

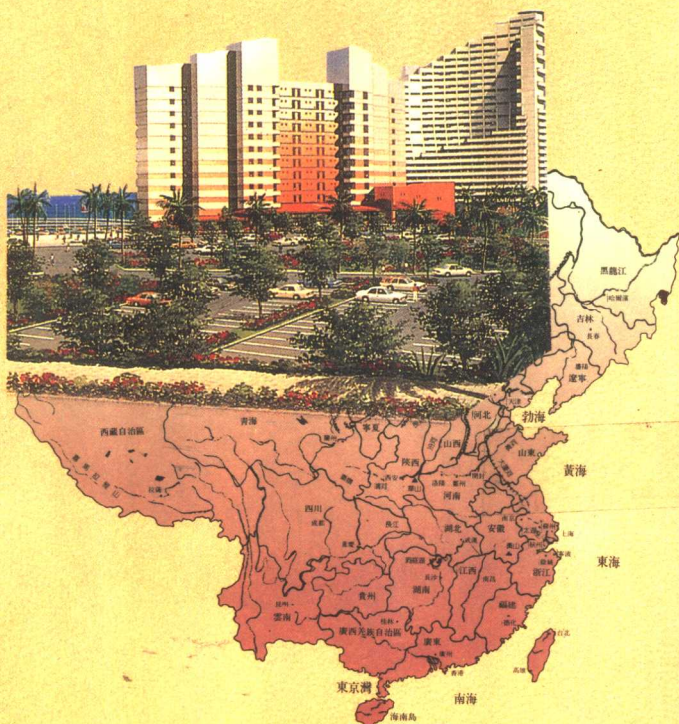
大陸系列

(二)

最新大陸房地產法令彙編

土地篇

林永汀 / 編著



世潮出版有限公司



林永汀【作者】

東吳大學法律系法學組七十年畢業，篤信「法律祇保護知道法律的人」，堅守法律的實用與理論必須兼容並蓄
經歷：

永然法律事務所法務組長

永然契約顧問中心契約部經理

永然法律事務所法務部門專門委員

永然法律事務所研展部副主任

〈大同雜誌〉關心話題專欄作家

〈土地事務月刊〉房地產法律專欄作家

〈太聯不動產市場週報〉房地產法律專欄作家

〈自由時報〉房地產版法拍致勝專欄作家

〈租售報導〉專題報導專欄作家

〈現代地政〉法律診所專欄作家

〈台灣時報〉房地產法律專欄作家

〈錢雜誌〉房地產法律專欄作家

花旗銀行〈尚品雜誌〉專欄作家

主要著作：

不動產仲介法律實務（永然出版）

海外投資與移民（永然出版）

法拍實戰手冊（永然出版）

房地產法律談續(二)篇（永然出版）

房地產法律談續(三)篇預售房屋（永然出版）

房地產法律談續四篇仲介買賣（永然出版）

房地產法律談續(五)篇投資權益（永然出版）

房地產法律談續(六)篇預售房屋II公平交易法（永然出版）

地下室停車位・工業住宅（永然出版）

如何購買預售房屋（世潮出版）

房地產法律疑難解析（世潮出版）

如何預防・解決房地產糾紛（世潮出版）

兩岸關係與大陸房地產（世潮出版）

大陸房地產法令彙編：總論篇（世潮出版）

大陸房地產法令彙編：土地篇（世潮出版）

大陸房地產法令彙編：房產篇（世潮出版）

大陸房地產法令彙編：企業篇（世潮出版）

大陸房地產法令彙編：訴訟篇（世潮出版）

日益熱烈、前進的兩岸關係，使得台灣地區有許多人相信，台灣的房地產將因兩岸通商、通航而「崩盤」。可是，大陸堅持社會主義路線，本質上與台灣地區的政經制度，原已存有顯著的差異；房地產制度更是其中重要的環節。偏偏台灣地區對大陸的相關法律規章明顯缺乏，使得台灣民衆對大陸法令制度難窺全貌，所作悲觀的預測也就值得保留了。

對於大陸資訊的缺乏，源於濃郁的歷史因素。早期的國、共接觸，塑造了「恐共」情結，諱談一切大陸事務；時至今日，中國人已足可至掌全球事務，兩岸之間如果還是堅持互相矮化、醜化，對於現階段兩岸關係也難免顯得百般矛盾。

台資參與大陸房地產、股市炒作，是不爭的事實，也使台灣房地產、股市降溫；台塑集團的長江投資，勢必將台灣的大陸熱帶進另一個時代，引發另一個高潮，台灣民衆實在沒有理由繼續活在對大陸資訊嚴重匱乏的年代裡。

有鑑於台灣對於大陸房地產法律資訊的欠缺與不足，世潮出版有限公司邀請國內房地產法律專家林永汀，共同合作編著「大陸房地產法令彙編」系列工具書，計分總論篇、土地篇、房產篇、企業篇與訴訟篇五鉅冊。其中法規、令函之齊全，乃台灣地區現有大陸法令相關書籍所罕見，加以林永汀潛心台灣房地產法律研究之心得，以敏銳觸角，並研究大陸房地產法律多年，蒐錄選輯之大陸房地產法令，定能迎合、滿足台灣民衆、房地產業界之需求，使有志了解大陸房地產法律或對之深入研究者，能獲得最新、最齊全、最周延的法律資訊。

991971

大陸系列②

大陸房地產法令彙編：土地篇

初版一刷／中華民國82年1月

定價550元

大陸系列 [2]

大陸房地產法令彙編：土地篇

編著——林永汀

編輯——黃素妮·唐坤慧

美編——沈虹

發行人——林正村

出版者——世潮出版有限公司

地址——台北縣新店市民生路19號5樓

局版台業字第五一〇八號

電腦排版——龍虎電腦排版股份有限公司

製版印刷——世和印製企業有限公司

總經銷——世茂出版社

台北縣新店市民生路19號5樓

電話／(〇二)二一八三二七七

傳真／(〇二)二一八三二三九

郵撥／〇七五〇三〇〇七世茂出版社

※版權所有·翻印必究

●本書如有缺頁、裝訂錯誤請寄回本社更換

PRINTED IN TAIWAN

©1993.

ISBN 957-529-303-7

編著序

中國的前途在那裡？中國人會不會走回頭路？是許多從事兩岸活動、大陸投資事務者苦思的問題。不過從甫閉幕的「中共十四大」改革優勢的結果來看，只要大陸當局不對台灣人民擺出高姿態、不要矮化台灣，兩岸關係的前途應該是充滿樂觀與期待。

相信對大陸法律有興趣、想要一窺究竟的大部分人都會感到大陸法律、法令多而繁雜，並且不時修改變動，難以掌握，而台灣坊間到目前為止卻還沒有一套完整的大陸法令書籍刊行，也頗令人嘆息。

大陸法令修改異動頻繁，是因為猛烈追求經改的日新月異的結果；多而繁雜，是因幅員遼闊、人口眾多的無可避免現象。如果以台灣治理二千萬人口事務的「法令多如牛毛」現象，較諸大陸十二億人口事務，這一點似乎也不用太苛責彼岸法令的更動與多雜。

掌握大陸法令資訊困難，是目前台灣研究大陸法律的障礙。這種障礙的形成，似乎是源於難以化解的「恐共」情結。中國生產力中心總經理石滋宜先生為「天下文化出版公司」出版的「台灣突破——兩岸經貿追蹤」寫序時便坦白的指出「既定的思維模式它的假設前提是：我們打交道的對象是『老共』。我們腦海中的大陸是中共的領土。根據歷史經驗，和老共打交道都是輸多贏少。」真是一針見血的道出過去台灣當局對中國大陸不敢去正面面對它，「恐共」情結自然是難於抹去。

事實上，當前引領台灣往前走的中、青代菁英，如果細細的回想過去所受的教育，也無可避免的將發現長期以來所被「灌輸」的「大陸概念」是「水深火熱、民不聊生」。可是，稍稍長大，懂得思考（思想）方法後，總是免不了懷疑：一個要養活四分之一人類、要對抗北方強權蘇聯、要應付南方的印度越南、要固守遼闊海疆的政權，真是那麼頹朽腐爛？

相互恐懼、醜化、矮化，只會使雙方更為陌生，加大隔閡。以大陸房地產法律為例，隨手舉出幾件法案，便可

充分顯出當前台灣對大陸法律資訊的「閉塞」：

1. 「城市規劃法」，於一九八九年十二月二十六日公布，一九九〇年四月一日開始實施，並將原「城市規劃條例」廢止。但是，坊間大陸房地產法令書籍，卻仍活在「城市規劃條例」的年代。

2. 「廣東省經濟特區抵押貸款管理規定」，於一九九〇年二月二十八日公布施行，並將「深圳經濟特區抵押貸款管理規定」廢止。台灣人民大部分仍然因坊間大陸房地產法令書籍，而仍存活在「深圳經濟特區抵押貸款管理規定」的年代裡。

3. 「固定資產投資方向調節稅暫行條例」，於一九九一年四月十六日發布，並於當年度（一九九一年度）開始施行，將「建築稅暫行條例」廢止。當然，台灣人民也仍僅認識到大陸的「建築稅」而已。

以上只是隨手拈來的幾個大陸房地產法令更動情形，其他例如一九八九年十一月二十一日「城市危險房屋管理規定」、一九八九年十一月二十一日「城市異產毗連房屋管理規定」、一九九一年三月二十二日「城市房屋拆遷管理規定」……等都不容易在坊間出版書籍見到，更遑論一些地方法規如一九九〇年十一月十日「河北省土地管理條例」或一九九〇年十一月三日「江蘇省實施中華人民共和國城市規劃法辦法」或一九九一年八月十六日「上海市外商投資企業清算條例」矣。

無法掌握大陸投資資訊，對台灣同胞而言，絕對是一個傷害；這個傷害，並不因台灣同胞是否前往大陸從事實際投資而有不同，只是程度上的差異罷了。所謂「知彼知己，百戰百勝」，如果一定要前往大陸現場「下手」投資時才開始蒐集相關法令，未免緩不濟急。

區區早自民國七十七年起即開始涉獵大陸房地產法令研究，可是，每每為了找尋資料，在各大書坊都難以如願，以致研究工作時時續時輟，難以維繫。於是，心想「既然沒人做，何不自己做？」，遂着手彙集整理手中大陸法令，分類為「總論篇」、「土地篇」、「房產篇」、「企業篇」、「訴訟篇」，名為「大陸房地產法令彙編」，其中或有遺珠之憾，但礙於篇幅，仍不得不割捨。

本系列法令彙編付梓，首應感謝李永然大律師在區區自民國七十六年十月至民國八十一年二月任職永然法律事

務所期間，亦師亦友的鼓勵與指導；服務於海基會之至友楊申先生惠賜大陸法令，以及至友孫慧敏小姐、曾雍祥先生、蔡其智先生、柳福圻先生協助蒐集資料，亦均應致上無盡謝意。又內子瓊英照拂犬子奧倫備極辛勞，仍協助整理、校正，以及至友周燕美小姐、林麗杏小姐、孫慧君小姐協助校對，自亦應一併感謝，以誌不忘。

惟區區才疏學淺，疏漏難免，蒐集法令或有不週，尚祈各方不吝賜正，共同為台灣同胞能掌握大陸法令資訊而努力，則區區拋磚引玉之願達矣！

林永汀

序於一九九二年十月二十五日

大陸房地產法令彙編（土地篇） 目錄

一、北京

- 北京市農村建房用地管理暫行辦法 一五
- 北京市徵收商業用地閒置費的暫行規定 二一
- 北京市農村土地聯產承包責任制合同管理暫行辦法 二二
- 北京市建設拆遷安置辦法 二五
- 國家計劃委員會、北京市人民政府關於在規劃市區內徵收城市基礎設施「四源」建設費的暫行規定 二九
- 北京市關於建設工程質量管理監督辦法（試行） 三一
- 北京市關於改革城市建設方式加強綜合開發建設若干問題的暫行規定 三五
- 北京市關於建設工程施工招標投標管理暫行辦法 四〇
- 北京市城市建設開發企業經營管理暫行規定 四五
- 北京市建設工程承發包企業經營管理暫行規定 四七
- 北京市實施《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》辦法 四九
- 北京市徵收外商投資企業土地使用費規定 五五

二、天津

- 天津經濟技術開發區場地使用費收費標準及收費辦法暫行規定 五七
- 天津經濟技術開發區土地管理規定 六〇

- 天津經濟技術開發區土地使用權有償出讓轉讓管理規定 六二
- 天津市城市建設規劃管理暫行辦法 六六
- 天津市城市建設拆遷安置辦法 七一

三、河北、山東

- 河北省土地承包合同管理辦法（試行） 七四
- 河北省城鎮國有土地使用權出讓和轉讓實施辦法 八〇
- 河北省土地管理條例 八八
- 石家莊市建設拆遷安置辦法 一〇〇
- 山東省城市建設房屋拆遷安置暫行辦法 一〇五
- 濟南市城市建設房屋拆遷安置補償試行辦法 一〇八

四、上海

- 上海市中外合資經營企業土地使用管理辦法 一二二
- 關於實施《上海市中外合資經營企業土地使用管理辦法》若干問題的規定 一一五
- 關於租賃房屋開辦中外合資經營企業的土地使用費徵收辦法 一一八
- 上海市土地使用權有償轉讓辦法 一一九
- 上海市經濟技術開發區土地使用權有償出讓招標文件（參考） 一二八
- 1. 招標通知書 一二八
- 2. 出讓和使用條件 一三二
- 3. 投標書 一四〇

- 4. 中標證明通知書 一四三
- 5. 土地使用權有償出讓合同 一四三
- 6. 建設項目方案設計、施工圖設計及申請建築執照的手續 一四五
- 上海市土地使用費標準及說明 一四六
- 上海市土地使用權有償轉讓房地產登記實施細則 一五〇
- 上海市土地使用權有償轉讓房產經營管理實施細則 一五三
- 上海市土地使用權有償轉讓公證實施細則 一五九
- 上海市土地使用權有償轉讓委託律師代理的若干規定 一六一
- 上海市浦東新區土地管理若干規定 一六三
- 上海市土地管理局調整外商投資企業土地使用費標準公告 一六六
- 上海市拆遷房屋管理辦法 一七二
- 上海市建設工程施工招標投標管理暫行辦法 一七八
- 上海市城市建設規劃管理條例 一八八
- 上海市城市規劃管理技術規定（土地使用建築管理） 一九六
- 關於上海浦東新區規劃建設管理暫行辦法 二〇五
- 上海市國外設計施工單位承接建設工程管理規定 二〇七
- 上海市經濟技術開發區條例 二一一

五、江蘇、浙江

- 江蘇省《土地管理法》實施辦法 二一五
- 江蘇省鄉（鎮）村企業建設用地管理辦法（暫行） 二二七

- 江蘇省農村宅基地管理辦法（暫行） 二二九
- 江蘇省實施《中華人民共和國城市規劃法》辦法 二二三
- 江蘇省城市建設用地管理和房屋拆遷安置試行辦法 二四一
- 江蘇省關於加強城市建設綜合開發公司資質管理工作的暫行規定（試行） 二四五
- 江蘇省昆山經濟技術開發區土地使用權有償出讓招標文件參考 二四八
- 1. 江蘇省昆山市土地使用權有償出讓招標通告 二四八
- 2. 昆山經濟技術開發區土地使用權投標須知 二四九
- 3. 昆山經濟技術開發區土地使用權投標書 二五一
- 4. 中標證明通知書 二五三
- 5. 江蘇省昆山市國有土地使用權有償出讓合同書 二五三
- 6. 昆山經濟技術開發區土地使用規則 二五六
- 寧波市中外合資經營企業土地使用管理實施辦法 二六〇
- 寧波市關於中外合資、合作、客商獨資經營企業土地使用費收費標準的規定 二六四
- 寧波市城市建設房屋拆遷管理辦法 二六六
- 附：海曙區、江東區、江北區的安置標準、安置人口認定和分套安置規定 二七四

六、廣東

- 廣東省土地管理實施辦法 二七六
- 廣東省國土廳關於處理土地糾紛問題的意見 二八二
- 廣東省土地證書頒發辦法 二八五
- 廣東省耕地占用稅徵收管理實施辦法 二八八

• 廣東省城鎮土地使用稅實施細則 二九〇

• 廣東省建設委員會關於印發《廣東省職工住宅設計標準》的通知 二九三

附：廣東省職工住宅設計標準 二九三

• 廣東省利用外資基建項目實施管理規定 二九七

七、廣州

• 廣州市徵收城鎮土地使用費試行辦法 二九九

• 廣州市徵收中外合營企業土地使用費暫行辦法 三〇一

• 廣州市城市國有土地使用權有償出讓和轉讓試行辦法 三〇四

• 廣州市農村集體經濟承包合同管理規定 三一〇

• 廣州經濟技術開發區土地管理試行辦法 三一七

附：廣州經濟技術開發區土地收費標準表 三二一

• 廣州經濟技術開發區土地使用權轉讓投標須知 三二二

• 廣州經濟技術開發區土地使用規則 三二四

• 廣州經濟技術開發區土地使用權有償出讓和轉讓辦法 三二九

• 廣州市城市規劃管理辦法 三三八

八、深圳

• 深圳經濟特區土地招標投標試行辦法 三四八

• 深圳經濟特區土地招標參考文件 三五二

1. 深圳經濟特區土地投標須知 三五二

2. 深圳經濟特區土地使用權投標書 三五三
3. 深圳經濟特區土地使用合同書 三五五
4. 深圳經濟特區土地使用規則 三五六
5. 深圳經濟特區土地使用權公開拍賣須知 三六三
- 深圳經濟特區土地管理條例 三六五
- 附：深圳市人民政府關於《深圳經濟特區土地管理條例》的說明 三六九
- 深圳市人民政府關於處理違法違章占用土地及土地登記有關問題決定 三七三
- 深圳經濟特區協議出讓土地使用權地價標準及減免土地使用價款的暫行規定 三七九
- 深圳經濟特區土地登記發證實施細則 三八一
- 深圳市人民政府關於深圳經濟特區徵地工作的若干規定 三八七
- 附：深圳經濟特區徵地拆遷補償辦法 三八九
- 蛇口工業區土地管理規定 三九三
- 深圳市人民政府辦公廳關於進一步加強深圳特區農村規劃工作的通知 三九九
- 深圳市人民政府關於新建住房建築面積標準的規定 四〇二
- 深圳市人民政府辦公廳關於嚴格制止超標準建造私房和占用土地等違法違章現象的通知 四〇三
- 深圳市建設工程質量監督暫行辦法 四〇五

九、福建

- 福州市建設拆遷安置辦法 四一三
- 福州市國有土地使用權有償出讓和轉讓辦法 四一七
- 廈門市國有土地使用權有償出讓轉讓辦法 四二二

- 廈門市國有土地使用權公開競投須知 四二七
- 廈門經濟特區土地使用管理規定 四二八

十、海南

- 海南土地管理辦法 四三一
- 海南省建築工程質量監督管理暫行辦法 四四〇
- 海口市土地使用權有償出讓和轉讓的規定 四四四
- 海南經濟特區土地使用權有償出讓轉讓規定 四四八

十一、長江中、上游經濟區

- 江西省實施《中華人民共和國土地管理法》辦法 四六三
- 江西省人民政府關於加強小城鎮建設的暫行規定 四七六
- 武漢市城市綜合開發總公司工程質量管理暫行辦法實施細則（試行） 四七九
- 武漢市城區房屋拆遷安置補償暫行規定 四八四
- 國家土地管理局關於武漢市建設用地審批權限問題的函 四八八
- 國家土地管理局關於武漢市建設用地審批權限問題的復函 四八九
- 四川省村鎮建設管理暫行規定 四九〇
- 重慶市城鎮建設拆遷管理辦法 四九四
- 重慶市徵收城鎮土地使用費暫行辦法 四九九
- 附：城鎮土地使用費標用 五〇一
- 成都市城鎮基本建設拆遷管理條例 五〇一

- 成都市國土管理行政復議暫行規定 五〇五
- 雲南省村鎮規劃建設管理辦法（試行） 五〇九
- 昆明市城鎮房屋拆遷安置管理辦法 五一五
- 昆明市城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行規定 五二〇

十二、黃河中、上游經濟區

- 西安市城市建設拆遷安置辦法 五二七
- 河南省建設項目環境保護條例 五三二
- 甘肅省實施土地管理法辦法 五四〇
- 甘肅省實施草原法細則 五五一
- 甘肅省重點農田保護管理辦法 五五八
- 蘭州市城市建設綜合開發管理暫行辦法 五六〇
- 海北藏族自治州草原管理條例 五六三
- 青海省實施《中華人民共和國草原法》細則 五六七
- 青海省實施《中華人民共和國土地管理法》辦法 五七四
- 呼和浩特市城市建設拆遷安置管理辦法 五八四

十三、東北經濟區

- 黑龍江省城市建設動遷安置暫行辦法 五九〇
- 吉林省城鄉建設若干問題的暫行規定 五九五
- 長春市城市建設動遷安置管理條例 五九八

• 瀋陽市建設動遷安置條例 六〇三

• 大連經濟技術開發區土地使用管理辦法 六〇八

十四、新疆經濟開發區

• 新疆維吾爾自治區實施《草原法》細則 六二二