

首例工业用地新规深圳出台 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\\_\\_E9\\_A6\\_96\\_E4\\_BE\\_8B\\_E5\\_B7\\_A5\\_E4\\_c51\\_84635.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E9_A6_96_E4_BE_8B_E5_B7_A5_E4_c51_84635.htm) 《深圳市招标拍卖挂牌出让工业用地使用权规定(征求意见稿)》(下称《工业用地规定》)正式发布，面向社会广泛征求意见。这是国内目前仅知的关于工业用地招拍挂的地方政府规章。此前20天，9月5日，国务院下发《关于加强土地调控有关问题的通知》(31号文)，明确要求各地的工业用地“必须”采用招拍挂的方式出让。深圳国土局地政处某负责人表示，与其他地区相比，深圳的工业用地招拍挂制度已进入完善和规范具体操作流程的阶段。按照《工业用地规定》，“除国家、省、市确定的重点或重大工业用地和因涉及保密事项不宜以公开竞争方式提供的工业用地，经市政府批准可以协议方式出让外，其他工业用地应当以拍卖或招标方式出让。”据深圳国土局的消息，今年拟提出的58.5公顷工业用地，规划局已经完成了选址意见。国土局目前正向贸工局、发改局等部门征求意见。上述地政处负责人介绍，按照新规，符合深圳市产业导向目录的企业都可以提出用地申请，规划、贸工等部门根据企业的情况，设定产业用地的挂牌条件，包括产业导向、投资强度以及用地规模等，在报纸上公开信息，其他有意愿的企业也可参与报价竞投。“在同等情况下，价高者得。”即便在协议出让的场合，《规定》亦要求主管部门将出让地块的位置、面积、出让价格等向社会公示。若有其他符合条件的企业提出用地意向，则“应当转为通过挂牌方式出让”。“我们的目的，就在于确保工业用地出让环节的公开、透明。”这位

负责人称。“工业用地的特殊性在于它必须要有实体的工业项目。”地政处一位官员解释说，后续阶段必须监督拿地的企业依照出让合同约定的用途适用土地。他认为，住宅用地土地交付后的后续工作相对简单，而工业用地的出让还涉及贸工局、发改局、环保局等众多政府部门。据地政处负责人透露，市国土局正在制订土地出让后全程监管的政策。土地出让合同的监管问题已经写进相关文件，将推行土地合同验收制度，考察企业是否按照合同使用土地。

转型引擎 深圳国土部门强调，工业用地实行招拍挂，最大的功效在于提高了土地的出让效率。以往企业申请用地的周期通常为8个月乃至一年多，而招拍挂后，“顶多三个月就可以签订合同”。上述地政处官员介绍，招拍挂后，以前由企业逐个向多个部门申请的过程转为直接向国土局一家申请即可，土地只要在市场挂牌交易就可以了。而对大多数中小企业来说，效率问题并无实际意义。他们更愿意将这一新规称为“僧多粥少”局面下“打开了一扇窗户”：“至少我们有了拿地的希望。”

深圳规划局的资料显示，2015年全市工业用地规模将达到259平方公里。专家们预测，在没有大规模填海造地的前提下，这将是深圳工业用地的极限。根据深圳市土地房产交易中心所作的《工业用地市场需求调查》，租用厂房的企业高达65.14%，其中大部分是中小企业。因此，《调查》判断中小企业将是新规的拥护者。有地产人士分析，国务院“31号文”之所以将调控矛头指向工业用地，主要是因为很多地方政府迫于招商引资压力，在协议出让工业用地时实行低地价甚至零地价，进而导致投资成本降低，固定资产投资过热。从深圳已经完成的两次拍卖试点来看，土地成交价最终都是

起拍价的三倍以上。人们似乎有理由担忧如此会造成企业运营成本的抬升。深圳市政府一位官员表示，担心对招商引资造成冲击，确实是在推行工业用地招拍挂过程中遭遇到的一大阻力。但是深圳地产界资深人士半求则认为，土地价格杠杆作用的发挥，将会进一步促使深圳产业的优胜劣汰。在符合贸工局等部门设置的前置条件下，“土地将会被那些技术含量更好、投资强度更大、出价更高的企业获得”。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](http://www.100test.com)