

股份有限公司土地使用权管理暂行规定

(国家土地管理局、国家体改委一九九四年十二月三日发布)

第一条 为深化企业改革,优化配置土地资源,规范股份有限公司(以下简称公司)设立中的土地使用权管理,根据《中华人民共和国公司法》和国家关于土地法律、法规有关规定,制定本规定。

第二条 办理地价评估,必须依法进行土地使用权登记,取得《国有土地使用证》。尚未登记的,应向土地管理部门申请登记,领取土地使用权证书。

第三条 改建或新设公司使用的国有土地使用权必须评估。地价评估结果经县级或市级人民政府土地管理部门初审后,按本规定第六条规定的审批权限报批确认。

第四条 改建或新设为上市公司的,必须选择具有 A 级土地估价资格的评估机构进行地价评估;其他的应选择具有 A 级或 B 级土地估价资格的评估机构进行地价评估。

第五条 接受委托的评估机构,应与土地使用权持有者订立委托评估协议,按国家土地管理局颁布的《城镇土地估价规程》要求进行地价评估,并向土地使用权持有者和相应的土地管理部门提交土地估价报告。

第六条 由国务院授权部门批准设立的公司,其地价评估结果,向国家土地管理局申请确认;由省级人民政府批准设立的公司,其地价评估结果,向省级人民政府土地管理部门申请确认。

第七条 改建或新设公司应由土地使用权持有者拟订土地使用权处置方案。由国务院授

权部门批准设立的公司,其土地使用权的处置方案,报国家土地管理局批准;由省级人民政府批准设立的公司,其土地使用权处置方案报省级人民政府土地管理部门批准。

第八条 企业可依法以出让方式取得土地使用权。在签订土地使用权出让合同、缴纳土地使用权出让金后,企业以出让方式取得的土地使用权,可以转让、出租或作价入股。持有土地使用权的公司,在土地使用权出让期限内,须承担土地使用权出让合同和土地登记文件所载明的权利和义务。

土地使用权转让、出租或入股的最高期限为土地使用权出让年期减去原企业以出让方式获取土地使用权后已使用的年期。

第九条 国家以租赁方式将土地使用权租给公司的,定期收取租金。公司以租赁方式使用土地,必须签订租赁合同。以租赁方式使用的土地不得转让、转租、抵押。

第十条 国家根据需要,可以一定年期的国有土地使用权作价入股,经评估作价后,界定为国家股,由土地管理部门委托国有股权持股单位统一持有。土地管理部门应与国有股权持股单位签订委托持股合同。

第十一条 国家以国有土地使用权作价入股的,其土地使用权作价折算的股本额不得低于审核确认的土地使用权作价总额除以股票的溢价倍数;土地使用权作价入股占国有资产总股本的比例也不得低于土地使用权作价总额占进入股份制企业的国有资产总额的比例。

土地使用权折股及土地使用权出让金、租金数额的确定,均以经审查确认的土地评估结果为基础。

第十二条 改建或新设的公司,凭公司审批机关的批准文件、土地使用权变更登记申请、土地使用权处置方案批准文件、土地使用权出让(租赁)合同、土地使用权出让金缴纳凭证及其他有关文件,按国家有关法律规定和《土地登记规则》的要求,向县级以上人民政府土地管理部门申请变更土地登记。

县级以上人民政府土地管理部门根据以上文件,并对用地情况进行复核后,办理变更土地登记,更换国有土地使用证。

第十三条 已经改建为公司的,没有进行土地使用权价格评估、处置方案审批和土地变更登记的,应当按本规定重新补办。

凡未按上述要求补办手续的公司,土地管

理部门不予办理变更土地登记。

第十四条 改建或新设公司使用集体所有土地的,必须持公司审批机关的批准文件,向县级以上人民政府土地管理部门提出申请,按国家规定,经批准征为国有土地后,方可按本规定办理土地使用权评估、处置和变更登记手续。

第十五条 改建或新设有限责任公司的土地使用权管理,参照本规定执行。

第十六条 本规定自发布之日起施行。1992年7月9日国家土地管理局、国家体改委联合发布的《股份制试点企业土地资产管理暂行规定》、1993年10月9日发布的《关于到境外上市的股份制试点企业土地资产管理若干问题的通知》同时废止。

第十七条 本规定由国家土地管理局负责解释。