



2013年1月

中国

## 获得土地以开发旅游

旅游政策和实施策略, 通过第14/2003年4月4日决议批准, 认为旅游业作为在世界范围内一个不断增长的经济部门以及我们国家经济发展的原因之一 ( 国民经济发展的动力、国民就业机会、自然生态和环境保护、公共和私人投资、扩建公共和私人基础设施、是国家的形象, 可以创建一个良好的营商环境 ) 。

鉴于莫桑比克旅游业的发展, 旅游业的政策确立了以下旅游总体目标: ( i ) 开发和定位莫桑比克, 建成一个世界一流的旅游目的地; (ii) 有助于创造就业, 经济增长和消除贫困; (iii) 开发一个负责任的和可持续的旅游业; (iv) 参与生物多样性的养护和保护; (v) 保护文化的价值观和民族自豪感; (vi) 提高莫桑比克人的生活质量。

土地的获得, 被莫桑比克政府认为是促进旅游业发展的、应该优先考虑的领域之一。

对于促进旅游业发展的土地的获得, 旅游政策: (i) 促进旅游业土地的使用和享用特许权, 使用长期可持续发展项目, 以最大限度地提高旅游业的影响并避免短期持有; (ii) 在生态环境相对和谐的地区, 引导非密集型资本项目和集约自然资源的使用; ( 例如: 露营地, 大篷车公园项目等 ); ( iii ) 在高旅游价值地区, 非资本密集型项目具有短期使用特许权并将受到定期审查; ( iv ) 采取阻止土地投机买卖的措施, 确保严格遵守特许经营权规定的条款及条件。

旅游政策还建议, 在尽可能的情况下, 无论是在旅游业发展战略区、市区、还是在巨大旅游潜力的地区, 需要预留用于独家开发旅游项目的土地。

根据旅游政策, 2009年10月15日77号法令批准的旅游兴趣区的管理规定, 解释了用于开发独特的旅游项目的土地在预定过程中应遵循的原则。

需要注意的是, 根据该条例, 在旅游兴趣区应暂停授予土地使用权, 特殊许可证或占用该区的任何其他权利。在占用区, 土地使用权和特殊许可证持有人, 只要项目的执行还未启动应采取必要的措施, 以便他们的基础设施建设活动或项目符合该地区的国土规划设施。

<sup>1</sup>也可参考国家旅游发展战略计划。

<sup>2</sup>土地属于国家所有, 因此, 不可私自出售, 抵押或留置, 除了私自占用的情况, 法律规定获取土地的唯一方式是持有土地使用权证书 ( DUAT ) 或特别许可证。后者只授予在公共领域地区行使某些经济活动 ( 部分和全面保护 ) 。考虑到他们的社会或经济目的, 在公共领域地区以外, 该DUAT给予个人和集体人, 国内人及外企人。对于DUAT证书, 国家承认且保护通过继承或占用所取得的权利, 除非有合法预留或土地已依法律分配给其他人。DUAT的建立、变更、转让和终止应在国家土地注册和管理局进行, 最终授权的期限为50年, 而在此期间, 如果能够顺利完成开发计划项目, 可再延长一个周期。

此资讯简介用于一般发送给客户和同事之用且此处包含的信息是一个一般的抽象的综述。它不应该被用作作出决定的依据并在特定的情况下应寻求专业的法律意见咨询。在没有明确获得作者同意此资讯简介的内容的情况下, 不得全部或部分转载。如果您需要了解关于这一主题的进一步信息, 请联系Rita Assis Ferreira (rita.assisferrerira@plmj.pt)。

Avenida da Liberdade 224, 1250-148 Lisboa, Portugal (headquarters)  
T. (+351) 213 197 347 . F. (+351) 213 197 400 . www.plmj.com

12/15F, Guohua Plaza, No.3 Dongzhimennan Avenue, Dongcheng District, Beijing 100007, PRC (headquarters)  
T. (+86) 10 5813 7799 . F. (+86) 10 5813 7788 (12/F) . www.dachenglaw.com