

关于规范省属国有企事业单位改制 土地资产处置工作的意见（征求意见稿）

各省辖市、济源示范区自然资源和规划局，有关省属企事业单位：

为进一步支持省属国有企事业单位改革，有效盘活企业土地资产，助推企业高质量发展，现就推进省属国有企事业单位改制土地资产处置工作提出以下意见：

一、提高认识，积极服务省属国有企事业单位改制

依法处置省属国有企事业单位原划拨土地，有利于盘活存量土地，显化资产效益，促进国有土地资产的合理配置和高效利用，落实全民所有自然资源资产所有者权益。各地各部门要充分认识合理处置土地资产对促进国有企事业单位改革的重大意义，积极参与和支持省属国有企事业单位土地资产处置工作。

二、明晰产权，妥善处理国有企事业单位土地历史遗留问题

纳入土地处置范围的宗地必须权属合法、无争议，并已办理不动产登记；未办理不动产登记的，由改制单位提供权属来源证明或其他相关证明材料，补办不动产登记证书或取得自然资源部门出具的权属证明后，办理土地资产处置。

有下列情形之一的，原则上不予处置：一是拟处置土地不在经批准的资产处置范围的；二是土地权属不清晰，不能提供不动产登记证书且未取得土地权属证明的；三是司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制土地权利，共有土地未取得其他共有人同意，已抵押的土地但未经抵押权人同意等权属存在争议的；四是法律、法规规定不得处置的其他情形。

各地应本着依法依规、尊重历史的原则，分类处理各类涉地历史遗留问题：用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日之前的，对于无权属来源材料或权属来源材料不全，但无权属争议的土地，依照《确定土地所有权和使用权的若干规定》等政策确权登记。用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间的，在符合用地行为发生时的土地利用总体规划、已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并落实到位、且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的前提下，可以依法依规落实处理（处罚）措施后，按照用地行为发生时的法律法规补办土地转用征收手续，通过划拨或协议出让等方式完善土地供应手续。对于存在权属争议且一时难以解决的土地，经争议当事人共同指认争议范围后，市、县自然资源主管部门可将争议部分划出，对没有争议的土地先予以确权登记。

三、区分类型、合理确定土地资产处置方式

省属国有企业改制和省属事业单位转制为企业的过程中，可根据行业、企业类型和改革的需要，对其原有划拨土地，采取保留划拨、作价出资（入股）、出让、租赁等方式予以处置。鼓励企业优先采取出让、租赁的方式有偿使用。

（一）国有建设用地使用权保留划拨。省属国有企事业单位在改制过程中，其使用的原划拨建设用地，改制后不符合《划拨用地目录》的，应按有偿使用方式进行土地资产处置，符合划拨用地范围的，可继续以划拨方式使用。

(二) 国有建设用地使用权作价出资(入股)。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省管企业,根据企业改革和发展的需要,可采用作价出资(入股)方式配置土地。其具体情形为:

1.经省人民政府批准实行授权经营的国有全资(独资)企业,重组改制涉及该企业及其全资子公司使用的生产经营性原划拨土地使用权。国家控股试点企业参照执行。

2.从事生产经营活动的事业单位,改制为经省人民政府批准实行授权经营的国有独资公司、国有资本控股公司,涉及的原生产经营性划拨土地。

3.省政府批准采取作价出资(入股)方式处置改制国有企事业单位原生产经营性划拨土地的。

4.相关法律法规和国家规定的其他国有单位改革情形。

(三) 国有建设用地使用权协议出让和租赁。对于一般竞争性行业,应坚持以出让、租赁方式配置土地。改制为国有参股企业或非国有企业的,原生产经营性划拨用地可采用协议出让或租赁方式进行土地资产处置。

四、规范管理,明确各类土地资产处置程序

(一) 拟采取保留划拨方式处置土地的,经有建设用地批准权的人民政府批准后,土地使用权人向土地所在地的市、县自然资源主管部门提出申请,由市、县自然资源主管部门办理划拨用地手续并办理不动产变更(转移)登记。

（二）拟采取作价出资（入股）方式处置土地的，企事业单位向出资人或主管部门提交申报的改制方案中，应明确土地的处置方式，出资人或主管部门在提请省人民政府批准改制方案前，需征求省自然资源厅意见。经省人民政府同意采取作价出资（入股）方式处置的，按下列程序办理处置手续：

1.土地资产处置总体方案申请核准

改制单位根据省政府关于授权经营或国家控股公司的批准文件（或批准采取作价出资（入股）方式处置原生产经营性划拨土地的文件）和经批准的改制方案（改制方案中应明确改制涉及的所有土地基本情况及下一步拟处置方式），拟定土地资产处置总体方案，经上级资产主管部门同意后向省自然资源厅提出核准申请，省自然资源厅组织审查并报省政府同意后，向申请单位核发土地资产处置总体方案核准文件。

2.土地资产处置具体方案申请审批

（1）拟定具体方案。土地资产处置总体方案经核准后，改制单位自主委托具有土地评估资格的土地评估机构对拟处置土地资产进行评估，并通过国家“土地估价报告备案系统”进行报告备案。改制单位依据土地状况和估价结果，拟定土地资产处置的具体方案。

（2）市县初步审查。改制单位向土地所在地市、县自然资源主管部门申请对涉及的土地进行初审，市、县自然资源主管部门对土地权属和地价水平进行初步审查，并出具意见。

(3) 具体方案审批。改制单位持改制方案、土地估价报告、土地资产处置具体方案和初审意见等材料，向省自然资源厅申请办理土地资产处置具体方案审批。省自然资源厅对上述材料进行审查，并组织专家对土地估价报告进行评审，形成审查意见，报省政府同意后，由省自然资源厅向申请单位核发土地资产处置具体方案批复文件。国有作价出资（入股）土地使用权价格全额转增为国家资本金。

3.办理国家资本金转增。改制单位持土地资产处置具体方案批准文件，到资产主管部门办理国家资本金转增手续，并将转增国家资本金批准文件报省自然资源厅备案。

4.办理变更登记。改制单位应于土地资产处置具体方案审批后半年内，持土地资产处置具体方案批准文件、作价出资土地转增国家资本金批准文件以及办理土地登记要求的其他材料，到土地所在地不动产登记机构依法申请办理不动产变更登记。

(三) 拟采取协议出让、租赁方式处置土地的，土地使用权人直接到土地所在地市、县自然资源主管部门，按照协议出让、租赁程序办理用地手续，但《国有建设用地使用权划拨决定书》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的情形除外。

如果同一企业改制涉及的划拨土地，部分采用出让或租赁方式处置、部分采用国家作价出资（入股）或授权经营方式处置、部分土地采用保留划拨方式处置等多种处置方式并存的，土地资产处置总体方案一并拟定，报省自然资源厅一并核准，具体处置

方案中则按各种处置方式的审批权限分别在省、市、县自然资源主管部门办理。

五、依法行政，切实做好土地资产处置管理工作

各有关单位要高度重视国有土地资产处置工作，切实行使管理职责，严格履行审批程序，加强对企事业单位改革中土地资产处置工作的指导、协调和监督。省政府国资委对省管企业履行出资人职责，负责对省属企事业单位划拨土地作价出资（入股）处置方案进行审核，对划拨土地作价出资（入股）形成的国有资产进行监管。省自然资源厅要对省属企事业单位改制土地资产的处置进行指导，加强对市、县自然资源主管部门的统筹协调。市、县自然资源主管部门要坚持依法行政，规范操作，优质服务，从快、从优做好国有企事业单位改革中的土地登记、土地资产处置初审工作。改制后土地使用权人要依法依规利用土地，加强土地资产的经营管理，高效盘活利用土地，实现国有资产保值增值。

- 附件：1.土地资产处置总体方案核准申请材料目录
2.土地资产处置具体方案审批申请材料目录

年 月 日

附件 1

土地资产处置总体方案核准申请材料目录

1.企事业单位土地资产处置总体方案核准申请文件(需说明改制后公司出资情况,申请处置土地资产是否已列入企事业单位资产范畴,是否具备作价出资(入股)处置土地资产资格,土地权属是否清晰、无设定抵押、共有产权情况等权属争议情形);

2.关于省属企事业单位改制的批准文件及经批准的改制方案;

3.实行授权经营或国家控股公司试点的批准文件,或批准采取作价出资(入股)方式处置原生产经营性划拨土地的批复文件;

4.改制企业土地资产处置总体方案(应明确企业改制涉及的所有土地的基本类型、宗地、面积及各类土地对应的处置方式[保留划拨、出让、租赁或国家作价出资])。

5.各宗地的不动产登记证明复印件及其他相关证明资料。

附件 2

土地资产处置具体方案审批申请材料目录

- 1.土地资产处置具体方案审批申请文件;
- 2.土地资产处置总体方案核准文件;
- 3.土地资产处置具体方案(涉及土地的基本类型、宗地、准确面积数、用途、使用年期、估值、转增资本金值、处置方式等);
- 4.经备案的土地估价报告和土地估价技术报告;
- 5.土地所在地市、县自然资源主管部门的初审意见;
- 6.其他相关证明资料。