



体系名称	财务管理	编 码	FC-03-02-01	版 本 号	2025-1
中海石油气电集团有限责任公司江苏分公司 土地房产处置细则					
公司名称	江苏分公司				
批 准 人	分管领导				
批准依据	《中海石油气电集团有限责任公司江苏分公司内控制度体系管理办法》（CG-02-01，2025-1）				
发布范围	普发				
发布文号	海油气电江苏分公司风险办〔2025〕9号				
发布日期	2025年3月19日				
生效日期	2025年3月19日				

1 目的

加强和规范中海石油气电集团有限责任公司江苏分公司（以下简称江苏分公司）及所属单位土地管理，建立规范有序的土地房产处置机制，综合利用土地房产，提高土地房产使用效率，确保土地资产保值增值。

2 适用范围

江苏分公司及所属单位。

3 主要应对风险

资产运营管控缺失、土地房产处置不规范等风险。

4 职责分工

4.1 江苏分公司

4.1.1 财务资金部

- a) 负责牵头制修订所辖土地房产处置相关制度；
- b) 根据审批程序、权限，负责批准或审核江苏分公司及所属单位土地房产处置事项；
- c) 参与制定关系重大土地房产运营方案；
- d) 负责牵头开展江苏分公司及所属单位土地房产资产评估管理工作。

4.1.2 计划投资部

负责土地房产的购置和利用，协助审核江苏分公司及所属单位土地房产处置事项。

4.2 所属单位

- a) 贯彻执行国家和地方有关土地房产管理的法律、法规和政策，执行集团公司、气电集团、江苏分公司土地房产管理相关制度；
- b) 负责组织本单位及下属单位土地房产资产评估、管理等工作；
- c) 研究论证土地房产处置事项，按权限审批。

5 审批权限

5.1 土地房产处置权限

向系统外单位转让、集团公司单位间转让、气电集团单位间转让的，按以下权限审批。

5.1.1 账面价值 ≥ 50 亿元，由集团公司批准。

5.1.2 账面价值 < 50 亿元：

- a) 土地处置权限。位于直辖市、计划单列市、省会城市城区以及其他区域5亩以上的土地，由集团公司批准；位于直辖市、计划单列市、省会城市城区以外其他区域5亩以下的土地，由气电集团批准；
- b) 房产处置权限。50亿元 $>$ 账面价值 ≥ 2 亿元，由集团公司批准；2亿元 $>$ 账面价值 ≥ 500 万元，由气电集团批准；500万元 $>$ 账面价值，由江苏分公司履行审批程序，报气电集团财务资金部备案；
- c) 所属单位无土地、房产处置审批权限。

6 工作内容与程序

6.1 土地房产的处置方式包括无偿划转、政府收回或置换、对外转让、内部转让、作价出资等。土地资产处置时，原则上其地上附着物应一并处置。

6.2 所属单位对外转让土地房产，应该按照公开、公平、透明的原则，进入产权交易所挂牌转让。如当地政府有特殊要求的，从其要求。

6.3 处置程序

6.3.1 确认土地房产权属

- a) 使用权合法、无争议；
- b) 办理了权属登记，并持有相关权证；尚未登记的，应取得可以证明权属

的相关文件，并在具备登记条件时进行登记。

6.3.2 在审批土地房产对外转让时，应征求集团公司系统内其他单位购买意见，如果系统内企业有购买意向，应优先转让给系统内企业。

6.3.3 上报处置前期工作的请示，按权限审批。请示应至少包括如下内容：

- a) 资产概况。包括但不限于位置、面积、账面价值、使用期限、权属人、取得方式、土地性质、使用情况、地上附着物情况等；
- b) 土地房产处置理由及初步方案。主要说明处置理由、可行性及方案情况；
- c) 相关附件。权属证（土地证、房产证、不动产登记证等）、政府征收及补偿文件、内部决策文件等。

6.3.4 土地房产资产评估及评估报告备案。获得前期工作批复后，应及时开展资产评估及评估报告备案工作。一般应由资产占有方委托评估机构对拟处置资产进行评估或估价，资产评估事项及评估机构选聘应执行《中海石油气电集团有限责任公司资产评估细则》（FC-01-11-01）；评估结果上报气电集团，由气电集团报集团公司备案，备案后的土地评估结果作为土地资产处置价格的依据。对于政府收回或置换的土地，按照当地政府的相关规定，可由政府委托评估机构评估，并由政府部门办理备案手续。

6.3.5 拟定处置方案及请示，按权限审批。请示应至少包括如下内容：

- a) 资产详细情况。包括但不限于位置、面积、账面价值、使用期限、权属人、取得方式、土地性质、使用情况、地上附着物情况等；
- b) 评估情况。包括但不限于评估范围、评估价值等；
- c) 土地房屋处置详细方案。包括但不限于处置方式、处置地点（产权交易）、处置流程等；
- d) 土地房产资产处置的税费分析及对当期利润的影响；
- e) 相关附件。权属证（土地证、房产证、不动产登记证等）、评估报告、可行性研究报告、政府征收及补偿文件、内部决策文件等。

6.4 对外转让土地房产应在国资委认可的产权交易所公开挂牌转让，地方政府有特殊规定的，从其规定上报气电集团，由气电集团报集团公司备案。

- a) 首次挂牌价格不得低于经备案的评估结果；
- b) 合理确定转让信息公告期限。挂牌价格不超过 1000 万元的，信息公告期应当不少于 10 个工作日；挂牌价格超过（含）1000 万元的，信息公

告期应当不少于 20 个工作日；

- c) 经公开征集产生 2 个及以上意向受让方的，原则上采用竞价方式进行交易。经公开征集没有产生意向受让方的，转让方可以根据实际情况确定新的挂牌价格并重新公告。新的挂牌价格如低于评结果 90%，应获得经济行为原审批机构批准后方可继续挂牌；
- d) 除国家法律法规或相关规定有明确要求的，土地、房产资产转让不得对受让方的资格条件作出限制；
- e) 土地房产转让成交后，原则上应当一次性结清全部交易价款。

6.5 由于地方市政规划、政府征收等原因要求必须拆迁或交回政府的，应按照 6.3 条的程序报批，并与地方政府充分协商，争取有利政策。

7 附则

7.1 本细则土地房产范围不含车间、厂房等配套设备建设的土地房产（含地上构筑物）。

7.2 所属单位根据本细则自行建立相关制度文件或遵照本细则执行。

7.3 江苏分公司管理的各销售分公司参照本细则执行。

7.4 本细则由江苏分公司财务资金部解释。

【正文结束】

附件 1：编制依据

附件 2：释义

附件 1:

编制依据

- 1.1 《中华人民共和国企业国有资产法》，主席令第 5 号，2008，人大常委会。
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》，2019 年 8 月 26 日第三次修正，人大常委会。
- 1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》，2019 年 8 月 26 日第三次修正，人大常委会。
- 1.4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》，2014 年 07 月 29 日第二次修订，国务院。
- 1.5 《土地登记办法》，国土资源部令第 40 号，2007，国土资源部。
- 1.6 《闲置土地处置办法》，国土资源部令第 53 号，2012，国土资源部。
- 1.7 《国有土地上房屋征收与补偿条例》，国务院令第 590 号，2011，国务院。
- 1.8 《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》，国办发[2019]1783 号，2019，国务院。
- 1.9 《中国海洋石油集团有限公司资产管理办法》，FC-01-04, 2021-1, 集团公司。
- 1.10 《中海石油气电集团有限责任公司资产管理办法》，FC-03-02, 2022, 气电集团。
- 1.11 《中海石油气电集团有限责任公司土地房产处置细则》，FC-03-02-01, 2023, 气电集团。

附件 2:

释义

2.1 所属单位

指江苏分公司所属各层级全资、控股（包括有实际控制权的公司）子公司、分公司，不包括参股公司。

2.2 土地

指气电集团及所属企业通过行政划拨、出让、购买以及其他方式取得，并独自占有使用的土地使用权。

2.3 房屋

指气电集团及所属企业持有各类房屋，不包括构筑物。