|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **경외기구와 개인 주택매입관리 진일보**  **규범화에 관한 통지**  건방[2010]186호  각 성, 자치구 주택과 성향(城乡)건설청, 직할시 건설위원회(방지국, 房地局); 국가외환관리국 각 성, 자치구, 직할시 분국, 외환관리부 심천, 대련, 청도, 하문, 영파시 분국; 각 중외 외환지정은행 본점:  국무원의 《성시 주택가격의 과도한 상승을 억제하는 것에 관한 통지》(국발[2010] 10호)의 실행과 《부동산시장 외국자본 진입과 관리의 규범화에 관한 의견》(건주방[2006] 171호)의 시행 감독관리의 강화하고, 경외기구와 개인의 주택구입관리를 진일보 규범화 하기 위해 다음과 같이 통지한다.  1. 경외개인은 경내에 자신이 거주하는 주택 1채만을 구입할 수 있다. 경내에 분지기구, 대표기구를 설립한 경외기구는 등록도시에 사무용으로 필요한 비주택 건물만을 구입할 수 있다. 법률법규가 별도로 규정한 것은 제외한다.  2. 각 지역 부동산 주관부문은 경외개인의 매매용 주택(商品房) 사전판매계약 비안과 주택 재산권 등기 시, 《도시 매매용 주택 사전판매 관리방법》, 《건물등기 방법》이 규정한 자료를 면밀히 조사해야 하며, 주택 매입인이 보유한 건물현황 등을 검증해야 함은 물론, 아래의 내용도 자세히 살펴야 한다.  (1) 유관부문이 발급한 경외개인(홍콩, 마카오, 대만인 및 화교 불포함)이 경내에서 1년 이상 근무한 증명서; 홍콩, 마카오, 대만인 및 화교가 경내에서 근무, 학습, 체류한 증명서  (2) 경외개인 명의의 경내의 기타 다른 주택이 없는 서면승낙서  3. 각 지역의 부동산 주관부문은 경외기구의 매매용 주택 사전판매계약 비안과 주택 재산권 등기 시, 《도시 매매용 주택 사전판매 관리방법》, 《건물등기 방법》이 규정한 자료를 면밀히 조사해야 하며, 주택 매입인이 보유한 건물현황 등을 검증해야 함은 물론, 아래의 내용도 자세히 살펴야 한다.  (1) 유관부문이 발급한 경내 설립 분지기구, 대표기구의 비준문건과 등기증명  (2) 경외기구가 매입한 주택이 실제 사무용도로 필요한 것을 알리는 서면승낙서  4. 경외기구와 개인이 주택매입 결제를 신청할 경우, 《부동산 시장 외환관리 유관문제에 관한 통지》(회발[2006] 47호) 규정에 근거하여 엄격히 처리해야 한다.  외환지정은행은 신청인의 주택매입결제를 처리할 때, 경외기구와 개인이 제출한 신청자료를 반드시 엄격하게 심사해야 하며, 규정에 부합하는 건에 대해 외환지정은행은 신청인의 주택매입 결제수속을 처리한 후, 관련 규정에 따라 외환국 외환관리정부시스템에 직접투자 비안등기 처리를 진행한다.  5. 각 지역의 부동산 주관부문, 외환관리부문은 관련 법률법규와 정책 홍보를 강화해야 하며, 부동산 판매기구, 부동산 중개기구와 인원이 주택을 구입하는 경외기구, 개인에게 법률법규와 정책을 고지할 수 있도록 감독하고 격려하여, 그에 필요한 리스크를 안내할 수 있도록 해야 한다.  6. 각 성, 자치구 주택과 성향건설청, 직할시 건설위원회(방지국), 국가외환관리국 각 분국, 외환관리부, 각 외환지정은행은 본 통지를 수령한 후, 적시에 전달해야 하여, 지도 감독을 시행해야 한다. 각 지역 부동산 주관부문, 외환관리부 부문은 협조를 강화하여, 경외기구와 개인의 주택매입, 결제 등 방면의 정보를 교환하고, 조화로운 감독관리를 이루어 경외기구와 개인의 주택매입 관리를 진일보 엄격하게 규범화 한다.  중화인민공화국 주택성향건설부  국가외환관리국  2010년 11월 4일 |  | **关于进一步规范境外机构和**  **个人购房管理的通知**  建房〔2010〕186号  各省、自治区住房和城乡建设厅、直辖市建委（房地局）；国家外汇管理局各省、自治区、直辖市分局，外汇管理部，深圳、大连、青岛、厦门、宁波市分局；各中资外汇指定银行总行：  　　为落实国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），现就加强《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）的实施监管，进一步规范境外机构和个人购房管理通知如下：  　　一、境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房。在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。法律法规另有规定的除外。  　　二、各地房地产主管部门在办理境外个人的商品房预售合同备案和房屋产权登记时，除应当查验《城市商品房预售管理办法》、《房屋登记办法》规定的材料及验证购房人持有房屋情况外，还应当查验：  　　1、有关部门出具的境外个人（不含港澳台居民和华侨）在境内工作超过一年的证明；港澳台居民和华侨在境内工作、学习和居留的证明。  　　2、境外个人名下在境内无其它住房的书面承诺。  　　三、各地房地产主管部门在办理境外机构的商品房预售合同备案和房屋产权登记时，除应当查验《城市商品房预售管理办法》、《房屋登记办法》规定的材料及验证购房人持有房屋情况外，还应当查验：  　　1、有关部门出具的在境内设立分支、代表机构的批准文件和注册证明。  2、境外机构所购房屋是实际办公所  需的书面承诺。  　　四、境外机构和个人申请购房结汇，应当严格按照《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》（汇发〔2006〕47号）办理。  　　外汇指定银行在为申请人办理购房结汇时，应当严格审核境外机构和个人提交的申请材料，对于符合规定的，外汇指定银行在为申请人办理购房结汇手续后，应当严格按照相关规定，在外汇局直接投资外汇管理信息系统办理即时备案登记。  　　五、各地房地产主管部门、外汇管理部门应当加强相关法律、法规和政策宣传，督促房地产销售机构、房地产经纪机构和人员对购房的境外机构、个人做好法律、法规和政策的告知，并做必要风险提示。  　　六、各省、自治区住房和城乡建设厅、直辖市建委（房地局）、国家外汇管理局各分局、外汇管理部、各外汇指定银行收到本通知后，应尽快转发，并指导监督落实。各地房地产主管部门、外汇管理部门应当加强协调配合，及时交换境外机构和个人购房、结汇等方面的信息，形成监管合力，进一步严格和规范境外机构和个人购房管理。  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 　中华人民共和国住房和城乡建设部　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 　　国家外汇管理局　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 　二〇一〇年十一月四日 |