

# 东陆 留记

(第五辑)

◎ 主编 于欣力

DongLu LiuJi



云南大学出版社  
Yunnan University Press

# 东陆 留记

(第五辑)

◎ 主编 于欣力

DongLu LiuJi



云南大学出版社  
Yunnan University Press



图书在版编目 ( CIP ) 数据

东陆留记. 第5辑 / 于欣力主编. -- 昆明: 云南大学出版社, 2016

ISBN 978-7-5482-2518-8

I. ①东… II. ①于… III. ①社会科学 - 文集 IV. ①C53

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第305867号

东陆  
留记 (第五辑)

◎ 主编 于欣力

DongLu LiuJi

策划编辑: 赵红梅

责任编辑: 严永欢

封面设计: 郑明娟

出版发行: 云南大学出版社

印 装: 云南南方印业有限责任公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 17

字 数: 324千

版 次: 2016年5月第1版

印 次: 2016年5月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-5482-2518-8

定 价: 45.00元

---

地址: 云南省昆明市一二一大街182号云南大学英华园内

邮编: 650091

发行电话: (0871) 65031071 65033244

E-mail: market@ynup.com

本书若有质量问题, 请与印厂调换。(联系电话: 0871—65148757)

# 编委会名单

主 编 于欣力

副 主 编 杨 伟 郑 蔚

执行编辑 何可人

编 委 沈 芸 马 理 毕媛媛 方 芳

付 蕾 钱 均 刘 静 李承洁

# 前 言

《东陆留记》（第五辑）如约而至，2015 年云南大学迎来了许多新的变化，留学生办公室随机关整体搬迁至呈贡新校区明远楼，新常态下的留学生管理与教学对我校来华留学生工作提出了新的要求，参与留学生管理的干部和与留学生培养有关的教学单位也需要为之付出更多的努力才能让我校的留学生教学质量稳步提高并且在全云南省范围内保持一定的优势，这也要求我们不断创新，不断提高对自身的要求。

2015 年我校留学生在校人数为 951 人，毕业生人数为 435 人，其中 114 人获得学位。2015 年云南大学获得国家汉办孔子学院奖学金南亚师资班项目，秋季学期我们迎来了 28 名来自孟加拉和尼泊尔的学生，他们将在云南大学学习一年，学成回国后，他们中的大部分人将成为当地汉语教学的骨干力量。在留学生办公室搬迁至呈贡校区前，我们还为今年即将毕业的留学生举办了联欢活动，希望他们在云南大学愉快学习和生活的记忆能够延续得更久，更深刻。

我们征求学院的意见，选取了 5 篇有代表性的 2015 年留学生毕业论文集结而成《东陆留记》（第五辑），这 5 篇论文是：柬埔寨学生李永庆的《柬埔寨政府利用世界银行信贷的绩效研究》，越南留学生陈庭兴的《越南房地产土地使用权转让研究》，缅甸留学生李焕兰的《1988 年以来缅甸工业发展研究》，韩国留学生桂基润的《韩国学生学习“了”偏误分析及对策探析》，泰国留学生郑希怡的《汉泰网络新词语对比》。观之每一辑《东陆留记》，我校留学生论文的一个特点是他们在导师的指导下积极研究本国的社会和经济的发展，以及本国的法律，这其实也为中国学者研究东南亚国情提供了非常宝贵的一手资料。今年另一个可喜的现象是留学生尝试从语言学的角度来研究汉语，比如桂基润同学敢于从汉语“了”字的用法入手分析学习者们存在的偏误，还有泰国同学郑希怡另辟蹊径，通过网络词汇来比

较中泰两国的文化。值得一提的还有法学院几乎每年都有留学生论文入选《东陆留记》，特别是罗刚教授指导的留学生论文已连续两年入选《东陆留记》。

在此我们要对各位参与留学生教育、教学、管理的老师深表感谢。同时我们要感谢教育部国际司、国际留学基金委员会、国家汉办以及各方面人士不断给予留学生教育工作的支持与鼓励。

国际合作与交流处

于欣力

2015 年 11 月

# 目 录

## 越南房地产土地使用权转让研究

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| 绪 论 .....                         | (4)  |
| 第一章 越南房地产土地使用权经营转让相关理论 .....      | (10) |
| 第二章 越南房地产土地使用权转让法律制度 .....        | (24) |
| 第三章 中国房地产土地使用权转让的相关规定 .....       | (34) |
| 第四章 越南房地产土地使用权转让存在的不足以及完善建议 ..... | (38) |
| 结 语 .....                         | (42) |
| 导师评语 .....                        | (46) |

## 1988 年以来缅甸工业发展研究

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| 绪 论 .....                     | (51)  |
| 第一章 1988 年以来缅甸工业的发展情况 .....   | (58)  |
| 第二章 1988 年以来缅甸工业政策的调整历程 ..... | (82)  |
| 第三章 缅甸工业发展存在的问题及前景 .....      | (94)  |
| 结 论 .....                     | (102) |
| 致 谢 .....                     | (109) |
| 导师评语 .....                    | (110) |

## 柬埔寨政府利用世界银行信贷的绩效研究

|           |       |
|-----------|-------|
| 导 论 ..... | (115) |
|-----------|-------|

|      |                        |       |
|------|------------------------|-------|
| 第一章  | 世界银行信贷政策的研究 .....      | (123) |
| 第二章  | 世界银行对柬埔寨信贷的绩效分析 .....  | (132) |
| 第三章  | 柬埔寨利用世界银行信贷存在的问题 ..... | (146) |
| 第四章  | 有效利用世界银行贷款的建议 .....    | (155) |
| 致 谢  | .....                  | (163) |
| 导师评语 | .....                  | (164) |

## 韩国学生学习“了”偏误分析及对策探析

|      |                        |       |
|------|------------------------|-------|
| 绪 论  | .....                  | (170) |
| 第一章  | “了”的用法探讨 .....         | (176) |
| 第二章  | 调查问卷设计及内容说明 .....      | (180) |
| 第三章  | 韩国学生“了”的偏误情况统计分析 ..... | (188) |
| 第四章  | 特殊学生的“了”的偏误情况统计 .....  | (209) |
| 第五章  | 针对“了”偏误的对策探析 .....     | (219) |
| 结 语  | .....                  | (226) |
| 致 谢  | .....                  | (237) |
| 导师评语 | .....                  | (238) |

## 汉泰网络新词语对比

|      |                    |       |
|------|--------------------|-------|
| 绪 论  | .....              | (241) |
| 第一章  | 泰语网络词语的类型及特点 ..... | (244) |
| 第二章  | 汉语网络词语的类型及特点 ..... | (253) |
| 第三章  | 汉泰网络词语的对比 .....    | (257) |
| 小 结  | .....              | (259) |
| 致 谢  | .....              | (261) |
| 导师评语 | .....              | (262) |



# 越南房地产土地使用权转让研究

学院（所、中心） 法学院

专业名称 经济法

研究生姓名 陈庭兴

学号 F1201100001

导师姓名 罗刚 职称 教授

**摘 要：**越南是农业大国，农业在经济结构中所占的比重相当大。农业一直占越南国内生产总值的 30% 左右。随着 1986 年越南改革开放政策的施行，社会经济的不断发展与工业化、现代化进程的加快，目前越南经济结构有了较大的变化，各行业都迅猛发展，各领域都有翻天覆地的变化，如建设、进出口、服务、卫生、教育，尤其是房地产。

近年来，越南的城市化进程日益加快，很多乡村变成了城市。人民对住宅的需要不断上涨，导致房地产市场随之活跃起来。很多房地产交易所相继建立，而且交易活动频繁。人民购买房屋的需求使社会各阶层越来越关注土地使用权转让的相关法律法规。土地使用权转让法在房屋购买流程中起着极其重要的作用，但越南房地产市场的土地使用权转让法仍存在诸多不足之处。正因为如此，作为一个学习法律的越南留学生，本人想深入了解越南房地产法，特别是注重探究土地使用权转让。本研究先从理论角度分析越南房地产领域的土地使用权转让，然后深入了解越南法律对土地使用权转让的主要内容，从而指出存在的问题并提出自己对完善越南土地使用权转让法的相关建议。

**关键词：**越南；土地使用权；转让

**Abstract:** Vietnam is an agricultural country and agriculture plays a very important role in the economic structure with large amount of proportion. Agricultural manufacture has accounted for about 30 percent of Vietnam's GDP. With the implementation of Vietnam's economic reform in 1986 and the rapid development of social economic, modernization and industrialization, Vietnam has made lots of significant changes in economic structure. Therefore, other industries and fields also developed quickly, such as, construction, import and export, services, health, education, especially real estate. In recent years, Vietnam's urbanization is accelerating, and many villages have become cities. The need of housing is increasing, and as the result, the real estate markets also become extremely stronger. There are a lot of real estate exchange centers appeared recently, and real estate transactions or trading activities happen frequently. So, nowadays people in Vietnam tend to pay more attention to the regulations and relevant laws on land use right transfer when doing real estate transactions. Regulations and laws on land use right transfer obviously play a significant role in buying house activities or in real estate transactions. However, there are still many deficiencies exist in regulations and law sys-

tems on land use right in Vietnam. That is why, as a Vietnamese students studying law, I want to understand and research the Vietnamese real estate laws, especially regulations and laws on transfer of land use rights. In this study, firstly I start with the theoretical review of laws on real estate and land use rights transfer in Vietnam. After that, I decide to research the main content of Vietnamese laws on the transfer of land use rights, thus pointing out problems and present my own suggestions to improve the Vietnamese laws of land use right transfer.

**Key words:** Vietnam; Land use rights; Transfer

# 绪 论

## 一、研究背景

购买、出售或转让的土地交易形式早已形成，它几乎与土地私有制同时出现。随着社会经济的发展，这种交易形式已经有了许多改变。如今，购买、出售及转让土地在世界上大多数国家已成为一种活跃的交易。越南人均耕地面积约 0.073 公顷，属于人多地少的国家。从 1986 年开始，越南实行“改革开放”，逐步由高度集中的“包给”制向市场经济体制转变，陆续调整经济政策和法规，推行自上而下的改革，其中土地制度调整幅度较大，对越南经济社会的发展产生了深远的影响。

在越南，由于土地全民所有制的特征，组织和个人都只能享有土地使用权。越南的土地使用权有着其自身的特征。越南公开和透明地为土地使用权转让市场建立了相应的法律框架。然而，根据实践情况，房地产土地使用权转让的规定仍然存在着一些不足之处，对房地产的经营活动有不良的影响，从而降低了越南国家对管理这种市场的工作效果。例如，对于转让主体和土地使用转让权限制过大；未扩大土地使用权的用途；手续过度复杂；金融市场与房地产市场之间的关系不够紧密；没有真正做到转让主体和受转让主体之间关系的平等；转让土地使用权与购买依附土地的资产之间的交易还存在较大的差异、冲突；等等。如果房地产交易仍然低效率进行，这不仅仅会对房地产市场造成冲击，还会在越南市场经济和国际一体化日益深入发展的背景下，直接影响到投资环境及经营活动的吸引力。为了解决房地产市场中存在的这些问题以及房地产交易所遇到的困难，促进经济市场的发展，研究市场、了解土地使用权转让许多不同层次的法律法规至关重要。考虑到这一点，本人选择了“越南房地产业务中土地使用权转让的法律制度研究”作为研究对象，希望能够更深入全面地研究理论

问题，分析越南房地产业务土地使用权转让的实际情况，从而提出解决方案，希望对实践中完善该领域的相关法律制度做出一点贡献。

## 二、研究综述

### （一）越南的研究情况

目前，越南房地产经营活动及房地产市场问题已受到很多专家、科学家及其国内外企业的关注。越南的各个部级、行业的专家也已经开始研究这个问题。

部级研究项目有：越南财政部公产局（2000），“越南房地产市场的科学基础及形成方式”；中央管理研究院（2001年11月），“关于越南房地产市场形成与开发”的会议纪要；中央经济管理研究院（2002年2月），“越南房地产市场开发”的会议纪要。这些研究项目主要研究越南房地产市场的一些基本问题，越南房地产市场的形成过程及开发，越南房地产市场开发战略与定向以及越南国家对房地产市场的管理方式。房地产地政所、经济大学经济学院、建筑师处处长及越南西贡房地产总公司联合研究了“胡志明市房地产市场至2005年的远景”。此研究项目对房地产市场的理论基础、胡志明市房地产市场现状、胡志明市房地产市场开发与管理的主要方法（包括房地产市场法理系统建立方法、房地产管理组织机构系统、促进土地使用规划工作、房地产市场的财政解法）研究得比较全面。越南司法部与日本国际合作单位（JICA）在2007年1月10至12日举行了“房地产登记法律”会议，并撰写会议纪要。会议纪要明确分析了目前越南房地产登记单位及法律现状，研究并考察世界上一些国家的房地产登记工作，提出并建立越南房地产集中登记单位模型。此外，河内经济社会发展研究院（2002年4月）举行了“河内房地产市场”会议，并撰写了会议纪要；河内国家大学法律系的经营法律部门（2002年）举行了“建立越南土地使用权的法律基础”会议，并撰写了会议纪要；河内资源环境部的地政研究院（2005年）撰写了相关的研究项目报告。

除了以上会议纪要及科学研究项目以外，还有很多有关于房地产市场的研究书籍，参考文献，发表在专业期刊上的研究项目，在报纸上发表的学术、硕士、博士学位论文等，例如：

黎春伯的《越南在改革开放事业中的房地产市场开发及形成过程》<sup>①</sup>在对越南房地产市场、理论方法与国际经验的问题进行仔细分析的同时分析了越南房地产市场以及土地使用权的现状，并提出近段时间房地产市场继续开发的方法。

太伯勤副教授与陈源南硕士的《越南房地产市场的理论基础及实践》，财政出版社（2003）；裴雪梅硕士的《越南土地所有权市场》，劳动社会出版社（2005）；阮光线的《论在土地商贸、民事交易中土地使用者的法律地位》，法律博士学位论文（2003）；阮氏娥的《建立及完善越南土地使用权市场的法律制度》，法律硕士学位论文（2003）；阮氏红绒的《论越南2003年新土地法对转让土地使用权的法律法规》，法律硕士学位论文（2004）。这些研究项目深入地研究了土地使用权交易、贸易、民事交易的有关法律现状的理论基础，指出了法律与实践执行的缺乏及限制，为完善越南土地使用权转让的法律提供了借鉴。

范氏菊副教授与阮文沙副教授的《房地产经营投资指南》，胡志明市国家大学出版社（2009）；陈光辉博士、阮光线博士的《房地产经营法》，司法出版社（2009）；越南国家会议纪要：《房地产经营法律及政策》，司法出版社（2005）；等等。以上这些研究房地产经营活动的研究项目，仔细地分析、研究了房地产经营投资项目的管理，房地产、建筑工程经营的法律法规，土地使用权和房地产经营活动，房地产经营领域的合同以及国家对房地产经营活动的管理政策，德国及东南亚地区一些国家的房地产经营政策及法律。

总之，以上全部研究项目让本人对越南房地产市场、房地产经营活动有了一个比较全面的看法，因为这些研究项目包含房地产市场及房地产经营活动的丰富信息，尤其是房地产市场的理论基础及其越南房地产市场的法律现状。但是，到目前为止越南还没有深刻、具体及全面地研究关于越南在房地产经营活动中土地使用权转让的法律制度。所以，在目前越南经济社会不断发展及转变的条件下，对“越南房地产经营中的土地使用权转让的法律制度”问题的深入研究是极具深刻的理论意义及实践性的。

## （二）其他国家的研究情况

在国外土地经济学和土地法学的研究中，很少使用“土地转让”这个

---

<sup>①</sup> 黎春伯：《越南在改革开放事业中的房地产市场开发及形成过程》，科学与技术出版社2003年版。



词。在土地转让领域，研究较多的是土地交易，其具体形式有土地的买卖、租赁、抵押等。

马克思（Karl Heinrich Marx）、恩格斯（Friedrich Engels）是比较早对土地转让进行系统、深入研究的经济学家。他们的企业、产权和地租理论至今仍放射着灿烂的光辉，对越南的土地转让、土地使用制度改革发挥着极为重要的指导作用。在他们之前或者之后的威廉·配第（William Petty）、安·罗·杜尔阁（Anne Robert Jacques Turgot）、亚当·斯密（Adam Smith）、詹姆斯·安特生（Johan Gunnar Andersson）、李嘉图（David Ricardo）、屠能（Johann Heinrich von Thunen）的土地地租等理论，在土地流转的理论建设方面也有着不可磨灭的贡献。到了现代，随着市场经济的发展和经济理论研究的现代化，许多重要的经济学家如保罗·萨缪尔森（Paul Anthony Samuelson）、威廉·诺得豪斯（William D. Nordhaus）、曼昆（N. Gregory Mankiw）等是把土地和资本放在一个章节中进行研究的。例如曼昆指出：“土地或者资本的购买价格是一个人为了无限期地拥有那些生产要素而支付的价格。租赁价格是一个人为了在一个有限时期内使用那些生产要素而支付的价格。这些价格是由略有不同的经济力量决定的。”（曼昆，1999）

现代研究土地转让的学者，往往首先关注研究土地产权问题，认为土地产权的不确定性和外部性将会导致资源退化。假如土地权利被清楚地界定并且所有权转让能够在一个合理交易成本下充分自由地进行，那么地权是最有安全保障的，就能确保帕累托效率的实现，因此认为土地私有和排他性的产权是制度变迁的结果，也是令人满意的。但也有人指出，集体产权存在着比正式的私有产权更低的制度成本、规模经济、降低风险等。此外，新制度经济学的交易费用理论、企业和企业契约理论、信息理论等，对于促进越南土地转让的理论研究和制度建设，也有一定的借鉴意义。

笔者通过研究还发现，西方土地经济学者一般不提“土地转让”这个词，也不提所谓“两个层次的转让”。这与他们很早就实行市场经济体制有关。在市场经济条件下，只要产权关系清晰，土地可以自由买卖、租赁、抵押等。但是，在英联邦的一些成员国，形式上土地属于女王所有，所以在土地转让中创造了“土地批租”等制度，通过批租获得土地使用权者，可以再进行买卖、出租、抵押使用权等。

随着市场经济的发展和经济理论研究的现代化，许多重要的经济学家如保罗·萨缪尔森、曼昆等往往是把土地和资本放在一个章节中进行研究的。因此，研究土地使用权转让应该注意到这一点。

### 三、研究方法与创新点

#### （一）学术构想与研究思路

在房地产业务中，土地使用权转让是一个比较广泛的研究范围，可以从不同的角度去研究经济、政治、社会和法律的问题。在本文的研究范围内，笔者将集中分析在法律方面的几个问题：转让主体（房地产经营企业），转让对象（土地使用权），土地使用权转让合同，土地使用权转让程序和财务转让。在上述内容之内，本人主要更深地研究房地产经营企业（一级和二级的投资者）与客户之间的交易活动，而不是研究所有的交易主体（组织、家庭、个人）。因为房地产经营企业和客户是在房地产交易的中心，决定房地产市场的发展及存在。

#### （二）研究内容

（1）研究房地产业务中土地使用权的理论问题，并与其他交易形式对比，明确转让土地使用权对房地产经营和房地产市场的作用。

（2）分析房地产业务中转让土地使用权的法律状况，实行该法律取得的成绩、缺点以及不足之处。

（3）找出解决方案，以便对完善越南房地产业务转让土地使用权的法律法规做出一点贡献。

#### （三）难点与创新点

##### 1. 难点

写作的难点主要在于目前自己没有房地产业务工作的实践经验，对于一些具体操作层面的知识难以驾驭。

##### 2. 创新点

本文主要分析了关联土地使用权转让的一些基本概念、特征以及形式，以此深入研究越南依法转让土地使用权的发展过程，房地产经营活动中土地使用权转让的法律现状以及执法实践。通过仔细分析，本文将会指出越南在执行土地使用权转让的法律过程中所表现出的优点及缺点，并提出完善越南法律对于房地产业务土地使用权转让活动的建议。

#### （四）研究方法

本文将就越南房地产市场中的土地使用权转让的法律法规进行研究，分析理论问题，从而提出解决方案，对实践中完善越南房地产业务中转让土地使用权的法律制度做出一点贡献。

为了达到上述目的，本文将重点研究下面的几个问题：

(1) 研究房地产业务中土地使用权的理论问题，并与其他交易形式对比，明确转让土地使用权对房地产经营和房地产市场的作用。

(2) 分析房地产业务中转让土地使用权的法律状况，并指出实行该法律取得的成绩、存在缺点以及不足之处。

(3) 找出解决方案，以便完善越南房地产业务转让土地使用权的法律法规。