

深圳高新区协议用地严禁转让 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E6_B7_B1_E5_9C_B3_E9_AB_98_E6_c51_84628.htm 刚刚结束的市四届人大常委会第八次会议表决通过了关于修改《深圳经济特区高新技术产业园区条例》的决定，禁止将高新区内工业用地变成商业用地，禁止转让所有协议用地，并收回迁出企业的土地使用权，从而防止一些企业利用低价取得的协议土地牟利，确保真正的高新企业和高新项目能够进入高新区得到扶持发展。企业迁出园区土地收归政府 修改的首要一点，就是禁止转让所有协议用地。作为高新区土地管理的核心条款，原《条例》规定：“禁止转让高新区内以协议方式出让并减免土地使用权出让金的土地及其地上建筑物。”此次修改删除了其中“并减免土地使用权出让金”的规定，将禁止转让的范围清晰定位到整个协议用地。那如果取得协议用地的企业要迁出园区怎么办？修改后的《条例》规定：因破产、清算、自愿或者强制迁出高新区等情形的，由市土地行政管理部门收回土地使用权；土地收回价格不得高于原出让合同的剩余年期地价，建筑物补偿价格不得高于建筑物成本价减折旧价。对于企业以拍卖、投标等非协议方式取得土地使用权的情况，修改后的《条例》也限定了房地产转让和出租的对象，规定受让方和承租方资格须由政府认定，保证其符合产业规划。禁止工业用地变商业用地 针对存在将协议用地及厂房补交地价后，变成商品房经营的现象，修改后的《条例》增加了“禁止改变高新区内工业用地性质和建筑物功能，禁止将非商品性质的房地产转为商品性质”的硬性规定。针对将以

协议方式取得的土地使用权和地上建筑物进行抵押融资时存在抵押不明晰，及部分企业利用高新区的房地产进行溢价抵押，给房地产处置带来隐患的问题，修改后的《条例》增加了须经国土和房产行政管理部门批准后，方可申请房地产抵押登记的规定，且土地抵押价格不得高于原出让合同的剩余地价，建筑物抵押价格不得高于建筑物成本价减折旧价的规定。项目改变需重新认定入园资格在实际中，有些企业通过变更控股权或者投资主体的方式取得高新区土地使用权或地上建筑物后改变项目，不再从事高新技术产品的研究开发、生产经营和技术服务活动。鉴于高新区土地和厂房的稀缺性和优惠性，市人大常委会认为凡项目发生变更的，其入区资格都应当重新认定。因此，修改后的条例增加规定：已取得高新区土地使用权或地上建筑物的企业，第一，“其控股权变更时，工商行政管理部门应当在五个工作日内书面通知高新区行政管理机构”；第二，“其项目发生改变的，高新区行政管理机构应当根据本条例第三十六条重新认定入区资格。”

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com