



融贯中西
务实创新



2010年第4期(总第38期)

汉坤研究室

■ 专论

- 1、国务院发布吸引外资的新政策

■ 新法评述

- 1、《关于实施进口付汇核销制度改革试点有关问题的通知》简述
- 2、《最高人民法院关于审理商标授权确权行政案件若干问题的意见》的简述
- 3、《关于进一步做好企业法人法定代表人任职限制规定执行工作的通知》简述
- 4、《中国法院知识产权司法保护状况(2009)》简述
- 5、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》简述

国务院发布吸引外资的新政策（作者：滕晓琳）

2010年4月6日，国务院发布了《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》（国发【2010】9号）（以下简称“《若干意见》”）。《若干意见》从五个方面提出了共20条意见。根据《若干意见》，中国政府将再次修订《外商投资产业指导目录》，进一步下放外资审批权限、鼓励外资利用方式多样化并加快建立外资并购安全审查制度。

（1）修订《外商投资产业指导目录》

自1997年国家首次颁布《外商投资产业指导目录》以来，中国政府将第五次对《外商投资产业指导目录》进行修订。根据《若干意见》，本次修订将继续扩大开放领域，鼓励外资投向高端制造业、高新技术产业、现代服务业、新能源和节能环保产业，同时严格限制“两高一资”和低水平、过剩产能扩张类项目。目前，对于修订《外商投资产业指导目录》还没有发布具体的时间表。

（2）下放审批权限，提高了中央部委审批外资项目的门槛

《若干意见》提出要进一步下放审批权限：《外商投资产业指导目录》中总投资（包括增资）3亿美元以下的鼓励类、允许类项目，由地方政府有关部门核准，《政府核准的投资项目目录》规定需由国务院有关部门核准的除外。目前中央有关各部委外资审批权限的实践操作均参照国家发展与改革委员会于2004年10月发布的《外商投资项目核准暂行管理办法》（“《暂行办法》”）执行。根据《暂行办法》，按照《外商投资产业指导目录》分类，总投资（包括增资额，下同）1亿美元以下的鼓励类、允许类项目和总投资5000万美元以下的限制类项目由地方政府有关部门核准。《若干意见》将中央部委审批外资项目的门槛从目前的1亿美元提高到3亿美元。值得注意的是，《若干意见》并没有下放《外商投资产业指导目录》中总投资5000万美元以上限制类项目的审批权，这部分权限仍然掌握在中央政府的手中。至于国家稍后是否会根据《若干意见》修改并出台外商投资项目具体核准办法目前仍未可知。

（3）增加多项吸引外资的优惠政策

《若干意见》就吸引外资规定了数项优惠政策和措施，主要包括：1）对用地集约的国家鼓励类外商投资项目优先供应土地，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行；2）鼓励跨国公司在华设立地区总部、研发中心、采购中心、财务管理中心、结算中心以及成本和利润核算中心等功能性机构。在2010年12月31日以前，对符合规定条件的外资研发中心确需进口的科技开发用品免征进口关税和进口环节增值税、消费税；3）进一步完善外商投资企业外汇管理，简化外商投资企业外汇资本金结汇手续。对依法经营、资金紧张暂时无法按时出资的外商投资企业，允许延长出资期限；4）鼓励外商在中西部地区发展符合环保要求的劳动密集型产业。对符合条件的西部地区内外资企业继续实行企业所得税优惠政策。鼓励和引导外资银行到中西部地区设立机构和开办业务。

（4）鼓励外资利用方式多样化，同时加快建立利用外资的安全审查制度

《若干意见》提出了四点鼓励外资利用方式多样化的意见，多数意见在近期国家发布的法律法规中已有所体现。比如，《若干意见》鼓励外资以参股、并购等方式参与国内企业改组改造和兼并重组的体现，并规定要依法实施反垄断审查，并加快建立外资并购安全审查制度。另外，《若干意见》鼓励外商投资设立创业投资企业，积极利用私募股权投资基金，完善退出机制，今年3月出台的《外国企业或者个人在中国境内设立合伙企业管理办法》以及之前上海政府首批国内首家外资股权投资合伙企业对此作出了预告。此外，《若干意见》还提出支持A股上市公司引入境内外战略投资者，继续支持符合条件的企业根据国家发展战略及自身发展需要到境外上市等意见。目前实践中的情况是法律并未禁止企业到境外上市，但是企业在实际申报审批过程中却会遇到各种各样的隐形限制条件，最终能够上市的多数为大型国有企业，而多数中小型民营企业却很难实现境外上市并融资的目的。《若干意见》中的上述意见是否能够最终得到落实，将值得关注。

（5）小结

《若干意见》还提出简化政府审批流程，调整审批内容，通过提高政府办事效率改善外商投资环境；对符合条件的外资给予土地、税收、外汇和人才引进等方面的支持政策，利用切实的优惠措施吸引外资进入中国。《若干意见》在上述各方面给了我们对国家外资新政策的些许期待，我们将拭目以待有关政府部门具体措施的陆续出台。

1、《关于实施进口付汇核销制度改革试点有关问题的通知》简述（作者：韩露璐）

2010年4月7日，国家外汇管理局在其网站上发布《关于实施进口付汇核销制度改革试点有关问题的通知》（下称“《通知》”）。《通知》规定自2010年5月1日开始，在部分地区实施进口付汇核销制度改革（下称“进口核销改革”）试点。《通知》包含两个附件，即《货物贸易进口付汇管理改革试点办法》（下称“《办法》”）和《货物贸易进口付汇管理改革试点办法实施细则》（下称“《实施细则》”）。

主要内容和变化

《通知》及其附件的要点及其带来的主要变化如下：

（1）试点地区。《通知》规定的进口核销改革试点地区为天津、江苏、山东、湖北、内蒙古、福建省（自治区、直辖市）分局以及青岛市分局所辖地区。

（2）合规企业的正常进口付汇业务无需再办理现场核销手续。《通知》规定进口单位应当按规定进行进口付汇核查信息申报。银行应当按规定向外汇局报送相关信息。外汇局仅针对异常交易主体进行现场核查，合规企业则无需再办理现场核销手续。《通知》出台之前所有的进口单位（含合规企业）多需现场办理核销手续。

（3）取消银行为企业办理进口付汇业务的联网核查手续。《实施细则》规定银行为进口单位办理付汇手续时，无需通过“中国电子口岸-进口付汇系统”对进口货物报关单电子底账进行联网核查。

（4）外汇局对企业实行名录管理。《办法》规定进口单位依法取得对外贸易经营权后，应当持有关资料到外汇局办理“进口单位付汇名录”（下称“名录”）登记手续；登记信息发生变更的，应当到外汇局办理变更登记手续；进口单位终止经营或被取消对外贸易经营权的，应当到外汇局办理注销登记手续。进口付汇名录信息在全国范围内实现共享，企业异地付汇无需再到外汇局办理事前备案手续。

（5）对进口单位实行非现场总量核查及监测预警。根据《办法》的规定，外汇局对进口付汇数据和进口货物数据进行非现场总量比对，核查进口单位进口付汇的真实性和一致性，并且，以进口单位为主体，参考地区、行业、经济类型等特点，设置监测预警指标体系，对进口付汇和货物进口情况进行监测分析，实施风险预警，识别异常交易和主体。

（6）针对异常交易主体进行现场核查。外汇局根据非现场核查及监测预警的结果，对于总量核查指标超过规定范围或存在其他异常情况的进口单位进口项下外汇收支业务实施现场核查。现场核查的方式可以包括要求被核查单位报告、约见进口单位负责人、现场调查等方式。

（7）确定企业分类考核等级并实施分类管理。根据《办法》和《实施细则》，外汇局每半年

对进口单位进行考核分类，在非现场总量核查及监测预警的基础上，结合现场核查情况和进口单位遵守外汇管理规定等情况，将进口单位分为“一类进口单位”、“二类进口单位”和“三类进口单位”。外汇局在名录管理、进口付汇审核、进口付汇登记以及逐笔报告等业务环节对进口单位实施分类管理。

小结

《通知》的出台和实施将极大地便利贸易项下对外支付，减轻企业和银行负担。进口核销制度改革体现了中国政府外汇管理理念的更新和方式转变，实现了由逐笔核销向总量核查、现场核销向非现场核查、行为监管向主体监管的转变；大力简化了企业进口付汇手续，降低企业成本，特别是保证合规企业的正常业务活动顺畅进行。最后，《通知》规定了过渡措施，要求试点地区和非试点地区进口单位在2010年1月1日之前的进口付汇业务应于2010年7月31日之前到所在地外汇局办理核销手续。对于逾期未核销业务，进口单位在规定期限内未办理核销且无正当理由的，外汇局按规定予以处罚或做进口付汇备查处理。我们建议相关进口单位根据上述过渡规定尽快办理相关的核销手续，以免遭受处罚。

2、《最高人民法院关于审理商标授权确权行政案件若干问题的意见》的简述（作者：马琨）

2010年4月20日，最高人民法院颁布了《关于审理商标授权确权行政案件若干问题的意见》（“《意见》”），对人民法院审理商标授权确权行政案件实践中所存在的问题，规定了一系列法律适用标准，主要内容如下：

（1）对于“其他不良影响的认定”

《商标法》第十条第1款第8项将“有害于社会主义道德风尚或者有其他不良影响的”作为兜底条款，列入不得作为商标使用的标志范围，但是，对于什么是“其他不良影响”未作定义，导致实践中理解与适用的分歧。《意见》对“其他不良影响”做出了解释，规定在判断有关标志是否构成具有其他不良影响的情形时，应考虑该标志是否可能对社会公共利益和公共秩序产生消极、负面的影响，并且明确指出，仅损害民事权益的情形，不属于“其他不良影响”的适用范围。

（2）商标显著特征的判断

显著性是实现商标功能的重要条件，《商标法》规定，申请注册的商标，应当有显著特征，便于识别，缺乏显著特征的标志，不得作为商标注册。《意见》用较多条文对商标显著特征的判断作出规定，其中既有原则性规定，也有对适用中具体争诉事项的指导，主要有：

① 判定显著性的原则：《意见》第五条规定，应当根据相关公众的通常认识，从整体判断为原则，判断诉争商标的显著性。

② 判断外文商标显著特征的原则：《意见》第六条规定，判断外文商标是否有显著特征，应当根据中国境内相关公众对外文商标在作为商业标志意义上的通常认识进行判定。

③ 缺乏显著特征的情形：《意见》第九条规定，如果某标志只是或者主要是描述、说明所使用商品的质量、原料、功能、用途、重量、数量、产地等特点，应当认定其不具有显著特征。

（3）通用名称的认定

《商标法》第十一条第1款规定，仅有本商品通用名称的标志不得作为商标注册。鉴于通用名称的认定是司法实践中的难点之一，《意见》对通用名称的认定设定了判断标准。

《意见》第七条规定，在判定诉争商标是否为通用名称时，应当审查其是否属于法定或者约定俗成的商品名称，依据法律或者国家标准、行业标准属于商品通用名称的，被公众普遍认为能够指代一类商品的，被专业工具书，辞典列为商品名称的，都应被认定为通用名称。并且，就“通用”的标准来说，以全国通用为原则，以特定情形下的通用为例外。

（4）商标法三十一条的理解和适用

《商标法》第三十一条规定：“申请商标注册不得损害他人现有的在先权利，也不得以不正当手段抢先注册他人已经使用并有一定影响的商标”。《意见》对三十一条的理解和适用进行了进一步规定。

① 明确作用：《意见》第十七条对《商标法》三十一条的作用加以明确，规定，对于商标法已有特别规定的在先权利，按照商标法的特别规定予以保护，没有特别规定的，按照民法通则和其他法律的规定属于应当予以保护的，按照三十一的规定予以保护。防止了权利保护的疏漏。

② 对“现有”的界定：《意见》第十七条对三十一条中的“现有”作出了一个相对时间点的判定，提出判断是否损害在先权利，原则上应当以商标申请日为准。同时考虑到三十一条的立法目的是避免权利冲突，规定如果在诉争商标核准注册时在先权利已不存在，则不影响诉争商标的注册。

③ 对“不正当手段”的认定：《商标法》未对三十一条中“不正当手段”的认定进行规定，《意见》十八条对此进行了解释，规定只要能证明申请人明知或者应知他人已经使用并有一定影响的商标而予以抢注，即可认定采用了不正当手段。

④ 对“已经使用并有一定影响”的认定：《意见》对此作了进一步解释：在中国境内实际使用并为一定范围的相关公众所知晓的商标，即应认定属于已经使用并有一定影响的商标。有证据证明在先商标有一定的持续使用时间、区域、销售量或者广告宣传等的，可以认定其有一定影响。

（5）商标法四十一条的理解和适用

《商标法》第四十一条是对注册不当的商标争议及其裁定。《意见》十九条对《商标法》四十一条中的“其它不正当手段”这一概括性规定采用列举加兜底的方式予以界定。规定判断商标是否属于以其它不正当手段取得注册，要考虑其是否扰乱商标注册秩序，损害公共利益，不正当占用公共资源或者以其他不正当方式谋取不正当利益的手段。同时，明确损害特定民事权益的行为，应当适用商标法四十一条第2、3款以及其它规定进行判断。

另外，《意见》对代理人抢注（《商标法》第十五条）、确定驰名商标在不相类似商品上的保

护范围（《商标法》第十三条）、判断商品类似和商标近似的标准（《商标法》第二十八条）、商标连续三年不使用的认定（《商标法》第四十四条）也作了更为细致的解释，使得《商标法》在实际中更具操作性。

3、《关于进一步做好企业法人法定代表人任职限制规定执行工作的通知》简述（作者：蔡烨婷）

2010年4月15日，国家工商行政管理总局颁布了《关于进一步做好企业法人法定代表人任职限制规定执行工作的通知》（工商企字〔2010〕82号）（以下简称“通知”），要求各地工商行政管理部门严格执行企业法人法定代表人任职限制规定。

通知强调，依照《公司法》等有关法律法规和规章规定，企业法人法定代表人出现不得担任法定代表人情形时，在法定限制期内，应限制其在已任职的企业法人中继续担任法定代表人，并限制其担任其他企业法人的法定代表人。要严格依法将身份限制范围控制在法定代表人，不得扩大至股东。对任职限制期届满的，应通过设置自动解除程序，及时解除对法定代表人的任职限制，不得延长限制时间。实施任职限制所依据的吊销营业执照处罚决定或关闭决定被撤销的，由作出该吊销营业执照处罚决定或配合执行关闭决定的工商部门及时撤销任职限制措施。

此外，通知还要求加强任职限制信息的归集和管理，确保任职限制信息数据记录及时、准确、完整。企业法人因违法被吊销营业执照或被责令关闭的，作出吊销营业执照处罚决定或配合执行关闭决定的工商部门应按照总局数据汇总要求，及时将企业法人及法定代表人的相关信息录入业务管理系统。各省级工商局应采取措施确保全系统相关信息每日更新，各级工商行政管理部门应与有关政府部门、法院等方面积极沟通，逐步建立、完善有关信息互通共享机制，完善任职限制信息来源，为全面执行《公司法》等有关法律法规规定创造条件。

最后，通知要求各地工商行政部门应积极探索健全企业信用分类监管系统和政府信息互通机制，延伸管理效果，并探索建立企业法定代表人信用信息库，综合运用行政执法、行政指导等手段，对法定代表人进行分类指导和管理，以便更好地促进企业依法诚信经营。

4、《中国法院知识产权司法保护状况（2009）》简述（作者：韩露璐）

最高人民法院于2010年4月20日发布《中国法院知识产权司法保护状况（2009年）》（下称《状况》）。这是最高人民法院首度以年专题报告的形式向社会发布人民法院知识产权司法保护状况。《状况》全面总结了人民法院2009年的知识产权司法保护工作，对改革开放30年以来的知识产权司法保护工作也进行了简要回顾。

（1）回顾改革开放30年以来的知识产权司法保护工作所取得的成就

改革开放30年来，中国法院的知识产权司法保护事业不断发展，逐渐建立起了能够基本适应国家发展需要、履行国际条约义务、体系比较完整的知识产权司法保护制度，成为中国司法事业的

重要组成部分。具体可以归纳为以下几个方面：

① 保护职能不断强化。从 1985 年至 2009 年，人民法院共审结知识产权民事一审案件 166408 件、知识产权行政一审案件 6387 件、知识产权刑事一审案件 14509 件。

② 保护领域不断拓宽。扩展到网络著作权、计算机软件著作权、植物新品种、集成电路布图设计、民间文学艺术、地理标志、特殊标志、企业名称、网络域名、驰名商标司法认定、非物质文化遗产、特许经营和申请诉前临时措施、确认不侵权以及反垄断等全新领域，尤其是涉及网络著作权的案件近年来迅猛增加。

③ 法保护水平不断提高。审判质量和效率得到不断提高，从 2003 年到 2009 年，知识产权民事案件一审结案率从 75.35% 上升到 85.35%，上诉率从 59.38% 下降到 48.82%，二审改判发回率从 15.19% 下降到 6.00%，再审率从 0.80% 下降到 0.33%。诉讼调解效果显著，近年来，全国法院知识产权民事一审案件平均调解撤诉率始终维持在 50% 之上。

④ 保护力度不断加大。2002~2009 年，全国地方法院共受理与知识产权有关的诉前临时禁令申请案件 808 件，裁定支持率达到 84.18%；受理诉前证据保全申请案件 1312 件，裁定支持率达到 93.72%；受理诉前财产保全申请案件 527 件，裁定支持率达到 96.04%。

⑤ 保护制度不断完善。自 1985 年以来，最高人民法院共制定了 41 件知识产权司法解释，其中现行有效的 29 件；出台了 40 多份具有普遍指导意义的司法指导性文件。自 2000 年以来，根据入世和建设创新型国家的需要，最高人民法院制定了 25 件知识产权司法解释。

⑥ 保护能力不断增强。截至 2008 年 10 月，全国地方法院单设知识产权庭 298 个，专设知识产权合议庭 84 个，共有从事知识产权审判的法官 2126 人（目前全国地方普通法院共有 31 个高级人民法院、409 个中级人民法院和 3119 个基层人民法院）。

（2）总结 2009 年知识产权司法保护工作的新进展

《状况》将 2009 年中国知识产权司法保护工作的进展归纳为以下几个方面：

① 依法公正高效审理知识产权案件，充分发挥司法保护知识产权的主导作用

<1> 充分发挥民事审判在保护知识产权和激励自主创新中的主导作用。

知识产权民事案件数量继续保持多年来快速增长的势头，远超过其他类型民商事案件。2009 年，全国共新收和审结知识产权民事一审案件 30626 件和 30509 件，分别比上年增长 25.49% 和 29.73%，新收一审案件诉讼标的总金额达到 308495 万元（约合 45225 万美元）。全年共审结涉外知识产权民事一审案件 1361 件，比上年增长 19.49%；共审结涉港澳台知识产权民事一审案件 353 件，比上年增长 56.89%。全年共新收和审结知识产权民事二审案件 5340 件和 5492 件，分别比上年增长 12.21% 和 16.88%；共新收和审结再审案件 100 件和 107 件，分别比上年下降 1.96% 和增长 50.7%。此外，自 2008 年 8 月 1 日反垄断法实施以来至 2009 年底，全国地方法院共受理和审结垄断民事一审案件 10 件和 6 件。

案件的审判质量和效率不断提高。从 2008 年到 2009 年，全国地方法院知识产权民事案件一审结案率从 81.73% 上升到 85.04%，上诉率从 49.32% 下降到 48.82%，再审率从 0.44% 下降到 0.33%，上诉案件改判率从 6.20% 下降到 6.00%。

充分发挥临时措施在保护知识产权中的特殊作用。2009 年，全国地方法院共受理与知识产权有关的诉前临时禁令申请案件 59 件，裁定支持率达到 85.42%；受理诉前证据保全申请案件 237 件，裁定支持率达到 98.72%；受理诉前财产保全申请案件 56 件，裁定支持率达到 100%。

〈2〉 依法严惩侵犯知识产权犯罪，充分发挥刑事审判惩治和震慑侵犯知识产权犯罪的功能。2009 年，全国地方法院共审结涉及知识产权侵权的刑事案件 3660 件，比上年上升 10.04%；判决发生法律效力 5836 人，比上年上升 8.31%。一些案件的裁判在国内外产生了重大影响。如由江苏省苏州市虎丘区人民法院判决的成都共软网络科技有限公司与孙显忠、洪磊等犯侵犯著作权犯罪案（即“番茄花园”软件盗版案）。

〈3〉 依法履行对知识产权行政行为的司法审查职责，充分发挥监督和支持知识产权行政执法保护的职能。2009 年全国地方法院共新收和审结一审知识产权行政案件 2072 件和 1971 件，分别比上年增长 92.92% 和 90.99%。

〈4〉 加大知识产权案件调解力度，努力构建知识产权审判“大调解”格局。2009 年，全国地方法院知识产权民事一审案件平均调解撤诉率达到 61.08%，同比上升 5.22 个百分点。

② 积极服务经济社会发展大局，深入贯彻实施国家知识产权战略

〈1〉 采取有效措施，切实保障国家知识产权战略的贯彻实施

最高人民法院专门成立了贯彻实施国家知识产权战略工作领导小组，并于 2009 年 2 月 25 日印发了《关于实施国家知识产权战略纲要任务分工》，分解落实了涉及人民法院工作的 20 项具体任务。2009 年 3 月 23 日，最高人民法院发布《关于贯彻实施国家知识产权战略若干问题的意见》。

〈2〉 积极应对国际金融危机，发挥知识产权司法保护的独特作用

为应对国际金融危机对我国实体经济造成的冲击，2009 年 4 月，最高人民法院发布《关于当前经济形势下知识产权审判服务大局若干问题的意见》。

〈3〉 完善知识产权审判体制和工作机制，大力加强知识产权审判体系建设

明确专利、商标等授权确权类知识产权行政案件审理分工。2009 年 6 月 22 日，最高人民法院发布《关于专利、商标等授权确权类知识产权行政案件审理分工的规定》，要求自 2009 年 7 月 1 日起，将涉及专利、商标、集成电路布图设计和植物新品种等授权确权类知识产权一、二审和再审案件统一交由北京市有关中级人民法院、北京市高级人民法院和最高人民法院知识产权审判庭审理。

推动由知识产权审判庭统一受理知识产权民事、行政和刑事案件（“三审合一”）的试点。截至 2009 年底，全国已有 5 个高级人民法院、44 个中级人民法院和 29 个基层人民法院开展了相关试点。

调整和完善知识产权案件管辖布局。2009年5月，最高人民法院发出《关于做好调整和完善知识产权案件管辖制度相关工作的通知》，要求严格控制新增专利案件管辖权中级人民法院数量的同时，积极开展中、基层法院跨区管辖工作。2009年底，经最高人民法院指定，具有专利、植物新品种、集成电路布图设计案件和涉及驰名商标认定案件管辖权的中级人民法院分别为75个、41个、46个和41个，可以审理一般知识产权民事案件的基层人民法院达到92个。

加强对上海世博会的知识产权司法应对，自觉履行知识产权司法保护职责。作为世博会举办地的上海市三级法院，主动应对世博会对知识产权司法保护的需求，在依法妥善快速地解决一些涉世博知识产权纠纷的同时，注重延伸司法职能，全面服务和保障世博会。上海市浦东新区人民法院对首例涉世博知识产权刑事案件进行了网络庭审直播。

③ 不断强化审判监督和业务指导，努力统一知识产权司法尺度

<1> 加强知识产权司法解释工作，统一裁判规则

2009年4月22日，最高人民法院公布了《最高人民法院关于审理涉及驰名商标保护的民事纠纷案件应用法律若干问题的解释》，进一步明确了驰名商标的保护条件、标准和证据要求等，回应了社会较为关注的驰名商标保护问题。12月28日，公布了《最高人民法院关于审理侵犯专利权纠纷案件应用法律若干问题的解释》，规范了专利权利要求的解释规则，进一步完善了专利侵权判定标准。

<2> 强化知识产权审判业务指导，确保法律正确实施

2009年1月5日，最高人民法院下发了《关于涉及驰名商标认定民事纠纷案件管辖问题的通知》，将有关案件管辖权集中至省会市和计划单列市中级人民法院，有效地规范了驰名商标的司法认定工作。为保障修改后的专利法正确贯彻实施，最高人民法院还发布了《关于学习贯彻修改后的专利法的通知》，明确了新旧专利法适用的衔接问题。

<3> 积极发挥知识产权典型案例的示范效应，创新审判指导方式

首度发布《最高人民法院知识产权案件年度报告（2008）》，该年度报告汇集了从2008年度最高人民法院审结的184件案件中精选出来的23件典型案例的判理摘要，是最高人民法院历史上第一次对自身审理的典型案件的集中展示。

5、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》简述（作者：郭庆、郑月）

为进一步遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题，国务院就有关问题于2010年4月17日发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），通知主要内容如下：

（1）实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第

二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则自主确定。

(2) 严格限制各种名目的炒房和投机性购房。商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数。

(3) 发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。财政部、税务总局要加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策。

(4) 加强对房地产开发企业购地和融资的监管。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。

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：北京市东长安街1号东方广场办公楼
C1座9层903-908室

邮编：100738

金文玉 律师：

电话：+86-10-8525 5557

Email: 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

深圳分所

电话：+86-755-26813854

地址：中国深圳市罗湖区深南东路5002号信
兴广场地王大厦4715室

邮编：518008

王哲 律师：

电话：+86-755-2681 3854

Email : jason.wang@hankunlaw.com