



热门文章

- 国外汇储备
- 何加强会计
- 国衍生金融
- 国有商业银行
- 云南农村信
- 章
- 章
- 品市场竞争
- 业银行走混
- 国存款保险
- 国创业板市
- 华夏并购案

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



WOMEN SHOW 1st MONTH

insights... investment biography discover

[2008年4月]浅析国有企业房地产的处置方式

【字体 大 中 小】

作者: [赵斐] 来源: [本站] 浏览:

近几年来,随着我国城市化进程的加快以及企业自身发展的需要,许多占据了城市黄金地块的企业现在面临着生产退出主城区地块,易地搬迁改造的问题。因此,在这种不宜以现状继续处房地产的情况下,如何将其加以妥善的处理已成为一个重大问题,这其中就包括房地产处处置置主要指土地处置和厂房设施处置。本文从企业自身发展角度出发,以企业效益最大化设,在现有法律规范的约束内,归纳了国有企业进行房地产转让的几种方式,并对几种转让同点和适合情况进行了分析探讨。

一、国有企业的土地处置

(一) 国有企业土地处置方式的依据

根据国土资源部1999年下发的《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》企业土地处置可以以两种方式进行: 1. 经土地行政主管部门批准可将其原使用的划拨土地通易场所转让变现, 由土地行政主管部门收购储备或优先安排租赁、出让, 土地收益设立专户于企业增资减债和结构调整。2. 在规划许可的前提下, 允许非上市国有企业在其原用地范围高土地利用。

(二) 国有企业土地处置方式的种类

国有企业土地处置主要是从经济角度考虑, 即用何种方式能使企业效益最大化, 到底是土地租, 还是改变用途自行开发。

目前国有企业土地处置有如下四种方式: 国家收购储备、租赁、土地使用权出让、更改土地开发。

1. 国家收购储备: 由城市土地储备交易中心先收购, 后储备。即由土地储备中心通过金融机如发放土地债券、抵押贷款等筹集资金, 收购闲置土地, 进入储备系统; 再由土地储备中心标、拍卖等手段, 使储备土地进入运营系统。企业在实行土地置换时, 储备中心在保证其各基础上有相当的盈余; 国有企业中企业让出的土地, 进入运营序列, 实现不断升值。

2. 土地使用权出让: 即由土地行政主管部门优先安排在土地二级市场上以公开拍卖、招标或式有偿转让、出让土地使用权, 出让土地出让金扣除有关税费后, 按一定比例返还给企业。对于土地出让金的返还比例都作出了相关的规定。例如, 云南省在《关于盘活土地资产促进改革和发展的实施办法》的省政府文件里面规定, “退二进三”和易地搬迁改造的企业, 退还金的80%; 属于县级以上政府的困难企业的, 退还土地出让金的90-95%; 国有企业取得的经依法办理出让和有偿转让等手续后进入二级市场的, 缴纳有关税费后, 经政府同意由财政给纳税人。

3. 土地出租: 即国有工业企业将企业所拥有的房地产出租以获取租金的一种行为。城市房地第五十五条规定, 以营利为目的的, 房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建出租的, 应当将租金中所含土地收益上缴国家。同时, 拥有划拨土地使用权的企业应当向管理部门提出出租申请。根据国务院第五十五号令规定, 对未经批准擅自转让、出租、抵押划用权的单位或个人, 市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入, 并根据情节处理以以划拨方式取得使用权的国有土地上建成房屋出租, 各地对租金中土地资产部分上缴国家的明确的规定。

4. 改变土地用途自行开发: 对以划拨方式取得土地使用权的国有企业, 企业要改变土地用途有两种方式。(1) 企业向土地行政管理部门申请改变土地用途, 按有关规定办理手续取得土地使用权后进行房地产方面的开发。(2) 以划拨方式取得的土地, 申请改变土地用途, 建成出租, 向政府缴纳土地租金。

对我国的国有大型企业来说, 企业应该根据自身情况来采用适合自己的土地处置方式。说, 划拨土地由国家储备收购或土地使用权出让, 能一次性的给企业带来可观的资金变现, 业增资减债和结构调整。土地、设施出租能够获得稳定的租金收入, 但相对土地使用权出让额比较小。更改土地用途进行经营性房地产开发, 必须缴纳一定数额的土地租金, 但获利的大。财务状况困难的企业可以选择第一、第二种方式; 财务状况比较好的企业, 可以选择出式; 对于正在进行多元化的企业, 有意进行或者已经进行经营性地产开发的企业, 可以选择式。

需要指出的是, 国有企业在土地处置的过程中, 尽管方式是多样的, 但是还需要遵循一定的原则。这主要包括合法性原则、有利于企业改制和发展原则、遵循国有土地有偿有限期使用原则、兼顾各方面的利益原则等方面。

二、厂房设施处置

国有企业的建筑可分为以下几类: 1. 主生产厂房, 指进行主要加工工序的厂房, 如机械厂的机械加工车间等; 辅助生产厂房, 指为主要生产厂房服务的厂房, 如机械厂的机修车间等。2. 动力类厂房, 指为全厂提供动力和能源的厂房, 如变电站、锅炉房等。3. 仓库, 用于储存原材料、半成品、成品的建筑。4. 运输类建筑, 停放各类交通运输设备的房屋。5. 办公场所, 进行行政办公的场所。6. 研发中心, 进行各种科学研究的场所。

不同的建筑里, 有不同的设备设施, 如机器设备、电子设备、动力类设备、管道、车辆、办公设备等等。对应于不同的土地处置方式, 对厂房设施的处置也有不同的方式:

(一) 设施搬迁

在工业企业生产退出本地块时, 设施搬迁对于所有土地处置类型都是适合的。办公设备、车辆等设施, 在企业在实行易地改造的时候, 一般来说, 都是可以继续利用的, 只要在国家政策和企业内部流程规定的报废期之前的设施。对于机器设备、电子设备、动力类设备、管道等, 能否继续使用, 首先取决于这些旧有设施与新的工艺设计的匹配程度; 其次取决于设施本身的使用状态, 即经过拆卸、重装后设施的性能是否仍然可以保持。

对大多数的企业来说, 在进行厂址搬迁的时候, 会伴随着技术改造的过程, 来提升自己生产技术水平。这个时候, 应该要考虑到原有设施的利用问

(二) 建筑再生

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



WOMEN SHOW 1st MONTH

insights... investment biography discover

即对旧有建筑，给予最大限度改造利用，并保持其原有主体结构。对于工业厂房，搬迁后视土地规划用途，对原有建筑设施，可以最大限度的给予利用。如国有企业缘由厂区改成商务园区的时候，可以在工业厂房的基础上进行重新设计、分割、装修，并配备完善的商务办公设备，同时再将原来工业厂区的敞开空间规划为的停车场等。

旧建筑的再生利用相对于重建而言，能够带来一些特别的好处，主要是：

1.有良好的生态价值。首先，旧建筑再生利用符合节约型的发展观，主要表现在建筑低耗能，能节省建筑运营和建筑材料生产过程中耗费的原料、能源。其次，有利于环保，能减少建设过程中产生的建筑垃圾，同时可以减少建筑材料生产过程的废气和固体垃圾。

2.有一定的历史价值。旧的工业建筑厂房建成时期大多比较长，见证了一段辉煌的历史，对于这些建筑给予保存。首先，能给予城市一种历史延续性；其次，给予了城市一种多样性；最后，能保持人们对场所文化的认同感。

3.巨大的经济价值。旧工业建筑具有良好的基础设施和坚固的主体结构，改造成本低、见效快。1976年美国历史建筑保护国家信托委员会（National Trust for Historic Preservation）举行的“老建筑保护经济效益”会议中分析得出的报告指出，再利用通常可较新建节省1/4~1/2费用。

（三）厂房出租

根据房地随地走的法则，房产和地产的出租是同时进行的。国有工业企业在进行房地产出租的时候，有直接出租和经过改造出租两种方式。两种方式的差别在于，经过改造的房地产出租，提高了房地产的附加值，能够获得更丰厚的房地产租金。工业企业在原有房屋、空地布局的基础上，可以将厂区改造成商务园区、停车场、商场、主题公园等等，这样就能大大提高房地产价值。

（四）建筑拆迁

如果在新的土地规划里面，建筑没有重新开发利用的价值，那就应该对建筑实行拆迁。

参考文献：

【1】张统生 国有企业改制中的土地处置方式与评估 [J] 国土资源 2006(1)

【2】万孝红 葛吉琦 国有企业改制中完善土地资产管理的思考 [J] 资源 产业 2000(6)

【3】许志明 国有企业“进二退三”及土地置换 [J] 印刷世界 2004, (6)

【4】王黎明 沈秀峰 彭补拙 试论国有企业改革中土地资产处置的方式及其选择 [J] 经济地理 2002
(作者单位：郑州纺织机械股份有限公司房地产管理处)

【 评论 】 【 推荐 】

评一评

正在读取...



笔名：



评论：

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核，请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条例：

- 尊重网上道德，遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融 2.0



EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格：经典风格

云南省昆明市正义路69号金融大厦