

外商投資企業取得用地應注意的法律問題

土地使用權的取得，是外商在中國投資從事生產經營活動比較關心的問題之一，它直接關係到投資成本的高低和將來的盈利水平。在此，本文結合現行法律、法規，概括外商投資企業取得用地的方式，並就相關法律問題作簡要闡述。

一、**以出讓方式取得國有土地使用權**。即外商投資企業按出讓協議支付出讓金或通過公開招標拍賣取得土地使用權。以出讓方式取得的土地使用權屬於外商投資企業的財產，可以轉讓、出租、抵押。國家禁止炒賣“地皮”的交易。

二、**以劃撥方式取得土地使用權**。外商投資企業向土地管理部門申請，經有批准權的人民政府批准後，由市、縣土地管理部門和外商投資企業簽訂土地使用合同，辦理土地登記手續，取得土地使用權。以這種方式外資企業要一次性繳交場地開發費和每年繳交土地使用費。只有基礎設施用地和公益事業用地以及政府重點扶持的能源、交通、水利等項目用地可以採取劃撥方式。

三、**以合資或合作方式取得土地使用權**。中方企業把企業擁有的土地使用權作價入股和外商組成合資、合作企業。

四、**以租賃方式取得土地使用權**。此方式是指外商以支付租金為代價來取得一定年限的土地使用權。出租房屋實際上是連土地一起出租，如果供出租的土地是以劃撥取得的，則須補辦出讓手續及補交出讓金，否則是違法的。

五、**以轉讓方式取得土地使用權**。土地使用者將土地使用權轉讓於外資企業，外資企業為此支付地價款而取得土地使用權。

六、**取得集體土地使用權的形式**。集體所有的土地先由國家徵用為國有土地後，再以出讓，劃撥或租賃等方式由外資企業取得。

由於近年不少地方政府變相從事經營活動，其中違法“徵用”土地問題比較突出。外商在中國內地進行投資，應注意其合作方的“國有土地使用權證”是否依法辦妥，以避免不必要的投資風險。

鄭家賢律師事務所

2004年3月26日