

2011年土地估价师考试精讲：企业改革 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\\_645413.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2011_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645413.htm)

第七部分 国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见（国土资发[1999]433号）

一、提高认识，转变观念，积极为国有企业改革和发展服务 各级人民政府土地行政主管部门要充分认识到合理处置土地资产对促进国有企业改革的重大意义。要从有利于搞活整个国有经济，促进国有经济布局战略调整和国有企业的战略性改组，推动企业科技进步出发，盘活和显化企业土地资产，积极参与和支持国有企业改革工作。要与企业改革的主管部门建立工作联系制度，及时了解企业改革和发展的进度与要求，遵循“明晰产权、显化资产、区分类型、合理处置、规范管理、促进发展”的原则，进一步加大土地资产管理力度。

二、区分类型，合理处置，完善土地资产配置体系，促进国有经济布局战略调整和国有企业战略性改组 国有企业改革时，经土地行政主管部门批准，可根据行业、企业类型和改革的需要，采用不同的土地资产处置方式和管理政策。

（一）在涉及国家安全的领域和对国家长期发展具有战略意义的高新技术开发领域，国有企业可继续以划拨方式使用土地。

（二）对于自然垄断的行业、提供重要公共产品和服务的行业，以及支柱产业和高新技术产业中的重要骨干企业，根据企业改革和发展的需要，主要采用授权经营和国家作价出资（入股）方式配置土地，国家以作价转为国家资本金或股本金的方式，向集团公司或企业注入土地资产。

（三）对于一般竞争性行业，应坚持以出让、租赁等方式配

置土地。非国有资本购买、兼并、参股原国有企业时，可将企业原划拨土地评估作价后同其他国有资产一并转为国有股，逐步通过股权转让变现；也可分割出与企业净负债额相当的土地转为出让土地，参与企业整体拍卖和兼并，剩余土地，购买方或兼并方有优先受让权和承租权。（四）对承担国家计划内重点技术改造项目的国有企业，原划拨土地可继续以划拨方式使用，也可以作价出资（入股）方式向企业注入土地资产。对其他采用成熟技术进行产品更新和技术改造的国有企业，可将原使用的划拨土地按出让方式处置，土地收益可作为应付帐款暂留企业，全额用于技术改造，并参照技改贷款方式进行管理。（五）各项土地资产配置政策涉及的具体行业划定和土地收益使用管理办法，由我部分别商国家经贸委、财政部确定。

### 三、明确土地权益，量化土地资产，理顺财产关系，加强土地资产运营监管

将国有企业改革和发展与完善土地资产处置方式、明确土地权益相结合，降低企业改革成本，促进国有企业综合运用多种方式实现土地资产价值。（一）深化土地使用制度改革，完善和协调出让、租赁、作价出资（入股）、授权经营等不同处置方式之间的权责关系，降低国有企业土地资产配置的直接成本。国有企业改革时，可按规定自主选择土地资产处置方式，鼓励以货币、资本、股本等多种形态综合实现土地资产价值。（二）土地资产处置时，要考虑划拨土地使用权的平均取得和开发投入成本，合理确定土地作价水平。采用授权经营、作价出资（入股）方式处置土地资产的，按政府应收取的土地出让金额计作国家资本金或股本金。（三）进一步明确国家作价出资（入股）和授权经营土地使用权的权益。以作价出资（入

股)方式处置的,土地使用权在使用年期内可依法转让、作价出资、租赁或抵押,改变用途的应补缴不同用途的土地出让金差价;以授权经营方式处置的,土地使用权在使用年期内可依法作价出资(入股)、租赁,或在集团公司直属企业、控股企业、参股企业之间转让,但改变用途或向集团公司以外的单位或个人转让时,应报经土地行政主管部门批准,并补缴土地出让金。(四)国有土地资产进入企业资产的财务处理及土地资产监管办法,由我部商财政部确定。在有关规定出台前,各地可指定专门机构进行土地资产管理,有关规定出台后,再按统一办法进行财务处理及资产监管。

#### 四、发挥土地资产效益,优化资产结构,减轻企业负担,促进国有企业减债脱困和安置职工

优化国有企业资产结构、减轻企业负担要与调整用地结构有机结合,采取有效措施,鼓励国有企业充分利用和盘活现有建设用地,促进国有企业减债、脱困和集约利用土地。

(一)为减轻企业负担,国有企业在改革前可继续以划拨方式使用原有土地;改革后的企业用地符合《划拨供地项目目录》的,可仍以划拨方式使用。国有和集体企业兼并国有企业涉及的土地,不属于划拨供地范围的,经土地行政主管部门批准,也可在一定年限内维持划拨使用。

(二)根据企业在生产经营过程中对土地利用的不同要求,进一步细化配置土地权利,降低用地成本。国有企业因铺设地上、地下管线等需要通过集体土地或其他单位、个人使用的国有土地的,可以通过设定土地他项权利的方式,保证企业正常生产运营。只对因行使特定的土地他项权利而对土地所有者、使用者造成的损失给予相应补偿。

(三)经土地行政主管部门批准,非上市国有企业可将其原使用的划

拨土地通过土地交易场所转让变现，也可由土地行政主管部门收购储备或优先安排租赁、出让，土地收益设立专户，专项用于企业增资减债和结构调整。在规划许可的前提下，允许非上市国有企业在其原用地范围内自行提高土地利用效率。

（四）国有及国有控股企业参与股票配售的，经土地行政主管部门批准，可以将原使用的划拨土地作价后注入企业，作为国有资本，用于认购配售的股票。（五）国有企业破产时，其原使用的划拨土地可由市、县人民政府组织出让，变现资金设立专户，优先用于职工安置。已设立破产企业职工安置资金专户的城市，破产企业划拨土地出让收益可全部纳入专户，按规定统一用于城市内破产企业职工安置。

### 五、明确供地政策，完善土地市场，为国有企业改革和发展创造良好的外部条件

明确建设用地供应政策和外商投资企业用地政策，提供土地交易场所，加强中介机构管理，为国有企业改革和发展营造有利的外部条件。

（一）加强土地利用规划和计划管理，控制建设用地增量，严格执行供地目录，制止不合理的重复建设。对列入《禁止供地项目目录》项目，一律不得提供建设用地；对列入《限制供地项目目录》的用地，要从严控制，不符合用地条件的，也不得提供建设用地。

（二）进一步明确外商投资企业用地政策，鼓励国有企业合理利用外资“嫁接改造”。国有企业与外资进行合资、合作，凡以出让、租赁、国家作价出资（入股）方式取得土地使用权的，不再另行缴纳场地使用费；凡符合《划拨供地项目目录》的，经土地行政主管部门批准，可按划拨方式用地。

（三）国有企业转让划拨土地使用权的，应到市、县土地行政主管部门设立的土地交易场所挂牌交易，以增加交易机会，减

少交易成本；对有多个需求者的土地，可由土地行政主管部门组织招标拍卖，提高国有企业转让土地的收益。（四）土地评估中介机构要与政府部门彻底脱钩，要加强行业自律，整顿行业秩序，规范中介行为，为国有企业改革和发展提供公平、公正的中介服务。

### 六、依法行政，规范操作，切实做好国有企业改革中的土地资产管理工作

各级土地行政主管部门要坚持依法行政，规范操作，优质服务，从快、从优做好国有企业改革中的土地登记、地价评估确认、处置方案策划和处置审批工作。

（一）加快土地调查、登记进度，允许有测绘力量的企业在权属调查完成后自行完成地籍测量。

（二）规范企业改革中的土地价格评估工作。国有企业改革涉及的土地使用权应当进行地价评估，改制为上市公司的，必须选择具有A级土地评估资质的机构进行地价评估。

（三）加强土地资产处置方案策划，保证国有企业改革顺利进行。土地行政主管部门和土地评估机构要依据土地资产处置政策、企业改革方案和土地状况，帮助企业或行业选择土地资产处置方式，既可采用单一的处置方式，也可多种方式并用，设计适宜的土地资产处置方案。

（四）优化服务，搞好土地评估结果确认和处置方案的审批工作。国有企业改革涉及的土地估价结果和处置方案，应经土地所在地市、县土地行政主管部门初审后，按企业隶属关系报同级人民政府土地行政主管部门审批

例题：关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知（国土资发〔1999〕433号）规定，土地资产处置时，要考虑划拨土地使用权的（ ）平均取得和开发投入成本，合理确定土地作价水平。

A．平均取得成本 B．无偿取得成本 C．有偿取得成本

D . 经济成本 E . 开发投入成本 答案： AE 解析：土地资产处置时，要考虑划拨土地使用权的平均取得和开发投入成本，合理确定土地作价水平百考试题 - 中国教育考试门户网站(www . 100test。 com)#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](http://www.100test.com)