

株洲市自然资源和规划局 株洲市 财 政 局 文 件 株洲市人民政府国有资产监督管理委员会

株资联〔2022〕10号

签发人：徐业伟、文专文、宋宇

关于印发《株洲市属国有企业原划拨土地作价 出资（入股）指导意见》的通知

市直机关各单位、各市属国有企业：

《株洲市属国有企业原划拨土地作价出资（入股）指导意见》经市人民政府同意，现印发给你们，请各单位认真执行。

株洲市自然资源和规划局

株洲市财政局

株洲市人民政府国有资产监督管理委员会

2022年12月2日

(此页无正文)



株洲市属国有企业原划拨土地作价 出资（入股）指导意见

为推进我市市属国有企业发挥企业存量土地资产效益，提升土地资源节约集约利用水平，助推国有企业高质量发展，根据湖南省强化自然资源要素保障稳住经济大盘“金十条”有关精神、参照《湖南省省属国有企业原划拨土地作价出资（入股）管理办法（试行）》（湘自资规〔2021〕7号）、《湖南省省属国有企业原划拨土地作价出资（入股）有关事项的通知》等文件，根据我市实际，制定本意见。

一、国有企业范围。适用本意见的市属国有企业是指市人民政府授权市国资委、市财政局履行出资人职责的国有企业及其全资子公司。

二、作价出资（入股）概念。土地作价出资（入股）是指国家以土地所有者身份，对国有企业原划拨土地使用权以作价出资（入股）方式实行有偿使用，享有与出让土地使用权相同权能，并对划拨土地使用权转为作价出资（入股）土地使用权过程中形成的国有资产及股权进行管理的行为。

三、适用范围

（一）国有企业通过将原划拨土地使用权采取作价出资（入股）方式有偿使用后，确实对企业项目建设、运营融资、激活造血功能等有改善和促进作用的，经其上级主管部门审核同意后可将该企业所属符合条件地块纳入适用范围。对于不符合产

业发展规划、或已明显无“造血”能力的国有企业不纳入本范围。

（二）国有企业及其下属子企业因重组整合、企业改制、混合所有制改革、股权多元化、资产证券化等改革需要，可将符合规划的工业用地、仓储用地、采矿用地、商务金融用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、交通服务场站用地等生产经营性用地采取作价出资（入股）方式处置。土地用途为非住宅类房地产用地。

（三）国有企业因闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房或自持租赁住房的，或已建成保障性租赁住房的，相关国有划拨土地经批准可采取作价出资（入股）方式处置。

四、适用条件。地块权属合法无争议、界址清晰、符合规划、并已办理房地一体不动产登记；地上建筑物未办理不动产权证的，先办理不动产房地首次登记；地块上没有设定抵押权，如已设定抵押权，需取得抵押权人书面同意。

五、股权管理。原划拨土地作价出资（入股）形成的国有股权，可直接由企业或其上级集团公司持有，也可由经市人民政府授权的国资监管机构或市属国有资本运营平台公司持有，原则上持股公司为一级公司。

六、后续管理

（一）作价出资（入股）土地依据法律法规改变用途、容积率等规划条件的，按《中华人民共和国土地管理法》第五十

六条的规定执行，并按相关规定调整补缴土地价款。作价出资（入股）之后的土地首次转让，经市国资委、市财政局、市自然资源和规划局审核后，报市人民政府批准。

（二）作价出资（入股）土地使用权人要依法依规利用土地，严格履行作价出资（入股）合同，高效盘活利用土地，实现国有资产保值增值。

（三）作价出资（入股）国有股权的持股人要以持续跟踪和价格管理为基础，制定严格的管理制度，加强资产监管，实现国有资产保值增值。

七、各县市可参照执行。

附件：工作流程

附件：

工作流程

一、土地处置申请。市属国有企业根据作价出资（入股）政策要求和企业发展需求，拟订土地资产处置方案，向市国资委/市财政局报送年内拟纳入范围的划拨土地清单，并提出土地作价出资（入股）处置申请，由市国资委/市财政局进行前置审查。

二、处置资料提交。土地使用权人作为申请主体向市自然资源和规划局提交以下资料：土地资产处置申请报告、审查意见（市国资委/市财政局）、不动产登记资料、宗地测量成果等。土地资产处置事项按相关法律法规及公司章程规定应由股东会决议的，应提交股东会批准文件。

三、条件符合性审查。市自然资源和规划局对拟处置土地的权属、国土空间规划用途、土地利用现状、项目可研方案或开发利用方案等情况进行初审，将初审结果报省自然资源厅审查确认。

四、土地资产评估。国有企业依规委托经省级自然资源主管部门备案的土地估价机构进行评估；市自然资源和规划局牵头组织对土地估价报告进行评审并形成评审意见。土地估价报告通过全国土地估价监管系统备案，企业不得要求估价机构出

具虚假估价报告或者有其他非法干预评估工作的行为，估价机构对其出具的估价报告依法承担责任。

五、确定评估土地利用条件。土地资产处置原则上不改变不动产权证载用途。土地资产评估过程中，土地资产处置不改变土地利用条件的，按照土地现状利用条件分别评估土地的国有划拨土地使用权价格和国有作价出资（入股）土地使用权价格。确需改变土地利用条件的，应分别评估土地现状利用条件下的国有划拨土地使用权价格和规划利用条件下的国有作价出资（入股）土地使用权价格。

六、确定国家资本金（股本金）。土地估价报告应披露土地资产处置前的现状利用条件下的国有划拨土地使用权价格、规划利用条件下的国有作价出资（入股）土地使用权价格以及转增（充实）国家资本金（股本金）金额。国有作价出资（入股）土地使用权价格与国有划拨土地使用权价格的差额转增（充实）为国家资本金（股本金）金额，但不得低于根据土地用途确定的最低补缴土地价款。

七、处置方案审批。市自然资源和规划局根据申请材料、前置审查资料、土地估价结果、拟订的土地资产处置方案等，按省自然资源厅要求呈报审查，报市规委会专题会议审议批准后实施。

八、合同签订。土地资产处置方案经市人民政府批准后，市自然资源和规划局与土地使用权人及持股主体签订土地作价

出资（入股）合同。

九、相关手续办理。国有企业持处置批复文件及作价出资（入股）合同，到相关部门办理国有资本增资、企业登记注册变更、公司章程修改等手续。

十、不动产登记。土地使用权人持相关资料到土地所在地不动产登记机构办理不动产产权登记。