

第一章 土地使用的法律制度

第一节 概 述

房地产投资，必须明了投资所在地的土地使用制度。土地使用，包括土地使用权的划拨、出让、转让、出租、抵押等法律制度。在论述上述制度之前，我们首先要明确土地使用权的一些法律规定。

一、土地使用权的含义

土地使用权是指法人、个人或其他社会经济组织依法对国有土地或者集体所有土地享有的占用、使用、收益和一定的依法处分的权利。换言之，土地使用权即指土地使用者依法享有的对土地的开发、利用、经营的权利。

土地使用权具有以下特征：

（一）土地使用权是一种新型物权

所谓物权，是指权利人直接支配其标的物，并享受其利益的排他性权利。与土地所有权相比，土地使用权虽也是物权，但它有别于传统物权，土地使用权是建立在他人所有之物上的财产权，是一种他物权。再者，土地使用权中的处分权不如土地所有权中的处分权那样充分、完满，故称之为限制物权。因此，我们可以认为土地使用权是一种新型物权。

（二）土地使用权是一种派生权利

随着社会生产力的发展，市场经济的日益发达，土地使用权从土地所有权中分离出来，作为一种商品进入市场。土地使用权是从土地所有权中分离出来的一种权利，因此，土地使用权是土地所有

权的派生权利。

(三) 取得土地使用权的目的在于从事经营活动

土地使用权人取得土地使用权后，或开发利用，或出租、转让、抵押，都是为了从事经营活动，并不是为了长期占有土地。

(四) 土地使用权的取得必须依照法律规定

从土地所有者手中取得土地使用权，必须根据法律规定。《中华人民共和国宪法》修正案（1988年4月12日）第二条明确规定：“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。”这是取得土地使用权的宪法依据。《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（包括各地的一些地方法规）等法规都明确规定了取得土地使用权的法定程序，任何法人、个人或其他社会经济组织都不得违反上述规定。

二、土地使用权的取得和终止

土地使用权的取得，是指依照法定条件和程序，在特定的国有土地或集体所有土地上取得土地使用权。根据我国现行法律规定，土地使用权依法有下列几种取得方式和终止原因。

(一) 土地使用权的取得方式

1. 通过土地使用权出让的方式取得。土地使用权出让，是指国家或集体在一定年限内将其土地使用权出让给土地使用者，由土地使用者向国家或集体支付土地使用权出让金的行为。这是房地产投资者取得土地使用权最常用的方式。

2. 通过土地使用权划拨的方式取得。土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。除非外商投资者从事城市基础设施用地和公益事业用地或国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地外，外商

房地产投资者均不能以此方式来取得土地使用权。

3. 以国家批准、签订合同的方式取得。为了引进外资，促进我国经济发展，允许外商有条件地使用我国的土地。在我国举办外商投资企业，可以向建立外商投资企业所在地的审批部门和土地管理部门申请土地使用权，并且通过签订建立外商投资企业合同的形式取得土地使用权。依照我国法律规定，外商投资者主要是通过这种方式取得土地使用权的。

土地使用权依法取得后，土地使用权人就可以开发、经营、利用土地。

（二）土地使用权的终止

1. 土地使用权期限届满。根据我国法律规定，依土地使用权出让和以国家批准、签订合同的方式取得的土地使用权都有期限，土地使用权一旦期满就终止。

2. 土地使用权的回收。因为某些特殊情况出现，如用地单位已经撤销或搬迁、自然灾害出现，导致土地消灭等情形出现，经县级以上人民政府批准后，土地使用权即告回收。

3. 放弃土地使用权。土地使用权人认为不须再继续使用已取得的土地使用权，声明放弃土地使用权，办理注销登记手续后，即意味着放弃土地使用权行为生效，发生土地使用权终止的法律效力。

4. 因违法而引起土地使用权终止。若土地使用权人不按照法律规定使用土地，如非法转让、赠与土地等，被土地管理部门发现后，经县级以上人民政府批准，即可收回土地使用权。

三、土地使用权的救济

土地使用权人的合法权益受到我国法律保护。土地使用人的合法权益一旦遭受非法侵害，可以寻求法律救济。因此，所谓的土地使用权的救济，是指当土地使用权受到非法侵害时，土地使用权人可以请求行政管理机关或者人民法院予以保护。

（一）土地使用权的法律救济

1. 行政救济。土地使用权是一种特殊商品，在市场经济下，是实现土地资源的优化配置的重要载体。土地使用权人依法使用，可以增进社会财富，若遭受非法侵害，土地使用权运行受阻，会造成土地资源的浪费。因此，按照我国法律规定，行政部门不仅要审批、管理土地使用权，还负有保护土地使用权人合法权益之责。例如，某一部门无视法律、法规规定，擅自向房地产开发企业收费，其上级机关就应当责令退回所收取的钱款，情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。

2. 司法救济。所谓司法救济，就是指土地使用权人因其合法权益遭受非法侵害时，请求人民法院给予的保护。

（二）司法救济的方式

1. 土地确权权之诉。当土地使用权人与其他人对土地使用权发生争议时，权利人可以请求人民法院确认自己享有土地使用权。

2. 请求履行土地使用权合同义务之诉。当土地使用权人将土地使用权转让给他人时，受让人不按合同约定支付价款，权利人可以请求人民法院责令受让人履行支付土地使用费的义务。

3. 请求变更土地使用权之诉。当多人共有一块土地使用权时，且在开发经营过程中发生争议，经协商无效，其中一人可以请求人民法院依法分割共同使用的土地，使之各方享有单一的土地使用权。

综上所述，我们主要谈了房地产投资中最重要的土地使用权的有关问题，在下面的几节中，我们主要介绍房地产投资中的关于土地使用权的几项具体制度。

第二节 土地使用权出让

房地产投资，首先涉及到房地产开发用地，而房地产开发用

地是通过土地使用权出让、划拨来取得的。在本节中 我们来谈谈土地使用权的出让。

一、土地使用权出让的概念和特征

（一）土地使用权出让的概念

土地使用权出让，是指国家或集体将其所有的土地的使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家或集体支付土地使用权出让金的行为。它是土地使用权作为商品经营的一级市场。

（二）土地使用权出让的特征

1. 土地使用权出让是国家或集体以所有者身份与土地使用者之间关于权利、义务的一种平等民事契约关系，而不是行政关系。这时，国家或集体是以土地所有者的身份出现，从事平等的民事经济活动，而不是以管理者身份出现，从事行政管理活动。

2. 土地使用权出让方须为法律规定的代表国家或集体的具体机构。国家作为抽象主体，在具体行使土地出让权时一般是由土地所在地政府及其所属土地管理局作为具体代表。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国城市房地产管理法》都明确规定国有土地使用权出让必须由市、县人民政府负责，有计划、有步骤地进行。国有土地出让的具体事宜由市、县土地管理部门实施。至于集体所有土地使用权出让，《中华人民共和国城市房地产管理法》仅规定：“城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。”但国家缺乏对集体所有土地使用权出让的具体规定。而各地根据我国宪法颁布了一些地方性法规，对集体所有土地使用权出让的法定机构作出了明确规定。例如，海南省的《海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定》第五十四条明确规定：集体所有土地使用权 经省、市、县、自治县人民政府按审批权限批准，可由村民委员会或农业集体经济组织有偿出让、出租。因此，我们

可以说，土地使用权出让市场（即一级市场）由国家或集体垄断经营，任何单位和个人不得擅自经营。

3. 土地使用权的出让，是一种有偿的法律行为。国家或集体作为土地使用权的所有者，通过土地使用权的出让，收取出让金。因此土地使用权的出让有别于土地使用权的划拨。后者是采用行政无偿划拨方式。

4. 土地使用权出让只采取协议、招标、公开拍卖三种方式。

5. 土地使用权出让合同是一种附条件的法律行为。受让人必须将特定的土地用于规定的用途等，否则，土地使用权出让合同会因此失效。

二、土地使用权的出让合同

土地使用权出让，须由出让方与受让方签订土地使用权的出让合同。土地使用权的出让合同，是指出让方和受让方之间就出让土地使用权，如何行使土地使用权等所达成的明确双方权利、义务关系的协议。

（一）土地使用权出让合同的特征

1. 合同当事人一方必须是代表国家或集体行使土地使用权出让的法定机构。任何组织或个人都不能违反法律规定，成为土地使用权出让合同的出让方。

2. 出让方在出让土地使用权后，还负有管理、指导和监督的义务。由于土地使用权出让是一种附条件的法律行为，而这种条件，就是要求受让方根据原先的要求使用土地。

3. 合同涉及到的内容比较复杂。土地使用权的出让是一种比较复杂的法律行为，其涉及到的法律关系很复杂，因此，其合同涉及到的内容也较为复杂。

（二）土地使用权出让合同的内容

1. 合同当事人，即列明合同双方当事人（受让方和出让方）的名称、法定地址、法定代表人等。

2. 土地位置、土地面积，并附红线图。
3. 土地使用期限。
4. 土地用途。
5. 地价。
6. 明确土地使用规则或土地使用条件。
7. 其他规定。

土地使用权出让合同一般以合同与附件共同构成合同书的形式出现。

三、土地使用权出让的方式

按照我国法律有关规定，土地使用权出让的方式有三种：协议、招标、拍卖。

（一）协议出让

1. 协议出让的概念。协议出让是指需要土地的一方向土地管理部门提出用地申请，经批准后，土地管理部门与之通过协商达成一致意见，签订土地使用权出让合同，通过协议方式出让土地使用权。

2. 协议出让的方式。这种出让方式通常包括申请、答复、签约三个阶段。首先，申请受让人向土地管理部门提交申请文件。这包括申请用地报告书；县级以上人民政府或其他计划部门对建设项目的批准文件；资信文件等。其次，土地管理部门接到申请文件之日起在一定期限内作出答复。最后双方协商一致，签订土地使用权出让合同，受让人依约缴纳地价款，并办理登记手续，领取土地使用证书。

（二）招标出让

招标出让是指土地管理部门在某一期限内，从众多投标者中择一最优中标者，缔约以实现土地使用权之出让。

招标出让一般经过招标、投标、评标和签约四阶段。

1. 招标。由招标人刊登招标公告或发出招标通知，言明某地

段土地使用权欲出让。

2. 投标。凡符合要求的投标人向招标人寄出投标书等文件。
3. 评标。招标委员会对有效标书进行评审，决定中标者。
4. 签约。招标人与中标人签订土地使用权出让合同。

(三) 公开拍卖

公开拍卖是指土地管理部门在指定时间、地点组织符合条件的需使用土地的人到场就所出让使用权的土地公开叫价竞价按“价高者得之”的原则确定使用土地的人的行为。

公开拍卖分为拍卖表示、应买表示、签约三阶段。

1. 拍卖表示。由土地管理部门发出土地使用权拍卖公告。
2. 应买表示。通过开始拍卖、轮番竞价选择应买人。
3. 签约。土地管理部门与应买人签订土地使用权出让合同。

签约之后付清出让金即可向土地管理部门领取土地使用证书。

第三节 土地使用权转让

土地使用权人将土地使用权再次转移的行为，即为土地使用权转让，是土地使用权的二级市场。在本节中，主要谈下列几个问题。

一、土地使用权转让的法律特征

经过土地使用权的出让过程，土地使用权人取得了依法支配土地使用权的权利。因此，土地使用权转让具有以下法律特征：

(一) 土地使用权的转让是一种权利的转让

土地使用权的转让，实质上是一种经出让而创设的土地使用权权利的转让，而不是一种实物的转让。因此，它就不同于一般财产的转让。它的转让，须经法律规定严格进行：签定土地使用权转让合同，并到土地管理部门登记。唯有如此，转让行为方为有效。

（二）土地使用权的转让 必须满足一定条件 才能实现

土地使用权的转让 是一种特殊的权利转让。因此 为防止“炒地皮”式的转让 和促进土地资源的开发、利用 要转让土地使用权的土地，必须达到一定条件方能进行，即须按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地。否则土地使用权不得转让。有些省市还有一些具体规定，如广东省，明确规定在该省经济特区中，土地使用权人转让土地使用权，必须具备下列条件：（1）付清全部地价款；（2）领有房地产证或土地使用证；（3）除地价款外，投入开发建设的资金已达合同规定总投资额的 25% 以上。

（三）土地使用权的转让，只能是设定的权利转让，当事人不得任意改变

土地使用权转让的基础是土地使用权的出让合同。因此，土地使用权转让，只能是转让此出让合同所规定的权利（包括土地性质、用途等）。当事人之间不得任意改变，否则，转让行为无效。

二、土地使用权的买卖

土地使用权的买卖，是指权利享有者以获取价金为目的将土地使用权转让他人，使其获得土地使用权的法律行为。其法律特征有三：

1. 土地使用权的买卖，是双务有偿合同。即出卖人与受买人的义务是双向的，并且彼此具有一种等价有偿的契约关系。

2. 土地使用权买卖合同为要式合同。即要求买卖双方签订书面合同，并符合一定格式。

3. 土地使用权的买卖，必须以登记为生效的要件。对于土地使用权的买卖，须通过订立买卖合同来实现。土地使用权的买卖合同主要包括以下内容：（1）土地使用权可使用期限及余期的条款；（2）使用期限届满返还土地时，有关地上建筑物、固着物的处置条款；（3）出卖人及受买人的主要义务；（4）价金条款；（5）违约条款等。

三、土地使用权的交换

土地使用权的交换，指两个以上的土地使用权的享有者之间所达成交换各自的土地使用权的行为。由于这种交换行为是一种权利互易行为。其特征有：交换是以权利换取权利，即是土地使用权的互换；为双务合同行为。

在土地使用权的交换中，交换双方的主要义务大致有：同时向对方交付土地使用权，并交付有关资料；保证对方享有土地使用权的义务；向土地管理部门申请登记的义务。

四、土地使用权的赠与

土地使用权的赠与，是指权利人将其土地使用权无偿地转移给相对人，相对人予以接受的合意行为。其主要特征是：赠与行为是一种单务合同和无偿合同；土地使用权赠与是一种诺成合同，但须登记，即指赠与行为只要双方合意，合同即告成立，但由于土地使用权的特殊性，其移转须登记。因此，土地使用权赠与亦须登记。

土地使用权赠与过程中，赠与人须及时交付土地使用权，不得无故撤销赠与。

五、土地使用权的继承

土地使用权人（自然人）死亡后，其土地使用权可以由继承人继承。土地使用权的继承，须办理注册登记手续。土地使用权一般为继承人共有，若要分割，须经土地管理部门同意。

第四节 土地使用权的出租

一、土地使用权出租的概念

土地使用权出租，是指土地使用权人将其占有的土地的一部分或全部交他人占有使用，他人支付租金并于约定期限返还占有土地的行为。

土地使用权出租的基本特征有：是转让实际土地使用权，并且

在约定的期间内生效；是有偿合同，承租人须支付租金；须向土地管理部门登记。

二、土地使用权出租的基本条件

土地使用权的出租，应满足下述条件，方能实现：出租人须是土地使用权的合法享有者，持有土地使用证；土地使用权出租期限不能长于出租人享有的土地使用权期限；出租人在出租土地使用权前，须按法律规定开发和投资。土地使用权出租，建筑物、附着物等应随同一起出租。

三、土地使用权租赁合同双方当事人的主要义务

根据土地使用权租赁合同的性质，合同双方当事人的主要义务大致有：

1. 出租人的主要义务：交付指定土地，由承租人使用；承担出租土地的有关税金等费用。
2. 承租人的主要义务：支付租金；按约使用土地，保护土地；不得转租土地。

第五节 土地使用权的抵押

一、土地使用权抵押的概念

土地使用权抵押，是指债务人或者第三人向债权人提供土地使用权作为履行债务的担保。当事人若不履行债务时，债务人可以从变卖该财产的价款中优先得到受偿。土地使用权抵押具有下列法律特征：

1. 用土地使用权而产生的抵押，其目的是为了担保它所担保的债权得以实现。
2. 土地使用权的抵押权是担保物权，它不同于用益物权。因此，它是以土地使用权的价值来满足特殊债权人需要的法律措施。
3. 土地使用权的抵押权实质上是一种优先受偿权。即当债务

人不履行债务时，享有抵押权的债权人可以将土地使用权折价变卖而优先受偿。

二、土地使用权的抵押制度的主要功能

土地使用权抵押，在搞活房地产市场和发展经济过程中，具有下列主要功能：

1. 土地使用权抵押，并不转移土地的占有。这样，抵押人既可以用土地使用权担保债务，又可继续使用土地，进行生产经营。

2. 以土地使用权作抵押，而土地使用权具有较强的保值、增值特点。因此，它是一种比较可靠的保证方法，有利于债权的履行。

3. 土地使用权的抵押，不同于土地的抵押，它既可实现土地的经济价值，又可防止土地的私有化。

三、土地使用权抵押合同

土地使用权抵押，须由双方当事人签订土地使用权抵押合同。

土地使用权抵押合同主要包括下列内容：（1）抵押人、抵押权人的名称、地点、法定代表人；（2）主合同的主要条款、担保债权之金额；（3）抵押土地的位置、面积、有效使用期限和其他条件；（4）占管方式和占管责任；（5）违约责任和补救方法；（6）争议的解决；（7）签订合同的日期、地点；（8）其他事项。

土地使用权抵押合同，还需办理抵押登记。办理抵押登记，须向登记机关提交下列文件：登记申请或申请表；抵押合同及其附本；抵押双方当事人的证明文件；土地使用证书等。

第二章 外商房地产开发经营公司

这一章是关于外商房地产开发经营的主体问题，涉及到外商房地产开发经营公司的种类、设立条件、审批权限、资质等级和业务范围等方面。我们试图以现行有关法律的规定为根据，将有关的法律问题阐述清楚，帮助外商从事房地产开发经营的公司，依法进行各项活动。

第一节 外商房地产开发经营公司概况

一、房地产业与外商房地产开发经营公司

在确立社会主义市场经济的今日中国，房地产业作为国民经济的一个支柱产业，日益受到重视。房地产是房产与地产的合称，但不能机械地把房地产等同于作为客体物的建筑物和土地，应当认识到房地产这一概念总是体现着一定的土地所有制关系，即反映着以房屋和土地为实物形态的人与人之间的社会关系。我国的房地产业是一个包括土地使用权出让和划拨、土地开发、土地使用权有偿转让、房屋建造、房屋销售和转让、房地产评估、房地产综合管理服务等的经济活动，涉及城市规划、建筑设计施工、产业布局、生态环境、收益分配、人民生活等社会各方面的综合性产业。

作为改革开放十几年的成果，我国的房地产业已经走出了计划经济体制下的封闭和垄断状况，不仅形成了规模宏大的房地产市场，而且依法设立的房地产开发经营公司大力发展房地产业，已经形成房地产行业的开放、竞争局面。而外商投资者能够依据我国

有关法律、政策规定，设立外商房地产开发经营公司，从而加入我国房地产开发经营行列。比如《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第三条规定：“中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可依照本条例的规定取得土地使用权进行土地开发、利用、经营。”据初步统计，到1992年底，进入中国大陆进行房地产开发的外商已近千家，而且近几年又有很大规模的发展。

外商房地产开发经营公司是根据我国外商投资企业法和有关房地产法律设立的，在我国境内从事房地产开发、经营、管理和房地产综合服务业务的，具有中国法人资格的经济实体。

外商房地产开发经营公司的法律性质有：

1. 它的业务活动限于法律允许的范围之内，只能进行我国现行法律、政策许可的房地产开发、经营活动。因为我国目前对房地产行业实行归口管理，而且在国有土地使用权的出让和转让上，在房地产开发经营的种类上，还规定了严格的审批和管理程序，也设置了一些资格限制。外商房地产开发经营公司不得违反这些限制性规定。

2. 外商房地产开发经营公司是中国法人，以房地产的开发经营为业务范围。它是依照我国三资企业法律而成立的，且必须遵守我国有关公司设立、有关土地开发经营和房地产开发经营的相关法规、政策进行其公司的设立、运行活动。另一方面，外商房地产开发经营公司同其他行业的外商投资企业存在很多差异。无房地产开发经营业务范围的其他外商投资企业，如果也在我国进行房地产的购置活动，以房屋、土地作为生产、生活之用的，就形成涉外的房地产关系，这不是外商房地产开发经营公司的房地产开发经营行为。但如果外商以购置房地产作为一种投资手段，将有关商品房、住宅进行转手销售营利的，则应由外商房地产开发经营公司在获取法律准许之后，依法开展此项外商置产业务活动。

二、外商房地产开发经营公司的类别

从外商房地产开发经营公司的国别属性上，完全属于依我国法律设立和运作的中国法人。根据我国公司法的有关规定，如果是外国公司（即依外国法律在中国境外登记成立的公司）在我国设立分支机构，进行生产经营活动的，不属于外商投资企业。目前我国依法从事房地产开发经营活动的外商房地产公司，主要是指三资企业，即外商独资企业，中外合资经营企业，股份制合作企业。

根据房地产开发经营的业务范围的不同，外商房地产开发经营公司可以分为外商房地产综合性公司和外商房地产项目公司。综合性房地产开发经营公司是指从事房地产开发建设，房地产销售，房地产综合服务和物业管理业务的、具有企业法人资格的经济实体，它往往存续期较长。房地产项目公司则是指因为某特定房地产开发建设项目而组建的、具有法人资格的经济实体。

此外，外商房地产开发经营公司既可能是综合进行包括土地开发经营、房屋建设、房屋销售和租借、物业管理等综合开发经营业务的公司，也可能是单纯进行土地开发经营的公司，或者是房地产中介咨询服务性的公司。这取决于开发经营者的经营宗旨、实力强弱和资金大小等因素。

如果以房地产开发经营公司的开发经营实际业绩及其公司注册资金、专业技术力量等因素上划分，依据我国关于房地产开发经营公司资质等级标准，可以区分出不同资质等级。比如我国建设部将资质划分为四级，而上海市相应地略作调整，将外商房地产开发经营公司划分为三级（参见本章第三节）。

外商是指外国的企业、公司或个人来中国投资者。但广义地说，来自我国台湾、香港、澳门地区的房地产开发经营公司在大陆的投资经营活动，也应享有外商投资企业的待遇。国务院 1988 年《关于鼓励台湾同胞投资的决定》和 1990 年《关于鼓励华侨和港澳同胞投资的决定》中都明确规定 这些台胞、华侨、港澳投资者均可

以举办独资企业、合资合作企业，依法取得土地使用权，开发经营房地产。而且还规定，这些房地产开发经营企业均可以依法享受相应的外商投资企业的待遇。因此，不论我们是否将这些台港澳资或侨资企业归入外商投资企业的类别中，其法律上、政策上的待遇是平等的。

第二节 外商房地产开发经营公司的设立

一、外商房地产开发经营公司的设立条件

根据《城市房地产管理法》第二十九条和建设部 1995 年颁布的《城市房地产开发管理暂行办法》第二十七条的规定，房地产开发企业应当具备如下几方面的设立条件：

1. 有符合公司法人登记条件的名称和组织机构；
2. 有适应房地产开发经营需要的固定的办公用房；
3. 注册资本在人民币 100 万元以上，且流动资金不低于 100 万元；
4. 有 4 名以上持有专业证书的房地产、建筑工程专业的专职技术人员，两名以上持有专业证书的专业会计人员；
5. 法律、行政法规要求的其他条件。

这是在我国设立房地产开发经营企业应当符合的基本法定条件，同样也是外商房地产开发经营公司首先应当具备的设立条件。但是，由于外商房地产开发经营公司的特殊性，根据有关规定，外商要在我国投资开发土地，进行房地产开发经营，应区别情况，依照我国的《中外合资经营企业法》、《中外合作经营企业法》、《外资企业法》的规定，成立从事房地产开发经营的中外合资企业、中外合作经营企业或者外资企业。所以外商房地产开发经营公司的设立条件，尚须参见三资企业法当中的有关条款规定。

现代企业制度朝着公司化方向发展，但是企业法人与公司法

人并非等同概念。如果是外商设立有限责任公司、股份有限公司的组织形式，从事房地产开发经营的，除按照上述法定设立条件之外，还应当执行我国公司法的有关规定。

应当说，《城市房地产管理法》与《公司法》关于企业公司的设立条件规定的内容是一致的。但是，《公司法》中规定的设立条件，有些是更加具体的。比如，设立有限责任公司必须在公司名称中标明有限责任公司字样，设立股份有限公司必须在公司名称中标明股份有限公司字样；公司应当以其主要办事机构所在地为住所地；设立公司必须制定公司章程；股东必须达到法定人数等等。

二、外商房地产开发经营公司设立的审批权限

根据国务院 1990 年 5 月 19 日颁行的《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》规定，吸收外商投资进行成片土地开发的项目，应由市、县人民政府组织编制成片开发项目建议书。对于使用耕地在 1 000 亩以下、其他土地在 2 000 亩以下综合开发投资额在省、自治区、直辖市人民政府（包括经济特区人民政府或者管理委员会）审批权限内的成片开发项目，其项目建议书应报送省、自治区、直辖市人民政府审批。

使用耕地超过 1 000 亩、其他土地面积超过 2 000 亩或者综合开发投资额已经超过省、自治区、直辖市人民政府的审批权限的成片开发项目，其项目建议书应经省、自治区、直辖市人民政府报国家计委和国家外商投资委员会等中央主管机关审核和综合平衡后由国务院直接审批。

前几年，有些地方政府为了吸引外商去投资，互相压价竞争，将宝贵土地资源以低廉地价为“优惠”的地方政策。这是很错误的。各级地方政府在此问题上，应树立全局观念，注重国家利益，不可以无原则地降低地价去吸引外商。

关于外商房地产开发经营公司的审批机构依照上述规定，具体须对应地落实到该同级政府的建委等城市建设主管机构、外商