

前海土改创新要点出炉，未来深圳土改利好将逐步显现

2013 年 5 月 27 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/李莹

近日，深圳市人民政府五届八十四次常务会议已审议并原则通过《前海深港现代服务业合作区土地管理改革创新要点》。《要点》显示，2013 年将出台前海深港合作区土地管理改革创新要点及配套政策，重点领域改革率先启动，前海深港合作区开发建设、项目落地和土地出让工作加快推进。

多举措促土地差别化供应，为现代服务业发展提供土地制度支撑

此次深圳公布的《要点》中提出了五大任务，分别是探索建立差别化的土地供应新模式、创新土地资源资产资本一体化运作模式、高水平推进土地节约集约利用、创新土地市场调控和监管机制、完善土地管理体制机制。其中，在差别化的土地供应模式中提到了弹性年期、集约用地奖励、需求管制等举措，有助于深圳前海区域的土地利用效率的提高。

前海地区凭借其地理位置的优越性，成为国家战略部署中深港合作的先导区，并且享有计划单列市的行政定位，重点发展创新金融、现代物流、总部经济、科技及专业服务、通讯及媒体服务、商业服务六大领域。而前海高端服务业园区的建立、相关企业的引进势必需要人才政策、财税政策、金融政策、土地政策等多方面提供支持，此次土改要点中提到的相关举措正符合区域内现代服务业的发展需求，有利于企业用地的灵活化、市场化、集约化，为大力开发建设前海深港现代服务产业合作区铺路。

前海为深圳土改试点之一，二次土改以明晰产权为核心

事实上，前海土改是深圳再次土改中的综合试点之一。2012 年 5 月 25 日，国土资源部和广东省政府批复的《深圳市土地管理制度改革总体方案》公布，深圳土地管理制度改革正式启动，其中提到将坪山新区和前海区域作为两个综合试点。此次改革以城市发展为目标，以市场化为导向，以明晰土地产权为核心。

方案中指出将统筹推进土地产权制度、土地二次开发利用机制创新和土地利益调节，对原农村土地国有化土地权益进行细化，以城市更新、土地整备、城市发展单元为平台，综合运用规划、土地、金融、财税等各种手段，破解原农村土地问题。深化土地资源市场化配置，探索差别化土地供应和地价政策。我们认为，此次深圳土改或将致力于其土地利用历史遗留问题的解决，促进深圳工业用地利用方式得到创新，同时小产权房问题也将是深圳再次土改中避不开的一大难点。

小产权房问题或有突破，工业用地入市化解产业用地短缺困境

深圳一直以来走在我国土地制度创新的前列，2004 年以转地方式实现所有土地国有化，但大规模转地涉及利益复杂、时间短、任务重，处理方式相对灵活，土地权属并未划分清楚，转地之后政府对于土地利用也缺乏监管，在这种背景下，土地利用现状错综复杂，主要表现在小产权房大量滋生、土地历史租赁关系不清。

深圳土改总体方案虽然没有明确小产权房相关事宜，但由于小产权房占用土地面积大、建面栋数多，必然是此次深圳土改的重要课题，如果能将这部分用地整理出来加以利用，将充分推动深圳市新一轮城市升级。但我们认为，小产权房问题的解决将会是长期性的，短期利好不大。深圳小产权房市场成熟，买卖关系复杂，土地利用存在复杂的历史遗留问题，不能采取全盘否定的做法来解决，但如果认同小产权房的身份亦会对深圳商品房市场造成强烈冲击，所以我们认为深圳采取区别化对待小产权房将是主要解决方式。

另外，深圳土改将给工业性用地的集约利用带来契机，今年初深圳已出台了相关原村集体工业用地入市的政策，通过政府“让利”来激励原村集体土地受让单位将土地拿出来，从而加大工业用地的供应、拓展产业用地的来源。从另一个方面来看，此次针对工业用地的土改政策的目的是增强工业用地供应，促进产业升级，上市流转后的工业用地仍作为工业用地使用，不存在工业用地转性的问题，所以对于住宅用地本身的影响非常有限。

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。