

<<外商投资房地产法律实务>>

图书基本信息

书名：<<外商投资房地产法律实务>>

13位ISBN编号：9787503696084

10位ISBN编号：7503696087

出版时间：2009-6

出版时间：法律出版社

作者：周胜 编

页数：427

字数：396000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<外商投资房地产法律实务>>

### 前言

自人世以来，中国一直积极引进外资，在这样的政策背景下，2006年以前，外资进入中国房地产业相对比较容易，只是在经营范围上有所限制。

2005年开始，中国房地产业形势一片大好，房价一涨再涨，购房的却越来越多。中国消费者在“买涨不买跌”的古老消费心理的作用下，2007年房价涨到了2002年的3倍以上却不见回落的苗头，于是，境内房地产业也随之进入一个可谓“癫狂”的发展阶段。

境内房地产业发展过热，境外资本的大量流入更是增长了这种势头，为缓解这种局面，2006年起，中国开始加大对外资进入房地产市场的限制，从传统的对经营范围、主体的限制，扩展到方方面面

。其标志性事件当属2006年7月11日，建设部、商务部、发展改革委、人民银行、工商总局、外汇局六部委联合发布的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，《准入意见》针对“我国房地产领域外商投资增长较快，境外机构和个人在境内购买房地产也比较活跃”的情况，对外资进入房地产市场作出了比较全面的限制性规定。

此后，2006年8月14日商务部办公厅《关于贯彻落实〈关于规范房地产市场外资准入和管理的通知〉有关问题的通知》，以及2007年5月23日商务部、国家外汇管理局《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》又对此加以完善，形成了比较完整的中国房地产业限外政策体系。

## <<外商投资房地产法律实务>>

### 内容概要

本书的研究方向定位为“外商投资房地产业”，其特殊性在于既含有涉外因素，又关系到与民生息息相关的特殊行业——房地产业，因而，外商投资房地产业可谓限制重重。

对于外商而言，想要打入中国的房地产市场，首先了解这些五花八门的限制是必不可少的；对于一个提供专业服务的律师而言，这更是业务基本。

本书从厘清外商投资房地产的基本概念入手，梳理外商投资房地产业的基本制度，分析外商投资房地产开发企业的方式，详细介绍了外商投资房地产开发企业涉及的相关纳税环节和税种，并根据笔者多年从事外商投资房地产业务的经验，在实际操作层面梳理外商投资境内房地产开发的模式，总结外商并购境内房地产企业涉及股权转让合同应注意的问题，并对外商投资房地产涉及的税费实务提出相关建议和意见。

同时，为便于投资境内房地产的外商申报相关审批手续，笔者还收集整理了外商投资房地产在商务行政管理部门、工商行政管理部门、外汇行政管理部门以及建设行政管理部门等部门办理相关审批手续所需要的现行的文件范本。

## <<外商投资房地产法律实务>>

### 作者简介

周胜，律师，北京市中洲律师事务所高级合伙人；毕业于中国政法大学；中国法学会会员，中华全国律师协会民委会委员，北京房地产学会理事，北京律协土地法专业委员会副主任，北京法学会房地产分会委员。

周胜律师专业从事投资金融、房地产、建筑工程、外商投资等非诉领域

## <<外商投资房地产法律实务>>

### 书籍目录

外商投资中国楼市盛宴远未结束前言第一章 外商投资房地产业的基本问题 第一节 外商投资房地产业概念界定 一、外商投资企业 二、房地产 三、房地产业 四、房地产企业 五、外商投资房地产业 第二节 外商境内投资的限制 一、组织形式 二、出资制度 三、程序限制 四、外国投资者出资比例低于25%的特殊限制 第三节 房地产业的外资准入条件 一、背景及概述 二、外商投资自用房地产的限制 三、外商投资非自用房地产的限制 第四节 外商投资房地产业的限制 一、对外商投资新设房地产企业的限制 二、对外资并购境内房地产企业的特殊限制 三、对外商投资企业转投资房地产业的特殊限制第二章 外商投资房地产业的基本制度 第一节 取得国有土地使用权制度 一、取得国有土地使用权的方式 二、招、拍、挂预约国有土地使用权 三、双方协议预约国有土地使用权 四、取得《国有土地使用权证》 第二节 项目核准制度 一、项目核准权限 二、项目核准范围、条件 三、申请项目核准提交的文件、证件 四、项目核准的程序及期限 五、核准的效力 第三节 企业名称预先核准制度 一、企业名称预先核准的权限 二、企业名称 三、核准的步骤 四、注意事项 五、核准的费用 第四节 外商投资企业设立(变更)审批制度 一、审批权限 二、提交的文件、证件 三、审批效力 第五节 外商投资房地产企业备案制度 一、备案权限问题 二、核对事项 三、备案的效力 第六节 工商登记制度 一、工商注册登记 .....第三章 外商投资房地产开发企业的方式及流程第四章 外商投资房地产业相关税费第五章 外商投资房地产投资实务研究第六章 外商投资房地产税费实务研究第七章 文件范本第八章 外商投资房地产相关规范性文件

## <<外商投资房地产法律实务>>

### 章节摘录

4. 企业注销、破产后, 债权人承受破产、注销的房屋土地的, 免征契税; 非债权人承受破产、注销企业土地、房屋的, 可参照上条规定享受契税优惠政策。

5. 经国务院批准实施债权转股权的企业, 对债权转股权后新设立的公司承受原企业的土地、房屋权属, 免征契税。

6. 政府主管部门对国有资产进行行政性调整和划转过程中发生的土地、房屋权属转移, 不征收契税。

7. 企业改制重组过程中, 同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的无偿划转, 包括母公司与全资子公司之间, 同一公司所属全资子公司之间, 同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的无偿划转, 不征收契税。

例如, 甲公司要购买乙公司的价值1000万元的土地及房产, 为了达到筹划契税的目的, 可将乙公司分立为乙、丙两个企业, 丙公司获得原乙公司的土地及房产, 丙的股东及股权比例与乙相同。然后甲公司再和丙公司合并或者购买丙公司全部股权, 以达到房产和土地转移的效果, 且整个过程中均不需要缴纳契税。

这种做法可以全额节约契税, 但是其缺点就是程序较繁杂, 且要支付一定的工商登记费用。

(二) 减少流转程序实现契税筹划 在土地和房产预期要发生多次流通过程的情况下, 尽量减少流转的次数, 能够节省契税的开支。

契税的发生时间是在流通节点上, 即发生一次流通行为, 就要缴纳一次契税。

因此, 如果能将流转的环节减少一次, 就可以节省这次流转的契税支出。

## <<外商投资房地产法律实务>>

### 编辑推荐

本书的三大特点：第一，实用性较强，从外商投资房地产企业的设立、资质管理到建设用地使用权的取得、项目的审批与管理以及税费、律师调查等内容有所涉及，第二，系统性强，在中国投资房地产业所要碰到的法律问题，都有所解释，且自成体系；第三，有一定的理论性，作者所碰到的现实问题还从不同角度进行了一定的理论探讨。

作者们均来自法律实践第一线，故更增加了本书的可读性。

——中国政法大学教授、博士生导师 符启林 《外商投资房地产法律实务》一书具有很高的专业性和实务性，可为外国投资者以及从事相关非诉业务的律师，提供准确、便捷、可操作的指引。

——北京市律师协会副会长 张小焯 对于外商而言，想要重振旗鼓“杀回”中国房地产市场并成功“斩获”，必须清晰地了解中国楼市目前的“游戏规则”。

《外商投资房地产法律实务》一书的出版，就为外商“叩响”中国房地产大门提供了一把实用的“钥匙”。

——《楼市》杂志出品人 蔡鸿岩 本人从事房地产行业已有27年，并有着在中国12年不同寻常的房地产阅历。

众所周知，房地产行业的特征使之难免法律纠纷，其间曾与很多律师合作，但很少有周胜律师这样练达，且令人满意的法律顾问。

在这里我诚恳地向各位房地产界人士推荐中国律师界的达人 ——周律师。

此次，周律师推出其潜心多年的力作《外商投资房地产法律事务》，望能为您释疑解惑。

——韩国住皇开发（株）董事畏（梁在完）

<<外商投资房地产法律实务>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>