



2010年12月30日

外商直接投资法

《商务部办公厅关于加强外商投资房地产业审批备案管理的通知》简述

近年来，为规范房地产市场外资进入和管理，国务院有关部门陆续颁布了《建设部、商务部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、国家工商行政管理总局、国家外汇管理局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）、《商务部、国家外汇管理局关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》（商资函[2007]50号）和《商务部关于做好外商投资房地产业备案工作的通知》（商资函[2008]23号）等政策规定。为确保房地产调控政策取得实效，商务部办公厅于2010年11月22日颁布了《商务部办公厅关于加强外商投资房地产业审批备案管理的通知》（商办资函[2010]1542号）（“《通知》”）。《通知》进一步明确了对外商投资房地产市场的监管事项，其主要内容如下：

1、 加强对备案材料的审查

根据《通知》，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。

2、 抑制投机性投资

《通知》规定，对境外资本在境内设立房地产企业，不得通过购买、出售境内已建或在建房地产业项目进行套利。商务部将会同住房和城乡建设部、外汇局等有关部门对此类项目备案材料严格审查。

3、 限制审批投资类房地产企业

《通知》规定，各地商务主管部门不得审批涉及房地产开发经营业务的投资性公司。

4、 严格控制返程投资类房地产企业

根据《通知》规定，各地商务主管部门将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。

5、 加强对特定房地产项目的监管

《通知》规定将进一步加强对并购、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。

如果您对上述内容有任何疑问，敬请不吝垂询，非常感谢！

● 特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国法律及实务的最新动态和发展，上述有关信息不应被看作是特定事务的法律意见或法律依据，上述内容仅供参考。

如您对上述内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所的下列人员联系：

联络我们

北京总部

电话：+86-10-8525 5500

地址：中国北京市东长安街1号东方广场办公楼C1座906室

邮编：100738

金文玉 律师：

电话：+86-10-8525 5557

Email: wenyu.jin@hankunlaw.com

上海分所

电话：+86-21-6080 0909

地址：中国上海市静安区南京西路1266号恒隆广场5709室

邮编：200040

曹银石 律师：

电话：+86-21-6080 0980

Email: yinshi.cao@hankunlaw.com

深圳分所

电话：+86-755-3680 6500

地址：中国深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场4709室

邮编：518048

王哲 律师：

电话：+86-755-3680 6518

Email: jason.wang@hankunlaw.com