

聚焦 FOCUS 深圳土地管理制度改革试点

# 深圳上市公司“地主”真相揭秘

证券时报记者独家获悉,深圳市将于明日正式启动土地管理制度改革综合试点。《深圳市土地管理制度改革总体方案》相关细则呼之欲出。深圳地产行业上市公司持有土地家底到底如何?证券时报记者进行了一番摸底。

证券时报记者 郑昱 黄丽 水菁  
罗平华 邓常青

## 廉价的租赁

对于拥有土地储备的深圳公司而言,现有的工业用地带来的租金收入仅让它们每年多收三五斗,二次更新利用带来的影响还存在不确定性。

据一位权威人士透露,此次深圳土地产权制度创新力度较大,亮点在于工业厂房用地的开发、存量土地的盘活利用等举措,譬如以前工业用地变更用途须通过政府收回、招拍挂形式,由具资质的地产商开发,而此次改革后可由公司在履行相关手续后自主开发。

资料显示,特力A工业用地储备较大,物业租赁管理也是主营业务之一。特力A一内部人士向证券时报记者介绍,公司2009年开始启动特力吉盟黄金珠宝产业园(位于深圳水贝),属于“工改工”项目,但手续不完备、推进缓慢,目前仍处于设计阶段,产业园占地5.1万平方米,建筑面积9.09万平方米。特力集团在水贝工业区有约2.5万平方米的旧厂房用地。此外,特力集团合作及参股企业在水贝还合计拥有1万余平方米工业厂房。

特力A在2011年年报中也表示,将提高物业的出租率水平,为公司发展提供稳定的现金流支持,并致力于盘活存量资产,有序退出不能以主导地位单独开发、收益水平低的物业和市场前景不好、效益低下的项目。从年报数据来看,特力A2011年租赁服务收入9374万元,该项主营业务利润率为48%,而特力A收入占比最大的汽车贸易业务主营业务利润率仅为3%。

主营电子产品的深华发A曾在2011年年报中表示,物业租赁业务全年实现营业收入4597万元,同比增长16%,华发大厦部分物业以及公明厂房腾空使用可出租面积增加近万平方米,加之物业管理成本相对稳定,招商引租措施强化取得了明显经济成效,新引进租户32家,创下连续多月全部租赁物业出租率达100%的空前纪录。

深圳类似上市公司中的“地主”还颇多。例如深天健的商业运营业务板块,其2011年物业租赁收入8637万元,同比增长11%。

## 城市更新热未退

无地可用的局面严重制约深圳发展,此次土地改革以存量土地盘活为主线,不少上市公司的工业用地已被纳入城市更新规划。

宝安地产一人士向证券时报记者详细介绍了公司涉及的两大旧改项目。其中,深圳草埔鸿基花园三期(宝安·宝翠苑)旧改项目被列入2011年深圳市城市更新单元规划第一批计划,获准编制城市更新单元规划。2011年12月,该项目的专项规划设计报告获批,该项目开发建设用地面积6693.9平方米,12月20日经罗湖区政府重建局确认开发主体,2011年末开始办理土地相关手续。此外,宝安地产的深圳龙岗鸿基花园四期旧改项目已被列入2011年深圳市城市更新单元规划制定计划第三批计划,获准编制城市更新单元规划,该项目拟拆除



重建用地面积约1.13万平方米,2011年末专项规划方案已报政府审批。

掘金深圳城市更新的还有深康佳A、深天地A等上市公司。据了解,深康佳A在深圳拥有工业厂房,地面建筑面积为7.87万平方米,已列入深圳市城市更新改造计划。此外,深康佳A在深圳拥有9633平方米的商业用地,已在该地块建设康佳研发大厦。深天地A一人士介绍,下属子公司深泰公司有1.3万平方米工业厂房用地,但因手续不全一直未能按深圳城市更新政策来推进,另一家子公司梁材(混凝土公司)有1.2万平方米工业用地,也存在手续不全的问题,目前没有改造计划。深圳华强相关负责人也表示,公司的工业用地目前都处于正常使用(自用或者出租)当中,并没有改造计划,其中华强北的华强1、2、3号楼,土地面积1.6万多平方米,正在使用中。此外,深圳华强在梅林拥有工业用地3.1万多平方米,也正在使用中。

证券时报记者了解到,深桑达A和深圳华强也拥有一定规模的工业用地。深桑达A方面介绍,公司在布吉拥有工业厂房用地3万多平方米,建筑面积4.8万-5万平方米。另外,深桑达A在科技园有自用工业厂房2.8万平方米,处于正常使用当中,目前没有改造计划。深圳华强相关负责人也表示,公司的工业用地目前都处于正常使用(自用或者出租)当中,并没有改造计划,其中华强北的华强1、2、3号楼,土地面积1.6万多平方米,正在使用中。此外,深圳华强在梅林拥有工业用地3.1万多平方米,也正在使用中。

除了华侨城之外,中粮地产等公司也因为自身拥有工业用地,而分羹城市更新带来的改造大餐。中粮地产方面介绍,公司拥有大约130万平方米工业用地规模,主要集中在宝安区老城区、宝安区福永大洋开发区、艾默生工业园。宝安区老城区工业土地由于地理位置较好,未来大部分将可能与城市更新项目有关,但具体情况和进展还要看深圳市政府规划。

目前,中粮地产与城市更新有关的项目主要包括宝安区22区中粮工业园及宝安区25区两大项目。前者已被纳入深圳市规划和国土资源委员会拟定的《2012年深圳市城市更新单元计划第二批计划》(草案),拟更新为居住和商业用地,需拆除重建用地面积4.06万平方米,中粮地产所占权属比

## 旧城改造已有范本

城中村及旧厂房改造所带来的土地开发增量,让开发商在日益萎缩的供应量中看到了一丝曙光。一个值得关注的典型案例是,金地集团曾于2006年先后拿下深圳渔农村、福田区岗厦河园片区的旧村改造大单,为此后的城中村改造提供了不少经验。

华侨城的案例也颇有代表性,公司自2004年下半年以来,开始将原东部工业区的旧厂房改造为创意产业的工作室,引进各类型创意产业。2011年5月14日,华侨城创意文化

园实现整体开园。

除了华侨城之外,中粮地产等公司也因为自身拥有工业用地,而分羹城市更新带来的改造大餐。中粮地产方面介绍,公司拥有大约130万平方米工业用地规模,主要集中在宝安区老城区、宝安区福永大洋开发区、艾默生工业园。宝安区老城区工业土地由于地理位置较好,未来大部分将可能与城市更新项目有关,但具体情况和进展还要看深圳市政府规划。

目前,中粮地产与城市更新有关的项目主要包括宝安区22区中粮工业园及宝安区25区两大项目。前者已被纳入深圳市规划和国土资源委员会拟定的《2012年深圳市城市更新单元计划第二批计划》(草案),拟更新为居住和商业用地,需拆除重建用地面积4.06万平方米,中粮地产所占权属比

例超过90%。中粮地产还表示,公司计划今年全力推进宝安区25区城市更新项目,争取于2012年12月8日前向政府主管部门申报片区整体专项规划,并着力于组建拆迁谈判小组,确定03、05、06、07地块拆迁谈判的执行方案,确定并开始签订拆迁补偿安置协议。中粮地产还有4万平方米权益工业用地,属于其他开发商正在进行中的城市更新项目。

## 深圳改革再次示范全国

1987年深圳敲响了拍卖土地使用权的第一槌,随后一场被誉为“以土地换黄金”的土地改革风暴席卷全国。20多年过去了,深圳土地管理中众多历史遗留问题开始显现。

## 小产权房有望确权

深圳从一个“小渔村”向城市化演进的过程中,涉及到土地权属状况的遗留问题非常复杂。而土地管理制度的核心,就是对土地权益的确认和明晰。深圳将在此领域探索权益实现的多元化途径。

据悉,确权的重点和难点在于原农村土地权益如何实现,即深圳大量建立在宅基地上的集体产权房,如何实现权益。对这一问题,深圳拟在符合政策规定的基础上,建立健全相关政策体系,推进原农村土地确权试点实践工作,加强原农村土地产权制度创新。比如原农村土地“依现状、依改造”进行确权;在“房地合一”体

系内,探索房地权利分离条件下的管理制度,探索土地权益书、作价入股等补偿模式等,破解确权难题。

截至2011年年底,深圳小产权房违法建筑达到37.94万栋,建筑面积达4.05亿平方米,是深圳市总建筑面积的49.27%。半求认为,确权的标准如何设定,对这些小产权房的影响巨大,定得太窄容易引发众多不满,定得太宽则是变相鼓励违建。方案提到将“依现状、依改造”等路径确权,表示政府可能会尊重现状。

## 土地管理制度改革 催涨深圳地产股

# 土地管理制度改革 催涨深圳地产股

证券时报记者 练生亮

昨日,沪深两市股指早盘低开,板块普跌。尽管市场整体弱势,但当日房地产板块却出现较为强劲的走势,截至收盘,该板块整体上涨0.88%,位列两市板块涨幅榜的第五位。

从个股方面看,来自深圳当地的房地产股表现得尤为抢眼。其中沙河股份、深华发A携手涨停,深天健、深物业A也分别大涨6.4%、6.39%,金地集团、世联地产的涨幅均逾3%,但招商地产、中粮地产、万科A的涨幅均不足1%。

从资金流向数据观察,房地产板块是昨日两市为数不多的录得资金净流入的板块之一,在该板块的全部成交中,资金流入性成交52.47亿元,资金流出性成交47.93亿元,流入流出成交差额为4.54亿元,占该板块当日全部成交的4.4%。而个股的资金流入方面,排名靠前的沙河股份、金地集团分别净流入0.97亿元、0.81亿元,各占其当日成交金额的38.04%、16.82%,足见市场资金的追捧程度。

信新咨询认为,深圳地产股昨日

排名	股票代码	股票名称	收盘价/涨跌幅(%)	净流入金额(万元)	占成交金额比例(%)
1	000014	沙河股份	7.85/9.94	9689.73	38.04
2	600383	金地集团	6.63/3.43	8148.75	16.82
3	000036	华联控股	3.78/5.59	3538.63	18.46
4	000011	深物业A	7.99/6.39	2309.5	16.15
5	000006	深振业A	6.17/3.70	2128	18.36

排名	股票代码	股票名称	收盘价/涨跌幅(%)	净流出金额(万元)	占成交金额比例(%)
1	000024	招商地产	24.28/0.75	2067.38	9.82
2	000009	中国宝安	11.19/-0.27	1790.1	10.73
3	000002	万科A	9.05/0.44	688.06	2.14
4	002258	世联地产	15.64/4.76	79.6	2.09
5	000981	银亿股份	9.73/-0.41	57.81	14.88

练生亮/制表 张常春/制图

# 深圳土地制度改革再次示范全国

证券时报记者 潘玉蓉

本周五,深圳市土地管理制度改革综合试点”将正式启动。证券时报记者了解到,这一试点启动的背景是,酝酿了两年的《深圳市土地管理制度改革总体方案》于近期获批,深圳有望在土地改革上再次示范全国。

## 小产权房有望确权

深圳从一个“小渔村”向城市化演进的过程中,涉及到土地权属状况的遗留问题非常复杂。而土地管理制度的核心,就是对土地权益的确认和明晰。深圳将在此领域探索权益实现的多元化途径。

据悉,确权的重点和难点在于原农村土地权益如何实现,即深圳大量建立在宅基地上的集体产权房,如何实现权益。对这一问题,深圳拟在符合政策规定的基础上,建立健全相关政策体系,推进原农村土地确权试点实践工作,加强原农村土地产权制度创新。比如原农村土地“依现状、依改造”进行确权;在“房地合一”体

系内,探索房地权利分离条件下的管理制度,探索土地权益书、作价入股等补偿模式等,破解确权难题。

截至2011年年底,深圳小产权房违法建筑达到37.94万栋,建筑面积达4.05亿平方米,是深圳市总建筑面积的49.27%。半求认为,确权的标准如何设定,对这些小产权房的影响巨大,定得太窄容易引发众多不满,定得太宽则是变相鼓励违建。方案提到将“依现状、依改造”等路径确权,表示政府可能会尊重现状。

系内,探索房地权利分离条件下的管理制度,探索土地权益书、作价入股等补偿模式等,破解确权难题。

截至2011年年底,深圳小产权房违法建筑达到37.94万栋,建筑面积达4.05亿平方米,是深圳市总建筑面积的49.27%。半求认为,确权的标准如何设定,对这些小产权房的影响巨大,定得太窄容易引发众多不满,定得太宽则是变相鼓励违建。方案提到将“依现状、依改造”等路径确权,表示政府可能会尊重现状。

在规划控制上,区政府、社区、土地权利人、开发单位等不同利益主体有可能作为相关规划的主体,一起参与。收益共享上,对土地二次开发增值收益,将通过系列调控方式,明晰增值收益归属,并公平分配。

此次改革,不仅包括诸多先行、先试的措施,还赋予了本地政府在土地管理活动中更多自主权。比如,由于深圳经济特区这一独特的组织形式,整个深圳市建设用地审批权限在国务院,在改革建设用地审批上周期较长。但是未来深圳将改革建设用地审批方式,重新明确深圳市建设用地报批的程序和规则,这些措施将简化行政程序,提高深圳市尤其是中心区外的建设用地自主性。

另外据悉,深圳将健全土地供应体

证券简称	营业收入(万元)	营业利润(万元)	毛利率(%)
特力A	9374	4517	48.19
深华发A	4597		
沙河股份	1315	127	9.68
深天健	8637	4568	52.86
深物业A	24697	2329	9.42
深深房A	6788	3714	54.86
华联控股	14011	5550	39.61
深桑达A	6599	4647	70.43
深振业A	1783	727	40.76

郑昱/制表 张常春/制图