

国有企业改革中划 拨土地使用权管理 暂行规定

国有企业改革中划拨 土地使用权管理暂行规定

国有企业改革中划拨 土地使用权管理暂行规定

(1998 年 2 月 17 日国家土地管理局令第 8 号
发布)

第一条 为支持国有企业改革,进一步推行土地有偿使用制度,明晰土地产权关系,加强土地资产管理,根据土地管理法律、法规和有关政策,制定本规定。

第二条 国有企业实行公司制改造、组建企业集团、股份合作制改组、租赁经营和出售、兼并、合并、破产等改革,涉及的划拨土地使用权管理,应当遵守本规定。

第三条 国有企业使用的划拨土地使用权,应当依法逐步实行有偿使用制度。

对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权,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)和保留划拨用地方式予以处置。

本规定所称国有土地租赁,是指土地使用者与县级以上人民政府土地管理部门签订一定年期的土地租赁合同,并支

付租金的行为。土地租赁合同经出租方同意后可以转让,改变原合同规定的使用条件,应当重新签订土地租赁合同。签订土地租赁合同和转让土地租赁合同应当办理土地登记和变更登记手续。租赁土地上的房屋等建筑物、构筑物可以依法抵押,抵押权实现时,土地租赁合同同时转让。

本规定所称国家以土地使用权作价出资(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。土地使用权作价出资(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。

第四条 国家根据需要,可以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、作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司经营管理。国有土地使用权授权经营,由国家土地管理局审批,并发给国有土地使用权经营管理授权书。被授权的国家控股公司、作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司凭授权书,可以向其直属企业、控股企业、参股企业以作价出资(入股)或租赁等方式配置土地,企业应持土地使用权经营管理授权书和有关文件,按规定办理变更土地登记手续。

被授权经营土地使用权的国家控股公司、国有独资公司、集团公司必须接受授权部门的监督管理。被授权的企业必须对土地资产保值、增值情况提供年度报告;对企业土地股权的年度变化情况以及对土地资产处置的文件及时报授权部门备

案;授权部门每年要对企业经营土地资产的情况和执行土地管理法律、法规的情况进行监督检查,企业违反土地管理法律、法规的规定以及超越授权经营的权限和范围使用土地或处置土地资产的,授权部门有权依法予以查处,并追究当事人的法律责任。

国有土地使用权需要作价授权经营给省属企业的,经国家土地管理局批准,由省级人民政府土地管理部门决定,并按本条规定执行。

第五条 企业改革涉及的划拨土地使用权,有下列情形之一的,应当采取出让或租赁方式处置:

(一)国有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;

(二)国有企业改组为股份合作制的;

(三)国有企业租赁经营的;

(四)非国有企业兼并国有企业的。

第六条 国有企业破产或出售的,企业原划拨土地使用权应当以出让方式处置。

破产企业属国务院确定的企业优化资本结构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。

第七条 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出资(入股)方式处置。

第八条 企业改革涉及的土地使用权,有下列情形之一的,经批准可以采取保留划拨方式处置:

(一)继续作为城市基础设施用地、公益事业用地和国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地,原土地用途不发生改变,但改造或改组为公司制企业的除外;

(二)国有企业兼并国有企业或非国有企业以及国有企业合并,兼并或合并后的企业是国有工业生产企业的;

(三)在国有企业兼并、合并中,被兼并的国有企业或国有企业合并中的一方属于濒临破产的企业;

(四)国有企业改造或改组为国有独资公司的。

前款第(二)、(三)、(四)项保留划拨用地方式的期限不超过5年。

第九条 处置的土地使用权,应当具备下列条件:

土地使用权必须权属合法、无争议,并已办理土地登记,企业持有土地使用权证书。尚未登记的,企业应向土地所在地的土地管理部门申请土地权属审核,取得土地管理部门出具的土地权属证明。

土地使用权除保留划拨用地方式外,采取其他方式处置的,必须进行地价评估。企业应委托经国家土地管理局和省级人民政府土地管理部门认证的、具有相应土地估价资格的机构进行地价评估。

第十条 处置土地使用权应当按下列程序办理:

(一)拟订土地使用权处置方案。由企业或企业隶属单位拟订土地使用权处置方案,主要内容应包括企业改革的形式和内容、企业现使用土地的状况和拟处置土地的状况、拟处置方式和处置价格及理由等。

(二)地价评估结果确认和土地使用权处置方案审批。地价评估结果和土地使用权处置方案应当报有批准权的人民政府土地管理部门确认和审批,报批时还应同时提交企业改革的批准文件、资产重组方案、土地使用权证书或土地权属证明以及其他有关材料。

企业进行公司制改造、改组或组建企业集团,属于国务院或国务院授权部门批准设立的公司和企业集团以及境外上市公司的,土地估价结果和土地使用权处置方案由企业隶属单位报国家土地管理局确认、审批;属于省级人民政府或其授权部门批准设立的公司和企业集团,土地估价结果和土地使用权处置方案由企业隶属单位报省级人民政府土地管理部门确认、审批。

企业实行股份合作制改组、租赁经营和出售、兼并、合并、破产的,土地估价结果和土地使用权处置方案由企业隶属单位报上一级人民政府土地管理部门确认、审批;属于中央企业的,报国家土地管理局确认、审批。

(三)签订合同与变更土地登记。土地使用权处置方案经批准后,采取国有土地使用权出让方式处置的,企业应持土地使用权处置批准文件和其他有关文件与土地所在地的市、县人民政府土地管理部门签订国有土地使用权出让合同,并按规定办理土地登记手续;采取国有土地租赁方式处置的,企业

应持土地使用权处置批准文件和其他有关文件与土地所在地的县级以上人民政府土地管理部门签订国有土地租赁合同,并按规定办理土地登记手续;采取国家以土地使用权作价出资(入股)方式处置的,企业应持国家土地管理局或省级人民政府土地管理部门签署的土地使用权处置批准文件以及作价出资(入股)决定书,按规定办理土地登记手续;采取保留划拨用地方式处置的,企业应持土地使用权处置批准文件及其他有关文件按规定办理土地登记手续。

土地使用权作价出资(入股)决定书的样式、内容由国家土地管理局另行统一规定。

第十一条 处置土地使用权涉及的土地使用权出让金、租金、作价出资(股本)额的确定,均应以经有批准权的人民政府土地管理部门确认的土地估价结果为依据。

第十二条 土地管理部门应当建立地价评估结果确认和土地使用权处置以及授权经营审批的会审制度,经本部门有关机构会审后,方可签署批准意见。

第十三条 国有企业改革中处置土地使用权,其土地用途必须符合当地的土地利用总体规划,在城市规划区内的,还应符合城市规划,需要改变土地用途的,应当依法办理有关批准手续,补交出让金或有关土地有偿使用费用;按照国务院规定,属于特殊行业的国有企业,其土地收益可全额留给企业,用于安置企业职工以及偿还企业债务。

第十四条 对土地权属不合法或有争议、未办理土地登记或未能提供土地管理部门出具的土地权属证明,不按土地管理法律、法规和规章及本规定进行地价评估的,地价评估结

果不予确认,土地使用权处置方案不予批准。

企业改革中涉及的土地使用权,未经批准擅自处置并发生土地使用权转移或改变土地用途的,按非法转让土地或非法占地处罚。

土地管理部门违反本规定批准的土地使用权处置方案无效,对其单位有关责任人员追究行政责任。

第十五条 本规定未涉及的其他形式国有企业改革中划拨土地使用权处置的,凡不属于本规定中关于保留划拨用地方式处置的情形,均应以出让、租赁、作价出资(入股)方式处置土地使用权。

第十六条 非国有企业改革涉及的划拨土地使用权处置,按照土地审批权限经有批准权的人民政府土地管理部门批准后,参照本规定执行。

第十七条 在本规定实施之前国家土地管理局作出的有关规定以及各地制定的有关企业改革中土地使用权处置管理办法与本规定不一致的,以本规定为准。各地制定的国有企业改革中划拨土地使用权处置方式应按本规定规范,在土地有偿使用费用方面,可采取适当优惠政策鼓励和支持国有企业改革,具体办法由各地根据本地实际情况制定。

第十八条 本规定由国家土地管理局负责解释。

第十九条 本规定自 1998 年 3 月 1 日起施行。