

泰国打算限制外商征购土地

成 川 译

曼谷政府现已采取措施禁止外国投机商人在泰国购买不动产。在泰国，土地价格急剧上涨的原因之一是由于投机买卖，尤其在工业地区，情况更是如此。

1988年4月26日，泰国内阁对1954年的土地法作了修订，增加了一项条款，该条款规定，泰——外合资企业中经办土地征购业务的厂长或经理必须是泰国公民。泰国政府实行此项措施旨在防止外国投资者利用泰国公司的名义或泰国隐名股东的身份购买土地以牟取暴利。这样，外国投资者只有通过创办合资企业才能得到土地，不过，合资企业的股权至少51%要控制在泰国方面。泰国内务部土地局认为，自从1986年以来，许多外国投资者已开始把所有资金投于合资企业，并找到了一些泰国隐名股东。

随着泰国经济迅速发展以及外国投资者纷至沓来，泰国的土地价格大幅度上涨。如果在曼谷市区或近郊寻找一块工业开发区的土地，已是非常困难了，去年的土地价格已翻了一番，有的甚至翻了三番。

经常被指控从事土地投机活动的是在曼谷市东部和东南部购买土地兴办工业、旅游业和住宅开发事业的日本投资者；曼谷市区东部和东南部的大部分地方当前正是工业的开发区。然而，由于许多日本人选择了有名望的泰国商人作为自己的合伙人，这就很难发现泰国方面合伙人控制的股权资本低于51%。地产市场观察家们说，引人注目和发生麻烦的投机商，多数是来自台湾和香港，因为泰国方面的当地合伙人通常没有控制投资的财力，所以他们的投机活动比较明显。

泰国政府采取上述措施旨在制止外国投资者企图在泰国公开建立一个地产投资市场。就在泰国内阁会议召开的前几天，香港第一太平洋不动产公司已在泰国新成立了一个分公司，另外一家国际财产公司理查德埃列斯公司已对泰国的地产市场作了调查研究，并打算不久在泰国建立一个地方办事处。

凡是享有泰国投资委员会特别优惠待遇的外国投资者，只要其经营项目继续需要土地，均可以继续拥有该土地。泰国内务部土地局负责人说，“这是外国企业在泰国取得土地的正当途径。”

据泰国投资委员会披露，去年只有30家享有泰国投资委员会特别待遇的外国企业购买了土地，购买的土地共为96公顷。然而不动产专家们认为，去年外国商人未经泰国许可的土地投资要多得多。

泰国投资委员会对土地法第97条第5款进行了补充，该条款规定，凡是由外国人担任经理或董事的合法企业，一律作为外国企业，也就是说，所有泰——外合资企业将完全作为外国企业。因此，这些企业不能在泰国购买土地，即使董事会成员仅有一名外国人，也是如此。

泰国土地法第97条第5款和其他几段是摘自1971年第49号公告的土地法。当时制定这些条款的目的在于鼓励更多的外国人去泰国进行投资。现在为了制止外国人在泰国拥有土地权，泰国内务部土地局对土地法增补了许多条款，并已将增补的条款提交内阁，但是，由于泰国议会于4月29日解散，所以此修订的土地法不得不推延到今后召开内阁会议时再研

(下转第42页)

汇率，对推动出口贸易发展，举足轻重。

2. 优惠税收

原来，南朝鲜对朝资、外资的税收待遇一视同仁，为鼓励创办更多的出口创汇企业，实行五年内免除法人税、所得税，其后三年减半征税；退还所交货物税、附加价值税，用于出口产品加工的原材料，一律免征进口税；实行特别折旧等办法。现在，新修订的《外资引进法》，采取了更加灵活的措施。南朝鲜当局规定，凡能够改善国际收支、引进高技术并带来大量资金的外资项目，给予特别优惠税收。按规定，这种外资企业建立后，最初10年内可选择任何一个5年享受免税优待，这就为外商获得更多利润，扩大产品更多返销国际市场，创造更好的条件与机会。

3. 资金扶植

对各种出口产业，特别是重化工业、机电仪工业，优先提供贷款，融通出口资金。南朝鲜当局规定，凡在境内购买或进口原材料的贷款，资金归还一般为90天，汽车和钢铁工业为150天，造船工业长达180天。

为鼓励出口产业加快更新、改造技术与设备，提供外汇贷款，十分方便，条件优越，归还期限也长。按规定，出口产业在进口设备时，可获得相当于设备货价的80%外汇贷款，一般归还期为5年，造船工业为10年，

南朝鲜还实行中长期的延期(或分期)付款出口信贷，出口企业在出口时，可获得相当于出口金额减去预收货款后的70~90%的贷款，归还期为10年。这种中长期的延期(或分期)付款出口信贷，对扶植船舶、机械等重工业产品出口，十分有力、有利、有效。

南朝鲜围绕着“出口创汇”这个中心，在利用外资、引进技术、培养人才、开拓市场和完善政策等方面的作法，有不少独创之招，给我们不少启迪与借鉴。“他山之石可以攻玉”。然而，南朝鲜外向型经济的形成，有其历史背景与具体条件，有其国情，我们不可随便与之相比。更不能完全走他们的道路。不过，只要有清醒的意识，以我为主，博取众长，融会贯通，分清彼此之同与异，也许对我们在决策时能打开更多的思路。

(上接第84页)

究通过。

泰国土地局负责人说，泰国已掌握了许多土地转让案件的材料。一位地产开发者说，土地法新增补的条款不适用于过去已出售的土地，但对新的投资者来说可能要增添更大的风险。泰国土地局在处理非法投资案件中，将强行把已出售的土地退还原主或公开再出售。

然而，外国投资者将能够继续在泰国人拥有的土地上建造和拥有房屋，并可租借为期30年的土地。

(译自《远东经济评论》1988年5月12日)