

「外資の不動産市場参入の許可及び管理の 規範化に関する意見」

建住房[2006]171号

2007年2月9日更新

日本貿易振興機構(ジェトロ) 上海センター 編

※ 本資料は仮訳の部分を含みます。ジェトロでは情報・データ・解釈等をできる限り正確に記すよう努力しておりますが、本資料で提供した情報等の正確性についてジェトロが保証するものではないことを予めご了承下さい。なお、中国政府が発表した原文については、以下のURLよりご参照いただけます。

<http://www.cin.gov.cn/INDUS/file/2006072603.htm>

外資の不動産市場参入の許可及び管理の規範化に関する意見

建住房 [2006] 171 号

各省、自治区、直轄市人民政府、国務院各部委、各直属機構：

今年以降、我が国の不動産領域における外国企業投資の増加が早く、海外機構及び個人もかなり活発に中国国内で不動産を購入している。不動産市場の健康な発展を促進するために、国務院の同意を経て、ここに外資の不動産市場参入の許可及び管理の規範化について、以下の意見を提出する。

一、外国企業の不動産市場参入の許可を規範化する

(一) 海外機構及び個人が中国国内で自己使用ではない不動産を投資として購入する際は、商業を行うとの原則に従い、外国企業の不動産投資に関する規定に基づき、外国企業投資企業の設立を申請しなければならない。関係する部門の批准を取得し、関係する登記を行った後、許可された経営範囲に基づき、関係業務を行うことができる。

(二) 外国企業が不動産企業を投資設立し、投資総額が1000万米ドル（1000万米ドルを含む）を超えた場合、登録資本金は投資総額の50%を下回ってはならない。投資総額が1000万米ドルを超えていない場合、登録資本金は現行する規定に基づき執行する（注）。

(三) 外国企業が不動産企業を投資し設立する際に、法律に基づき、商務主管部門及び工商行政管理機関により、設立が批准され、登録登記手続きを行い、一年間の「外商投資企業批准証書」及び「営業許可証（中国語：営業執照）」を発行する。企業が土地使用権譲渡金を払い込んだ後、上述の証書を持ち、土地管理部門に「国有土地使用証」を申請取得し、「国有土地使用証」を商務主管部門に提出し、正式な「外商投資企業批准証書」と交換する。その後再度工商行政管理機関に提出し、「外商投資企業批准証書」の経営期限と一致する「営業許可証」の発行を受け、税務機関で税務登記を行う。

(四) 外国企業が投資する不動産企業の株式とプロジェクト譲渡、及び国外投資者による中国国内内資の不動産企業の買収は、商務主管等の部門により厳格に關係する法律法規の規定に基づき、審査・批准を行う。投資者は、「国有土地使用権譲渡契約」、「建設用地規劃許可証」、「建設工程規劃許可証」などを履行することを保証する文書、「国有土地使用証」、建設（不

動産）主管部門の変更登録（中国語：変更備案）証明書、及び税務機関が発行した關係する納税証明資料を提出しなければならない。

(五) 国外投資者が株式譲渡及びその他の方式で中国国内の不動産企業を買収する、または合弁企業の中国側の株式を買収する場合、従業員を妥当に配置し、銀行の債務を処理し、且つ所有する資金をもって一括して譲渡金全額を支払わなければならない。不良な記録のある国外投資者に対し、中国国内における上述の活動を行うことを許可しない。

二、外国企業投資企業による不動産の開発・経営管理を強化する

(六) 不動産投資を行う際に、「外商投資企業批准証書」及び「営業許可証」を取得していない国外投資者は、不動産の開発及びその経営活動を行ってはならない。

(七) 外国企業投資不動産企業の登録資本金の全額払込を完了していない、「国有土地使用証」を取得していない、または開発プロジェクトの資本金がプロジェクト投資総額の35%に達していない場合は、国内と国外資金貸付を行ってはならない、且つ外貨管理部門は当該企業の外貨借入金為替決済（人民元転換）を批准しない。

(八) 外国企業投資不動産企業の中国側と外資側両方は、如何なる形式にもかかわらず、契約、定款、株式譲渡協議及びその他文書において、任意の一方が固定的な報酬または形を変えた固定的報酬を保証する条項を締結してはならない。

(九) 外国企業投資不動産企業は不動産の関係する法律法規と政策決定に従い、土地譲渡契約の約定及び規制許可の批准の期限と条件を厳格に履行しなければならない。関係する部門は外国企業の投資する不動産企業の開発、販売等の経営活動への監督・管理を強化し、土地及び建物を買いだめ、不動産価格をつり上げる等の違法・規定違反行為が発見された場合、国弁発[2006]37号文書及びその他の関係する規定に基づき、厳粛に審査・処理しなければならない。

三、国外機構及び個人の不動産購入の管理を厳格化する

(十) 国外機構が中国国内に設立した支店・支社、代表機構（不動産業の経営が批准された企業を除外する）及び国内で仕事をする、または学習をする時間が一年を超える国外の個人は、実際の需要に合致する自己使用、自己居住の商用不動産を購入することができ、自己使用ではない、または自己居住ではない商用不動産を購入してはならない。国内で支店・支社、代表機構を設立していない国外機構、及び国内で仕事をする、または学習をする時間が一年を超えない国外の個人は、商用不動産を購入してはならない。香港・マカオ・台湾地区の居住者及び華僑は生活の需要に基づき、国内で一定面積の自己居住の商用不動産を購入することに制限を行う。

(十一) 規定に合致する国外機構及び個人が自己使用、自己居住の商用不動産を購入する時に、

本人実名制を採用し、且つ有効な証明書（国外の機構は中国政府の関係部門による駐中国機構の設立を批准した証明書、国外の個人は我が国がその国内での仕事、学習を批准した証明書、以下同様）を持参し、土地と不動産を主管する部門で相応する土地使用権及び不動産権登記手

続きを行わなければならない。不動産権登記部門は厳格に自己使用、自己居住の原則に基づき、国外機構及び個人の不動産権登記を行い、条件に合致していない場合は登記を行ってはならない。

(十二) 外貨管理部門は関係する規定及び本意見の要求に基づき、外国企業投資企業、国外機構及び個人の不動産購入の資金を替入金及び為替決済（人民元転換）を厳格に審査し、条件に合致する場合のみを替入金及び為替決済を許可する。関係する不動産譲渡による人民元資金は、合法性に対する審査を経て、規定に基づき、納税等の手続を行った後、外貨の購入及び為替送金が許可される。

四、監督管理の責任を更に強化し、徹底する

(十三) 各地区、特に都市人民政府は、切実に責任を負い、目下の外資の不動産市場への参入がもたらす可能性がある問題を重大視し、更に指導を強化し、監督管理の責任を徹底する。各地区は外国企業投資不動産企業に対する優遇政策をみだりに公布してはならない。既に公布されたものについては、整理・粛正を行い、同時に是正を行う。建設部、商務部、発展改革委、国土資源部、人民銀行、税務総局、工商総局、銀監会、外貨管理局等の関係部門は、関係する実施細則を速やかに制定し、各地における不動産市場の外資参入への許可と管理政策に対する指導及び監督・検査の規範化・徹底を強化し、企業登録資本金及びプロジェクト資本金の比率をみだりに下げること、管理レベルが基準を満たしていないことによるその他の違法・規定違反行為に対し、法律に基づき、審査・処理を行う。同時に、不動産の規定違反国外取引及び為替の違法・規定違反行為に対する処理を更に強化しなければならない。

(十四) 市場に対する監視・測定及び分析作業機能を完備しなければならない。建設部、商務部、統計局、国土資源部、人民銀行、税務総局、工商総局、外貨管理局等の関係部門は、外資の健全な不動産市場参入への情報監視・測定システムを構築し、外資への不動産情報ネットワークを完備させなければならない。関係する部門は協調・協力を強化し、国外資本流動に対する監視・測定を強化し、尽速に外資不動産統計データの情報共有を実現しなければならない。

中華人民共和国建設部
中華人民共和国商務部
中華人民共和国發展と改革委員会
中国人民銀行
中華人民共和国国家工商行政管理総局
国家外貨管理局
二〇〇六年七月十一日

注：（訳者注）従来の投資総額と登録資本金の比率は1000万米ドル超、3000万米ドル未満は40%以上；300万米ドル超、1000万米ドル未満は50%以上；300万米ドル未満は70%以上であった。