

经济管理

浅谈国有土地收购工作中的风险防范

马振海

(济南市土地储备交易中心, 山东 济南 250011)

国有土地使用权收购储备工作中的风险防范是当前的一项重要工作。由于土地使用权是一种特殊物权,其表现形式是分散地被各土地使用人占有,在收购工作中因单位(特别是企业)、市场等情况复杂,存在着诸多风险,尤其是企业用地存在的风险更为突出,主要表现为企业内部风险、土地处置风险、资金支付风险和土地交付风险。如何防范这些风险成为土地储备工作中的一项重要课题。

1 做好前期调查

对企业情况前期调查是能否顺利实施收购的一项重要工作,其主要内容有:

(1)调查企业负债情况。了解企业的经营状态和债权债务,是防范土地收购风险的一项重要内容。企业有正常的生产,为搬迁而处置土地的一般风险性较小;反之企业生产不正常,债务缠身,这样的企业土地在收购过程中应该是重点防范的。目前金融界普遍采用的“信用评级”对解决企业贷款有很好的指导作用。国有土地使用权收购工作最好也采用“风险评级”的方式来控制风险。具体分类的方式可采取以下几种:

甲级:企业有正常的经营业务,企业负债率低于70%,资金流动比、速动比良好,处置土地资产是为了扩大再生产或企业搬迁改造,实现“腾龙换业”等。

乙级:企业仍然在生产,但是经营业务萎缩,职工大量下岗待业,无生产资金来源,内债外债无力清偿,处置土地的目的是为了解决职工本身,剩余资金无法扩大再生产。

丙级:企业已全部停产,职工大量下岗待业,无生产资金来源,内债外债积重难返无力清偿,处置土

地的目的是为了解决职工本身,无剩余资金。

对企业的“风险评级”框定,能够基本确定下一步收购过程中应重点把握的几项工作,将收购风险降为最低。

(2)审查企业土地收购申请法律文件。工商、税务、质监等部门的登记材料。土地、房产等的合法材料。企业土地收购申请材料;国有(集体)企业上级主管部门的批准文件;集体企业职工代表大会的决议;股份制企业董事会以及股东大会的决议。

其他材料(如授权委托书、法人身份证明材料、兼并或托管企业的批准材料等)。

(3)调查企业不动产是否有他项权利限制。企业土地、房产有无抵押、查封等限制;土地、房产证件是否齐全,有无遗失或隐瞒等问题。

(4)调查企业土地权属是否清晰。企业用地中是否有职工住房,土地权属在调查中是否有权属不清、界址不明等争议问题,宗地内土地房产是否有租赁等情况。

2 搞好效益测算

作好效益测算是土地收购的前提。效益测算应该把握以下几个方面:

(1)控制土地收购成本。其主要包含土地房产收购价格、贷款利息、前期费用、整理费用、不可预见费等;收购补偿的方式:规划为经营性用地的一般应该以预约分成的方式补偿,其他的按照直接收购的方式。

(2)做好规划用途提高规划指标。我国土地是按照用途进行管制,土地的价格主要体现在规划用

(下转第66页)

收稿日期:2006-02-10;修订日期:2006-05-18;编辑:王爱芹

作者简介:马振海(1964-),男,山东济南人,主要从事土地储备交易工作。

(2) 固定资产实物由固定资产管理部门负责管理。设立固定资产登记簿,反映各类固定资产的使用、保管和增减变动及其结存情况;制作固定资产标签,并统一进行粘贴;与各科室、部门签订固定资产使用、保管责任书。

(3) 固定资产的使用、保管由各科室指定专人负责管理。签订固定资产使用、保管责任书;保证日常的安全使用与维护保养;对固定资产的购置、处置提出意见和申请。

2.3 各管理环节和内容加以界定

(1) 固定资产购置管理。国家专控及政府采购商品应当按照预算规定办理报批手续,不得私自采购。自行采购的固定资产需由采购人员根据预算计划进行采购;购置大宗的、价值较高的固定资产,要事先进行可行性论证,采用招标形式,提出 2 种以上方案,择优选购,采购过程进行有效监督;价值较高的物品采购要明确责任人,并由 2 人以上参与采购。基建投资建设的固定资产及自建工程形成的固定资产施工前单位要有项目预算,公开招标、询价择优选购;项目施工交付使用时,应按规定办理竣工决算;工程结束后要组织专业人员审计,审计后组织相关人员到现场参加验收,做到手续完备,责任清楚。所有固定资产经验收后入账。

(2) 固定资产处置管理。单位报废、有偿调出和变卖国有资产,需由使用部门写出书面报告,列出清单,报财务部门、固定资产管理部门审核备案,经讨论决定后,上报主管部门及财务部门批准方可核销。变卖固定资产取得的收入,应当全部转入单位修购基金,用于固定资产的维修和购置。

(3) 固定资产清查盘点。每年至少 1 次对所有固定资产进行全面的清查盘点,以查实固定资产的实有数与账面结存数是否相符,通过清查盘点,及时发现固定资产的保管、使用、维修情况是否正常,堵塞管理中的漏洞,妥善处理和解决出现的问题。

2.4 “非转经”资产实行有偿使用

事业单位将一部分非经营性国有资产转作经营使用的,国家理应向其征收资产占用费。对于征收来的资产占用费,一部分可投入事业单位进行固定资产更新改造,另一部分扶持事业单位有发展前途的经营实体。同时,对行政事业单位用国有资产开办的具有法人资格的企业和经营单位,要按照《国有企业财产监管条例》实施监管,以此规范企业行为,确保国有资产保值增值。

(上接第 64 页)

途和规划指标上,为了节约土地提高土地利用效率,应该以市场为导向确定规划用途并且应尽量提高容积率,以提高土地的价格。

(3) 准确测算土地出让价格。按照市场比较法和基准地价法进行测算。

(4) 认真考虑影响土地收储价格的其他因素。

地下有矿产、矿坑,地质勘探不符合建设较高地上建筑物的;地质灾害评估(环境污染等因素)不适宜建设建筑物的。地上、地下有管线,人防设施,古代遗址等需要进行迁移的。地上有管线、高压线走廊等有安全设计要求的。该地区有对建筑高度(净空)控制要求的等。河道情况。

3 完善法律手续

国有土地收购不像是购买商品能够达到一手交钱一手交货,不是在某一时间、地点能完成的,而是一个过程才能够完成。必须在完善法律手续、确保资金安全的前提下进行操作。因此应该注意把握以下几个方面:

(1) 完善《国有土地收(回)购合同》的内容。合同

的主要内容应该包括以下几个方面:标的物的设定;双方的权利义务等法律责任;土地收购补偿价款及其支付方式和时间地点;土地交付的内容;罚责;其他约定等内容。其中要特别注意土地补偿款支付要与土地证过户、房产证注销以及土地的交付结合在一起。

(2) 完善土地收购报批手续。土地收购报批手续主要有两个必备的法律文书(前期规划局已经有明确的规划意见):国土资源局的批准文件;市政府批准文件。

(3) 完成土地过户、房产注销手续。

4 监督合同履行

对企业履行合同要进行“过程监督”。特别是影响企业正常生产的重大问题要靠上去督促检查。乙丙级企业涉及的与其他债权人的债务问题,必须要与债权人达成和解协议,土地房产设定的他项权利限制必须解除,宗地内的租赁关系、职工住宅要清理完毕,支付的资金要做到专款专用。对于可能或已经发生的逾期交地问题要协调有关部门按照合同履行义务。