



苏州高新区“毒地”调查：土地改变用途前未环保调查，百万方城市综合体变空城

“ ”

近日，上游新闻记者苏州绿岸项目区域看到，目前项目处于停滞状态，已建成的商业区、住宅区、学校、幼儿园均已拉起了围挡并禁止人员入内。在未开发地块则悬挂着“本地块存在污染风险，未经许可严禁入内”的红色警示牌。



2月的苏州已经有些暖意，街道上人流熙熙攘攘，车辆川流不息，在集聚运河和中环等交通优势的苏州高新区浒墅关经济开发区苏州绿岸综合体区域，却是一派萧条景象：宽敞的街道上除个别保安人员外鲜有车辆、人群往来。住宅、学校、商圈、写字楼……高耸的建筑群均已空置，围墙上“本地块存在污染风险，未经许可严禁入内”的红色警示牌十分醒目。

2022年4月，该区域因土地存在污染被中央第二生态环境保护督察组点名，被指土壤、地下水中的多元素大幅超标，不符合该地块原对应的规划用地标准。此时被指“有毒”的地块上已经建起了学校、幼儿园和高层住宅。被环保督察组点名近1年后，2月2日，针对该地块污染情况，苏州高新区管委会发布了《苏州绿岸项目2#地块土壤污染状况调查报告》其中明确提到，土地及地下水均存在污染。

一度被当地热推的项目为何在6年后因发现土地有毒而停摆？又是如何在土地“有毒”的情况下成功上市交易？近日，上游新闻记者调查发现，“涉毒”地块原为苏钢集团老区焦化区域，除被环保督察组点名的7个地块外，剩余10个地块是否存在污染仍在检测中。该块土地在挂牌出让前曾多次被改变土地性质，这一点直到2022年4月才曝出。有知情人透露，将工业用地性质改变为住宅和教育用地前，并未根据法律法规进行土地环保调查，目前已被认定交易过程中存在诸多违规行为。开发商上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称上海陆家嘴公司）相关负责人回应表示，发现该情况后已暂停了全部销售和施工业务，后续治理情况目前从与当地沟通的情况看并不乐观。

经历222轮竞价，溢价2

倍拿下股权

“先有浒墅关，后有苏州城”。浒墅关是全国七大钞关之一，已有2500多年历史，素有“江南要冲地、吴中活码头”之称。凭借着运河、京沪高速、国道等交通及高新区的发展优势，近年来浒墅关经济开发区（以下简称浒墅关）也成了不少房地产企业眼中的优质资源。

2016年10月17日，一则股权收购公告引起了地产界及苏州高新区居民的注意，上海陆家嘴公司溢价2倍，以85亿多元的价格竞得苏州绿岸房地产开发有限公司95%的股权。随后，上海陆家嘴公司发布公告称，苏州绿岸持有位于苏州市高新区浒墅关镇苏通路北、苏钢路东17块国有土地（以下简称“项目地块”）使用权，项目地块红线内使用权面积约65.95万平方米，土地性质为住宅、商办、工业（研发）、宿舍、幼儿园、加油站等，项目地块规划总建筑面积约为108.41万平方米，其中住宅用地规划总建筑面积约66.4万平方米。项目地块的土地出让金已支付完毕并已取得全部的《国有土地使用证》。

据当时公开报道显示，这场股权竞拍共有19家企业参与，经过了222轮竞价，除上海陆家嘴公司外，还有诸多知名房地产企业也看重该地块，其中包括苏州高新区国有独资企业苏州苏高新集团。上游新闻记者了解到，该地块之所以竞拍火爆，除交通优势外，曾是苏州房产价格洼地的浒墅关，在2015年前后曾有大批商业项目进驻，到2016年时，房产价格持续高走，多地块房产价格单平米超万元。“苏州绿岸房地产开发有限公司的资产只有这片土地，拿到了股权也就意味着拿到了土地，虽然是股权转让但实际上土地出售，因此参与竞拍的多是房地产企业。”知情人士向上游新闻记者表示。

根据规划，上海陆家嘴公司将在该地块开发建设苏州绿岸项目，苏州高新区管委会官方微信公众号曾对该项目表述为，项目总占地面积约66万平方米，开发总体量（建筑面积）约157万平方米，是苏州高新区首个百万方城市综合体项目。项目2017年5月正式启动开发建设，整体开发周期计划为8年，预计于2025年左右基本开发成熟。除住宅外，项目中的商业地块还将成为浒墅关的重要核心商业项目。

85亿元拿下土地的消息还没降温，2016年10月18日、19日，上海联合产权交易所连续收到了苏州高新区管委会两份《关于商情中止项目交易的函》。据上游新闻记者获取的该函件内容显示，2016年8月29日，上海联合产权交易所发布了江苏苏钢集团有限公司（以下简称苏钢集团）委托北大医疗产业园科技有限公司向上海联合产权交易所提交转让苏钢集团全资子公司苏州绿岸房地产开发有限公司（以下简称绿岸公司）95%股权转让的公告。苏州高新区管委会发现后立即约谈苏钢集团及北大方正集团有限公司相关负责人，要求其停止有关股权的挂牌，但2016年10月17日获悉，已被摘牌，因此发函要求中止有关交易的后续签约、交割工作。

苏州高新区管委会提到，为推进苏钢集团整体转型升级以及苏钢老区改造，在苏州市政府和苏州高新区管委会的支持下，苏钢集团引入北大方正集团，共同打造“北大方正·苏州现代服务业集聚区”。绿岸公司是苏钢集团整体转型升级项目中的一个项目公司，该公司及其名下地块，不能脱离该项目独立存在。

2012年12月14日，苏州高新区管委会与北大方正集团有限公司（苏钢集团控股股东）签订了《关于北大方正苏州现代服务业集聚区项目的合作协议》。协议约定：“北大方正集团将投

100亿元建设北大方正苏州现代服务业集聚区。”协议同时围绕苏钢集团发展相关问题，就土地变性、规划调整等事项进行了约定。2013年苏州市政府批复后，同年11月18日，江苏苏钢集团与苏州高新区管委会签订了《苏钢集团转型升级及苏钢老区改造项目框架协议书》。加快打造规划内设计土地面积985.2亩、建筑面积108.4万平方米，含教育、科研、商业、金融、办公、住宅，北大青年城项目。2014年，989.27亩国有土地使用权，相应转移至绿岸公司。

苏州高新区管委会认为，苏钢集团及其股东北大方正集团将绿岸公司作为单纯的房地产开发企业，单独对外转让其95%的股权，严重违反苏州市政府对苏钢集团转型升级支持的初衷和要求，违背了其与苏州高新区管委会签订的一系列协议及文件规定。单独转让绿岸公司上述标的地块，作为单纯房地产项目开发，将会带来一系列问题。

苏州高新区管委会同时提到，在本次交易挂牌中，转让方苏钢集团及其代理人隐瞒了有关项目背景和绿岸公司应当承担的义务和责任，违反了相关规定。且隐瞒了相关重要协议和文件，未尽信息披露义务，转让方涉嫌以牟利为目的非法转让土地。

虽然苏州高新区管委会发函希望中止该交易，但上游新闻记者了解到，在该函件发出后不到1个月的时间，苏州高新区管委会与上海陆家嘴公司签订了苏州绿岸地块开发项目的备忘录。

该《备忘录》中表示，苏州高新区管委会与北大方正集团、苏钢集团就苏州绿岸股权事宜达成谅解，支持上海陆家嘴公司成为新股东，并开发项目地块。高新区管委会将继续兑现此前承诺，同时妥善处理相关土地问题，并协助其尽快依法完善开发建设相关手续。欢迎上海陆家嘴公司成为苏州绿岸的主要股东主导项目地块的开发建设；高新区管委会也将于国土、规划、建设等有关部门协调，协助苏州绿岸尽快依法完善开发建设相关手续。

建学校做调查惊现大量“毒土地”

上海陆家嘴公司与苏州高新区达成协议后，项目如期开工建设。上游新闻记者了解到，为提升该区域的产业价值，项目在原有规划上