

深圳首宗农地入市 1.16亿挂牌

2013-11-22 来源：证券时报网 作者：冯尧



资料图

证券时报记者 冯尧

记者昨日从深圳土地房产交易中心获悉，该市首宗“农地”正式挂牌，地块出让底价为1.16亿元。

尽管这是一块建筑面积仅有约1.46万平方米的“袖珍”用地，但作为深圳原农村集体工业用地入市流通的首个试点，还是备受外界关注。

公开资料显示，该地块占地面积为1.45万平方米，总建筑面积为6.99万平方米，位于深圳市福永街道凤凰社区综合市场旁边，临近深圳机场和广深一级公路，此片土地一直以来都是凤凰社区的闲置土地。该地块土地性质为工业用地（新型产业用地），准入产业类别为新一代信息技术通信终端设备制造业。

据悉，该宗地块将在12月20日拍卖，竞拍底价为1.16亿元。根据土地出让规定，该地块70%的成交价款作为政府收益，由竞得人支付至市国土基金账户，30%的成交价款作为凤凰社区收益，由竞得人先支付至交易中心账户监管，待本次出让宗地签订出让合同手续完善后划转至凤凰股份公司账户，而凤凰股份公司则为集体经济建立的股份公司。

早在今年1月，深圳市政府出台《优化资源配置促进产业转型升级“1+6文件”》，原农村集体经济组织继受单位，实际占用的符合城市规划的产业用地，在厘清土地经济利益关系，完成青苗、建筑物及附着物的清理、补偿和拆除后，可申请以挂牌方式公开出（转）让土地使用权。

此外，在“1+6文件”中还有一种五五分成的方式，但凤凰社区选择了村集体在享有部分物业的基础上，与政府以3:7分享土地出让收益，打破了以往五五分成的固定模式。

据悉，这块“袖珍地块”成交后，将由竞得人负责出资建设。项目建成后，按《出让合同约定，该项目总建筑面积的20%（即1.39万平方米的产业配套物业，其中食堂2000平方米、宿舍1.2万平方米）由竞得人建成后无偿移交凤凰股份公司。

事实上，深圳与国内其他一些城市不同，在经历了1992年和2004年两次土改之后，特区内外的农村集体土地全部转为国有，原村民全部转为城市居民，集体经济建立了股份公司形式，将全市土地纳入政府统一管理。

从理论上说，深圳并不存在常规意义上的“农村集体用地”。“但是很多土地在完善土地权益

过程中还存在争议，在实际操作过程中出现土地‘政府拿不回、集体用不了’的尴尬局面。”深圳规土委一位人士对记者表示，年初推行的“1+6”文件，允许符合条件的产业用地入市流通，实际就是对于盘活这些土地的一种尝试，如果可行，不排除将来会有更大限度的放开。