

外商投资企业取得用地应注意的法律问题

土地使用权的取得，是外商在中国投资从事生产经营活动比较关心的问题之一，它直接关系到投资成本的高低和将来的盈利水平。在此，本文结合现行法律、法规，概括外商投资企业取得用地的方式，并就相关法律问题作简要阐述。

一、**以出让方式取得国有土地使用权。**即外商投资企业按出让协议支付出让金或通过公开招标拍卖取得土地使用权。以出让方式取得的土地使用权属于外商投资企业的财产，可以转让、出租、抵押。国家禁止炒卖“地皮”的交易。

二、**以划拨方式取得土地使用权。**外商投资企业向土地管理部门申请，经有批准权的人民政府批准后，由市、县土地管理部门和外商投资企业签订土地使用合同，办理土地登记手续，取得土地使用权。以这种方式外资企业要一次性缴交场地开发费和每年缴交土地使用费。只有基础设施用地和公益事业用地以及政府重点扶持的能源、交通、水利等项目用地可以采取划拨方式。

三、**以合资或合作方式取得土地使用权。**中方企业把企业拥有的土地使用权作价入股和外商组成合资、合作企业。

四、**以租赁方式取得土地使用权。**此方式是指外商以支付租金为代价来取得一定年限的土地使用权。出租房屋实际上是连土地一起出租，如果供出租的土地是以划拨取得的，则须补办出让手续及补交出让金，否则是违法的。

五、**以转让方式取得土地使用权。**土地使用者将土地使用权转让于外资企业，外资企业为此支付地价款而取得土地使用权。

六、**取得集体土地使用权的形式。**集体所有的土地先由国家征用为国有土地后，再以出让，划拨或租赁等方式由外资企业取得。

由于近年不少地方政府变相从事经营活动，其中违法“征用”土地问题比较突出。外商在中国内地进行投资，应注意其合作方的“国有土地使用权证”是否依法办妥，以避免不必要的投资风险。

邝家贤律师事务所

2004年3月26日