



2014 年 4 月 第五期

專論/專家投稿

上海工業用地政策改革 企業慎選投資地

如有任何中國稅務相關問題，請與我們聯繫：

資誠聯合會計師事務所
兩岸稅務組

廖烈龍 會計師
+886 2 27296217
elliott.liao@tw.pwc.com

段士良 會計師
+886 2 27295995
patrick.tuan@tw.pwc.com

陳惠鈴 副總經理
+886 2 27296704 ext.23820
carol.chen@tw.pwc.com

陳信克 協理
+886 2 27296666 ext.23662
thinker.chen@tw.pwc.com

鮑敦川 協理
+886 2 27296666 ext.23928
tim.pao@tw.pwc.com

陳薇芸 經理
+886 2 27296666 ext.23601
Vivian.w.chen@tw.pwc.com

陳美儒 經理
+886 2 27296666 ext.23050
helen.c.chen@tw.pwc.com

面對逐漸緊縮的建設用地資源，2014 年 3 月，上海市政府陸續發佈《關於進一步提高本市土地節約集約土地利用水平的若干意見》及《關於加強本市工業用地出讓管理的若干規定（試行）》，就工業用地供應方式、出讓價格、出讓年限等提出具體意見。

配合相關政策，上海政府推出新版國有建設用地（工業用地項目類）使用權出讓合同，合同中增列工業用地彈性年限限制，7 月 1 日起新增供應的一般工業項目用地出讓年限由原先的 50 年期縮減為 20 年期。此外，值得注意的尚有新版出讓合同在土地使用管理及交易方式等重要改變。茲將其相關內容簡述如下：

上海工業用地政策的重大調整

◇ 實行彈性年期出讓制度

新增工業用地產業項目類出讓年限不超過 20 年。符合條件的產業項目，可按照相關規定和程序進行認定後，延長出讓年期，最高不超過 50 年。工業用地標準廠房類、研發總部產業項目類、研發總部通用類用地的最高年限為 50 年。

◇ 加強開工竣工和投產時間管理

土地受讓人須於政府交地後 6 個月內開工，並於交地後 24 個月內竣工，且僅能提出一次開工延期申請和竣工延期申請，延期期限均不得超過 3 個月；對於情節嚴重的，可以收回土地使用權。

◇ 引入項目履約時間保證金制度

取代了原合同違約金處罰條款，而項目時間履約金覆蓋了開工、竣工、投產三個階級（建議比例為 6：2：2），每個階段違約均須罰相應階段保證金。罰款總額建議為土地出讓總價款的 20%。

◇ 其他規定-土地交易

土地不得整體或分割轉讓，房屋不得分幢、分層、分套轉讓，出資比例結構、項目公司股權結構經出讓人同意方可改變。抵押物競買人資格必須經過規土、產業、園區管理機構等綜合認定，抵押權實現時出讓人或園區管理機構可以優先購買。

◇ 其他規定-退出機制

土地使用權退出機制，在工業用地開工約定日期和達產之後，土地受讓人因自身原因可申請退出。

影響與因應

■ 已進駐上海之企業

對於依照舊版出讓合同與上海政府簽訂契約，取得 50 年土地使用權的製造業企業，新版合同並不溯及過往，土地使用年限不變，未來土地增值空間看漲。

■ 未來欲選址上海之企業

◇ 期限內資本回收不確定性增加

尤其對於因產業性質，資本回收期較長，基本投資成本較高的企業，投資風險明顯提高；

◇ 潛在土地增值空間縮減

對冀望未來本業經營終止後還可享受土地增值利潤的企業在計算投資報酬時不能計入土地增值利潤；

◇ 未來搬遷成本評估

企業應預先估算於 20 年期滿後，能否承受工廠可能必須被迫搬遷的成本；避開未來可能被劃入商業或住宅用地的地區；

◇ 投資前更審慎的規劃

企業對於未來所需地面積產能等規劃需要更加精準，以免無法達到開發要求被收回土地，或因產能閒置造成虧損；

◇ 考慮替代方案

企業可選擇投資其他地區或透過租賃方式取得土地使用權。

資誠的觀察

隨著土地出讓年限的降低，原有潛在的土地增值利潤不再，企業在進駐上海前需更加審慎考量該因素造成的影響及不確定性，此將大幅降低特定產業投資上海的意願。依照「中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例」等相關規定，工業用地出讓最高年限為 50 年，實際出讓年限由地方政府決定，但不能高於法律規定的最高年限。觀察上海市發佈之法規，該 20 年期限僅為原則，非全無討論空間，選址前，企業可視自身條件與當地政府協商，以爭取最適條件，然其中存在之不確定性仍高。

上海市以金融與服務業為發展導向，並非工業，縮減該類型用地出讓年限有跡可循。中國幅員廣大，各地區產業趨勢及招商引資策略並不一定等同於上海，我們將密切關注其他城市未來土地政策是否比照上海辦理，並即時分享深入的觀點。

資誠聯合會計師事務所 *PricewaterhouseCoopers Taiwan*
11012 台北市基隆路一段 333 號 27 樓 / 27F, 333 Keelung Rd., Sec. 1, Taipei, Taiwan 11012
T: +886 (2) 2729 6666, F: +886 (2) 2757 6371 / www.pwc.com/tw

版權聲明：本中國熱點評僅提供參考使用，非屬本事務所對相關特定議題表示的意見，閱讀者不得據以作為任何決策之依據，亦不得援引作為任何權利或利益之主張。其內容未經資誠聯合會計師事務所同意不得任意轉載或作其他目的之使用。若有任何事實、法令或政策之變更，資誠聯合會計師事務所保留修正本中國熱點評內容之權利。

© 2014 PricewaterhouseCoopers Taiwan. All rights reserved. PwC refers to the Taiwan member firm, and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.tw for further details. This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.