

有关中国房地产市场外资准入政策变化的说明

2015年8月19日中国住房城乡建设部、商务部、国家发展改革委、人民银行、工商总局、外汇局六部委联合发布《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》(建房[2015]122号,以下简称“新政策”)对2006年六部委发布的《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,以下简称“旧政策”)进行调整,在一定程度上放松了旧政策对外商投资中国房地产市场的限制,具体在哪些方面放松请看下表。

对新政策变化的说明	新政策的规定及说明	旧政策的规定及说明
1、不论降低外商投资房地产企业注册资本与投资总额比例的要求,还是取消全额缴付注册资本以后才能融资的规定,实际都降低了对外商自有资金投入的要求。 2、旧政策的配套政策汇综发[2007]130号文规定,2007年6月1日以后设立的外商投资房地产企业不得借外债 ^[1] 。新政策对此点是否改变没有提及,根据对外汇部门的调查,新政策并没有改变旧政策禁止	规定: 外商投资房地产企业注册资本与投资总额比例,按照《国家工商行政管理局关于中外合资经营企业注册资本与投资总额比例的暂行规定》(以下简称“38号文”)执行。 ^[2] 说明: 对外商投资房地产企业的注册资本与投资总额的比例要求与其他行业企业的要求一致。	规定: 外商投资设立房地产企业,投资总额超过1000万美元(含1000万美元)的,注册资本金不得低于投资总额的50%。 说明: 旧政策对注册资本与投资总额的比例要求远高于38号文的规定。有的地方的地方性规定,如大连,甚至要求注册资本与投资总额完全一致,不允许投资总额高于注册资本。

¹虽然[2007]130号文在2013年被汇发(2013)21号废止,但同年颁布的《外债登记管理操作指引》沿用了2007年6月1日以后设立的外商投资房地产企业不得借外债的规定。

²38号文根据投资总额的不同,对注册资本的比例分四档进行了规定,具体如下:

- (1) 投资总额在三百万美元以下(含三百万美元)的,注册资本至少应占投资总额的十分之七。
- (2) 投资总额在三百万美元以上至一千万美元(含一千万美元)的,其注册资本至少应占投资总额的二分之一,其中投资总额在四百二十万美元以下的,注册资本不得低于二百一十万美元。
- (3) 投资总额在一千万美元以上至三千万美元(含三千万美元)的,其注册资本至少应占投资总额的五分之二,其中投资总额在一千二百五十万美元以下的,注册资本不得低于五百万美元。
- (4) 投资总额在三千万美元以上的,其注册资本至少应占投资总额的三分之一,其中投资总额在三千六百万美元以下的,注册资本不得低于一千二百万美元。

<p>2007年6月1日以后设立的外商投资房地产企业借外债的规定，只是对2007年6月1日之前设立的外商投资房地产企业放松了借外债的条件，即只需满足（1）取得《国有土地使用证》、（2）开发项目资本金达到项目投资总额的35%和（3）仍有“投注差”这三个条件，废除了旧政策全部缴付注册资本金的要求。</p>	<p>规定：取消外商投资房地产企业办理境内贷款、境外贷款和外汇借款结汇必须全部缴付注册资本金的要求。</p>	<p>规定：外商投资房地产企业注册资本金未全部缴付的，不得办理境内贷款、境外贷款和外汇借款结汇。 说明：禁止外商投资房地产企业在全部缴付注册资本之前进行融资。</p>
<p>从规定看取消外商投资房地产企业外汇登记必须先完成商务部备案手续这个前置要求，可加快资金运用的速度。但实务中是否已经可以这样操作，还有待检验。</p>	<p>规定：外商投资房地产企业可以按照相关外汇管理规定直接到银行办理外商直接投资项下相关外汇登记。</p>	<p>规定：虽然旧政策没有直接规定，但在配套的商务部发布的商资函[2007]50号和外管局发布的汇综发[2007]130号文件规定，地方审批部门批准设立外商投资房地产企业应向商务部备案，未完成商务部备案手续的不予办理外汇登记和资本项目结售汇业务。 说明：旧政策对外商投资房地产企业办理外汇登记设置了完成商务部的备案手续的前置条件。</p>
<p>取消对购买中国不动产的外国个人在华工作、学习时间必须满一年的要求，只要求在华工作、学习即可，增多了具有不动产购买资格的外国人的数量。</p>	<p>规定：在境内工作、学习的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房。</p>	<p>规定：在境内工作、学习时间超过一年的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房，不得购买非自用、非自住商品房。在境内工作、学习时间一年以下的境外个人，不得购买商品房。</p>

从开发商的角度，以上的表格对比有些抽象，下面以外商在中国开发一个总资金需4亿美元的住宅小区为例，进行分析。

- (1) 根据旧政策，a、外商投资设立的开发这个住宅小区的项目公司的注册资本最少不得少于投资总额的50%，即2亿美元；b、在缴付完2亿美元的注册资本之前，项目公司不得办理银行贷款；c、在项目公司设立审批得到批准后还必须办理商务部门的备案手续，未经备案不得办理外汇登记和结售汇手续。

(2) 根据新政策，a、外商投资设立的开发这个住宅小区的项目公司的注册资本只需投资总额的三分之一，即 1.2 亿美元，跟旧政策相比可直接减少 0.8 亿自有资金的投入；b、项目公司只要取得《国有土地使用证》和开发项目资本金达到项目投资总额的 35%，就可以办理银行贷款，即使 2 亿美元的注册资本尚未全额缴纳也不影响贷款的办理，提早了可取得贷款的时间；c、在项目公司设立审批得到批准后，从新政策的规定来看无需办理商务部门的备案手续就可以直接办理外汇登记，从办理外汇登记的角度看减少了 2 至 3 周的时间。

不过，2006 年限制外资进入中国房地产市场的大背景是人民币升值，当局出台限制政策主要是为了限制热钱涌入，防止人民币升值周期大量热钱涌入在人民币贬值时突然大量撤离冲击中国的金融体系影响经济稳定。而 2015 年的现在，8 月人民币对美元本月贬值约 5%且仍有贬值预期，所以以前的政策背景已经不存在了，进行这样的政策调整也是情理之中。至于说这样的政策调整能引入多少外资，大量业内人士都认为作用会非常有限，因为不仅人民币仍面临贬值的预期，且中国房地产的价格仍处于高位、租售比很低，房地产各项数据自 2014 年以来表现很不好，虽然在 2015 年有所回升但也主要限于东部沿海经济发达地区，对外资大量进入缺乏吸引力。

本资料的著作权归世民律师事务所（以下简称“世民”）所有，请勿擅自引用、更改、转印或复印本资料。

本资料是仅供理解中国法律法规内容而制作的，不包括对于中国法律法规的解释、说明或解读等。