

大陸外商企業土地 「使用權」之探討

吳穎飛

在市場經濟誘因下，大陸土地已走向商品化路線，然在土地「國有」制度下，土地使用仍只准批租而不得買賣，鑑此，如何在不健全土地法規下取得土地使用權，顯然已是大陸外商企業最關切問題。

前言

大陸在經濟發展上約可分為三個階段，1978年以前採行所謂的「產品經濟」，為生產而生產，生產甚麼完全是由決策或計劃部門決定。1978年之後則以「商品經濟」為主

，生產的目的乃著眼於市場的需求。1992年，中共十四大則確定走所謂「公有制」下「市場經濟」的路線，將「商品經濟」拓展至資金、土地及勞務等方面。但「土地」問題因中共認為屬「國家」所有，故至今仍不得買賣，不過其批租期可

長達70年，就性質而言，可說已納入了市場範圍。

由於大陸土地的管理尚屬萌芽期，雖定有制度，但在各地積極促進經濟發展，爭相吸引海外投資的情形下，不但法令不甚健全，就是有法也不一定遵循，因之常有越權批