

农村集体用地首拍卖，深圳土改获新突破

2013年11月28日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/房玲 柳启慧

2013年12月20日，宝安区福永街道凤凰社区的A217-0315地块将作为国内首块农村集体土地进行正式拍卖，此举被业界普遍视为深圳土地管理制度改革上迈出的关键一步。

贯彻落实“1+6”，利益分配开创新模式

深圳其实已经在土地制度方面经历了几次历史性的变革，但由于我国的城乡土地二元化特征，在经过2004年原特区外的城市化转地及2009年原特区内统征后，深圳虽然表面上基本实现了土地国有化，但实际的土地利用状况较为复杂。为解决遗留问题，更好的优化配置资源，2013年1月18日，深圳市政府发布了“1+6”文件，其中《关于深圳市完善产业用地供应机制拓展产业用地空间办法》表示“政府鼓励原农村集体经济组织继受单位尚未进行开发建设的、符合规划的合法工业用地进入市场”，此内容一出备受关注，虽然只适用于符合规划的工业用地，但仍被视为深圳土地改革的突破。

根据1+6文件，为解决原农村集体经济组织长远发展问题，深圳市宝安区福永街道凤凰股份合作公司（以下简称凤凰股份公司）申请将尚未开发建设、符合规划的合法工业用地深土交告（2013）15号宝安区A217-0315地块通过深圳市土地交易市场组织公开交易。该地块位于宝安区福永街道凤凰社区，总建筑面积6.99万方，占地面积1.46万方，出让底价1.16亿元，平均楼板价1660元/平方米。从其出让条件来看，该宗地的收益分配方式为：所得收益70%纳入市国土基金，30%归原农村集体经济组织继受单位，且项目建成后，按出让合同约定，该项目总建筑面积的20%由竞得人建成后无偿移交凤凰股份合作公司。事实上，农村集体土地上市的利益分配方式还有一种方法是：所得收益50%纳入市国土基金，50%归原农村集体经济组织继受单位，两种方法相较而言，此宗地采用的利益分配方式虽然短期收益较少，但是从长远来看，收益更加稳定持久。

工业用地改革寻得新出路，为全国土改提供新思路

农村集体土地入市是一次大胆的尝试，此举使得“1+6”文件真正落实，将更好的解决深圳原农村集体土地遗留问题，盘活大量土地，改善深圳土地资源紧缺的现状，在贯彻十八届三中全会精神的基础上实现土改方面的政策对接。

深圳工业用地入市流转这一个革新值得借鉴之处在于，其创造了新的利益分配制度，这种利益分配方式可以起到很好的激励作用，鼓励各个社区将尚未进行开发建设的、符合规划的合法工业用地拿出来，使得政府在执行层面面临的阻力减少。

深圳此次在农村集体土地入市流转方面迈出了关键一步，虽然不涉及转型及小产权房确权，但是对住宅市场也有着些许影响。这些影响主要是在产业配套方面，利益分配方案中，原农村集体经济组织仍然可以持有 20% 的产业配套物业，在配套物业中会有商业及产业配套住房，这部分产业配套住房主要是保障性住房，比如针对新型产业职工设定的租赁性用房，因此总体上看对住宅市场有影响，但影响力甚微。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。