

外迁京企高管告白——离开你,才知脚步如此沉重

■ 本报记者 石岩

北京石景山区鲁谷东街26号大院内,疯长一夏的野草从水泥路面上扭曲着出来,在路边幽幽摇曳,时至今日,一片泛黄;寂静的大院内难见人影,只有一个门卫靠在墙边无聊地打发着时间。西边,一墙之隔的大公馆人来车往,让这里更显得萧条冷落。这便是北京市市中景山压力容器制造公司(下称国中公司)的所在地——被列为外迁京企大军中的一分子。

张胜文坐在三层的办公室内对着电脑,像在看一份文件。门外人去屋空,楼道幽暗;屋内一米多宽的办公桌上,灰尘一层。

对于记者的到访,他憨笑着说,“没有人了,显得有点空。”

作为经营30多年的国中公司的负责人,张胜文还是一如既往地到公司报道、坐班,即使从去年年底开始就再也没有开工。

对他而言,或许这是一种坚守。“目前也只有把希望寄托在能拿到合理的补偿,企业才有活下去的可能。”张胜文苦笑着对记者说。

可对于这份不明确的等待,还有很多不确定性。

撇不清的关联

针对大气污染治理的现状和任务,北京市从2014年开始不得不对现有的产业结构进行调整,以此深化工业污染治理。随之而来的是,铸造、化工、建材等高耗能、高污染企业外迁潮的来临。

张胜文的公司——国中景山压力容器制造公司属于铸造门类,外迁榜上被标明。

而对于这样的结果,张胜文似乎也早有预料。“西边一墙之隔是大公

馆,北邻莲石东路。像我们属于制造行业的企业戳在这,对于市容和区域定位是有些不妥。”张胜文因此说,政府层面上的决定,他本人是没有任何异议的,现在最大的疑虑是补偿问题,“包括母公司在内,能不能得到补偿,将直接决定着企业外迁以及外迁后的生存境遇。”

张胜文所说的母公司,是指金山投资管理公司。而公司之初,就与母公司有着千丝万缕的关系,这有时代背景。

1983年之前,张胜文土生土长的地方还叫八宝山大队,下属还有15个小分队;1983年“三中全会”后改革实行“分产到户”,大队也就被“八宝山农工商联合公司”取代。北京所有的区县都实行了改制,这是国家政策使然,原来的小分队也演变成从属于联合公司的食品公司、蔬菜公司、畜牧公司以及服务公司等。到2008年,“八宝山农工商联合公司”变成“金宝山投资管理公司”。这其中,金宝山投资管理公司通过对年段的划分,分出原成员和现成员两类型成员,以买断原成员“农龄”的方式,简化部分人员后,把剩下的资产以股份的形式分配给现成员。

因此,张胜文有两个身份:一是母公司的股东,二是国中公司改制后51%的持股人,而国中公司另外49%股份的拥有者,即金宝山投资管理公司。

“说是独立法人吧,与母公司有着上下级的隶属关系,还要养活母公司摊派下来的50名员工。说是隶属关系呢,现在又对我‘不闻不问’。”正是这理不顺梳不通的关系,让张胜文感到心力交瘁。

或倒在外迁路上

作为国内成立最早的压力容器

专业制造厂家之一,国中公司具有一、二类压力容器的设计和生产资质以及拥有《D2级压力容器制造许可证》、《D2级压力容器设计资格证》的专业化股份制企业,其生产的产品销往全国30个省、市、自治区,连续8年被北京市工商行政管理局认定为“重合同守信誉单位”。

据介绍,国中公司自1984年创立以来,就向母公司以租赁的方式取得了土地使用权。为了维持企业运转,张胜文又招商引资,围绕场地建设了一圈的平板楼对外出租,每年的收入用来反哺企业职工以及母公司摊派下来的50名员工。自从去年租地合同到期后,母公司便不再与其签约。

北京市对相关产业做出外迁方案后,作为母公司的金宝山投资管理公司与国中公司就不再签约,接下来,也就是2014年11月11日,将曾经派遣的50名员工宣布“召回”。母公司这一“断粮、断水”的做法,让国中公司猝不及防。

如今,这家成立相对较早的专业企业却面临着“关门”的危险。记者了解到,这与企业常年积累的“疾病”有很大的关系,弊端在市场低迷的当下被无限地放大,内部面临的问题也被凸显。

例如,企业属性使然,员工老龄化矛盾非常严重,母公司摊派人员也给公司发展带来非常大的阻力。

对于以后,张胜文似乎只有两条路可走——外迁和倒闭。

未来不可测

据了解,压力容器行业虽然是高投入、高能耗、高污染、低效益的“三高一低”产业,但国中公司凭借多年市场运作和质量优势,竞争力和行业占有,在同行中一直稳中有升。

“金山山投资管理公司每年租地收费,国中公司每年为此要付出300万元作为代价。”张胜文表示,围绕厂房,建了一些厂房并对外出租,不但减轻了企业经营压力,也反哺了母公司。

“公司走到今天,一是在产品创新上有待强化,二是企业的发展背的包袱、遇到的阻力太大了。”张胜文说,这个行业的薄利化趋势是既成事实,但行业的增长空间仍然存在,难得得不到及时“补血”,企业这次就难以闯过这一关。

“尽管我知道,在一个黄金地带让一个制造业存在是不合适的,但让一个好端端的企业‘净身出户’,应该有一个救济办法。”张胜文一直向记者表明,北京市做出企业外迁的决策,自己是拥护的,问题是包括补偿在内的相关政策,应及时跟上,这样让企业搬迁得更快些,让异地创业更稳些。

对此,他也主动考察了河北几家园区,邯郸、唐山考察了一圈之后,最终让他心灰意冷。

“园区当然希望我能去投资,但他们对企业投资的用地数量相对较大、成本相对也高,企业选择灵活性不足,弹性较小;还有一点就是公司与母公司的一些问题还未得到梳理,公司自身资金短缺问题依然是主要问题。”

张胜文说,如果母公司能给予一定的补偿,他当然会选择“走出去”,哪怕是跟别的厂家“入伙”,公司至少还有东山再起的可能。

在他看来,市场相对好的时候,自己所在的企业为母公司解忧,现在,公司面临外迁,上面却采取“一刀切”方式,并且对那些成熟的基建设施和设备,通过“一刀切”的方式撒手不管,这种做法对外迁企业来说显失公平。

做大园区增量

时,与中国卫通集团、中科院、中国空间技术研究院、清华大学、太库科技等单位,开展产学研多方面合作。

“产业园最看重整套的思维,行业属性和内在规律是做好产业园的关键。”赵威所反复强调的,华夏幸福的“产业大棋”似乎刚刚完成初步布局,相对于开发商的身份,“产业新城运营商”将成为华夏幸福更为入知的品牌定位。

近日,华夏幸福基业股份有限公司和北京北方车辆集团有限公司宣布达成战略合作,投资41.5亿元共同打造北方车辆汽车产业园。

据介绍,双方的合作将以北方尼奥普兰客车和北方旅居房车两大民品为重点业务,共同构建车辆研发生产平台、智能制造平台、信息化管理平台三大平台,最终形成客车、房车一体化的汽车研发制造产业基地。

记者了解到,北方车辆汽车产业园投资额共计41.5亿元,拟落户于华夏幸福现有产业园区或双方共同确认的产业园区。未来,该产业园将成为尼奥普兰客车(北方客车)的生产基地。双方还将建立北方车辆智能制造研发中心项目,重点涵盖自动化装备制造及机器人系统集成、系统应用等领域。

北方车辆汽车产业园的建设,将更好释放北方车辆在客车、房车领域的丰富资源及技术人才储备,并加快整车制造领域的智能化升级步伐。

视野



TPP吸引中资企业 参建越南园区

■ 本报记者 王雅静

“

在外资的进入和带动下,遍布越南国内大大小小的工业园区,已成为越南出口经济的龙头。对中国投资者而言,越南随处可遇的商业空白,生机勃勃的经济活力,与中国千丝万缕的联系,都为瞄准越南市场的中国企业创造了无限可能。

跨太平洋伙伴关系协定(TPP)12个谈判国近日达成基本协议,成员国同意相互间进行自由贸易,统一在TPP框架下的贸易零关税。邻国越南,被视为中国企业“走出去”的桥头堡,随着“一带一路”战略的实施,中国企业走向越南的步伐也在加快,截至2014年底,中国对越直接投资总额累积达到80亿美元,而且有继续增加的趋势。有分析人士表示,很多中国企业甚至可能将业务迁至越南,以从TPP协定中获益。

园区落地越南

TPP让越南园区成外企眼中的“香饽饽”。

据越南计划投资部外国投资局统计,截至2014年12月,新加坡、马来西亚、泰国等8个东盟国家对越投资项目为2507个,投资总额为530亿美元。在外资的进入和带动下,越南这个与中国西南部接壤的社会主义国家,正在悄然发生变化。2014年,越南经济增长率达6%,从对外商投资开放以来,越南每年的增长率均达5—10%。而遍布越南国内大大小小的工业园区,则是带动越南出口经济的龙头。据了解,越南现有约300个工业园区和经济带,但是规模较大的工业园区不多。

胡志明市是越南工业发展的中心,该市及其周边省份吸引了整个越南外国投资总额的三分之二,而周边省份隆安因紧邻胡志明市的地理优势,也吸引了不少外来投资者,这其中就有来自中国辽宁的企业。

2015年,在辽宁省人民政府和辽宁省对外友好协会的共同推动下,沈阳的友华商务服务公司联手越南基础设施发展集团、福尔摩莎国际开发公司,在距离胡志明市35公里的隆安省越发工业区,共同打造了一个辽宁产业园。

“越发工业区占地面积12平方公里,而辽宁产业园的规划面积达2平方公里,园区共划分为建材装饰材料园、汽车和零部件园、机电产品和装备制造园、国际仓储物流园、纺织品园五个区域,目前已建成。”越发工业区辽宁产业园负责人王友华主任介绍,建成的工业园已经开始招商。

这里的机遇

TPP协议之后,有美国媒体认定,越南将成为国际企业的投资亮点,尤其是工业和纺织行业。对此,王友华也认为,在这一波中国产业转移的大潮中,产能过剩的中国企业进驻越南园区,可能获得一个很好的发展机遇。

“越南人力成本较低,工资只有中国工人的三分之一,且招工容易,人员素质普遍较高。”带领辽宁企业在越南市场打拼了将近10年的王友华向《中国企业报》记者分析认为,除了人力资源优势,基于TPP架构,美、日等越南主要出口市场,将进口关税调整至零,从而提高纺织、电子等行业的附加值和竞争力,有利于企业出口。此外,越南政府为鼓励外企投资,当地政府还给出了各种优惠政策,如“2免4减半”(即自盈利之日起,前2年免征企业所得税,后续4年税率减少50%)等,并且政府明确表示,将一直致力于完善工业区鼓励投资机制和政策。

在相关资源的配置上,王友华还介绍,越南的水、电、燃气、房租等价格较国内更便宜,可进一步降低企业运营成本。在地理形成的优势上,越南有漫长的海岸线,众多的港口码头,这将提升运输便利性,降低货物运输成本。

资源短板须重视

TPP形成的发展优势,从产业归属上看,将让纺织服装、鞋鞋、水产品等越南重要的出口产业直接受益。

据介绍,在越南有产能布局的龙头企业将迎来利好,如已进入越南市场的国内纺织龙头鲁泰、百隆东方、华孚色纺。一旦TPP形成的零关税得以实施,这些企业的订单量增长几乎不存在变数,而相对低廉的人力成本与当地优惠的税收,更将有助于盈利能力的提升。对此,越南纺织集团有一个预测,TPP谈判顺利结束后,越南对美国市场出口纺织服装的总额,将增加12—13%,年均出口总额可达300亿美元。

对于投资者而言,可期的前景为这里的发展赋予很多想象。对此,王友华表示,越南随处可遇的商业空白,生机勃勃的经济活力,与中国千丝万缕的联系,都为瞄准越南市场的中国企业创造了无限可能。

不过,越南作为一个经济发展刚刚起步的国家,很多产业发展不足,如钢铁、石化产业发展不足,工业机械也大多依赖进口,如此导致企业设备维护成本较高。另外,物流条件也制约了越南对外贸易的发展。

“越南现在最缺的主要是大型的基础工程建设,如港口、高速铁路等。”王友华指出,假如这些基础设施配套到位,加上TPP的最惠国待遇,越南经济一定能迎来更新的发展空间。

个案



华夏幸福依托产业园唱“大戏”

■ 本报记者 李霖轶

在非首都功能外移中,产业转移一直被认为是京津冀规划中的重点和难点。

京津冀协同发展的战略至此已经确立,随着产业转移的细化、落地,产业园的发展前景备受业内关注。与此同时,产能过剩,园区产业特色不突出,入驻率低,京津部分园区成了“鬼城”。事实上,京津冀的众多园区如同其他大部分园区一样,在各自的定位中重新寻求一条再发展甚至再生存之路。

产业园区再发展的机遇和挑战,对各参与主体来说都面临着“如何走”的问题,在这一背景下,华夏幸福便成为了一个园区甚至房企转型发展的“参照物”。华夏幸福基业股份公司公布的2015年上半年报告显示,销售金额首次进入行业前十强,净利润增速超过30%。有业绩站出来说话,公司被视为行业标杆似乎也理所当然。

做新城运营商

“华夏幸福在最初发力的五年内,一直坚持产业优先,包括整体盈利打造、资源的分配等等,一切产业优先,就是为了打造有特色的产业。”据华夏幸福基业集团副总裁赵威此前的描述,自2002年,华夏幸福便开始布局产业地产,力度之大令业内诧异。

在产业地产方面,华夏幸福算是行业先行者,但起初只作为一家房地产开发商,城市地产及其他收入同比增幅就达286%。发展了这么多年,现在,最新的标语已变成“产业新城运营商”。

根据华夏幸福10月13日公布2015年7—9月经营情况简报,华夏幸福整体实现销售额148.07亿元,同比增长11.40%。其项目固安孔雀英国官邸



华夏幸福基业布局开发区 王利博制图

分楼盘本年累计销售面积366.67平方米;并且,香港孔雀城房地产开发有限公司开发的大运河孔雀城六期项目本年累计销售面积215,733.61平方米。华夏幸福的销售成绩由此可见一斑。

《中国企业报》记者实地探访华夏幸福的固安项目,项目的销售人员透露,“孔雀城的房子特别火爆,刚开盘便销售一空,很多人排不上。”

不过,在最新公告中,华夏幸福的签约销售面积出现了不同程度的下滑,当然,华夏幸福早已将产业地产作为主营业务,这个数字,或许在一定程度上证实了,华夏幸福正在下一盘大棋。

华夏幸福的2015年上半年报显示,产业新城营收130.2亿元,同比增25.35%,上半年依然主要由环北京区域贡献业绩,营收达150.9亿元,后期发力的浙江嘉善区域和无锡区域营收分别达到12.6亿和3.4亿。

固安工业园成经典

在华夏幸福的诸多项目中,名声在外的固安工业园区同时受到业内

人士的推崇。

固安工业园也是唯一——个人选国家发改委PPP项目库的产业新城案例。与此同时,7月国务院办公厅通报表扬固安PPP模式,国家发改委推出13个PPP示范案例中,固安工业园区新型城镇化项目代表河北唯一人选。

华夏幸福的相关负责人告诉《中国企业报》记者,“固安工业园主打装备制造制造业,目前阿尔西制冷工程技术(北京)公司、上海联孚新能源科技公司、北京联飞翔科技公司、北京航天振邦精密机械公司等具有代表性的企业已进驻。”

据悉,固安工业园区在产业基地附近设置了生活配套区,规划建设居住、商业、文化娱乐和医疗服务等全方位配套服务设施,为入园企业员工提供完善的生活服务。未来三年园区还将建设医疗卫生服务站、职业技能培训中心、商业中心和酒店等配套设施。

上述相关负责人还告诉《中国企业报》记者,华夏幸福上半年公司产业园新增入园企业65个,签约投资额253.4亿元,较去年同期同比上涨19.6%。同