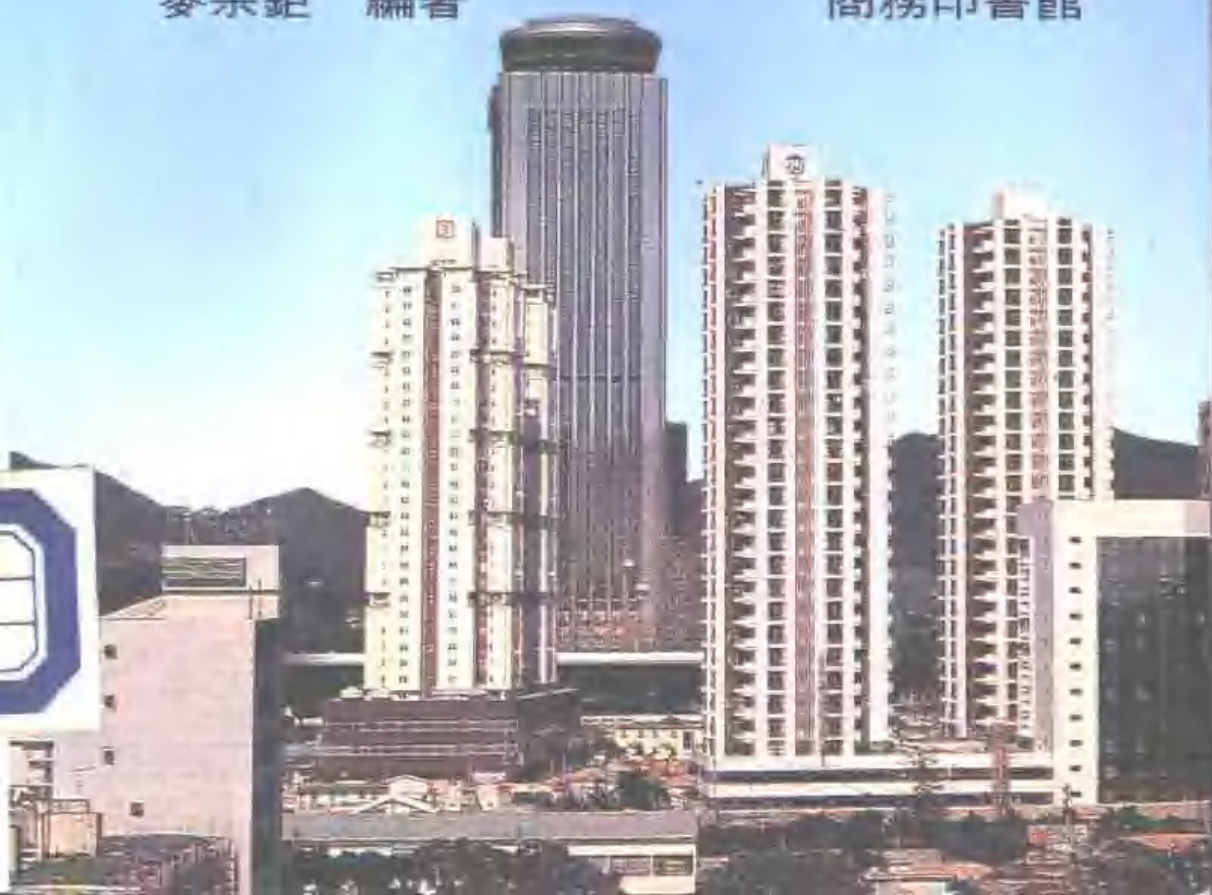


經濟·法律

投資 中國房地產 法律實務手冊

麥宗鉅 編著

商務印書館



111
D65205
259

投資

中國房地產

法律實務手冊

投資中國房地產
——法律實務手冊

編著者——麥宗鉅律師

問答編訂——廖卓英

責任編輯——應劍雲

責任校對——李敬芳 黃文羣
陳劍虹 李小額

出版者——商務印書館(香港)有限公司

香港鰂魚涌芬尼街2號D僑英大廈

印刷者——美雅印刷製本有限公司

九龍官塘業業街6號海濱工業大廈4樓B1

版次——1992年8月第1版

1993年10月第3次印刷

©1992 商務印書館(香港)有限公司

ISBN 962 07 6133 2

Printed in Hong Kong

序 言

隨著改革開放的加強，中國土地管理科學化、現代化、

本書是一本面向廣大置業人士、房地產開發經營者、地產界、金融界、法律工作者的實用手冊。謹以立序。

譚兆璋

國際科技工商管理交流中心總監

1992年8月8日

編 寫 說 明

隨着改革開放深入展開，中國房地產市場也同其它行業一樣興旺發達，房地產市價不斷攀升，尤其廣州、深圳、珠海、汕頭、福建廈門、海南等經濟特區更甚，更吸引了許多海外華僑、港、澳、台地產界、金融界，置業人士正大舉進軍國內的房地產市場。

中國為了吸引外商投資，從事開發土地，經營外銷商品樓宇，公布了一系列有關房地產的法律規定，以保障房地產投資者及置業人士的合法權益。目前，國內的房地產業是一個新興行業，房地產市場方興未艾，加上中國房地產法規、制度還未完善，國內房地產制度與外國、港、澳、台地區有所不同。中國實行以城鎮國有土地使用權有償出讓、轉讓制度以來，土地使用權轉讓日趨增加，加上改革開放在中國深入開展，特別是經濟特區發展迅速，房地產業給投資者帶來豐厚利潤。廣州、惠州、佛山、東莞、珠江三角洲、經濟特區等地，鄰近港、澳，交通方便，勞動力便宜，投資小，效益大，有着良好的投資環境，吸引了廣大港、澳、台客商投資，紛紛開發建廠。目前該地區三資企業已聘用勞工達數百萬人，由於工人的劇增，人們的生活改善，對住房的需求增加，加上國內的房地產價格比港、澳、台地區便宜得多，該地區已

成為港、澳、台人士及其親友理想的置業選擇。

由於國內土地使用權價值不斷標升，一些客商急於購買土地使用權，而內地的一些原有土地使用者又缺乏土地使用權轉讓的法律知識，法律意識不足，因而出現土地使用權之非法轉讓，僅廣東土地使用權非法轉讓，在1989年、1990年就查處了2,000餘宗，面積為1,190畝。非法交易的主體各行各業有不同程度的存在，既有城鎮的國有土地，也有農村的集體土地，這些土地使用者，既無轉讓權，也沒有向有管轄權的國土局申請批准，依法轉讓。由於非法轉讓而使投資者的權益無法保障，所簽訂的合同也難以執行。故海外，港、澳、台投資者及置業人士，為使其投資有保障，迫切需要了解中國房地產法律，本書正是適應這一要求而編寫的。為使投資者、置業人士了解中國房地產法律，在國內依法開展房地產買賣活動，我們特別編寫了本書。

本書分為三部分：第一部分為“置業買賣編”，第二部分為“投資發展編”，第三部分為“應用法例編”，從不同角度提供有關中國房地產之買賣及法律資訊，希望有助讀者制訂投資中國房地產之攻守策略。

這裏應該強調，讀者如有現實的法律問題，務請諮詢執業律師。出版社及作者對任何因誤用誤解本書所載資料而引致的直接或間接的損失，不負法律責任。

編者
1992年

緒 言

中國自實行經濟改革和開放政策以來，推動了房地產制度的改革，1988年4月12日第七屆全國人民代表大會第一次會議通過《中華人民共和國全國人民代表大會公告第八號》、《中華人民共和國憲法修正案》，在該項“修正案”中，對憲法第10條四款進行了修改，即從“任何組織或者個人不得侵佔、買賣、出租或者以其他形式非法轉讓土地”。修改為“任何組織或者個人不得侵佔、買賣或者以其他形式非法轉讓土地，土地的使用權可依法轉讓”。從此，在中國確立了土地使用權有償轉讓制度。各省、市、經濟特區結合本地區實際情況，根據《中華人民共和國憲法修正案》第2條、《中華人民共和國土地管理法》、《外商投資開發經營成片土地暫行管理辦法》、《國務院關於中外合營企業建設用地的暫行規定》、《國務院關於鼓勵外商投資的規定》等法律規定，制定了法規、規定和辦法。現根據上述法律、法規、規定和辦法，對境外客商在中國境內從事房地產買賣及投資時應注意的法律問題，分兩部分十二章論述如下。

總目

序	i
編寫說明	iii
緒言	v

一

置業買賣編

第1章 房地產預售（樓花）	3
第2章 商品住宅、合作經營樓宇之外銷	19
第3章 房地產權轉移	31
第4章 房產抵押（按揭）	39
第5章 房屋租賃	49
第6章 房產登記	59

二

投資發展編

第7章 土地開發、出讓	69
第8章 土地使用權轉讓	79
第9章 外商投資企業取得用地方式	87
第10章 土地使用權出租、抵押	91
第11章 土地招標、投標、公開拍賣	97
第12章 綜合法律問題與建議	107

三	應 用 法 例 編
---	-----------

A	綜合應用法規	119
B	廣東省現行法規	206
C	廣州現行法規	231
D	深圳現行法規	260
E	珠海現行法規	279
F	汕頭現行法規	283
G	海南現行法規	294
H	上海、天津現行法規	314
I	黑龍江、大連現行法規	331
J	廈門、寧波現行法規	340

應用法例、法規目錄

A 綜合應用法規

1. 中華人民共和國憲法修正案（有關房地產的規定） 119
2. 中華人民共和國土地管理法 121
3. 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
135
4. 城市私有房屋管理條例 144
5. 外商投資開發經營成片土地暫行管理辦法 150
6. 中華人民共和國中外合資經營企業法 155
7. 中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例 160
8. 中華人民共和國外資企業法 189
9. 中華人民共和國中外合作經營企業法 193
10. 國務院關於鼓勵外商投資的規定 199
11. 國務院關於台灣同胞到經濟特區投資的特別優惠辦法
204

B 廣東省現行法規

12. 廣東省經濟特區土地管理條例 206
13. 廣東省土地管理實施辦法 216
14. 廣東省城市建設綜合開發公司管理條例 226

C 廣州現行法規

- 15. 廣州經濟技術開發區土地使用規則 231
- 16. 廣州經濟技術開發區土地使用權有償出讓合同書
(附：土地投標書) 239
- 17. 廣州經濟技術開發區土地使用權轉讓 242
- 18. 廣州市徵收城鎮土地使用費試行辦法 246
- 19. 廣州市徵收中外合營企業土地使用費暫行辦法 250
- 20. 廣州經濟技術開發區土地管理試行辦法 254

D 深圳現行法規

- 21. 深圳經濟特區土地管理條例 260
- 22. 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 266
- 23. 深圳土地招標投標試行辦法 269
- 24. 深圳經濟特區土地招標須知
(附：土地使用權投標書) 273

E 珠海現行法規

- 25. 珠海市人民政府關於為外商投資提供更多優惠的規定
(節錄) 279
- 26. 珠海經濟特區土地使用費調整及優惠減免辦法 280

F 汕頭現行法規

- 27. 汕頭經濟特區關於土地權轉讓有關問題的規定 283
- 28. 汕頭經濟特區土地管理規定 284
- 29. 汕頭市市轄區、汕頭經濟特區徵地補償暫行規定 290

G 海南現行法規

- 30. 海南土地管理辦法 294
- 31. 海口市土地使用權有償出讓轉讓規定 308

H 上海、天津現行法規

- 32. 上海市土地使用權有償轉讓辦法 314
- 33. 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 326

I 黑龍江、大連現行法規

- 34. 黑龍江省人民政府關於對客商投資興辦企業實行優惠辦法的若干規定（節錄） 331
- 35. 大連經濟技術開發區土地使用管理辦法 332
- 36. 大連經濟技術開發區若干優惠待遇的規定（節錄） 338

J 廈門、寧波現行法規

37. 廈門經濟特區土地使用管理規定 340
38. 寧波市中外合資經營企業土地使用管理實施辦法 343

圖 表 目 錄

表 1	商品房預售審批登記程序	6
	(第 1 章)	
表 2	房地產交易鑒證程序	26
	(第 2 章)	
表 3	深圳特區房地產轉讓應納稅費	35
	(第 3 章)	
表 4	房屋抵押(按揭)貸款程序	43
	(第 4 章)	
表 5	房屋租賃程序	54
	(第 5 章)	
表 6	房屋租賃管理示意圖	54
	(第 5 章)	
表 7	深圳特區房地產租賃應納稅費	56
	(第 5 章)	
表 8	房地產確權登記程序	63
	(第 6 章)	
表 9	協議出讓土地使用權程序	76
	(第 7 章)	
表 10	房地產發展商應納稅款	77
	(第 7 章)	

表 11	建設用地審批程序	89
	(第 9 章)	
表 12	招標出讓土地使用權程序	104
	(第 11 章)	
表 13	公開拍賣出讓土地使用權程序	105
	(第 11 章)	
表 14	房地產市場結構示意圖	110
	(第 12 章)	
表 15	物業評估示意圖	111
	(第 12 章)	

一

置業買賣編