

2010年12月29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

—中華人民共和国商務部公告関連—

みずほ中国 ビジネス・エクスプレス
(第142号)

商務部、外資の不動産企業に対する規制を強化 ～外資による不動産業関連の投資性公司設立禁止を明確化～

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。

商務部弁公庁は2010年11月22日付で、『外商投資不動産業の審査・承認、届出に係る管理を強化することに
関する通達』(商弁資函[2010]1542号、以下、『通達』という)を公布しました。『通達』は外資の不動産企業に対する規制強化を図るもので、外資による不動産業関連の投資性公司設立を承認しない旨、明確に規定しているほか、外商投資不動産企業が既存物件の購入・販売によって利鞘を稼ぐことを禁止するなど、外資の不動産企業に対する規制を強化しています。

中国では、海外からのホットマネーと呼ばれる投機資金が中国国内の不動産投資などに流入しているのではないかと指摘する声が高まっており、この度公布された『通達』も、そうした投機資金の不動産市場への流入防止を目的としたものではないかと考えられます。

商務部の統計によると、2010年1－11月期の外資受入金額(実行ベース)は前年同期比17.73%増の917.07億米ドル、このうち不動産業は前年同期比48%増の201億米ドルと、高い伸びを示しており、投機資金の流入が懸念されていました。これを受け、商務部スポークスマンは外資の不動産プロジェクトに対する審査や監督管理を強化すると発言していました。

不動産市場への管理強化については、先月、住宅・都市農村建設部と国家外貨管理局が『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)を公布。国外個人による中国国内での不動産購入を1人1件までに制限したほか、国外機関による不動産購入について「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、国外機関・個人による不動産購入に対する管理強化を図っていました。

商務部からも外資による不動産プロジェクトに対する管理強化の規定が公布されたことにより、中国政府の不動産市場に対する規制をより強化する姿勢が、より明確になったこととなります。

『通達』の詳細につきましては、以下をご参照ください。

□ 不動産プロジェクトに対する審査を強化

『通達』第1条では、商務主管部門が不動産プロジェクトの届出資料に係る照合・対比手続を行う際に、土地文書に関する完全性について重点的に検査を実施するとしており、具体的には、以下の内容が含まれます。

- ✓ プロジェクト単位が提出する土地開発業者と土地管理部門とが締結した国有土地使用権私下契約、土地使用権証等の土地取引証明資料
- ✓ 法律において入札募集、競売、公示による私下方式が不要であると規定されている場合、土地管理部門が発行する国家土地管理部門の規定に合致する証明資料を提出すること

□ 既存物件の購入／販売による鞘取の禁止

『通達』第2条では、クロスボーダーの投融資活動に対するモニタリングを強化し、「国外資本が国内で不動産企業を設立する場合、国内で建設済／建設中の不動産物件の購入、販売を通して鞘取を行ってはならない」と規定し、外商投資不動産企業が中国国内において既存物件を購入／販売することによって鞘取を行うことを禁止しています。

□ 外資による不動産業関連の投資性公司設立禁止

『通達』第3条では、「(各地の商務主管部門は)不動産開発・経營業務に関連する投資性公司の審査・承認を行ってはならない」とし、外資の不動産関連の投資性公司設立を原則、承認しない旨、規定しています。外資の不動産企業による投資性公司の設立について、関連当局は従前より消極的な姿勢を見せていましたが、『通達』の公布により、ルールの明確化が図られたことになります。

□ 合併・買収、持分出資方式の不動産プロジェクトに対する審査強化

『通達』第5条では、「合併・買収、持分出資等の方式によって新設／増資を行う不動産プロジェクトに対する審査・承認、監督管理およびデータ審査をより一層強化する」とし、合併・買収や持分出資などによる不動産プロジェクトに対して、管理強化を図る旨、規定しています。

『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ページにございます中国語原文をご参照ください。

商務部弁公庁

商弁資函[2010]1542号

『外商投資不動産業の審査・承認、届出に係る管理を強化することに関する通達』

各省、自治区、直轄市、計画単列市および新疆生産建設兵団、ハルビン、長春、瀋陽、済南、南京、杭州、広州、武漢、成都、西安商務主管部門：

近年、不動産市場における外資の参入および管理を規範化するため、国務院関連部門は次々と一連の政策規定を公布した。国務院の関連文書の要求を貫徹・実行し、不動産コントロール政策に係る実質的効果の実現を確保するため、ここに外商投資不動産企業の審査・承認、届出および監督管理に関する事項について以下のように通知する。

1. 各地の商務主管部門は外貨の流入に関わる不動産プロジェクトの審査を適切に強化しなければならない。省級商務主管部門は届出資料の照合・対比を行う際に、土地文書に係る完全性について重点的に照合を実施しなければならない。これには以下が含まれる：プロジェクト単位が提出する土地開発業者と土地管理部門とが締結した国有土地使用権払下契約、土地使用権証等の土地取引証明資料。法律において入札募集、競売、公示による払下方式が不要であると規定されている場合、土地管理部門が発行する国家土地管理部門の規定に合致する証明資料を提出すること。商務部門は現行の基礎のもと、上述の資料に対して抽出検査を強化すること。
2. 各地の商務主管部門は、当地の関連部門と共同で、クロスボーダー投融資活動に対するモニタリングおよび不動産市場リスク制御を強化し、投機性投資を抑制しなければならない。国外資本が国内で不動産企業を設立する場合、国内で建設済／建設中の不動産物件の購入、販売を通して鞘取を行ってはならない。商務部は住宅・都市農村建設部、国家外貨管理局等の関連部門と共同で、この種のプロジェクト届出資料に対して厳格に審査を行う。
3. 各地の商務主管部門は外商投資による投資性公司設立に係る各種規定に厳格に基づき、審査・承認業務を実施しなければならず、不動産開発・経營業務に関連する投資性公司の審査・承認を行ってはならない。
4. 各地の商務主管部門は国家外貨管理局等の関連部門と共同で、迂回投資方式による不動産企業を真剣に選別し、厳格に審査を行い、迂回投資方式による国内での不動産企業の設立を厳格に抑制しなければならない。

5. 合併・買収、持分出資等の方式によって新設／増資を行う不動産プロジェクトに対する審査・承認、監督管理およびデータ審査をより一層強化する。商務部は関連部門と共同で、当該類方式によって外資を実際に使用したデータに対して適時に監督・検査を実施する。
6. 省級商務主管部門は当地の投資誘致業務に係るサービスおよび指導を強化し、エコ・省エネルギー・環境保護に関する建築を積極的に発展させ、今後の外資不動産に係る審査・承認、届出および統計業務を真剣に遂行しなければならない。

商務部 弁公庁

2010年11月22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 】

商务部办公厅
商办资函[2010]1542 号
关于加强外商投资房地产业审批备案管理的通知

各省、自治区、直辖市、计划单列市及新疆生产建设兵团、哈尔滨、长春、沈阳、济南、南京、杭州、广州、武汉、成都、西安商务主管部门：

近年来，为规范房地产市场外资准入和管理，国务院有关部门陆续发布了一系列政策规定。为贯彻落实国务院有关文件要求，确保房地产调控政策取得实效，现就外商投资房地产企业审批备案及监管有关事项通知如下：

- 一、各地商务主管部门要切实加强涉及外汇流入类房地产项目的审查。省级商务主管部门在核对备案材料时，重点应就土地文件的完整性进行复核，包括：项目单位提交的开发商与土地管理部门签署的国有土地使用权出让合同、土地使用权证等土地成交证明材料。法律规定无需采用招标拍卖挂牌出让方式的，要提供由土地管理部门出具的符合国家土地管理规定的证明材料。商务部将在原有基础上对上述材料加大抽查力度。
- 二、各地商务主管部门要会同当地有关部门加强对跨境投融资活动的监控以及对房地产市场风险的防范，抑制投机性投资。对境外资本在境内设立房地产企业，不得通过购买、出售境内已建/在建房地产物业进行套利。商务部将会同住房城乡建设部、外汇局等有关部门对此类项目备案材料严格审查。
- 三、各地商务主管部门要严格按照外商投资设立投资性公司的各项规定开展审批工作，不得审批涉及房地产开发经营业务的投资性公司。
- 四、各地商务主管部门要会同外汇局等有关部门认真甄别、严格审核返程投资类房地产企业，严格控制以返程投资方式设立境内房地产企业。
- 五、进一步加强对并购、股权出资等方式新设/增资的房地产项目的审批监管和数据审核。商务部将会同有关部门对该类方式实际使用外资数据适时开展统计监督检查。

- 六、 省级商务主管部门要加强对当地招商引资工作的服务与指导，积极发展绿色节能环保建筑，认真做好今後
外资房地产审批备案和统计工作。

商务部 办公厅

二〇一〇年十一月二十二日

【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。