



中国兵器工业集团公司

# 法律风险防范指南

《中国兵器工业集团公司法律风险防范指南》编委会 编

兵器工业出版社

责任编辑/周宜今  
封面设计/北京艺奥博业广告公司

ISBN 978-7-80172-923-1



9 787801 729231 >

定价：45.00元

# 中国兵器工业集团公司 法律风险防范指南

《中国兵器工业集团公司法律风险防范指南》编委会 编

兵器工业出版社



## 内 容 简 介

本书从法律风险的概述入手,定位各个管理环节中存在的主要法律风险点,在法律分析的基础上提出相应的防范措施,最后结合典型案例进行说明。同时,本书所编内容考虑企业经营管理的实际,从投资到改制,从公司设立到清算,从人力资源管理到质量保证,基本涵盖了企业经营管理的各个环节,点面结合,内容既丰富又全面。另外,本书从实践出发,各个章节的内容不仅分析了法律风险,而且结合实务工作,提供了富有针对性的防范措施,可直接为企业经营者、管理人员、法律顾问的实务工作提供参考,具有很强的指导性。

### 图书在版编目(CIP)数据

中国兵器工业集团公司法律风险防范指南/《中国兵器工业集团公司法律风险防范指南》编委会编. —北京:兵器工业出版社, 2007. 10

ISBN 978-7-80172-923-1

I. 中… II. 中… III. 武器工业-工业企业-企业法-中国-指南 IV. D922.292-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 132572 号

出版发行:兵器工业出版社  
发行电话:010-68962596, 68962591  
邮 编:100089  
社 址:北京市海淀区车道沟10号  
经 销:各地新华书店  
印 刷:北京市登峰印刷厂  
版 次:2007年10月第1版第1次印刷  
印 数:1—6000

责任编辑:周宜今  
封面设计:北京艺奥博业广告公司  
责任校对:郭 芳  
责任印制:赵春云  
开 本:787×1092 1/16  
印 张:19  
字 数:410千字  
定 价:45.00元

(版权所有 翻印必究 印装有误 负责调换)

## 本书编委会

主 编：温 刚

副主编：刘志刚 杨晓峰

编 委：（以姓氏笔画为序）

王学耕	牛 涛	王韬儒	刘玉明	孙军峰
朱保清	肖 平	李伟杰	李 洋	李建国
李 新	张彦林	张颖琨	周 前	杨红星
杨振海	赵继红	洪流海	俞鉴秋	党小明
袁代春	姬美清	贾继民	贾 雷	程小青
谢龙生				



试读结束：需要全本请在线购买：

# 序 言

由中国兵器工业集团公司办公厅牵头组织集团系统内外法律专家编写的《中国兵器工业集团公司法律风险防范指南》一书即将付梓，这对于推动全系统企业经营管理人员和法律顾问加强法律风险知识学习、增强防范与控制法律风险意识、提高防范与控制法律风险实际操作能力，具有重要意义。

市场经济是法制经济。企业法律风险伴随着企业从设立到运营和管理的每一个环节。能否有效运用法律手段合法经营、防范和化解法律风险，是衡量和评价企业竞争力的重要标准，也是企业生存与发展的重要保障。有远见的企业无一不把法律风险管理纳入其整体战略制定和实施的全过程。

中国兵器工业集团公司作为中央直接掌控的战略性团队，经过八年来的努力，已建立起高科技军品、军民结合高新技术民品、石油矿产战略资源三大核心业务，在我国国民经济建设和国防现代化建设中发挥着基础性、战略性作用。2006年，中国兵器工业集团公司主管业务收入跨上1000亿元台阶，2007年有望突破1200亿元。随着中国兵器工业集团公司经营规模的迅速扩大，在国内国际经营活动中的法律风险也日益增加，能否有效防范和控制法律风险，对于中国兵器工业集团公司保持又好又快发展的良好势头，实现建设有国际竞争力大公司和高科技现代化兵器工业的战略目标，显得尤为重要。

防范和控制法律风险，一方面要加强制度建设，建立健全法律风险防范与控制机制；另一方面要加强风险管理，有效识别、防范和控制风险。在制度建设上，近年来中国兵器工业集团在部分成员单位开展总法律顾问制度试点工作，取得了初步成效，要认真总结试点经验，加快在全系统推广的步伐。在风险管理上，由于法律风险涵盖企业经营管理的整个过程，具体管理事项中风险点的识别和防范难以把握，企业在实际操作中困难重重。为解决这一问题，《中国兵器工业集团公司法律风险防范指南》一书的编写人员从实际出发，从法律风险点的识别入手，对企业管理各个环节中存在的主要法律风险点进行了认真梳理和定位，并在法律分析的基础上提出相应的防范与控制措施，最后结合典型案例进行说明和印证。本书体系新颖、脉络分明、内容丰富、重点突出，实用性、参考性、可操作

性较强，是一部名符其实的法律风险防范工具书。我相信，本书的出版，对于指导各成员单位经营管理人员和法律顾问更好地开展工作，提高防范与控制法律风险的能力。将起到很大的促进作用。

马永波 2007.8.9



# 目 录

<b>第一章 企业在投资中的法律风险及防范</b> .....	1
第一节 概述 .....	1
第二节 企业在投资设立公司中的法律风险及防范 .....	2
第三节 国有企业在证券投资中的法律风险及防范 .....	12
第四节 国有企业境外投资中存在的法律风险及防范 .....	14
第五节 企业在风险投资中的法律风险及防范 .....	18
第六节 案例分析 .....	20
<b>第二章 企业融资的法律风险及防范</b> .....	24
第一节 概述 .....	24
第二节 国内银行贷款的法律风险及防范 .....	24
第三节 融资租赁的法律风险及防范 .....	28
第四节 企业债券融资的法律风险及防范 .....	30
第五节 票据贴现的法律风险及防范 .....	34
第六节 案例分析 .....	35
<b>第三章 上市公司的法律风险及防范</b> .....	39
第一节 概述 .....	39
第二节 证券发行的法律风险及防范 .....	39
第三节 上市公司信息披露的法律风险及防范 .....	40
第四节 上市公司违规经营管理的法律风险及防范 .....	44
第五节 上市公司重组过程中的法律风险及防范 .....	48
第六节 国有股被外资并购的法律风险及防范 .....	50
第七节 案例分析 .....	51
<b>第四章 企业国有资产处置的法律风险及防范</b> .....	54
第一节 概述 .....	54
第二节 违法违规处置企业国有资产的法律责任及防范 .....	54
第三节 企业国有产权交易的法律责任及防范 .....	55
第四节 企业国有资产评估过程的法律责任及防范 .....	58



第五节 资产处置具体行为的法律风险及防范 .....	60
<b>第五章 国企改革中的法律风险及防范 .....</b>	<b>65</b>
第一节 概述 .....	65
第二节 企业改制方案制订中的法律风险及防范 .....	66
第三节 财务审计中的法律风险及防范 .....	67
第四节 资产评估中的法律风险及防范 .....	69
第五节 职工权益保障中的法律风险及防范 .....	71
第六节 债权人利益保障中的法律风险及防范 .....	75
第七节 管理层收购中的法律风险及防范 .....	79
第八节 案例分析 .....	81
<b>第六章 招、投标工作中的法律风险及防范 .....</b>	<b>88</b>
第一节 概述 .....	88
第二节 项目设计、方案评审及变更中的法律风险及防范 .....	89
第三节 招、投标准备工作中的法律风险及防范 .....	89
第四节 开、评标中的风险及防范 .....	92
第五节 合同法律风险及防范 .....	95
第六节 案例分析 .....	96
<b>第七章 合资、合作、联营的法律风险及防范 .....</b>	<b>100</b>
第一节 概述 .....	100
第二节 合资、合作、联营中共性的法律风险及防范 .....	101
第三节 合资、合作、联营中个性的法律风险及防范 .....	107
第四节 案例分析 .....	110
<b>第八章 担保法律风险及防范 .....</b>	<b>114</b>
第一节 概述 .....	114
第二节 不规范担保的法律风险及防范 .....	114
第三节 保证的法律风险及防范 .....	115
第四节 抵押的法律风险及防范 .....	119
第五节 质押的法律风险及防范 .....	121
第六节 留置的法律风险及防范 .....	122
第七节 定金的法律风险及防范 .....	122
第八节 案例分析 .....	123
<b>第九章 合同的法律风险及防范 .....</b>	<b>125</b>
第一节 概述 .....	125
第二节 合同静态方面的法律风险及防范 .....	126

## 目 录

第三节	合同签订履行动态环节的法律风险及防范	131
第四节	案例分析	135
<b>第十章</b>	<b>企业制定规章制度的法律风险及防范</b>	<b>144</b>
第一节	概述	144
第二节	企业规章制度制定阶段的法律风险及防范	144
第三节	企业规章制度成文阶段的法律风险及防范	146
第四节	企业规章制度审批阶段的法律风险及防范	147
第五节	企业规章制度修改阶段的法律风险及防范	147
第六节	案例分析	148
<b>第十一章</b>	<b>专利法律风险及防范</b>	<b>152</b>
第一节	概述	152
第二节	专利申请前的法律风险及防范	152
第三节	专利申请和审查中的法律风险及防范	153
第四节	专利实施和转让中的法律风险及防范	155
第五节	专利管理及专利保护中的法律风险及防范	158
第六节	案例分析	161
<b>第十二章</b>	<b>商标法律风险及防范</b>	<b>168</b>
第一节	概述	168
第二节	使用未注册商标的法律风险及防范	168
第三节	与申请注册商标有关的法律风险及防范	169
第四节	与注册商标的使用、转让和使用许可有关的法律风险及防范	171
第五节	与注册商标专用权保护有关的法律风险及防范	172
第六节	案例分析	173
<b>第十三章</b>	<b>广告宣传的法律风险及防范</b>	<b>177</b>
第一节	概述	177
第二节	违反广告法律规定的法律风险及防范	177
第三节	构成要约广告的法律风险及防范	183
第四节	导致泄密广告的法律风险及防范	184
第五节	案例分析	185
<b>第十四章</b>	<b>商业秘密保护中的法律风险及防范</b>	<b>187</b>
第一节	概述	187
第二节	商业秘密确认中的法律风险及防范	187
第三节	商业秘密管理中的法律风险及防范	189
第四节	商业秘密维护中的法律风险及防范	190

第五节 商业秘密运用中的法律风险及防范 .....	192
第六节 案例分析 .....	193
<b>第十五章 企业不正当竞争的法律风险及防范 .....</b>	<b>197</b>
第一节 概述 .....	197
第二节 以混淆行为进行不正当竞争的法律风险及防范 .....	197
第三节 以商业贿赂行为进行不正当竞争的法律风险及防范 .....	200
第四节 以虚假广告宣传行为进行不正当竞争的法律风险及防范 .....	201
第五节 以诋毁他人商誉行为进行不正当竞争的法律风险及防范 .....	201
第六节 以串通招标投标行为进行不正当竞争的法律风险及防范 .....	202
第七节 案例分析 .....	203
<b>第十六章 诉讼、仲裁的法律风险及防范 .....</b>	<b>206</b>
第一节 概述 .....	206
第二节 起诉阶段的法律风险及防范 .....	207
第三节 一审阶段的法律风险及防范 .....	210
第四节 二审中的法律风险及防范 .....	217
第五节 执行阶段的法律风险及防范 .....	218
第六节 有关仲裁的法律风险及防范 .....	220
第七节 案例分析 .....	222
<b>第十七章 企业人力资源管理法律风险及防范 .....</b>	<b>226</b>
第一节 概述 .....	226
第二节 劳动管理的法律风险及防范 .....	226
第三节 劳动保障的法律风险及防范 .....	234
第四节 案例分析 .....	239
<b>第十八章 产品质量责任法律风险及防范 .....</b>	<b>242</b>
第一节 概述 .....	242
第二节 设计与生产环节面临的法律风险及防范 .....	243
第三节 经营管理环节可能面临的法律风险及防范 .....	246
第四节 涉外经营环节面临的法律风险及防范 .....	250
第五节 案例分析 .....	252
<b>第十九章 国际货物贸易的法律风险及防范 .....</b>	<b>255</b>
第一节 概述 .....	255
第二节 国际货物买卖合同订立过程的法律风险及防范 .....	255
第三节 国际货物买卖合同履行过程的法律风险及防范 .....	260
第四节 国际货物买卖合同违约救济的法律风险及防范 .....	264

---

第五节 案例分析 .....	266
<b>第二十章 国际技术贸易的法律风险及防范 .....</b>	<b>270</b>
第一节 概述 .....	270
第二节 国际许可合同订立过程的法律风险及防范 .....	270
第三节 国际许可合同履行及违约救济的法律风险及防范 .....	275
第四节 案例分析 .....	277
<b>第二十一章 国际工程承包的法律风险及防范 .....</b>	<b>281</b>
第一节 概述 .....	281
第二节 国际工程承包合同订立过程的法律风险及防范 .....	281
第三节 国际工程承包合同履行及救济的法律风险及防范 .....	285
第四节 案例分析 .....	287



# 第一章 企业在投资中的 法律风险及防范

## 第一节 概 述

投资作为企业开源增效的主要途径，在现代企业的生产经营中占有重要的地位。有效的投资能使企业的资源发挥出更大的市场价值，获得更可观的经济收益。但投资也是一种风险性极高的行为，涉及国家的宏观产业政策，市场行情走势以及企业自身的经营方向，特别需要注意的是，投资行为涉及诸多法律事项，存在较大的法律风险。

企业投资的形式多种多样，在不同形式的投资行为中，企业面临的法律风险也不同。本章根据企业的主要投资渠道，从企业投资设立公司、证券投资、海外投资、风险投资四种投资行为来考察其中的法律风险。

(1) 投资设立公司是指企业通过出资创建新的公司，从而成为公司的股东，它是企业十分常见的一种投资方式。伴随我国社会主义市场经济的迅猛发展，已投资和希望投资设立公司的企业越来越多，面临的投资环境也越来越复杂，因此，投资设立公司中的法律风险是企业最常见的一种风险。

(2) 证券投资是企业间接投资的主要形式，其中的法律风险比直接投资中的风险更大。国有企业作为证券投资主体，它和其他投资主体一样，需要有可供投资的资金，能够自主地进行投资决策，可以享受证券的收益权，并承担相应的投资风险。因此，国有企业在证券投资中的法律风险要引起足够重视。

(3) 海外投资既包括在国外建立新机构，也包括购买海外现有公司股份，或者是实现国际联盟。自加入 WTO 以来，中国企业对外直接投资发展迅猛，一方面给中国企业带来巨大的发展机遇和丰厚的利润，但同时也使中国企业面临着诸多风险。中国政府鼓励中国企业参与海外投资，并实行严格监管。中国企业参与海外投资之前一定要严格审视其中的法律风险。

(4) 风险投资是一种将资金投向风险较大、具有较高技术含量的新创企业，以谋求高收益的特殊商业性投资活动。风险投资的基本作用是用筹集来的资金支持科研成果的商品化和创新型中小企业的兴办，最终达到获取巨额利润的目的。风险投资作为一种新兴的、

高风险、高回报的投资方式和高新技术公司的融资手段，已经成为高新技术产业化的桥梁。但中国现阶段社会诚信的普遍缺失、风险投资法律体系的不完备以及风险投资实践的匮乏，导致风险投资领域公共救济严重不足，使风险投资业在中国的法律风险更为突出。

企业应当根据自身的发展战略合理确定对外投资的时机和规模，选择科学的投资渠道，不能盲目跟风。在对外投资中，要充分发挥企业法律顾问的作用，建立有效的法律风险防范控制系统，全面防范和控制投资风险。通过风险识别、风险评估、风险分析、风险报告等措施，对投资项目立项、评估、决策、实施、检查等环节严格把关，明确每一个投资环节中的法律风险点，保证投资和企业运营符合法律规定，提高决策的科学性，避免出现人为的失误。

## 第二节 企业在投资设立公司中的法律风险及防范

### 风险点一：虚拟出资人的法律风险

所谓虚拟出资人，是指在公司设立过程中，为满足公司设立程序上对出资人数的规定，一人或数人并未真实出资，而是以挂名股东的形式，与其他真实出资人共同设立公司的自然人或法人。

根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）的规定，有限责任公司由50人以下股东出资设立，股份有限公司股东应当有两人以上200人以下发起人。虽然《公司法》已允许股东一人申请设立有限责任公司，但根据《公司法》的规定，在注册资本金等方面，对一人公司的要求要比普通有限责任公司严格很多，因此，仍然有很多投资者愿意选择虚拟出资人的方式，为满足《公司法》的相关规定，申请设立在程序上、出资方式等方面相对宽松的普通有限责任公司，甚至股份有限公司。

根据我国法律的规定，虚拟出资人虽属挂名股东，但未实际履行出资，未参与公司管理和分红，但仍法律意义上公司的股东，对外仍应负有股东应尽的义务，承担未出资的风险，即在挂名股东承诺出资范围内承担有限责任。已含有挂名股东的公司，公司组建方案中含有虚拟的出资人，虚拟出资人权利义务无明确约定，公司运行架构必然存在严重缺陷。公司无法建立完善的法人治理结构，不能实现对权利制衡，公司就不可能规范运作，甚至扯皮不断。

对此，企业应对照《公司法》的相关规定并分析自身实际情况，合理选择股份有限公司或有限责任公司的组织形态，已履行出资的股东也能得到应有的回报或收回出资。看是否符合设立股份有限公司或有限责任公司的强制性法律规定，若不符合，则要采取合法的补救措施进行完善，或者及时选取其他的组织形态，待条件成熟后再进

行改造或改组。

### 风险点二：一人公司不能证明财产独立的法律风险

一人公司是指只有一个自然人股东或者一个法人股东的有限责任公司。如果一人有限责任公司很难区分股东与公司的财产，那么一人公司的股东将承担连带责任的法律风险。为防止一人公司股东可能会利用公司法人人格逃避法律规定的义务，比如利用法人资格逃避契约的义务，利用法人资格欺诈第三者，或者逃避赋税等，根据《公司法》的规定，一人有限责任公司不能证明公司财产独立于股东自己的财产的，推定为财产混同，股东对公司的债务承担连带责任。出现上述情况时，法院可以通过否认一人公司的法人资格，强制该公司股东承担连带责任，以此来保护债权人和社会公共利益。所以《公司法》规定的“揭开公司法人面纱”制度在特定情况下将使股东承担连带责任的法律风险。

例如：甲公司出资20万元设立了一人公司，派Y女士任子公司的执行董事、总经理，经营目的和母公司一样；财务人员由母公司的人员兼任，资金调配也由母公司统一管理；在对外业务上全部由子公司签订合同；经营所得全部由子公司转入母公司的账户。现子公司已经拖欠乙公司货款100万元。而子公司购买的货物被母公司使用，其他财产均在母公司的名下，子公司不过是个空壳而已。乙公司的债权不能得到有效保护，起诉至法院，法院依据法人人格否认制度，判定甲公司承担连带责任。

防范这一法律风险的唯一措施就是股东应正确行使股东权利。《公司法》规定一人有限责任公司股东在行使股东权利做出相应决策时，应当采用书面形式，并由股东签名后置备于公司。形成书面会议记录之后，债权人能够查阅资料，以便监督。一人公司股东还可以建立个人财产公示制度，定期向公司登记机关公示其个人财产状况，以促使股东个人财产与一人公司财产截然分开，保证公司财产的独立性，保障股东承担有限责任的权利，同时保护债权人的利益。

### 风险点三：违反行政许可的法律风险

很多企业见利忘法投资于国家禁止或限制的行业，或投资于须办理而未办理行政许可前置的行业。《公司法》第十二条规定：“公司的经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，应当依法经过批准。”为从事此类业务，有些人仓促投资设立公司，超范围经营。公司运行一段时间后，被有关部门发现，从而被罚款甚至被取缔，此时企业的投资不仅不会带来收益，反而连最初的投资也很难收回。

设立公司常见的前置审批的经营行业或项目主要有：从事国有矿山企业要到地质矿产主管部门办理《采矿许可证》；从事房地产开发企业要办理房地产开发资质证书；从事交通运输业要到交通主管部门办理《道路运输经营许可证》；制造销售民用枪支要到公安部门办理《民用枪支制造、配售许可证》；制造销售民用爆炸物要到国防科技工业管理部门

办理《民用爆炸物品生产、销售许可证》；从事危险化工企业要办理《危险化学品经营许可证》、医疗医药卫生企业要办理《药品生产、经营许可证》、食品企业要办理《卫生许可证》、烟草企业要办理《烟草专卖企业许可证》等。

为防范此类风险，必须在投资设立公司前认真做好行业法律、政策调研，避免仓促上马，按规定办理行政许可，更不可以心存侥幸，明知故犯。投资人投资办公司是一项法律性、政策性很强的行为，蕴涵了大量的法律风险，必须懂法、守法，依法成立的公司才能达到投资收益的目的。

#### 风险点四：知识产权出资瑕疵的法律风险

知识产权是企业最有价值的资产，构成企业的核心竞争力。《公司法》鼓励以知识产权等无形资产出资，最高比例可达到70%。如何利用、保护和最大限度发挥知识产权的资产价值，并防范知识产权出资法律风险对企业显得尤为重要。我们的侧重点在于提炼知识产权出资过程中的法律风险。在实践中，以知识产权出资可能面临以下法律风险：

##### 1. 知识产权出资范围认识不全面

根据法律规定，广义范围内的知识产权均可以作为出资的形式。因此，版权、商标、专利、非专有技术、厂商名称权、集成电路布图设计、未披露信息等都是可以利用的出资方式。对于高新技术企业来说，未获得专利保护的专有技术同样可以出资，不应仅仅局限在专利或商标方面。

另外，知识产权种类不同，价值也可能不同，市场应用价值也可能存在区别，这些都是需要认真考虑的。因此要全面认识知识产权出资的范围和价值，充分发挥知识产权的广泛性和价值性，提高出资成功的机会。

##### 2. 知识产权权利存在瑕疵

投资者应保证出资的知识产权的合法性、完整性，如果存在权属争议，将从根本上影响出资的成立。另外，以工业产权中的专利权和商标权出资都必须是在其有效期内，如果超过期限，就属于出资瑕疵了，而以非专利技术出资就无期限限制了，这也是需要引起重视的地方。

因此，可考虑在投资协议或合同中写明：“投资方保证，所投入的知识产权是其独家拥有的，与之相关的各项财产权利是完全的、充分的，并且没有任何瑕疵”，并约定相应的违约责任。

##### 3. 知识产权出资价值评估不真实

知识产权出资评估价值关系到其市场应用及盈利价值，同时也关系到股权比例或控制权强度，所以依据客观、真实、全面的评估资料，选择科学合理的评估方法和专业评估机构是知识产权出资过程中必须考虑的问题。如果评估失实或不当，投资方将在知识产权价值上承受重大不利或者投资失败。



### 4. 知识产权出资比例不符合规定

根据法律规定，知识产权出资的最高比例可达70%，这说明法律鼓励以知识产权出资，但过高或过低的出资比例同样存在着法律风险。因此，必须根据实际情况选择合适的出资比例，保证货币出资金额不得低于于有限公司注册资本的30%，同时还必须将出资的知识产权依法办理其财产权的转移或者权利人变更手续。

鉴于知识产权出资存在的以上法律风险，为了防止高新技术被移花接木，偷梁换柱，给投资方造成巨大的投资损失，为了防止知识产权被擅自转让和使用，在投资合作协议或公司章程中要明确约定知识产权归公司所有，并约定相应的保密义务。在组建公司的协议中列明知识产权投入前与投入后的所有权，并列入投资各方关于所投入的知识产权的保证与承诺，以合同来约束投资各方处理知识产权的行为，而且只有在知识产权出资办理转让手续后，才真正为企业所有和控制。相应地，可在公司章程中列入“投资各方声明条款”，进一步明确知识产权的归属。

### 风险点五：土地使用权出资不规范的法律风险

依据我国法律的规定，以土地使用权出资，需要对出资财产进行资产评估。以土地使用权出资的风险主要表现在以下几个方面：

#### 1. 土地使用权价值评估不真实

对土地使用权进行资产评估，依据法律规定，必须聘请专业的土地评估机构，并由该机构对评估的资产出具资产评估结论。该结论具有法律效力。如果选择一家不具有执业资质的评估机构进行评估，评估结果就不会被有关机关认可，会导致延误公司设立或者导致公司设立不能的后果。另外，同知识产权评估不实一样，依据我国法律的规定，如果土地使用权价值评估不实，其实际价值明显低于其出资时的评估价值，出资人在补足出资外，还应该根据设立协议的约定，向其他出资人承担违约或者赔偿责任。因此，出资人在选择评估机构时，应当进行充分的考察和权衡对比，比如该机构是否具有业务资格、执业能力、执业经验和执业质量如何，服务费用标准如何等等，尽可能评估出土地使用权的真实价值。

#### 2. 不符合房地一体原则

所谓房地一体原则，是指土地使用权和土地上的房屋等建筑物和附着物的所有权归属于同一主体，在房地产转让或抵押时，房屋所有权和土地使用权必须同时转让、抵押。房地一体原则也被称为“房随地走”原则或“地随房走”原则，其源于房产与地产不可分离的自然属性。但由于土地和房屋以往在我国绝大部分地区都实行分别登记制度，土地使用权变动由土地管理部门负责登记，而房屋则由房产管理部门负责登记，造成了两种权利在事实上的分离。土地使用权和地上建筑物分属于不同的权利主体的情形大量存在，因而很难避免土地和地上建筑物分别被处分的情况。新颁布的《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第十条要求房地产进行统一登记，这样就可以避免土地和地上建筑物