



漢坤律師事務所  
HAN KUN LAW OFFICES

# 汉坤专递

融贯中西  
务实创新



2011年第1期 (总第47期)

## ■ 专论

- 1、中国各地私募基金及管理公司设立法规的比较分析

## ■ 新法评述

- 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》简述
- 2、《中关村国家自主创新示范区条例》简述
- 3、《境外直接投资人民币结算试点管理办法》简述
- 4、重庆及上海两地开展对部分个人住房征收房产税改革试点

## 中国各地私募基金及管理公司设立法规的比较分析（作者：王勇、张平、张楚淇、王绍凯）

在国有及非国有企业所带来的巨大国内流动性背景下，随着翘首企盼的深圳创业板 2009 年底的推出以及中国持续增长的私募投资活动，中国迎来了私募基金投资的一个高潮。私募基金公司除了根据 2003 和 2006 年的相关规定成立外商投资创业投资企业和内资创业投资企业（下称“创投企业”）之外，还可以根据中国各地的地方法规在包括北京、上海、深圳、天津和重庆在内的主要城市设立内资及外商投资股权投资基金及股权投资管理企业，并享受相关激励政策。本汉坤法律评述通过比较，分析设立创投企业和创投管理企业以及股权投资基金和股权投资管理企业的全国性及地方法规及相关激励政策。

### 创投企业

**私募基金形式。**海外基金公司可以根据 2003 年的颁布的《外商投资创业投资企业管理规定》设立外商投资创投企业和管理企业。创投企业仅指主要向未上市高新技术企业（以下简称所投资企业）进行股权投资，并为之提供创业管理服务，以期获取资本增值收益的投资方式的企业。创投企业和创投管理企业可以采用公司制或者非法人制。其中非法人制的形式主要是指合伙企业，但直到 2006 年《合伙企业法》修订之后，中国合伙企业法律制度才真正建立起来，而外商投资合伙企业的登记规定更到 2010 年 3 月 1 日方颁布实施。

**设立要求。**外商投资创投企业，如果采用非法人制，则投资者认缴的出资额最低为 1000 万美元，公司制创投企业投资者认缴资本总额的最低限额为 500 万美元。除了资本要求，外商投资创投企业还需要一个以创业投资为主营业务的必备投资者，对创投企业债务承担连带责任（类似有限合伙的普通合伙人）。如果该必备投资者为外国投资人，需要满足申请前三年其管理的资本累计不低于 1 亿美元，且其中至少 5000 万美元已经用于进行创业投资。如果必备投资者为中国投资者，则需要满足在申请前三年其管理的资本累计不低于 1 亿元人民币，且其中至少 5000 万元人民币已经用于进行创业投资。外商投资创业投资管理企业的注册资本则不得少于 100 万元人民币或者等值外币。

**备案条件。**如果创投企业实收资本不低于 3000 万元人民币，或者首期实收资本不低于 1000 万元人民币且全体投资者承诺在注册后的 5 年内补足不低于 3000 万元人民币实收资本，并且满足其他条件，则可以在国家发展和改革委员会（下称“发改委”）进行备案并享受一定的税收等方面的优惠政策以及获得社保投资资格。

## 设立股权投资基金和股权投资企业

**获准的企业模式。**2009年，国务院在《关于进一步促进中小企业发展的若干意见》中明确提出“积极发展股权投资基金”<sup>1</sup>，虽然目前针对股权投资基金管理的全国性法规尚未出台，但北京、上海、天津、深圳和重庆等许多城市已经通过地方法规开始规范并推动股权投资基金的设立。在上述五个城市中，股权投资基金和股权投资管理企业都可以合伙制或公司制的形式设立。从2010年3月起，外国基金发起人也可根据国家工商总局发布的外商投资合伙企业登记管理规定以外商投资合伙企业的形式设立人民币基金。凯雷和上海的复星集团依据新的外商投资合伙企业规定共同在上海设立了国内第一家普通合伙制的人民币基金，规模为等值1亿美元。

**资本要求。**五个城市对股权投资基金和股权投资管理企业提出了不同的最低资本要求。上海、深圳和重庆均要求股权投资基金拥有1亿元人民币的资本，且单个自然人股东(合伙人)投资至少5百万元人民币。此外，深圳和重庆还要求首期的实缴资本不低于5千万元人民币。北京市的规定并未提及最低资本的要求，但在海淀区成立的股权投资基金最低注册资本需为1亿元人民币。在五个城市中，天津对于股权投资基金资本的要求最低，公司制的股权投资基金最低注册资本要求为1千万元人民币，而合伙制的基金则无最低注册资本要求。对于股权投资管理企业的注册资本要求，北京市海淀区最高，无论以何种形式设立，最低注册资本均需为1千万元人民币，其次为深圳，对于股份有限公司最低注册资本要求为1千万元人民币，有限责任公司为5百万元人民币，上海和天津次之，要求股份有限公司为5百万元人民币，有限责任公司为1百万元人民币，最低为重庆，仅仅要求股权投资管理企业的实收资本应不低于100万元，并未以公司形式作出区分。[注1]

**企业名称要求。**五个城市对于企业名称的要求也有所不同，北京和深圳的基金名称中允许使用“基金”或“投资基金”，上海和重庆的基金名称中允许包含“股权投资”而未提及是否可以使用“基金”，天津的基金名称中允许包含“股权投资基金”和“股权投资基金管理”。

## 外商投资基金管理企业

值得注意的是，所有五个城市的市一级规定（包括上述最低注册资本要求的规定）均适用于纯内资和外商投资的股权投资基金和股权投资管理企业。但是，北京和上海也分别另行颁布了一系列在中关村和浦东新区设立外商投资股权投资管理企业的试行规定，这些规定将外商投资的

---

<sup>1</sup> 《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》二（七）

股权投资管理企业最低注册资本要求提高至 2 百万美元。北京与上海的试行规定的一个不同之处在于，浦东新区设立的外商投资股权投资管理企业，其股东或其关联实体的经营范围需涵盖股权投资或股权投资管理业务，而中关村的试行规定中则并未提及此类要求。另一个不同之处是在浦东可以合作经营企业形式设立股权投资管理企业，而北京则并不允许。严格意义上浦东外商投资股权投资管理企业试行规定应在 2010 年 6 月 30 日废止，但是根据我们电话咨询，虽然目前并未出台任何新政策，该规定的有效期将顺延一年，至 2011 年 6 月 30 日止。另外，根据我们与天津有关监管机关的非正式沟通，在天津设立的外商投资的股权投资管理企业注册资本一般情况要求在 1 百万美元左右，但有可能可以根据个案的情况将该要求大幅降低到 10-15 万美元左右。

### 合伙制基金中合伙人的税负

在中国，合伙企业是不纳税实体，由合伙人自己每年按照其可从合伙企业分配之收入缴税。根据国家税务总局 2008 年 12 月颁布的第 159 号文及其提及的之前颁布的有关个人独资和合伙企业的税务法规，合伙人（有限合伙人和普通合伙人）为自然人的，应在进行允许的税前扣除后按 5% 至 35% 的累进税率缴付个人所得税。但是，五个城市中的四个城市基于有限合伙人（“有限合伙人”）或普通合伙人（“普通合伙人”）的身份规定了不同的税负标准，这是对 159 号文的背离。在上海和深圳，执行合伙事务的自然人普通合伙人应将其可从合伙企业分配之收入进行允许的税前扣除后按 5% 至 35% 的累进税率缴纳个人所得税，不执行合伙事务的自然人有限合伙人可从合伙企业分配之利息和股息则按 20% 统一税率缴税（但转让有限合伙人权益的所得是否包含其中并不明确）。在天津，自然人有限合伙人和普通合伙人（就其在有限合伙中的投资权益而非利润收益）的利息或股息或转让其在基金中权益所获收入应按照 20% 的统一税率缴税。在北京，自然人有限合伙人和普通合伙人的所有来自有限合伙的收入（包括利息、股息或转让有限合伙中的权益的所得）都按 20% 统一税率缴税，并不区分是否为执行合伙事务合伙人，这是与 159 号文最为不一致的规定。在重庆，不执行合伙事务的自然人有限合伙人，其从有限合伙企业中取得的股权投资收益适用 20% 的税率计算缴纳个人所得税。尽管个人所得税的税收属于地方政府而不是中央政府，所以地方政府有权降低此等税负以促进本地私募股权投资管理产业的发展，但是由于此类地方法规涉及了适用税率种类的改变（即从 5% 至 35% 的累进税率改为 20% 的统一税率）而非仅仅降低税率，其合法性不甚明确。另外，重庆亦规定，以有限责任公司或股份有限公司形式设立的股权投资类企业的经营所得和其他所得，符合西部大开发政策的，可按规定执行 15% 的较低的企业所得税。

## 基金设立的现金奖励和激励政策

### 创投企业的优惠政策

只有符合相关条件并且向创投企业管理部门（发改委）进行备案的企业才能够享受优惠政策。

创投企业备案时需要满足的注册资本条件：实收资本不低于 3000 万元人民币，或者首期实收资本不低于 1000 万元人民币且全体投资者承诺在注册后的 5 年内补足不低于 3000 万元人民币实收资本；单个投资者对创投企业的投资不得低于 100 万元人民币。

目前对创投企业扶持政策主要体现在设立引导基金、进行风险补贴和税收优惠上。各地在具体政策上又有所区别。以下为对北京、上海、深圳、天津四个城市针对创投企业制定的优惠政策进行比较（重庆市目前尚未有明文的创业投资优惠政策）。请注意在介绍享受各项优惠政策所需具备的条件时，我们仅列举了一些硬性指标，而未对其他无明确标准的指标诸如优秀的管理团队等进行列举。

	北京（中关村）	上海（浦东新区）	深圳	天津（经济技术开发区）
创业投资引导基金	<p><b>1. 申请引导基金的条件：</b></p> <p>(1) 实收资本在 5 000 万元人民币以上，所有投资者以货币形式出资；</p> <p>(2) 至少有 3 个对中小企业投资的成功案例，即投资所形成的股权年平均收益率不低于 20%，或股权转让收入高于原始投资 20%以上。<sup>2</sup></p> <p><b>2. 引导基金的出资限制：</b></p> <p>(1) 引导基金的出资比例最高不超过参股创投企业实收资本的 30%，且不能成为第一大股东。</p>	<p><b>1. 申请引导基金的条件<sup>4</sup></b></p> <p>(1) 新参股设立的创投企业管理资金规模原则上不少于 2 亿元人民币（新参股设立的主要投资于种子期的创投企业管理资金规模原则上不少于 1 亿元人民币），且全部出资在 3 年内到位，其中首期到位资金不低于认缴出资总额的 30%，且所有投资者均以货币形式出资；</p> <p>(2) 获得引导基金扶持设立的创投企业在创投企业备案管理部门备案并接受监管；</p> <p>(3) 重点投资于政府扶</p>	<p>深圳对创投企业未设基金，采用政府资助，主要规定如下：</p> <p><b>1. 申请政府资助的条件<sup>6</sup>：</b></p> <p>(1) 在我市依法注册并通过了创投备案管理审查的创投企业；</p> <p>(2) 被投资企业对初创期的自主创新型企业进行股权投资；</p> <p>(3) 已在工商行政管理部门办理了变更登记手续，并且投资款已实际支付，项目全部投资额的续存期不少于二年。</p> <p><b>2. 政府资助的额度<sup>7</sup></b></p> <p>(1) 市科技研发资金</p>	<p><b>1. 申请引导基金的条件</b></p> <p>(1) 应在滨海新区注册并主要投资于滨海新区。<sup>8</sup></p> <p>(2) 引导基金所投资的商业基金应重点投资于信息技术、生物技术和现代医药、新材料、现代制造、新能源、环境保护等新兴技术领域。<sup>9</sup></p> <p><b>2. 引导基金规模和出资限制</b></p> <p>(1) 引导基金采取公司制的组织形式，在滨海新区注册资本为 20 亿元，由滨海新区管委会与国家开发银行各</p>

<sup>2</sup> 《北京市中小企业创业投资引导基金实施暂行办法》第八条

	北京（中关村）	上海（浦东新区）	深圳	天津（经济技术开发区）
	<p>(2) 参股创投企业经营期限最长为 10 年。<sup>3</sup></p>	<p>持和鼓励的产业领域中的种子期和创业早中期企业，且有侧重的专业投资领域；</p> <p>(4) 引导基金参股的创投企业优先投资于上海市范围内的企业；</p> <p><b>2. 引导基金的出资限制<sup>5</sup></b></p> <p>(1) 引导基金可参股投资创投企业，但不能成为第一大股东</p>	<p>对创投企业的资助额根据其实际投资额确定，资助额为对某一企业的实际投资额的 15%。</p> <p>(2) 首次获得创业投资的，资助比例可提高至 20%。单笔最高资助额不得超 50 万元。一年内对同一家创投企业的资助额最高为 200 万元。</p>	<p>出资 10 亿元入。公司经营期限为 15 年。<sup>10</sup></p> <p>(2) 引导基金的出资原则是参股不控股，通过股权结构的科学设计，保证所投资的商业基金的决策及经营的独立性及商业化运作。<sup>11</sup></p> <p>(3) 引导基金所投资的商业基金的存续期一般不超过 10 年<sup>12</sup></p>
<b>风险补贴</b>	<p>以下为中关村国家自主创新示范区创业投资风险补贴资金的管理办法：</p> <p><b>1. 条件<sup>13</sup></b></p> <p>(1) 中关村创业投资合作伙伴（创业投资公司及创业投资管理公司，注册资本为 1 亿元人民币以上或受托管理的创业投资资金不低于 3 亿元人民币）。</p> <p>(2) 如果是委托管理企业投资的，仅对管理企业进行补贴。</p>	<p>建立了上海创业投资风险救助专项资金，创业投资机构每年自愿缴纳风险准备金。在投资失败并满足一定的情况下，可以获得一定的补偿。</p> <p>(1) 经备案登记并通过主管部门年检的创业投资机构自愿从其年度税后收益中按不高于 10% 的比例提取并缴纳风险准备金；或自愿按不高于其注册资金 5% 比例提取并缴纳风险准备金。<sup>15</sup></p>	未提及	<p>天津经济技术开发区为创业投资的跟进投资以及风险补贴设立了总额度为 5000 万元的创业投资发展金。<sup>19</sup> 以下风险补贴基金仅适用于天津经济技术开发区</p> <p><b>1、条件<sup>20</sup></b></p> <p>(1) 注册资本为 3000 万以上，或受托管理的创业投资资金不低于 1 亿元；</p> <p>(2) 已有成功的投</p>

<sup>3</sup> 《北京市中小企业创业投资引导基金实施暂行办法》第十条、第十一条

<sup>4</sup> 《上海市创业投资引导基金管理暂行办法》第四章

<sup>5</sup> 《上海市创业投资引导基金管理暂行办法》第七条

<sup>6</sup> 《深圳市创业投资企业资助计划操作规程》第四条

<sup>7</sup> 《深圳市创业投资企业资助计划操作规程》第五条

<sup>8</sup> 《天津滨海新区创业风险投资引导基金管理暂行办法》第八条

<sup>9</sup> 《天津滨海新区创业风险投资引导基金管理暂行办法》第九条

<sup>10</sup> 《天津滨海新区创业风险投资引导基金管理暂行办法》第四条

<sup>11</sup> 《天津滨海新区创业风险投资引导基金管理暂行办法》第六条

<sup>12</sup> 《天津滨海新区创业风险投资引导基金管理暂行办法》第十条

<sup>13</sup> 《中关村国家自主创新示范区创业投资风险补贴资金管理办法》第二章

<sup>14</sup> 《中关村国家自主创新示范区创业投资风险补贴资金管理办法》第三章

<sup>15</sup> 《上海市创业投资风险救助专项资金管理办法》第二条（一）

<sup>16</sup> 《上海市创业投资风险救助专项资金管理办法》第二条（二）

<sup>17</sup> 《上海市创业投资风险救助专项资金管理办法》第三条

	北京（中关村）	上海（浦东新区）	深圳	天津（经济技术开发区）
	<p>(3) 所投资企业为未上市的中关村高新技术企业，且从企业设立之日起到企业与创投企业签订投资协议之日止，不超过5年；</p> <p>(4) 已完成实际投资，即投资资金已投入园区内被投资企业，并完成工商变更登记。</p> <p><b>2. 补贴额度<sup>14</sup></b></p> <p>(1) 补贴标的为创投企业以货币形式对企业的实际投资额，补贴额度为对某一企业实际投资额的10%，单笔最高补贴额为100万元。</p> <p>(2) 一家创投企业对同一企业投资申请获得的补贴额累计不超过100万元。</p> <p>(3) 对一家创投企业每年的补贴金额不超过300万元。</p>	<p>(2) 市政府按创业投资机构实际缴纳的风险准备金予以1:1匹配，政府匹配资金列入市财政科技经费预算。<sup>16</sup></p> <p>(3) 创业投资机构因投资失败而清算或减值退出的风险投资项目所发生的损失，并同时符合一定条件的创业投资机构可以从风险救助专项资金获得部分补偿。<sup>17</sup></p> <p>(4) 因被主管部门取消备案资格、歇业、清算或其他原因结束创业投资业务以及不再愿意向风险救助专项资金缴纳风险准备金的创业投资机构，可以从风险救助专项资金里撤回已缴纳且未被使用的资金；同时自动失去获得风险救助专项资金补助的资格。<sup>18</sup></p>		<p>资案例，或者被投资企业经营状况良好；</p> <p>(3) 经有权部门备案。</p> <p><b>2、 补贴额度</b></p> <p>(1) 对创投企业以货币形式投资于开发区中小型科技企业的实际投资额，开发区给予10%的专项风险补贴。</p> <p>(2) 一家创投企业对同一企业投资申请获得的补贴额累计不超过100万元。<sup>21</sup></p>
经营扶持措施	未提及	未提及	未提及	<p>以下规定仅在天津经济技术开发区内适用：</p> <p>(1) 创投企业引进并投资的中小型科技企业在注册后三年内年度纳税总额达到200万元以上的，给予创投企业</p>

<sup>18</sup> 《上海市创业投资风险救助专项资金管理办法》第八条

<sup>19</sup> 《天津经济技术开发区鼓励创业投资的暂行规定》第四条

<sup>20</sup> 《天津经济技术开发区鼓励创业投资的暂行规定》第七条

<sup>21</sup> 《天津经济技术开发区鼓励创业投资的暂行规定》第二十四条

<sup>22</sup> 《天津经济技术开发区鼓励创业投资的暂行规定》第三十二条

	北京（中关村）	上海（浦东新区）	深圳	天津（经济技术开发区）
				20 万元的奖励 <sup>23</sup>  (2) 创投企业在开发区投资的中小型科技企业成功上市的，每成功上市一家给予创投企业 100 万元的奖励。 <sup>23</sup>
税收优惠	<p>创投企业采取股权投资方式投资于未上市的中小高新技术企业 2 年（24 个月）以上，凡符合以下条件的，可以按照其对中小高新技术企业投资额的 70%，在股权持有满 2 年的当年抵扣该创投企业的应纳税所得额；当年不足抵扣的，可以在以后纳税年度结转抵扣。</p> <p>（一）经营范围符合《创业投资企业管理暂行办法》规定，且工商登记为“创业投资有限责任公司”、“创业投资股份有限公司”等专业性法人创投企业。</p> <p>（二）按照《创业投资企业管理暂行办法》规定的条件和程序完成备案，经备案管理部门年度检查核实，投资运作符合《暂行办法》的有关规定。</p> <p>（三）创投企业投资的中小高新技术企业，除应按照科技部、财政部、国家税务总局《关于印发〈高新技术企业认定管理办法〉的通知》（国科发火〔2008〕172 号）和《关于印发〈高新技术企业认定管理工作指引〉的通知》（国科发火〔2008〕362 号）的规定，通过高新技术企业认定以外，还应符合职工人数不超过 500 人，年销售（营业）额不超过 2 亿元，资产总额不超过 2 亿元的条件。</p>			
	未提及	未提及	未提及	<p><b>特殊税收优惠：</b></p> <p>（1）自认定年度起五年内，对创投企业所缴纳的营业税和企业所得税开发区留成部分给予 50% 的扶持。<sup>24</sup></p> <p>（2）自认定年度起五年内，对创业投资合伙企业中自然人合伙人分得的生产经营所得所缴纳的个人所得税超过 20% 部分的开发区留成部分给予 100% 的财政扶持。<sup>25</sup></p>

<sup>23</sup> 《天津经济技术开发区鼓励创业投资的暂行规定》第三十三条

<sup>24</sup> 《天津经济技术开发区鼓励创业投资的暂行规定》第三十条

<sup>25</sup> 《天津经济技术开发区鼓励创业投资的暂行规定》第三十一条

## 股权投资企业和股权投资管理企业的激励政策和奖励制度

北京、上海、深圳、天津和重庆针对在当地设立的股权投资基金和股权投资管理企业颁布了各种激励政策和奖励制度（但只有达到设立标准并根据地方政策进行备案的企业才能享受以下优惠待遇）。据了解，目前这些激励政策和奖励制度的有效落实尚有待于进一步的实施细则的出台。现将五个城市的优惠政策列表比较如下：

	北京[注 2]	上海	深圳	天津	重庆
设立基金的奖励	<p>仅适用于 2007 年 1 月 1 日以后注册于或迁入海淀区的企业：</p> <p>（1）注册资本 1 亿元人民币（含）以上、5 亿元人民币以下且第一笔业务投资于工商注册和税务登记在海淀区的企业的，补助 50 万元人民币；</p> <p>（2）注册资本 5 亿元人民币（含）以上且第一笔业务投资于工商注册和税务登记在海淀区的企业的补助 80 万元人民币。</p> <p>（3）第一笔业务投资于海淀区以外地区的，可以按上述补助标准的 70% 的额度申请一次性资金补助，申请补助后又投资于工商注册和税务登记在海淀区的企业的，可以按上述补助 30% 的额度再次申请。<sup>26</sup></p>	<p>仅适用于浦东新区的公司制基金：</p> <p>（1）注册资本达到 5 亿元人民币的，奖励 5 百万元人民币；</p> <p>（2）注册资本达到 15 亿元人民币的，奖励 1 千万元人民币；</p> <p>（3）注册资本达到 30 亿元人民币的，奖励 1 千 5 百万元人民币<sup>27</sup>。</p>	<p>针对公司制基金，享受奖励的基金 5 年内不得迁离深圳（2011 年 12 月 31 日前有效）：</p> <p>（1）注册资本达到 5 亿元人民币的，奖励 5 百万元人民币；</p> <p>（2）注册资本达到 15 亿元人民币的，奖励 1 千万元人民币；</p> <p>（3）注册资本达到 30 亿元人民币的，奖励 1 千 5 百万元人民币<sup>28</sup>。</p>	未提及	未提及
设	（1）注册资本 3000	如果在浦东新区的以	以合伙企业形式	未提及	未提及

<sup>26</sup> 北京海淀区《海淀区促进股权投资企业发展支持办法》第九条。

<sup>27</sup> 上海《关于浦东新区促进股权投资企业和股权投资管理企业发展的意见及实施办法》第三条。

<sup>28</sup> 深圳《关于促进股权投资基金业发展的若干规定》第四（一）条。

	北京[注 2]	上海	深圳	天津	重庆
立 管 理 公 司 的 奖 励	<p>万元以上,并且在北京市金融局备案的管理公司可以享受以下奖励:管理的基金累计实缴资本达到 5 亿元人民币的,奖励 8 百万元人民币;管理的基金累计实缴资本达到或超过 10 亿元人民币的,奖励 1 千万元人民币<sup>29</sup>。</p> <p>(2) 2007年1月1日以后注册于或迁入海淀区的股权投资管理企业亦可以按照上述的设立基金的标准在海淀区获得奖励。<sup>30</sup></p>	<p>合伙企业形式设立股权投资企业,根据合伙企业当年实际募集资金的规模,给予<u>合伙企业委托的股权投资管理企业</u>如下一次性奖励:</p> <p>当年实际筹集资本达到 10 亿元人民币的,奖励 5 百万元人民币;达到 30 亿元人民币的,奖励 1 千万元人民币;筹集资本达到 50 亿元人民币的,奖励 1 千 5 百万元的人民币。基金对浦东金融业发展具有重大意义的,加大奖励力度<sup>31</sup>。</p>	<p>设立股权投资企业,根据合伙企业当年实际募集资金的规模,给予<u>合伙企业委托的股权投资管理企业</u>如下一次性奖励,享受奖励的基金 5 年内不得迁离深圳:</p> <p>当年实际筹集资本达到 10 亿元人民币的,奖励 5 百万元人民币;达到 30 亿元人民币的,奖励 1 千万元人民币;达到 50 亿元人民币的,奖励 1 千 5 百万元人民币。<sup>32</sup></p>		
基 金 的 税 收 激 励 政 策	未提及	未提及	公司制基金前两年缴付的企业所得税地方留存部分全额返还,后三年半额返还 <sup>33</sup> 。	未提及	<p>(1) 自开业年度起,第一年和第二年缴纳的营业税由财政部门全额返还,第三年至第五年减半返还。</p> <p>(2) 自获利年度起,第一年和第二年缴纳的企业所得税地方留成部分由财政部门全额返还,第三年至第五年减半返还。</p> <p>(3) 对纳税确有困难的股权投资企业新购建的自用办公房产,免征契税,并免征房产税 3 年。<sup>34</sup></p>

<sup>29</sup> 北京《关于促进股权投资基金业发展的意见》第九、十条;《关于首都金融产业发展的意见》第七条。

<sup>30</sup> 北京海淀区《海淀区促进股权投资企业发展支持办法》第九条、第十一条。

<sup>31</sup> 上海《关于浦东新区促进股权投资企业和股权投资管理企业发展的意见及实施办法》第三条。

<sup>32</sup> 深圳《关于促进股权投资基金业发展的若干规定》第四(一)条。

<sup>33</sup> 深圳《关于促进股权投资基金业发展的若干规定》第四(三)条。

<sup>34</sup> 重庆《重庆市人民政府关于鼓励股权投资类企业发展的意见》第二条

	北 京	上 海	深 圳	天 津	重 庆
管 理 企 业/ 普 通 合 伙 人 税 务 激 励 政 策	<p>(1) 公司制私募管理公司管理实缴资本超过5亿元人民币的基金, 前两年全额返还其缴付的企业所得税的区县留存部分, 后三年半额返还<sup>35</sup>;</p> <p>(2) 合伙制基金的普通合伙人若以无形资产或不动产投资入股, 参与利润分配并共同承担投资风险及股权转让时, 均无需缴纳营业税<sup>36</sup>。</p>	未提及	<p>(1) 前两年全额返还已缴企业所得税地方留存部分, 后三年半额返还<sup>37</sup>;</p> <p>(2) 前两年全额返还已缴营业税地方留存部分, 后三年半额返还<sup>38</sup>;</p> <p>(3) 合伙制基金的普通合伙人若以无形资产或不动产投资入股, 参与利润分配并共同承担投资风险及股权转让时, 均无需缴纳营业税<sup>39</sup>。</p>	<p>针对在天津市发改委登记的管理公司:</p> <p>(1) 前两年全额返还已缴企业所得税地方留存部分, 后三年半额返还;</p> <p>(2) 前两年全额返还已缴营业税地方留存部分, 后三年半额返还;</p> <p>(3) 购建新的自用办公房产免征契税, 并免征房产税三年<sup>40</sup>。</p>	<p>(1) 自开业年度起, 第一年和第二年缴纳的营业税由财政部门全额返还, 第三年至第五年减半返还。</p> <p>(2) 自获利年度起, 第一年和第二年缴纳的企业所得税地方留成部分由财政部门全额返还, 第三年至第五年减半返还。<sup>41</sup></p>
办 公 用 房 补 贴	<p><b>仅限于西城区金融街、朝阳区北京商务中心区:</b></p> <p>公司制私募管理公司管理实缴资本超过5亿元人民币的基金:</p> <p>(1) 每平方米1,000元人民币的一次性购房补贴, 但五年内不得转让房屋产权;</p> <p>(2) 前三年租赁办公室补贴分别为50%、30%、10%<sup>42</sup>。</p>	<p><b>仅限于浦东新区:</b></p> <p>(1) 若在陆家嘴或张江购买办公室, 可享受购房款1.5%的补贴;</p> <p>(2) 若在陆家嘴或张江租赁办公室, 可享受每平方米每年500元的补贴<sup>43</sup>。</p>	<p>(1) 若在深圳购买办公室, 可享受购房款1.5%的补贴, 补贴总额不超过5百万元人民币, 但十年内不得转让房屋产权;</p> <p>(2) 若在深圳租赁办公室, 可享受租房补贴, 每年按房屋租金市场指导价的30%给予补贴, 补贴总额不超过1百万元<sup>44</sup>。</p>	<p>(1) 若在天津购买办公用房, 可按每平方米1,000元人民币的标准享受最高可达5百万元人民币的一次性购房补贴, 但十年之内不得转让房屋产权;</p> <p>(2) 若在天津租赁办公用房, 按实际租赁价格和房屋租金市场指导价孰低者的30%享受补贴, 补贴面积不超过1,000</p>	<p>(1) 在重庆规划的中央商务区、金融核心区和北部新区内, 新建或购置自用办公房, 按每平方米1000元的标准给予一次性补助, 享受补助的办公用房, 5年内不得对外出租。</p> <p>(2) 在重庆租赁的自用办公房, 3年内每年按房屋租金的30%给予补贴(具体补贴标准按同地区</p>

<sup>35</sup> 北京《关于促进股权投资基金业发展的意见》第九、十条。

<sup>36</sup> 北京《关于促进股权投资基金业发展的意见》第六条。

<sup>37</sup> 深圳《关于促进股权投资基金业发展的若干规定》第四(二)条。

<sup>38</sup> 深圳《关于促进股权投资基金业发展的若干规定》第四(三)条。

<sup>39</sup> 深圳《关于促进股权投资基金业发展的若干规定》第三(四)条。

<sup>40</sup> 《天津市促进股权投资基金业发展办法》第八(一)(二)(三)条。

<sup>41</sup> 重庆《重庆市人民政府关于鼓励股权投资类企业发展的意见》第二条

<sup>42</sup> 《关于首都金融产业发展的意见实施细则》第九条。

<sup>43</sup> 上海《关于浦东新区促进股权投资企业和股权投资管理企业发展的意见及实施办法》第六条。

<sup>44</sup> 深圳《关于促进股权投资基金业发展的若干规定》第四(五)、(六)条。

	北 京	上 海	深 圳	天 津	重 庆
	<p><b>仅限于海淀区：</b></p> <p>设立的股权投资企业及总部型股权投资管理企业，租用办公用房从事投资业务的，可以享受三年租金价格补贴。第一年补贴50%，第二年补贴30%，第三年补贴20%。</p>			平方米，补贴总额不超过 1 百万元人民币 <sup>45</sup> 。	同档次楼盘的平均租赁价格计算)。 <sup>46</sup>

	北 京	上 海	深 圳	天 津	重 庆
<b>地方投资奖励</b>	未提及	<p><b>仅限于浦东新区：</b></p> <p>基金若投资于浦东新区设立的鼓励类企业，可享受该企业缴纳的税款浦东地方留存部分的 50% 的现金奖励<sup>47</sup>。</p>	投资于深圳的企业或项目，按项目退出或获得收益后形成的地方财力给予最高不超过 3 百万元人民币的奖励 <sup>48</sup> 。	投资于天津的企业或项目，按项目退出或获得收益后形成的所得税地方分享部分的 60% 给予奖励 <sup>49</sup> 。	未提及
<b>对于个人的奖励</b>	<p>针对公司制私募公司管理一个超过 5 亿元人民币实缴资本的基金：</p> <p>金融企业连续聘用两年以上的高级管理人员，可按其上一年度所缴个人所得税地方留存部分予以奖励，用于其在北京购买商品一套、汽车一辆和参加专业领域</p>	<p><b>仅限于浦东新区：</b></p> <p>(1) 对于以公司制基金和基金管理企业，担任董事长、副董事长、总经理、副总经理职位的人员，按照其缴纳的个人所得税的 40% 给予补贴；担任投资经理或项目经理职位的骨干人员，按照其当年其缴纳的个人所得税的 20% 给予</p>	符合条件的高级管理人员，经是人力资源保障部门认定，可享受关于人才引进、人才奖励、配偶就业、子女教育医疗保障等方面的相关措施。	金融企业连续聘用两年以上的高级管理人员在天津内第一次购买商品、汽车或参加专业培训的，按其缴纳的个人所得税地方留存部分给予奖励，奖励期限不超过五年 <sup>52</sup> 。	股权投资类企业高级管理人员，第一年至第三年缴纳的个人工资收入所得税地方留成部分由财政部门按年度给予全额奖励，第四年和第五年按年度给予地方留成部分 50% 奖励，用于鼓励和支持其深造培训、购买自用住房等。

<sup>45</sup> 天津市《促进股权投资基金业发展办法》第八（四）条。

<sup>46</sup> 重庆《重庆市人民政府关于鼓励股权投资类企业发展的意见》第二条

<sup>47</sup> 上海《关于浦东新区促进股权投资企业和股权投资管理企业发展的意见及实施办法》第五条。

<sup>48</sup> 深圳《关于促进股权投资基金业发展的若干规定》第四（四）条。

<sup>49</sup> 《天津市促进股权投资基金业发展办法》第八（六）条。

<sup>50</sup> 《关于首都金融产业发展的意见实施细则》第六条。

<sup>51</sup> 上海《关于浦东新区促进股权投资企业和股权投资管理企业发展的意见及实施办法》第四条。

<sup>52</sup> 《天津市促进股权投资基金业发展办法》第八（五）条。

	<p>培训，奖励总额不超过 30 万元人民币<sup>50</sup>。</p>	<p>补贴；</p> <p>(2) 公司制基金注册资本达到 5 亿元人民币的，以及公司制基金管理企业所管理的资本达到 10 亿元人民币的，对其担任董事长、副董事长、总经理、副总经理职位的人员，给予每人一次性住房补贴 20 万元人民币<sup>51</sup>。</p>			
--	--	--	--	--	--

[注 1]: 北京市的规定并未明文规定股权投资基金或股权投资管理企业的最低资本要求，但是要求股权投资基金必须实际缴付出资 5 百万元人民币才可享受各种税务优惠和奖励。此外，根据我们与北京市金融工作局的非正式讨论，在实践中，在北京市金融工作局备案的股权投资管理企业要求至少有 3 千万元人民币的注册资本，而该备案是享受北京市许多激励政策的先决条件。

[注 2]: 申请海淀区优惠政策的企业还需要满足一定的条件。对股权投资企业而言，其经营范围和注册资本需要达到以下条件：仅限于投资未上市企业，且对单个企业的投资不得超过股权投资企业总资产的 20%；股权投资企业注册资本不低于 1 亿元人民币或等值外币。首期出资应在企业注册登记前缴纳，且企业实收资本比例不得低于注册资本的 20%，其余出资应在企业营业执照签发之日起 5 年内全部缴清。境外投资者投资的股权投资企业，首期出资不得低于各自认缴出资额的 15%，且应当自企业营业执照签发之日起 3 个月内缴清，其余出资应在企业营业执照签发之日起 3 年内全部缴清。股权投资企业的实收资本必须经法定的验资机构验资并出具证明。对股权投资管理企业而言，其注册资本不低于 1000 万元人民币或等额外币，首期出资应在企业申请注册登记前缴纳，且企业实收资本比例不得低于注册资本的 20%，其余出资应在企业营业执照签发之日起 2 年内全部缴清；境外投资者投资的股权投资管理企业，首期出资不得低于各自认缴出资额的 15%，且应当自企业营业执照签发之日起 3 个月内缴清，其余出资应在企业营业执照签发之日起 3 年内全部缴清；股权投资管理企业的实收资本必须经法定的验资机构验资并出具证明。

## 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》简述（作者：李弘）

2011年1月21日，国务院颁布《国有土地上房屋征收与补偿条例》，该条例自颁布之日起生效。与此同时国务院2001年6月13日颁布实施的《城市房屋拆迁管理条例》被废止。

与《物权法》的规定相适应，《国有土地上房屋征收与补偿条例》体现了公共利益征收原则。在具体制度设计上，采取了“征收主体为市、县级人民政府，建设单位不得参与征收”、“先补偿、后征收”、“申请法院执行强制拆迁”和“禁止以违法行为实施房屋征收”等新的措施，以保证公共利益和被拆迁人的合法利益。

### （1）条例的适用范围

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，该条例的适用范围为“国有土地上的房屋征收与补偿活动”。因此农村集体土地上的房屋征收不适用该条例的规定。

### （2）房屋征收和补偿的基本原则

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，因公共利益的需要而征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定。该条例对公共利益的概念通过列举方式予以明确，具体包括：国防和外交需要；政府组织实施的基础设施建设需要；政府组织实施的公共事业的需要；政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；政府实施的旧城区改建的需要；其他公共利益的需要。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：（一）被征收房屋价值的补偿；（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

### （3）房屋征收补偿的主体

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，市、县级人民政府负责各自行政区域内的房屋征收与补偿工作，建设单位被禁止参与搬迁。同时，市、县级人民政府房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，但该被委托的房屋征收实施单位不得以营利为目的。

通过明确规定房屋征收补偿工作由政府部门承担，禁止建设单位参与搬迁，该条例试图解决房屋搬迁补偿工作中建设单位（通常直接负责拆迁工作）与被拆迁人之间的利益冲突，建立由政府房屋征收补偿部门和实施单位组成的利益缓冲带。

### （4）房屋征收补偿方案的确定

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，房屋征收部门拟定的征收补偿方案需上报市、

县级人民政府。市、县级人民政府应当组织对征收补偿方案的论证并将该方案予以公布、征求公众意见。

需要注意的是，如因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收方案不符合本条例规定的，市、县级人民政府应带组织被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改征收补偿方案。

#### （5）房屋征收补偿价值的确定

《国有土地上房屋征收与补偿条例》对于被征收房屋征收补偿价值的确定采取了较为市场化的处理方式。根据该条例的规定，对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法确定。房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。

通过明确规定对被征收房屋价值的补偿不得低于被征收房屋类似房地产的市场价格并赋予被征收人选择房地产价格评估机构的权利，该条例有效保障了被征收人在房屋征收补偿中维护自身利益维护的能力。

#### （6）补偿协议和补偿决定

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，房屋征收部门应当与被征收人订立补偿协议。补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

如在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

该条例赋予了市、县级人民政府在特殊情况下单方面作出补偿决定的权利。为保护被征收人的利益，该条例又明确规定了市、县级人民政府作出征收决定前，征收补偿费用应当足额到位。

#### （7）对违法征收行为的限制和法院强制执行

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协定或补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。任何单位不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。该项规定明确禁止了暴力拆迁行为，有助于维护被征收人的合法利益。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬

迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。对于法院强制执行征收行为的具体方式及其对应的监督方式，在该条例中并未明确规定。

#### (8) 违法征收行为和违法阻碍征收行为的法律责任

《国有土地上房屋征收与补偿条例》对以违法行为实施房屋征收和以违法行为阻碍房屋征收规定了明确的法律责任。

采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员或其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。采取暴力、威胁等方式阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

## 2、《中关村国家自主创新示范区条例》简述（作者：李佳佳、凌霄）

2010年12月23日，北京市第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过了《中关村国家自主创新示范区条例》（以下简称“《条例》”），并自公布之日起生效；2000年12月8日北京市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过的《中关村科技园区条例》（以下简称“旧《条例》”）同时废止。与旧《条例》相比，《条例》不仅扩大了园区的地域范围，规定中关村国家自主创新示范区（以下简称“示范区”）由海淀园、丰台园、昌平园、电子城、亦庄园、德胜园、石景山园、雍和园、通州园、大兴生物医药产业基地以及北京市人民政府根据国务院批准划定的其他区域等多园构成，而且从诸多方面按照“提高自主创新能力”的要求，为将示范区建设成具有全球影响力的科技创新中心提供了法律保障。《条例》的主要内容介绍请见下文：

#### (1) 为创新创业主体提供的便利政策

《条例》从申请设立程序、设立主体要求、科技成果出资和验资凭证等方面，作出了一系列鼓励在示范区设立企业的规定。

《条例》规定，在示范区申请设立企业，如其经营范围中有属于法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目，可以申请筹建登记；通过办理筹建登记，相关企业可获得临时营业执照和为期一年的筹建期限，在筹建期内可进行开立银行账户、租赁和装修经营场所、购买机器设备、招聘从业人员等与筹建相关的活动，但不得开展与筹建无关的生产经营活动。该规定对示范区内特定行业的企业设立提供了便利，为解决从事许可经营项目的企业在登记注册过程中可能遇到的前置许可与设立登记相互制约的问题提供了解决的途径。

《条例》沿袭了旧《条例》的规定，明确规定除涉及国有资产出资的需遵照国有资产管理的有

关规定之外，对于以知识产权和其他可估价并可依法转让的科技成果作价出资占注册资本的比例，允许出资各方协商约定，无需局限于《公司法》规定的“全体股东的货币出资金额不得低于有限责任公司注册资本的百分之三十”，并明确规定投资人可以其所有的可用货币估价并可依法转让的股权和债权作价出资，从而赋予了出资各方更大的自主权。

《条例》也在一定程度上简化了企业出资和增资相关的验资凭证的要求，对于以货币作为出资或增资、非货币作价出资的，除验资机构出具的验资报告外，还可分别直接以银行出具的企业交存入资资金凭证、评估机构出具的评估报告作为验资凭证。

此外，《条例》明确允许中国公民以自然人身份在示范区出资兴办中外合资、合作企业，因为目前法律法规原则上要求中外合资、合作企业的中方股东不能为中国自然人，因此该规定成为对相关法律法规对中方股东主体身份限制的突破；明确创业投资机构的注册资本可以按照出资人的约定分期到位；允许符合条件的由企业联合高等院校、科研院所和其他组织组建的产业技术联盟申请登记为法人；同时简化了部分有利于自主创新的社会组织的登记程序，规定对于在示范区设立的有利于自主创新的社会团体、民办非企业单位、基金会等社会组织，除法律、行政法规、国务院决定规定登记前须批准的以外，申请人可直接向北京市民政局申请登记；上述社会组织应在其名称中冠以行政区划名称或“中关村”字样，但允许其成立后吸收北京市行政区域外的境内组织及个人作为会员，跨行政区域开展活动。上述规定均从不同方面为示范区内创新创业主体的发展提供了便利。

## （2）促进科技研发、成果转化与知识产权保护

《条例》从不同层面为推动科技研发及其成果转化提供了支持和法律保障，并且为知识产权的保护提供了一系列的支持和保障措施。

《条例》鼓励示范区内的企业自行或联合高等院校、科研院所在境内外设立研发机构和成果转化中心，规定北京市的相关行政管理部门在编制重大科技项目规划、计划和实施方案的过程中应当听取示范区内的企业、产业联盟的意见；允许示范区内的企业、高等院校、科研院所在承担国家和北京市科技重大专项项目（课题）时，可按照一定比例在项目（课题）经费中列支间接费用，用于支付实施过程中发生的管理、协调、监督等费用，以及其他无法在直接费用中列支的相关费用。

《条例》要求相关政府部门发挥其职能，促进示范区内的科技成果转化：要求科技行政管理部门将符合条件的示范区创新创业主体的创新产品纳入北京市自主创新产品目录，并推荐其纳入国家自主创新产品目录；对于使用市、区两级财政资金的采购及部分项目的投资，要求采购、使用示范区创新创业主体的创新产品；《条例》同时规定了北京市人民政府设立示范区发展专项资金，并可运用相关产业投资基金，支持科技成果在示范区的转化。

《条例》规定各级政府和相关行政管理部门通过补贴、奖励等措施，支持示范区内的企业、高等院校、科研院所及相关人员获得专利权、商标注册和著作权登记；并鼓励企业成立专利联盟，构

建专利池；《条例》明确授权工商行政管理部门在北京市企业名称登记中，依据企业申请对其驰名商标、著名商标予以保护，并规定了专利行政管理部门引导企业建立专利预警制度，并建立企业专利海外应急援助机制方面的职责。

### （3）吸引人才资源的措施

《条例》规定在示范区建设人才特区，规定了各级政府和有关部门应在包括企业设立、项目申报、户口或居住证办理等诸多方面根据国家和北京市的有关规定为高端领军人才和高层次人才提供便利；明确了在示范区建立与促进科技成果转化相适应的职称评价制度，为企业引进科研和成果转化方面的紧缺人才建立突出贡献人才的直接引进机制；允许示范区内的高等院校、科研院所和企业以职务科技成果入股、期权等多种形式对科技人员和经营管理人员进行激励，同时允许上述主体探索其他符合自身特点和有利于鼓励创新的激励机制。

### （4）完善科技金融服务

鉴于科技企业尤其是中小型企业普遍存在融资难的问题，《条例》从强化相关政府部门职能、建立对金融机构开展相关业务的鼓励措施等方面，为示范区内的企业获得更有效的科技金融支持提供了保障。

《条例》要求北京市金融等行政管理部门健全企业上市联动机制，对企业上市提供综合协调和指导服务，支持示范区内的企业上市；支持示范区内的企业在证券公司代办股份转让系统挂牌。同时支持企业运用多种融资手段筹集资金，拓宽直接融资渠道；规定各级政府及有关部门设立创业投资引导资金和基金，采取阶段参股、跟进投资、风险补助等多种方式，支持境内外创业投资机构在示范区开展投资业务。

《条例》规定建立贷款风险补偿机制，对于商业银行等各类金融机构开展针对示范区的企业的知识产权质押、信用贷款、信用保险、贸易融资、产业链融资等业务提供风险补偿；对于各类金融机构为示范区内的中小企业投标承担国家和地方人民政府立项的重大建设工程提供优惠、便捷的金融服务产生的相关费用，要求有关行政管理部门给予一定比例的补贴或其他资金支持。

与旧《条例》相比，《条例》在风险投资方面未作出十分具体的规定，主要原因在于旧《条例》出台时的《合伙企业法》尚未引入“有限合伙企业”的机制，因此旧《条例》规定允许风险投资机构采取有限合伙形式在当时成为一大突破；新的《合伙企业法》已经明确引入了有限合伙的机制，而且近年来国家和北京市对包括风险投资在内的相关投资性企业出台了一系列相关法律法规（包括但不限于2005年颁布的《创业投资企业管理暂行办法》、北京市五部门于2009年颁布的《关于促进股权投资基金业发展的意见》等），因此《条例》在这一方面未作其他相关规定。

### （5）土地利用

《条例》从土地管理、出让方式等方面，为示范区内的土地利用更好地为创新创业服务提供了保障。《条例》规定示范区集中新建区的建设用地应当用于高新技术产业、战略性新兴产业项目和配套设施建设，要求国土资源等行政管理部门建立示范区土地节约集约利用的评价和动态监测机制。在加强管理的同时，《条例》也为便利符合规定的项目利用土地作出了相应的规定，对于示范区内的高新技术产业、战略性新兴产业的研发和产业化项目用地，允许在报请北京市人民政府批准后采取协议方式出让，相比现有法律要求主要通过招拍挂方式转让的，无疑为项目用地申请人增加了机会和提高了效率。

#### （6）政府服务和管理体制

《条例》针对政府部门服务创新创业主体的实践，进行了一系列有针对性的规定。《条例》要求各级政府及有关部门对示范区内的组织和个人办理行政许可等服务、管理事项，应采取简化程序、缩短期限、减少层级等措施，提高行政管理效率和服务水平；要求北京市的人力资源和社会保障、科技、金融、知识产权等相关行政管理部门组织建设人才流动和技术、资本、产权交易的平台，以优化创新要素的配置；此外，《条例》还要求在示范区完善企业信用体系，推广使用企业信用报告等信用产品，要求政府有关部门在政府采购、财政资助、政府投资项目招标等使用财政资金的事项中，将企业信用报告作为了解企业信用状况的参考。

此外，《条例》还针对示范区的核心区建设进行了相关规定，要求根据自主创新资源分布状况，由北京市人民政府确定范围，在示范区设立核心区；推进核心区行政审批改革和以减少执法层次、适当下移执法重心为原则的核心区行政执法体制改革，并由核心区所在地的区人民政府承担市人民政府及其有关部门下放的行政审批项目的行政执法权。此外，《条例》在法律责任等方面进行了更为简化的规定，赋予市场主体更大的自主权，从而体现了政府职能的转变。

### 3、《境外直接投资人民币结算试点管理办法》简述（作者：杨莹、卢在光）

为配合跨境贸易人民币结算试点，便利银行业金融机构和境内机构开展境外直接投资人民币结算业务，2011年1月13日，中国人民银行发布了《境外直接投资人民币结算试点管理办法》（以下简称“《办法》”），允许试点内的境内机构用人民币开展境外直接投资。

#### （1）明确相关定义

《办法》明确，人民币境外直接投资包括境内机构使用人民币资金通过设立、并购、参股等方式，在境外设立或取得企业或项目全部或部分所有权、控制权或经营管理权等权益的行为。境内机构指在跨境贸易人民币结算试点地区内登记注册的非金融企业。

#### （2）相关金融服务手续更加便利

《办法》规定，境内机构在获得境外直接投资主管部门的核准（其中境内机构应当明确拟用人民币投资的金额）后，可以人民币进行境外直接投资。境内机构持境外直接投资主管部门的核准证书或文件在境内机构所在地外汇管理局完成相关登记手续后，银行可直接为企业办理人民币结算业务。

《办法》进一步规定，对于因境外投资企业增资、减资、转股、清算等活动发生的人民币收支，境内机构可以凭境外直接投资主管部门的核准文件到银行直接办理人民币资金汇出入手续。

#### （3） 境外投资获取的利润可以人民币汇回境内

依据《办法》，银行在审核境内机构提交的境外投资企业董事会利润处置决议等材料后，可以为境内机构办理境外直接投资人民币利润入账手续，同时应当向人民币跨境收付信息管理系统报送人民币利润汇回信息。

#### （4） 监管仍不放松

《办法》强调，银行在办理境外直接投资人民币结算业务时，应按照《中华人民共和国反洗钱法》和中国人民银行的有关规定，切实履行反洗钱和反恐融资义务。人民银行、国家外汇管理局和境外直接投资主管部门应当建立信息共享和监管合作机制，加强事后监管，强化银行的真实性审核责任，有效监管人民币境外直接投资业务活动。

### 4、 重庆及上海两地开展对部分个人住房征收房产税改革试点（作者：薛冰、刘家欣）

根据国务院第一百三十六次常务会议有关精神，自2011年1月28日起，重庆和上海两个直辖市开展对部分个人住房征收房产税改革试点。

#### （1） 房产税改革背景

根据国务院于1986年颁布实施的《中华人民共和国房产税暂行条例》（以下简称《房产税暂行条例》）的规定，对位于城市、县城、建制镇和工矿区范围内的房产每年征收房产税。鉴于房产税开征时，我国尚未进行住房制度改革，居民个人拥有住房的情况较少，而且居民收入水平普遍较低，因此，《房产税暂行条例》规定对个人所有的非营业用房产（即个人自住住房）免税。

为进一步完善房产税制度，合理调节居民收入分配，正确引导住房消费，有效配置房地产资源，国务院近期同意在部分城市进行对个人征收房产税改革试点。

#### （2） 重庆及上海房产税政策要点

自2011年1月27日，重庆及上海两地政府及税务部门相继公布了房产税改革的有关配套文件，包括《重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》和《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》、《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》和《上海市地方税务局关于本市个人住房房产税征收管理有关事项的公告》，前述文件均于2011年1月28日施行。

重庆及上海两地房产税改革试点相关政策的要点内容如下：

	重庆市	上海市
<b>试点区域</b>	重庆市主城九区	上海市行政区域
<b>征收对象</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 个人拥有的独栋商品住宅</li> <li>➢ 个人新购的高档住房</li> <li>➢ 在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含）以上的普通住房</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <u>上海市居民家庭</u> 在上海市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房(包括新购的二手存量住房和新建商品住房)</li> <li>➢ <u>非上海市居民家庭</u> 在上海市新购的住房</li> </ul>
<b>基本税率</b>	0.5%至 1.2%	0.6%（特定情况为 0.4%）
<b>计税依据</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 房产交易价</li> <li>➢ 条件成熟时，以房产评估值作为计税依据</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 试点初期, 暂以应税住房的市场交易价格作为计税依据</li> <li>➢ 参照应税住房的房地产市场价格确定的评估值</li> </ul>
<b>施行日期</b>	2011 年 1 月 28 日	2011 年 1 月 28 日

## 特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤专递》的目的仅为帮助客户及时了解中国法律及实务的最新动态和发展，上述有关信息不应被看作是特定事务的法律意见或法律依据，上述内容仅供参考。

如您对上述内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所的下列人员联系：

### 联络我们

#### 北京总部

电话：+86-10-8525 5500

地址：中国北京市东长安街1号东方广场办公楼C1座906室

邮编：100738

#### 金文玉 律师：

电话：+86-10-8525 5557

Email: [wenyu.jin@hankunlaw.com](mailto:wenyu.jin@hankunlaw.com)

#### 上海分所

电话：+86-21-6080 0909

地址：中国上海市静安区南京西路1266号恒隆广场5709室

邮编：200040

#### 曹银石 律师：

电话：+86-21-6080 0980

Email: [yinshi.cao@hankunlaw.com](mailto:yinshi.cao@hankunlaw.com)

#### 深圳分所

电话：+86-755-3680 6500

地址：中国深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场4709室

邮编：518048

#### 王哲 律师：

电话：+86-755-3680 6518

Email : [jason.wang@hankunlaw.com](mailto:jason.wang@hankunlaw.com)