

建设部等6部门联合发文规范房地产市场外资准入和管理

# 老外居华满1年方可购房

新华社北京7月24日电 经国务院同意,建设部、商务部、发展改革委、人民银行、工商总局、外汇局联合发布了《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》。

《意见》

规范外商投资房地产市场准入

## 注册金比重提至50%

(一)境外机构和个人在境内投资购买非自用房地产,应当遵循商业存在的原则,按照外商投资房地产的有关规定,申请设立外商投资企业;经有关部门批准并办理有关登记后,方可按照核准的经营围从事相关业务。

(二)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,注册本金不得低于投资总额的50%。投资总额低于1000万美元的,注册本金仍按现行规定执行。

(三)设立外商投资房地产企业,由商务主管部门和工商行政管理机关依法批准设立和办理注册登记手续,颁发一年期《外商投资企业批准证书》和《营业执照》。企业付清土地使用权出让金后,凭上述证照到土地管理部门申办《国有土地使用证》,根据《国有土地使用证》到商务主管部门换发正式的《外商投

资企业批准证书》,再到工商行政管理机关换发与《外商投资企业批准证书》经营期限一致的《营业执照》,到税务机关办理税务登记。

(四)外商投资房地产企业的股权和项目转让,以及境外投资者并购境内房地产企业,由商务主管等部门严格按照有关法律、法规和规定进行审批。投资者应提交履行《国有土地使用权出让合同》、《建设工程规划许可证》等的保证函,《国有土地使用证》,建设《房地产》主管部门的变更备案证明,以及税务机关出具的相关纳税证明材料。

(五)境外投资者通过股权转让及其他方式并购境内房地产企业,或收购合资企业中方股权的,须妥善安置职工、处理银行债务,并以自有资金一次性支付全部转让金。对有不良记录的境外投资者,不允许其在境内进行上述活动。

加强外商投资企业房地产开发经营管理

## 未缴付注册金不得贷款

(六)对投资房地产未取得《外商投资企业批准证书》和《营业执照》的境外投资者,不得进行房地产开发和经营活动。

(七)外商投资房地产企业注册本金未全部缴付的,未取得《国有土地使用证》的,或开发项目资本金未达到项目投资总额35%的,不得办理境内、境外贷款,外汇管理部门不予批准该企业的外汇借款结汇。

(八)外商投资房地产企业的中外投资各方,不得以任何形式在合同、章程、

股权转让协议以及其他文件中,订立保证任何一方固定回报或变相固定回报的条款。

(九)外商投资房地产企业应当遵守房地产有关法律、法规和政策规定,严格执行土地出让合同约定及规划许可批准的期限和条件。有关部门要加强对外商投资房地产企业开发、销售等经营活动的监管,发现囤积土地和房源、哄抬房价等违法违规行为的,要根据国办发〔2006〕37号文件及其他有关规定严肃查处。

专家解读

# 中国提高门槛打击外资炒房

据新华社电 中国24日发出房地产市场宏观调控又一道令牌,对境外机构、个人购买商品房的资质此举旨在打击外资炒作中国房地产市场,有望为部分地区房地产过热降温,平抑房价。

外资将从房价上涨和人民币升值中双重受益。摩根士丹利亚太区首席经济师谢国忠说:“房地产周期和利率周期有关,在中国利率低而升值压力又大的情况下,投资者很容易倾向于投资房地产。”

外资加速“跑马圈地”

近年来,外资在中国房地产市场上“跑马圈地”渐成加速之势,今年一季度外资在中国购买建筑物的资金达45亿美元,超过去年全年。一个普遍的观点是,

外资炒楼得先开公司

24日发布的《意见》为外资进入中国房地产市场提高了门槛。谢国忠认为,“在中国境内设立分支、代表机构”的条件将限制国外金融投资者的行为,

严格境外机构和个人购房管理

## 外资购房采取实名制

(十)境外机构在境内设立的分支、代表机构(经批准从事经营房地产业的企业除外)和在境内工作、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。在境内没有设立分支、代表机构的境外机构和在境内工作、学习时间一年以下的境外个人,不得购买商品。港澳台地区居民和华侨因生活需要,可在境内限购一定面积的自住商品房。

(十一)符合规定的境外机构和个人购买自用、自住商品房必须采取实名制,并持有有效证明(境外机构应持我政府有

关部门批准设立驻境内机构的证明,境外个人应持其来境内工作、学习、经我方批准的证明,下同)到土地和房地产主管部门办理相应的土地使用权及房屋产权登记手续。房地产产权登记部门必须严格按照自用、自住原则办理境外机构和个人的产权登记,对不符合条件的不予登记。

(十二)外汇管理部门要严格按照有关规定和本意见的要求审核外商投资企业、境外机构和个人的资金汇入和结汇,符合条件的允许汇入并结汇;相关房产转让所得人民币资金经合规性审核并确认按规定办理纳税等手续后,方允许购汇汇出。

进一步强化和落实监管责任

## 地方禁出台优惠政策

(十三)各地区、特别是城市人民政府要切实负起责任,高度重视当前外资进入房地产市场可能引发的问题,进一步加强领导,落实监管责任。各地不得擅自出台对外商投资房地产企业的优惠政策,已经出台的要清理整顿并予以纠正。建设部、商务部、发展改革委、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、银监会、外汇局等有关部门要及时制定有关操作细则,加强对各地落实规范房地产市场外资准入和管理政策的指导和监督检查,对擅自降低企业注册本金和项目资本金

比例,以及管理不到位出现其他违法违规行为的,要依法查处。同时,要进一步加大对房地产违规跨境交易和汇兑违法违规行为的查处力度。

(十四)完善市场监测分析工作机制。建设部、商务部、统计局、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、外汇局等有关部门要建立健全外资进入房地产市场信息监测系统,完善外资房地产信息网络。有关部门要加强协调配合,强化对跨境资本流动的监测,尽快实现外资房地产统计数据的信息共享。

## 国土资源部设国土总督察办

下辖9地区国土督察局

时报讯 据中央政府门户网站消息,国务院授权国土资源部设立国家土地总督察办公室(正局级),对各省、自治区、直辖市,以及计划单列市人民政府土地利用和管理情况进行监督检查,建立国家土地督察制度。

国土资源部将向地方派驻9个国家土地督察局,为正局级,每局设局长1名、副局长2名和国家土地督察专员(司局级)若干名。

国家土地督察局的主要职责是:监督检查省级以及计划单列市人民政府耕地保护责任目标的落实情况;监督省级以及计划单列市人民政府土地执法情况,核查土地利用和管理中的合法性和真实性,监督检查土地管理审批事项和土地管理法定职责履行情况;监督检查省级以及计划单列市人民政府贯彻中央关于运用土地政策参与宏观调控要求情况;开展土地管理的调查研究,提出加强土地管理的政策建议;承办国土资源部及国家土地总督察交办的其他事项。

## 国土总督察办架构

设立国家土地总督察1名,由国土资源部部长兼任;兼职副总督察1名,由国土资源部1名副部长兼任;专职副总督察(副部长级)1名。

## 国土总督察办职责

拟定并组织实施国家土地督察工作的具体办法和管理制度;协调国家土地督察局工作人员的派驻工作;指导和监督检查国家土地督察局的工作;协助国土资源部人事部门考核和管理国家土地督察局工作人员;负责与国家土地督察局的日常联系、情况沟通和信息反馈工作。

## 九大国土督察局

<b>北京局</b>	督察范围:北京市、天津市、河北省、山西省、内蒙古自治区
<b>沈阳局</b>	督察范围:辽宁省、吉林省、黑龙江省及大连市
<b>上海局</b>	督察范围:上海市、浙江省、福建省及宁波市、厦门市
<b>南京局</b>	督察范围:江苏省、安徽省、江西省
<b>济南局</b>	督察范围:山东省、河南省及青岛市
<b>广州局</b>	督察范围:广东省、广西壮族自治区、海南省及深圳市
<b>武汉局</b>	督察范围:湖北省、湖南省、贵州省
<b>成都局</b>	督察范围:重庆市、四川省、云南省、西藏自治区
<b>西安局</b>	督察范围:陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区、新疆生产建设兵团

出版信息

主管:广州日报报业集团  
 出版:信息日报社  
 统一刊号:CN44-0014

内页寻找易

民生热线·调查 A13  
 大学 A16~17  
 观点 A29~32  
 股票 B6~8  
 彩票 C15~16  
 数独游戏 D12

报料有奖

奇事、趣事、愤怒事、感人故事,告诉我们

020-34323111  
 16883555

或发E-mail给我们:  
 rexian@xxsb.com

今日报料有奖名单  
 详见今日相关报道

报料读者接到电话后  
 请持身份证前来领奖

天气驿站

晴转多云

今天晴转多云,局部有阵雨,气温28℃~36℃,相对湿度55%~90%,吹轻微的西南风,市区空气质量良好,紫外线辐射强。

信息时报手机报纸

免费订阅 Wap 版手机报纸

1. 致电 020-81994416 或 1860

2. 手机登陆“移动梦网”-广东风采-手机报纸选择《广州日报》或《信息时报》

免费订制彩信版

1. 致电 020-81994416 或 1860

2. 彩信版免费点播及订阅  
 订阅《广州日报》或《信息时报》,发送短信指令 AA 或 AB 到 07002

点播《广州日报》或《信息时报》,发送短信指令 DA 或 DB 到 07002

退订方法:发送 CX0000 到 07002

咨询热线:020-81994416

联系我们

社址

广州大道南83号汇美商务中心(510310)

电话:020-34323133

广告中心地址

广州市中山六路2号新宝利大厦1106室

(510180)

电话:020-83266281

传真:020-83266822

中山新闻报料热线

0760-8224207

13726060007

惠州新闻报料热线

0752-2366444

13502422398

东莞新闻报料热线

0769-22482535

13553838383

佛山新闻报料热线

0757-83966893

汕头新闻报料热线

0754-2505266

0754-2623928

北京办事处联络电话

010-67184069

订报发行热线

020-81911089

发行咨询热线

020-83266085

邮发代号:45-43

常年法律顾问

刘尚中

封面

责编:李月婷 美编:方元  
 校对:叶春晖