

# 工业土地投资生意经： “一颗螺丝不生产”5年获利20倍

■ 本报记者 张艳蕊

国土资源部的一份统计显示，2013年二季度，全国105个重点监测城市的商业、住宅、工业地价分别为6044元、4799元和684元/平方米，工业用地地价明显较低。

《中国企业报》记者在采访中发现，凭借价格优势，一些企业不仅能低价在工业园区拿到土地，还可以反过来通过取得相关政府补贴，以土地抵押贷款等一系列运作，最终不但能得到大笔流动资金，还能坐地享受到土地增值的利润。

## 5年未投产坐享土地升值

一块150亩的工业用地，在同期成交价格每亩9.6万元的情况下，通过享受政府补贴，以每亩1万元取得。此后，又以土地抵押，取得1500万元贷款。在2009年至今近五年时间里，企业在未实际投入生产的情况下，地价已经上升到每亩超过20万元。

《中国企业报》记者在南充航空港工业园区采访中遇到的这个案例，就能充分说明工业园区土地成本为负。

2009年，南充市高坪区人民政府通过招商引资，引入十堰车冠商贸有限公司“汽车改装及车身、车桥总成生产”项目。按2009年8月28日南充市高坪区与十堰车冠商贸有限公司的投资协议，此项目为国家工业用地，项目用地面积约180亩，出让价格按9.6万元/亩挂牌结算。

在查阅相关资料时，记者注意到，签订投资协议当天，双方还签订了《十堰车冠商贸有限公司汽车改装及车身、车桥总成生产项目工业发展专项资金补助金额及支付时间安排》，里面约定：根据《投资协议》有关条款，本项目所涉土地出让金按照每亩9.6万元进行结算，但在支付土地出让金后，立即在工业发展专项资金中按照每亩8.6万元进行补助，补助资金主要用于进行场地平整、厂房建设、员工培训、基础设施建设等。

最终，十堰车冠公司为此项目支付的土地费用只有每亩1万元。

2013年12月10日，本报曾发表《四川南充：沉睡园区如何激活？》一文，对此项目涉及土地低效利用事件进行报道。因高坪区人民政府无法履行补充协议约定内容，（2009年12月高坪区人民政府又与投资方引进的



零地价、低价招商实际操作多在区县级，且各地区间有明显竞争

款金额1500万元。

## 低价供地后遗症

在中国，土地作为经济发展的基本要素，却一直未得到应有的重视和保护。长期以来对建设用地的粗放利用模式过度消耗了珍贵的土地资源。

“现在一般都是地方政府出让土地后，再采用财政补贴方式返还给企业，最后土地出让价达不到最低标准。”一位房地产开发商告诉《中国企业报》记者，“零地价、低价招商实际操作多在区县级，且各地区间有明显竞争，都是经私下协商先按规定出让土地，再由地方财政返还，稀释企业拿地成本，企业拿地后，就可以进行抵押贷款了。在实体经济利润低的背景下，企业贷来的款做金融投资是最常见的。”

中国城市和小城镇改革发展中心副研究员鲍家伟博士认为，当前普遍存在的问题是工业地价偏低以至于土地成本倒挂，以致出现以商住用地反哺工业用地的现象。

鲍家伟认为，各地政府抱着“以产兴城”的理念，为吸引企业、发展产业都会以最优政策招商引资，在土地上，这一点体现得更加突出。有的地方政府以低地价甚至零地价、负地价协议出让工业用地。然而，多年来居住用地价格过高、工业用地价格过低，最终会导致资源利用效率降低，产业结构失衡，既影响了民生事业，又妨碍了经济持续健康发展。

## 多部委拟联手治理

随着“新土改”政策的推进，与之配套的工业用地制度改革方案亦逐步清晰。国土资源部副部长胡存智曾在一次内部会议上表态称，国土资源部将修订《划拨用地目录》，扩大有偿使用范围。同时，还要采取措施提高工业用地价格。探索实行“租让结合、先租后让”的工业用地供应制度，积极推行工业用地出让弹性年期制。

综合信息显示，国土部正在探索有关建立市场化工业存量用地二次开发机制的可行性。

原国家土地管理局规划司副司长郑振源曾向记者表示，将腾出的大量工业存量用地升级为住宅及商业用地，不仅可以抑制房价高涨，化解现有城市房地产泡沫，还可以为地方政府带来数额可观的土地出让金收入，用于逐步偿还地方政府的巨额存量债务。

业内人士认为，工业用地腾退难的一大原因就是土地用途监管，商业和住宅是拿地之后出售，但是工业用地只能建厂房，不能做住宅和商业，且对建筑系数、容积率等有明确的规定。同时，厂房的标准体系不一样，很难买卖，因此价格很难上去。

在上述人士看来，实施工业用地二次开发是未来发展方向，其中不可避免遇到二次开发后的土地用途变更问题以及由此带来的开发成本、原土地使用者和政府利益博弈。

“

国土资源部将修订《划拨用地目录》，扩大有偿使用范围。同时，还要采取措施提高工业用地价格。探索实行“租让结合、先租后让”的工业用地供应制度，积极推行工业用地出让弹性年期制。

华冠公司签订的第二份投资协议书中约定的增加汽车总装项目，政府负责办理生产资质），此项目一直在停滞中。近日，记者再赴四川进行回访，在南充航空港工业园区记者发现，此项目仍未上马。

虽然有媒体指华冠公司近五年来“未生产出一颗螺丝钉”，但土地价格一路攀升却是不争的事实。1月22日，记者通过搜房网对此项目用地价格进行评估。结果显示，地块平均加权价已达每平方米306.15元，即每亩超过20万元。

与此同时，记者查询到的土地登记卡显示，此地块已于2012年5月10日完成银行抵押贷款，共计贷

## 国家协调劳动关系三方会议第十九次会议召开

■ 本报记者 陈玮英

2月14日，国家协调劳动关系三方会议第十九次会议在北京召开。人力资源和社会保障部副部长、国家协调劳动关系三方会议执行主席邱小平，中华全国总工会副主席、书记处书记、国家协调劳动关系三方会议执行主席陈荣书，中国企业联合会、中国企业家协会副会长、国家协调劳动关系三方会议执行主席黄海嵩，中华全国工商业联合会副主席、国家协调劳动关系三方会议执行主席谢经荣出席会议并讲话。

会议首先审议通过国家协调劳动关系三方会议及办公室组成人员调整建议。陈荣书、黄海嵩同志新调整担任国家三方会议执行主席。随后，会议对2013年工作进行了总结。认为通过加强协调劳动关系长效机制建设，共同研究解决劳动关系的突出问题，各项工作取得了新的进展，劳动关系总体保持和谐稳定。

会上，参会人员就2014年工作要点进行了充分讨论。2014年，国家三方将坚持稳中求进、改革创新，充分发挥三方机制优势，形成工作合力，积极创新劳动关系协调体制机制，有效预防和妥善处理劳动关系领域的突出矛盾，努力推动实现劳动关系总体和谐稳定。将着力重点做好探索创新构建中国特色和谐劳动关系体制机制、加强劳动关系立法工作等工作。

黄海嵩表示，2014年企业发展生存环境更加复杂，企业如何更好地生存发展是和諧劳动关系建立的基础。企业作为雇主，要明确其权益和责任。这些问题认识不清、处理不好，企业就不好办，办不下去，何谈职工权益的保护？要支持雇主依法治企、依规办事，在分配方面兼顾公平和效率，处理好收入与分配的关系，实现社会公平、正义。企联作为雇主组织代表，要积极开展工作，研究推出雇主责任标准，指导企业达标升级，构建和谐稳定的劳动关系。

黄海嵩指出，建立和谐劳动关系，应着力打造企业文化，形成核心价值观，提升企业的凝聚力，实现员工满意和企业核心竞争力的切实提升。面对当前和今后一个时期，我国劳动关系矛盾进入易发期和多发期，协调劳动关系的任务越来越重，劳动关系基层基础工作薄弱、能力不足的问题也亟待加强。

黄海嵩提出，协调劳动关系三方机制是研究解决劳动关系重大问题的重要机制，各级人力资源社会保障部门、工会组织和企业联合会、工商联作为三方成员，都要充分履行职责，加强工作力量，加强调查研究，加强沟通协作，更加积极主动地参与协调劳动关系工作。

邱小平对国家三方工作做出重要部署，提出各方要明确路线图时间表，切实抓好重要任务的落实，力求完成重点工作。同时，提出三点要求：首先，新形势下，增强责任感和使命感；其次，探索创新中国特色三方机制；第三，加强三方会议自身建设形成工作合力。

本次会议还审议修改了国家协调劳动关系三方会议制度。

## 东海出口创汇稳中有升

2013年，东海县商务局积极化解外贸下行压力增大的各种不利因素，迎难而上，强化服务，扎实推进，对外贸易工作较好地完成了年初确定的各项目标任务。截至2013年12月底，全县共完成进出口创汇31717万美元，其中出口26545万美元，同比上升25.2%；完成县下达目标（25450万美元）的104.3%，完成市下达考核目标任务（同比增长14%）的109.8%；硅产业类出口首次突破1亿美元大关，达到10248万美元，占全县同期出口额的38.6%。

为了帮助出口企业进一步开拓国际市场，更好地发挥产业优势，做大做强出口企业，商务局积极邀请中国贸促会、英国励展集团、江苏省贸促会、江苏省国际商会、市商务局等机构和部门多次到东海，进行政策宣讲、展会推介、扶持资金申报等形式多样的培训活动，有针对性地举办出口企业开拓国际市场交流座谈会、“国际市场信息发布会”、“新材料、新能源企业走向欧洲市场说明会”等活动，围绕“如何利用境外展会扩大国际市场销售”、“国内外展会参展注意事项”以及“涉外商事如何规避外贸风险”等课题，分析解答企业提出的国际贸易经营中遇到的各种问题，根据产业特点和企业需求为企业量身定制相关境内外展会、出口认证配套服务和涉外法律保障，以实现企业“抱团发展”、提高效能、促进增长、资源共享的目的，切实发挥商务系统在服务企业、服务发展、促进出口创汇等方面的作用。

同时，商务局还邀请连云港海关、商检等部门为出口企业上门服务、送服务。通过组织参观各类企业、座谈交流等多种互动形式，有效地促进企业了解海关、商检的最新政策变化，也让海关、商检等部门能够全方位地了解企业的需求，现场为企业解答疑难，商讨解决对策，帮助企业用好用足政策。尤其是针对东海特色产业硅材料加工产品的进出口方面，积极协助海关、商检为企业量身设计恰当的通关模式，方便货物进出口，鼓励企业主动应对国际出口市场的变化，加大自主科技创新力度，优化产品结构，转变发展方式，提高竞争力，化“危”为“机”。（魏爱华）

## 海淀工商加强烟花爆竹监管

2014年1月25日是北京市烟花爆竹定点销售单位允许销售的第一天，为保证首都百姓过一个安全祥和的春节，北京市工商局海淀分局对辖区内烟花爆竹网点开始了每日两次的安全监督检查。

工商海淀分局领导高度重视，周密安排，积极部署烟花爆竹销售监管工作。一是按照市区政府及市局烟花爆竹监管要求，明确职责分工，制订应急预案，组织执法力量做好日常巡查。二是积极落实各项监管制度，严格查处违法经营行为。通过加大巡查力度，提高巡查频次，及时发现烟花爆竹销售中存在的问题，消除监管风险。三是加强法律宣传，提高经营者责任意识。结合日常检查，向烟花爆竹销售主体及时准确传达监管部门文件精神和要求，耐心解释规定具体内容，预防安全事故发生。

北京海淀工商专栏

## 资讯

### 邯矿集团聚隆公司层层设卡筑牢廉政防腐墙

近期，冀中能源邯矿集团聚隆公司党委狠抓党员干部“春节”期间廉政监督工作，采取层层设卡、分级督察方式落实职责，筑牢防线，确保党员干部清廉过节。班子成员率先垂范，及时召开廉洁提醒教育专题会议，自觉践行廉洁自律规定，向全体员工做出承诺，公开个人手机号码、办公电话和电子邮箱，畅通监督渠道，接受群众监督。职能科室明确办公流程，将廉政内容制作成桌历，立于个人办公桌上，做到办公透明、办事公正。基层单位订立党员干部廉洁从政条款，明确吃、拿、卡、要禁令，发现违禁干部一律就地免职。（白发水）

### 邯矿集团云驾岭社区加强党员干部廉洁教育

邯矿集团云驾岭社区以科学发展观为统领，紧紧围绕各项工作，坚持制度、教育、监督并重，以推动社区和谐发展、优化社区环境为主题，以强化服务居民群众为目的，采取“承诺到人、落实到岗、民主监督”的办法，加强新形势下党员干部廉洁自律工作，提高领导干部对廉洁自律规定的执行力。坚持把解决群众反映的突出问题，维护群众利益作为出发点；坚持把克服形式主义、官僚主义，树立正确的政绩观作为着力点；坚持思想教育和制度建设的有机结合，把从源头上预防和治理各种不良风气作为根本点；坚持把把人民群众的满意度、信任度作为政绩的评价点。（乔生果）

### 邯矿集团云驾岭社区转作风促优服

冀中能源邯矿集团云驾岭社区狠抓干部作风转变，日前，出台新规定，要求机关科室所有科管以上人员深入基层，实行对口帮扶，在一线解难题，提升服务水平。该区出台政策，划分了机关各科室对口帮扶单位，明确了职责，要求科管人员深入一线帮助基层解决实实在在的难题。按照解决的问题，产生的影响，实现的效益，实行月汇总、季考核、年评比，并与年终评优挂钩。实行对口帮扶之后，干部作风明显转变，解决、处理问题的能力和水平进一步提高，干群关系得到了进一步融洽，受到了职工居民的好评。（张江海）

### 邯矿集团陶一矿工会多项活动保安全

1月份以来，冀中能源邯矿集团陶一矿工会开展了“保安全，树新风，促和谐”系列活动，进一步增强了职工“关爱社会、关心企业、关注安全”的意识和责任感。该矿工会领导深入基层，广泛了解职工在春节期间的思想变化，有针对性地制定防范措施。他们加大了安全宣教力度，利用板报、标语、座谈等形式引导和帮助职工提高安全意识；他们发挥基层网员作用，加大了上岗监督检查的力度，在各分岗之间互查互查，排查安全隐患。该矿工会还开展了“个人无违章，身边无‘三违’，周围无隐患”安全“三无”竞赛活动，营造了浓厚的“比、学、赶、超、争”氛围。（张延克）

### 邯矿集团陶二矿全方位筑牢安全防线

春节刚过，冀中能源邯矿集团陶二矿遵循“全员、全方位、全过程”原则，不断加大安全责任制落实力度，凝聚各方面力量大打了一场安全生产攻坚战，为实现全年安全生产开好头、起好步奠定了坚实基础。该矿明确规定副科级以上管理人员，节日期间没有特殊情况一律不得离矿，并实行安全包保制，保证每个工作点、每个工作面，时时、处处都有安全负责人和监护人，管理人员坚持“带着问题下井，不留问题上井”；不定期开展巡回检查、动态管理，严格执行盯现场、盯难点、盯问题，对发现的问题和潜在的隐患及时排除，并落实整改到人，全方位筑牢安全防线。（柴顺利 赵月田）

### 邯矿集团陶二社区给党员过“政治生日”

为进一步提高党员队伍整体素质，促使广大党员认清使命责任，坚定理想信念，不忘身份，铭记义务权利，保持党员队伍的先进性和纯洁性，冀中能源邯矿集团陶二社区创新开展了党员“政治生日”活动，由社区政工科对党员入党日期进行了调查摸底，并登记造册，建立了党员“政治生日”档案。在党员“政治生日”当天，通过赠送一张“政治生日”贺卡、重温一次入党誓词、进行一次专题谈心谈话、提一条合理化建议、做一次党员义务服务等为主的“五个一”活动，进一步激发广大党员的自豪感、荣誉感、责任感和使命感。（赵朝现）