

浅谈国有企业改制中的土地处置方式与评估问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/490/2021_2022__E6_B5_85_E8_B0_88_E5_9B_BD_E6_c67_490553.htm

一、引言 国有企业制度改革是我国经济体制改革的核心内容，其直接的目的是通过建立现代企业制度，最大限度地提高企业的运营效率。土地与国有企业有着十分密切的关联，进行国有企业制度改革不可能不涉及土地问题，在国有企业改革中要明确国家和企业的权利和责任，就必须理顺和明确国家与企业在土地问题上的产权关系。企业土地资产处置管理是企业改制过程中的重要环节，其工作中心是围绕企业改制，研究制定企业盘活土地资产政策，使不同土地资产处置方式之间达到政策界线、权责内涵、法律关系和利益的均衡。地价评估关系到国有企业改制能否收到实效，具有较强的政策性、社会性。土地评估的合理与否，关系到国有企业能否顺利转制，改变过去的经营模式，成为适应经济高速发展的现代企业。土地资产价值过高，必然造成国有资产的份额增大，投资回报率下降，增加企业负担，影响投资者的积极性。相反如果评估值偏低，则会造成国有资产流失，弱化国家土地所有权在经济上的体现。 本文结合实际工作经验，主要就国有企业改制过程中的土地资产处置中常见的一些土地方面的问题的解决方案予以分析，并针对不同的处置方式应选择的评估方法进行讨论。

二、国有企业改制土地处置 (一)企业改制的概念及特点 长期以来，国有企业使用土地主要是国家以行政划拨方式予以配置，企业无偿、无限期使用，国家作为土地资产的所有者的权益难以实现；就财产性质而言，由于划拨土地使用权不

属于企业自己的财产或国家授权其经营管理的财产，企业作为土地使用权人无法处分和独立支配土地资产，国家和企业在有关土地上的权利、利益和责任很不明确，形成事实上的土地产权关系不清，这与建立现代企业制度的基本要求极不适应。因此，在国有企业改制中必须结合国有企业的不同形式，采取不同方法处置土地资产，对土地产权进行重新界定和调整。通过建立科学、新型的土地产权关系，确保改制企业改制成为现代化企业。改制企业的特点如下：(1)土地权属性质复杂：有出让土地、划拨土地和国有租赁土地，在大型国有企业集团公司中，还存在着空转土地。(2)用途多样性：既有工业用地，还有商业用地、办公用地、综合用地、市政设施用地、住宅用地等。(3)分布面广：跨区域、跨城市、跨省份。(4)占企业资产总量比重较大。(二)土地资产处置的原则

土地资产处置过程中，应遵循以下原则：(1)合法性原则 这是土地资产处置的基础。合法性原则是指当前状况下土地资产的处置应尽可能与现行法律、法规和规章相衔接。规范土地资产处置操作程序，还要与国有企业改革的总体部署与要求相一致。(2)有利于企业改制和发展的原则 土地资产如何处置，不仅仅关系到土地使用制度改革的深入，也涉及到搞活企业，促进企业改制的顺利进行。在处置中通过对土地确权、土地登记、土地价格评估等工作的开展，结合企业实际和未来发展情况，协助企业调解解决改制中土地问题，进而为真正促进企业发展当好土地方面的参谋。(3)遵循国有土地有偿有限期使用原则，促使土地的优化配置 改土地无偿无限期使用为有偿有限期使用是土地使用制度改革的根本目标。存量土地有偿有限期使用关键是以科学、公正、合理的方法

量化土地资产的真实价值，并将量化的土地资产以公平、可行、合理的方式注入企业资产，确保土地使用权产权关系明晰，这是土地使用制度改革和现代企业制度建立的需要。

(4) 兼顾各方面的利益 企业和土地改制都要求责、权、利分明，可以说土地改制的初衷是使国家土地所有权在经济上得以实现，亦即维护国家利益。在转化国有企业经营机制，建立现代企业制度中，严禁将国有资产低价折股、低价出售，甚至无偿分给个人。土地资产处置中必须维护国家利益，防止国有土地资产流失。但同时还必须站在公正立场，兼顾地方和企业利益。特别是在土地作价过程中，应区分土地收益哪些属于国有，哪些属于地方或企业所有，积极妥善处理好三方利益的分配。

(三) 土地资产处置方式 土地资产处置是指在国有企业改制中，对企业原使用的划拨土地使用权按照一定方式和原则进行处置。根据企业改革的不同形式和具体情况，国家可分别采用如下几种方式予以处置。

(1) 土地出让 现有使用划拨土地使用权的企业通过补办出让手续，补交出让金取得出让土地使用权。土地在出让期限内成为企业法人财产，企业可以自主经营土地，有权依法进行转让、出租和抵押等。以出让方式处置土地使用权，可以十分清晰地确定国家和企业的土地财产关系，不仅保证国家的财政收入，而且对企业转变为现代企业起积极促进作用。破产企业属国务院确定的企业优化资本试点城市范围内的国有工业企业，土地使用权出让金应首先安置破产企业职工，破产企业将土地使用权进行抵押的，抵押权实现时土地使用权折价或者拍卖，变卖后所得也应首先用于安置破产企业职工。

(2) 土地租赁

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

