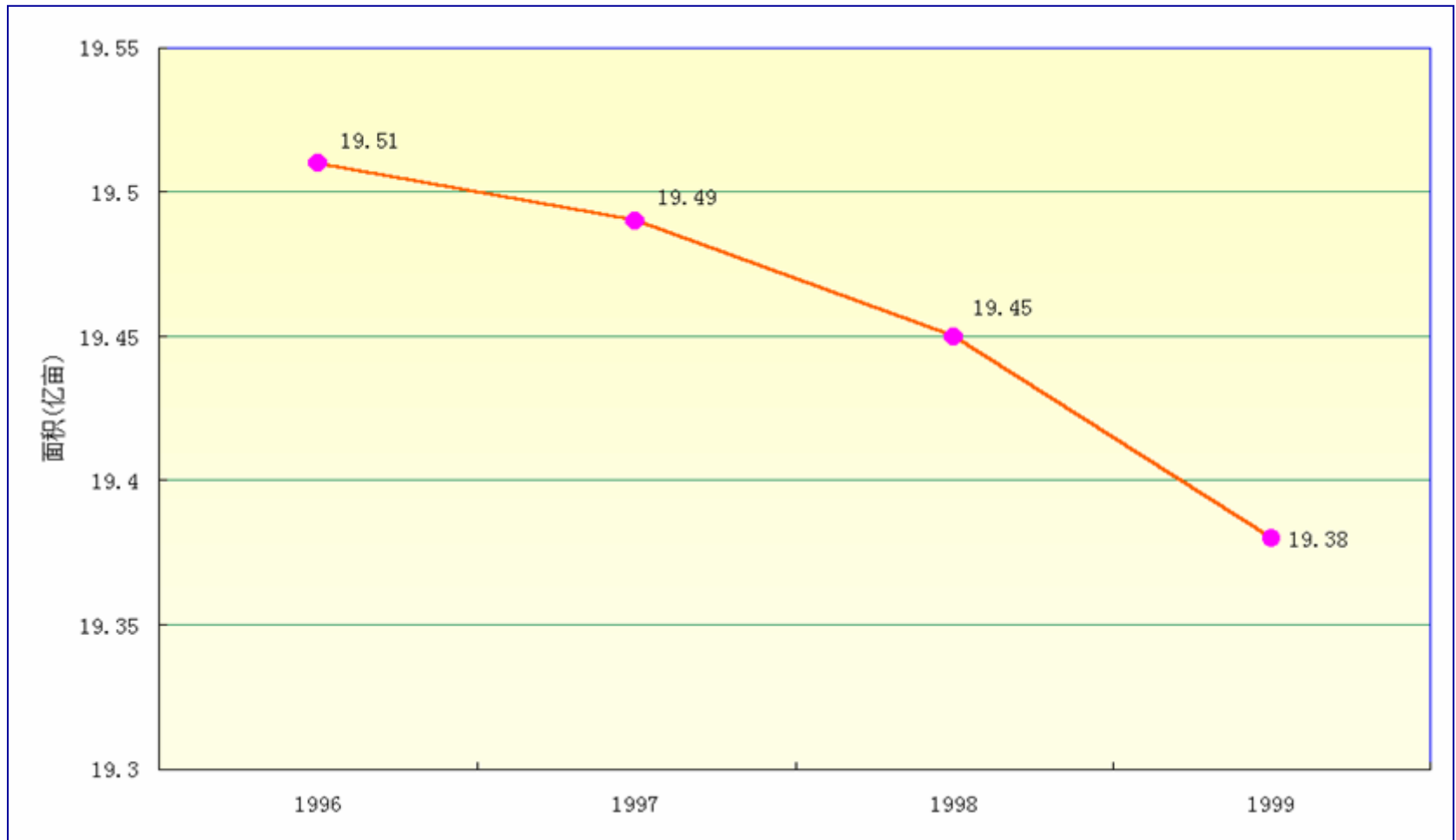


中国の土地政策の新動向

中国唐山市人民政府日本事務所整理
2007年4月4日

近年の中国の耕地面積変化



•1996年から2004年までの9年間、耕地減少総量が耕地総量の5%相当であり、1億畝 (66,700km²) 以上、日本の九州と四国の合計面積の1.2倍相当が減少

中国土地利用の基本方針

- **耕地保護**: 耕地は農業及び経済発展の基礎であり、経済発展の前提は耕地の保護を前提とする。耕地から建設用地への転換は厳しく制限する。
- **供給量制限と需要誘導**: 過去の「投資規模と土地需要により土地供給を決める」方式から「土地供給を主導とする供給制限」体制に変換する。
- **潜在土地発掘と土地利用効率向上**: 建設プロジェクトはできるだけ閑置地と荒地を利用し、耕地使用を制限する。土地利用効率向上を義務付ける。生態環境を保護する前提で新たな土地資源を開発する。
- **「飯と建設」のバランス**: 長期と当面・全局と局部の関係をうまく処理する。経済・社会・生態の統一バランスを図る。

中国の土地制度

基本原則

- 中国の全土地は**社会主義公有制**である。
- 全国民所有制**と**労働群衆集体所有制**に分けられる。
- 法に従って、**集体所有制土地**を**全国民所有制土地**へ転換できる。

全国民所有制土地

- 土地の**全国民所有制**は**国家所有形式**を採用する。つまり、**国家が全国民を代表して全国民所有の土地を占有し、占有・使用・収益・処分の権利を行使する。**
- 都市市区の土地は**全て国家所有**である。
- 国有土地**は**有償使用制度**を採用する。

労働群衆集体所有制土地

- 農村集体経済組織の集体所有形式**を採用する。
- 農村集体経済組織が当該組織の農民を代表して、当該組織に属する農民集体所有の土地を占有し、且つ当該農民集体所有土地に対して経営・管理権を行使する。**
- 法律で**国家所有**を規定しているもの以外、**農村と都市郊外の土地は、農民集体所有**である。

中国の土地関係主要法律法規

- **中華人民共和国土地管理法**

1986年6月25日第六回全人代常務委員会で承認、1998年、2004年修正

- **中華人民共和国土地管理法实施条例**

1998年12月27日国務院令第256号發布、1999年1月1日発効

- **契約による国有土地使用権譲渡規定**

2003年6月11日中華人民共和国 国土資源部令第21号發布、2003年8月1日発効

- **工業プロジェクト建設用地使用基準**

2004年11月1日 中華人民共和国 国土資源部 国土資発[2004]232号

- **全国工業用地使用権譲渡最低価格に関する通知**

2006年12月23日 中華人民共和国 国土資源部 国土資発[2006]307号

外資企業に譲渡される土地使用权は？

基本原則

- 中国の土地は国有或いは農村集体所有であり、所有権の譲渡が禁止されている。
- 外資企業に譲渡される土地は所有権ではなく、一定年数の使用权である。
- 外資企業が使用权を取得できる土地は、国有土地でなければならない。
- 製造業の場合は、国有建設用地の工業用地でなければならない。

譲渡主体

- 国有土地は、国家が全国民を代表して権利を行使するので、国家行政機関である県クラス以上の政府が譲渡主体になる。
- 政府の国土資源局がその業務を履行する。国有土地使用権譲渡契約の当事者は国土資源局と企業になる。
- 開発区管理委員会は譲渡主体ではない。

土地使用権取得時の注意事項

土地使用権 の譲渡年数

- 工業用地の場合、**最長50年**
- 商業用地及び住宅用地の場合、**最長70年**
- 期限満了後、使用期限を延長したい場合、国土資源局に延長申請を提出し、法律に従って使用権延長が許可されれば、再契約して使用期限を延長できる。
- 土地使用期限**の取得年数は会社の**経営期限と一致**しなければならない。

注意事項

- 開発区管理委員会が譲渡側として締結した国有土地使用権譲渡契約は無効**である。(2005年8月1日発効の最高裁の司法解釈[2005]5号による)。
- 農村集体所有土地の使用権は外資企業への譲渡が禁止**されている。
- 郷鎮企業は、農民出資の経済組織**であるので、農村集体所有土地を使用できるが、この郷鎮企業に外資が出資して合併になった場合は外資企業になり、その土地使用権は取得できないし、使用してはいけない。**外資が資本参加或いは企業買収時に要注意**

工場建設土地利用の強制基準

条例

•工業プロジェクト建設用地使用基準

中国国土資源部「国土資発(2004)232号」
2004年11月1日より実行

強制基準の 基本指標

- 投資強度**: プロジェクト用地範囲内における単位面積に対する固定資産投資額。地域の規定値以上であること。
- 容積率**: プロジェクト用地範囲内の延建築面積と総用地面積との比。業種による規定値以上のこと。
- 事務及び福祉施設用地比重**: プロジェクト用地範囲内の事務・生活福祉施設の占用土地面積(或いは分担土地面積)と総用地面積との比。7%以下。住宅などの**非生産性付属施設の建設は厳禁**。
- 建蔽率**: プロジェクト用地範囲内の各種建築・構築物の土地占用面積の和と総用地面積の比

工場建設用土地の使用権譲渡価格

条例

- **全国工業用地使用権譲渡最低価格に関する通知**
2006年12月23日 中華人民共和国 国土資源部
国土資発[2006]307号
2007年1月1日より実施

価格基準の 基本指標

- **最低価格**: 土地等級を決め、等級ごとの土地使用権譲渡最低価格を国土資源部が制定し公表した。
- **土地等級**: 中国の国土を15等級に区分し公表した。
 - 一等: 上海840元/m²以上
 - 二等: 北京720元/m²以上
 - 三等: 広州600元/m²以上
 - 四等: 天津・重慶・南京・大連・青島480元/m²
 - 五等: 唐山高新区・西安・他384元/m²以上
 - 九等: 唐山南堡開発区204元/m²以上
 - 十二等: 唐山海港開発区120元/m²以上
- **譲渡方式**: 競争入札方式を必ず採用すること。
- **価格遵守**: 補填・返還などの違反者は法により責任追及

ご連絡先及び問い合わせ先:

中国 唐山市人民政府 日本事務所

所長:小林 誠 副所長:江 興民

**所在地:〒530-0001 大阪市北区梅田1丁目3 - 900
大阪駅前第3ビル9階12号**

電話:06-6344-3225

FAX:06-6344-3224

Eメール:tangshan-jo@e-tangshan.cn

URL:http://www.e-tangshan.cn