

《深圳市工业楼宇转让管理办法(试行)》实施细则出台

作者: 俞卫锋 / 刘赞春 / 徐凤岐

2013 年 12 月 6 日, 深圳市规划和国土资源委员会(下称“深圳规土委”)发布《<深圳市工业楼宇转让管理办法(试行)>实施细则》(深规土[2013]721 号, 下称“实施细则”), 该实施细则是深圳市人民政府办公厅于 2013 年 1 月 7 日发布的《深圳市工业楼宇转让管理办法(试行)》(深府办[2013]3 号, 下称“管理办法”)的配套规定, 对深圳市工业楼宇转让的相关具体程序和法律要求作了进一步细化规定和完善:

➤ 适用范围

管理办法规定, 在深圳市行政区域内工业楼宇(含本办法实施前兴建的工业楼宇)的转让适用管理办法。实施细则进一步明确了管理办法的使用范围, 包括如下:

- (1) 工业楼宇配套设施的转让;
- (2) 包括含有工业生产(含研发)功能的混合用地上的工业楼宇亦适用管理办法;
- (3) 已按《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》及深圳市其他处理历史遗留违法用地、违法建筑政策依法处理并取得合法产权的工业楼宇的转让。

如您需要了解我们的出版物, 请与下列人员联系:

郭建良: (86 21) 3135 8756
Publication@llinkslaw.com

通力律师事务所
www.llinkslaw.com

➤ 工业楼宇可分割转让的特殊情形

根据管理办法及实施细则规定, 用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割转让或未明确可以分割转让的工业楼宇, 原则上不得分割转让, 但如具有下列情形之一的, 可以分割转让:

《深圳市工业楼宇转让管理办法(试行)》实施细则出台

- (1) 因企业破产清算工业楼宇必须分割转让的;
- (2) 因人民法院实施强制执行工业楼宇必须分割转让的;
- (3) 因企业不符合现行产业管理政策、环保要求等,被有关主管部门依法责令停产或者人民法院、仲裁机构的生效裁判文书确定停止生产,工业楼宇必须分割转让的;
- (4) 企业将其拥有的工业楼宇作价入股,其作价入股后工业楼宇的自用建筑面积比例不低于总建筑面积 50%的,非自用部分可以分割转让;
- (5) 产业转移后,企业总部和财务结算中心继续使用原有工业楼宇,其自用建筑面积比例不低于总建筑面积 50%的,非自用部分可以分割转让;
- (6) 单一企业投资建设的专业产业园区内的工业楼宇,企业自用确有富余,其自用建筑面积比例不低于总建筑面积 50%的,非自用部分可以分割转让;
- (7) 租用工业楼宇从事生产、研发活动满 5 年的企业,需购买工业楼宇的,已租用部分的工业楼宇可以分割转让;
- (8) 为满足首次公开发行股票并上市的发行条件,已在证券监督管理部门辅导备案准备上市的公司需购买工业楼宇的,该部分工业楼宇可以分割转让;
- (9) 法律、法规、规章、市政府规范性文件规定及市政府批准的其他情形。

实施细则进一步明确,根据上述规定已分割转让的部分可以按分割登记的工业楼宇基本单元进行再转让;对于未转让的部分不得转让,但未转让的部分发生上述第(1)~(3)项情形的可以进行转让。

此外,实施细则还规定,工业楼宇所在宗地用地批准文件或者土地使用权出让合同中土地使用权人为两个或两个以上,且已明确约定所占产权份额但未约定不得分割转让的,视为约定可以分割转让。

➤ 政府行使优先购买权

根据管理办法,依照管理办法规定限整体转让的工业楼宇,自用地批准文件生效之日起或土地使用权出让合同签订之日起不满 20 年进行整体转让的,政府在同等条件下享有优先购买权;属于工业楼宇可分割转让的特殊情形中第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(9)项的工业楼宇分割转让的,政府在同等条件下可以优先购买。

《深圳市工业楼宇转让管理办法(试行)》实施细则出台

➤ 补缴地价

根据管理办法,非商品性质的工业楼宇,进行整体转让的,应按规定程序报批并按公告基准地价补缴地价;进行分割转让的,还应按市场评估地价标准扣减已缴纳的地价计收应缴纳的地价。如属于工业楼宇可分割转让的特殊情形的,应按市场评估地价标准扣减已缴纳的地价计收应缴纳的地价。

实施细则进一步补充规定,商品性质的工业楼宇进行分割转让的,应当按市场评估地价标准扣减已缴纳的地价计收应缴纳的地价;但转让方能够提供证据证明已按市场评估地价缴纳地价的,不需要再补缴地价。此外,实施细则进一步明确,地价的补缴只适用于工业楼宇中拟转让的部分。

➤ 收缴转让增值收益

在管理办法的基础上,实施细则对增值收益收缴情形、扣减项目、缴交程序及使用等作了进一步细化规定:

- (1) 应缴交增值收益的情形:除城市更新项目中已按市场评估地价标准计收地价的工业楼宇配套设施首次转让或用于安置回迁的工业楼宇登记至回迁户两种特殊情形外,所有工业楼宇转让都应缴交增值收益(包括初始登记后首次进行转让);
- (2) 扣减项目:计算增值收益时予以扣除的项目包括:工业楼宇的登记价、转让方取得工业楼宇时依法应当负担并实际已缴交的税费、转让方转让工业楼宇时依法应当负担并实际已缴交的税费及补缴的地价款。

随着实施细则的出台和政策落实,深圳市工业楼宇转让市场及业务将得到进一步规范。全国工业楼宇市场一直处于政策的灰色地带,而深圳模式对于工业楼宇市场的松绑,对于全国工业用地上盖办公楼宇的市场具有一定参考价值。

《深圳市工业楼宇转让管理办法(试行)》实施细则出台

如需进一步信息, 请联系:

上海

俞卫锋

电话: (86 21) 3135 8686

David.Yu@llinkslaw.com

张 明

电话: (86 21) 3135 8777

Ming.Zhang@llinkslaw.com

刘赞春

电话: (86 21) 3135 8678

Bernie.Liu@llinkslaw.com

余 铭

电话: (86 21) 3135 8770

Selena.She@llinkslaw.com

娄斐弘

电话: (86 21) 3135 8783

Nicholas.Lou@llinkslaw.com

北京

俞卫锋

电话: (86 10) 8519 2266

David.Yu@llinkslaw.com

刘赞春

电话: (86 10) 8519 2266

Bernie.Liu@llinkslaw.com

翁晓健

电话: (86 10) 8519 2266

James.Weng@llinkslaw.com

© 通力律师事务所 2014