

מרץ 2008

התימרון של משקיעים זרים בענף הנדל"ן. בסקירה זו אסקור את החיקוקים המרכזיים. במהלך סקירה זו אציין את המונח "זכויות במקרקעין". על פי החוק הסיני, המדינה אוחזת בזכות הבעלות במקרקעין. רוכש הזכויות רוכש זכות שימוש במקרקעין (land use rights) לתקופה קצובה.

### דירה למגורים או דירה להשקעה

באופן כללי ניתן לחלק את קוני הדירות לרוכשי דירה לשימוש פרטי ולרוכשים לצורכי השקעה. הרוכשים לשימוש פרטי משתמשים בדירה לצורכי מגורים או לשימוש משרדי. להבדיל, הקונים לצורכי השקעה, אינם מתגוררים על פי רוב בדירה.

על פי החוק הסיני אזרח זר רשאי לרכוש זכויות בנדל"ן בכפוף לאחד התנאים הבאים: הרוכש עובד כדן בסין או לומד מעל לשנה. על הקונה להציג מסמכים לביסוס מעמדו החוקי בסין כגון אשרת עבודה. כמו כן, על האזרח הזר להשתמש בדירה למגוריו ואינו רשאי להשכיר את הדירה לצד שלישי.

בנוסף, חברה או נציגות שהוקמה כדן בסין רשאית לרכוש זכויות בנדל"ן לשימוש עסקי.

### רכישת נדל"ן לצורכי השקעה

משקיע זר החפץ לרכוש נדל"ן בסין לצורכי השקעה מחוייב בהקמת חברת נדל"ן סינית. התופעה שהיתה קיימת בעבר לפיה חברות זרות אחזו ישירות בזכויות במקרקעין אינה חוקית עוד. כפי שיפורט להלן הקמת חברה נדל"ן הינו הליך מורכב אשר כרוך בעלות גבוהה יחסית ואורך חודשים רבים.

### הקמת חברת נדל"ן מחייבת אישור מטעם השלטון המרכזי בביג'ינג

השלטון בסין כפוף להנהגה המרכזית היושבת בביג'ינג אשר משתמשת במנגנוני שליטה כלכליים על מנת לווסת את ההשקעות הזרות בסין. כאשר השלטון חפץ בעידוד תעשייה מסויימת, השלטון המרכזי מאציל סמכויות רבות לשלטון המקומי על מנת לפשט את ההליכים. אולם כאשר השלטון המרכזי מעוניין לרסן את ההשקעה בתחום מסויים, השלטון מחייב קבלת אישור מוקדם הן מרשויות השלטון המקומי והן מרשויות השלטון המרכזי בביג'ינג. הואיל והביורוקרטיה הסינית פועלת בקצב איטי ביותר, חיוב קבלת אישור מהשלטון המרכזי להקמת חברת נדל"ן גורר עיכוב של חודשים רבים.

בהתאם לתקנות מחודש מרץ 2007, כל חברת נדל"ן מחוייבת באישור של משרד המסחר המרכזי של ביג'ינג. על מנת לוודא כי המשקיעים הזרים יפעלו כדן, חברה שתפעל ללא קבלת אישור כדן, תהיה מנועה מלנהל חשבון מטבע חוץ החיוני לניהול הפרויקט.

### מגבלות במימון החברה

בניגוד לדין הישראלי, חברה סינית מחוייבת במימון הון רשום. על מנת לייסד חברה ולנהל את עסקיה השוטפים, על המשקיעים להשקיע בחברה הון מינימלי על פי לוחות הזמנים הקבועים בחוק.

הבעיה שלעיתים, ההון המינימלי הדרוש הינו מעבר לצרכים הממשיים של החברה ומועדי התשלום על פי חוק מגבילים את אמצעי המימון של החברה.

קוראים יקרים,

מהלך אני ברחובות שנגחאי ומתבונן באורות המנצנצים בפליאה – האם אני אכן נמצא בסין? לאלו מביניכם אשר טרם ביקרו בשנגחאי, אגלה כי שנגחאי היא מטרופולין תוסס הכולל גורדי שחקים ומרכזי בילוי יוקרתיים. מנקודת מבט של הדייט באדריכלות, הארכיטקטורה המקומית יכולה להתחרות בקנה מידה בינלאומי. מתוך הערכה לקצב הצמיחה המרשים של ענף הנדל"ן בשנגחאי אמקד את סקירתי החודשית בסוגיה הבווערת - מגבלות משפטיות החלות על משקיעים זרים בענף הנדל"ן בסין.

כזכור, שותפינו בסין, משרד עורכי הדין זונג לון הינו מהמשרדים המובילים בסין בענף הנדל"ן וזכה להוקרה מטעם הירחון המשפטי Asian Legal Business בגין ניהול "עסקת הנדל"ן של שנה" (2005). מטבע הדברים, ענף הנדל"ן קרוב לליבנו.

אחל לכם קריאה מהנה.

כבוד רב,

עמית בן-יהושע, עו"ד

שותף סין, שבלת ושות' – עורכי דין ונוטריונים

### מגבלות על השקעות זרות בשוק הנדל"ן בסין עמית בן-יהושע, עו"ד<sup>1</sup>

בעקבות צמיחתה המרשימה של סין הנהנית מהשקעות זרות בהיקף אדיר, מחירי הנדל"ן בערים המרכזיות נוסקים אל על וזאת לדאבונו הרב של מרבית האזרחים מהמעמד הביניים. על פי פרסומי משרד המסחר הסיני, במהלך שנת 2005 מעל 5.4 מילארד דולר הושקעו על ידי משקיעים זרים בענף הנדל"ן. במחצית הראשונה של שנת 2006 ההשקעות הזרות גדלו בהיקף של 25.4% בהשוואה לשנה המקבילה אשתקד.

על פי סקר שנערך באפריל 2007, המחיר הממוצע למטר מרובע בדירת מגורים במרכז שנגחאי (במחוזות ג'ינג'אן חואנג פו ולוואן)<sup>3</sup> הוא כ-23,139 יואן (כ- US\$3,259). לפיכך דירה ממוצעת של כ-100 מטר מרובע עולה כ- US\$325,901. יש לזכור כי המשכורת הממוצעת של שכיר סיני בשנגחאי היא כ- \$332 לחודש. כמו כן, בטרם קבלת משכנתא על בעל הדירה להפקיד מקדמה של כ-30% מערך הדירה. לאור מחירי הנדל"ן, רכישת דירה הינה פרוייקט משפחתי אשר רותם את שלושת הדורות לרכישת דירה לדור הבא. כזכור, על פי חוקי סין, כעיקרון לכל זוג יש זכות חוקית להוליד ילד (או ילדה) אחד בלבד<sup>4</sup>.

על פי מחקר שנערך על ידי המוסד לחקר פיננסי של Beijing Normal University, כ-70% מהתושבים בביג'ינג אינם יכולים לרכוש דירה. האוכלוסיה המקומית מקוננת כי הגורם המרכזי לעליה במחירים נובע מגידול במספרם של האזרחים הזרים בערים הגדולות, אשר מרוויחים משכורות מערביות הגדולות בהרבה מונים מההכנסה של תושב מקומי.

לאור מצוקת התושבים ועל מנת לאזן את שוק הנדל"ן תיקן הממשל המרכזי בביג'ינג מספר תקנות המגבילות את מרווח

<sup>1</sup> עו"ד עמית בן-יהושע, הינו בעל רישיון עריכת דין בישראל ובקליפורניה ומשמש כשותף סין של משרד עורכי הדין שבלת ושות', אשר עובד בשיתוף פעולה עם משרד עורכי הדין הסיני זונג לון. למאמר זה נוסח מקביל באנגלית המכיל מראי מקום ואסמכתאות.  
<sup>2</sup> אבקש להודות לעו"ד זאו יונג, עו"ד שו דינג הווי ועו"ד זאו טינג על הערותיהם לסקירה זו.

<sup>3</sup> Jing An, Huang Pu, and Luwan districts.

<sup>4</sup> לעקרון "ילד אחד למשפחה" (One Child Policy) יש חריגים לדוגמא, אם שני בני הזוג הינם ילדים יחידים, החוק מתיר גידול שני ילדים למשפחה.

**מיגבלות על פיתוח קרקעות, מלונות יוקרה ודירות שרד**

סעיף 7 לקטלוג החדש מסווג עבודות פיתוח של נדל"ן כתחום מוגבל המחייב הקמת מיזם משותף עם משקיע מקומי. שינוי זה נובע מהרגישות הציבורית הגבוהה משינוי סיווג אדמות חקלאיות והמרתם לקרקעות לבנייה, הליך הגורר העברת מאות חקלאים מאדמתם וגורר תסכול מקומי רב כנגד רשויות השלטון.

כמו כן, בנייה וניהול של מלונות יוקרה, ווילות, דירות שרד וסוכנויות נדל"ן מסווגות כתעשייה מוגבלת.

**עתיד ההשקעות הזרות בתעשיית הנדל"ן בסין**

מה צופן לנו העתיד בתעשיית הנדל"ן בסין מנקודת מבטם של המשקיעים הזרים? ברור לכל כי השינויים בחקיקה גרמו אי נוחות רבה בקרב המשקיעים הזרים בתעשיית הנדל"ן. מספר סוקרים צעקו מרה באמרם כי "תחום ההשקעות הזרות בתעשיית הנדל"ן ספג מכת מוות". סוקרים אחרים הביעו דעות יותר מתונות המציינות את הצורך להמתין לאופן האכיפה של ההנחיות.

אנחנו סבורים כי אין ספק כי ההנחיות החדשות מטילות מגבלות רבות על המשקיעים הזרים בתחום הנדל"ן. יחד עם זאת, יש לזכור כי המגבלות הם מגבלות בלבד ולא פסילה גורפת של השקעה בתחום הנדל"ן. התקנות מחייבות את המשקיע להקפיד ביתר קפידה בתכנון אופן השקעתו. מניסיונו נוכל לומר כי על אף המגבלות, משקיעים זרים רבים מוצאים בהשקעה בענף הנדל"ן כר השקעה פורה בעיקר בערי המשנה בסין (second tier cities) החפצות בעידוד השקעות זרות בתחומם.



סין המודרנית – מבט מנהר האנג פו, שנגחאי 2008. צילום: ניצה לוין

**פרטי התקשרות:**

**Yaacov Yisraeli, Adv.**  
**Shiboleit & Co.,**

Museum Tower, 4 Berkowitz St. Tel-Aviv 64238  
Tel: 972-03-7778333  
Fax: 972-3-7778444  
E-Mail Address: Y.Yisraeli@shiboleit.com  
Website: [www.shiboleit.com](http://www.shiboleit.com)

**OR**

**Amit Ben-Yehoshua, Attorney at Law (Israel, California)**  
**Master in Law (LL.M) in Chinese Law**

ZHONG LUN LAW FIRM  
Bank of China Tower, 200 Yincheng Rd. Central  
Pudong, Shanghai 200120, China  
Tel: 86-21-5037 2668 ext. 208; Mobile: 86-13761360176;  
Skype: China-law-desk; Fax: 86-21-5037 2678  
Website: [www.zhonglun.com](http://www.zhonglun.com)

לדוגמא, על פי חוק החברות הסיני, ההון המינימלי הדרוש להקמת חברה בבעלות משקיע יחיד הינו 100,000 (US\$13,513) משקיעים או יותר הינו 30,000 יואן (כ-4,054\$). סכום זה נשמע סביר בהתחשב בעלויות המינימליות הכרוכות בהקמת עסק. יחד עם זאת על אף האמור בלשון החוק, למעשה, הסכום המינימלי של ההון הרשום נקבע על ידי משרד המסחר המקומי אשר מווסת את תחומי ההשקעה על פי שיקול דעתו. לדוגמא, בעיר דונג גואן (Dong Guan) במחוז גאונג דונג בדרום סין, ההון הנדרש להקמת בית מלאכה פשוט הינו כ-1 מיליון דולר - פי 74 מההון המינימלי הדרוש על פי חוק. מיותר לציין כי העלויות הראליות בדונג גואן נמוכות באופן ניכר מההון המינימלי הנדרש על ידי הרשות המקומית אשר מפחית את כדאיות הפרוייקט. במקרים אלו, על המשקיע לאתר עיר חלופית בה ההון המינימלי הנדרש על ידי הרשויות נמוך יותר.

**מכשולים נוספים - מגבלות על קבלת הלוואות מטעם בנקים מקומיים זרים**

בהתאם לידיעון 130 מטעם הרשות הסינית למטבע זר, חברה זרה מנועה מקבלת הלוואה מקומית או הלוואה מבנק זר בטרם תשלום מלא של ההון המינימלי ובטרם השלמת רישום זכויותיה בקרקע. (רישום המקביל לקבלת נסח טאבו.) מטבע הדברים, שלב זה הינו שלב מתקדם של הפרוייקט ומחייב משקיע בעל חוסן פיננסי. כמו כן, חברות זרות שאושרו או יאושרו לאחר הראשון ליוני 2007 מנועות מקבלת הלוואות מגורמים פיננסיים חיצוניים (לרבות בנקים והלוואות בעלים). לשון אחר, התקנות החדשות מחייבות מימון באמצעות הגדלת הון החברה.

**כל פרוייקט מחייב חברת נדל"ן עצמאית**

בניגוד במקובל במדינות המערב, יזמי הנדל"ן בסין מחוייבים בהקמת חברה נדל"ן נפרדת לכל פרוייקט בנייה. מטבע הדברים, חובה זו גוררת עיכוב ממשי בהליכים ועלויות נלוות גבוהות.

כמו כן, בטרם הקמת חברת הנדל"ן על המשקיע לחתום על חוזה רכישה עם בעלי הזכויות בקרקע. חוזה הרכישה הוא תנאי מקדמי להקמת החברה.

**מגבלות על החזרים בגין ההשקעה**

לעיתים קרובות החוזה בין המשקיעים בחברה מסדיר החזר קבוע על השקעה בתוספת ריבית קבועה. הסדר זה מוסדר על פי רוב בחוזה המייסדים של החברה ולעיתים גם בתקנון החברה. על פי התקנות החדשות, סעיף המסדיר החזר הלוואה בצירוף ריבית קבועה הינו בלתי חוקי.

**הקטלוג להסדרת השקעות זרות - 2008**

כפי שצינו בסקירתנו מחודש דצמבר 2007, השלטון המרכזי עדכן את הקטלוג המסדיר תחומי ההשקעות הזרות בסין. בקטלוג זה תחומי ההשקעה מחולקים לתחומים המעודדים (encouraged) על ידי השלטון המרכזי. תחומים הכפופים למגבלות (restricted) ותחומי השקעה האסורים למשקיעים זרים (prohibited). הקטלוג החדש נכנס לתוקפו בדצמבר 2007.

בטרם כניסת הקטלוג החדש לתוקפו, פיתוח של דירות מגורים היה פרויקט מועדף אשר זכה להקלות על ידי המדינה. אולם כעת פיתוח דירות מגורים הוסר מרשימת התעשיות המעודדות על ידי השלטון המרכזי, הליך אשר שינה את סיווג הענף מתחום מועדף לתחום עיסוק מוגבל.

# China Law Update

Dear Readers and Friends,

Walking in the streets of Shanghai I find Shanghai as a thriving metropolis with impressive high-rises and state of the art malls. From a layman's prospective, the architecture in Shanghai can compete on an international scale. In this issue, I will focus on the recent hot topic - **restrictions imposed on foreign direct investment in the real estate industry**. As you might know, our Chinese affiliate, Zhong Lun, is regarded among the leading Chinese real estate law firms and has been acknowledged by the Asian Legal Business Journal for completing the Best Real Estate Deal of the Year (2005). Naturally, real estate matters are close to our hearts and are a good topic to start the coming Chinese New Year. I hope you find this issue interesting. Please feel free to send me your comments, inquiries or any suggestions for future issues.

Sincerely Yours,

Amit Ben-Yehoshua, China Partner

Shiboleit & Co. Notaries & Advocates

## Restrictions on Foreign Direct Investment in the Chinese Real Estate Industry

Amit Ben-Yehoshua<sup>1</sup>

As China's economy is growing stronger, empowered by a constant and impressive flow of foreign direct investment, real estate prices in its metro cities have dramatically increased, leaving many local Chinese without the ability to purchase a home. According to the Chinese Ministry of Commerce, during 2005, over 5.4 billion dollars have been invested by foreign enterprises.<sup>2</sup> Moreover, newly established foreign-invested real estate enterprises increased by 25.4 percent in the first half of 2006 compared with the same period of the previous year.<sup>3</sup>

Currently, the average price per square meter in Shanghai (JinAn and Huang Pu and Luwan districts) is RMB 23,139 (US\$3,259). Therefore, a 100 square meter (1,076 square feet) apartment will cost approximately US\$325,901.<sup>4</sup> We should recall that the average monthly income in Shanghai is only RMB 2,464 (\$US332).<sup>5</sup> According to a published survey issued by the Financial Research Center of Beijing Normal University, 70% of the urban residents of Beijing are unable to afford to purchase a house.<sup>6</sup>

Local Chinese complain that due to the growing number of foreigners in the larger cities, who are paid western salaries, the real estate market has been inflated beyond control.<sup>7</sup>

Due to the public outcry, the central government in Beijing has been continuously trying, in recent years, to cool down the real estate market by issuing a series of regulations.

I shall try in this issue to summarize the key restrictions that apply to foreign investment in the real estate industry.

### Purchase of Real Estate for Self Use or Commercial Purposes

Typically purchasers of real estate property can be divided to buyers who purchase property for their own use as residence or commercial office space, and commercial buyers who intend to use the property for other speculative com-

mercial purposes, such as land development, property construction, etc.

A foreign individual is allowed to purchase real estate if he or she has worked or studied in China for one year or longer. The purchaser must present supporting documents such as visa permits to support his status. Also the owner of the apartment is required to reside in the apartment and may not sublease it.

Similarly, a foreign invested company or representative office may purchase real estate in China for its business use.

### Real Estate Investment for Commercial Purpose

A foreign investor who seeks to purchase real estate for commercial purpose must establish a foreign invested real estate company in China. Offshore direct ownership of land use rights that was common in the past is no longer permitted.

### All Foreign Invested Real Estate Corporations Must Receive Approval From Beijing

China is operating under the leadership of the Central government in Beijing which uses macro control tools to regulate its foreign direct investments. When the central government seeks to encourage a specific industry it empowers the local and provincial level governments with the discretion to regulate and execute the approval procedures. However, when the central government wants to restrict the investment in a particular field, the level of approval is elevated, which substantially delays and complicates the approval process.

According to government regulations issued on March 2007<sup>8</sup>, any establishment of a foreign invested real estate enterprise must be approved by the local authorities and by the Ministry of Commerce (MOFCOM) in Beijing. This approval process may delay the procedure for months. To assure the compliance with the regulations, any real estate company that fails to receive approval from central MOFCOM will not be able to utilize its foreign exchange account.

### Financing Restrictions: Elevated Minimum Registered Capital

In contrast to the practice in the United States and Israel, every Chinese corporation is subject to a statutory and regulatory *minimal registered capital*. In order to establish and maintain its business license, the corporation must inject a statutory amount of funds to the corporation, in a limited time frame as required by the relevant authorities.

The problem is that often, the minimum registered capital exceeds the investor's current commercial needs and forces the investor to inject more capital to the corporation when it is not economically desirable.

For instance, according to the Corporation Law of the People's Republic of China, the minimum registered capital for the establishment of a corporation is RMB 100,000 (approximately US\$13,513) for a one shareholder limited liability company<sup>9</sup> or RMB 30,000 (approximately US\$4,054) for a limited liability company owned by two or more shareholders.<sup>10</sup> This might seem as a reasonable requirement taking into account the operation costs of a business. In practice, however, the decision on the minimum registered capital varies from one city to another according to their internal regulations. Those internal regulations provide the local authorities with a major discretionary tool to encourage or discourage any specific type of investment by changing the minimum statutory requirement according to the local government's needs. For instance, in the city of Dongguan, in Guangdong Province, an investor which seeks to establish a small scale processing plant must invest a minimum registered capital of US \$1,000,000 which is 7400% higher than the statutory amount and far exceeds its business needs.



traditional Chinese architecture,  
Beijing, 1749

<sup>1</sup> Written by Amit Ben-Yehoshua. Mr. Ben-Yehoshua serves as the China Law Partner of the Israeli Law Firm Shiboleit & Co. Advocates & Notaries and is licensed to practice law in California and Israel. Shiboleit & Co. is working in cooperation with the Chinese law firm Zhong Lun. I would like to acknowledge the assistance and the helpful remarks of my colleagues Mr. Zhou Yun, Mr. Xu Ding Hui and Ms. Gao Ting.

<sup>2</sup> United Nations Conference on Trade and Development, UNCTAD Investment Brief (last reviewed December 25, 2007, [http://www.unctad.org/en/docs/iteiamic20075\\_en.pdf](http://www.unctad.org/en/docs/iteiamic20075_en.pdf)

<sup>3</sup> People's Daily Online, China Regulates Foreign Investment in Real Estate Sector, published July 24, 2006, last reviewed December 26, 2007. [http://english.peopledaily.com.cn/200607/24/eng20060724\\_286073.html](http://english.peopledaily.com.cn/200607/24/eng20060724_286073.html)

<sup>4</sup> Xinhua, Average Transaction Price 10,092 yuan per square meter, posted May 30, 2007 last reviewed March 4, 2008, [http://news.xinhuanet.com/house/2007-05/30/content\\_6171797.htm](http://news.xinhuanet.com/house/2007-05/30/content_6171797.htm) (text in Chinese)

<sup>5</sup> Shanghai Municipal Labor & Social Security Bureau, last viewed December 26, 2007, [www.12333sh.gov.cn](http://www.12333sh.gov.cn) (text in Chinese)

<sup>6</sup> China Hand, The Complete Guide to Doing Business in China, June 2006, The Economist Intelligence Unit Limited 2006, Chapter 6, page 23

<sup>7</sup> The American Chambers of Commerce asserts that in reality, foreigners only account 5% of home buyers in China, and are not the leading cause of the price increase. American Chambers of Commerce 2007 White Papers, last viewed on December 25, 2007, <http://www.amcham-china.org.cn/amcham/upload/wysiwyg/2007WP4.pdf>

<sup>8</sup> Circular on the Reinforcement and Regulation of Approval and Supervision of Foreign Direct Investment in the Real Estate Sector (Shang zhi han [2007] No. 50, issued by the Ministry of Commerce and State Administration of Foreign Exchange on May 23, 2007.

<sup>9</sup> Article 58, Company Law of the People's Republic of China, issued by the National People's Congress on October 27, 2005. (PRC Company Law)

<sup>10</sup> Article 26, PRC Company Law

To reduce the strong flow of foreign investment in the real estate market, the new regulations require a substantially higher minimum invested capital. For instance, while the minimum registered capital for traditional *non real estate projects* of over \$30 million dollars is 33.33% of the total investment, the minimum registered capital for real estate projects is 50% of the investment.

### Further Obstacles in Debt Financing – Restriction on Obtaining Domestic and Foreign Loans

According to Circular 130 issued by the State Administration of Foreign Exchange,<sup>11</sup> a real estate company may not borrow any loan, domestic or foreign if its registered capital is not fully paid, or if the land use right certificate is not obtained.

Moreover, any foreign invested real estate enterprise is not permitted to borrow foreign debts (including shareholder's loan) if its establishment was approved after June 1, 2007.

The new regulations require that any investment will be in a form of equity injection. Thus, registration of foreign debt (including third-party loans and share holders loans) will not be permitted.

### Every Project Requires the Establishment of an Independent Real Estate Company

In contrast to the common practice in most countries, a foreign investor must establish a separate real estate company for each project. Naturally, this requirement adds additional costs and delays the completion of the project.

### First Obtain Land Use Rights than Incorporate

Traditionally, real estate investors prefer to conclude their contractual relationship by establishing or using an existing corporation which enters into a formal legal contract with the seller. Pursuant to the governmental circular issued on May 2007 obtaining the land use rights or entering to pre-assignment or sale agreement on the land use rights is a prerequisite to the establishment of a foreign invested real estate company.<sup>12</sup> This switch in the traditional order of business may be inconvenient to the small scale investor.

### Prohibition on Fix Investment Return Clause

Typically, investors agree on a fixed return on investment to attract investors to contribute capital to the project. This arrangement is often incorporated into the shareholders' agreement and to the company's articles of association. According to the new regulations, any clause regarding a fixed return on the investment will be regarded as unlawful and will likely be declared as void by the People's Court.

### Catalogue for Guidance of Foreign Investment Industries 2007

As we posted in our December 2007 issue, the central government has amended the foreign investment catalogue which divides the foreign investment market to encouraged, restricted and prohibited industries. The new catalogue entered into effect December 1<sup>st</sup> 2007. Prior to the recent amendment, development of residential housing was an encouraged industry and received governmental incentives.<sup>13</sup> However, the new catalogue of 2007 removed the development of residential housing from the encouraged industries and thus complicated the approval process.

### Restrictions on Development of Raw Land

Article XIII of the 2007 catalogue lists the development of raw land as a restricted industry. Moreover, any development of raw land requires a formation of a joint venture with a local partner, abolishing the option of forming a wholly foreign owned enterprise (100% ownership by foreign parties). Some observers opinioned that this change has been incorporated due to the elevated political sensitivity associated with the change of agricultural land to commercial urban land and the social unrest which derives from the relocation of local residents from their property.<sup>14</sup>

### Restrictions on Construction of Luxury Hotels, Villas, and Office Space

Foreign investment in the construction and operation of high ranking (luxury) hotels, villas, office buildings and international convention centers is listed as restrictive industry. Similarly, real estate brokerage and consulting agencies will also be regarded as restricted industries.

### The Future of Foreign Investment in Chinese Real Estate Market

What is the future of foreign direct investment in the Chinese real estate market? Clearly there is still a lot of confusion among members of the industry.

Some observers claimed in an outcry that "*foreign investment in the real estate industry has been declared dead*".<sup>15</sup> Others have commented in a much more relaxed tone suggesting to wait and to see the implementation of the new policy.

In our mind, there is no doubt that the new regulations place substantial burden on the foreign investors in the real estate market and will likely deter the small investors. However, it is our experience that foreign investors are still investing and are looking for opportunities in China. We must remember that the new regulations do not prohibit foreign investment in the real-estate market, but just add additional obstacles to cool down the market. It is our experience that financially sound real estate investors find in China, in particularly in its second tier cities, fruitful grounds and cooperative local authorities that are eager to accommodate foreign investors in the real estate industry.



Modern Chinese Architecture, a view from the Huang Pu River, Shanghai 2008  
Photograph by: Nitza Levin


  
 ADVOCATES & NOTARIES

### Contact Details:

**Yaacov Yisraeli, Adv.**  
**Shibole & Co.,**

Museum Tower, 4 Berkowitz St. Tel-Aviv 64238

Tel: 972-03-7778333

Fax: 972-3-7778444

E-Mail Address: Y.Yisraeli@shibole.com

Website [www.shibole.com](http://www.shibole.com)

**OR**

**Amit Ben-Yehoshua, Attorney at Law (Israel, California)**  
**Master in Law (LL.M) in Chinese Law**

ZHONG LUN LAW FIRM

Bank of China Tower, 200 Yincheng Rd. Central  
Pudong, Shanghai 200120, China

Tel: 86-21-5037 2668 ext. 208; Mobile: 86-13761360176;

Skype: China-law-desk; Fax: 86-21-5037 2678

Website: [www.zhonglun.com](http://www.zhonglun.com)

**This article is provided for general information purposes and is not to be regarded as a legal advice or a legal opinion. Facts and laws relating to each case may vary.**

<sup>11</sup> Notice Concerning the Distribution of the List of the Foreign Invested Real Estate Enterprises, issued by the Ministry of Commerce [Huizongfa [2007] No. 130

<sup>12</sup> Issued on May 23 2007 by the Ministry of Commerce and State Administration of Foreign Exchange Shangzihan [2007] No. 50

<sup>13</sup> Catalogue for the Guidance of Foreign Investment Industries, (Revised in 2004), last reviewed February 25, 2008, <http://www1.cei.gov.cn/ce/index/report/cep7/guid2004.htm#part4>

<sup>14</sup> Foreign Investment in China, Part II: Can You Say Last Nail In The Real Estate Coffin? Steve Dickinson, posted on November 13, 2007, last viewed on December 26, 2007, [http://www.chinalawblog.com/2007/11/foreign\\_investment\\_in\\_china\\_pa.html](http://www.chinalawblog.com/2007/11/foreign_investment_in_china_pa.html)

<sup>15</sup> Andy Scott, New guidelines for FDI creating confusion, uncertainty in real estate sector. Posted November 15, 2007, last viewed December 25, 2007, <http://www.china-briefing.com/blog/2007/11/15/new-guidelines-for-fdi-creating-confusion-uncertainty-in-real-estate-sector.html>