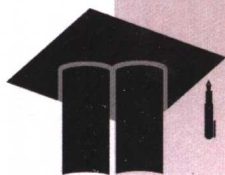


财 经 博 士 论 丛



CAIJING BOSHI LUNCONG

卢新海 著

企业土地资产 及其管理

中国财政经济出版社

财经博士论丛

企业土地资产及其管理

卢新海 著

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

企业土地资产及其管理/卢新海著. —北京: 中国财政经济出版社, 2002.11

(财经博士论丛)

ISBN 7-5005-6212-8

I. 企… II. 卢… III. 土地资本-企业管理 IV. F273.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 091943 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com.cn>

E-mail: cfeph@dre.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京市密云县印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 6 印张 138 000 字

2002 年 11 月第 1 版 2002 年 11 月北京第 1 次印刷

印数: 1—2 000 定价: 14.00 元

ISBN 7-5005-6212-8/F·5416

(图书出现印装问题, 本社负责调换)



作者简介

卢新海 1965年7月生，湖北洪湖人。1984年获南京工业大学工学学士学位，1988年获同济大学工学硕士学位，1990年获荷兰国际航天测量与地球科学学院研究生毕业文凭，2001年获同济大学管理学博士学位。曾担任设计院副总工程师、房地产估价所所长、评估咨询公司总经理及政府公务员，具有中国注册房地产估价师、中国注册资产评估师、中国注册造价工程师和土地估价师任职资格。现任华中科技大学公共管理学院教授。主要研究方向为城市管理、企业管理与土地资源管理。

责任编辑 / 张立宪

封面设计 / 颜 黎

摘 要

本书以社会主义市场经济为背景,应用土地经济学、管理经济学、企业管理学的基本理论,在总结国内外学者研究成果的基础上,以企业为视角,采取定量和定性相结合的方法,针对我国目前尚未得到应有重视和深入研究的企业土地资产进行了系统的判析,结合目前和未来企业土地资产的运作和管理提出了相应的对策。

1. 通过对土地及企业土地特征、属性的分析,得出企业土地的主要属性为经济属性的结论,从而确立企业土地资产的命题;分析企业土地资产与企业一般资产的异同,显现对企业土地资产研究的重要性。构建了土地资产的管理体系,将土地资产管理划分为三个层次:宏观管理——国家立法管理;中观管理——政府行政执法管理;微观管理——企业经营管理。

2. 深入研究了微观层次土地资产管理的主要方面:企业土地资产度量、企业土地资产决策和企业土地资产经营。从企业角度阐述社会主义市场经济体制下土地价格的构成与评估土地价格的几种主要方法,探讨了土地资产增值的形成机理及土地资产增值的分配原则。针对企业的生产经营过程,提出了企业土地资产决策的概念体系;给出了利用边际分析的基本原理进行企业土地需求决策、以及利用投标地价和土地增值趋势分析进行企业土地价格决策的具体方法、过程与经济学模型。探讨了企业土地资产与企业价值的关系,以及企业土地资产及其管理状况的分析方

法；研究企业土地资产经营的内涵和基本方法，论述了企业土地资产经营的具体内容；全面论述了企业土地资产经营的财务管理，给出了企业土地资产经营的分析评价体系。

3. 分析了国有企业土地资产利用与管理的现状及其存在的主要问题，阐述企业改制中土地资产处置的几种主要方式，分析了各种方式的特点和适应范围；提出了根据企业具体情况选择不同的土地资产处置方案，从而使国有企业在改制中及改制后都能获得最佳经济利益的具体方法；介绍笔者应用研究成果进行企业改制上市土地资产处置决策咨询的三个典型实例。

全书紧密结合普遍存在却没有得到足够重视的企业土地资产及其管理问题，进行了深入的研究，具有重要的理论价值与实际意义。

关键词：土地资产，企业管理，决策，资产经营

ABSTRACT

Based on socialist market economy environment, this dissertation systematically analyzes enterprise land assets that hitherto has not been paid enough attention and deeply studied, then proposes corresponding solution strategy for current and future management of enterprise land assets. Relying on quantitative and qualitative analysis, this study generalizes research results of domestic and foreign scholars and applies such fundamental theories as land economics, business management science and real estate investment.

Firstly, by analyzing the features of land and enterprise land, this study draws a conclusion that the principal attribute of enterprise land is economic; In order to embody the magnitude of enterprise land assets study, this dissertation makes a comparison between enterprise land assets and general enterprise assets. Moreover, this dissertation constructs the management system of land assets and stratifies this system into three castes: macroscopic caste—national legislative management, middle caste—governmental executive management, and microscopic caste—enterprise operation management.

Secondly, this dissertation makes a deep research on main respects of land assets management: the measurement, the operation, and the decision - making of enterprise land assets. Standing

on the side of the enterprise, this dissertation sets out the constitution of land price formed under the system of socialist market economy, as well as several methods for land valuation. The formative mechanism for value increment of land assets and the apportionment principle of the increment are also discussed. Concerning the process of production and operation, the dissertation puts forward a conceptual system of decision - making on land assets, provides the detailed way, process, and economics model to make decision both on the enterprise land demand by using the principle of marginal analysis, and on the enterprise land price by utilizing the bid price of land and trend analysis of the value - accrument. In addition, what have been discussed in this dissertation include the relationship between enterprise value and enterprise land assets, techniques analyzing the condition of the enterprise land assets and its management, the content and basic way to study the operation and management of the enterprise land assets, and details about the operation of the enterprise land assets. A comprehensive description about the finance management of enterprise land assets' operation, as well as the analysis and evaluation system about the operation is also given in this thesis.

Finally, this dissertation systematically analyzes the current condition of the utilization and management of land assets possessed by the state - owned enterprises, then expounds some major methods about how to deal with the land assets during enterprise reformation, and analyzes the characteristic of these methods and their application range. The means for land assets disposal decision - making have been put forward, in order to help the state - owned enterprises to find the optimum way to get best economic interests during and

after the reformation. And three representative examples are offered here as well, concerning the decision consultant about the disposal of the land assets for the enterprise reformation according to author' research results.

Key words: Land Assets, Business Management, Decision - making, and Assets Operation.

目 录

1. 绪 论	(1)
1.1 问题的提出	(1)
1.2 国内外研究动态	(6)
1.2.1 国外研究动态	(7)
1.2.2 国内研究动态	(10)
1.2.3 对国内外研究的评述	(13)
1.3 研究思路与内容概要	(15)
2. 土地资产及其管理体系	(17)
2.1 土地与企业土地	(17)
2.1.1 土地及其属性	(17)
2.1.2 企业土地及其特殊性	(20)
2.2 资产与土地资产	(23)
2.2.1 资产及其特征	(23)
2.2.2 土地资产的特征	(24)
2.3 土地资产管理体系	(27)
2.3.1 宏观层次的土地资产管理——国家立法 管理	(28)
2.3.2 中观层次的土地资产管理——政府行政 管理	(29)
2.3.3 微观层次的土地资产管理——企业经营	

管理	(33)
2.4 本章小结	(33)
 3. 企业土地资产量化——土地价格	(35)
3.1 土地价格理论	(35)
3.1.1 土地价格构成	(35)
3.1.2 土地物质价格	(35)
3.1.3 土地资本价格	(37)
3.1.4 土地产权价格	(40)
3.2 土地增值理论	(41)
3.2.1 土地增值的涵义	(41)
3.2.2 土地增值的原因及其形态	(42)
3.2.3 土地增值的测算	(44)
3.2.4 土地增值的归属分析	(46)
3.3 土地价格评估	(47)
3.3.1 市场比较法	(48)
3.3.2 成本逼近法	(49)
3.3.3 收益还原法	(51)
3.3.4 假设开发法	(53)
3.3.5 基准地价系数修正法	(54)
3.4 本章小结	(55)
 4. 企业土地资产决策	(56)
4.1 企业土地资产决策概述	(56)
4.2 企业土地需求决策	(58)
4.2.1 只考虑单一要素的企业土地需求决策	(58)
4.2.2 土地与资本要素的替代决策	(60)

4.2.3 土地与资本要素的最佳组合	(62)
4.3 企业土地价格决策	(65)
4.3.1 企业土地价格决策的涵义	(65)
4.3.2 企业地价承受水平	(68)
4.3.3 土地增值趋势分析	(73)
4.4 土地价格影响因素分析	(74)
4.4.1 土地供求对土地价格的影响	(75)
4.4.2 城市规划对土地价格的影响	(80)
4.4.3 其他社会、经济因素对土地价格的影响	(86)
4.5 出让年限届满时的企业土地资产决策	(89)
4.6 本章小结	(91)
 5. 企业土地资产的经营管理	(93)
5.1 企业土地资产与企业价值	(93)
5.1.1 企业土地资产及其经营管理现状概况	(93)
5.1.2 企业的土地资产活动	(95)
5.1.3 企业土地资产与企业价值	(95)
5.2 企业土地资产及其管理现状分析	(97)
5.2.1 企业土地资产存在状态分析	(97)
5.2.2 企业土地资产利用效率分析	(99)
5.2.3 企业土地资产管理现状分析	(100)
5.3 企业土地的资产经营	(102)
5.3.1 资产经营与土地资产经营	(102)
5.3.2 企业内部的土地资产经营	(107)
5.3.3 资本市场中的土地资产经营	(108)
5.3.4 产权市场中的土地资产经营	(110)
5.4 企业土地资产的财务管理	(114)

5.4.1 企业土地资产的会计核算	(114)
5.4.2 企业土地资产的税务策划	(119)
5.4.3 企业土地资产分析与评价	(122)
5.5 本章小结	(127)
6. 国有企业改制中的土地资产管理	(129)
6.1 企业改制中的土地资产管理	(129)
6.1.1 现代企业制度与国有企业改革	(129)
6.1.2 国有企业的土地资产问题	(132)
6.1.3 企业改制中的土地资产管理	(135)
6.2 企业改制中土地资产管理的核心问题——土地资产处置	(136)
6.2.1 土地使用权出让方式	(137)
6.2.2 土地使用权租赁方式	(140)
6.2.3 土地使用权作价入股方式	(141)
6.2.4 土地使用权授权经营方式	(143)
6.2.5 土地使用权再划拨方式	(145)
6.3 国企改制中不同土地资产处置方案决策	(147)
6.3.1 国有企业自身改制土地资产处置方式的选择	(147)
6.3.2 新设公司土地资产处置方式的选择	(149)
6.4 企业改制土地资产处置实例	(151)
6.4.1 作价投入方式——广济药业 (000952)	(151)
6.4.2 先出让再租赁方式——五洲交通 (600368)	(154)
6.4.3 作价投入与出让租赁综合方式——三峡新材 (600298)	(157)

6.5 本章小结	(161)
7. 结束语	(162)
7.1 主要研究内容综述	(162)
7.2 研究的主要创新点	(164)
参考文献.....	(166)
后 记.....	(177)

1. 绪 论

1.1 问题的提出

土地是人类社会赖以生存和发展的基础，是大自然对人类的慷慨给予。土地不仅为人类社会提供了休养生息的场所，同时也是人类社会从事各种生产活动的主要生产要素，是人类社会最主要的财富。但是大自然给予人类的土地在数量上是固定的，不能按照人类的意愿增长和创造。然而随着地球上人口的剧增、人类生产的发展和生活的改善，对土地的需求却不断增加，土地日益成为人类社会最稀缺、最珍贵的资产。如何最有效地利用土地，是人类所面临的长期的严峻挑战。

在不同的国家和地区，采用不同的土地所有制形式和管理模式。我国实行土地的社会主义公有制，即农村土地集体所有和城镇以及其他非集体土地国家所有。在计划经济时期，土地如同其他生产要素一样，配置和使用的主要形式或者说惟一形式就是行政划拨，即根据计划无偿无期限地将城镇国有土地资源划拨给国有企事业单位等用地单位使用。对土地不计价值也不做价格评估，不允许土地以任何形式进行交易，因而也没有土地市场。对于企业来说，土地仅仅作为生产经营场所来参与生产过程，不是企业的法定资产，不计入生产经营成本。

这种土地使用制度与我国改革前的计划经济体制和外延式扩

大再生产方式是相适应的，尤其在建国初期，通过土地的国家无偿配置，使我国国有企业能在很短时间内建立并发展壮大，为我国的社会主义工业化建设发挥了重大作用。在计划经济体制下，国有企业是国家行政机关的附属物，不是独立的利益主体和市场的基本单元，其生产经营所需要的生产要素和生产资料由国家按计划统一调配，企业所使用的一般生产资料的所有权与企业使用的国有土地的所有权两者是统一的。但随着时间的推移和情况的变化，尤其是随着我国经济体制由传统的计划经济向市场经济转化，这种土地使用制度已越来越显现出其弊端。

由于企业土地无偿无限期使用，导致土地利用率低、使用效果差，造成土地的严重浪费；由于不允许土地市场存在，土地使用权难以正常、合理地流转，不利于企业合理地使用土地，调整产业结构；企业所占用土地位置的优劣和面积的大小，对企业经营成果和经济效益有着重要的影响，而土地的无偿使用，造成了企业之间的不平等竞争，妨碍企业素质的提高，不利于企业的经济核算；由于土地不是企业的法定财产，企业对于土地的使用权既没有法律保障也没有法律制约，导致企业对土地使用的短期效应，从而不能形成对土地的最有效利用，使企业获得最大的经济利益。因此，从根本上改变传统的城镇国有土地使用制度，成为社会主义市场经济体制下建立现代企业的必然要求。

现代企业的基本特征就是“产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学”^①，而其中产权清晰是现代企业制度的基础，是现代企业的第一大特征。产权清晰就是要有明确的企业法人财产制度。企业法人财产制度的实质，是企业拥有独立的法人财产权，并以此享有民事权利，承担民事责任，实行企业民事权利能

① 见《中共中央关于国有企业改革和发展若干重大问题的决定》。

力和行为能力的统一，使企业真正成为能够自主经营、自负盈亏的法人实体。而要确定企业法人财产权，其关键就是要理顺产权关系，实行出资者所有权与法人财产权相分离。出资者所有权在一定条件下表现为出资者拥有股权，即以股东的身份依法享有资产收益，参与重大决策和选择管理者等权利。法人财产权表现为企业依法享有法人财产的占有、使用、初始收益和处分权，以独立的财产对自己的经营活动负责。出资者所有权和法人财产权，通过法律给予确认，均具有神圣不可侵犯性，受法律的保护^①。土地作为企业的生产要素之一，显然是企业财产的重要组成部分。明晰产权，也必然包括明晰企业的土地产权，显化其土地资产价值，这是现代企业制度对企业土地产权的必然要求。

中国共产党十一届三中全会以后，作为我国经济体制改革的一部分，城镇土地使用制度的改革也拉开了序幕。我国城镇国有土地使用制度改革的主要内容概括起来讲就是：变土地无偿无限使用为有偿有期限的使用，实行土地所有权与使用权的分权，构建土地市场，从而显化土地资产价值，凸现并强化土地资源的资产属性。

自1987年9月9日深圳市人民政府以协议方式将一块国有土地使用权出让给中国航空进出口公司深圳工贸中心以来，土地有偿使用制度已在全国推行。不过这种有偿使用制度主要是针对增量土地而言，即企业新增建设用地必须实行有偿出让，国有企业原来取得的存量土地绝大部分依然为划拨使用权，其价值还没有显现；由于认识不够以及大部分国有企业生产经营状况欠佳，不愿意或者没有能力缴纳土地使用权出让金，导致与国有企业改革相配套的土地使用权处置往往不能到位。

① 金大维：《国企改革与发展若干重大问题》，中国经济出版社1999年版。