

# 广州市人民政府办公厅

穗府办函〔2017〕141号

## 广州市人民政府办公厅关于规范我市 国有企业土地资产处置的指导意见

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为加强我市国有企业土地资产管理，规范我市国有企业土地资产处置行为，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）等法律、法规和有关政策，经市人民政府同意，现提出以下意见。

### 一、适用范围

（一）本意见适用于广州市人民政府履行出资人职责的国有及国有控股企业、国有实际控制企业（以下简称市属企业）及其下属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业（市属企业及其下属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业以下统称企业）的土地资产处置工作。

（二）本意见所称土地资产是指企业拥有土地使用权（含原划拨用地）的土地及其附着物（含地下建筑物），含境外土地资产。

（三）本意见所称土地资产处置，是指企业对拥有的土地资产部分或者全部转让给自然人、法人或者其他组织，或以企业股

权转让、土地使用权作价入股、合资合作等方式使土地国有权益发生变化的行为。

## 二、基本原则

企业的土地资产处置应坚持公开、公平、公正的原则；坚持政府引导与市场运作相结合的原则；坚持经济效益与社会效益相结合的原则。

## 三、规范管理

（一）国资监管机构建立企业土地资产数据库，实施动态监控，并通过统筹管理，提升企业土地资产的使用价值，进一步完善我市企业土地资产管理体系。

（二）市属企业在土地资产处置工作中按照国有资产管理相关规定需要报告的，应根据资产管理关系报告市国资监管机构（包括市国资委、财政局、文资办等，下同）。其中，国有控股企业、国有实际控制企业由市国资监管机构委派的股东代表或者董事组织报告。

（三）市属企业要根据实际情况制定企业内部土地资产处置管理制度，明确土地资产处置的决策程序、审批权限及工作流程，按照第三条第（二）项的要求进行报告。

（四）企业应建立企业土地资产动态管理机制及土地资产管理台账，理顺土地资产权属关系，规范企业土地资产处置行为；市属企业应于每年 12 月 31 日前将企业当年所有的土地资产情况，包括土地资产年初、年末存量情况，本年度处置的土地资产情况，按照第三条第（二）项的要求进行报告。

#### 四、决策程序

(一) 企业土地资产处置必须经市属企业董事会审核(未设董事会的由党政联席会议负责审核)。属于市属企业决策权限范围内的土地资产处置事项,市属企业审核后须在 10 个工作日内报市国资监管机构备案。市属企业对企业土地资产处置方案审核时,应在充分研究论证,并广泛听取法律顾问或法律中介机构等各方意见的基础上,严格按照市属企业决策程序进行。

(二) 市属国有全资企业(含不同国资监管机构所监管企业)之间,及其下属国有全资企业之间的土地资产处置,可由相关企业自行协商确定。

(三) 企业因政府收储、政府征收或自行开发,未改变土地使用性质处置土地资产的,由市属企业进行决策。

(四) 市属企业(含其下属企业)处置广州市范围内土地资产时有下列情形之一的(含部分用地处置、分期合作开发、企业股权转让、土地使用权作价入股、增资扩股、合资合作等方式导致土地国有权益发生变化的行为),属于国有独资企业,应报市国资监管机构审核;属于国有控股企业、国有实际控制企业,在决策前应事先征求市国资监管机构的意见:

1. 广州市中心六区(指越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区,下同)内土地面积(含分期开发)1.5 万平方米以上的土地,中心六区以外土地面积(含分期开发)3 万平方米以上的土地;

2. 广州市中心六区以内地上建筑物面积 3 万平方米以上的土地，中心六区以外地上建筑物面积 6 万平方米以上的土地；
3. 在广州市范围内，依法评估确认不动产（房屋、土地）价值人民币 6000 万元以上的土地；
4. 市属企业之间重组涉及的土地；
5. 市国资监管机构认为需要审核或事先征求意见的其他类型土地资产。

市属企业上报的审核材料应包括：土地资产处置方案、可行性研究报告、董事会决议（或未设董事会的市属企业党政联席会议内部决策文件）、法律意见书及其他相关材料。

企业不得将土地资产化整为零处置规避监管。

## 五、组织实施

（一）企业土地资产处置应制订科学的土地资产处置方案，内容包括：处置地块的基本情况（位置及四至范围、面积、权属、规划用途等）、土地权属文件、土地资产评估情况、资产处置方案、人员安置方案、土地资产处置目的、土地资产处置方式、土地资产处置后的用途、可行性分析、转让金标准及政策依据、受让方（合作方）条件等。

（二）市属企业应对企业的土地资产处置方案进行可行性研究。对存在重大不确定因素的土地资产处置项目，不得进入企业的决策程序。

(三) 有下列情形之一的土地资产，原则上不得处置：

1. 土地产权、权属不清晰的；
2. 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；
3. 共有土地未取得其他共有人同意的；
4. 擅自更改土地使用性质的；
5. 已抵押的土地，未经抵押权人同意的；
6. 法律、法规规定不得处置的其他情形。

(四) 企业应委托具备土地评估资质的中介机构，按照《中华人民共和国资产评估法》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号)、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发〔2001〕44号)、国土资源部《关于印发〈企业改制土地资产处置审批意见(试行)〉和〈土地估价报告备案办法(试行)〉的通知》(国土资厅发〔2001〕42号)等有关规定，对拟处置的土地资产进行评估，并严格依照国有资产管理规定办理资产评估报告核准或备案，作为确定价格的参考基础。

(五) 企业改革改制中涉及原划拨土地资产处置的，应按照《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关规定执行。需改变土地使用性质的，应严格按照规定程序办理规划变更等有关审批手续，并缴纳土地出让金及相关税费。企业将审核批准文件按照第三条第(二)项的要求进行报告。

（六）企业土地资产处置涉及政府社会公共管理审批事项、城市更新范畴的，应按规定报有关部门审批或核准，并将审核批准文件按照第三条第（二）项的要求进行报告。

（七）企业土地资产处置除符合国家有关规定可协议转让外，均应严格按照有关程序公开操作，并在依法设立的产权交易机构进行公开交易，国家法律法规另有规定的从其规定。

## 六、监督检查

（一）市国资监管机构要切实履行出资人职责，加强对国有企业土地资产管理工作的指导和监督，不定期通过委托第三方专业机构等方式对企业土地资产管理和处置工作进行抽查。

市国资监管机构派驻企业的监事会或财务总监要对企业的土地资产管理工作进行监督，对企业管理制度执行情况进行定期检查，对大宗土地资产处置情况及发现的问题要及时上报。

（二）企业纪检监察、审计等有关部门应对本企业的土地资产处置工作进行全过程监督，及时纠正存在的问题，确保土地资产处置管理工作规范有序进行。

（三）企业作为土地资产管理的责任单位，企业主要负责人是本企业土地资产处置行为第一责任人，要切实履行管理责任，科学、规范提升企业土地资产价值，杜绝利益输送，防范土地腐败，不得违反有关规定和程序以部分用地处置、分期合作开发、企业股权转让、土地使用权作价入股、增资扩股、合资合作等方式对外转让或变相转让土地使用权。企业相关责任人在土地资产

处置过程中违反相关法律、法规、规章及土地资产管理制度，以权谋私、滥用职权、玩忽职守，造成国有资产损失的，应当依法承担相应赔偿责任，并按照《国务院办公厅关于建立国有企业违规经营投资责任追究制度的意见》（国办发〔2016〕63号）等有关规定追究责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

（四）对中介机构弄虚作假、故意压低评估价格、提供虚假评估报告的，纳入信用监管黑名单，市国资监管机构系统内的企业3年内不得再聘用该中介机构及其责任人从事评估工作。

## 七、其他

（一）对以房地产开发为主业的企业土地资产处置，按照国家对房地产行业的相关规定执行，但必须经市属企业董事会审核（未设董事会的由党政联席会议负责审核）。

（二）企业化管理的事业单位及其投资的企事业单位、事业单位所办企业的土地资产处置行为，参照本意见执行。

（三）各区政府结合本地实际，参照本指导意见规范区属国有企业土地资产处置行为。

（四）本意见中“以上”包含本数在内。

（五）本意见自发布之日起施行。



公开方式：主动公开