

清产核资中土地估价实施细则

时效性：有效

颁布单位：财政部\国家土地管理局\国家国有资产管理局

颁布日期：1994.09.28

实施日期：1994.09.28

全文

第一条 为了加强国有土地资源的管理,全面评价企业实力,促进理顺产权关系,根据财政部、建设部、国家土地管理局、国家国有资产管理局联合发布的《关于印发“清产核资中土地清查估价工作方案”的通知》(财清〔1994〕13号文)和国家其它有关规定,制定本实施细则。

第二条 清产核资中的土地估价是指各企业和实行企业管理的事业单位(简称“企业、单位”,下同)对所使用的国有土地进行全面清查后,在弄清权属、界线和面积等基本情况下,依据国家统一规定的土地估价技术标准,由企业、单位自行或委托具有土地估价资格的机构评估所使用的土地的基准价格。

第三条 清产核资中土地估价范围主要是各地区、各部门参加清产核资的企业、单位使用的土地,包括清产核资企业、单位以土地使用权作价入股举办国内联营、股份制企业使用的国有土地。

第四条 企业、单位使用下列土地暂不估价:

(一)已用经过评估的国有土地使用权投资或入股举办中外合资、合作经营企业使用的土地;

(二)以出让方式取得国有土地使用权,其出让金不低于所在地土地基准地价的土地;

(三)已进行或拟准备进行职工住房制度改革的房屋占用的土地;

(四)国有企业中的农、林、牧、渔业用地;

(五)已列入国家搬迁计划的“三线”企业、单位使用的土地;

(六)不在城镇内的各类军工等企业使用的土地;

(七)土地使用权尚未明确的土地;

(八)铁路、民航、机场、港口、公路等交通基础设施占用土地,以及靶场、试验场、危险品储存地作业区、采矿、采油用地和高压线路、通讯线路、输油管线等占用的土地。

(九)其它由中央企业主管部门和省级人民政府确定的暂不列在估价范围的企业占用的土地。

第五条 清产核资中土地估价工作由各级政府清产核资机构与各级土地管理部门(县以上,下同)共同组织,分工负责。

在全面展开土地估价工作前,各地区、各部门清产核资机构应主动商各级土地管理部门,在1994年选择部分不同类型的清产核资企业进行试点,以便取得经验,有序全面推开。1994年进行企业改制的必须对所使用的土地进行估价工作,其余的清产核资企业、单位土地估价工作于1995年全面展开;以前年度已进行清产核资的企业、单位应在1995年对土地估价工作进行补课。

第六条 清产核资中土地估价工作,原则上由参加清产核资企业、单位自行依据各级土地管理部门制订并经同级人民政府确认的城镇土地基准地价和宗地标定地价修正系数进行。没有制订土地基准地价和宗地标定地价修正系数的城镇所在地清产核资企业、单位,可以采用宗地地价直接评估法进行。

第七条 城市基准地价的评估和宗地标定地价修正系数的制订工作,由各级土地管理部门根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《城镇土地估价规程》(试行)等有关规定组织进行,并负责有关确认工作。

(一)已完成基准地价评估和宗地标定地价修正系数制订的城镇,原则上可由企业自行以基准地价为基础,并以宗地标定地价修正系数方法评估。

提供基准地价和宗地标定地价修正系数的机构或单位只能向企业、单位核收印制基准地价及宗地标定地价修正系数资料的成本费用。收取标准应由当地物价管理机构核批。

(二)尚没有完成基准地价评估和宗地标定地价修正系数制订的城镇,由各级土地管理部门抓紧组织进行测算,予以确认,以保证1995年本城镇所在地清产核资企业进行国有土地的估价工作。

(三)由于客观原因在全面清产核资期间仍不能完成土地基准地价评估和宗地标定地价修正系数制订的城镇所在地企业、单位的土地估价,可以根据自身条件自行或委托具有土地估价资格的机构采用宗地地价直接评估法进行。

企业、单位采用宗地地价直接评估法因技术力量不足或资料收集困难,委托具有土地估价资格的中介机构进行评估,其中中介机构对清产核资中的土地评估按一般宗地评估费标准的30%计收评估费。

第八条 本实施细则所称“基准地价”是指土地管理部门组织评估并经同级人民政府确认的城镇所在地各级土地或均质地域及其商业、工业、住宅等土地利用类型的土地使用权单位面积平均价格。

第九条 本实施细则所称“宗地标定地价修正系数”是指由土地管理部门组织测算并经同级人民政府确认的对城镇宗地土地使用权进行估价时的因素条件修正系数。

第十条 本实施细则所称“宗地地价直接评估法”是指市场比较法、收益还原法和成本逼近法等。直接评估法评估地价的标准、程序等应按国家土地管理局颁布的《城镇土地估价规程》(试行)的要求进行。

(一)市场比较法适用于土地使用权出让、转让、出租、抵押等土地交易案例比较多,土地市场活跃的地方。

(二)收益还原法适用于有租金收入或经营收入,并通过确定总费用计算出纯收益的土地。

(三)成本逼近法适用于缺乏市场交易案例,无法计算收益的开发区以及独立工矿区的土地。

第十一条 为便于清产核资中土地估价工作的实施,根据城镇特点、土地利用类型经济效益的差异和土地使用权取得方式,在清产核资土地估价中统一将土地利用类型划分为商业、工业(含仓储)、住宅用地三大类。评估的地价统一为土地基准价格,不作为企业、单位产权变动时土地的实际价格。各级土地管理部门应统一清产核资中城镇土地估价的各项参数。

第十二条 企业、单位的土地估价工作应首先制订具体方案,内容包括:

(一)企业、单位根据当地土地估价标准和工作要求,确定估价方法;

(二)企业、单位根据自身人员和技术条件,结合当地土地估价的技术要求等,提出自行或委托进行估价的方案;

(三)企业、单位进行土地估价的具体时间安排;

(四)企业、单位土地估价工作的组织机构和人员安排。

第十三条 土地估价工作程序:

(一)各级政府清产核资机构与各级土地管理部门共同对企业、单位土地估价专业人员组织进行政策、方法、技术培训。

(二)企业、单位成立土地估价工作小组。

(三)土地估价单位收集下列与土地估价有关的资料。

1. 征地或受让土地原始资料。
2. 土地清查结果,包括地籍图、土地登记证明文件、土地清查报表等。
3. 本企业、单位的土地条件资料。
4. 本地区基准地价及宗地标定地价修正系数等土地估价成果。
5. 本地区市场地价资料。
6. 影响本企业、单位地价的其它因素资料。
7. 其它资料,包括当地土地估价的各种有关参数。

(四)企业、单位对使用的土地依据有关资料、标准进行预先测算,摸清基本情况,验证技术方法,做到心中有数。

(五)依据收集的土地估价资料和当地的具体规定,按确定的估价方法和估价方案具体组织进行。

(六)企业、单位进行土地价格评估后,要写出土地估价报告。报告的主要内容包括:工作组织、资料来源、估价程序与方法、估价结果等。

(七)企业、单位依据其使用的土地面积、利用类型和估价结果填报“土地估价结果申报表”,格式见附表。

(八)上报土地估价报告和土地估价结果申报表,作为有关部门认定审批土地估价结果的依据。

第十四条 企业、单位将土地估价报告和土地估价申报表,经企业、单位主管部门审核签署意见,报所在地土地管理部门确认。

第十五条 土地管理部门收到企业、单位的土地估价报告和土地估价申报表后,对企业、单位土地估价结果组织确认。确认的主要内容有:

- (一)土地使用权取得是否合法;
- (二)土地估价方法应用是否符合规定;
- (三)土地估价资料的可靠性和准确性;
- (四)土地估价结果的准确性和地价水平的空间变化规律的合理性;
- (五)需要确认的其它内容。

各级土地管理部门确认过程中,不收取费用。

第十六条 经土地管理部门确认的企业、单位的土地资产评估结果,由同级清产核资机构会同有关部门进行批复。

第十七条 企业、单位依据同级清产核资机构下达的批复文件,相应调整帐务。帐务处理方法按财政部的另行规定办理。

第十八条 各级清产核资机构汇总上报各企业、单位土地估价结果,报上一级清产核资机构,并抄同级土地管理部门备案。

第十九条 中央企业的土地,估价结果先经中央企业财政驻厂员处审核,再报当地土地管理部门确认,由中央企业主管部门复审(有异议的,要商国家土地管理局同意),汇总后报财政部清产核资办公室会同有关部门进行帐务审批。

第二十条 各省、自治区、直辖市及计划单列市和中央企业主管部门应根据《清产核资中土地清查估价工作方案》和本实施细则,结合国家其它有关规定和当地(本部门)情况,制订当地(本部门)的土地估价具体实施办法。

第二十一条 本实施细则由财政部清产核资办公室和国家土地管理局共同解释。

第二十二条 本实施细则自发布之日起执行。