

外商投资 房地产 法规手册

广州市房地产业协会

广州市房地产学会

合编

RULES AND REGULATION FOR FOREIGN
INVESTMENT IN REAL ESTATE

广东人民出版社



外商投资房地产法规手册

广州市房地产业协会 合编
广州市房地产学会
许 绍 基 主 编

广东人民出版社

粤新登字 01 号

责任编辑:傅少平

封面设计:陈均生

外商投资房地产法规手册

广州市房地产业协会 合编
广州市房地产学会

※

广东人民出版社出版发行
广东省新华书店经销
广东 87182 部队印刷厂印刷

850×1168 毫米 32 开本 16 印张 421,000 字
1993 年 6 月第 1 版 1993 年 6 月第 1 次印刷
印数 1—10,000 册

ISBN 7—218—01216—7/D·176

定价:18.00 元(平装) 30.00 元(精装)

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

目 录

一、外资企业法

中华人民共和国中外合资经营企业法(1979年7月1日)	(1)
中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例	
(1983年9月20日)	(5)
国务院关于《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》	
第一百条的修订(1986年1月15日)	(26)
国务院关于修订《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》	
第八十六条第三款的通知(1987年12月21日)	(27)
中华人民共和国外资企业法(1986年4月12日)	(28)
中华人民共和国外资企业法实施细则(1990年12月12日)	
.....	(31)
中外合资经营企业登记管理办法(1980年7月26日)	(47)
中华人民共和国中外合作经营企业法(1988年4月13日) ...	(49)
中外合资经营企业合营各方出资的若干规定(1988年1月1日)	
.....	(54)

二、发展房地产业

国务院关于发展房地产业若干问题的通知(1992年11月4日)	
.....	(57)
建设部、国家工商行政管理局关于房地产开发企业管理的通知	
(1992年7月28日)	(62)
广东省人民政府关于加强利用外资经营房地产管理工作的	
通知(1992年8月27日)	(65)

广东省建设委员会关于贯彻省政府的规定加强利用外资经营房地 地产管理工作的通知(1992年10月7日)	(68)
广州市利用外资经营房地产管理办法(1989年8月24日) ...	(71)

三、土地管理、土地使用权出让转让

中华人民共和国土地管理法(1986年6月25日)	(77)
中华人民共和国土地管理法实施条例(1991年1月4日)	(88)
国务院关于出让国有土地使用权批准权限的通知 (1989年7月22日)	(96)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法 (1990年5月19日)	(97)
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 (1990年5月19日)	(101)
财政部关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法 (1992年9月21日)	(109)
财政部关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行 规定(1992年9月21日)	(112)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法(1992年12月4日)	(115)
国家土地管理局关于加强沿海地区外向型企业建设用地管理的 通知(1988年8月17日)	(118)
出让国有土地使用权审批管理暂行规定(1990年4月29日)	(121)
国家土地管理局关于加强城镇国有土地使用权出让和转让 管理的通知(1990年9月10日)	(123)
广东省土地管理实施办法(1991年8月23日)	(126)
广东省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法 (1992年12月3日)	(133)
广州经济技术开发区土地管理试行办法	

(1985年4月9日)	(143)
广州市征收中外合营企业土地使用费暂行办法	
(1985年3月18日)	(148)
广州市人民政府关于《广州市征收中外合营企业土地使用费 暂行办法》的补充规定(1987年8月27日)	(151)
广州经济技术开发区土地使用权有偿出让和转让办法	
(1988年3月9日)	(154)
广州市城市国有土地使用权有偿出让和转让试行办法	
(1989年5月3日)	(164)

四、房地产交易、抵押、价格

城市房地产市场估价管理暂行办法(1992年9月7日)	(171)
广东省物价局、广东省建设委员会关于利用外资兴建的商品房 销售问题的通知(1990年5月5日)	(175)
广东省商品房价格管理暂行办法(1991年11月2日)	(176)
广州市房屋交易暂行办法(1986年2月4日)	(179)
广州市人民政府关于广州经济技术开发区房产和土地使用权 抵押管理规定(1990年4月11日)	(186)
广州市房地产抵押管理办法(1990年6月6日)	(196)
广州市预售商品房管理暂行规定(1992年11月7日)	(206)
广州市房地产经纪管理暂行规定(1992年11月9日)	(208)
广州市房地产价格评估管理实施规定	
(1992年11月13日)	(211)

五、鼓励外商投资

国务院关于华侨投资优惠的暂行规定(1985年4月2日) ...	(215)
国务院关于鼓励外商投资的规定(1986年10月11日)	(218)
国务院关于鼓励台湾同胞投资的规定(1988年7月3日) ...	(222)
国务院关于鼓励华侨和香港澳门同胞投资的规定	

(1990年8月19日)	(226)
广东省鼓励外商投资实施办法(1987年4月26日)	(230)
广东省华侨用侨汇在城镇购买住宅照顾亲属入户暂行规定 (1988年2月7日)	(236)
广东省华侨用侨汇在城镇购买住宅照顾亲属入户管理办法 (1990年2月5日)	(238)
广州市华侨、港澳同胞投资优惠暂行办法 (1984年10月24日)	(242)
广州市鼓励外商投资的实施办法 (1986年10月30日)	(245)
广州市关于鼓励国内企业利用外资的优惠规定 (1987年7月16日)	(249)
广州市侨属集资企业管理办法(1987年3月11日)	(252)

六、外商投资管理

国务院关于沿海地区发展外向型经济的若干补充规定 (1988年3月23日)	(255)
国务院关于鼓励投资开发海南岛的规定 (1988年5月4日)	(260)
国务院关于扩大内地省、自治区、计划单列市和国务院有关部门 吸收外商投资审批权限的通知(1988年7月3日)	(265)
广东省利用外资基建项目实施管理规定 (1988年4月30日)	(266)
广州市吸收外商投资管理工作暂行规定 (1986年9月7日)	(268)
《广州市吸收外商投资管理工作暂行规定》的补充规定 (1988年1月21日)	(273)

七、经济合同和注册登记

中华人民共和国合同法(1981年12月13日)	(275)
中华人民共和国涉外经济合同法(1985年3月21日)	(290)
中华人民共和国企业法人登记管理条例 (1988年6月3日)	(296)
中华人民共和国企业法人登记管理条例施行细则 (1988年11月3日)	(305)
国家工商行政管理局关于中外合资经营企业注册资本和交纳登 记费限额的通知(1982年12月18日)	(324)
国家工商行政管理局关于中外合资经营企业注册资本与投资总 额比例的暂行规定(1987年3月1日)	(326)
广州市利用外资项目审批程序的暂行规定 (1984年9月29日)	(328)
广州市外商投资企业登记管理办法(1989年1月23日)	(330)

八、外汇、信贷和财务管理

中华人民共和国外汇管理暂行条例(1980年12月18日) ...	(338)
对侨资企业、外资企业、中外合资经营企业外汇管理施行细则 (1983年7月19日)	(345)
财政部关于中外合资经营企业、外国企业委托会计师查帐问题 的若干规定(1983年12月26日)	(349)
财政部关于中外合资经营企业、外国企业委托会计师查帐问题 的补充规定(1984年4月26日)	(351)
违反外汇管理处罚施行细则(1985年4月5日)	(353)
中国银行对外商投资企业贷款办法(1987年4月24日)	(357)
中外合资经营企业中方投资者分得利润分配和管理的暂行 办法(1987年6月3日)	(362)
财政部关于国营工业企业向中外企业投资会计处理问题的	

规定(1987年9月19日)	(365)
中外合资经营企业外币业务会计处理的补充规定	
(1987年12月30日)	(368)
中华人民共和国外商投资企业财务管理规定	
(1992年6月24日)	(370)
中华人民共和国外商投资企业会计制度	
(1992年6月24日)	(387)
中国人民银行关于外商投资企业外汇抵押人民币贷款暂行	
办法(1986年11月26日)	(412)
广东省中外合资、合作经营企业中方投资者分得利润分配和管	
理实施办法(1989年8月2日)	(414)

九、税 费

中华人民共和国个人所得税法(1980年9月10日)	(417)
中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法	
(1991年4月9日)	(420)
中华人民共和国税收征收管理法(1992年9月4日)	(427)
中华人民共和国房产税暂行条例(1986年9月15日)	(439)
国务院关于对来华工作的外籍人员工资、薪金所得减征个人所	
得税的暂行规定(1987年8月8日)	(441)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	
(1988年9月27日)	(442)
中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法实施细则	
(1991年6月30日)	(444)
中华人民共和国个人所得税法施行细则	
(1980年12月14日)	(469)
财政部、税务总局关于对中外合资经营、合作经营和外商独资经	
营企业有关征收所得税问题的几项规定	
(1986年4月21日)	(473)

财政部关于营业税增设“土地使用权转让及出售建筑物”和“经济权益转让”税目的通知(1990年8月23日)	(475)
广东省房产税施行细则(1986年12月31日)	(476)

十、建筑工程与设计

中外合作设计工程项目暂行规定(1986年6月5日)	(479)
广东省关于外国机构承担工程项目设计暂行规定 (1988年4月28日)	(482)
广州市对外国、华侨、港澳企业承包工程管理暂行办法 (1986年3月24日)	(486)
广州市人民政府关于《广州市对外国、华侨、港澳企业承包工程 管理暂行办法》的补充通知(1989年8月17日)	(489)
广州市建设工程项目中外合作设计暂行管理办法 (1985年11月6日)	(490)

十一、档案管理

广东省中外合资、合作经营企业档案管理规定 (1990年5月16日)	(493)
广州市中外合资合作经营企业档案管理试行办法 (1988年10月17日)	(496)

一、外资企业法

中华人民共和国中外合资 经营企业法

〔一九七九年七月一日第五届全国人民代表大会第二次会议通过 根据一九九〇年四月四日第七届全国人民代表大会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国中外合资经营企业法〉的决定》修正〕

第一条 中华人民共和国为了扩大国际经济合作和技术交流，允许外国公司、企业和其它经济组织或个人（以下简称外国合营者），按照平等互利的原则，经中国政府批准，在中华人民共和国境内，同中国的公司、企业或其它经济组织（以下简称中国合营者）共同举办合营企业。

第二条 中国政府依法保护外国合营者按照经中国政府批准的协议、合同、章程在合营企业的投资、应分得的利润和其他合法权益。

合营企业的一切活动应遵守中华人民共和国法律、法令和有关条例规定。

国家对合营企业不实行国有化和征收；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，对合营企业可以依照法律程序实行征收，并给予相应的补偿。

第三条 合营各方签订的合营协议、合同、章程，应报国家对外经济贸易主管部门（以下称审查批准机关）审查批准。审查批准机关在三个月内决定批准或不批准。合营企业经批准后，向国家工商行政管理主管部门登记，领取营业执照，开始营业。

第四条 合营企业的形式为有限责任公司。

在合营企业的注册资本中，外国合营者的投资比例一般不低于百分之二十五。

合营各方按注册资本比例分享利润和分担风险及亏损。

合营者的注册资本如果转让必须经合营各方同意。

第五条 合营企业各方可以现金、实物、工业产权等进行投资。

外国合营者作为投资的技术和设备，必须确实是适合我国需要的先进技术和设备。如果有意以落后的技术和设备进行欺骗，造成损失的，应赔偿损失。

中国合营者的投资可包括为合营企业经营期间提供的场地使用权。如果场地使用权未作为中国合营者投资的一部分，合营企业应向中国政府缴纳使用费。

上述各项投资应在合营企业的合同和章程中加以规定，其价格（场地除外）由合营各方评议商定。

第六条 合营企业设董事会，其人数组成由合营各方协商，在合同、章程中确定，并由合营各方委派和撤换。董事长和副董事长由合营各方协商确定或由董事会选举产生。中外合营者的一方担任董事长的，由他方担任副董事长。董事会根据平等互利的原则，决定合营企业的重大问题。

董事会的职权是按合营企业章程规定，讨论决定合营企业的一切重大问题：企业发展规划、生产经营活动方案、收支预算、利润分配、劳动工资计划、停业，以及总经理、副总经理、总工程师、总会计师、审计师的任命或聘请及其职权和待遇等。

正副总经理（或正副厂长）由合营各方分别担任。

合营企业职工雇用、解雇，依法由合营各方的协议、合同规定。

第七条 合营企业获得的毛利润，按中华人民共和国税法规定缴纳合营企业所得税后，扣除合营企业章程规定的储备基金、职工奖励及福利基金、企业发展基金，净利润根据合营各方注册资本的比例进行分配。

合营企业依照国家有关税收的法律和行政法规的规定，可以享受减税、免税的优惠待遇。

外国合营者将分得的净利润用于在中国境内再投资时，可申请退还已缴纳的部分所得税。

第八条 合营企业应凭营业执照在国家外汇管理机关允许经营外汇业务的银行或其他金融机构开立外汇帐户。

合营企业的有关外汇事宜，应遵照中华人民共和国外汇管理条例办理。

合营企业在其经营活动中，可直接向外国银行筹措资金。

合营企业的各项保险应向中国的保险公司投保。

第九条 合营企业生产经营计划，应报主管部门备案，并通过经济合同方式执行。

合营企业所需原材料、燃料、配套件等，应尽先在中国购买，也可由合营企业自筹外汇，直接在国际市场上购买。

鼓励合营企业向中国境外销售产品。出口产品可由合营企业直接或与其有关的委托机构向国外市场出售，也可通过中国的外贸机构出售。合营企业产品也可在中国市场销售。

合营企业需要时可在中国境外设立分支机构。

第十条 外国合营者在履行法律和协议、合同规定的义务后分得的净利润，在合营企业期满或者中止时所分得的资金以及其它资金，可按合营企业合同规定的货币，按外汇管理条例汇往国外。

鼓励外国合营者将可汇出的外汇存入中国银行。

第十一条 合营企业的外籍职工的工资收入和其它正当收入，按中华人民共和国税法缴纳个人所得税后，可按外汇管理条例汇往国外。

第十二条 合营企业的合营期限，按不同行业、不同情况，作不同的约定。有的行业的合营企业，应当约定合营期限；有的行业的合营企业，可以约定合营期限，也可以不约定合营期限。约定合营期限的合营企业，合营各方同意延长合营期限的，应在距合营期

满六个月前向审查批准机关提出申请。审查批准机关应自接到申请之日起一个月内决定批准或不批准。

第十三条 合营企业如发生严重亏损、一方不履行合同和章程规定的义务、不可抗力等，经合营各方协商同意，报请审查批准机关批准，并向国家工商行政管理主管部门登记，可终止合同。如果因违反合同而造成损失的，应由违反合同的一方承担经济责任。

第十四条 合营各方发生纠纷，董事会不能协商解决时，由中国仲裁机构进行调解或仲裁，也可由合营各方协议在其它仲裁机构仲裁。

第十五条 本法自公布之日起生效。本法修改权属于全国人民代表大会。

中华人民共和国中外合资 经营企业法实施条例

〔一九八三年九月二十日国务院发布〕

第一章 总 则

第一条 为了便于《中华人民共和国中外合资经营企业法》（以下简称《中外合资经营企业法》）的顺利实施，特制定本条例。

第二条 依照《中外合资经营企业法》批准在中国境内设立的中外合资经营企业（以下简称合营企业）是中国的法人，受中国法律的管辖和保护。

第三条 在中国境内设立的合营企业，应能促进中国经济的发展和科学技术水平的提高，有利于社会主义现代化建设。允许设立合营企业的主要行业是：

- （一）能源开发，建筑材料工业，化学工业，冶金工业；
- （二）机械制造工业，仪器仪表工业，海上石油开采设备的制造业；
- （三）电子工业，计算机工业，通讯设备的制造业；
- （四）轻工业，纺织工业，食品工业，医药和医疗器械工业，包装工业；
- （五）农业，牧业，养殖业；
- （六）旅游和服务业。

第四条 申请设立的合营企业应注重经济效益，符合下列一项或数项要求：

- （一）采用先进技术设备和科学管理方法，能增加产品品种，提

高产品质量和产量，节约能源和材料；

(二) 有利于企业技术改造，能做到投资少、见效快、收益大；

(三) 能扩大产品出口，增加外汇收入；

(四) 能培训技术人员和经营管理人员。

第五条 申请设立合营企业有下列情况之一的，不予批准；

(一) 有损中国主权的；

(二) 违反中国法律的；

(三) 不符合中国国民经济发展要求的；

(四) 造成环境污染的；

(五) 签订的协议、合同、章程显属不公平，损害合营一方权益的。

第六条 除另有规定外，中国合营者的政府主管部门就是合营企业的主管部门（以下简称企业主管部门）。如合营企业有两个或两个以上的中国合营者并隶属于不同的部门或地区时，应由有关部门和地区协商确定一个企业主管部门。

企业主管部门对合营企业负指导、帮助和监督的责任。

第七条 在中国法律、法规和合营企业协议、合同、章程规定的范围内，合营企业有权自主地进行经营管理。各有关部门应给予支持和帮助。

第二章 设立与登记

第八条 在中国境内设立合营企业，必须经中华人民共和国对外经济贸易部（以下简称对外经济贸易部）审查批准。批准后，由对外经济贸易部发给批准证书。

凡具备下列条件的，对外经济贸易部得委托有关的省、自治区、直辖市人民政府或国务院有关部、局（以下简称受托机构）审批：

(一) 投资总额在国务院规定的金额内，中国合营者的资金来源已落实的；

(二) 不需要国家增拨原材料, 不影响燃料、动力、交通运输、外贸出口配额等的全国平衡的。

受托机构批准设立合营企业后, 应报对外经济贸易部备案, 并由对外经济贸易部发给批准证书。

(对外经济贸易部和受托机构, 以下统称为审批机构。)

第九条 设立合营企业按下列程序办理:

(一) 由中国合营者向企业主管部门呈报拟与外国合营者设立合营企业的项目建议书和初步可行性研究报告。该建议书和初步可行性研究报告, 经企业主管部门审查同意并转报审批机构批准后, 合营各方才能进行以可行性研究为中心的各项工作, 在此基础上商签合营企业协议、合同、章程。

(二) 申请设立合营企业, 由中国合营者负责向审批机构报送下列正式文件:

- (1) 设立合营企业的申请书;
- (2) 合营各方共同编制的可行性研究报告;
- (3) 由合营各方授权代表签署的合营企业协议、合同和章程;
- (4) 由合营各方委派的合营企业董事长、副董事长、董事人选名单;

(5) 中国合营者的企业主管部门和合营企业所在地的省、自治区、直辖市人民政府对设立该合营企业签署的意见。

上列各项文件必须用中文书写, 其中(2)、(3)、(4)项文件可同时用合营各方商定的一种外文书写。两种文字书写的文件具有同等效力。

第十条 审批机构自接到本条例第九条第(二)项规定的全部文件之日起, 三个月内决定批准或不批准。审批机构如发现前述文件有不当之处, 应要求限期修改, 否则不予批准。

第十一条 申请者应在收到批准证书后一个月内, 按《中华人民共和国中外合资经营企业登记管理办法》的规定, 凭批准证书向合营企业所在地的省、自治区、直辖市工商行政管理局(以下简称