

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 13020101150320

UDC _____

厦门大学

硕士学位论文
论股权重组方式转让房地产项目的优缺点
及治理对策

Study On the Advantages, Disadvantages and
Countermeasures of Real Estate Project Transfer by
Equity Restructuring

吴倩

指导教师姓名: 朱炎生教授

专业名称: 法律硕士

论文提交日期: 2013年4月

论文答辩时间: 2013年 月

学位授予日期: 2013年 月

答辩委员会主席: _____

评阅人: _____

2013年 月

论股权重组方式转让房地产项目的优缺点及治理对策

吴倩

指导老师

朱炎生

厦门大学

厦门大学博硕士学位论文摘要

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学博硕

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1.经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2.不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

内 容 摘 要

房地产业在国民经济中起着十分重要的作用,它的热度吸引了越来越多的人投资房地产。但是房地产的投资却伴随着很多复杂的风险,资金与土地这两个房地产项目投资过程中的最核心因素一旦遇到困难,房地产开发进程就会受到严重影响,因此现实生活中形成了大量房地产项目转让的需求。现实生活中转让房地产项目主要通过两种方式:直接转让房地产项目与通过股权重组实现的转让,而通过股权重组来实现房地产项目的转让更加普遍。因此,笔者从该种方式的优缺点入手,探讨与此有关的法律问题。

本文分三章探讨股权重组转让房地产项目问题。第一章主要介绍了股权重组方式转让房地产项目的含义,并重点阐述了此种转让方式的优势。它的交易条件更加宽松,交易成本更低,更有利于外商投资我国房地产行业,也更有利于中小企业的房地产融资。第二章则探讨了以股权重组方式转让房地产项目存在的不足之处,它所伴随的经济风险与社会风险很不利于房地产市场的健康发展。经济风险是该转让方式给转让双方当事人带来的经济利益损失的风险,此种风险如不加以防范,会不利于房地产市场的健康发展。社会风险则包括此种转让方式会加剧房地产投机行为,会不利于中小房地产企业权益的保护,会对税收制度造成负面冲击。第三章是在以上深入探讨的前提下,对该种转让方式的不足提出的治理对策。由于社会风险与经济风险性质不同,笔者建议采取的治理对策也不同。对于经济风险,主要应由市场主体自己采取措施来进行风险控制,同时笔者认为也应由房地产相关管理机构采取一定措施来防范经济风险,如制定《风险控制指示》等指导性文件,引导房地产市场主体对房地产公司股权转让的风险进行控制。对于控制社会风险,则应通过政府设置专门监管机构,明确其具体监管职责,设置转让条件,要求转让必须由监管机构予以登记;同时完善相关税收设置,加强税收征管,阻塞纳税人的避税空间,以利用政府这只有形的手来尽量避免社会风险带来的危害。

关键字: 股权重组; 房地产项目; 转让

ABSTRACT

The real estate sector plays a very important role in the national economy, it has attracted more and more investment. But there are a lot of sophisticated risks along with real estate investment. Once there are difficulties on the most crucial factors including the capital and land in the real estate projects investment process, real estate development process would be severely affected. Therefore, there are many demand for the transfer of real estate projects. There are mainly two ways of transfer of real estate project in reality, namely direct transfer of real estate projects and transfer by equity restructuring. In practice, the transfer of real estate by equity restructuring is more prevalent. Therefore, I start from the advantages and disadvantages of the ways to explore the legal issues related to this.

This article is divided into three chapters to explore the equity restructuring the transfer of real estate projects. The first chapter introduces the meaning of the transfer of real estate project by equity restructuring. The transfer by equity restructuring is looser and the transaction cost is lower. Therefore, it is in favor of the foreign investment in China's real estate industry and real estate financing for small-sized enterprises in China. The second chapter discusses the existing inadequacies about the transfer of real estate projects by way of equity restructuring. There are a lot of risks about the real estate project transfer by equity restructuring, including social and economic risk. Economic risk includes the risk of the economic loss to the parties, if those risks are not prevented, they would harm the healthy development of the real estate market. Social risk indicates that such transfer method will aggravate the opportunistic practice of the local real estate enterprises, thus will not be favorable for the small and medium-sized enterprises and also will bring about negative impacts on taxation system. The third chapter elaborate proposed countermeasures deeply. There are differences in the nature of social and economic risks brought by the real estate project transfer via equity restructuring. Therefore, it is necessary to take different

prevention countermeasures. For the controlling of economic risks, it is mainly market entity who needs to take measures. Simultaneously, the author regards that the relevant management institutions of the real estate shall take certain measures, like formulating guidance documents such as *Instructions on Risk Control* as to well guide the real estate entity to control the risks in equity restructuring of the real estate company. For controlling social risks, the government should strengthen macro regulation, build diversified real estate financing channels and perfect the taxation measures for real estate project transfer via stock right transfer.

Key Words: Equity Restructuring; Real Estate Project; Transfer

廈門大學博碩

目 录

引 言.....	1
第一章 股权重组方式转让房地产项目的含义与优势.....	2
第一节 股权重组方式转让房地产项目的含义	2
第二节 股权重组方式转让房地产项目的优势	3
一、交易条件与交易成本方面的优势.....	3
二、投融资方面的优势.....	4
第二章 股权重组方式转让房地产项目的不足	6
第一节 股权重组方式转让房地产项目的潜在风险	6
一、转让方工程项目的合法性风险.....	6
二、房地产开发项目公司的潜在债务风险.....	7
三、诉讼或仲裁带来的风险.....	8
四、项目公司其他股东行使优先购买权带来的风险.....	8
五、项目公司股权转让登记的风险.....	9
六、外商介入带来的风险.....	9
第二节 股权重组方式转让房地产项目的社会风险	10
一、加剧房地产市场的投机风险.....	10
二、中小房地产企业股东权益的负面冲击.....	10
三、对税收制度的负面冲击.....	11
第三章 股权重组方式转让房地产项目的治理对策.....	20
第一节 完善相关监管制度	20
一、设置股权重组方式转让房地产项目必须满足的条件.....	20
二、设置股权重组方式转让房地产项目的登记制度.....	20
三、设置专门的监管机构并明确其监管职责.....	21

第二节 完善相关税收制度	23
一、增加房地产保有环节税收，减轻流转环节税收.....	23
二、加强税收征管措施.....	23
三、加强不同税收政策之间的衔接，阻塞纳税人的避税空间.....	24
第三节 加强当事人自身经济风险的防范	25
一、由相关机构制定专门的《风险控制指示》	25
二、市场主体对经济风险的自行防范.....	26
结 语.....	28
参 考 文 献	30

厦门大学博硕

CONTENTS

Introduction.....	1
Chapter 1 Conception and advantages of Real Estate Project Transfer by Equity Restructuring.....	2
Subchapter 1 conception of Real Estate Project Transfer by Equity Restructuring.....	3
Subchapter 2 The Advantages of Real Estate Project Transfer by Equity Restructuring	
Section 1 The Advantages about Trading Conditions and Transaction Costs....	4
Section 2 The Advantages about investment and financing	5
Chapter 2 Defects in Real Estate Project Transfer by Equity Restructuring in China.....	6
Subchapter 1 The Potential Risks of the Transfer of Real Estate Projects by Equity Restructuring	6
Section 1 Legality of the Project.....	6
Section 2 Potential Risk of Debt.....	7
Section 3 The Risks of Pending Litigation or Arbitration	8
Section 4 The Risks of Preemptive Rights of the Other Shareholders of the Project Company.....	8
Section 5 The Risks over Registration for the Transfer of Real Estate Projects Through Company Share Right Restructuring	9
Section 6 The Risks of Foreign Intervention	9
Subchapter 2 Social Risks Over the Transfer of Real Estate Projects by Equity Restructuring.....	10

Section 1	Aggravate the Opportunistic Practices of the Local Real Estate Enterprises.....	10
Section 2	The Negative Impact of Small and Medium-sized Real Estate Enterprises in Shareholders' Equity	10
Section 3	The Negative Impact On the Tax System.....	11
Chapter 3	Perfection of Real Estate Project Transfer by Equity Restructuring.....	20
Subchapter 1	Improve the Supervision System	20
Section 1	Conditions for the Transfer of Real Estate Projects by Equity Restructuring Should be Set	20
Section 2	Set Up a Registration System for the Transfer of Real Estate Projects by Equity Restructuring	20
Section 3	Set Up a Dedicated Regulatory Bodies and Clear Tts Responsibilities	21
Subchapter 2	Improvement of Tax System	23
section 1	Increase Tax for Real Estate Maintain Links and Mitigate Tax for Real Estate Circulation	23
section 2	Measures to Strengthen Tax Collection.....	23
section 3	Strengthen the Interface between the Different Tax Policy and Obstruction Taxpayers Tax Avoidance Space	24
Subchapter 3	The Parties Should Strengthen Their Own Economic Risk Prevention	25
Section 1	Relevant Agencies Should Develop Specific Risk Prevention Instructions.....	25
Section 2	The Main Players in the Market Prevent the Economic Risk of Their Own.....	26
References.....		28

Bibliography30

厦门大学博硕

引 言

自 1998 年以来，中国房地产业进入高速发展阶段并延续至今，房地产业已成为国民经济的基础性产业和先导性产业，在国民经济中起着十分重要的作用。房地产行业的热度吸引了越来越多的投资人投资房地产。越来越多的其他行业的资金包括国内的、国外的资金流向房地产市场，这也符合资本高回报高收益领域流动的经济规律。房地产投资必然是炙手可热的，大量的投资者和资金使得房地产项目转让成为可能。同时，房地产项目的投资建设过程中伴随着诸多复杂的风险。作为资本密集型的行业，在加上土地稀缺的事实和我国特殊的土地所有制度，资金与土地便成了房地产项目投资过程中的最核心的要素，这两个因素一旦遇到困难与阻挠，房地产项目开发进程就会受到严重影响。而我国房地产融资渠道较单一，房地产大量资金的投入需求往往会使房地产项目公司陷入资金链断裂，资金后续供给跟不上的困境，这就容易形成现实生活中常见的烂尾楼。而往往又存在资金实力强的企业希望通过受让该工程进行开发，以盘活现有财产。另外，我国的土地获取较为困难，无论是程序上还是实体上都非常严格；我国近年来很重视房地产行业的宏观调控，政策不断的调整，这些都会引起房地产商转让房地产项目的需求，从而形成了房地产项目转让中供需双方的市场。上述房地产项目转让成因中最常见的是资金缺乏的情况。烂尾楼会导致一系列的利益方受损，如银行业主、建设方、施工方、投资方等的利益会受到严重损害。在融资途径单一的当下，将房地产项目转让则毫无疑问的成为了解决烂尾楼问题的上好方式。转让房地产项目主要有两种方式，一种是直接转让房地产项目，另一种便是通过股权重组方式来实现房地产项目的转让。实践中通过股权重组方式来实现房地产项目的转让更加普遍，本文从分析此种方式的优势出发，探讨股权重组方式转让房地产项目存在于经济社会中的现实意义；同时也分析了此种方式的不足之处，并提出了治理对策。

第一章 股权重组方式转让房地产项目的含义与优势

第一节 股权重组方式转让房地产项目的含义

房地产工程项目是指已经通过批准立项、取得土地使用权证，由转让方在土地上作了一定的投资，完成了土地上的三通一平（或“七通一平”）及勘察设计等基础工作，而且经过报建批准，取得施工许可证，具备开工条件或已进行前期开发的建设工程项目。^① 房地产项目转让实际上也就是房地产的转让。所谓房地产项目转让，是指一个房地产在建工程的转让，通常是由一个发展商将其正在开发的房地产项目的一部分或全部转给另外一个或几个投资商，项目在转让中易主，开发该项目的主体进行了变更。根据现行法律，合理的房地产项目是可以转让的，但转让应该符合有关法律规定。转让方一般是房地产开发企业或房地产开发企业的股东，作为房地产开发企业，必须取得房地产开发营业执照和资质等级证书。而受让人则根据受让方式不同可以是公司法人、合伙人或个人。

一般而言，房地产项目转让主要有两种方式：一是直接转让房地产项目，即房地产项目工程权利人将一部分或者全部工程转让给其他人，二是通过股权重组的方式实现房地产项目的转让。股权重组即股东或者股东持有的股份发生变更；包括股权转让、增资扩股与合并。股权转让是股东行使股权经常而普遍的方式，是公司股东依法将自己的股份让渡给他人的民事法律行为，也是受让人依法成为公司股东的一种途径。中国 2005 年《公司法》规定：股东有权通过法定方式转让其全部出资或者部分出资。通过股权重组方式转让房地产项目其实就是房地产项目公司股东将股权转让给他人以实际上达到转让房地产项目的效果。增资扩股即公司发行新股，扩充资本金，对股份有限公司而言，增值扩股是指企业发行股票，原股东增加投资扩大股权或是新股东投资入股，从而增加企业资本金；对有限责任公司而言，增资扩股是指由新股东或新股东与老股东共同认购新股，以增

^① 魏后凯,李景国.中国房地产发展报告[M].北京:社会科学文献出版社,2012.12-15.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

廈門大學博碩