

对国有企业改革中涉及的土地使用权对其中的作价入股处置方式进行分析、讨论土地估价师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/523/2021_2022__E5_AF_B9_E5_9B_BD_E6_9C_89_E4_c51_523992.htm 当前，抓大放小、搞活国有大中型企业是我国深化经济体制改革的主旋律。建立现代企业制度，使国有企业成为自主经营、自负盈亏、自我发展、自我约束的法人实体和市场竞争主体，是经济体制改革的中心环节。而科学地处置土地资产是企业改制的重要组成部分，是能否有效盘活土地资产成为搞活国有大中型企业的关键，其目的是实现土地资源的最优配置，发挥土地资产的最大效益。搞活国有企业。制定企业改制中土地资产的处置方案，要结合企业的实际情况，以活化企业生产经营机制为直接目的，但要同时兼顾企业的自身利益和国家的利益，企业的短期利益和长期利益。根据现行有关规定，对国有企业改革中涉及的土地使用权，根据企业改革的不同形式和具体情况，可分别采取国有土地使用权出让、国有土地租赁、国家以土地使用权作价出资（入股）和保留划拨用地、授权经营管理等五种方式予以处置、本文着重对其中的作价入股处置方式进行分析、讨论。根据《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》（153号文）和《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（原国家土地管理局第8号令）的有关规定。国有企业进行股份制改制，根据国家产业政策，须由国家控股的关系国计民生、国民经济命脉的关键领域和基础性行业企业或大型骨干企业，改造或改组为有限责任公司、股份有限公司以及组建企业集团的，涉及的划拨土地使用权经

省级以上人民政府土地管理部门批准，可以采取国家以土地使用权作价入股方式处置。国家以土地使用权作价入股，是指国家以一定年期的国有土地使用权作价，作为出资投入改组后的新设企业，该土地使用权由新设企业持有，可以依照土地管理法律、法规关于出让土地使用权的规定转让、出租、抵押。土地使用权作价入股形成的国家股股权，按照国有资产投资主体由有批准权的人民政府土地管理部门委托有资格的国有股权持股单位统一持有。

一、国家股土地作价入股是实施国有土地有偿使用制度的一种特殊途径，经过这种处置方式后，一般应由企业以出让方式取得的有偿土地使用权转化为国家股形式。欲真正地理解作价入股这种土地使用权处置方式，首先必须弄清“国家股”的内涵。根据《国有资产产权界定和产权纠纷处理暂行办法》，国家机关或其授权单位向股份制企业投资形成的股份，包括现有已投入企业的国有资产折成的股份，构成股份制企业中的国家股；全民所有制企业用国家授予其自主经营的国有资产向独立于自己的股份制企业投资形成的股份，构成国有法人股。国家股和国有法人股的性质均属国家所有，统称为国有资产股，简称国有股。国家股的股利收入由国有资产管理部门组织收取，解缴国库；国有法人股的股权股利收入由直接投资入股的法人单位收取。企业改制中土地作价入股形成的国家股，不同于国有法人股。土地使用权作价入股时可以折价，但其差额需人作资本公积金。经上面分析可知，虽然企业在改制时并不像其他处置方式一样需付出很多资金代价以取得土地使用权，但由于土地使用权已经折为国家股，而国家凭此可获得一定的股利收入，故此处置方式符合我国土地制度改革的方向

。二、作价入股和授权经营的区别 从概念上以及从操作方式上，作价入股和授权经营两种土地使用权处置方式均有很多相似之处，因此有必要分析一下二者的关系。国家根据需要，可以将一定年期的国有土地使用权作价后授权给经国务院批准设立的国家控股公司、作为国家授权机构的国有独资公司和集团公司经营管理，由它们凭授权书，向其直属企业、控股企业、参股企业以作价入股或租赁等方式配置土地，此即“授权经营”的土地处置方式。作价入股和授权经营有相似之处，改制企业均不需缴纳土地出让金，国有股份都由一定的授权经营单位持有，但两种处置方式也有很大的不同：1、授权经营单位可以将土地使用权以作价入股或租赁的方式进行处置；2、土地使用权资产在授权经营方式中以国家法人股形式存在，而在作价入股方式中则以国家股形式存在，由此引出国有资产收益（股利等）收缴途径不同。三、作价入股的优缺点及适用范围 作价入股与土地使用权其他处置方式有着很大的不同，具有独特的一面，企业应结合自身的实际情况和经营需要，比较各种处置方式之间的优缺点，从而确定是否适于或能否选择此处置方式。优点：企业不需交纳出让金或租金，资金压力减轻。土地使用权成为企业的法人财产，可以依法进行转让、出租和抵押等，有利于企业整体资产的合理运营，在一定程度上避免了国有资产的流失。而出让金、租金的降低、优惠都实际造成了国有资产的流失。缺点：目前尚未有详细实施办法，国家与企业共担风险，国家股持股人不明，不便管理，影响国有股的切实实现。国家股同股不同权，在配股等方面容易造成国有资产收益的损失。土地资产总额巨大，会大大改变企业股权结构，影响企业生产

效益指标，影响其他股东的积极性。土地资产日趋增值的特性得不到体现，国有资产收益不能随国有土地资产的增值而增加。适用范围：占地面积大、经营效益好、竞争能力强，有开发前途或政策上需扶持的关系到国计民生的企业。由于各地方具体政策不同，折价入股处置方式的利用现状也是不同的，例如辽宁省1996、1997年内有80%的企业改制采用此方式，而山东诸城市土地局的经验是“作价入股办不了，高价买断受不了，年租制顺理成章”。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com