**深圳市国有企业改制土地资产处置管理规定**

**（公开征求意见稿）**

**第一章 总则**

**第一条【目的及依据】**为深化国资国企综合改革，进一步规范我市国有企业改制土地资产处置管理工作，根据有关法律、法规和规章规定，结合本市实际，制定本规定。

**第二条【适用范围】**本规定适用于市政府代表国家履行出资人职责的国有独资企业、国有独资公司以及全资、控股和实际控制企业（以下统称直管企业）及其所属各级全资、控股和实际控制企业改制所涉及的土地资产处置。

本规定不适用国有企业上市公司改制所涉及的土地资产处置。

**第三条【定义】**本规定所称的企业改制包括：

（一）企业以土地资产出资组建新公司；

（二）企业重组、合并、分立；

（三）企业国有产权转让、增资扩股等引起国有产权权属变动或比例减少的产权变动行为；

（四）法律、法规规定的其他改制形式。

本规定所称的土地资产处置，是指企业改制所涉及的土地及地上的建筑物、构筑物及其附着物的不动产权属变更。

**第四条【职责分工】**深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称市国资委）负责国有企业土地资产清理工作、管理情况的监督检查；负责国有企业改制审批及土地资产处置工作的组织、协调和监督。

国有企业负责企业土地资产的全面清理、权属关系的理清、动态管理机制的建立；负责土地资产处置工作的规范实施。

市规划和自然资源主管部门（以下简称主管部门）负责土地资产处置方案审批等相关工作。

区政府（含新区管理机构）、产业和科技创新等行政主管部门根据各自职责，协同做好土地资产处置工作。

**第二章 土地资产处置方式**

**第五条【处置方式】**除本规定第十二条、第十三条、第十四条另有规定的外，企业改制土地资产的处置方式包括：

（一）纳入改制资产范围；

（二）剥离到市国资委指定的全资企业或上级企业（以下简称接管单位）。其中，改制前属直管企业的土地资产剥离到国资委指定的全资企业；改制前属直管企业所属各级企业的土地资产剥离到改制企业的上级企业。

（三）收回土地使用权。

按照前款第一项处置的土地资产应不属于适用本规定第九条、第十条、第十一条处置的土地资产，且其开发利用应符合划拨决定书、建设用地使用权出让合同（以下简称合同）有关土地利用条件的约定。不符合相关约定的，应根据相关政策处置完毕后方可适用。

**第六条【直接纳入改制资产范围】**土地资产的合同约定或者不动产登记记载为“商品性质”，且合同及附件未约定或者不动产登记未记载产权限制条件的，直接纳入改制资产范围。

**第七条【审批（补地价）纳入改制资产范围】**土地资产属于以下情形之一的，经主管部门审批后，补交地价纳入改制资产范围：

（一）以划拨方式取得且已开发建设的；

（二）以协议出让方式取得，非商品性质住宅用地等可按照有关法律、法规、规章规定变更产权限制条件的。

**第八条【审批(维持原产权条件)纳入改制资产范围】**土地资产属于以下情形之一的，经主管部门审批后，维持原产权条件纳入改制资产范围：

（一）以招标、拍卖、挂牌出让方式取得，合同或附件有约定产权限制条件的；

（二）以协议出让方式取得，工业及其他产业用地等法律、法规、规章规定不得变更产权限制条件的；

（三）除本规定第六条、第七条及本条上述情形外，其他方式取得且已开发建设的。

符合前款第（一）项情形的，须按照合同或附件的约定取得市行业主管部门或土地资产所在辖区政府出具的同意纳入改制资产范围的书面意见。

**第九条【剥离】**土地资产属于以下情形之一的，剥离到接管单位：

（一）除本规定第十条、第十一条规定的情形外，市、区政府、市国资委及直管企业确认不纳入改制资产范围的；

（二）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的；

（三）擅自改变土地批准用途且未整改的；

（四）不动产权属不清晰的；

（五）法律、法规规定不得处置的其他情形。

剥离土地资产相关的权利和义务由接管单位承接,改制企业应将土地资产资料移交至接管单位，并协助办理相关手续。

**第十条【无偿收回】**土地资产属于以下情形之一的，无偿收回土地使用权：

（一）以划拨方式取得且尚未开发建设的；

（二）以出让方式取得，因企业自身原因超过土地使用权出让合同约定动工开发日期满两年仍未开发建设的；

（三）法律、法规和市政府规定的其他无偿收回土地使用权的情形。

**第十一条【有偿收回】**属于以下情形之一且不属于本规定第十条所规定的情形的，有偿收回土地使用权：

（一）位于基本农田保护区、一级水源保护区、基本生态控制线、土地利用总体规划禁止建设区等范围内的；

（二）生效法定规划变更土地用途为城市基础设施和公共服务设施用地的；

（三）法律、法规和市政府规定的其他有偿收回土地使用权情形。

**第十二条【公共项目处置】**土地资产为公益性、非营利性的交通设施、公共管理服务设施和公用设施，按照以下方式处置：

（一）用地批准文件或合同已约定产权归政府的,按照约定移交；

（二）用地批准文件或合同未约定或约定不明确的，企业应先征求行业主管部门意见，行业主管部门同意由改制后企业继续使用的，经主管部门审批后，补交地价纳入改制资产范围；其他情形的，无偿移交土地资产所在辖区政府。

国家、省、市政府已确定特许（定）经营者的公用设施用地，应征求特许经营权授权主体的意见，授权主体同意由改制后企业继续经营的，经主管部门审批后，维持原产权条件纳入改制资产范围；其他情形的，剥离到接管单位。

**第十三条【高新技术用地处置】**土地资产为高新技术产业园区、国家自主创新示范区内的高新技术项目用地的，改制后的企业符合规定的入园条件的，取得市科技创新主管部门出具的相关产业准入意见后，经主管部门审批，维持原产权条件纳入改制范围。改制后的企业不符合规定的入园条件，但企业改制属按照国家、省、市有关产业政策要求实施的具有重要战略意义重组的，应当报请市政府审批。

高新技术产业园区、国家自主创新示范区外以协议出让方式取得的高新技术项目用地，按照本规定第八条第一款第（二）项处置。

**第十四条【公共住房处置】**改制企业利用自有用地或自有用房筹建的公共住房（含准成本房、全成本房、全成本微利房和社会微利房、经济适用住房、安居型商品房等），未取得全部产权的，剥离到接管单位。已依照房改政策向职工出售的公共住房，改制企业应协助接管单位办理取得完全产权等手续。

改制企业向住房主管部门申请取得的公共住房，维持原产权性质，纳入改制资产范围，按我市公共住房相关规定管理。

**第三章 土地资产处置审批**

**第十五条【改制立项申请】**国有企业改制拟定改制立项申请报告，提出改制立项申请，报市国资委或直管企业（以下统称“改制批准单位”）核准：

（一）直管企业改制涉及的产权变动事项，由市国资委审批。

（二）直管企业所属各级企业改制涉及的产权变动事项，由直管企业审批。其中，改制涉及主业范围内的控股权变动事项、承担重大专项任务或对市属国资国企战略布局有重要意义的企业国有产权变动事项，由直管企业审议后报市国资委批准。

**第十六条【土地资产台账核定】**国有企业应对土地资产全面清理、理清土地资产权属关系，建立企业土地资产管理台账和动态管理机制。国资委应建立企业土地资产台账和管理情况监督检查机制，创新监督方式方法，确保企业土地资产全部纳入监管范围。

土地资产管理台账内容包括：土地资产的具体位置、宗地号（不动产登记证号）、面积、土地用途、权属情况、取得方式等。

国有企业改制立项核准后，改制企业应对企业全部土地资产进行逐宗清查，核定土地资产管理台账，确保企业土地资产全部纳入申报范围。

**第十七条【土地资产处置方案审核（国资）】**改制企业根据土地资产管理台账拟定土地资产处置方案（以下简称“处置方案”），和土地资产管理台账一并报改制批准单位审核。

处置方案内容包括：土地资产的具体位置、宗地号（不动产登记证号）、面积、土地用途、权属情况、取得方式、申请处置方案等。

改制批准单位应核查改制企业全部土地资产状况，对土地资产管理台帐的完整性和准确性、内部决策程序的规范性、申请处置方案的有效性和合法性等内容进行审核，出具处置方案审核意见。

**第十八条【土地资产处置方案审批（规自）】**处置方案和土地资产管理台帐经改制批准单位审核后，除本规定第十九条另有规定外，由改制企业报主管部门审批。

主管部门根据国家、省、市相关政策规定，对处置方案进行审批，核发处置方案批准文件，并抄送改制批准单位。

处置方案批准文件有效期为1年，且不作为土地资产的权属证明文件。

**第十九条【土地资产直接处置】**改制企业的全部土地资产属于适用本规定第六条处置的土地资产，无需进行土地资产处置方案审批，经改制批准单位核准后，直接纳入改制资产范围。

**第二十条【土地资产收回、移交】**土地资产处置涉及收回、移交的，处置方案批准文件同时抄送土地资产辖区政府，按照以下规定实施：

（一）符合本规定第十条规定情形的，由主管部门派出机构与改制企业签订收地协议，无偿收回土地使用权。

（二）符合本规定第十一条规定情形的，由辖区政府统筹，按土地整备方式实施，改制企业应予以配合。原则上采取货币补偿，市更新整备部门根据处置方案批准文件纳入土地整备年度计划。

（三）符合本规定第十二条规定情形的，由辖区政府统筹开展土地移交工作。

改制企业应在改制总体方案审批前完成土地收回、移交手续，并注销不动产权属登记。

**第二十一条【地价补交】**纳入改制资产范围的土地资产涉及补交地价的，改制企业应在改制总体方案审批前按照我市地价相关规定补交地价。

**第二十二条【土地资产评估报告备案】**纳入改制资产范围的土地资产，改制企业和改制批准单位共同委托具有相应资质的土地资产评估机构进行评估，并通过国家“土地估价报告备案系统”进行报告备案，取得电子备案号。

改制企业须对土地估价报告的真实性、合法性和完整性负责，改制批准单位应对土地估价报告进行审核，确保土地资产评估范围、评估土地资产的性质与处置方案批准文件确定的土地资产范围及性质一致。

**第二十三条【改制总体方案审批】**改制企业制定改制总体方案，报改制批准单位审批，并提交以下材料：

（一）土地资产处置方案批准文件；

（二）土地估价报告备案凭证及电子备案号；

（三）地价补交凭证或《土地使用权移交确认书》。

改制批准单位就土地资产地价补交、收回或移交情况征求主管部门意见后，核发改制总体方案批准文件。

改制企业未按照要求完成土地资产处置的，改制批准单位不得核发总体方案批准文件。

**第二十四条【未申报土地资产】**改制未纳入土地资产处置申报范围的土地资产，改制后的企业不享有占有、使用、收益和处分的权利，相关资产由市国资委统筹，转移至市国资委指定的全资直管企业。

**第二十五条【权属登记】**改制总体方案批准纳入改制资产范围的土地资产，改制企业凭改制总体方案批准文件等有关材料，依法向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。

国有企业整体改制为有限责任公司或者股份合作公司，且不涉及国有股东股权比例发生变动的，改制批准单位在出具认定“国有股东股权比例未发生变动、不涉及不动产权属变动”的批准文件后，改制后的企业凭批准文件等有关材料依法向不动产登记机构申请办理不动产权利人名称变更登记。

**第四章 责任追究**

**第二十六条【企业责任】**国有企业未按照规定规范土地资产管理台账、进行土地资产处置的，予以警告；情节严重的，对直接负责的经营管理人员和其他直接责任人员依法给予纪律处分。企业相关责任人员故意瞒报、漏报土地资产，造成国有资产损失的，应承担赔偿责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

**第二十七条【中介机构责任】**社会中介机构在对国有企业提供土地资产评估中存在违规执业行为的，有关国有企业应及时报告市国资委，市国资委可要求改制企业不得再委托其开展相关业务；情节严重的，由市国资委将有关情况通报其行业主管部门，建议给予其相应处罚；造成国有资产损失的，应当追究赔偿责任。

**第二十八条【改制批准单位责任】**改制批准单位及其工作人员违反规定越权决策、批准改制相关事项，或者玩忽职守、以权谋私致使国有权益受到侵害的，由有关单位按照人事和干部管理权限给予相关责任人处分；构成犯罪的，由司法机关追究其刑事责任。

**第二十九条【政府部门责任】**政府有关职能部门及其工作人员未按照规定履行职责或有违反法律、法规、规章行为的，由监察机关依法给予政务处分；构成犯罪的，由司法机关追究刑事责任。

**第五章 附则**

**第三十条【登记契税】**企业改制土地资产处置所涉及的税费减免，按照税务相关规定办理。

**第三十一条【非市属国有企业改制】**央属、省属国有企业改制涉及土地资产处置的，取得国务院、省级国有资产监督管理委员会同意改制立项后，参照本规定执行。

各区政府结合本区实际，参照本规定规范区属国有企业土地资产处置行为。

**第三十二条【衔接原政策评估】**本规定颁布前已取得土地资产处置方案批准文件，但未按《关于我市国有企业改制中土地资产管理的若干意见（深府〔2003〕98号）进行土地资产评估的土地资产，由市国资委与改制企业委托具有相应资质的土地资产评估机构进行评估后，通过国家“土地估价报告备案系统”进行报告备案，并最终确定土地资产价值。

**第三十三条【衔接原政策地价】**本规定颁布前已取得土地资产处置方案批准文件仍未补交地价的,由土地使用权人申请补交地价，按提出申请时点的地价标准计收。土地使用权人对补交地价存在异议的，由市国资委统筹办理补交地价手续。

**第三十四条【衔接原政策处置方式】**本规定颁布前国有企业改制以国有土地租赁、维持原土地使用性质，按规定每年缴纳土地使用费或年地租方式进行处置的土地资产，现状未建的，由土地资产辖区政府组织无偿收回土地使用权；现状已建的，由国资委统筹，移交至市国资委指定的国有全资企业，由市国资委指定的国有全资企业办理有偿使用手续。

本规定颁布前企业已完成改制但未进行土地资产处置审批的土地资产，由市国资委统筹，明确产权主体，按照本规定重新确认处置方式。

**第三十五条【有效期及政策衔接】**本办法自颁布之日起实施，有效期5年。原《关于我市国有企业改制中土地资产管理的若干意见（深府〔2003〕98号）》同时废止。此前发布的相关规定与本规定不一致的，以本规定为准。