

廣東通過「粵桂特別試驗區」規劃

香港文匯報訊（記者古寧廣州報道）廣東省省長朱小丹18日主持召開省政府常務會議，審議通過了《粵桂合作特別試驗區總體發展規劃（2013-2030）》，突破內地首個省級行政跨區域建立統一管理園區的合作模式。拓展區為40平方公里，由廣東肇慶、廣西梧州雙方各劃20平方公里。肇慶市官方20日表示，標誌該粵桂合作試驗區有「出生紙」。業界人士指，試驗區料成珠江—西江經濟帶先行區和示範區，廣東此舉料在為整個珠江—西江戰略拓展鋪路。

梧州肇慶交界為中軸

粵桂合作特別試驗區於國務院副總理汪洋主政廣東時成立。根據《規劃》，特別試驗區規劃範圍由主體區和拓展區組成。主體區以廣西梧州市和廣東

肇慶市兩市交界為中軸，由雙方各劃出50平方公里，共100平方公里組成，具體位於廣佛肇高速公路以南、梧州市白雲山以東、肇慶市封開縣城西北，其中以西江南岸10平方公里作為起步區。拓展區為40平方公里，由肇慶雙方各劃20平方公里，具體位於肇慶市封開縣平鳳鎮境內和梧州市龍圩區境內。

護西江水資源為原則

《規劃》並提出，以保護西江水資源為根本原則，細化總體規劃，按照產城融合、節約集約用地優化空間佈局，科學設計開發強度，並以市場為導向，以機制體制創新為動力，集粵桂資源、產業及政策優勢建設成珠江—西江經濟帶增長極。

有專家指，粵桂合作特別試驗區的一方的梧州，

是珠三角經濟圈、北部灣經濟圈、大西南經濟圈和西江經濟帶交匯節點，是「西江黃金水道」重要的國家一類口岸。在此前的規劃中，梧州蝶山區已在傾力構建試驗區，意欲打造成珠三角產業轉移的首選區。而試驗區的另一方肇慶封開縣，則是珠三角與大西南的交匯點。

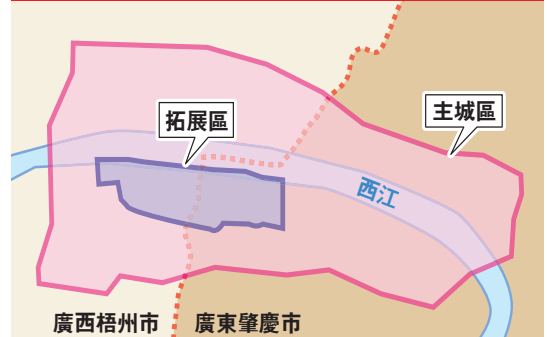
築泛珠三角經濟體系

而通過相關合作，不僅可以西接資源豐富的大西南，還可以與國際海運網直接對接，是構築泛珠三角區域經濟體系與建設中國—東盟自由貿易區的一個重要出海口，並有利於延伸珠三角腹地。

知情人士稱，「珠江—西江經濟帶發展規劃」，將破解欠發達地區實現經濟發展方式轉型的難題，堅持生態環境優先，擬在建「綠色通道、綠色經濟帶」的

目標下，為中國欠發達地區走可持續發展道路創造經驗。由此，作為整個規劃先行區的粵桂合作特別試驗區，整個的發展方向也將在這個大框架下。

粵桂合作特別試驗區範圍



農地入市 深圳破冰

1.16億底價成交 村民3480萬收益再投資

香港文匯報訊（記者李昌鴻、實習記者曹雄 深圳報道）備受關注的深圳首宗農村集體工業用地昨日成功入市，以底價1.16億成交。這是三中全會倡導土地制度改革後全國首個農地以掛牌出讓的方式成交，創出全國農地入市交易的先河。深圳綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁認為，此次農地入市標誌着深圳在全國拉開了土地變革的序幕，具有良好的借鑒意義。

在 深圳土地交易中心掛牌出讓的首塊農地位於深圳寶安區福永街道鳳凰社區綜合市場旁邊，其土地性質為工業用地，佔地面積為14,568平方米，總建築面積為6.99萬平方米，此前一直是鳳凰社區的閒置土地。

企業投資3億 建4G研發中心

地塊於12月11日正式掛牌出讓，掛牌期到20日。該消息公佈後，截至昨日15時，只有深圳方格精密器件通過深圳土地交易中心電腦報價購買，最終與鳳凰社區以底價1.16億成交。

該公司股東王平接受本報記者採訪時透露，公司擬投資3億計劃用兩年建成近7萬平方米的寫字樓，全部為自用，用於4G通訊的研發和製造。

另據深圳市規劃國土委有關負責人19日透露，深圳龍崗、龍華、坪山等區域的社區試點地塊也在前期準備積極推進之中。

成交款七成歸政府 社區三成

鳳凰社區幹部先生告訴本報記者，根據今年1月中旬，深圳市政府出台「優化資源配置促進產業轉型升級『1+6』文件，其閒置土地在深圳市率先申請以掛牌方式公開出讓土地，許多村民感覺很開心，此次成交款30%的成交價款即3,480萬元作為社區收益，其餘70%的成交價款作為政府收益，而他們同時還可以獲得該土地項目20%的商品房物業性質配套物業，面積達13,980平方米，有利未來社區獲得穩定的收益。

社區收益將入股競標企業

他稱，此塊土地出讓獲得的3,480萬不會分到每個村民頭上，而會用於該產業發展，股份公司會通過增資擴股方式入股競標企業，成為其股東，長遠來看，村民們希望企業可以上市，那麼收益將遠遠不止出讓所得。目前，他們社區有1,700村民為社區股份公司股東，每年每人可以分得3萬元，未來隨着方格公司通訊終端業務壯大，其上市後和地塊配套物業將給村民帶來巨大的收益和分紅。

宋丁表示，「此次深圳『農地入市』的意義重大，三中全會強調同地同權，農地逐步入市，深圳此次農地在全國率先入市，這標誌着全國土地變革的序幕拉開了，在廣東和全國具有良好的借鑒意義。之前，深圳在農地市場化發展和土地變革也作了比較充分的準備。

60家媒體搶拍搶問

由於昨日是深圳乃至全國首宗農地入市交易，因而吸引了大量海內外的媒體，多達50-60家，他們為及時獲得這一土地交易報道，甚至掀起搶拍搶問大戰。

原本昨日下午3時開始交易，許多記者早早地就過來。當交易中心工作人員宣佈，深圳方格精密器件有限公司以1.16億奪得鳳凰社區出讓的地塊，並顯示在大屏幕時，記者紛紛爭着拍照。到雙方簽約時，更有記者違規衝入警戒線搶拍，引發後來記者的不快。

當簽約結束後，許多記者將方格精密器件負責人王平圍在中心，連珠炮地搶問。但後來王平顯得有些招架不住，最終在位一位身強力壯的同事保護下才脫身。

■記者李昌鴻、實習記者曹雄 深圳報道 **現場特寫**



鳳凰社區出讓的地塊，目前大部分被臨時佔用。實習記者曹雄攝



寶安鳳凰社區首宗農地成交簽約儀式。李昌鴻攝



王平稱，公司將投資3億建4G研發中心。李昌鴻攝



鳳凰社區幹部稱，農地公開出讓顯示透明公平。李昌鴻攝

《決定》這樣說：

“ 建立城鄉統一的建設用地市場。在符合規劃和用途管制前提下，允許農村集體經營性建設用地出讓、租賃、入股，實行與國有土地同等入市、同權同價。 賦予農民更多財產權利。保障農民集體經濟組織成員權利，積極發展農民股份合作，賦予農民對集體資產股份佔有、收益、有償退出及抵押、擔保、繼承權。”



杜絕黑箱操作 人村雙贏

香港文匯報訊（記者李昌鴻 實習記者曹雄 深圳報道）中國的土地性質分為國有土地和集體所有土地兩類，依據現行法律，集體土地入市前，需經國家徵收變為國有土地，農民可獲得土地徵收補償，入市交易的增值收益歸政府所得。這使農民在紅火的土地市場中獲益較少。深圳綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁表示，此次深圳首宗農地入市，其交易透明公正，既保護了農民的利益，也有利發展社區經濟，對村民是一種雙贏。

公開掛牌無法私吞

他表示，以往，內地許多村鎮土地，通常是一把手說了算，他們將農村集體土地出售給企業或地產公司，許多農民獲得的利益有限，大頭給村鎮領導私吞了。而此次農地入

市，其公開掛牌出讓，金額和交易方均公開透明，沒有了暗箱操作空間，這對村民來說是公平公正和合理的，起到了保護他們利益的作用。

提升片區產業實力

此次農地入市模式的亮點在於短期內，鳳凰社區可以獲得土地的出讓收益，而長遠來看，獲得股權的原住民不僅能得到分紅，還將提升整個片區的產業實力，對區域經濟的發展有着巨大的推動作用。

未來深圳將會有更多農地入市，對此，宋丁稱，這些農地主要用於建商業和寫字樓，包括一些宿舍，但不會是純粹的房地產項目，因此，其不會對深圳地產市場和房價帶來什麼影響和衝擊。



700年老村 文天祥後代

香港文匯報訊（記者李昌鴻、實習記者曹雄 深圳報道）深圳鳳凰社區首宗農地掛牌出讓，引來各方關注，昨日，本報記者赴鳳凰社區採訪發現，該村大多姓文，據當地村民稱，他們是南宋知名愛國人士文天祥的後代，居此近700年。而對於農地入市，許多村民均舉雙手擁護，稱這樣可以增加他們的收入，是個大好事。

社區除了獲得30%出讓款外，還有20%的配套物業，將來有利提高村民收入和分紅。他介紹，目前，該村有企業250多家，包括部分港資企業，主要為電子、塑膠和五金等，大部分是出口。

增加收入 村民贊成

昨日下午，本報記者來到深圳市寶安區福永街道鳳凰社區，位於市場旁已拍賣的地塊被街市佔用一大半，街市的商販知道該地即將被出售，但村委還未讓其撤離。當地原住民文先生告訴記者，村民對此都很贊成，因為這將增加大家的收入。關於出售具體的細節以及出售後分紅的事，文先生並不知情，他告訴記者，因為此事是由村裡開的股東大會所商討的，村裡不是股東的人員不太清楚收益問題，但只要能增加收入便是好事。

社區獲兩成配套物業

在土地交易中心，一位村幹部先生接受本報記者採訪時介紹，該村有2,000個村民，其中1,700人為社區股份公司的股東，每年每個股東有3萬元的穩定的分紅，並且每年有一定程度的增長。此次公開掛牌出讓農地，可以讓村民公開透明地知道相關情況，讓他們感到公平合理，並保障了他們的利益。