

中国的商品房销售法律法规

— 外籍人士购房的有关规定 —

孙 颖*

目 录

I. 引 言	2. 2002年至2005年没有法律限制的房地产投资的快速增长
II. 中国商品房交易的独特的法律基础	3. 2006为抑制房价上涨对外资购房的严格限制措施
1. 国有土地和土地使用权的概念	IV. 新法规对北京和上海房地产市场的影响
2. 正在审议中的《中华人民共和国物权法》的相关规定	1. 北京2007的新规定及市场变化
3. 中国对商品房交易程序的法律规定	2. 上海的房地产市场出现了价格回落
III. 近年来中国对外籍人士购房的法律规定的变化过程	V. 未来还将会有哪些政策出台?
1. 2002年之前的法律规定	VI. 结 论

I. 引 言

中国的房地产市场形成于二十世纪九十年代，中国政府通过允许不动产的所有权的存在而促进了房地产市场的繁荣，但由于这一市场形成的时间还不长，因此还需要政府对市场的调控作用有比较大的力度。

政府对房地产交易的程序和法律规定的介绍还不够全面和公开，而相关法律法规也经常发生变化，特别是近几年变化尤其快，因此，对于外国投资者来说，要弄清这些有关购房的法律规定不是一件容易的事情，在买房之前要对当地的有关规定特别加以了解，以免做出错误的投资决策。

* 北京联合大学 应用文理学院 城市科学係 教授

在过去的两年中，中央政府和地方政府颁布了一些非常重要的调控外资购房的法律规定。本文将介绍法律对购房的手续的规定，特别要强调对外籍人士购房的专门要求。

2006年7月11日，为了抑制外资在中国房地产市场上的投机行为、保证房地产市场的健康稳定发展，中央政府六个部门共同出台了《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，严格限制境外机构和个人购买商品房。除外商投资的房地产开发企业外，只有那些在境内设立分支机构或代表处的境外机构和在境内工作、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、自住的商品房，且不得购买非自用、非自住商品房。本文着重对这一规定的详细解释和补充规定及其对北京、上海的房地产市场的影响进行阐述。

II. 中国商品房交易的独特的法律基础

中国的法律制度属于大陆法系。外籍人士的房地产交易既受全国性法律规定的制约，也要符合地方性法规的要求。

中国内地房地产市场的形成可以追溯到1988年《宪法》修正案的出台及之后对《土地管理法》的修改，自那时起法律首次允许土地使用权的交易，此后才逐步建立起了土地使用权交易的法律体系。

1. 国有土地和土地使用权的概念

在中华人民共和国，城市土地由国家所有，农村土地归农村集体经济组织所有，任何个人或单位不能拥有土地的所有权。个人或单位、企业只能通过转让获得城市土地的使用权，且这一使用权是有期限限制的。因此，无论是国内的企业还是外商投资企业都不能获得土地的所有权，而只能获得土地

的使用权。土地使用权的获得可以通过两种形式，一种是通过出让方式获得土地使用权，一种是通过划拨方式获得土地使用权。出让获得的土地使用权与英美法系中的租赁权 (leasehold) 相似，而划拨土地使用权有些类似于终身产权 (life estate)。按照法律规定，划拨土地使用权不能够转让、抵押或者是出租。

在中国，房产的所有者不能够拥有房产所在的土地的所有权，他们所拥有的土地使用权要么是通过不动产的开发商的土地使用权合同转让来的，要么是从房产的卖方手中继承而来。也就是说，外籍人士可以获得土地的使用权，而不是土地的所有权，为了获得这样一种权利，外籍人士或外商投资企业可以通过市场上的买房行为、向政府购买或与中国企业的合资合作而实现。

“土地使用权”的概念来自1990年5月19日中华人民共和国国务院发布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行规定》，其中规定了不同用途土地的最长使用年限：

- (1) 居住用地七十年；
- (2) 工业用地五十年；
- (3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；
- (4) 商业、旅游、娱乐用地四十年；
- (5) 综合或者其他用地五十年。

根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行规定》，土地使用权因土地使用权出让合同规定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理注销登记。土地使用权期满，土地使用者可以申请续期。需要续期的，应当重新签订合同，支付土地使用权出让金，并办理登记。国家对土地使用者依法取得的土地使用权不提前收回。在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，国家可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实

际情况给予相应的补偿。但是，对于到期后如续展土地使用权到底要交纳多少出让金，这部法规里并没有规定。

由于已有的法律对期限届满后的处理规定不明确，因此到期后地上建筑物和土地权利的归属就成为人们普遍关心的重大问题，2007年3月5日召开的中华人民共和国全国人民代表大会会议正在对《中华人民共和国物权法》进行第八次审议，这部重要的法律将对土地使用权的续展问题做出明确规定，至少要解决人民最关心的居住用地到期后的问题。

2. 正在审议中的《中华人民共和国物权法》的相关规定

自1988年以来，中国通过了大量的调整房地产交易行为和市场秩序的法律法规，为规范市场、保护消费者利益做出了贡献，但还缺少一部基础性的重要法律，那就是《物权法》。中国的房地产法的最大问题不是缺少可供依据的法律文件，而是现有的各个层次、各个部门的法律规定之间的矛盾和冲突，在这些法律中都没有涉及到土地使用权到期后的续展这一根本性的问题，在这种法律环境下，有人说中国房地产的价格是难以估计的。

从1994年起，中国的最高立法机关——全国人民代表大会就开始起草《物权法》(对各种类型的物权进行定义和保护的法律)。在2005年7月，全国人民代表大会常务委员会(SCNPC)批准了《物权法》的草案并将其向社会公布以征求意见。经过不断的修改完善，2007年3月15日前后，该法律将提交全国人大审议通过。在该法所涉及到的各种物权中，土地使用权的续展问题影响颇为深远，对居住用地来说尤其重要。目前审议的《物权法》文本中规定，土地使用权期限届满后自动续期，但是对是否还要继续付费问题并没有明确。除了因公共利益的需要政府会收回土地之外，并给权利人以补偿外，土地使用权人的权利会一直保有下去。估计这一次这部法律将会通过并生效。

《物权法》的出台是中国法制建设的又一大进步，房产的所有者的利益

会因此得到更大的保障，有利于中国房地产市场的稳定发展，对外籍投资人士会更加透明，吸引力会更大。当然，有关中国的房地产市场的法律法规还需要进一步完善。从总体来看，中国政府一定会通过立法保护不动产所有者的合法权益。

3. 中国对商品房交易程序的法律规定

谈及选择房地产，最重要的因素当然是区位。例如，据报道在北京的望京地区生活着100,000 韩国籍人士。望京地处北京的东北部，属于朝阳区的范围，它临近北京的首都机场、中央商务区和使馆区，有着很好的区位条件。在1997年的时候望京还是未开发的郊区，从二十世纪九十年代末开始建设，现在已经是交通愈来愈便捷、设施便利的大型居住区，甚至成为了北京的“韩国城”。

不同的城市对房地产交易的类型和数量有不同的限制。中国的房地产市场尚不成熟，外籍人士在购房前最好能找一个法律顾问和一家有资质的中介代理机构来帮助自己，否则容易出现問題，找不到自己适合又没有问题的房子。

想买房的外籍人士可以选择开发商建设的新房，但最好向专业人士了解开发商的信誉、实力和背景，还要检查它所开发的项目有没有“五证”也就是“土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证和预(销)售许可证”。到拿到钥匙入住时，还要检查它有没有提供“住宅质量保证书”和“住宅使用说明书”，这两个文件也是必须要有的，还可以通过政府的网站查询开发商的项目的法律文件是否齐全。

当然也可以选择买二手房，也需要查询卖主的房产所有权证书，并确保房子没有被抵押。

下面是购买房产的有关程序：

(1) 谈判和签约

一旦买方选定了某套房产，他或他的代理人就可以与卖方进行价格磋商。谈定价格后双方认购意向书，买方交付定金，目前，北京的商品房交易要通过政府设定的网上系统签订正式的买卖合同，以利于对交易的监管，保证市场信息的对称、充分和透明。

其后，买卖双方要到当地政府房地产行政管理部门设置的权属登记中心办理产权过户登记手续，买卖双方各自填写有关表格交有关部门审查批准。

(2) 缴纳有关交易税费

在房价之外还需要付有关的税费，不同时期税费会有变动，但外国人与中国公民缴纳的税费是相同的。目前外资购房人在北京购房，可以向北京的外资银行花旗、东亚、渣打、汇丰、南洋申请外币住房按揭。而外币个人住房按揭贷款的利率是依据国际市场而定，目前的利率在4.8%左右，低于国内购房人的利率。除此之外，他们用外币还贷款还可以规避美元和人民币之间的利率差带来的损失。

	卖方缴纳	买方缴纳
契税		普通住宅1.5%，非普通住宅3%*
个人所得税(只对购买后持有不满5年的房产征收)	买卖差价的20% 或总价的1%	
营业税及附加费(只对购买后持有不满5年的房产征收)	5.5%	
公共维修基金		2%
印花税	0.05%	0.05%

* 普通住宅是指同时满足三个条件的住宅：容积率大于1.0，单套建筑面积在140平方米以下，成交价格在同级别土地住房平均交易价格1.2倍以下，否则是非普通住宅。

事实上，需要卖方缴纳的税费在实践中往往会被转嫁到买方头上。

(3) 产权登记和获得产权证

为了获得土地使用权和房屋的所有权，买方应当到当地的房地产行政主管部门进行登记并获得相关的权属证书。

III. 近年来中国对外籍人士购房的法律规定的变化过程

近年来中国对外籍人士购买房产的法律规定有所变化，外籍人士在买房前应对此有所了解。

1. 2002年之前的法律规定

在2002年之前，政府将商品房分为“内销房”和“外销房”，外籍人士只能购买“外销房”，政府不允许外籍人士购买那些只能由中国人购买的“内销房”。这一时期，外籍人士在买房前需要先了解哪些是自己可以购买的房子。

2. 2002年至2005年没有法律限制的房地产投资的快速增长

2002年，政府取消了对商品房内、外销的限制，外籍人士购买商品房几乎没有了任何限制，中国境内房地产在外资投资方面没有了任何政策障碍，由此，中国也成为国际货币基金组织187个成员中少数几个对房地产投资没有限制的国家。在诸多设限的国家中，大多数的管制措施是集中在上游交易环节。如澳大利亚强制要求非居民离开时必须立即出售所购房产，巴基斯坦只允许专门从事房地产业务的非居民在当地出售，西班牙、保加利亚对非居民大额出售或超过一定标准时，要求事前报备。

中国经济的对外开放和房地产市场的快速发展逐渐吸引了来自全世界的投资者，特别是大量从韩国来的人士。不动产普遍被认为是最好的投资工具

之一,中国的低利率和人民币升值的预期更使得外资对中国的房地产业投资热情高涨,根据有关房地产研究报告,2006年第一季度海外投资者在中国就购买了价值45亿美元的不动产,超过了全年的1/3,这其中北京和上海占到了80%以上。

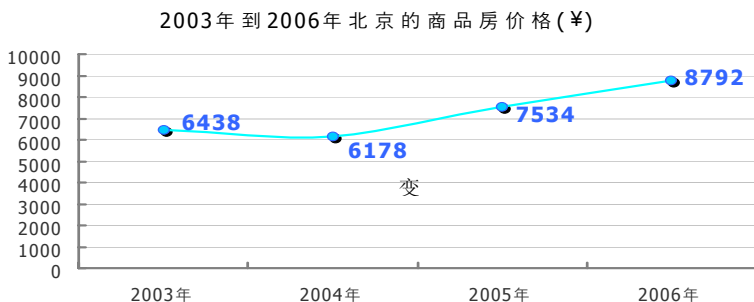
摩根斯坦利(Morgan Stanley)的经济学家谢国忠认为,中国的不动产市场存在着投机的因素,由于利率较低和人民币升值的预期海外热钱正在不断涌入。

3. 2006为抑制房价上涨对外资购房的严格限制措施

中国内地对外资投资房地产设限的呼声从2005年开始逐渐明朗。从2004年起,中国政府开始注意到大量境外人士到境内购买房地产的情形在一些沿海城市明显带有投机性质,增速过快,并有逐渐从沿海到内地的投资趋势。外汇管理部门和其他宏观经济部门就此进行调查,政府开始准备采取措施。自2005年来,通过数次提高利率和存款准备金率、加强对土地出让的控制来调控房地产市场,但控制房价的效果并不很明显。仅在2006年一年内中国人民银行(中国的中央银行)就两次提高贷款利率。2006年第二季度,经济增长速度达到了十年来的最高值,与2005年同期相比增长了11.3%。

世界范围内均有房地产市场过热的情形存在,中国的经济成长潜力又是如此之大,以至于外资投入热情不减。有些分析人士甚至认为中国的房地产市场是全世界最热的,特别是在北京、上海这样的特大城市,中国的富人和外国人都热衷于在这里买房。

2006年的上半年,新设立的外商投资房地产开发企业的数量增长了25.4%,而在华购买商品房的外国公司和个人的数量与2005年同期相比增长了100%。2006年由于中国经济的推动和外部需求的拉动,北京的房价上涨了9.5%,在房地产领域实际利用外资的数量增长了27.9。2006年上半年新开工项目增加了22.2%。



2006年很多房地产项目的价格翻了一倍。比如北京朝阳区，CBD的所在地，这一地区的棕榈泉国际公寓项目(其购买者大多是外籍人士或香港台湾居民)价格从人民币9000元上升到了18000元。

正是在这样的经济背景下，新的对外资购房的限制措施出台了。如果说2002—2005年间没有设定限制是因为要通过吸收外资促进房地产发展来拉动经济增长，那么2006年时则需要对经济增长采取一定的限制措施。

为了保证房地产市场的稳定发展、抑制过热外资投入，2006年7月11日，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《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，新法规要求想要购买非自用的房地产的海外机构和个人先要注册成立公司，然后才能经政府批准投资，而且外国人在中国买房需要在中国已经学习或工作一年后才有资格购买住房。

新法规的主要内容还有以下几个方面：

(1) 规范外商投资房地产市场准入

要求外商投资设立房地产企业注册资本比例增加，提高了企业进入的门槛。投资总额超过1000万美元(含1000万美元)的，注册资本不得低于投资总额的50%。投资总额低于1000万美元的，注册资本金仍按现行规定执行。

外商投资房地产企业注册资本金来全部缴付的，未取得《国有土地使用

证》的,或开发项目资本金来达到项目投资总额的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。

这些规定目的都在于防止那些没有足够资本的投资人在市场中的投机行为。如果外资的房地产公司没有足够的资本进行房地产投资,往往就要从中国的商业银行贷款,就会把风险转嫁给中国的银行。

(2) 境外机构和个人购房管理

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、自住的商品房,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、学习时间一年一下的境外个人,不得购买商品房。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。

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。并持有效证明(境外机构应持中国政府有关部门批准设立住境内机构的证明,境外个人应持其来境外内工作、学习,经中国政府批准的证明)到土地和房地产部门办理相应的土地使用权及房屋产权登记手续。房地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。据称,未来有可能在实名制的基础上开征房产税。

(3) 加强对外商投资企业房地产开发的监督管理

未取得《外商投资企业批准证书》和《营业执照》的境外投资者,不得进行房产开发商和经营活动。境外投资者通过股权转让其他方式并购的境内房地产企业,收购合资企业中方股权的,需妥善安置职工,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。

外商投资房地产企业的股份和项目转让,以及境外投资者并购内房地产

企业，由商务主管等部门严格按照有关法律法规和政策规定进行审批。

新法规最后要求有关政府部门加强使用外汇的房地产交易的监督管理，要求银行和外汇管理部门对用外汇交易的房地产交易进行报告。

这些新规定都是政府为调控房地产市场并提高外资利用效率所采取的行动的一部分。

IV. 新法规对北京和上海房地产市场的影响

1. 北京2007的新规定及市场变化

自2006年政府对房地产市场采取宏观调控措施以来，投资的增长和房价的上升稍有缓和，但在一些特大城市(如北京、上海和深圳)由于供给与需求之间的不平衡和市场调控的无力房价还在继续上涨。

北京商品房的平均价格在2006年达到了每平方米8,792元，是全国最热的市场，在2007年的前两个月这一势头仍没有被遏制，房价上涨了17.3%。

因为近年来经济和房价的上涨,这些大城市的居民普遍产生了一种心理预期，即认为房价仍将继续上涨，不会下降，房产投资比股票投资更能吸引人。从外省市和全世界来到北京的人所购买的房子占到了总购买交易数量的62%，其中有些人购买了两套或更多的房子。

2006年7月21日建设部等六部门出台境外个人购买住宅套数的限制政策后，北京市建设委员会就对境外个人的购买手续采取了暂停办理的政策。该全国性的法规还需要具体的解释和补充规定。

外资在北京购房的主要目标是公寓。根据北京市建设委员会的公示信息，自2006年7月的限制外资购房的法规出台后，北京的新开发公寓项目的平均销售率只有58%，有些项目对开盘价进行了下调，平均降幅达到7.4%。这在以往是非常罕见的，说明外资购房的需求因新法规的出台而有所下降。

2007년2월2일,北京市建设委员会发布了《关于规范境外机构和境外个人购买商品房的的通知》(简称“限外令”),规定境外个人、港澳台地区居民和华侨因生活需要在北京购买商品,必须符合工作学习超过一年的要求,并明确限制一人只能购买一套自住商品房,不得购买非自用、非自住商品房。交易权属管理部门通过全市统一信息平台的交易权属管理系统验证境外人士的购房情况,包括新建商品房和存量房屋。对于境外机构在北京购房,该规定要求,境外机构在北京设立分支机构、代表机构的,可以在北京购买自用商品房。境外机构购买自用商品房时,必须提交有关部门批准其在北京设立分支、代表机构的证明文件,并书面承诺所购买的商品房符合实际自用需要。因此今后在北京买房的外籍人士都要先到北京市公安局出入境管理局办理《境外个人在境内居留状况证明》,凭该证明办理房屋预售合同登记和权属登记。

通知同时规定,境外机构和境外个人在北京购买非自用商品房的,应当申请设立外商投资企业。境外机构、境外个人购买非自用商品房进行出租、出售等经营或将原自用、自住商品房进行经营活动的,应当遵循商业存在的原则,申请设立外商投资企业,取得《外商投资企业批准证书》和《营业执照》。

该“限外令”的出台旨在打击境外投资对北京房地产市场的炒作,抑制房价的上涨。外籍人士一直是北京的高档公寓和别墅市场的二手房买卖和租赁的重要客户。该规定对市场的主要意义在于规范了外商投资中国房地产的市场准入、开发经营以及境外机构和个人购买房产这三个方面,标志着宏观调控政策的深入。

限制外资购房的新规定发布一周后,市场已经出现了变化。

虽然“限外令”的出台并不会对北京的二手房市场带来非常明显的变化,因为外籍人士购房的比例总体较小,但是在某些区域,外籍人士对二手房的需求下降还是很明显的。自该新规定出台后,之前一些以外籍人士为目标客户的高档项目出现了外籍人士退订现象,最多的达到30多套。一些高档项目改

变了销售策略，增加了对中国公民销售的比重，以弥补最新出现的境外购买客户群体的流失。虽然境外机构和个人在京购买二手房的成交量比重不到2%，但成交金额却约为4%，尤其是在一些高档商品房集中的区域，外资购房是市场的重要支撑，因此新的限外政策一出台，便在这些区域立即造成影响。由于外国驻华使馆、跨国企业和三资企业有70%集中在北京的CBD(国贸)、燕莎、朝阳公园等东部地带，这里的高档房以及机场高速、温榆河的别墅区为外籍人士购房的主要热点区域。限外令发布后，这些区域单价15000元以上的高档二手房的成交量相比2007年1月份下降13%以上，其中国贸地区受影响最大，其成交量下降30%以上，燕莎商圈下降了13%。

2. 上海的房地产市场出现了价格回落

上海市场的情形与北京不太相同。在2006年7月的新规定出台后，上海高档住宅的价格和销售率都出现了下降。

在2005年，上海的房地产市场非常繁荣，来自全国和全世界的投资人都看好这个市场，房地产投机很活跃，从2002年起房价平均每年上涨30%。但从2006年六月起上海市政府对房地产交易采取了一系列严厉的税收政策，打击市场投机行为，导致了高档商品房房价的下降，市场现在发生了很大变化，开发商急于采取优惠措施促销，包括赠送车位、送装修等。一些豪华住宅的价格下降了30%，销售量也下降了70%。房地产中介机构倒闭了4000家上海可以说是受政府的宏观调控影响最大的了，甚至会危机相关的银行系统和整体的经济运行。

据报道，在上海房地产抵押贷款占到了银行贷款的40%到50%，而上海的贷款占到了全国的房地产抵押贷款的五分之一，上海是中国经济的中心，房地产市场的不景气会带来连锁反应，因此，对下一步市场应如何调控，政府仍没有做出更明确的指示。

从长远来看，人口超过2000万的上海仍被全世界看好，各跨国企业相继

在这里建立自己的分支机构。宏观调控措施最终不应影响到上海的整体经济发展。

V. 未来还将会有哪些政策出台?

限制外资投入房地产领域的新法规目标是打击投机行为, 加强政府对市场的管理和增加信息的透明度。但这样的规定还需要进一步细化, 比如:

(1) 如何定义自用

是否要对自用规定一个最低期限, 规定买房者至少要在房子里居住多长时间, 或者人均居住面积的最大值? 目前对自用的定义不清晰。因为每个购买者的需求是不一样的。

(2) 新法规对来自香港、澳门、台湾的居民和华侨购买住宅没有进行限制, 但这些居民比一般外籍人士的投机欲望更强烈, 而且他们中很多人持有外国护照, 进行投机更方便, 是否应对这一方面进一步加以规范?

(3) 外籍人士有可能会通过与中国公民和企业的合作来规避法律。

一方面, 外籍投资者可以找到一个中国的房地产开发企业合作, 避免对其行为的限制; 另一方面, 非中国居民的身份能够便利这些企业将资本转移到国外去。

从这些方面来看, 新的法律规定还需要细化, 使法规更富有操作性。有些学者认为新法规虽然能够抑制房地产投机行为, 但是对整个房地产市场的影响并不大, 主要是心理作用, 因为外资的投入在中国的房地产市场中只占一个很小的部分, 而且主要集中在高端的公寓和别墅, 所以对中国房地产市场的整体影响并不大。但是高档楼盘在港澳台企业和居民以及境外人士的购

买下产生的高房价以及房价的上涨所产生的示范作用不仅是对周边楼盘房价的带动，甚至对北京房价的整体上扬也产生了推动作用。

相当一部分外资购房人认为新规定限制的是短期炒作或者基金炒作的外资购房行为，最重要的是他们需要提供“居住一年”或者“首次购房”的证明，如果他们在国内认识很多“有关系的人”，就可以规避法律的限制。

VI. 结 论

中国大陆的房地产市场发展速度很快，但并不稳定，还存在不法开发商资金链条短裂、开发项目无法完工、施工质量低劣的情况，政府必须对此加以管理。而房价增长过快是近两年来的新问题。

在本文中，介绍了在中国买房的法律程序。根据新的法律规定，外籍人士购房需要至少在中国工作或学习一年以上，如果要购买非自用的商品房，就要设立公司并得到政府的批准。来自国际货币基金组织的数据显示，该组织的187个成员国中有137个对外资投资本国的房地产市场有限制，因此人口众多、土地资源稀缺的中国政府所采取的限制措施也是非常正常的，会被国际社会所接受。为了实现房地产市场的可持续发展，中国政府还将继续对房地产市场进行调控，但可以预见的是，这种调控不会改变中国对外开放的经济格局，中国的大门还会继续向世界敞开。

[국문요약]

중국부동산 거래법 — 중국인과 외국인의 거래 —

YING SUN*

중국에서 토지란 국가나 집체(농촌거주자 단체)의 소유이고, 한 개인이나 다른 단체는 소유할 수 없는 것이다. 개인이나 단체는 단지 정해진 기한 동안의 토지사용 권리를 개인이나 집체에 양도할 수 있는 ‘토지 사용권’만을 가질 수 있다.

2005년 10월자 소유권법 초안은 최소한 주거용 재산에 관한 토지사용 권의 갱신을 쟁점으로 설명하고 있다. 명확하지는 않지만, 중화인민공화국 정부는 소유권자의 법적 권리를 보호하려고 한다.

본 논문에서는 중국에서 주택이나 아파트를 구입하는 과정을 상세히 소개하고, 특히 중국에서 외국인이 주택을 구입하는 것에 관련한 규제를 소개한다. 2002년 전에는 정부에 의해 인가된 ‘외국인을 위한 주택’이 있었고, 외국인들은 이런 종류의 주택만을 구입할 수 있었다. 2002년 후에 그 제한은 소멸되었고 외국인들은 중국에서 거의 모든 종류의 주택을 구입할 수 있다. 중국 부동산시장의 급속한 발전은 외국투자자들을 목표로 하여 이루어졌다. 중국정부는 해외 기관들과 개인들의 중국에서 부동산 구입의 개시와 함께 중국에서의 부동산 분야에 대한 투자가 비교적 빠르게 증가하고 있음을 깨달았다. 정부는 소유권 분야를 상당한 이자율의 상승과 엄격하지만 외관상으로는 약한 효력을 가진 임대규칙의 규정으로 규제하려고 하였다.

* Professor, Beijing Union University

부동산시장의 확고한 발전과 부동산에 대한 해외자본의 투자를 진정 시키기 위해 2006년 7월 11일에 중화인민공화국의 6개 부처, 즉 건설부, 통상부, 국가발전재건위원회, 중화인민은행, 통상산업행정부(the State Administration for Industry of Commerce), 외환관리부처(the State Administration of Foreign Exchange)와 의회의 동의하에, 해외단체와 개인에 의한 주택구입을 엄격히 관리하는 『부동산시장에서 외국인 투자와 이러한 투자방식에 대한 규정』을 제정하여 공포하였다. 그것은 해외 부동산개발업자를 제외한 중국에 조직이나 대표사무소가 있는 해외 단체 또는 중국에서 1년 이상 거주하거나 일했던 외국인은 중국 본토에서 개인적 용도로 허가된 주택을 구입할 수 있다는 것을 규정하고 있다.

이 새로운 규정의 자세한 내용은 이 글에서 알 수 있다. 이 규정이 더욱 효과적이기 위해서는 세부적인 이행과 규정의 추가가 필요하다. 외국인의 거래등기에 관하여는 중국정부가 지금까지도 판단을 보류하고 있으며, 더욱 상세하게 규정되기를 기대한다.

주제어 : 소유권법, 외국인 투자, 외국인거래등기