

财政部、建设部、国家土地管理局、国家国有资产管理局关于印发《清产核资中土地清查估价工作方案》的通知

时效性： 现行有效

发文机关： 财政部, 建设部, 国家土地管理局, 国家国有资产管理局

文号： 财清〔1994〕13号

发文日期： 1994年05月13日

施行日期： 1994年05月13日

（财清〔1994〕13号 1994年5月13日）

各省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府清产核资领导小组、财政厅（局）、建设厅（局）、土地局、国有资产管理局，国务院各部、委、直属机构清产核资领导小组和计划单列企业集团：

现将《清产核资中土地清查估价工作方案》印发给你们，请结合本地区和本部门的实际情况，在清产核资中执行，并将执行中出现的问题及建议及时上报。

附件：《清产核资中土地清查估价工作方案》

附件：清产核资中土地清查估价工作方案

一、在清产核资中对土地进行清查估价的紧迫性和重要意义

土地是国家的重要资源和资产，也是重要的生产资料。长期以来，国家实行无偿、无限期、无流通的土地使用制度，以行政划拨方式向企业、单位提供土地，企业、单位帐面无土地价值。随着经济体制改革和社会主义市场经济的不断深入发展，国家先后建立了国有土地有偿出让制度，以及对股份制企业土地资产管理制，但大多数企业、单位仍然是没有土地帐面价值，致使企业、单位在组建中外合资、股份制企业，以及企业兼并中无法作价或随意作价、投资入股。同时由于土地资产没有与国有土地使用者的效益挂钩，致使土地的利用率相当低，多占少用，占而不用的现象相当普遍。还有一些企业、行政事业单位在未依法补办出让手续的情况下，就将本单位原无偿划拨、使用的土地有偿转让、出租和抵押，获取巨额收入，并将这部分收入纳入各自的“小金库”，使国家蒙受了重大损失。

因此，在清产核资中，对土地进行全面清查、估价入帐，并加以相应管理已势在必行。这对于推动改革开放工作和转换企业经营机制，走向社会主义市场经济，促进国民经济的发展有着十分重要的意义。具体表现在以下几个方面：一是有利于查清各企业、单位使用土地的数量和价值量，以及全国总量；二是有利于加强土地管理，制止土地资产的流失；三是有利于对土地进行合理利用和优化配置，达到节约使用土

地的目的；四是有利于理顺产权关系，明确国有土地所有者与使用者的经济利益和法律责任；五是有利于正确评价企业的经济利益。

二、在清产核资中土地清查估价的法律依据

为保证土地清查估价工作的顺利进行，在土地清查估价中要严格按照《中华人民共和国土地管理法》及其《实施条例》、《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》、《国务院关于发展房地产业若干问题的通知》、《关于土地登记收费及其管理办法》和国家土地管理局颁布的《土地登记规则》等法规以及清产核资中有关土地清查估价的政策、办法，认真组织进行。

三、清产核资中进行土地清查估价的主要任务与范围

(一) 在清产核资中进行土地清查估价的主要任务是：全面清查企业、单位使用的土地的权属、界线 and 面积，进行土地登记，对土地进行分等定级估价，完善土地管理与使用效益考核制度。

(二) 清产核资中土地清查估价的范围：

1、参加清产核资的企业、单位；

2、凡在清产核资前已依法进行了土地使用权和房屋所有权登记的企业、单位，经审核土地权属用途没有发生变化的不再进行土地清查登记，只进行土地估价，凭原登记证明办理清产核资中有关土地清查登记事宜；

3、企业凡已以土地使用权作价入股方式与外方举办中外合资、合作经营企业的，要清查中方投入土地的股份（投资数额）和面积；

4、企业凡已以土地使用权投资与其它企业、单位举办国内联营；或以土地使用权作价入股举办股份制企业企业的，要查清国有企业投入土地资产的股份（投资数额）和面积。

四、清产核资中土地清查估价工作的组织与程序

(一) 清产核资土地清查估价工作的组织

土地清查估价工作由全国清产核资机构统一领导，各地在省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府清产核资领导小组领导下，由领导小组办公室与本地区土地管理部门具体组织，财政、建设、房产、国有资产管理部门配合实施。中央企业、单位的土地清查估价工作由其主管部门的清产核资领导小组协助企业、单位所在地的土地管理部门进行实施。

(二) 清产核资土地清查估价的工作程序

1、土地清查登记的工作程序：

它包括申报、地籍调查、权属审核、注册登记、颁发土地证书五个阶段，先由企业、单位自查、申报，然后由土地主管部门依照国家《土地登记规则》进行审查，做好权属调查、地籍勘丈，查清每一宗地的权属、位置、界线、数量和用途等基本情况，达到权属合法、面积准确、界址清楚。在此基础上，经企业、单位所在地的土地管理部门全面审核后，符合法律规定的报县级以上人民政府批准进行注册登记，并颁发土地证书。企业、单位据此填报清产核资有关土地清查报表，并由其各级主管部门汇总后报各级政府清产核资领导小组备案。

少数企业、单位因特殊情况如权属纠纷没有解决等，暂不能领取土地证的，清查后由当地土地管理机关出具证明，暂按企业、单位自查数填报统计报表，待清产核资后期由土地管理部门另行解决。

2、土地估价的工作程序：

这次清产核资中的土地估价是估算土地基准价格，不作为企业、单位产权变动时土地的实际价格。土地估价实施细则、方法、标准和审批程序由国家有关部门统一制订。

企业、单位可根据国家制定的方法和统一标准自行进行土地估价；自行土地估价有困难的企业、单位要委托具有土地评估资格的机构进行土地估价。企业、单位根据土地估价结果填报有关报表，上报主管部门审核后，报所在地土地管理部门，由其会同企业、单位的同级财政、国有资产管理部门进行审定，并报同级清产核资办公室备案。

3、土地清查估价工作总结与制度建设

在土地清查估价工作中，应及时发现问题、总结经验，并报财政部和国家土地管理局。各地要在清查估价工作过程中，在总结试点经验基础上，加强土地资产的管理，完善土地资产的管理制度，为建立、完善全国性土地资产的管理制度打下基础，创造经验。