

內地業務關注組晚間研討會
“內地土地使用權及房地產有關之法律認識”
2005年10月17日

公會於2005年10月17日在香港會議展覽中心舉辦了一個關於“內地土地使用權及房地產有關之法律認識”的晚間研討會，並邀請了的近律師行的北京法律顧問權睿學先生及香港法律助理黎家欣女士擔任演說嘉賓。

由於收到與會者大量提問，應公會要求，講者同意就當日未能在研討會上回答的問題作出書面答覆，以饗全體公會會員。

~ 以下僅為的近律師行對與會者提出的問題作出初步的討論意見，並非正式的法律意見。~

1. 如果買了相連商鋪，各自有一個房產證，均寫明“商鋪”，請問買了後可否不經“城規”申請、報批，把兩個商鋪打通？

需視該二商鋪之間的牆是否主力牆，如不是主力牆，又不準備將二個房產證合為一個，一般情況下，可以自行打通使用。如城規干預而又不接受你上述解釋的，需辦報批手續。

2. 買了一個 1000 平方米的地下首層商鋪，可否自由在所擁有商鋪內劃分幾十個小檔出租，要不要向什麼部門報批？

如不影響結構，劃分幾十個小檔出租，不需要報批，但要向當地主管的工商行政管理局辦理相關的營業執照，解決幾十個小檔是逐個領取營業執照或一個營業執照由幾十個小檔共同使用，同時，當地街道居民委員會要求你按消防條例安裝合格的消防設施。

3. 在廣州買了一個“市場”在一幅七層住宅樓的地下“首層”，已取得房產證，證上列明“商鋪”。買時有約一半檔鋪經營出售肉菜，其他有出賣衣服、理髮店，曾去房管局查過，發展商最初發展項目，只應是“商業”。請問現在是否可以不做“街市”而做其他行業？e.g. 售衣服呢？是否要先得“城規”批准呢？

廣州規定，街市是民生的一部份，如要取消街市，需經主管的工商行政管理局准許。

4. 如果只有土地使用權，房產證未申領，可否出讓土地，由受讓人再申辦房產證？

一般要求，要投入一定的資金（25%）或已對該土地進行開發才能進行轉讓，但在實際操作中，你可以向主管的土地管理部門諮詢，了解該部門是否同意直接辦理轉讓過戶手續，只要主管的土地管理部門同意及辦理轉讓手續，可以將土地轉讓後，由受讓人自行辦《土地使用證》，但記緊均要簽妥如何收取土地轉讓費的合同和要先收取土地轉讓款項。

5. 領取房地產所有權證頗費時，作為投資者，收樓後在有租客願意下，可否租出單位呢？

以“買賣合同”為依據，可以出租，但後果可能要補交租金所得的稅費。

6. 如果土地是臨時用地，會不會有土地使用證？還有如在臨時用地上建廠房，會不會有房產證？

臨時用地不會有土地使用證，沒有土地使用證就不可能辦到房產證。建議與主管的國土部門協商，將臨時用地變更為出讓土地，領取《土地使用證》并建廠房。

7. 如為開發項目，在取得國土證後，是否有期限？是否一定要展開開支工作，否則土地回歸國有，國土證無效？

一般要求二年內開發，否則政府有權收回土地，但廣州地區政府部門為免麻煩，一般不願意收回。

8. 最近從東莞國土局得知，我們不用拿國有證也可以擁有土地使用權及房產證，根據他們所講，我們可把村的集體證改為我們公司的名字及可使用 50 年期，是不是正確的？

除非是該土地所在地村委會的村民，否則不能領有《土地使用證》及《房地產所有權證》。

9. 自建廠房是否要辦房地產證，如是，如何辦理？

一定要辦房地產證，主要準備以下文件：(1) 土地使用合同；(2) 土地使用證；(3) 規劃許可證；(4) 建築施工證；(5) 廠房驗收證；(6) 規劃部門確認廠房具體面積證明。到國土局和房地產管理局申辦《房地產所有權證》。

10. 對於一些由村政府而非國地局批出的“老問題”，廠房已興建和使用中，如何向國地局領取房產證？是否在村委確認支持下，一定可以在國土局中補辦補地價，最終獲取房產證？

首先，向國土局了解該土地是否可以建廠房，有無已出讓予其他使用者，然後，與村委之管理公司簽訂合同，再到國土局辦理土地出讓合同、《土地使用證》、補地價，按前述第9點辦《房地產所有權證》。

11. 在抵押房地產時，是否有條文規範貸款比率，例如房產值的 50%或 70%，如抵押給外資銀行，是否被視為外債並須登記？

有關貸款比例，由銀行的管理體系確定各銀行的貸款比率，如抵押給外資銀行，該外資銀行在中國設有分行的，由外資銀行在中國的分行貸款，於2004年6月26日後辦理抵押擔保的，無須登記。但2004年6月26日前辦理抵押擔保的，應辦理登記。

12. 抵押前除查核業權外，是否有途徑查核業權人是否涉及任何訴訟呢？

暫時沒有正式途徑查核業權人是否涉及訴訟，但只要辦理了抵押登記，就可以對抗第三者，包括訴訟所牽涉的債項。

13. 我最近在廣州購買了一商業（寫字樓）單位，分三期付清款項，現已付了三分一，付款方法是把款項轉到發展商銀行戶口，因銀碼頗大，現有些擔心，請問有什麼辦法可得到保障？

先到廣州市房地產管理局之房屋交易中心查清楚該商業寫字樓有無辦理《預售合同》之預售登記，該預售登記之業權人是否你本人，已辦清上述手續，可以按預售合同付款。

14. 若房地產未被抵押，然後被封存，房地產擁有人後被訴訟，請問該房地產是否由所有債權人分配？

由法院確定債權人按比例分配。

15. 各地政府有基準地價，當需要就土地評估價格，應當找那些專業人士作出評估而法院是接受的？

法院有指定的註冊估價機構。

16. 內地有 land search 的 system 嗎？可以向什麼機關申請？需時多久？費用多少？

各地方不同，有的地方可以直接查土地情況，但大多數地方均沒有查冊服務。可以委托中國律師協助。

17. 什麼是“統徵地”？

是指政府對土地實行統一徵收，統一給予單位和個人補償後，規劃控制。其他人需要使用統徵地，不可以直接與被徵用土地的單位、個人自行合作，而應該與政府協商、招標、招標出讓，按政府的規劃使用統徵地。

18. 請詳細說明“七通一平”的內容。

通道路、通電力、通訊、通自來水、通污水處理、通雨水處理（北方城市通暖氣）、通液化氣、土地平整。

19. 外商要成立房地產開發公司有什麼基本條件及手續為何？

有100萬元以上的註冊資本；有4名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2名以上持有資格證書的專職會計人員。

外商投資設立房地產開發企業的，除應當符合上述的規定外，還應當依照外商投資企業法律、行政法規的規定，向主管外經委和商務部門辦理有關審批手續，取得房地產開發企業的批准證書後，辦理《營業執照》和《資質證書》。

20. 預售許可證是否已改為須達到建築物結構達到或已完成三份之二，而非單已投資25%？

25%的規定是一定要達到的，沒有改，但有的地方要求更嚴格，例如另需要完成建築結構三份之二（應該已含25%）或已建築物要求已經封頂等。

21. 港人在國內有房地產，如過世，承繼人需要有什麼證明及有什麼手續才可以把房地產轉讓？

一般情況下，承繼人要辦妥繼承公證（主要是國內公證處出具的繼承公證）後即可轉讓，有的地方還則要求將房屋過戶予承繼人名下才能轉讓。

22. 若出租廠房是兩人登記（獲得土地使用權），能否日後將該廠房轉贈？若可以，手續如何？

可以轉贈，轉贈只能轉贈自己名下的份額，持原《房地產所有權證》及共有權證和轉贈書等文件，到房地產管理部門辦理轉贈和《房地產所有權證》之變更手續。

23. 關於土地用途，一旦由農地轉為工業用地之後，是否任何工業都可以經營？比方說，新廠是電鍍或印染廠之類的污染行業，這類污染性行業是否需要再取得其他部門審批（如環境保護局）才可經營？

要分二部份理解：(1) 在工業用地建設廠房，歸土地管理部門、規劃部門、房地產管理部門管理和審批，廠房要持有《房地產所有權證》。(2) 生產或經營工廠的，歸工商行政管理部門、外經委（屬外商投資企業的）、環境保護局管理和審批，經營要持有《營業執照》。若該地段之環保部門不允許污染行業進行生產或經營，即使有《房地產所有權證》，工商行政管理部門也不能核發《營業執照》，除非獲得環保部門的批准。

24. 若在原有土地使用範圍的週邊外佔用了零碎的荒地，如何增持，申請手續是什麼？

應該要辦理了零碎荒地的土地使用權手續，才能使用周邊外的零碎荒地。如要增持零碎荒地，向主管的國土局了解零碎荒地目前的所有人，經目前的零碎荒地所有人同意，按前述第9點和第10點辦房地產證。