

2011年土地估价师考试精讲：土地资产处置 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2011_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645272.htm

第三部分 关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知（国土资发[2001]44号）

一、以土地估价报告备案取代土地估价结果确认审批 改革土地估价确认管理，取消确认审批，建立土地估价报告备案制度。企业改制需要进行土地估价的，应由企业自主选择土地估价机构进行评估。土地行政主管部门不再对土地估价结果进行确认。企业改制上报的土地估价报告，只要格式规范、要件齐备，土地行政主管部门将直接给予备案。企业改制涉及的土地已经实行有偿使用或需要转为出让或承租土地的，不再进行处置审批，直接在市、县土地行政主管部门办理变更登记或有偿用地手续。企业委托进行土地估价的，土地估价报告同时交付备案。改制涉及的土地采用国家作价出资（入股）、授权经营方式处置的，土地估价报告应在省级以上土地行政主管部门办理土地资产处置审批时备案。土地估价中介服务机构要与政府主管部门彻底脱钩，按照“客观、真实、公正”的要求，独立进行估价业务活动，对土地估价结果独立承担责任，并定期将业绩清单上报土地行政主管部门备案，接受监督。市、县人民政府土地行政主管部门要定期公布当地的基准地价和标定地价，并提供地价查询服务，为社会和企业认定估价结果提供参考依据。例题：从事土地评估的中介服务机构必须对土地估价结果独立承担责任，但是要及时将土地估价报告和土地估价业绩清单报国土资源管理部门备查并接受监督。（2006年《土地管理基础与法规》

试题) 答案： 解析：法规考核点。从事土地评估的中介服务机构必须与政府主管部门彻底脱钩，按照“独立、客观、公正”的要求，独立进行土地估价业务活动，对土地估价结果独立承担责任，并及时将土地估价报告和土地估价业绩清单上报土地行政主管部门备查，接受监督。 例题：为了保证国有资产不流失，须由国土资源管理部门向企业推荐土地估价机构对改制企业的土地使用权价格进行评估。（2006年《土地管理基础与法规》试题） 答案：× 解析：法规考核点。以土地估价报告备案取代土地估价结果确认审批。改革土地估价确认管理，取消确认审批，建立土地估价报告备案制度。企业改制需要进行土地估价的，应由企业自主选择土地估价机构进行评估。土地行政主管部门不再对土地估价结果进行确认。企业改制上报的土地估价报告，只要格式规范、要件齐备，土地行政主管部门将直接给予备案。

二、明确企业的国有划拨土地权益 企业原使用的划拨土地，改制前只要不改变土地用途，可继续以划拨方式使用。改制后只要用途符合法定的划拨用地范围，仍可继续以划拨方式使用。改制或改变用途后不再符合法定划拨用地范围的，应当依法实行有偿使用。为支持和促进企业改革，企业改制时，可依据划拨土地的平均取得成本和开发成本，评定划拨土地使用权价格，作为原土地使用者的权益，计入企业资产。企业依法取得的划拨土地设定抵押权是，划拨土地使用权价格可作为使用者的权益，计入抵押标的；抵押权实现时，土地使用权可转为出让土地使用权，在扣缴土地使用权出让金后，抵押权人可优先受偿。划拨土地经批准可以转让，划拨土地使用权价格部分可计为转让方的合法收益，转让后的用途不符合法定

划拨用地范围的，受让方应当申办有偿用地手续。划拨土地需要转为有偿使用土地的，应按出让土地使用权价格与划拨土地使用权价格差额部门核算出让金，并以此计算租金或增加国家资本金、国家股本金。例题：企业改制时，可依据划拨土地的平均取得成本和开发成本评定划拨土地使用权价格，其价值作为原土地使用者的权益计入企业资产。（2006年《土地管理基础与法规》试题）答案：× 解析：法规考核点。企业改制时，可依据划拨土地的平均取得和开发成本，评定划拨土地使用权价格，作为原土地使用者的权益，计入企业资产。

三、规范国家作价出资（入股）、授权经营处置方式的使用 对于省级以上人民政府批准实行授权经营或国家控股公司试点的企业，方可采用授权经营或国家作价出资（入股）方式配置土地。土地资产处置方案报批程序如下：（一）改制企业根据省级以上人民政府关于授权经营或国家控股公司试点的批准文件，拟订土地资产处置总体方案，向有批准权的土地行政主管部门申请核准；（二）土地资产处置总体方案核准后，企业应自主委托具备相应土地估价资质的机构进行评估，并依据土地状况和估价结果，拟订土地资产处置的具体方案；（三）企业向市、县土地行政主管部门申请初审，市、县土地行政主管部门对土地产权状况、地价水平进行审查并出具意见；（四）企业持改制方案、土地估价报告、土地资产处置具体方案和初审意见，到有批准权的土地行政主管部门办理土地估价报告备案和土地资产处置审批。（五）企业持处置批准文件在财政部门办理国有资本金转增手续后，到土地所在的市、县土地行政主管部门办理土地变更登记。国土资源部对土地资产处置方案核准和审批实行集体会审，各地也应实行

集体决策。审批机关要简化审查内容，只对土地权属状况、土地处置方式和地价水平等内容进行重点审查。初审机关不干预土地资产处置方式。

四、加强对土地估价机构的监督管理

各级土地行政主管部门要切实转变对土地估价行业的管理方式，建立抽查制度，进一步加强对土地估价机构的监管。各地要定期对土地评估机构和土地估价报告进行随机检查，组织土地估价行业协会及有关专家对被抽查的机构和报告进行集体评议，对违法违规的机构或个人进行处罚。土地行政主管部门作出处罚决定前，应进行听证，抽查结果和处罚决定要向社会公布。对在抽查评议中发现未与行政机关脱钩并改制而从事中介业务、土地估价报告和业绩清单不按规定备案、拒不接受主管部门检查、不遵守土地估价技术规范、弄虚作假评估的机构或个人，要视情节轻重，分别给予通报、警告、降低资质等级、吊销土地估价机构资质证书和土地估价师资格证书等处罚。今后，在我部备案的土地估价机构和已报部备案的土地估价报告，由我部组织抽查。在省级土地行政主管部门备案的机构，由省级土地行政主管部门组织抽查，抽查结果应向我部报告。土地行政主管部门要充分发挥土地估价师协会等行业组织的自律作用，加强教育培训工作，提高土地估价队伍的执业素质，促进土地估价行业的健康发展。

改革土地估价结果确认与土地资产处置审批办法，是土地行政主管部门贯彻落实党中央、国务院关于转变政府职能，改革审批制度，加强土地市场监督管理，促进土地估价行业发展的一项重大举措，各级土地行政主管部门要提高认识，认真贯彻执行。例题：《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）规定

，今后，在国土资源部备案的土地估价机构和已报部备案的土地估价报告，由（ ）组织抽查。在省级土地行政主管部门备案的机构，由组织抽查，抽查结果应向我部报告。 A．国务院 B．国土资源部 C．省级土地行政主管部门 D．市、县土地行政主管部门 答案：B 解析：今后，在国土资源部备案的土地估价机构和已报部备案的土地估价报告，由国土资源部组织抽查。在省级土地行政主管部门备案的机构，由省级土地行政主管部门组织抽查，抽查结果应向我部报告

。 #ff0000>#000000> 欢迎访问#0000ff>百考试题土地估价师考试网》》》查看考试资料和试题 #ff0000> 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