

2010年11月16日
みずほコーポレート銀行(中国)有限公司
中国アドバイザー一部

—住宅・都市農村建設部、国家外貨管理局公告関連—

みずほ中国 ビジネス・エクスプレス
(第136号)

住宅・都市農村建設部、国家外貨管理局 国外機関・個人による中国内不動産購入に係る管理を強化

平素より格別のご高配を賜りまして誠にありがとうございます。

住宅・都市農村建設部、国家外貨管理局は2010年11月4日付で、『**国外の機関および個人の不動産購入管理をより一層規範化することに関する通達**』(建房[2010]186号、以下、『通達』という)を公布しました。『通達』は、今年4月に中国・国務院が発表した都市住宅価格高騰を抑制する方針などを受け、国外機関・個人による不動産購入の管理強化を図ったものです。

『通達』では、国外個人による中国国内での不動産購入を1人1件までに制限。また、国外機関による不動産購入に関しては、「登記した都市において業務に必要な非住宅建物のみ購入することができる」とし、従前よりも国外機関・個人による不動産購入に係る規制を強化しています。

『通達』公布の背景には、人民元切り上げ期待により、ホットマネーと呼ばれる海外の投機資金が中国の不動産市場に流入するのを防止することに狙いがあるのではないかとされています。

国外機関・個人による中国の不動産購入については、2006年、関係6部門が連名で『**不動産市場への外資の参入および管理を規範化することに関する意見**』(建住房[2006]171号)を公布。海外の企業などによる投機的な不動産購入を抑制するため、国外機関・個人による不動産購入は原則として自己使用を目的とするものに制限し、国外機関の場合は中国に支店・代表機関を有している場合、自社オフィス用の不動産のみ購入可能である旨、規定しました。また、自己使用目的以外の不動産購入の場合、外商投資不動産企業の設立を義務付けました。

『不動産市場への外資の参入および管理を規範化することに関する意見』

- (1) 国外の機関および個人が国内に投資して自社用以外の不動産を購入する場合、商業的存在の原則を遵守し、外商投資不動産の関連規定に基づき、外商投資企業の設立を申請しなければならない。関連部門の承認を受け、かつ関連登記手続を行った後、認可された経営範囲に基づき関連業務に従事することができる。
- (略)
- (10) 国外機関が国内に設立した支店・代表機関(認可を受けて不動産業の経営に従事する企業を除く)および国内での活動・学習期間が1年を超える国外個人は、実需に適合する自社用、自己居住用の分譲住宅を購入することができ、自社用・自己居住用以外の分譲住宅を購入することはできない。国内に支店・代表機関を設立していない国外の機関および個人は、分譲住宅を購入することはできない。香港・マカオ、台湾地区の居住者および華僑は、生活の必要のため、国内に一定の面積の自己居住用の分譲住宅に限り購入することができる。

この措置を受け、国家外貨管理局は『不動産市場の外貨管理を規範化することに関する問題についての通達』（匯発[2006]47号）を公布。国外機関・個人の不動産購入に係る外貨の受取・支払について、手続の明確化を図り、銀行における真実性の審査・確認の強化を図りました。

この度公布された『通達』では、国外個人が不動産主管部門で届出・登記手続などを行う際に、中国での勤務が1年を超えていることに係る証明書（香港・マカオ、台湾の居住者および華僑を除く）や当該個人名義によるその他の住宅が存在しないことに係る誓約書の提出を新たに求めているなど、関連当局での審査・確認の強化を図っており、中国政府の不透明な資金流入による住宅価格高騰を抑制しようとする姿勢が見て取れます。

『国外の機関および個人の不動産購入管理をより一層規範化することに関する通達』

【国外個人が中国で不動産を購入する場合】

- 国内で自己居住用の住宅を1件のみ購入可能。
- 不動産主管部門で分譲住宅予約販売契約届出および建物所有権登記に係る手続を行う場合、『都市分譲住宅予約販売管理弁法』、『建物登記弁法』に規定された資料などのほか、以下の資料の提出が必要。
 - 関連部門が発行した国外個人（香港・マカオ、台湾の居住者および華僑を除く）の国内での勤務が1年を超えていることに係る証明書。香港・マカオ、台湾の居住者および華僑の国内における勤務、学習および居留に係る証明書。
 - 国内に国外個人名義によるその他の住宅が存在しないことに係る誓約書。

【国外機関が中国で不動産を購入する場合】

- 中国国内に支店、代表機関を設立している国外機関は、登記した都市において業務に必要な非住宅建物のみ購入可能。
- 不動産主管部門で分譲住宅予約販売契約届出および建物所有権登記に係る手続を行う場合、『都市分譲住宅予約販売管理弁法』、『建物登記弁法』に定める資料などのほか、以下の資料の提出が必要。
 - 関連部門が発行した国内に支店、代表機関を設立したことに係る承認文書および登記証明。
 - 国外機関が購入した建物が実際の業務に必要であることに係る誓約書。

『通達』の詳細につきましては、以下にございます日本語訳（仮訳）、および5ページ以降にございます中国語原文をご参照ください。

住宅・都市農村建設部、国家外貨管理局

建房[2010]186号

『国外の機関および個人の不動産購入管理をより一層規範化することに関する通達』

各省・自治区住宅・都市農村建設庁、直轄市建設委員会（不動産局）、国家外貨管理局各省・自治区・直轄市分局、外貨管理部、深セン・大連・青島・アモイ・寧波市分局、各中国資本外貨指定銀行総行：

国務院の『一部都市における不動産価格の高騰を断固として抑制することに関する通達』(国発[2010]10号)を実施するため、ここに『不動産市場への外資の参入および管理を規範化することに関する意見』(建住房[2006]171号)に係る監督・管理の実施を強化し、国外の機関および個人による不動産購入に対する管理をより一層規範化することにつき、以下のように通知する。

1. 国外個人は、国内で自己居住用の住宅を1件のみ購入することができる。国内に支店、代表機関を設立している国外機関は、登記した都市において業務に必要な非住宅建物のみ購入することができる。法律・法規が別途規定している場合を除く。
2. 各地の不動産主管部門が国外個人による分譲住宅予約販売契約届出および建物所有権登記に係る手続を行うとき、『都市分譲住宅予約販売管理弁法』、『建物登記弁法』に定める資料を検査し、住宅購入者の建物所有状況を検証するほか、以下のことも検査しなければならない。
 - (1) 関連部門が発行した国外個人(香港・マカオ、台湾の居住者および華僑は含まない)の国内での勤務が1年を超えていることに係る証明書。香港・マカオ、台湾の居住者および華僑の国内における勤務、学習および居留に係る証明書。
 - (2) 国内に国外個人名義によるその他の住宅が存在しないことに係る誓約書。
3. 各地の不動産主管部門が国外機関による分譲住宅予約販売契約届出および建物所有権登記に係る手続を行うとき、『都市分譲住宅予約販売管理弁法』、『建物登記弁法』に定める資料を検査し、住宅購入者の建物所有状況を検証するほか、以下のことも検査しなければならない。
 - (1) 関連部門が発行した国内に支店、代表機関を設立したことに係る承認文書および登記証明。
 - (2) 国外機関が購入した建物が実際の業務に必要であることに係る誓約書。
4. 国外の機関および個人が不動産購入に係る元転を申請する場合、厳格に『不動産市場の外資管理を規範化することに関する問題についての通達』(匯発[2006]47号)に基づき手続を行わなければならない。

外資指定銀行が申請者のために不動産購入に係る元転手続を行う場合、国外の機関および個人が提出した申請資料を厳格に審査しなければならない。規定に合致しているとき、外資指定銀行は申請者のために不動産購入に係る元転手続を行った後、厳格に関連する規定に基づき、外資管理局の直接投資外資管理情報システムにおいて即時に届出登記手続を行わなければならない。

5. 各地の不動産主管部門、外貨管理部門は関連する法律・法規および政策に関する宣伝を強化し、不動産販売機関、不動産仲介機関および人員に対して、不動産を購入する国外の機関・個人への法律・法規および政策の告知業務を遂行するように督促し、かつ必要なリスク提示を行わなければならない。
6. 各省・自治区住宅・都市農村建設庁、直轄市建設委員会（不動産局）、国家外貨管理局各分局、外貨管理部、各外貨指定銀行は本通達を受領した後、速やかに転送し、併せて指導・監督を実施しなければならない。各地の不動産主管部門、外貨管理部門は協調、協力を強化し、遅滞なく国外機関・個人による不動産購入、元転等に関する情報を交換し、団結力ある監督・管理を形成し、国外の機関および個人による不動産購入に係る管理の厳格化および規範化をより一層図らなければならない。

2010年11月4日

【 みずほコーポレート銀行（中国）有限公司 中国アドバイザー一部 仮訳 】

住房和城乡建设部、国家外汇管理局
建房[2010]186 号
关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅、直辖市建委（房地局）；国家外汇管理局各省、自治区、直辖市分局，外汇管理部，深圳、大连、青岛、厦门、宁波市分局；各中资外汇指定银行总行：

为落实国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号），现就加强《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房[2006]171 号）的实施监管，进一步规范境外机构和个人购房管理通知如下：

- 一、 境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房。在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。法律法规另有规定的除外。
- 二、 各地房地产主管部门在办理境外个人的商品房预售合同备案和房屋产权登记时，除应当查验《城市商品房预售管理办法》、《房屋登记办法》规定的材料及验证购房人持有房屋情况外，还应当查验：
 1. 有关部门出具的境外个人（不含港澳台居民和华侨）在境内工作超过一年的证明；港澳台居民和华侨在境内工作、学习和居留的证明。
 2. 境外个人名下在境内无其他住房的书面承诺。
- 三、 各地房地产主管部门在办理境外机构的商品房预售合同备案和房屋产权登记时，除应当查验《城市商品房预售管理办法》、《房屋登记办法》规定的材料及验证购房人持有房屋情况外，还应当查验：
 1. 有关部门出具的在境内设立分支、代表机构的批准文件和注册证明。
 2. 境外机构所购房屋是实际办公所需的书面承诺。
- 四、 境外机构和个人申请购房结汇，应当严格按照《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》（汇发[2006]47 号）办理。

外汇指定银行在为申请人办理购房结汇时，应当严格审核境外机构和个人提交的申请材料，对于符合规定的，外汇指定银行在为申请人办理购房结汇手续后，应当严格按照相关规定，在外汇局直接投资外汇管理信息系统办理即时备案登记。

- 五. 各地房地产主管部门、外汇管理部门应当加强相关法律、法规和政策宣传，督促房地产销售机构、房地产经纪机构和人员对购房的境外机构、个人做好法律、法规 and 政策的告知，并作必要风险提示。
- 六. 各省、自治区住房和城乡建设厅、直辖市建委（房地局）、国家外汇管理局各分局、外汇管理部、各外汇指定银行收到本通知后，应尽快转发，并指导监督落实。各地房地产主管部门、外汇管理部门应当加强协调配合，及时交换境外机构和个人购房、结汇等方面的信息，形成监管合力，进一步严格和规范境外机构和个人购房管理。

二〇一〇年十一月四日

【ご注意】

1. **法律上、会計上の助言:**本資料記載の情報は、法律上、会計上、税務上の助言を含むものではありません。法律上、会計上、税務上の助言を必要とされる場合は、それぞれの専門家にご相談ください。
2. **秘密保持:**本資料記載の情報の貴社への開示は貴社の守秘義務を前提とするものです。当該情報については貴社内部の利用に限定され、その内容の第三者への開示は禁止されています。
3. **著作権:**本資料記載の情報の著作権は原則として弊行に帰属します。いかなる目的であれ本資料の一部または全部について無断で、いかなる方法においても複写、複製、引用、転載、翻訳、貸与等を行うことを禁止します。
4. **免責:**
 - (1) 本資料記載の情報は、弊行が信頼できると考える各方面から取得しておりますが、その内容の正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。弊行は当該情報に起因して発生した損害については、その内容如何にかかわらずいっさい責任を負いません。また、本資料における分析は仮定に基づくものであり、その結果の確実性或いは完結性を表明するものではありません。
 - (2) 今後開示いただく情報、鑑定評価、格付機関の見解、制度・金融環境の変化等によっては、その過程やスキームを大幅に変更する必要がある可能性があり、その場合には本資料で分析した効果が得られない可能性がありますので、予めご了承下さい。また、本資料は貴社のリスクを網羅的に示唆するものではありません。
5. 本資料は金融資産の売買に関する助言、勧誘、推奨を行うものではありません。