

上市公司卖土地是什么程序！私人企业的土地想过户给个人具体怎么操作？-股识吧

一、企业购买的土地应列入什么科目

展开全部主要看日后做什么用途，如果是日后自建厂房等不动产那作为无形资产，如果日后盖成房子用作租赁或出售，或仅仅为增值后出售，那就作为投资性房地产；
如果你们是房产开发公司，那就计入开发产品，待开发完毕转入存货。

二、如何收购有土地的公司？

公司收购是指股权收购，指收购向目标公司的股东购买股份，进而获取目标公司的全部或部分股份，取得对目标公司的控制权。

编辑本段公司收购流程 1、收购方的内部决策程序 公司章程是公司存续期间的纲领性文件，是约束公司及股东的基本依据，对外投资既涉及到公司的利益，也涉及到公司股东的利益，公司法对公司对外投资没有强制性的规定，授权公司按公司章程执行。

因此，把握收购方主体权限的合法性，重点应审查收购方的公司章程。

其一，内部决策程序是否合法，是否经过董事会或者股东会、股东大会决议；

其二，对外投资额是否有限额，如有，是否超过对外投资的限额。

2、出售方的内部决策程序及其他股东的意见 出售方转让目标公司的股权，实质是收回其对外投资，这既涉及出售方的利益，也涉及到目标公司其他股东的利益，因此，出售方转让其股权，必须经过两个程序。

其一，按照出售方公司章程的规定，应获得出售方董事会或者股东会、股东大会决议。

其二；

依据公司法的规定，应取得目标公司其他股东过半数同意。

程序上，出售方经本公司内部决策后，应就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。

其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；

不购买的，视为同意转让。

由于有限责任公司是人合性较强的公司，为保护其他股东的利益，公司法对有限责任公司股权转让作了相应的限制，赋予了其他股东一定的权利。

具体表现为：第一；

其他股东同意转让股权的，其他股东有优先购买权。

经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。

两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；

协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。

第二；

其他股东不同意转让股权的，符合《公司法》第75条规定的情形之一：（一）公司连续五年不向股东分配利润，而公司该五年连续盈利，并且符合本法规定的分配利润条件的；

（二）公司合并、分立、转让主要财产的；

（三）公司章程规定的营业期限届满或者章程规定的其他解散事由出现，股东会会议通过决议修改章程使公司存续的，股东可以请求公司按照合理的价格收购其股权。

自股东会会议决议通过之日起六十日内，股东与公司不能达成股权收购协议的，股东可以自股东会会议决议通过之日起九十日内向人民法院提起诉讼。

3、国有资产及外资的报批程序 收购国有控股公司，按企业国有产权转让管理的有关规定向控股股东或国有资产监督管理机构履行报批手续。

国有股权转让应当在依法设立的产权交易机构公开进行，并将股权转让公告委托交易机构刊登在省级以上公开发行的经济或者金融类报刊和产权交易机构的网站上，公开披露有关国有股权转让信息，广泛征集受让方。

转让方式采取拍卖、招投标、协议转让等。

外国投资者并购境内企业，应符合中国法律、行政法规和规章及《外商投资产业指导目录》的要求。

涉及企业国有产权转让和上市公司国有股权管理事宜的，应当遵守国有资产管理的有关规定。

外国投资者并购境内企业设立外商投资企业，应依照本规定经审批机关批准，向登记管理机关办理变更登记或设立登记。

4、以增资扩股方式进行公司收购的，目标公司应按照公司法的规定，由股东会决议，三分之二通过。

三、土地购买流程？急用！

办事程序申报材料 1、变更土地登记申请书；

2、申请人身份证明；

3、原《国有土地使用证》；

4、土地使用权转让合同；

- 5、土地增值税交纳凭证(转让方提交)；
- 6、契税交纳凭证(受让方提交。
如房地产整体转让且已办理好房产权过户手续的，可以不提交)；
- 7、出让土地使用权转让，要提交地块投资证明；
- 8、划拨土地使用权转让，根据土地资产处置情况提交；
- 9、涉及房产变更的，提交变更后的房屋所有权证；
- 10、国土资源部门要求提供的其他资料

四、国企对国企的土地买卖手续程序

根据《国有企业改革划拨土地使用权管理暂行规定》第10条规定，处置土地使用权应当按下列程序办理：（1）拟订土地使用权处置方案。

由企业或企业隶属单位拟订土地使用权处置方案，主要内容应包括企业改革的形式和内容、企业现使用土地的状况和拟处置土地的状况、拟处置方式和处置价格及理由等。

（2）地价评估结果确认和土地使用权处置方案审批。

地价评估结果和土地使用权处置方案应当报有批准权的人民政府土地行政主管部门确认和审批，报批时还应同时提交企业改革的批准文件、资产重组方案、土地使用权证书或土地权属证明以及其他有关材料。

企业进行公司制改造、改组或组建企业集团，属于国务院或国务院授权部门批准设立的公司和企业集团以及境外上市公司的，土地估价结果和土地使用权处置方案由企业隶属单位报国务院土地行政主管部门确认、审批；

属于省级人民政府或其授权部门批准设立的公司和企业集团，土地估价结果和土地使用权处置方案由企业隶属单位报省级人民政府土地行政主管部门确认、审批。

企业实行股份合作制改组、租赁经营和出售、兼并、合并、破产的，土地估价结果和土地使用权处置方案由企业隶属单位报上一级人民政府土地行政主管部门确认、审批；

属于中央企业的，报国务院土地行政主管部门确认、审批。

（3）签订合同与变更土地登记。

土地使用权处置方案经批准后，采取国有土地使用权出让方式处置的，企业应持土地使用权处置批准文件和其他有关文件与土地所在地的市、县人民政府土地行政主管部门签订国有土地使用权出让合同，并按规定办理土地登记手续；

采取国有土地租赁方式处置的，企业应持土地使用权处置批准文件和其他有关文件与土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门签订国有土地租赁合同，并按规定办理土地登记手续；

采取国家以土地使用权作价出资（入股）方式处置的，企业应持国务院土地行政主管部门或省级人民政府土地行政主管部门签署的土地使用权处置批准文件以及作价

出资（入股）决定书，按规定办理土地登记手续；
采取保留划拨用地方式处置的，企业就持土地使用权处置批准文件及其他有关文件按规定办理土地登记手续。

五、土地转让需要什么手续

房地产项目转让涉及房地产项目建设单位的转移，涉及项目转让方已经签订的合同的效力。

为了保护已经与房地产开发项目转让人签订合同的当事人的权利，要求房地产项目转让的双方在办完土地使用权变更登记后30天内，到房地产开发主管部门办理备案手续。

在办理备案手续时，房地产开发主管部门要审核项目转让是否符合有关法律、法规的规定；

房地产开发项目转让人已经签订的拆迁、设计、施工、监理、材料采购等合同是否作了变更；

相关的权利、义务是否已经转移；

新的项目开发建设单位是否具备开发受让项目的条件；

同时要变更开发建设单位的名称。

上述各项均满足规定条件，转让行为有效。

如有违反规定或不符合条件的，房地产开发主管部门有权责令补办有关手续或者认定该转让行为无效，并可对违规的房地产开发企业进行处罚。

备案应当提供的文件，在该条例中只提到了房地产开发项目转让合同，各地在制定具体办法时应当进一步明确应当提供的证明材料。

如受让房地产开发企业的资质条件、拆迁的落实情况、土地使用权的变更手续以及其他的证明材料。

房地产开发企业应当在办理完土地使用权登记手续后30天内，到市、县人民政府的房地产行政主管部门办理项目转让备案手续。

未经备案或未按规定期限办理备案手续的房地产转让行为无效。

房地产开发企业转让房地产开发项目时，尚未完成拆迁安置补偿的，原拆迁安置补偿合同中有关权利、义务随之转移给受让人，项目转让人应当书面通知被拆迁人。

房屋拆迁补偿安置是房地产开发的重要环节之一。

项目转让之后能否保证被拆迁人的利益不受损害，是政府部门审查房地产项目是否允许转让的重要指标。

这样规定的目的是保障被拆迁人的合法权益，防止在项目转让过程中或者转让后，转让方、受让方互相推诿扯皮，使被拆迁人的权益受到损害。

六、私人企业的土地想过户给个人具体怎么操作？

理论上可以通过公司清算实现。

但实际操作上，土地过户很多地方实行的是不可以单独过户必须与房产一同过户，如果土地上没有房屋建筑物，则需要走招拍挂程序，那就不一定是谁能拍到了。土地直接过户至个人名下不清算公司也是面临同样的土地不能单独转让问题。土地过户过程中涉及高额营业税、土地增值税、契税等，有可能达到土地价值的25%以上，以公司名义持有土地的成本远远低于过户的成本。

另外，如果今后想转让该快土地，直接将持有土地的公司股权出售给收购方即可，股权转让过程是没有税的（个税除外，但普遍的，税务机关没有能力征缴这种非上市企业股权转让的个税），节省的税金以及过户环节的费用和时间是相当可观的。建议你继续保留这个公司持有这块土地吧

七、土地购买流程？急用！

参考文档

[下载：上市公司卖土地是什么程序.pdf](#)

[《股票改手续费要多久》](#)

[《股票亏钱多久能结束》](#)

[《股票上升趋势多久比较稳固》](#)

[《股票发债时间多久》](#)

[《股票定增多久能有结果》](#)

[下载：上市公司卖土地是什么程序.doc](#)

[更多关于《上市公司卖土地是什么程序》的文档...](#)

声明：

本文来自网络，不代表

【股识吧】立场，转载请注明出处：

<https://www.gupiaozhishiba.com/book/70607939.html>