

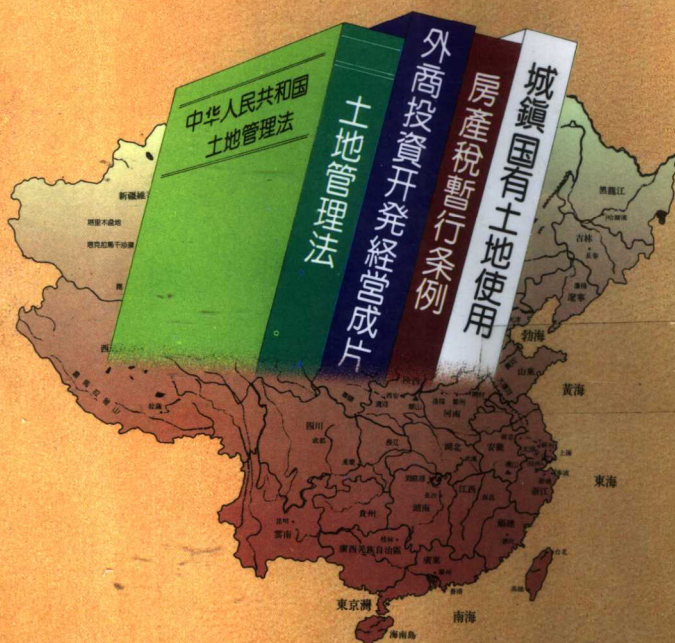
大陸系列

(一)

最新大陸房地產法令彙編

總論篇

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。

991973

大陸系列①

大陸房地產法令彙編：
總論篇

初版一刷／中華民國82年1月

定價420元

大陸系列 ①

大陸房地產法令彙編：總論篇

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 957-529-302-9

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，是因為猛然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（總論篇） 目錄

一、基本法規

- 中華人民共和國憲法 一三
- 中華人民共和國憲法修正案 三八
- 中華人民共和國民法通則 三八
- 最高人民法院印發《關於貫徹執行〈中華人民共和國民法通則〉若干問題的意見（試行）》的通知 六一
- 最高人民法院關於貫徹執行《中華人民共和國民法通則》若干問題的意見（試行） 六一
- 中華人民共和國繼承法 八五

二、土地法規

- 全國人民代表大會常務委員會關於修改《中華人民共和國土地管理法》的決定 九一
- 中華人民共和國土地管理法 九三
- 中華人民共和國土地管理法實施條例 一〇二
- 國家土地管理局關於對貫徹《中華人民共和國土地管理法實施條例》幾個問題的答覆 一〇九
- 土地復墾規定 一一〇
- 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 一一四
- 國務院關於出讓國有土地使用權批准權限的通知 一二〇
- 出讓國有土地使用權審批管理暫行規定 一二一

- 國家土地管理局關於如何理解分割轉讓形式的答覆 一二三
- 附：浙江省土地管理局關於如何理解分割轉讓形式的請示 一二三
- 國家土地管理局關於對浙土復（一九九〇）八號請示的答覆 一二四
- 國家土地管理局關於對《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》有關問題的批復 一二五
- 國家土地管理局關於對貫徹《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》若干問題的答覆 一二六
- 國家土地管理局關於對土地使用權設定抵押權登記機關的請示的復函 一二七
- 外商投資開發經營成片土地暫行管理辦法 一二八
- 劃撥土地使用權管理暫行辦法 一三一
- 中華人民共和國水土保持法 一三六
- 開發建設晉陝蒙接壤地區水土保持規定 一四三

三、土地管理

- 中共中央、國務院關於加強土地管理、制止亂占耕地的通知 一四七
- 國家土地管理局關於加強地籍管理工作的通知 一五〇
- 國家土地管理局關於加強外商投資企業用地管理工作的通知 一五五
- 國家計劃委員會、國家土地管理局建設用地計劃管理暫行辦法 一五六
- 國務院關於加強國有土地使用權有償出讓收入管理的通知 一六〇
- 土地違法案件處理暫行辦法 一六〇
- 國務院批轉國家土地管理局關於加強農村宅基地管理工作請示的通知 一六五
- 國務院批轉國家土地管理局關於部分地方政府越權批地情況報告的通知 一六九
- 國務院批轉機構改革辦公室對建設部、國家測繪局與國家土地管理局有關職能分工意見的通知 一七三

- 國務院批轉國家體改委關於在治理整頓中深化企業改革強化企業管理意見的通知 一七五
- 國家土地管理局關於加強沿海地區外向型企業建設用地管理的通知 一八四
- 國家土地管理局、國家海洋局關於加強灘塗資源管理工作的通知 一八六
- 國家土地管理局關於對灘塗管理問題的復函 一八八
- 國家土地管理局、國家環境保護局關於加強自然保護區土地管理工作的通知 一八九
- 國家土地管理局行政法規制定程序暫行辦法 一九二

四、稅費法規

- 中華人民共和國耕地占用稅暫行條例 一九五
- 財政部關於頒發耕地占用稅具體政策的規定的通知 一九七
- 附：關於耕地占用稅具體政策的規定 一九七
- 國務院辦公廳轉發關於研究耕地占用稅徵收、管理、使用問題會議紀要的通知 二〇〇
- 財政部、國家土地管理局關於確保對非農業建設用地徵收耕地占用稅的聯合通知 二〇二
- 財政部關於切實做好耕地占用稅徵收管理工作的通知 二〇三
- 財政部關於豬場建房占地應徵收耕地占用稅的通知 二〇六
- 財政部關於利用台資、港資、僑資辦的企業耕地占用稅問題的復函 二〇六
- 國務院關於切實做好耕地占用稅徵收工作的通知 二〇七
- 關於耕地占用稅減免管理的暫行規定 二〇八
- 財政部、最高人民法院、最高人民檢察院、公安部、司法部關於加強耕地占用稅徵收管理工作的聯合通知 二一〇
- 中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例 二一一
- 國家稅務局關於土地使用稅若干具體問題的解釋和暫行規定 二二三

- 國家土地管理局、國家稅務局關於提供土地使用權屬資料問題的通知 二一七
- 財政部關於營業稅增設「土地使用權轉讓及出售建築物」和「經濟權益轉讓」稅目的通知 二一八
- 國家稅務局關於「土地使用權轉讓及出售建築物」和「經濟權益轉讓」稅目若干徵稅問題的通知 二一九
- 中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例 二二一
- 徵收教育費附加的暫行規定 二二二
- 國務院關於修改《徵收教育費附加的暫行規定》的決定 二二四
- 中華人民共和國固定資產投資方向調節稅暫行條例 二二五
- 中華人民共和國房產稅暫行條例 二四二
- 財政部關於契稅若干問題的批復 二四三
- 中華人民共和國個人所得稅法 二四四
- 附：個人所得稅稅率表 二四七
- 中華人民共和國個人所得稅法施行細則 二四七
- 中華人民共和國個人收入調節稅暫行條例 二五一
- 附：個人收入調節稅稅率表 二五三
- 中華人民共和國城鄉個體工商業戶所得稅暫行條例 二五四
- 附：十級超額累進所得稅稅率表 二五六
- 中華人民共和國印花稅暫行條例 二五七
- 附：印花稅稅目稅率表 二五九
- 中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則 二六一
- 國家稅務局、國家工商行政管理局、公安部關於進一步加強部門間配合協作，搞好工商行政、稅務管理和社會治安的聯合通知 二六六

- 國務院辦公廳轉發國家稅務局關於清理整頓和嚴格控制減稅免稅意見的通知 二六八
- 國務院關於大力加強城鄉個體工商戶和私營企業稅收徵管工作的決定 二七〇
- 最高人民法院關於人民法院大力支持稅收徵管工作的通知 二七三
- 國務院辦公廳轉發國務院聯合清理拖欠稅款領導小組關於繼續加強清理欠稅工作請示的通知 二七五
- 附：關於繼續加強清理欠稅工作的請示 二七五
- 國營企業實行「稅利分流、稅後還貸、稅後承包」的試點辦法 二七七
- 中華人民共和國稅收徵收管理暫行條例 二八二
- 國務院關於發布《中華人民共和國稅收徵收管理暫行條例》的通知 二八八

五、開發建築管理

- 中華人民共和國城市規劃法 二九〇
- 城鎮個人建造住宅管理辦法 二九六
- 住宅建築設計規範 二九八
- 國務院關於嚴格控制城鎮住宅標準的規定 三〇九
- 建築面積計算規則 三一—
- 建設工程勘察設計合同條例 三—三
- 建築安裝工程承包合同條例 三一七
- 國家計劃委員會、城鄉建設環境保護部建設工程招標投標暫行規定 三二—
- 國家計劃委員會、城鄉建設環境保護部工程設計招標投標暫行辦法 三二六
- 城鄉建設環境保護部、國家標準局建築工程質量監督條例（試行） 三三〇
- 城鄉建設環境保護部關於建築工程質量檢測工作的規定 三三三

- 城鄉建設環境保護部關於確保工程質量的幾項措施 三三七
- 城鄉建設環境保護部關於建築工程質量責任暫行規定 三四〇
- 施工企業資質管理規定 三四七
- 國家計劃委員會、城鄉建設環境保護部、國家統計局加強商品房房屋設計計劃管理的暫行規定 三五二
- 國務院關於加強城市建設工作的通知 三五四
- 工程勘察設計單位登記管理暫行辦法 三五九
- 國務院關於繼續嚴格控制固定資產投資新開工項目的通知 三六三
- 建材包裝產品定點生產企業評定辦法 三六四
- 大中型水利水電工程建設徵地補償和移民安置條例 三六九
- 城市房屋拆遷管理條例 三七三
- 建設企事業單位關鍵崗位持證上崗管理規定 三七九
- 建築工程保修辦法（試行） 三八二
- 國務院關於改革建築業和基本建設管理體制若干問題的暫行規定 三八五
- 國家計畫委員會、城鄉建設環境保護部城市建設綜合開發公司暫行辦法 三九〇
- 城鄉建設環境保護部關於集鎮實行統一開發、綜合建設的幾點意見 三九四
- 財政部、建設銀行關於國營城市建設綜合開發公司財務管理暫行規定 三九五
- 財政部稅務總局關於城市綜合開發公司徵收國營企業所得稅問題的規定 三九九
- 城鄉建設環境保護部、國家工商行政管理局關於加強城市建設綜合開發公司資質管理工作的通知 四〇〇
- 城鄉建設環境保護部、國家工商行政管理局關於加強建築市場管理的暫行規定 四〇一

六、房地貸款

- 基本建設貸款試行條例 四〇四
- 借款合同條例 四〇八
- 建設銀行關於城市土地開發和商品房貸款暫行辦法 四一一
- 附一：城市土地開發和商品房貸款合同 四一五
- 附二：城市土地開發和商品房貸款申請、審批表 四一七
- 附三：關於《城市土地開發和商品房貸款暫行辦法》的說明 四一九

七、土地登記

- 土地登記規則 四二一
- 國家土地管理局關於開展土地登記發證試點工作的通知 四二八
- 國家土地管理局關於擴大土地登記發證試點和開展城鎮國有土地使用權申報工作的通知 四三〇
- 附：城鎮國有土地使用權申報工作的若干規定 四三一
- 國家土地管理局關於確定土地權屬問題的若干意見 四三二
- 土地管理信訪暫行辦法 四三八
- 關於土地登記收費及其管理辦法 四四三
- 土地管理部門保密法實施細則 四四六

一、基本法規

中華人民共和國憲法

(一九八二年十二月四日第五屆全國人民代表大會第五次會議通過，一九八二年十二月四日全國人民代表大會公告公布施行)

序言

中國是世界上歷史最悠久的國家之一。中國各族人民共同創造了光輝燦爛的文化，具有光榮的革命傳統。

一八四〇年以後，封建的中國逐漸變成半殖民地、半封建的國家。中國人民為國家獨立、民族解放和民主自由進行了前仆後繼的英勇奮鬥。

二十世紀，中國發生了翻天覆地的偉大歷史變革。

一九一一年孫中山先生領導的辛亥革命，廢除了封建帝制，創立了中華民國。但是，中國人民反對帝國主義和封建主義的歷史任務還沒有完成。

一九四九年，以毛澤東主席為領袖的中國共產黨領導中國各族人民，在經歷了長期的艱難曲折的武裝鬥爭和其他形式的鬥爭以後，終於推翻了帝國主義、封建主義和官僚資本主義的統治，取得了新民主主義革命的偉大勝利，建立了中華人民共和國。從此，中國人民掌握了國家的權力，成為國家的主人。

中華人民共和國成立以後，我國社會逐步實現了由新民主主義到社會主義的過渡。生產資料私有制的社會主義

改造已經完成，人剝削人的制度已經消滅，社會主義制度已經確立。工人階級領導的、以工農聯盟為基礎的人民民主專政，實質上即無產階級專政，得到鞏固和發展。中國人民和中國人民解放軍戰勝了帝國主義、霸權主義的侵略、破壞和武裝挑釁，維護了國家的獨立和安全，增強了國防。經濟建設取得了重大的成就，獨立的、比較完整的社會主義工業體系已經基本形成，農業生產顯著提高。教育、科學、文化等事業有了很大的發展，社會主義思想教育取得了明顯的成效。廣大人民的生活有了較大的改善。

中國新民主主義革命的勝利和社會主義事業的成就，都是中國共產黨領導中國各族人民，在馬克思列寧主義、毛澤東思想的指引下，堅持真理，修正錯誤，戰勝許多艱難險阻而取得的。今後國家的根本任務是集中力量進行社會主義現代化建設。中國各族人民將繼續在中國共產黨領導下，在馬克思列寧主義、毛澤東思想指引下，堅持人民民主專政，堅持社會主義道路，不斷完善社會主義的各項制度，發展社會主義民主，健全社會主義法制，自力更生，艱苦奮鬥，逐步實現工業、農業、國防和科學技術的現代化，把我國建設成為高度文明、高度民主的社會主義國家。

在我國，剝削階級作為階級已經消滅，但是階級鬥爭還將在一定範圍內長期存在。中國人民對敵視和破壞我國社會主義制度的國內外的敵對勢力和敵對分子，必須進行鬥爭。

台灣是中華人民共和國的神聖領土的一部分。完成統一祖國的大業是包括台灣同胞在內的全中國人民的神聖職責。

社會主義的建設事業必須依靠工人、農民和知識分子，團結一切可以團結的力量。在長期的革命和建設過程中，已經結成由中國共產黨領導的，有各民主黨派和各人民團體參加的，包括全體社會主義勞動者、擁護社會主義的愛國者和擁護祖國統一的愛國者的廣泛的愛國統一戰線，這個統一戰線將繼續鞏固和發展。中國人民政治協商會議是有廣泛代表性的統一戰線組織，過去發揮了重要的歷史作用，今後在國家政治生活、社會生活和對外友好活動中，在進行社會主義現代化建設、維護國家的統一和團結的鬥爭中，將進一步發揮它的重要作用。

中華人民共和國是全國各族人民共同締造的統一的多民族國家。平等、團結、互助的社會主義民族關係已經確立，並將繼續加強。在維護民族團結的鬥爭中，要反對大民族主義，主要是大漢族主義，也要反對地方民族主義。