

# 赣州市自然资源局

---

赣市自然资提字〔2020〕11号

〔A1〕

〔同意对外公开〕

## 关于市五届人大五次会议第145号建议 答复的函

何东代表：

您提出的《关于将章贡区已破产终结企业剩余资产更名过户等问题的建议》收悉，现答复如下：

作为主办单位，收到建议后，我局高度重视，积极与协办单位章贡区政府和赣州市税务局联系，并和章贡区财政局、章贡区国有资产投资发展有限公司及章贡区国有工业资产经营有限公司就相关资产情况进行对接。

### 一、基本情况

从上世纪90年代开始，原赣州市所属工业企业、商业、城建、民企、交通、供销等企业系统陆续启动破产清算和重组工作，章贡区国有工业资产经营有限公司所属原赣南造纸厂等15家、章贡区商务局所属区饮食服务公司等7家和原赣州小城镇建设综

合开发有限公司等已破产终结改制后企业仍有的剩余资产，总计 186 处。破产改制企业剩余资产情况较复杂，经梳理，主要包含四类情况：一是同时具备房产证、土地证（71 宗）；二是有房产证，无土地证（8 宗）；三是有土地证，无房产证（44 宗）；四是无任何权属来源的不动产（63 宗）。建议中提及的八一四大道 38 号、50 号原国安大楼资产，系非破产改制企业剩余资产，故不列入此范围内。

目前，章贡区国有资产投资发展有限公司整合已破产终结且有剩余资产的原区属工业企业资产，要求将上述资产更名过户，同时豁免资产更名过户过程当中相关土地出让金和增值税、契税、印花税等税费。

## 二、处理意见

### （一）关于资产更名过户问题

1. 根据《中共赣州市委、赣州市人民政府关于进一步深化市属国有企业改革和发展的实施办法》（赣市办字〔2008〕106 号）第三条第二点“国有企业之间资产和债务重组涉及房地产产权变更、企业整体改制后申请办理房地产权属转移手续，只要用地性质不改变，可不视为转让行为，并直接办理变更手续”，并参照 2019 年 5 月 27 日赣州市人民政府办公室记录摘要（十六）《市属国企整合重组资产划转及权证办理有关问题协调会议纪要》第九点“对改制企业剩余未变更权属的资产，因档案资料不齐等历史遗留问题，造成权证无法按正常手续变更的，赣州国投集团要提供资产安全质量评估报告，市自然资源局按划转文件直接变更至

赣州国投集团名下”等文件精神，同意将破产改制企业剩余资产变更登记到章贡区国有资产投资发展有限公司名下。

2. 为做好破产终结改制企业的剩余资产登记工作，充分发挥资产的最大效益，促进国有企业的改革和发展，实现国有资产保值增值，按照“先易后难”的原则办理：①对具备房产证、土地证的 71 宗不动产直接办理变更登记，土地性质、用途及房屋用途维持不变。②对有土地证，无房产证的 44 宗不动产，由我局进行是否符合规划的认定后再行办理变更登记。③对有房产证，无土地证的 8 宗不动产，完善用地手续后再行办理。④对无任何权属来源的 63 宗不动产，完善用地手续和规划认定后再行办理。办理登记所涉及的不动产权籍调查、房屋测量工作同步进行。

## （二）关于土地出让金问题

根据《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》第八条“企业改革涉及的土地使用权，有下列情形之一的，经批准可以采取保留划拨方式处置：（二）国有企业兼并国有企业或非国有企业以及国有企业合并，兼并或合并后的企业是国有工业生产企业的；（三）在国有企业兼并、合并中，被兼并的国有企业或国有企业合并中的一方属于濒临破产的企业；（四）国有企业改造或改组为国有独资公司的。前款第（二）、（三）、（四）项保留划拨用地方式的期限不超过五年”的规定，上述破产改制企业剩余资产办理变更登记可以保留划拨用地性质，无需缴纳土地使用权出让金。

### （三）关于土地增值税、契税、印花税等税费问题

1. 根据《关于继续支持企业事业单位改制重组有关契税政策的通知》（财税〔2018〕17号）第六条“资产划转：对承受县级以上人民政府或国有资产管理部门按规定进行行政性调整、划转国有土地、房屋权属的单位，免征契税”的规定，建议由区国资委收回资产，再划拨到新成立的公司，可免征契税。

2. 建议区国资委按帐面价值收回，按帐面价值划转或投资到改制后的新公司，无增值则无土地增值税。

3. 根据《关于企业改制过程中有关印花税政策的通知》（财税〔2003〕183号）第三条“关于产权转移书据的印花税：企业因改制签订的产权转移书据免于贴花”的规定，印花税可免征。

非常感谢您对我们工作的关心与支持！

附：市人大代表建议办理情况征询意见表



抄送：市人大选任联工委、市政府督查室。

联系人及电话：张觅 15970980328