

赞比亚土地法

赞比亚的土地法案(Lands Act)对土地法律制度做出了规定。

（一）土地类型

赞比亚有国有土地(State Land)和传统土地(Customary Land)两种类型的土地。国有土地只占赞比亚土地总量的 6%。这些土地由所在地区政府根据各自权限划分为住宅用地、商业用地和工业用地。传统土地占土地总量的大约 94%属于这种占有体制。这些土地由当地的酋长进行管辖。

（二）占有体制(Tenure)

赞比亚有两种类型的占有体制，即租赁体制(leasehold)和传统占有体制(customary tenure)。租赁体制土地的期限为 99 年，可再次续期 99 年。如果没有违反现行合同的有关条件，则有可能获得再次续期。传统占有体制的土地可以经过特定程序转化为租赁体制的土地，并以租赁体制土地的身份成为抵押物。

因此，可以说赞比亚不存在土地的完全所有权(freehold tenure)，仅存在土地使用权。

（三）非赞比亚实体受让土地的方式

非赞比亚实体(non-zambian)的投资者仅能通过以下方式之一获取赞比亚土地：

其是赞比亚的永久居民；或是《赞比亚发展署法案》或者任何允许在赞比亚投资的其他法律所定义的投资者；或者在特殊的情况下由总统书面批准；或者某人按照《公司法》注册了一个公司，其中不少于 75%的股份由赞比亚人持有（此情况下，土地证将以该注册的公司名义来颁发）；或者该非赞比亚实体获得的是不超过 5 年的短期租赁；或者其根据《国家公园和野生动物法案》的规定获得土地。

可以说，非赞比亚实体获得赞比亚土地的要求较为严苛，是外资投资赞比亚时应当关注的风险点。

（四）土地的受让程序

1. 购买国有土地

购买国有土地需要获得有关地区政府的同意。不属于任何政府管辖的土地，可直接向土地专员申请，由土地专员(Commissioner of Land)代表国家颁发国家同意函(state consent)。如果在提交申请之后的 45 天后土地专员未作意思表示，该申请可被视为已获准。之后，土地专员可向申请人提出正式报价。

2. 受让传统土地

受让传统土地(Customary Land)还要经过不同于国有土地的特殊程序,即必须获得该地区酋长的书面同意和所在地政府的批准函。如果该传统土地位于野生动物管理区,还需要获得国家公园和野生动物管理局局长的批准函。以上条件满足后,申请人将文件提交给有关的地区政府,然后由该地区政府把这些文件提交给土地专员。然后,该专员向申请人提交正式的报价函。

3. 土地买卖的报价函

无论是购买国有土地还是传统土地,报价函都包括以下内容:对价(consideration,该费用的金额不固定,取决于土地位置,国家或所在地区提供的服务,以及其他相关因素),勘测要求(Survey Requirement,该项任务可由私营或政府的测量师来完成。提交附有法定地图或计划的租赁合同是颁发土地证的强制性要求),预备费(Preparation fee,土地专员办公室收取固定费用,由法令性文件进行规定,但可以调整),注册费,财产转移税(Property Transfer Tax。如土地从私人卖方购买,卖方应当将土地价值的 2.5%缴纳给赞比亚税务局;如果土地从国家购得,则无须缴纳该税收)。

4. 土地使用权的转移

无论是购买国有土地还是传统土地,在购买人支付了报价函上述费用后,即开始准备转移土地使用权的 99 年租约(leasehold)。如果土地已经勘测,则土地证(title deed)将在 60 天内颁发;如果土地尚未勘测,则该过程将长达 3 个月或更长的时间。

5. 私有土地的买卖

获得了国家土地或者传统土地后的实体,在获得“国家同意”函的前提下,可以再行买卖其拥有的私人土地。