

## 《부동산 시장의 외자 진출허가 및 관리에 관한 의견》

각성, 자치구, 직할시 인민정부; 국무원 각 부위원회, 각 직속 기관:

금년이래 중국 부동산분야의 외상투자의 발전이 크게 증가하고 있으며, 외국기구와 개인의 국내 부동산구매도 활성화되고 있다. 부동산 시장의 건전한 발전을 위하여, 국무원의 동의를 거친 후, 부동산 시장의 외자 진출허가 및 관리에 대하여 아래 의견을 제출한다.

### 1. 부동산시장의 외상 투자의 진출허가를 규범화 한다.

(1) 외국기구와 개인이 국내에서 자가용이 아닌 목적으로 부동산을 투자 구매할 경우, 상업 존재의 원칙에 따라, 부동산 외상투자의 관련 규정에 의거하여, 외상투자 기업을 설립 신청해야 한다. 관련 부문의 비준을 거치며, 관련 등기를 거친 후 허가한 관련 경영 범위에 따라 관련 업무를 진행할 수 있다.

(2) 외상이 부동산 기업을 설립하여 투자 총액이 1000만불(1000만불 포함)을 초과할 경우, 등록 자본금은 투자 총액의 50%를 초과하여야 하며; 투자 총액이 1000만 불 이하일 경우 등록 자본금은 현 규정에 따라 집행한다.

(3) 외상투자 부동산기업을 설립할 경우, 상무 주관부문과 공상행정관리기관에서 법에 따라 설립 허가비준 및 등록 등기 수속을 거친 후 1년 기한의 <외상투자기업 비준 증서> 및 <영업허가증 (영업집조)>를 발급한다. 기업은 토지사용권 양도금을 지불한 후 상술 증서를 갖고 토지 관리부문에 가서 <국유토지사용증서>를 신청하고, <국유토지사용증서>에 근거하여 상무 주관부문에 가서 정식 <외상투자기업 비준증서>를 재발급 받고, 다시 공상행정관리기관에 가서 <외상투자기업 비준증서>와 경영기한이 일치한 <영업집조>를 재발급 받아 세무기관에 가서 세무등기를 하여야 한다.

(4) 외상투자 부동산기업의 지분 및 프로젝트 양도 및 해외 투자자가 국내 부동산 기업을 매입할 경우, 상무 주관 부문에서 관련 법률 법규 및 정책의 규정에 따라 엄격히 심사 비준하여야 한다. 투자자는 <국유토지사용권양도계약서>, <건설용지계획허가증서>, <건설공사기획허가증서>등을 이행한다는 보증서 및 <국유토지사용증서>, 건설(부동산) 주관 부문의 변경 등록 및 세무 기관에서 제출한 관련 납세 증빙 서류를 제출하여야 한다.

(5) 해외 투자자가 지분 양도 및 기타 방식으로 국내 부동산 기업을 매입하거나 혹은 합자 기업의 중국측 지분을 매입할 경우 직원을 적절하게 배치하고 은행 채무를 처리하고, 자체 자금으로 양도금을 1차로 전부 지불하여야 한다. 신용불량 기록이 있는 해외 투자자는 국내에서 이상의 활동을 진행하는 것을 금지한다.

## 2. 외상투자 기업의 부동산 개발 경영의 관리를 강화한다.

(6) 부동산 투자에 관련하여 <외상투자기업 비준증서>와 <영업허가증(영업집조)>를 획득하지 못한 해외 투자자는 부동산 개발 및 경영 활동을 해서는 안 된다.

(7) 외상투자 부동산기업이 등록 자본금을 전부 납부하지 않고 <국유토지사용증서>를 획득하지 못하거나, 개발하는 프로젝트의 자본금이 프로젝트 투자 총액의 35%에 도달하지 못할 경우, 해외, 국내 대출을 진행할 수 없으며, 외환 관리 부문은 해당 기업의 외환 대출 및 외환 결제를 비준하지 않는다.

(8) 외상투자 부동산기업 중의 중외 투자 각 측은 그 어떤 형식으로 계약서, 정관, 지분 양도 협의서 및 기타 문서 중에 임의의 일방의 고정 회수 혹은 기타 형식의 고정 회수를 보장한다는 조항을 규정해서는 안 된다.

(9) 외상투자 부동산기업은 반드시 부동산 관련 법률 법규 및 정책 규정을 준수하여야 하며, 토지양도 계약서 약정 및 기획 허가기준의 기한 조건을 엄격히 집행하여야 한다. 관련 부문은 외상투자 부동산기업의 개발, 판매 등 경영활동의 감시 및 관리를 강화하여야 하며, 토지 및 부동산을 축적하거나, 부동산가격을 상승 시키는 등 불법 행위를 발견할 경우, 국가발전개혁위원회(2006) 37호 문건 및 기타 관련 규정에 따라 엄격히 처벌하여야 한다.

## 3. 외국 기구 및 개인의 부동산 구매를 엄격히 관리한다.

(10) 외국기구가 국내에서 설립한 지사, 대표기구(비준에 따라 부동산업을 경영하는 기업 제외) 및 국내에서 근무, 학습한 기간이 1년을 초과한 외국인은 실제 수요에 맞는 자체 사용, 자체 주거용 분양건물(상품방)을 구매할 수 있으며, 자체 사용, 자체 주거용이 아닌 분양건물(상품방)을 구매할 수 없다. 국내에서 근무, 학습한 시간이 1년 미만인 개인은

분양건물(상품방)을 구매할 수 없다. 홍콩, 마카오, 대만 지역의 주거민 및 화교는 생활 수요에 따라 국내에서 일정한 면적의 자체 주거용 분양건물(상품방)을 구매할 수 있다.

(11) 규정에 부합하는 외국기구 및 개인이 자체사용, 자체 주거용 분양건물(상품 방)을 구매할 경우 반드시 실명제로 하여야 하며, 유효한 증명(외국 기구는 우리 나라 관련 부서에서 비준한 경내 기구 설립 증빙서류가 있어야 하며, 외국 개인은 경내 취직, 학습의 비준 증빙서류를 제출하여야 한다. 이하 동일함.)을 가지고 토지 및 부동산 주관 부서에 가서 관련 토지사용권 및 부동산권 등기수속을 밟아야 한다. 부동산 재산권 등기부장은 반드시 자체 사용, 자체 주거 원칙에 따라 외국 기구 및 개인의 재산권 등기를 엄격히 관리하여야 하며, 조건에 부합하지 않을 경우 등기를 접수하지 않는다.

(12) 외환 관리부장은 관련 규정 및 본 의견의 요구에 따라 외상투자 기업, 외국 기구 및 개인의 부동산구매 자금의 입금 및 결산을 엄격히 심사하여야 하며, 조건에 부합할 경우 입금 및 결산을 허가한다. 관련 부동산 양도로 소득한 인민폐 자금은 규정에 부합 여부의 심사를 거치고, 관련 규정에 따라 납세 등 수속을 거친 후에야 외환을 구매하여 송금해 나 갈수 있다.

#### 4. 감독 관리의 책임을 보다 강화하고 추진해 나간다.

(13) 각 지역, 도시 인민정부는 착실하게 책임을 져야 하고, 현재 외자의 부동산 시장 진출에 따라 발생 가능한 문제점을 특별히 중시하여야 하며, 더 한층 지도를 강화하고, 감독 관리의 책임을 실행하여야 한다. 각 지역에서는 임의로 외자 투자 부동산 기업에 대한 혜택 정책을 발표해서는 안되며, 이미 발표한 것은 정리 및 개정하여야 한다. 건설부, 상무 부, 발전개혁위원회, 국토자원부, 인민은행, 세무총국, 공상총국, 은행감독위원회, 외환관리국 등 관련 부문은 관련 실시 세칙을 즉시 제정하여 각 지역의 부동산 시장 외자 진출 허가과 관리 정책의 지도 및 감독 검사를 강화하여야 한다. 함부로 기업 등록 자본금 및 프로젝트 자본금 비례를 감소 및 관리 불량으로 인한 기타 위법 행위에 대하여 법에 따라 조사 처리하여야 한다. 동시에 부동산 불법 경내외 거래 및 불법 외환 행위에 대한 조사 처리를 강화하여야 한다.

(14) 시장 모니터링 분석업무 메커니즘을 보완해야 한다. 건설부, 상무부, 발전개혁 위원회, 국토자원부, 인민은행, 세무총국, 공상총국, 외환관리국 등 관련 부문은 외자의 부동

산 시장 진입 정보 모니터링 시스템을 건설하여야 하며, 외자 부동산 정보 네트워크를 보완하여야 한다. 관련 부문은 협조 조정을 강화하고 경내외 자금 흐름의 모니터링을 강화하여, 외자 부동산 통계 데이터의 정보 공유를 조속히 실현하여야 한다.

건설부 상무부 발전개혁위원회

인민은행 공상총국 외환관리국

2006년 7월 11일