



“这片位于浦口区泰山街道的土地,从规划给我们使用至今已经11年了,厂房在这里扎根,我们在这里劳作已经11年了,但是土地产权(编者:应为土地使用权)手续却仍然没有办理下来,就因为少了这张土地证,我们企业这十多年来的生存可以说是如履薄冰。”

——江苏飓风服装有限公司董事长 张建明

一张土地证的“十年抗战”

银行拒贷! 浦口区飓风服装厂土地证为何长期“张冠李戴”

2003年1月

通过南京市浦口区永宁镇人民政府招商引资计划,“飓风”决定迁移、注册于南京市浦口区永宁镇

2003年4月

通过合法招拍挂手续,以每亩4万元的价格,购得花旗工业园区(A地块)土地使用权,用作“飓风”未来厂房建设与设施安放使用

2003年5月

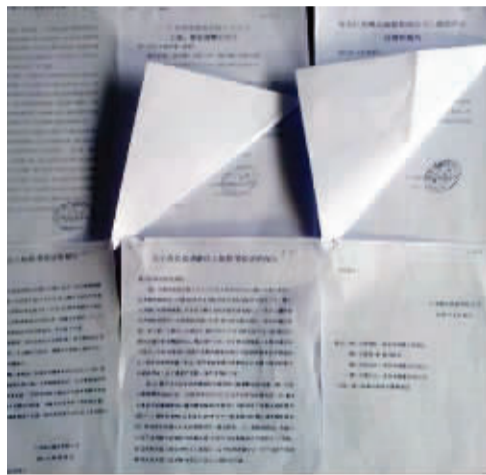
由于拆迁等问题,花旗工业园区A地块无法按约交付,“飓风”厂房建设被迫延后近8个月

2004年3月

永宁镇政府协调为“飓风”提供另一地块(B地块),工厂建设得以复工



张建明手指所指的就是“飓风”厂房所在的B地块



飓风公司历年来申请解决土地证问题的部分报告



2006年6月

“飓风”拿到了原A地块的土地证,永宁镇政府承诺日后会处理好土地使用权证地域不符变更问题



2011年7月

因土地证与实际所在地不符,银行拒绝向“飓风”放贷,此事后经永宁镇政府协调解决,但贷款难由此开始



2012年8月

“飓风”因贷款被拒遭遇被迫停工,引发工厂近千号工人上访浦口区政府,此事后经区政府出面协调近一个多月方得到解决



2014年3月

“飓风”第三次因融资需要向银行申请贷款,银行再次拒贷,目前飓风公司方面正与高新区管委会和银行方协调关于土地抵押贷款一事

起因 拆迁问题未解决,土地交付遇麻烦

中港合资企业江苏飓风服装有限公司(以下简称“飓风”)董事长张建明指着前方的一片厂房对记者说:“这是我们的厂房,那里也是我们的厂房,用地手续我们都是合规合法的,有历届政府用地审批报告、盖章、签字,所有事实都没有任何疑问,但就是这片厂房的土地产权证(编者:使用权证)拖延着办不了,现在因为没有土地证,银行拒绝向

企业贷款,工厂现在也因为资金无法到位,屡次面临停工的境地。”

“飓风”土地证难产还得从11年前说起。2003年4月,南京市浦口区永宁镇人民政府招商引资,“飓风”经过考察、与地方政府接触认为适宜,经与地方政府谈判达成协议,决定迁移、注册于南京市浦口区永宁镇,企业注册资本100万美元,实际投资2000多万人民

币,并与当地政府签订企业建设、土地征用等事宜协议,并准备按合同于当年正式落地。

但是,就在“飓风”资金到位准备建设厂房时,其购得的永宁镇花旗工业园区(A地块)厂房建设用地却由于土地还存在拆迁问题尚未解决,地块上还有不少未拆迁的原住民,导致当地政府无法按期交付使用土地。

转折 土地证到手了,却不是自家的地

为了解决“飓风”土地供给纠纷,永宁镇政府于2004年3月提出,为其重新提供一幅与原土地相邻并且面积相当的地块。张建明告诉记者,随后“飓风”和永宁镇政府于当月在原《土地出让协议》上签订了《补充协议》。在张建明提供的《补充协议》上记者看到了如下字样:由于花旗工业集中区的特殊情况,将原飓风企业用地向南移,此地块100亩,多出部分土地则交付给乙方(飓风

公司),作为给乙方造成损失的补偿……甲方(永宁镇政府)为乙方提供新土地上的水电到位等措施,并承担因此而影响企业建设的全部损失,确保乙方顺利施工投产。

协议签署后,“飓风”在新拿到的地块上终于进行了搁置许久的工厂建设。然而到2006年6月,“飓风”在缴清所有土地出让金后发现,永宁镇政府下发的土地使用证书上所描述的土地位置仍

是原2003年协议的地块,而不是调整后的实际土地位置。

“飓风”当即向镇上提出异议,“但得到的答复是,调整后的土地短期内没有改变用地性质指标,原协议土地颁发使用权证一切手续齐全,容易办结,先提供给企业应对政府职能部门对项目建设的审批及企业需要土地抵押融资使用,如产生各种纠纷,全部由政府承担。”张建明表示。

纠结 土地证不符,十年“如履薄冰”

虽然永宁镇政府在2006年对这张“貌合神离”的土地证做出了使用担保,但“飓风”在今后8年里一直没能等来真正属于他们的土地证。张建明无奈地告诉记者:“永宁镇政府给出的解释是,该地块上的部分土地的实际使用权还在另一家企业手上,虽然该企业已经撤出,但使用权并未完全交接。同时,该地

块面积上还有部分地块属于集体土地,变更土地性质太复杂,难处理。”

而没有合法土地使用权证,给企业发展带来的麻烦是显而易见的。2011年至今,“飓风”因为融资问题,每次向银行申请土地抵押贷款都卡在土地证上,次次都需要当地政府出面协调解决,一协调就旷日持久,“这样的事情每年都

要发生好几次,每次都让我们痛不欲生。”据张建明讲,2012年8月因为土地证引发的银行续贷问题受阻达到了高峰,银行拒绝续贷,直接导致企业宣布停业,眼看近千号工厂员工面临失业危机,虽后经政府相关部门协调,银行同意缓期一年给企业解决合法土地权证,时至今日,属于他们的土地证依旧没有着落。

新进展

规划调整 让办证成了老大难

据记者了解,2012年9月“飓风”的近千号员工似乎看到了希望,在浦口区政府的主持下,多家单位曾召开联席会议并达成共识:由泰山街道落实专人,抓紧办理江苏飓风服装有限公司现使用土地申请变更合法土地权证手续,永宁镇、土地局协助尽快解决问题,彻底杜绝隐患。但到2013年,“飓风”所在的地块又重新划归给南京高新技术产业开发区管委会,土地证的办理事宜再度被搁置。

针对这一情况,记者近期电话联系了浦口区政府,新闻科一名负责人表示对“飓风”土地证难产一事并不知情,让记者最好直接联系企业的上属行政单位。随后,记者又致电南京高新技术产业开发区管委会了解情况,一名宣传科负责人表示这件事情应该问管委会城建科,但是拒绝透露城建科的联系方式,让记者通过“飓风”了解情况,至此,针对南京高新区管委会的采访中断。截至发稿时,记者仍在努力与相关负责人联系。

如今,“飓风”与银行签订的贷款合作即将到期,企业又将再次面临“土地证危机”。据张建明讲,这一次如果想要银行方面继续批贷,肯定还需要管委会方面出面协调,目前他们每天都要和开发区管委会联络贷款事宜,“每次都要这样,我们真吃不消,如果这次贷款不能及时下来,公司随时都可能面临停工。”现在真正解决问题的方法,只有尽快拿到真正属于他们的土地证。