

大陸系列

(四)

最新大陸房地產法令彙編

# 企業篇

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。

大陸系列④

# 大陸房地產法令彙編：企業篇

林永汀／編著

定價650元

初版一刷／中華民國82年1月

大陸系列 [4]

大陸房地產法令彙編·企業篇

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 957-529-305-3

## 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，以致研究工作時時中斷，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（企業篇） 目錄

## 一、企業組織

- 全國人民代表大會關於修改《中華人民共和國中外合資經營企業法》的決定 一三
- 中華人民共和國中外合資經營企業法 一五
- 中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例 一八
- 附1：關於《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》第一百條的修訂 三七
- 附2：國務院關於修訂《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》第八十六條第三款的通知 三七
- 中外合資經營企業合營各方出資的若干規定 三八
- 中外合資經營企業合營期限暫行規定 四〇
- 北京市中外合資經營企業工會條例 四一
- 中華人民共和國外資企業法 四五
- 中華人民共和國外資企業法實施細則 四七
- 國務院關於授權省、自治區、直轄市、經濟特區和計劃單列市人民政府審批外資企業的通知 六二
- 中華人民共和國中外合作經營企業法 六三
- 城鄉個體工商戶管理暫行條例 六七
- 城鄉個體工商戶管理暫行條例實施細則 七一
- 中華人民共和國私營企業暫行條例 七六
- 最高人民法院辦公廳轉發國家工商行政管理局《關於處理個體、合夥經營及私營企業領有集體企業〈營業執照〉

《問題的通知》 八三

附：國家工商行政管理局關於處理個體、合夥經營及私營企業領有集體企業《營業執照》問題的通知 八四

二、企業登記

- 中華人民共和國企業法人登記管理條例 八六
- 中華人民共和國企業法人登記管理條例施行細則 九三
- 企業法人登記檔案管理辦法 一一一
- 企業名稱登記管理規定 一二四
- 私營企業登記程序 一二〇

三、企業股份制

- 關於集體企業實行內部集資和股份制有關財務問題的規定 一二七
- 有限責任公司規範意見 一二八
- 股份有限公司規範意見 一四二
- 國家體改委、國家計委、財政部、人民銀行、國務院生產辦關於印發《股份制企業試點辦法》的通知 一六九
- 附：股份制企業試點辦法 一七〇
- 跨地區證券交易管理暫行辦法 一七四
- 福建省股份制企業暫行規定 一七五
- 深圳市股票發行與交易管理暫行辦法 一八七
- 深圳市人民幣特種股票管理暫行辦法 二〇五
- 深圳市人民幣特種股票管理暫行辦法實施細則 二一〇

- 深圳市證券機構管理暫行規定 二二五
- 上海市股份有限公司暫行規定 二三〇
- 上海市證券交易管理辦法 二五六

#### 四、企業稅務

- 中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法 二七三
- 中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則 二七九
- 中華人民共和國私營企業所得稅暫行條例 三〇二
- 中華人民共和國私營企業所得稅暫行條例施行細則 三〇三
- 國務院關於徵收私營企業投資者個人收入調節稅的規定 三〇八
- 中華人民共和國對外商投資企業進出口貨物監管和徵稅辦法 三〇九
- 浙江省城鄉個體工商戶稅收徵收管理辦法 三一五

#### 五、企業金融

- 中華人民共和國外匯管理暫行條例 三二二
- 對僑資企業、外資企業、中外合資經營企業外匯管理施行細則 三二七
- 違反外匯管理處罰施行細則 三三一
- 境內機構對外提供外匯擔保管理辦法 三三四
- 關於境內居民外匯和境內居民因私出境用匯參加調劑的暫行辦法 三三七
- 國務院辦公廳關於加強銀行金融信貸管理工作的通知 三三九
- 中國銀行對外商投資企業貸款辦法 三四〇

• 中國銀行對外商投資企業貸款辦法實施細則（暫行） 三四四

• 中國人民建設銀行外匯流動資金貸款暫行辦法 三五四

附 1：外匯借款申請書 三五七

附 2：外匯借款合同 三五九

• 境內機構借用國際商業貸款管理辦法 三六五

• 中華人民共和國經濟特區外資銀行、中外合資銀行管理條例 三六八

• 上海外資金融機構、中外合資金融機構管理辦法 三七三

• 上海市票據暫行規定 三八二

## 六、企業經營活動

• 廣告管理條例 三九六

• 廣告管理條例施行細則 三九九

• 商標印製管理辦法 四〇五

• 國務院辦公廳轉發國務院機電設備進口審查辦公室關於中外合資合作經營企業進口自用轎車審批管理辦法請示（摘要）的通知 四〇八

附 1：關於中外合資合作經營企業進口自用轎車審批管理辦法的請示（摘要） 四〇八

附 2：中外合資、合作經營企業配備轎車標準明細表 四一〇

• 外國商會管理暫行規定 四一一

• 中華人民共和國工會法 四一三

• 廣東省外商投資企業中方幹部管理規定 四二〇

• 中華人民共和國價格管理條例 四二四

- 街道群眾價格監督暫行規定 四三二
- 投機倒把行政處罰暫行條例 四三四
- 商品和收費實行明碼標價制度的規定 四三七

## 七、鼓勵投資規定

- 中華人民共和國國務院關於經濟特區和沿海十四個港口城市減徵、免徵企業所得稅和工商統一稅的暫行規定 四四一
- 中華人民共和國國務院關於中外合資建設港口碼頭優惠待遇的暫行規定 四四五
- 國務院關於鼓勵外商投資的規定 四四七
- 財政部貫徹《國務院關於鼓勵外商投資的規定》中稅收優惠條款的實施辦法 四五〇
- 國務院關於擴大沿海經濟開放區範圍的通知 四五二
- 國務院關於鼓勵投資開發海南島的規定 四五四
- 國務院辦公廳轉發勞動部、人事部關於進一步落實外商投資企業用人自主權的意見 四五九
- 關於沿海經濟開放區鼓勵外商投資減徵、免徵企業所得稅和工商統一稅的暫行規定 四六〇
- 中華人民共和國海關對國家高新技術產業開發區進出口貨物的管理辦法 四六二
- 湖北省鼓勵外商投資優惠辦法 四六四
- 湖北省華僑投資優惠辦法 四六八
- 北京市新技術產業開發試驗區暫行條例 四七一
- 河北省關於鼓勵外商投資和秦唐滄渤海灣經濟開放區對外開放的若干規定 四七四
- 河北省外商投資企業管理暫行規定 四七六
- 上海市經濟技術開發區條例 四七九

- 關於上海浦東新區鼓勵外商投資減徵、免徵企業所得稅和工商統一稅的規定 四八三
- 中華人民共和國海關對進出上海外高橋保稅區貨物、運輸工具和個人攜帶物品的管理辦法 四八五
- 上海市鼓勵外商投資浦東新區的若干規定 四八九
- 關於上海浦東新區外商投資企業審批辦法 四九三
- 上海市外高橋保稅區管理辦法 四九五
- 上海市關於鼓勵外商投資的若干規定 四九九
- 國務院關於鼓勵華僑和香港澳門同胞投資的規定 五〇一
- 國務院關於擴大汕頭經濟特區範圍的批復 五〇四

## 八、企業清理整頓

- 國務院批轉國家工商行政管理局關於公司年檢和重新登記註冊若干問題意見的通知 五〇六
- 附：關於公司年檢和重新登記註冊若干問題的意見 五〇六
- 清理整頓公司財務的規定 五〇九
- 國務院關於清理整頓各類對外經濟貿易公司的通知 五一一
- 中共中央、國務院關於進一步清理整頓公司的決定 五一三
- 國務院關於在清理整頓公司中被撤併公司債權債務清理問題的通知 五一八
- 福建省企業兼併的暫行規定 五二〇
- 上海市外商投資企業清算條例 五二四

## 九、全民所有制與集體所有制企業

- 中華人民共和國全民所有制工業企業法 五三五

- 全民所有制工業企業承包經營責任制暫行條例 五四五
- 國務院關於修改〈全民所有制工業企業承包經營責任制暫行條例〉第二十一條的決定 五五一
- 全民所有制小型工業企業租賃經營暫行條例 五五二
- 國務院關於修改〈全民所有制小型工業企業租賃經營暫行條例〉第二十二條的決定 五五九
- 全民所有制工業企業推行承包經營責任制有關財務問題的規定 五五九
- 全民所有制小型工業企業租賃經營財務處理的暫行規定 五六三
- 全民所有制企業招用農民合同制工人的規定 五六五
- 全民所有制工業企業轉換經營機制條例 五七一
- 中華人民共和國鄉村集體所有制企業條例 五八七
- 中華人民共和國城鎮集體所有制企業條例 五九四
- 鄉鎮企業承包經營責任制規定 六〇七
- 城鎮集體商業企業財務管理試行辦法 六一五
- 城鎮集體施工企業財務管理試行辦法 六二九
- 江西省招標選擇企業經營者暫行辦法 六四八
- 福建省人民政府關於向境外客商讓售全民所有制小型工業企業的暫行規定 六五三
- 福建省人民政府關於拍賣全民所有制小型企業的暫行規定 六五五
- 河北省全民所有制小型企業拍賣辦法（試行） 六五七
- 市體改委、市經委、市稅務局、人行市分行、市勞動局、市工商局關於下發〈上海市城鎮集體股份合作制企業試點辦法（試行稿）〉的通知 六六一
- 附：上海市城鎮集體股份合作制企業試點辦法（試行稿） 六六一

# 一、企業組織

## 全國人民代表大會關於修改《中華人民共和國中外合資經營企業法》的決定

(一九九〇年四月四日第七屆全國人民代表大會第三次會議通過)

第七屆全國人民代表大會第三次會議審議了國務院關於《中華人民共和國中外合資經營企業法修正案(草案)》的議案，決定對《中華人民共和國中外合資經營企業法》作如下修改：

一、第二條增加一款，作為第三款：「國家對合營企業不實行國有化和徵收；在特殊情況下，根據社會公共利益的需要，對合營企業可以依照法律程序實行徵收，並給予相應的補償。」

二、第三條修改為：「合營各方簽訂的合營協議、合同、章程，應報國家對外經濟貿易主管部門(以下稱審查批准機關)審查批准。審查批准機關應在三個月內決定批准或不批准。合營企業經批准後，向國家工商行政管理主管部門登記，領取營業執照，開始營業。」

三、第六條第一款修改為：「合營企業設董事會，其人數組成由合營各方協商，在合同、章程中確定，並由合營各方委派和撤換。董事長和副董事長由合營各方協商確定或由董事會選舉產生。中外合營者的一方擔任董事長的，由他方擔任副董事長。董事會根據平等互利的原則，決定合營企業的重大問題。」



四、第七條第二款修改為：「合營企業依照國家有關稅收的法律和行政法規的規定，可以享受減稅、免稅的優惠待遇。」

五、第八條第一款修改為：「合營企業應憑營業執照在國家外匯管理機關允許經營外匯業務的銀行或其他金融機構開立外匯帳戶。」

第十條第一款修改為：「外國合營者在履行法律和協議、合同規定的義務後分得的淨利潤，在合營企業期滿或者中止時所分得的資金以及其它資金，可按合營企業合同規定的貨幣，按外匯管理條例匯往國外。」

第十一條修改為：「合營企業的外籍職工的工資收入和其它正當收入，按中華人民共和國稅法繳納個人所得稅後，可按外匯管理條例匯往國外。」

六、第十二條修改為：「合營企業的合營期限，按不同行業、不同情況，作不同的約定。有的行業的合營企業，應當約定合營期限；有的行業的合營企業，可以約定合營期限，也可以不約定合營期限。約定合營期限的合營企業，合營各方同意延長合營期限的，應在距合營期滿六個月前向審查批准機關提出申請。審查批准機關應自接到申請之日起一個月內決定批准或不批准。」

七、第十三條修改為：「合營企業如發生嚴重虧損，一方不履行合同和章程規定的義務、不可抗力等，經合營各方協商同意，報請審查批准機關批准，並向國家工商行政管理主管部門登記，可終止合同。如果因違反合同而造成損失的，應由違反合同的一方承擔經濟責任。」

本決定自公布之日起施行。

《中華人民共和國中外合資經營企業法》根據本決定作相應的修正，重新公布。