



《中国经营报》房产”由《中国经营报》区域经济与房地产业事业部出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产行业的联动效应！  
中经区域与地产微信号：zjqy\_2013

**B13** 名下上市公司全部迁离中国 李嘉诚看淡地产布局全球化？  
**B14** 负债超百亿 \*ST 海润扭亏摘帽双双存疑

B9~B16

新闻电话 / (010)88890196

危化仓库 200 米内建起移民安置点

## 宁波危化仓储乱象

本报记者 张家振 宁波报道

“如果不是天津滨海新区爆炸事故造成这么严重的后果，我们还真不知道危化品仓库的威力。”浙江省宁波市北仑区新碶街道算山村一位村民表示，村头的危化品仓库已存在了十多年，“万一出事后果不堪设想。”

村民所说的危化品仓库为宁波安达危化品国际物流有限公司建设，总面积超过 2.5 万平方米，是当地建设最早的危化品储存企业，距离算山村居民点最近不足 200 米。而让人不解的是，就在危化品仓库旁边，当地还建起了 13 栋移民安置楼，用于安置来自绍兴市新昌县的移民。

“天津爆炸事故发生后，村民多次到村里反映诉求要求搬迁，这个

事情上级都知道。至于最终是安达仓库还是居民点搬迁需要区里决定。”算山村一位负责人告诉《中国经营报》记者，整个算山村都在 1000 米的距离之内。

8 月 27 日，记者来到安达危化品公司，希望就安全措施及与居民点的距离等问题进一步了解详情，遭到拒绝。

9 月 8 日，北仑区安监局通过当地宣传部门给本报记者发来的书面回复称，2012 年 7 月 17 日颁发的《危险化学品经营许可证管理办法》中对《危险化学品经营企业开业条件和技术要求》(GB18265-2000)未作明确要求，是否执行需由安监总局进行明确，“目前按照《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)甲类仓库与民用建筑、明火或散发火花地点的防火间距不应小于 30 米。”

### 危化仓库距离村庄仅 200 米

安达危化品仓库位于算山村北侧，距离居民点最近处不足 200 米，同时，紧邻北仑区饮用水源地千亩山水库。

记者实地调查发现，安达危化品仓库位于算山村北侧，距离居民点最近处不足 200 米，同时，紧邻北仑区饮用水源地千亩山水库。

据了解，宁波安达危化品国际物流有限公司是浙江省首家危险品货柜经营企业，于 2004 年正式投入运行。2008 年，经改建堆场和扩建仓库办公楼后，仓库建筑面积 4262 平方米，办公楼及其他建筑面积 2141 平方米，堆场占地面积 11500 平方米，作为与宁波港集装箱码头配套的危险化学品集装箱场站，中转、堆存量达 1200 标准箱，库存量达 1 万吨。

紧邻安达危化品仓库的算山村共有住户 667 户，人口 1291 人。“天津爆炸事故发生后，村民多次到村里反映诉求要求搬迁，这个事情上级都知道。至于最终是安达仓库搬迁还是居民点搬迁还需要区里决定。”算山村一位负责人告诉本

### 宁波港危险货物吞吐量占比达 45%

化工企业的密集布局也带动了危化品进出口的急剧攀升。数据显示，宁波口岸危险货物年均吞吐量近 2 亿吨，约占宁波港货物吞吐量的 45%，常年进口的危险化学品有 400 余种。

作为长三角重要的临港重化工基地，宁波市目前已初步形成宁波石化经济技术开发区、镇海液体化工储罐区、北仑青峙化工区、霞浦台塑石化专区、白峰镇峙北化工区、大榭石化产业园等六个化工专门区域，主要集中在宁波沿海的镇海区和北仑区。

1974 年，以“四大工程”(港口、炼油厂、发电厂、渔业基地)建设为契机，宁波开启了重化工之路。也是在这一年，在镇海区棉丰村部分土地上建起了一个小炼油厂——浙江炼油厂，这便是中国石化镇海炼化分公司的前身。

以此为开端，产值超千亿元的“大化工”格局逐步形成，镇海炼化、100 万吨/年乙烯项目、LG 甬金、

台塑关系企业等多个重大石化项目相继落地。

化工企业的密集布局也带动了危化品进出口的急剧攀升。数据显示，宁波口岸危险货物年均吞吐量近 2 亿吨，约占宁波港货物吞吐量的 45%，常年进口的危险化学品有 400 余种，经营企业 500 余家，仅对二甲苯(PX)的进口量就占到全国进口总量的四成以上。

依托镇海炼化、港口等条件，镇海石化产业集群迅速崛起，集聚了上百家化工企业，化工区规划面积占到总面积的四分之一。棉丰村、南洪村、陈家村、后施村、俞范村等也处在化工污染圈内，拆迁安置工作至今尚未启动。

根据镇海区的说法，按照先建

### “退城入园”艰难推进

比较理想的状态是，将危化品生产和储运企业整体迁入专业化工园区，离居民区较远，也方便安全监管和合理规划。这是我国目前正在推进的一项工作，在国际上也是通行的做法。

本报记者实地调研发现，从镇海区澥浦镇一路向南一直到北仑区白峰镇，超过 50 公里的海岸线上，大片的浅海滩涂被开发整理出来，密布着各类化工企业、物流仓库和石油罐区。

由于前期缺乏统一规划，“村包厂”“厂包村”的现象依然存在。今年 7 月，宁波市发改委在向市人大汇报时表示，宁波临港产业调整压力大，要优化镇海、北仑、大榭等现有临港产业聚集区产业布局，切实改变生产区和居住区距离较近、杂乱无章的局面，并在杭州湾新区等地规划新的临港工业发展空间。

事实上，早在 2010 年，宁波市政府就出台《宁波市六区化工行业

安全发展规划(2010-2015)》，提出化工企业“关闭搬迁、入园”的总体思路，对已设立但不符合规划要求的化工企业实施关闭或搬迁，新建化工项目统一进入化工专业园区。

不过，这一工作推进并不顺利。2014 年 9 月底，宁波市委委在一份呈递给宁波市政府的《宁波市六区化工行业发展规划》实施情况评估报告中称，《规划》实施以来还存在多方面的问题，由于历史原因，化工园区(集聚区)以外小型化工企业仍不同程度存在，这类企业安全设施简陋、管理水平低下，给安全带来压力。

例如，报告指出，基于中心城区油漆、小化工储存与市民生产、生活



宁波安达危化品国际物流有限公司危化品仓库项目至今已运营超过十年，距离算山村居民点最近不足 200 米，并建起了移民安置点。目前，当地村民再次要求对村庄进行搬迁。本报记者张家振/摄影

迁的村庄里，又建起了 13 栋移民安置楼。记者在现场看到，移民安置楼最近距离安达危化品仓库约 200 米，目前大多还在装修，已有几户住进了人，但都是在周边工厂打工的租户。

一位来自浙江省绍兴新昌县新林乡查林村的丁姓移民向记者证实，之前并不知道危险品仓库离移民安置点这么近，“当时选安置点，觉得算山村交通条件不错，周边工厂也多，就选择了这里，不清楚有危化品仓库的存在。”

新昌县移民缘于宁波市与新昌县合作共建重点工程钦寸水库，是浙东引水工程的重要组成部分，工程需移民 9349 人，按照股份比例分摊，宁波市安置 4581 人。

据了解，2002 年 10 月 8 日公布的《危险化学品经营许可证管理办法》(中华人民共和国经济贸易委员会令 36 号)中明确要求，危险

化学品经营条件、储存条件应符合《危险化学品经营企业开业条件和技术要求》(GB18265-2000)的规定，即“大中型危险化学品仓库应与周围公共建筑物、交通干线(公路、铁路、水路)、工矿企业等距离至少保持 1000 米”。

针对安全距离的质疑，北仑区安监局回复本报称，2002 年版的《危险化学品经营许可证管理办法》已被废止，2012 年颁布的《危险化学品经营许可证管理办法》(国家安全生产监督管理总局令 55 号)中对《危险化学品经营企业开业条件和技术要求》(GB18265-2000)未作明确要求，是否执行需由安监总局进行明确。

北仑区安监局表示，“目前按照《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)甲类仓库与民用建筑、明火或散发火花地点的防火间距不应小于 30 米。”

项目。

例如，宁波市永港物流有限公司危化品堆场仓储项目总用地面积 46774.1 平方米，总建筑面积 7189.6 平方米，分别建设 4 座甲类仓库、1 座丙类仓库及 1 座危化品堆场，提供危化品的场地租赁业务，用于危化品仓储、中转及散货件的拆箱、装箱经营，设计仓库年储存各类危化品 13000 吨。

环评资料显示，宁波青峙化工码头有限公司桶装危险品仓储项目位于宁波经济技术开发区青峙工业区内，项目总投资 2100 万元，总用地面积 10654.5 平方米，项目建设桶装甲类危险品仓库一座(约合 1485 平方米)，桶装乙类危险品仓库一座(约合 1485 平方米)。

顿，在规定时间内无法完成整改的，坚决予以关闭。

据了解，目前北仑区正在推进化工企业入园工作，督促混杂在民居集中区、城镇中心区的化工企业逐步迁入化工园区，不具备安全生产条件的“低、小、散”化工企业则按照安监总局要求实施关闭，逐步实现化工园区封闭一体化管理。

“比较理想的状态是，将危化品生产和储运企业整体迁入专业化工园区，离居民区较远，也方便安全监管和合理规划。这是我国目前正在推进的一项工作，在国际上也是通行的做法。”北京化学工业安全管理研究所教授张建文表示。

## 四川遂宁：PPP 项目遭非议 民企被套牢十年

本报记者 雷士武 遂宁报道

“民企之所以对 PPP 项目不积极，一方面是因为民营企业可能不了解政策措施，另一方面在实际参与过程中遇到一些问题，影响了参与的热情和程度。”8 月底，全国工商联副主席黄荣在参加国务院常务会议时指出，这与 PPP(政府和社会资本合作)项目推进还有一个不断完善的过程有关。

近两年，国家及地方层面持续不断地推进 PPP 模式的发展，对城市基础设施及公共服务领域的建设发挥了一定的作用。但各地政府在具体实施过程中，仍存在一定问题，导致民间资本参与的热情和程度不太尽如人意。作为早期的“PPP 模式”，四

川省遂宁市河东新区的基础设施建设或许可以从一定维度提供一个可供借鉴的典型样本。

13 年前，遂宁市河东新区管委会(以下简称“河东管委会”)引入民营企业联合修建“东平大道”项目，然而，短暂的“蜜月期”之后，因审计决算拖延、合同条款理解分歧以及政策变化等因素导致双方矛盾重重，经多轮协商依然无法达成一致意见，至今仍在僵持中。

PPP 模式不仅关乎地方招商引资环境，更关乎地方政府的诚信。“如何避免招商陷阱，给投资者信心，可能是 PPP 模式能否得以全面推行的关键。”多位接受《中国经营报》记者采访的企业表达了对地方政府招商环境的担忧。

### 遂宁 PPP 模式引争议

“2002 年的时候，河东新区还是一片荒滩、农田，当时为支持家乡建设，受当地政府邀请回乡投资搞基础设施建设，修建新区第一条主干道；如今，这里已经是高楼林立，地价也翻了好几倍，但我们公司的投资回报却迟迟未予兑现。”绵阳市汇川科技有限责任公司(以下简称“汇川科技”)董事长杜碧海对记者表示，汇川科技对新区发展所做的贡献，当地政府也在多个场合予以了肯定。

2002 年 11 月，《河东管委会与汇川科技签订了《关于联合投资建设河东新区东平大道的协议》。2003 年 3 月，遂宁市河东开发投资有限公司(以下简称“河东开发”)与绵阳汇川建设工程有限公司(以下简称“汇川建设”)签订了该项目的施工合同，2005 年 1 月 24 日，东平大道顺利竣工。

2005 年 4 月 25 日工程决算送审，但直到 2008 年 2 月 28 日，遂宁市审计局才出具了审计报告。杜碧海称：“在此期间，我们公司多次通过口头、书面等方式，催促河东开发进行结算审计，本该按约定 30 日完成的审计工作，但河东开发却拖延了近三年。审计的拖延，意味着我们公司无法按照约定及时收回投资款及回报。”

不过，河东开发提供给记者的函件资料中未对上述事实予以解释。三年的审计拖延，只是双方争议的开始。直接引起的后果则是利息的增加，之后双方又因利息的计算方式以及汇川科技所主张的“银行罚息补偿金”

发生严重分歧，双方的“谈判之路”越走越远。

有熟知内情的人士表示，利息计算方式之争概因协议约定的不明晰，此种情况在河东管委会与汇川科技的合作协议中还有多处。

据记者了解，当初双方签订的《协议》约定，东平大道投资估算 4000 万元，投资办法分为“三个三分之一”，第一阶段明确约定投资款汇入河东新区，第二阶段由河东新区管委会投资，第三阶段由汇川科技投资。

对于第三阶段的投资，由于未明确约定必须汇入河东管委会账户，河东管委会认为属于工程款，不能以投资款而获得回报。但汇川科技坚持认为定着物已经完成，并且实际上已分批汇至施工方，在此期间，河东新区并未提出异议，时隔多年以后，河东管委会却抛出“工程款”之说，这显然是不尊重事实的举动，以此来拒绝履行投资回报。

就此，双方发生争议，后河东管委会向上级政府汇报，得到的答复是汇川科技提供转账凭证，可视作为第三阶段投资款获得利息及投资回报。

“为何要提供转账凭证？”杜碧海反问道，“汇川科技已经实际投资，又不欠施工方汇川建设的工程款，河东管委会先将投资款认定为工程款，之后又要求提供转账凭证，这完全是不顾协议约定以及事实情况，故意设置障碍，有意混淆法律关系，毫无契约精神可言。”

下转 B10