。

当事者说

对话台商郭年柱——契约精神是投资保障

契约精神是文明社会的主流精神,其本质是一种契约自由的理念,所谓契约精神是指存在于商品经济社会,而由此派生的契约关系与内在的原则,是一种自由、平等、守信的精神。任何一个地区,如果没有契约精神,那就不会有好的投资环境。政府如此,企业亦如此。

本报记者 张艳蕊

《中国企业报》:你当初为什么选择投资呼伦贝尔鄂温克族自治旗的这个项目?

郭年柱:首先,是因为有深圳贤泽投资有限公司作为中介机构。我从中国台湾来东莞已经十几年了,从我的了解,这家公司在业界的口碑一直很好,所以我信任的是中介机构。

其次,有当地政府的大力支持,色音图旗长亲自接待了我,他对我说:无论来自任何地方的人,只要是在鄂温克旗的投资,一定是以"公平、正义"的原则处理对待。

第三,最主要的这真的是一个好项目,尤其是我多次考察、调研后,我觉得可以做成一个整体性、前瞻性的项目。我是做建筑设计出身,我希望能在这里产生一个作品,而不是产品。

第四,目前台商也亟须产业转型,我也是觉得通过我自身做好一个项目可以吸引和说服大批需要转型升级的台湾企业前来投资落户,提升当地经济,同时发展对俄罗斯、蒙古国方面的贸易。

《中国企业报》:项目开始实施后,你有没有发现什么问题?

郭年柱:当时我发现最大的问题是缺钱和缺人。我当时想,除了我,谁会到内蒙古这么偏远的地方来?这么大的项目,钱谁投?无论我怎么鼓动,我的朋友也都不愿意来。

《中国企业报》:你说"钱谁投",你不就是投资商吗?

郭年柱:是啊。我发现当地政府和企业没太理解房地产投资中自有资金比例的问题,按照2009年《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》的规定,保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%,其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。一个项目只要有基本资金作为启动资金,其余靠金融资本和产业资本来运行,这是正常的啊。

《中国企业报》:你是怎么解决资金和人才这两个问题的?

郭年柱:当时我想,除了我愿意去,没有人愿意去干那么苦的活儿。而要吸引人才,就要提供足够的创新空间,通过创新产生利润。

这个1732项目原始规划既没有创新空间,也没有利润空间,可以说既不能和谐发展,也不能可持续发展,所以,我就通过合作协议与政府协商,重新做了项目规划和定位。

内蒙古属温带大陆性季风气候,冬季寒冷漫长,经常有暴风雪,夏季短而温暖,年平均气温在-1°C到15°C之间。所以我是做了大量调研,最后设计出了一个冬夏常青的步行街方案。我设计的采光、取暖功能的玻璃顶,是采用哈达的造型,很美。按照蒙古人的习俗,我们在路口设计了敖包,在街口设计了"撮罗子"(一种当地少数民族居住的简易房子)。建成后,这将是一个集文化、旅游、观光、休闲、办公、住宅为一体的商业综合体。

《中国企业报》:针对目前的局面你有什么打算?

郭年柱:直到土地储备中心主任史军告诉我"项目没有了",我都不敢相信。2012年春节前我们还在向当地政府主要领导询问项目的情况,可没有人告诉我项目实施对象要变更啊。再说,政府确定的项目,土地储备中心有什么权力撤销?我当时就被我带来的台商朋友质疑说:"老郭,这样的项目,这样的投资环境,你怎么还引我们来?"

政府这样没有诚信的做法,对我们台商来说,是非常意外的事。我是以一种平常心态来内蒙古自治区考察投资的,我也是觉得通过我自身做好一个项目,可以吸引和说服大批需要转型升级的台湾企业前来投资落户,提升当地经济,同时发展对俄罗斯、蒙古国方面的贸易。我还雄心勃勃地和台商朋友说,这个项目完成后,我要在满洲里建一个台商经贸城,台商都到这里投资吧。现在看,我再也不敢了。我最后悔的一件事是,现在我的大哥还在呼伦贝尔,这次他正是听了我的"忽悠"才去投资的。

我不明白,向我们公司发出终止土地收购合同和项目主体公司资格符合政府层级程序吗?这个部门能代表一级政府吗?为什么明知政府未变更项目主体,却收取他人的5000万元项目保证金?

还有,前两个项目主体各自实施项目均近一年多无实质进展,既无人要缴纳什么保证金、土地收储资金,也无人考察落实其是否有开发建设能力,而一味地给予优惠政策,包括签订一些工程项目支持。而我千方百计打造这个项目,却在不到三个月的时间内,屡次遭到要钱、制造障碍、单方面终止合同等问题。其中的缘由到底是什么?

此事已经引起当地各级台办的关注,我也将继续向内蒙古自治区及中央相关领导反映,不是为了必须要做这个项目,而是觉得打着招商引资的名义,却做着害商、伤商的事情,国家的资源被某些人玩弄于股掌之间,实在难以理解。更主要的是,为什么政府敢拿着国家的土地转来卖去,谁有好处就给谁?谁还敢到这样的地方投资呢?

《中国企业报》:你认为哪些因素会影响一个地区的投资环境?

郭年柱:中国经济发展到今天,有必要提一下契约精神。契约精神是文明社会的主流精神,其本质是一种契约自由的理念,所谓契约精神是指存在于商品经济社会,而由此派生的契约关系与内在的原则,是一种自由、平等、守信的精神。

孔子也曾说过:"人而无信,不知其可也。"任何一个地区,如果没有契约精神,那就不会有好的投资环境。政府如此,企业亦如此。