

Land Use Rights i Shanghai
- en trygg investering?

Commercial Investments in Shanghai
- Weak Land Use Rights and the
Incentives to Invest.

Linnéa Lindqvist, Jennie Nilsson

Examensarbete

Examinator: Klas Ernard Borges

Handledare: Ulf Jensen

Opponent: Eric Arnehed, Tim Parksjö

Avdelningen för fastighetsvetenskap

Lunds Tekniska Högskola

Copyright © Linnéa Lindqvist och Jennie Nilsson

ISRN/LUTVDG/TVLM 06/5137

Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Lunds Universitet

Box 118

221 00 Lund

Sverige

Förord

Under hösten 2006 har vi skrivit detta examensarbete på Lantmäteri-programmet vid Lunds Tekniska Högskola. Det har varit en spännande höst och våra efterforskningar tog oss ända till Kina.

Vi vill tacka de företag som tog sig tid att träffa oss i Kina. Ni har alla varit väldigt gästvänliga och inspirerande. Vi vill rikta ett speciellt tack till Rami Aro på SKF för all hjälp och trevliga middagar.

Vi tackar också vår handledare Ulf Jensen för allt stöd och för att ha väckt vårt intresse för den kinesiska fastighetsrätten. Vi skulle också vilja tacka våra opponenter Eric och Tim. Ni har höjt stämningen på Studiecetrum i höst.

Slutligen, tack till Gustaf för all hjälp med layoutarbete och kramar till Anders och Martin.

Lund, december 2006

Linnéa Lindqvist & Jennie Nilsson

Abstract

Commercial Investments in Shanghai - Weak Land Use Rights and the Incentives to Invest.

This thesis gives a general view of property rights, associated with land use rights, and of the growing real estate market in China. The thesis is primarily an empirical study, concerning land use rights when foreign companies establish in China. Interviews with real estate enterprises have been performed during a field study in Shanghai in October 2006. There is a discussion about to what extent the will to invest and give credits are affected by the uncertain future for Chinese land use rights.

The Chinese government owns all urban land in China and they grant land for private use for a limited time. It is possible to transfer and mortgage these granted land use rights. In 1986, the Law on Land Administration, regulating the land use rights was adopted. Yet, the law is not mature when it comes to the extension on land use terms. There is a risk that the government may rescind the land at time for expiration.

China is the fourth biggest economy in the world and most foreign investments in the country are made in the area around the Yangtze River Delta, where Shanghai is located. Despite the government's attempts to cool down the market, more than 18 000 foreign projects were established in Shanghai between 2001 and 2005.

It is difficult to predict how the Chinese government will act when the first granted land use right term ends, and it is difficult to know if a commercial investor has protected tenancy at that time. A probable scenario is that the government will extend the term of the land use right. Especially since a continued high growth rate of the economy depends on secure land use rights.

Another purpose of this thesis is to examine if a granted land use right is a reliable security at time for foreclosure. It is common that credit institutions give credits based on granted land use rights. A major problem with this kind of mortgage is the unsecure valuation of the land. The valuation is made by authorised valuers wherefore the banks do not have control of the value. The government still grants new land use rights, which also affect the market value and makes it uncertain. Therefore, mortgage in a granted land use right is not a reliable security. At time for foreclosure it is uncertain if the bank will get compensation for the credit.

Key words: Land use rights, investment, mortgage.

Sammanfattning

Examensarbetet *Land Use Rights i Shanghai - En trygg investering?* syftar till att utreda situationen för utländska investerare, som etablerar sig i Kina, med avseende på markrättigheter och in-teckning i fast egendom. Tyngdpunkten ligger på vad som kommer att ske med markrättigheterna vid avtalstidens slut samt om in-teckning i markrättigheter är en fullgod säkerhet vid kreditgivning. Arbetet har utförts dels genom studier av litteratur, artiklar och lagtext, dels genom en månads fältstudier i Kina. Under fältstudien intervjuades investerare, investeringsrådgivare och kreditinstitut.

I Kina är det inte möjligt med privat markägande, i princip äger staten all urban mark medan jordbrukskollektiv äger marken utanför städerna. För att privatpersoner och företag skall kunna nyttja mark upplåter staten tidsbegränsade markrättigheter, så kallade *land use rights*. Det finns två sorters *land use rights*; *allocated* och *granted*.

Granted land use right är den typ av markrättighet som påminner mest om privat ägande. Det är bland annat möjligt att överlåta och in-teckna en sådan nyttjanderätt. Nyttjanderätten upplåts på bestämd tid och avtalstiden är beroende av ändamål. Kostnaden för en *granted land use right* är dels en statlig avgift, som bestäms efter markens lokalisering, dels ett marknadspris.

Vad som händer med en *granted land use right* när avtalet löper ut är ännu inte klarlagt, vilket leder till en risk att staten kan konfiskera markupplåtelsen vid nyttjanderättsperiodens slut. Den troligaste lösningen är dock att staten förlänger avtalen.

Kina är idag världens fjärde största ekonomi och ett av de länder i världen som lockar till sig flest utländska direktinvesteringar. En majoritet av investeringarna görs i området *Yangtze River Delta*, där bland annat Shanghai är beläget. Mellan 2001 och 2005 etablerades mer än 18 000 utlandsägda projekt i Shanghai. Trots att staten ett flertal gånger har försökt kyla ner marknaden genom olika regleringar och restriktioner har investeringstrenden inte vänt. Utländska investerare ser så stora möjligheter i att etablera sig på den kinesiska marknaden att de avfärdar risken med osäkerheten kring vad som händer när nyttjanderättsavtalen löper ut.

In-teckning i *granted land use rights* är en av de vanligaste säkerheterna vid kreditgivning. Banken har dock ingen direkt kontroll över den värdering som utförs för att fastställa värdet och det är därmed osäkert om en utmätning av markrättigheterna skulle komma att generera det förväntade värdet. Det finns mer tillförlitliga säkerheter vid kreditgivning som pant i maskiner eller säkerhet i utländska moderbolag.

Sökord: Land use rights, markrättigheter, investering, in-teckning

Summary

The thesis *Commercial Investments in Shanghai - Weak Land Use Rights and the Incentives to Invest* aim to investigate the situation of foreign investors, establishing in China. What will happen with the land use rights when the granting contract expire? Will the holder of a land use right be able to hold the right to use the land?

The law regulating land use rights in China do not fulfill all the conditions that foreign investor demand when establishing in China. In 1986, the Law on Land Administration, regulating the land use rights was adopted. Yet, the law is not mature when it comes to the extention on land use rights. Since the law does not clearly regulate the conditions for extension, there is a risk that the government may rescind the land at time for expiration. The first granting contracts will expire in the end of the 2020's. At present it is unclear how the government will act.

Another purpose of this thesis is to examine if a granted land use right is a reliable security at time for foreclosure. It is common that credit institutions give credits based on granted land use rights. However, the limited term of land use rights presents a risk for creditors. What will be the real value at time for foreclosure?

The thesis is primarily an empirical study, interviews with real estate enterprises have been performed during a field study in Shanghai in October 2006. Credit institutions, investors and real estate agents have been interviewed.

Land Ownership in China

In China, it is not possible for individuals and enterprises to own land. In general, the chinese government own all urban land and agricultural collectives own all rural land. The government grant land for private use during a limited term, *granted land use rights*, while agricultural collectives allocate land to their members, *allocated land use rights*. It is also possible to lease land in China, but these rights are not as extensive as land use rights. An overview of the ownership and land use right system is presented in figure 1.

Granted land use right is the kind of right that remind most of private ownership.

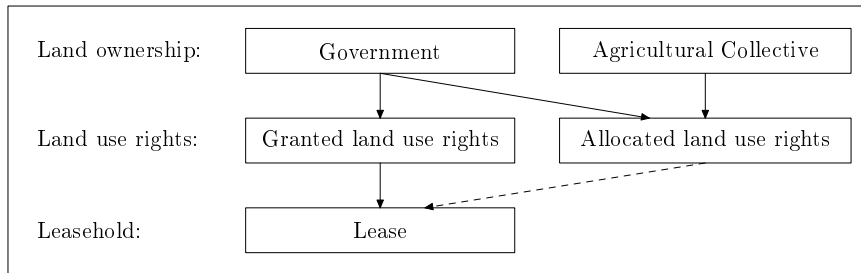


Figure 1: The ownership and land use right system in China.

The land is granted for a limited period of time and the length of the term depends of the granting purpose. The maximum length for residential purpose is 70 years while commercial purposes only can be granted for a maximum length of 40 years. It is possible for the holder of a granted land use right to transfer and mortgage the land. However, the government is always the owner of the land. The most common way to acquire granted land use rights is through a governmental auction. The holder pays both a fee, depending on the purpose and location of the land, and a market price, settled at the auction. In central Shanghai (Puxi) the price per square meter is approximately 20 000 RMB.

An allocated land use right is made for a specific purpose and the term is indefinite, it can only exist as long as the use persist. In contrast to granted land use rights, it is not possible to transfer or mortgage allocated rights. However, it is possible to convert allocated rights to granted rights. Hereby, there is some possibility to transfer and mortgage this land.

Granted land use rights may be the subject of a lease. Before undertaking a lease of a property, the grantee must invest at least 25 percent of the planned investment in the property. The term of a leasehold depends on the granted land, but the maximum term is 20 years.

An overview of the characteristics of leasehold, granted and allocated land use rights in China is presented in table 1.

The Chinese Economy

In 2001 China became a member of the World Trade Organization (WTO). A membership in WTO demands certain economic and trade policy conditions. China had to reform their regulatory framework, for example the regulations concerning foreign investment.

In terms of GDP, China is today the fourth biggest economy in the world and most foreign investments in the country are made in the area around the Yangtze River Delta, where Shanghai is located. Despite the government's attempts to cool down the market, more than 18 000 foreign projects were established in Shanghai between 2001 and 2005. Foreign investors see major possibilities in

	Granted rights	Allocated rights	Leasehold
Maximum Term	Specified term, maximum 70 years.	Indefinite term.	Specified term, maximum 20 years.
Purpose	Approved purposes only generally described, but unlimited potential.	Special purposes only narrowly described.	Depends on the purpose of the land use right.
Fee	According to the Granting Contract.	Often no consideration paid to state.	According to contract.
Transferable	Yes.	Yes.	Yes.
Leaseable	Yes.	No.	-
Mortgageable	Yes.	Yes, but with significant limits.	No.
Renewable	Yes, if the state doesn't need the land for public purposes.	-	Yes.

Table 1: Overview of the land rights in China.

the chinese market, which imply that they dismiss the risk that the government may rescind the land when the land use right term expire.

The GDP in Shanghai has steadily increased during the past decade. The city's economy expanded more than 11 percent in 2005, the 14th straight year of double-digit growth. The GDP of Shanghai contributes with five percent of total GDP in China. For the GDP growth in Shanghai, see figure 2.

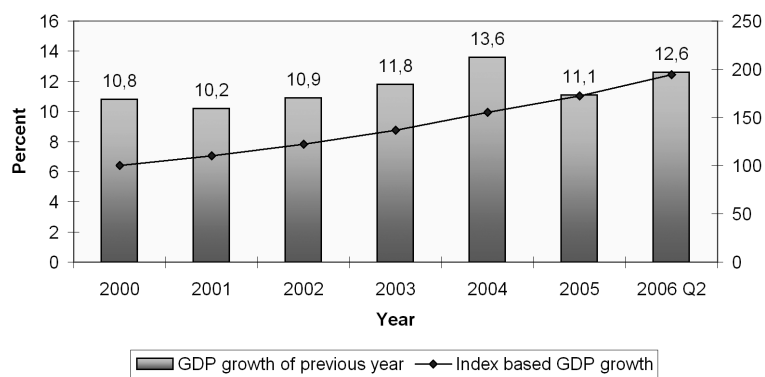


Figure 2: GDP growth in Shanghai 2000-2006. Source: Colliers International Quarterly Research Report, 2006.

What Will Happen at the End of the Term?

It is difficult to predict how the chinese government will act when the first granted land use right terms ends, and it is difficult to know if a commercial investor has protected tenancy at that time. The interviews with different in-

vestors shows that many holders of land use rights are concerned about what will happen in the future, but at the same time they believe that the government will solve the current problem. Certain investors comment that rescinding the land is not an option for the government.

The National Congress has laid a proposal that residential land use rights automatically should be extended when the term expire. This shows that renewal of the land use rights is a possible solution for all kind of land purposes.

The first land use rights expires in the end of the 2020's. The political climate in China will probably be different at that time. The new generation of young Chinese has different preferences and their perspective is global. The leaders of tomorrow will probably be more open to a market oriented system and China will likely become a more privatized society.

A probable scenario is that the government will extend the term of the land use right. Especially since a continued high growth rate of the economy depend on secure land use rights. The expectation on the government to solve the present situation is high, both from the surrounding world and from the holders of the land use rights.

Mortgage in Land Use Rights

Many credit institutions allow mortgage in granted land use rights. To decide if the granted right is a reliable security, the market value has to be settled. The major problem with mortgage in land use rights is not the weak right to extension, but the unsecure valuation of land. The valuation is made by authorized valuers, wherefore the banks do not have control of the value. The government still grant new land use rights, which also effect the market value and makes it uncertain. Therefore, mortgage in a granted land use right is not a reliable security. At time for foreclosure it is uncertain if the bank will get compensation for the credit.

Akronymer

GMD	Nationalistpartiet Guomindang
KKP	Kinas kommunistiska parti
LAB	Land Administration Bureau
LUR	Land Use Rights
JV	Joint Venture
RMB	Kinesiska renminbi
USD	Amerikanska dollar
WFOE	Wholly Foreign-Owned Enterprise
WTO	World Trade Organisation
YRD	Yangtze River Delta

Innehåll

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Syfte	1
1.3	Avgränsningar	2
1.4	Disposition	2
2	Metod	3
2.1	Genomförande	3
2.1.1	Litteraturstudier	3
2.1.2	Fältstudier	4
2.2	Källkommentarer	4
3	Trygghet och investeringar	5
3.1	Trygghet genom ägande	5
3.2	Mötet med den kinesiska affärskulturen	6
3.2.1	Kinesernas förhållande till lagstiftningen	6
3.2.2	Den kinesiska förhandlingsfilosofin	7
4	Den kinesiska fastighetsrätten	9
4.1	Politisk och ekonomisk samhällsutveckling	9
4.1.1	Antikens Kina	9
4.1.2	Kejsardömet Kina	10
4.1.3	Folkrepubliken Kina	12
4.1.4	Kina efter Mao	14
4.2	Den kinesiska lagstiftningen	14
4.2.1	Den kinesiska konstitutionen	15
4.2.2	Fastighetsrättslig lagstiftning	15
4.2.3	Rättighetsbegrepp	16
4.3	Nyttjanderättsformer	16
4.3.1	Markägare: Staten och jordbrukskollektiv	17
4.3.2	Granted Land Use Rights	18
4.3.3	Allocated Land Use Rights	20

4.3.4	Arrendering av Land Use Rights	21
4.4	Registreringsprocessen	22
4.5	Markåtkomst	24
4.5.1	Problem med markåtkomst	25
4.5.2	Markpriser	26
4.6	Panträttssystemet	27
4.6.1	Vem kan göra en inteckning?	28
4.6.2	Vad kan intecknas?	29
4.6.3	Panternas prioriteringsordning	29
4.6.4	Utmätning av Land Use Rights	30
5	Kinas fastighetsmarknad	33
5.1	Utländska investeringar	34
5.2	Kinas medlemskap i WTO	35
5.3	Direktinvesteringar	36
5.4	Investeringsformer för utländskt kapital	36
5.4.1	Joint Ventures	37
5.4.2	Wholly Foreign-Owned Enterprises	37
5.4.3	Joint Venture kontra Wholly Foreign-Owned Enterprises	38
5.5	Investeringstendenser på marknaden	38
5.6	Fastighetsmarknaden i Shanghai	40
5.6.1	En snabbt växande stad	41
5.7	Nedkylning av marknaden	43
6	Företagsetablering	45
6.1	Etablering av ett svenskt företag i Kina	45
6.2	Finansiering	46
6.2.1	Säkerheter vid finansiering	47
7	Diskussion och avslutande synpunkter	49
7.1	Vad händer vid avtalstidens slut?	49
7.1.1	Hur gick det i Hong Kong?	51
7.2	Inteckning av Land Use Rights	52
A	Intervjuobjekt	57
B	Fakta Kina	61
C	Fakta Shanghai	63

Kapitel 1

Inledning

1.1 Bakgrund

År 1986 infördes en ny lagstiftning i Kina som kom att förändra marknyttjandet avsevärt. Genom arbetet mot en mer marknadsanpassad ekonomi blev det möjligt för privatpersoner och företag att utan statens inblandning köpa och sälja markrättigheter. Till följd av privatiseringen av markrättigheterna blev det även möjligt att belåna mark. Staten står dock fortfarande som ägare till all urban mark och nyttjandeträttshavarens innehav är tidsbegränsat.

Tillväxten i Kina ökar stadigt och de utländska aktörerna på marknaden blir allt fler. Den relativt unga marklagstiftningen innehåller dock oklarheter om vad som händer med markrättigheterna vid avtalstidens slut, vilket innebär en investeringsrisk.

I denna rapport utreds strukturen i Kinas marklagstiftning samt hur utländska investerare resonerar kring de tidsbegränsade markrättigheterna. Även kreditinstituts inställning till att ge krediter med markrättigheter som säkerhet utreds. Anses lagstiftningens oklarheter om begränsade nyttjanderättsperioder vara en investeringsrisk? Och är det i så fall något som utländska investerare tar hänsyn till vid etablering i Kina?

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att beskriva de kinesiska nyttjanderätterna, *land use right*, samt utreda en utländsk, kommersiell nyttjanderättshavares juridiska ställning när avtalsperioden löpt ut. Syftet är även att utreda om nyttjanderätter i Kina är säkra kreditobjekt.

1.3 Avgränsningar

Kina är indelat i en mängd regioner, vars lokala myndigheter stiftar lagar och regleringar med nationell lagstiftning som utgångspunkt. Vi har valt att fokusera vårt examensarbete på storstadskommunen Shanghai, där många svenska och utländska företag har valt att etablera sig.

Mutor är ett utbrett problem i Kina, att så skulle vara fallet är ingenting som behandlas i rapporten. Relationer och kontaktnät, så kallad *guanxi*, har stor betydelse när man gör affärer i Kina. Hur utländska företag etablerar och bibehåller kontakter kommer inte att behandlas i rapporten.

Vissa begrepp går inte att översätta till svenska eftersom de saknas i den svenska juridiken. Vi har i dessa fall valt att behålla den engelska översättningen.

1.4 Disposition

Examensarbetets disposition härfter är följande:

Kapitel två beskriver hur vi gått till väga för att samla information till arbetet samt ett avsnitt om källkritik.

I *kapitel tre* förs en diskussion kring behovet av trygghet vid fastighetsinvesteringar och nyttjande av mark.

Kapitel fyra ger en överblick över samhällsutvecklingen i Kina, en genomgång av gällande marklagstiftning, markåtkomst samt en inblick i det kinesiska panträtts-systemet.

Kapitel fem beskriver Kinas fastighetsmarknad, med tyngdpunkt på Shanghai. Kapitlet behandlar även Kinas medlemskap i WTO, de mest förekommande investeringsformerna för utländskt kapital samt statens försök till nedkylning av marknaden.

Kapitel sex beskriver hur ett svenskt företag kan gå till väga vid etablering på den kinesiska marknaden.

I *kapitel sju* förs en diskussion kring syftet samt avslutande synpunkter.

I *Bilaga A* presenteras samtliga intervjuobjekt, i *Bilaga B* och *Bilaga C* finns fakta och karta över Kina respektive Shanghai.

Kapitel 2

Metod

2.1 Genomförande

Detta examensarbete behandlar ett aktuellt ämne där diskussioner påbörjats mellan stat och näringsliv. En kombination av litteraturstudier och direktkontakt med aktörer på den kinesiska marknaden har varit nödvändig för att försöka få en samlad bild av ämnet.

Mycket arbete har lagts på att via e-post etablera kontakter i Kina. Intervjuer med investerare, kreditinstitut och investeringsrådgivare har därefter genomförts på plats. Det har delvis varit svårt att komma i kontakt med relevanta företag men där kontakt har upprättats har vi blivit väl bemötta.

2.1.1 Litteraturstudier

De författningar som funnits tillgängliga på engelska, och främst använts, är den kinesiska konstitutionen, *Law on Land Administration, Real Estate Administration Law* samt *Law on Rural Land Contracting*. Till skillnad från många andra författningar som appliceras regionvis är marklagstiftningen i stor utsträckning nationell.

Arbetet grundar sig även på studier av litteratur som behandlar tolkningar av den kinesiska fastighetsrätten. Artiklar är en annan informationskälla som använts i denna rapport, många av artiklarna har funnits tillgängliga via Internet.

Statistik över den senaste utvecklingen på fastighetsmarknaden har inhämtats från Shanghai Library samt vid företagsintervjuer i Kina.

2.1.2 Fältstudier

Vi tillbringade fyra veckor i Kina för att genomföra intervjuer med olika investerare, kreditinstitut och investeringsrådgivare. Att ta del av människors kunskaper och erfarenheter är svårt genom något annat medium än det personliga mötet. En fältstudie ger en djupare förståelse för ämnet än vad en ren skrivbordstudie skulle ha gjort.

Sammanlagt utfördes tio intervjuer och i samtliga fall användes en ostrukturerad intervjumetod, vilket innebär att några färdiga frågeformuleringar inte används. Fördelen med en ostrukturerad intervjumetod är att den intervjuade tillåts utveckla och tala mer utförligt om det ämne intervjuaren tar upp. Tolk användes vid en intervju. Efter varje intervjutillfälle sammanfattade vi våra intryck och anteckningar. Samtliga intervjuer spelades även in, för att så mycket information som möjligt skall vara tillgänglig till rapporten. Flertalet av intervjuerna har transkriberats och finns tillgängliga för den som är intresserad. En presentation av samtliga intervjuobjekt finns i Bilaga A.

När intervjuerna har analyserats har det i vissa fall funnits motstridiga uppgifter från olika intervjuobjekt. Vi har då i första hand försökt finna belegg för uppgifterna från annat håll. I de fall där detta inte har varit möjligt har vi sett till intervjuobjektens profession för bedömning av påståendets riktighet.

2.2 Källkommentarer

Större delen av använd litteratur är skriven på engelska och ibland är det svårt att finna rätt termer i översättningen från engelska till svenska. Vår avsikt har varit att använda begrepp konsekvent, men tolkningsfel kan förekomma. I vissa fall, då vi ansett det nödvändigt, har vi valt att ha kvar den engelska termen.

Det kan vara svårt att som utomstående få ta del av känslig information från intervjuobjekten. Få företag är villiga att erkänna sina fel och brister och det är svårt att avgöra vad som är subjektiv information. Arbetet grundas på den information som företagen gett oss.

Endast aktörer på den kinesiska fastighetsmarkanden med sakkunskap om det aktuella ämnet har intervjuats, men intervjumaterialet måste ändå granskas kritiskt.

Kapitel 3

Trygghet och investeringar

Lagstiftningen gällande markrättigheter och panträtt i Kina är ung och svårtolkad, vissa regleringar saknar transparens och är motsägelsefulla. Detta innebär att det är svårt att få grepp om nyttjanderättshavarnas legala rättigheter. Trots en oförutsägbar lagstiftning satsar allt fler utländska företag på stora investeringar i mark och byggnader. Hur resonerar investerarna kring den investeringsrisk som föreligger? Vilka faktorer påverkar bankerna vid kreditgivning med mark som säkerhet?

Ett exempel på att investeringar i Kina inte alltid är säkra är då de kinesiska myndigheterna 1993 upplät en 20-årig nyttjanderätt till McDonald's för uppförande av en 2 600 kvm stor restaurang i centrala Bejing. Allt flöt till en början på som tänkt men i november 1994 beordrade myndigheterna McDonald's att lämna platsen. Anledningen var att den rike Hong Kong-magnaten Li Ka Shing ville uppföra ett shoppingcentrum, på 760 000 kvm, på platsen. McDonald's vägrade först att flytta och hävdade att de enligt lag hade rätt att vara kvar. På grund av motsägelsefull lagstiftning valde dock de kinesiska myndigheterna att gå på Li Ka Shings linje och hamburgerkedjan fick flytta på sig.¹

3.1 Trygghet genom ägande

Enligt västvärldens synsätt skapar ett registerat markägande mervärde. En förespråkare för registrerat ägandeskap är ekonomen Hernando de Soto. De Soto hävdar att det i ett land krävs ett system som dokumenterar privat markägande. Detta system gör det möjligt för befolkningen att nyttja sina tillgångar för att kunna generera sparande och nya investeringar.² I Kina äger staten all mark i städerna. Företag och privatpersoner har enbart rätt att, under begränsad tid, nyttja marken. Trots avsaknad av privat markägande görs stora investeringar i Kina. Hur resonerar dessa investerare angående osäkra markrättigheter? Be-

¹Wang, 2002, s. 152

²de Soto, 2004, s. 8 f.

hövs tydligare marklagstiftning i Kina för att marknadsekonomin skall fungera eller ser investerarna förbi riskerna för att kunna ta del av den snabbt växande marknaden?

Inga nyttjanderätter som upplåtits till utländska investeringar har ännu förnyats, eftersom inga avtal ännu har löpt ut. Frågan är hur staten kommer att hantera problemet om vad som händer när en nyttjanderätt når förfallodagen? Kommer rättigheten att förnyas eller kommer staten dra tillbaka den?

3.2 Mötet med den kinesiska affärskulturen

Staten ingriper ofta på marknaden för att skydda sina intressen, vilket är en källa till frustration för utländska investerare i Kina. Staten är dock väl medveten om att utländska investerare erbjuder både nödvändigt kapital, för utveckling och modernisering av landets fastighetssektor, samt bidrar med västerländsk teknik till Kina som annars hade varit otillgänglig för exploatörer och konsumenter. De fördelar som utländska investeringar för med sig borde vara ett incitament för staten att införa en mer transparent lagstiftning, som därmed medför en mer lönsam och lättillgänglig marknad för utländska företag i Kina.³

3.2.1 Kinesernas förhållande till lagstiftningen

Kinesisk lagstiftning fungerar annorlunda än den västerländska. Inom många områden är lagarna bristfälliga och otydliga, inom andra områden är juridiken toppmodern. Den kinesiska befolkningen har heller inte samma förhållande och tillit till sin juridik som man har i väst.

Lagstiftningen har länge varit ett verktyg för Kommunistpartiets politik. Befolkningen är därmed van vid att allt löser sig genom partiets styrning och det är inte alltid klart i vilken utsträckning lagstiftningen skall tas på allvar. Lagstiftningen ses mer som ett förslag än ett viktigt verktyg, kineserna litar helt enkelt inte på juridiken. I västvärlden byggs lagstiftningen kring att skydda den enskilde. I Kina skapas lagstiftningen för att skydda totalstrukturen, vilket skapar en misstro; juridiken löser inte den enskildes problem.⁴

Historiskt sett har kineserna ogillat att lösa konflikter genom rättstvister då det drar skam över individen och dess familj. De har hellre övergett sina rättigheter än att gå till domstol. Däremot är medling en traditionell och populär form av tvistlösning. Staten har under de senaste tiden strävat efter att uppmuntra befolkningen till att driva rättegångsprocesser vid behov och medborgarnas juridiska medvetenhet har därigenom förbättrats. Kineserna blir allt mer insatta i sina lagliga rättigheter och skyldigheter.⁵

³Doing business in China, 2006, s. V:14.81

⁴Wang, 2002, s. 37 f.

⁵*Ibid.*

3.2.2 Den kinesiska förhandlingsfilosofin

Traditionen att lita mer till personliga relationer än till skrivna dokument påverkar situationen vid avtalsskrivning i Kina. Det är svårt att upprätta och därefter driva igenom avtal. Många gånger ses ett kontrakt mer som en början på förhandlingen istället för ett slut. Parterna skriver på kontraktet först och förhandlar därefter. Kinesiska affärsmän ser alltid ett utrymme för förhandling. Ett nej är sällan ett nej i Kina, situationer kan förändras och plötsligt kan det dyka upp ny fakta som påverkar förhandlingen. Inställningen till hur avtal skrivs har dels uppkommit på grund av den kinesiska ibland oklara lagstiftningen, dels är inställningen kulturellt betingad.⁶

Efter den ekonomiska reformen i slutet av 70-talet har fler och fler insett vikten av att upprätta kontrakt för att klargöra rättigheter och skyldigheter. 1999 antogs en kontraktslag och den har både setts som en viktig del i den civila och kommersiella lagstiftningen, samt även som en del i det grundläggande juridiska systemet som stöttar marknadsekonomin.⁷

Även om kineserna påstår sig ha stor respekt för kontraktens innebörd tar de avtalsenliga löften på ett mindre formellt sätt än vad utländska aktörer gör. Kineserna ser ett kontrakt mer som ett långsiktigt samarbete med vänskapliga relationer än som ett juridiskt dokument med legala konsekvenser.⁸

⁶Lilliehöök, 2006, s. 227 f.

⁷Wang, 2002, s. 50 f.

⁸*Ibid.* s. 37

Kapitel 4

Den kinesiska fastighetsrätten

I många nationella lagstiftningar är fastighetsrätten en mycket viktig del av civilrätten. I Kina är dock fastighetsrätten fortfarande ett av de minst utvecklade lagrummen. Rent tekniskt följer den kinesiska fastighetsrätten en europeisk modell som innebär likvärdigt skydd för statlig och privatägd egendom. Den kinesiska konstitutionen skiljer dock ideologiskt på statlig och privat egendom, vilket resulterat i sämre skydd för privat egendom.¹ Trots en västerländsk struktur på lagstiftningen är således det kinesiska fastighetsrättsliga konceptet mycket annorlunda och måste sättas i en politisk, historisk och ekonomisk kontext för att kunna förstås.

4.1 Politisk och ekonomisk samhällsutveckling

Genom historien har fördelning av mark alltid varit betydelsefull för de olika dynastiernas framgångar. 90 procent av Kinas befolkning består idag av jordbrukare och förändringar i markpolitiken har snabbt fått konsekvenser för landets invånare.

4.1.1 Antikens Kina

Xiadynastin (2070-1500 f.Kr). Den första av dynastierna i antikens Kina var *Xia*, som levde längs Gula floden i norra Kina.² Xia delade in sitt herravälde i olika klasser, efter markens bördighet, och utkrävde skatt av markanvändarna.³

Shangdynastin (1500-1040 f.Kr). Shangväldet var ett välorganiserat samhälle och under denna epok byggdes ett utvecklat fastighetssystem upp. Väldet var starkt hierarkiskt och kejsaren ägde all mark i riket. Den större delen av befolkningen var livegna och tillhörde marken. Kejsaren försåg sina adelsmän, offi-

¹Chen, 1999, s. 238

²Roberts, 2000, s. 3

³Randolph/Lou, 2000, s. 1

cerare och ämbetsmän med rättigheter att äga mark. De ägde dock inte marken i äganderättslig mening, de hade exempelvis inte rätten att överlåta marken. Adelsmän, officerare och ämbetsmän var även tvungna att betala en avgift för markupplåtelsen.⁴

4.1.2 Kejsardömet Kina

Zhoudynastin (1040-256 f.Kr). När Shangväldet störtades 1040 f.Kr av furstar-
na av *Zhou* ändrades markpolitiken något och brukarna fick även rätt att sälja
och överlåta sin mark. Tack vare utvecklingen av teknologin och användningen
av nya jordbruksmetoder var det inte längre nödvändigt att ha lika många slavar
som arbetade på marken. Samtidigt framställdes allt mer odlingsbar jord vilket
ledde till att mark ansågs vara en mindre väsentlig och därmed en minde värde-
full tillgång. Kejsaren accepterade ett system där den nu odlingsbara marken
inte längre enbart var hans tillgång. Privata invånare tilläts äga marken. De nya
markägarna var främst bönder som utöver marken hade få tillgångar.

Som svar på det nya konceptet med privat ägande började regionala ledare
i riket att förändra sina taxeringssystem. Systemen kom även att inkludera
den privatägda marken. Skatten baserades på markens omfång, inte avkastning,
och betalades ofta med produkter odlade på marken istället för med monetära
medel.⁵

Qindynastin (221-207 f.Kr). Den efterföljande dynastin *Qin* lät indela sitt
snabbt växande rike i 40 län, som i sin tur var indelade i ett antal distrikt.
Grundtanken var att endast jordbruk och erövringskrig kunde berika staten och
stärka furstens makt. Bönderna gynnades genom prishöjningar på jordbruks-
produkter medan övriga näringsidkare missgynnades med höga skatter.⁶

Handynastin (206 f.Kr-220 e.Kr). *Hanepoken* framställs ofta som en stormakts-
tid och en förebild för senare dynastier. Under Handynastin skapades många
av de politiska, ekonomiska och sociala institutioner som kännetecknar kejsar-
dömet fortsatta utveckling.⁷ Markägandet var fortfarande uppdelat i statlig
mark, som ägdes av kejsaren, och privat mark. Överlåtelse av statlig mark var
strängt förbjudet och lagbrytare avrättades. Ägare av privat mark däremot
kunde däremot bruka sin mark fritt och hade även rätten att överlåta ägande-
rätten.⁸

År 220 föll Hanväldet och riket splittrades upp i tre kungariken; ett i norr, ett
i sydväst och ett i söder.⁹ Under det skede som kom att kallas *De nordliga och*
sydliga dynastierna var kejsardömet indelat i minst sex enskilda kungariken.
Kungen av *Norra Wei* delade in marken i två olika typer; mark som inte gick
att ärva samt mark som både var möjlig att ärva och att överlåta. Kungen lät
omfördela marken till bönderna och varje enhet inkluderade båda typerna av

⁴Randolph/Lou, 2000, s. 1

⁵*Ibid.* s. 1 ff.

⁶www.ne.se (Kina: Historia)

⁷*Ibid.*

⁸Randolph/Lou, 2000, s. 3

⁹www.ne.se (Kina: Historia)

mark.¹⁰

Tangdynastin (618-907). *Tangdynastin* kännetecknades av en aldrig tidigare uppnådd materiell välfärd. De främsta anledningarna var de tidiga Tangkejsarnas fördomsfria inställning till den sedvanliga kulturen och deras öppenhet inför nya främmande influenser. Traditionen med att omfördela marken till bönderna fortsatte och statens skatteintäkter ökade genom en omfattande registrering av skattepliktiga markägare.¹¹

Songdynastin (960-1279). Tangväldets fall år 907 följdes av ytterligare en period av politisk splittring, vilken höll i sig i drygt ett halvt sekel. År 960 grundades *Songdynastin* och under denna epok utvecklades en fastighetsrättslig lagstiftning.¹² Syftet med de nya lagarna var att förbättra jordbrukarnas materiella villkor och därigenom öka jordbruksproduktionen, stabilisera finanserna och stärka landets krigsmakt.¹³ Kejsaren uppmuntrade fri överlåtelse av mark och ett enkelt landregister utvecklades. Varje markinnehav representerades av ett certifikat. Songdynastin var även den första i Kinas historia att tillåta belåning samt pantsättning av mark.¹⁴

Yuandynastin (1271-1368). År 1206 valdes Djingis Khan till de förenade mongolstammarnas ledare. Mongolerna invaderade Kina och många kinesiska fältherrar gick över till mongolerna. Många av de kinesiska storgodsägarna samarbetade villigt med erövrarna. Songhuvudstaden Lin'an kapitulerade 1276 och i och med Songväldets fall tre år senare hade hela Kina för första gången erövrats av en främmande inkräktare.¹⁵ 1271 grundas *Yuandynastin* av Khubilai, Djingis Khans barnbarn. Som en följd av att mongolerna hade en annan syn på ägandet av mark ändrades markförhållandena igen. Bönderna blev återigen ett tillbehör till marken. Mongolerna styrde dock bara landet i mindre än ett sekel.¹⁶

Mingdynastin (1368-1644). År 1368 grundades *Mingdynastin* av kinesen Zhu Yuanzhang. Under denna epok grundades en regering i landet som bland annat genomförde utförliga mätningar över riket och tillverkade kartor för att säkra det privata ägandet av de identifierade fastigheterna. Regeringen stiftade även lagar för ägande av fast egendom. Det gjordes dock ingen omfördelning av marken, rika privata godsägare hade kontroll över bönderna som brukade marken.¹⁷

Qingdynastin (1644-1912). Mingdynastin störtas 1644 och manchuhärskaren Shunzhi utropas till kejsare av *Qingdynastin*. Kejsaren lät omfördela marken med syftet att uppmuntra jordbruksutvecklingen och år 1669 meddelade han att bönderna återigen hade rätt att äga den mark de brukade, oberoende av vem som tidigare hade ägt marken.¹⁸ Skattelättnader, nyodling av land och odling av nya grödor skapade goda villkor för befolkningen. En storhetstid väntade och

¹⁰Randolph/Lou, 2000, s. 3 f.

¹¹www.ne.se (Kina: Historia)

¹²Roberts, 2000, s. 79

¹³www.ne.se (Kina: Historia)

¹⁴Randolph/Lou, 2000, s. 4

¹⁵www.ne.se (Kina: Historia)

¹⁶Roberts, 2000, s. 108 ff.

¹⁷Randolph/Lou, 2000, s. 5

¹⁸*Ibid.*

fred och välfärd bidrog till en snabb befolkningsökning.¹⁹

Mellan 1839-42 pågick en väpnad konflikt mellan Storbritannien och Kina på grund av den illegala opiumhandeln. Efter Opiumkriget kom västerländska makter att bli viktiga aktörer i den kinesiska ekonomin och på fastighetsmarknaden. Västerländska länder erhöll betydelsefull mark i många av Kinas kuststäder och de utländska makterna fick den lokala regeringen att utfärda bestämmelser som skyddade utländska intressen.

På grund av uppror bland bönderna på landsbygden under mitten av 1800-talet flyttade många förmögna kineser till Shanghai och tillsammans med den västerländska inströmningen bidrog detta till att markvärdet ökade tiofaldigt i staden. Detta stimulerade markexploateringen och det byggdes mycket bostäder. På grund av de höga priserna på råmark blev det vanligt att exploatörerna arrenderade mark för en viss tid och när arrendetiden löpte ut återgick den förbättrade marken till markägaren. Det var även vanligt att markägaren styrde exploatörens markanvändning.

Den kraftiga markexploateringen hade en kort men intensiv period, åtminstone där utländska intressen spelade in. Mellan 1920-1937 spenderade utländska investerare stora summor i kinesisk mark. Nya byggnadstekniker tillät högre byggnader och förtätade stadskärnor och markpriserna i Shanghai tredubblades. Inteckning i mark var ett vanligt sätt att finansiera byggandet och att sälja obligationer till kinesiska invånare var ett annat. Vid Japans invasion av Kina 1937 avstannade dock exploateringen, åtminstone med utländskt kapital. De inhemska investerarna, som inte hade tillräckligt med kapital, begränsades till mer blygsamma bostadsprojekt och andra finansieringsformer användes.²⁰

4.1.3 Folkrepubliken Kina

1924-1927 styrdes landet både av Kinas kommunistiska parti, KKP, och av Nationalistpartiet Guomindang, GMD. Syftet med samarbetet var att bygga upp en politisk och militär styrka som skulle kunna användas för att störta de krigsherrar som då kontrollerade olika delar av landet.²¹ De två olika regimerna hade dock olika syn på markpolitiken. KKP:s målsättningar varierade kraftigt på grund av att påtryckningar från politiska och ideologiska håll tilltog och avtog. KKP:s regering antog många program för markpolitiken och lade bland annat beslag på privatägd mark och förkunnade att all mark ägdes av folket. Bönder hade enbart rätten att bruka jorden. Några år därefter insåg partiet dock att bönderna skulle uppmuntras av att äga den mark de brukade och regeringen började omfördela mark för privat ägande till brukare av marken. KKP utvecklade många lagstiftande regler som stärkte det privata ägandet och utfärdade även certifikat som bevis för ägandet.²²

KKP och GMD kämpade återigen tillsammans 1937 då Japan invaderat Kina. Efter det japanska angreppet på Pearl Harbor 1941 slöt sig Kina till de allier-

¹⁹www.ne.se (Kina: Historia)

²⁰Randolph/Lou, 2000, s. 11 ff.

²¹www.ne.se (Kina: Historia)

²²Randolph/Lou, 2000, s. 6 f.

ade med krigsförklaringar mot Japan och Tyskland. När Japan kapitulerat vid andra världskrigets slut inleddes förhandlingar mellan GMD och KKP om att bilda en koalitionsregering. Misstron mellan de båda parterna var dock alltför stor och snart stod det klart att en fredlig lösning ej var möjlig. År 1946 bröt inbördeskriget ut, korrruptionen bland de styrande var utbredd. GMD lyckades inte vinna de många böndernas förtroende med sin politik och det var i stället KKP som, tack vare sin markpolitik, hade folket på sin sida. KKP lyckades därför i början av 1949 skaffa sig det övertag som gjorde det möjligt att besegra GMD och utropa Folkrepubliken Kina.²³

Kommunisterna vann inbördeskriget och Folkrepubliken Kina utropades av kommunistledaren Mao Zedong. Strax därefter satte partiet igång med grundläggande förändringar i landet. Kommunisterna ville genomföra en revolutionär, socialistisk omvandling av samhället. Partiet genomförde kampanjer och program som syftade till omfördelning av mark, kollektivisering av jordbruk samt ökad industriproduktion. Som ett led i det nya systemet med planekonomi organiserades bönderna i omkring 50 000 folkkommuner. En folkkommun är en by eller jordbruksenhet som kollektivt brukar jorden. Folkkommunerna drev även industrier, skolor och sjukhus.²⁴ Planekonomin reglerades i femårsperioder på samma sätt som i förebilden Sovjetunionen. Femårsplanerna följde inte marknadens behov utan var helt styrda av staten.²⁵

Under denna period beslagtogs den kommunistiska regeringen mark och byggnader som tillhört GMD:s regering. Egendomen fördelades på statliga företag, regeringsverksamheter och officiella samfund. Staten blev ägare av i stort sett all mark i städerna emedan konfiskerad mark utanför städerna fördelades mellan jordbrukarna. År 1962 beslutades att all jordbruksmark skulle ägas kollektivt och det privata ägandet avskaffades helt.²⁶

Kulturrevolutionen. 1966-1976 pågick den så kallade *Stora Proletära Kulturrevolutionen*.²⁷ Revolutionen startades av Mao och ett av de främsta målen med revolutionen var att utrota det borgerliga tänkandet i det kinesiska samhället och ersätta det med socialistiskt tänkande. Många bybor, framförallt lokala politiker, utsattes för stränga förhör och blev offentligt misshandlade och bestraffade.²⁸ Revolutionen satte i stort sett skolväsendet ur spel och satte stopp för landets intellektuella aktivitet. Statliga och lokala myndigheter fungerade inte normalt och landets omfattande fastighetsförvaltningssystem övergavs.²⁹ Många privatägda hus i städerna blev beslagtagna och många statsägda och kollektivägda hus blev ockuperade eller förstörda. Fastighetslagstiftningen var under denna period helt satt ur bruk.³⁰

²³www.ne.se (Kina: Historia)

²⁴Geographica, 2003, s. 160

²⁵Hart, 1985, s. 3

²⁶Randolph/Lou, 2000, s. 14 f.

²⁷Hart, 1985, s. 5

²⁸Geographica, 2003, s. 160

²⁹Hart, 1985, s. 5

³⁰Randolph/Lou, 2000, s. 17

4.1.4 Kina efter Mao

Maos död 1976 blev en vändpunkt i Kinas politiska historia och 1978 kom Deng Xiaoping till makten. Han satsade på en reformpolitik som bestod av modernisering och ekonomisk uppbyggnad. Han öppnade upp Kina för omvärlden och blandade upp planekonomin med marknadsekonomi.³¹ Det första Deng utredde var landsbygdspolitiken; statens roll skulle reduceras successivt och organisationen på landsbygden skulle förändras. Formellt fick jordbrukskollektiven behålla äganderätten till marken men den skulle nu brukas av de enskilda hushållen. Som motprestation skulle bönderna leverera en viss mängd given jordbruksproduktion. Eventuellt överskott fick säljas; antingen till staten eller på de nyöppnade fria marknaderna. Till en början skrevs ettåriga arrendekontrakt mellan kollektivet och det enskilda hushållet, avtalen kom dock senare att ändras till en löptid om 15-20 år.³²

Perioden efter Kulturrevolutionen ägnades även åt att återlämna beslagtagna mark till dess rättmätiga ägare och fortsatt arbete med att utveckla ett fastighets-system. Många nya lagar antogs, vilka bland annat berörde markexploatering, konstruktion och förvaltning, ägande i fast egendom och utlandsrelaterade fastighetsaffärer. 1982 års konstitution och 1986 års *Law on Land Administration* var de mest betydande förändringarna under perioden och de har båda haft betydande inverkan på dagens lagstiftning.³³

4.2 Den kinesiska lagstiftningen

För 30 år sedan fanns i praktiken inte några lagar eller föreskrifter i Kina men sedan 1979 har mer än 300 lagar, över 700 föreskrifter och ett stort antal lokala föreskrifter införts i landet. Även en omstrukturering av lagstiftningen har krävts för att de nya lagarna skall fungera. Trots ett mycket omfattande lagstiftningsarbete finns fortfarande stora problem kvar i systemet, exempelvis upprätthållande av rättigheter, vilket medför att det är svårt att förutsäga resultatet vid ett domstolsförfarande.³⁴

I den kinesiska lagstiftningen finns ofta en skillnad mellan hur lagarna är skrivna och hur de tillämpas i praktiken. Trots att lagstiftningen har blivit allt mer marknadsorienterad, för att möta utländska investerares krav, brister ofta själva tillämpningen av lagarna och medför inte det skydd och den förutsägbarhet som associeras med traditionell lagstiftning.³⁵ Den svårtolkade lagstiftningen innebär ibland att resultatet blir olika beroende på hur lokala tjänstemän tolkar lagstiftningen.³⁶

³¹Landfakta Kina, 2005, s. 3

³²Hart, 1985, s. 22 f.

³³Randolph/Lou, 2000, s. 18

³⁴Wang, 2000, s. 1

³⁵*Ibid.* s. ix

³⁶*Ibid.* s. 177

4.2.1 Den kinesiska konstitutionen

I Kina definierar konstitutionen principerna för hur landet skall styras. Det statsrättsliga dokumentet innehåller en samling generella regler och fundamentala stadgar. Hälften av de 138 artiklarna i konstitutionen behandlar statsorganens organisation. Sedan den första konstitutionen antogs 1954 är nu den fjärde gällande, antagen 1982. Konstitutionen skall vara ett dokument över hur framtiden uppfattas av folket, men kan beskrivas som ett dokument över hur sittande ledare i kommunistpartiet ser på framtiden. Med detta synsätt är det inte förvånande att fyra olika konstitutioner antagits under mindre än 50 år. Konstitutionen speglar med detta perspektiv förändringar i kommunistpartiets ledarskap.³⁷

Enligt artikel 58, i 1982 års konstitution, är det folkkongressen som stiftar och ändrar konstitutionen samt de grundläggande nationella lagarna. Administrativa lagar och förordningar skapas av det närmast underliggande lagstiftande organet *State Council*.³⁸

Kina är indelat i 22 provinser, fem självständiga områden (bland annat Tibet och Inre Mongoliet), två speciella administrativa regioner (Hongkong och Macao), fyra ekonomiska specialzoner (Shenzhen, Shantou, Zhuhai och Xiamen) samt fyra stadskommuner med status som provinser (bland annat Bejing och Shanghai).³⁹ Folkkongresserna i provinserna och stadskommunerna stiftar lagar på lokal nivå och folkkongresserna i de självständiga regionerna stiftar regionella lagar. Även folkkongresserna i de fyra ekonomiska specialzonerna kan skapa vissa förordningar så länge de inte strider mot konstitutionen och andra nationella lagar.⁴⁰ Reglerna kring nyttjande av mark är dock till stora delar nationella, det finns få lokala restriktioner.⁴¹

Det var först i 1982 års konstitution som privata markrättigheter definierades, vilket innebar en betydande förändring för det kommunistiska Kina. De privata markrättigheterna förtydligades 1986 i den kompletterande förordningen *Law on Land Administration*. 1993 infördes vissa tillägg till konstitutionen som ytterligare tyder på att systemet blir allt mer marknadsanpassat, exempelvis byttes termen "planekonomi" ut mot begreppet "socialistisk marknadsekonomi".⁴²

4.2.2 Fastighetsrättslig lagstiftning

Systemet för markrättigheter omfattar huvudsakligen tre specifika lagar; *Law on Land Administration*, *Real Estate Administration Law* och *Law on Rural Land Contracting*.

Law on Land Administration antogs av folkkongressen i juni 1986 och förbättrades i december 1988. Därefter blev den omarbetad ännu en gång i augusti

³⁷Chen, 1999, s. 57 f.

³⁸*Ibid.* s. 103

³⁹www.ne.se (Kina)

⁴⁰Chen, 1999, s. 103

⁴¹Wu, 2006-10-10

⁴²Chen, 1999, s. 58

1998. Denna lag är den mest omfattande lagen på området och baseras på konstitutionens markrelaterade artiklar. Lagen innehåller regler gällande förvaltning av mark, vem som kan nyttja marken samt huvudsakliga kriterier som domstolsväsendet använder vid bedömning av markfrågor.

Real Estate Administration Law antogs i juli 1994 och började gälla 1 januari 1995. Lagen innehåller bland annat regler gällande fastighetsförvaltning i tätorterna. Den säkrar nyttjanderättshavarnas intressen och rättigheter vid köp, inteckning och fastighetsutveckling samt reglerar utveckling av industrifastigheter i Kina. Lagen måste följas av förvärvare av markrättigheter för exploatering och av dem som är parter i överlåtelse som involverar statsägd mark i tätorter.

Law on Rural Land Contracting antogs i augusti 2002 och började gälla 1 mars 2003. Lagen innehåller detaljerade bestämmelser gällande förvaltning av mark och kontrakterande på landsbygden. Lagen möjliggör bland annat att lantbrukare besitter säkra kontrakt. All kontraktering gällande mark som används för jordbruksändamål måste följa med denna lag.⁴³

4.2.3 Rättighetsbegrepp

Rättigheter knutna till fastigheter kan antingen vara sakrättsliga och obligationsrättsliga. Vilken kategori en rättighet tillhör är avgörande vid exempelvis överlåtelse och inteckning.

Sakrätt innebär äganderätt i enlighet med formuleringen i lagstiftningen. Sakrätten skyddas av staten och om staten inverkar på rättigheten blir de ersättningskyldiga. Rättigheten är ofta knuten till något konkret som ett stycke mark eller en byggnad, men kan förknippas med både fast och lös egendom. Markrättigheter, så kallade *land use rights*, är ett sakrättsligt exempel. Ett arrende regleras dock inte sakrättsligt utan obligationsrättsligt.

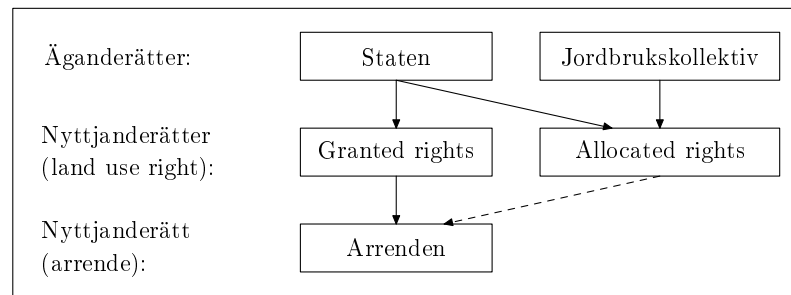
Obligationsrätt innebär att innehavaren har skyldigheter mot en specifik part enligt ett avtal. Ett sådant avtal skyddas inte av staten från andra anspråk. Om den ena parten, på grund av en tredje parts inblandning, inte kan prestera vad som avtalats kan inte rättighetsinnehavaren kräva något av den tredje parten. Kravet på att uppfylla avtalet kan bara ställas mot gäldenären.⁴⁴

4.3 Nyttjanderättsformer

Marken i Kina upplåts med långa nyttjanderätter. Sådana nyttjanderätter kallas för *land use rights*. Det finns två former av nyttjanderätter som kan erhållas från den kinesiska staten; *granted land use rights* som härstammar ur de nya influenserna mot en marknadsekonomi, baserat på Hong Kongs arrendesystem, och *allocated land use rights* som har sitt ursprung i den kinesiska planekonomin.

⁴³A Professional's Guide to PRC Land Legislation, 2004, s. 106

⁴⁴Randolph/Lou, 2000, s. 42 f.



Figur 4.1: Schematisk bild över ägande och nyttjanderättssystemet i Kina.

De olika nyttjanderättsformerna innebär dock enbart rätten till själva markytan. Staten har rätt till alla mineraler, luftutrymmet och utrymmet under jordytan.⁴⁵ Äganderätten ligger alltid kvar hos den kinesiska staten. Fortsättningsvis kommer förkortningen LUR användas istället för begreppet *land use rights*.

Det är även möjligt att arrendera mark i Kina. I den kinesiska fastighetsrätten innebär begreppet arrende en nyttjanderätt av en LUR. Det är enbart *granted* LUR och byggnader som kan arrenderas i Kina.⁴⁶ En schematisk bild över de olika nyttjanderätterna i Kina presenteras i figur 4.1.

Fastighetsinvesteringar, inhemska som utländska, skulle inte ha varit möjliga att genomföra utan särskilda ändringar i konstitutionen och *Law on Land Administration*. Före dessa ändringar var det olagligt att sälja och överlåta mark.

Införandet av LUR har gynnat utvecklingen på så sätt att markpriserna och marknadskrafterna påverkar markanvändningen och markfördelningsbesluten. En annan effekt är att införandet av LUR har bidragit till att infrastruktur-utveckling och ekonomiska reformer har kunnat finansieras.⁴⁷

4.3.1 Markägare: Staten och jordbrukskollektiv

Enligt 1982 års konstitution, artikel 10, ägs marken i städerna av staten. Marken på landsbygden och i städernas ytterområden ägs av jordbrukskollektiv, med undantag av de områden som i enlighet med lagen blivit definierade som statens mark. Staten har rätt att i det allmännas intresse dra tillbaka upplåtta markrättigheter i enlighet med lagen. De organisationer och enskilda individer som brukar mark måste göra detta effektivt.⁴⁸

Staten kan begära den mark från kollektiven som de anser sig behöva till allmänt bruk. Då många etablerade kinesiska städer växer och nya städer skapas omvandlas allt mer av jordbrukskollektivens mark till statlig mark.

⁴⁵Randolph/Lou, 2000, s. 89 ff.

⁴⁶*Ibid.* s. 194

⁴⁷Ding, 2005, s. 1

⁴⁸Palomar, 1994, s. 8

Kollektiven är en kvarleva från försöken med att organisera det kinesiska samhället på 1960-talet. Kollektiven ägs främst av de som arbetar inom dem men det kan även finnas anställda som inte är delägare. Delägandet i ett kollektiv går inte att ärva men släktingar till delägare accepteras i de flesta fall som nya medlemmar i kollektivet. Än i dag skapas nya kollektiv men då all mark redan är uppdelad är det inte självklart att ett nytt kollektiv blir ägare till marken. Det är enbart jordbrukskollektiv som kan äga mark. Kollektiv med andra ändamål, exempelvis industriella, erhåller LUR.

Det är inte möjligt för utomstående att arrendera, inteckna eller sälja mark som tillhör ett jordbrukskollektiv. Sådana rättigheter kan bara innehas av kollektivets medlemmar om syftet är jordbruks- eller bostadsändamål. Jordbrukskollektiven har inte rätt att ändra markanvändningen utan att ha fått den provinciala folkkongressens tillstånd. Utan tillstånd får kollektiven inte heller ge ut LUR till utländska samriskbolag.⁴⁹

4.3.2 Granted Land Use Rights

1988 skapades en överlåtelsebar och tidsbestämd nyttjanderätt, den så kallade *granted* LUR, vilket var ett mycket viktigt steg för den kinesiska marknadsökonomi.⁵⁰ *Granted* LUR tillåts cirkulera på marknaden trots att staten fortfarande har monopol på äganderätten.⁵¹

Granted LUR upplåts av staten för ett specifikt men ganska generellt beskrivet ändamål, exempelvis industri. Innehavaren betalar för rättigheterna enligt villkoren i ett upplåtelsekontrakt.⁵²

All mark inom storstadsregionerna, och omgivande landsbygd, är indelad i zoner. Typiska zonindelningar är jordbruk, bostäder, handel, kontor och industri. För att exempelvis jordbruksmark skall kunna användas i industriellt syfte måste marken först "zonas om" till industrimark.⁵³ Skulle innehavaren av rättigheten vilja ändra ändamålet med marknyttjandet kan denna vända sig till en planmyndighet med en ansökan.⁵⁴

Upplåtelsekontraktet har en begränsad tidsperiod beroende på markanvändning. Tidsperioderna för de olika ändamålen är:

- Bostadsändamål 70 år
- Industriändamål 50 år
- Kultur, hälsa, idrott 50 år
- Blandade ändamål 50 år

⁴⁹Randolph/Lou, 2000, s. 63 ff.

⁵⁰Randolph, 2001, s. 2

⁵¹Doing business in China, 2006, s. V-14.5 f.

⁵²Randolph/Lou, 2000, s. 126

⁵³Andrén, 2006-10-12

⁵⁴Real Estate Administration Law, artikel 17

- Kommersiella ändamål 40 år

För att någon skall kunna erhålla *granted* LUR krävs först ett verksamhets-tillstånd. Det finns olika tillstånd beroende på sökandens avsikt med verksamhets-etableringen. Tillståndet handlar inte enbart om en registrering och är ganska avancerat att söka, de flesta verksamheter erhåller dock ett tillstånd.⁵⁵

Om nyttjanderättshavaren inte påbörjar nyttjandet av marken på avtalat vis inom två år räknas detta som en förverkandegrund. Marken återgår till staten utan ersättning för vare sig rättighetsförlusten eller eventuella förbättringar som gjorts på marken. Det finns vissa undantag från tvåårsregeln, exempelvis *force majeure*.⁵⁶ Det är dock svårt att veta vad som gäller vid *force majeure* då staten och nyttjanderättshavaren kan komma till olika slutsatser gällande orsakens påverkan på marknyttjandet. Om nyttjanderättshavaren väl har påbörjat markanvändandet på avtalat vis har inte staten rätt att ta tillbaka marken om nyttjanderättshavaren skulle sluta nyttja marken.⁵⁷

Granted LUR är en överlåtelsebar rättighet under förutsättning att nyttjanderättshavaren har utfört minst 25 procent av den planerade investeringen.⁵⁸ En nyttjanderättshavare får inte köpa och sälja markrättigheter i ren spekulation. Staten har rätt att upphäva markupplåtelsen under nyttjanderättsperioden om marken behövs till allmänna intressen. Ersättning baseras bland annat på hur mycket marken har exploaterats.⁵⁹

Senast ett år innan en *granted* LUR upphör skall nyttjanderättshavaren ansöka om förlängning, annars återtas marken automatiskt av staten utan ersättning. Staten skall medge förlängning om inte marken behövs till allmänna intressen. Om ansökan godtas skall nyttjanderättshavaren nyregistrera detta hos en *Land Administration Bureau* (LAB). Nyttjanderättshavaren skall även betala en ny avgift, som är baserad på LUR-värdet vid tidpunkten för förlängning. Eventuella byggnader skall inte tas med i värderingen då byggnader registreras separat.⁶⁰

Nyttjanderättsperioden sträcker sig vanligen mellan 40 och 70 år. De allra första *granted* LUR uppläts i slutet av 80-talet och det är svårt att förutsäga hur stark rätten till förlängning är, då de första kontrakten löper ut tidigast i slutet av 2020-talet.⁶¹ Om ansökan om förlängning inte godtas har nyttjanderättshavaren ingen rätt till ersättning, vare sig för sin LUR eller för eventuella förbättringar som gjorts på marken. Enligt lagen har nyttjanderättshavaren rätt att föra sin talan i domstol om han vägras förlängning på alltför lösa grunder. "Allmänna intressen" är dock ett svävande uttryck och det är mest troligt att det är staten och inte domstolen som får sista ordet.⁶² Staten kan återta LUR för att exempelvis bygga vägar eller annan infrastruktur. Vid sådana omständigheter är

⁵⁵Randolph/Lou, 2000, s. 126 ff.

⁵⁶En yttre omständighet som gör det omöjligt att fullgöra ett avtal vilket den avtalsbundna parten därför ej kan lastas för.

⁵⁷Palomar, 1994, s. 14

⁵⁸Real Estate Administration Law, artikel 38

⁵⁹*Ibid.* Artikel 19

⁶⁰Real Estate Administration Law, artikel 21

⁶¹Palomar, 1994, s. 10

⁶²Randolph/Lou, 2000, s. 128 f.

ersättningen låg och kan ta lång tid att erhålla.⁶³

Det är enbart staten som kan skapa *granted* LUR på sin mark. Jordbrukskollektiven har inte fått den möjligheten, troligtvis av den anledningen att kollektivens mark främst skall användas till jordbruksändamål. Kollektiven har dock möjlighet att ansöka om en omvandling av *allocated* LUR till *granted* LUR.⁶⁴

4.3.3 Allocated Land Use Rights

Det är möjligt att upplåta *allocated* LUR både på statlig mark och på mark som tillhör jordbrukskollektiven.⁶⁵

Innehavare av *allocated* LUR betalar antingen ingenting eller endast en mindre årlig avgift för markrättigheterna och har inte några andra rättigheter än att bruka marken för ett bestämt ändamål, exempelvis sjukhus.⁶⁶ Rättigheten avtalas på obestämd tid och existerar bara så länge det bestämda syftet fortskrider. Staten har rätt att dra tillbaka rättighetstillståndet om marken inte kontinuerligt nyttjas som avtalat, jämfört med *granted* LUR där staten inte har den befogenheten. Den kinesiska staten har även rätt att ta tillbaka mark som nyttjas med *allocated* LUR om marken behövs för ett allmänt ändamål. Ersättning utgår för rättighetsförlusten och ofta även för eventuella förbättringar som gjorts på egendomen.⁶⁷

Jordbrukskollektiven kan i tre olika fall ansöka hos regeringen om att återkalla *allocated* LUR; om staden eller byn behöver marken för allmänna behov, exempelvis skolor och daghem, om brukaren inte använder marken uteslutande för avtalad användning eller om brukaren slutar nyttja marken. Ersättning betalas bara ut i den första av de tre situationerna.⁶⁸

Allocated LUR är inte överlåtelsebara. Vill en innehavare av *allocated* LUR överlåta rättigheten måste statens godkännande för att omvandla rättigheterna till *granted* LUR inhämtas.⁶⁹ Processen att omvandla rättigheterna innebär flera steg. Det är oklart om hela processen är ogiltig om något av stegen inte genomförs korrekt.⁷⁰ Varför jordbrukskollektiven måste inhämta tillstånd beror främst på att syftet med markanvändningen, att bruka marken, inte skall ändras utan statens vetskap. Det är dock möjligt att kringgå byråkratin genom att arrendera ut en byggnad och på så sätt ”överlåta” marken runtomkring.

På grund av att *allocated* LUR måste omvandlas till *granted* LUR för att kunna överlåtas, arrenderas och intecknas är det troligt att staten i framtiden väljer att skapa *granted* LUR vid nya markupplåtelse, åtminstone i städerna där staten själva äger marken. *Allocated* LUR är fortfarande en vanlig nyttjanderättsform

⁶³Shira, 2006, s. 7

⁶⁴Randolph/Lou, 2000, s. 134

⁶⁵*Ibid.* s. 85

⁶⁶Palomar, 1994, s. 3

⁶⁷Randolph/Lou, 2000, s. 90 ff.

⁶⁸*Ibid.* s. 123

⁶⁹Real Estate Administration Law, artikel 8

⁷⁰Palomar, 1994, s. 13

för bostadsändamål men för industriella och kommersiella ändamål skapar staten främst *granted* LUR.⁷¹

Staten tar ut höga avgifter vid omvandling av *allocated* LUR till *granted* LUR och de lokala makthavarna förlorar en del av sin kontroll över marken. Det är därför inte ovanligt att de lokalt styrande tar till egna lösningar vid utländska investerares förvärv av mark med *allocated* LUR. Det händer att företag råkar ut för lokalt utfärdade dokument som innehåller förfogande över markrättigheter men som inte överensstämmer med nationell lagstiftning och som saknar godkännande av de lokala myndigheterna. Sådana dokument är utfärdade utan befogenhet och är ogiltiga vid ett domstolsförfarande.⁷²

4.3.4 Arrendering av Land Use Rights

Historiskt sett kan varken staten eller jordbrukskollektiven arrendera ut sina äganderätter, de upplåter LUR istället. LUR är inte jämförbart med Sveriges nyttjanderättsform arrende. I Kina innebär begreppet arrende att en LUR-innehavare upplåter delar av sina markrättigheter till arrendatorn.

Arrendetiden får maximalt vara 20 år men det är möjligt att få arrendet förlängt. Parterna kan dock inte upplåta ett arrende som sträcker sig längre fram i tiden än den LUR som ligger i grunden, men eftersom LUR teoretiskt sett skall gå att förnya bör även arrendet kunna förnyas i samma utsträckning.

Ett arrendekontrakt som gäller i mer än sex månader skall vara skriftligt. Om den regeln inte följs skall arrendet anses gälla tills vidare, vilket innebär att båda parter har möjlighet att begära ett avslut på arrendet.

Granted LUR går att arrendera ut. Nyttjanderättshavaren måste dock vara registrerad och för att undvika spekulationer på fastighetsmarknaden måste nyttjanderättshavaren även ha påbörjat sin användning av marken innan arrendeaftalet sluts. Minst 25 procent av den planerade investeringen måste ha utförts innan marken tillåts arrenderas ut till annan part. Detta innebär att arrendatorns markanvändning måste överensstämma med den bestämda LUR-användningen. Utarrendering av *allocated* LUR är ej tillåtet, däremot är det möjligt att arrendera ut byggnader på *allocated* LUR.⁷³

Att arrendera en byggnad innebär på sätt och vis att man har nyttjanderätt även på marken som byggnaden står på. Det är underförstått att om man arrenderar en byggnad så finns det en rätt för byggnaden att stå på marken och en rätt för arrendatorn att kunna ta sig till byggnaden. Staten godkänner i princip att ett servitut till marken följer med när utarrenderingen av byggnaden godkänns, men dessa rättigheter registreras inte.⁷⁴

Det är förmodligen möjligt att skapa servitut och andra liknande rättigheter på LUR, men det saknas uppgifter om registrering av sådana rättigheter. Parterna

⁷¹Randolph/Lou, 2000, s. 93 ff.

⁷²Lagerqvist, 1997/1998, s. 387

⁷³Randolph/Lou, 2000, s. 194 ff.

⁷⁴*Ibid.* s. 98 f.

ser ingen anledning till att skapa servitutsliknande rättigheter eftersom det anses vara tillräckligt med den underförstådda markrättigheten vid arrendering av byggnaden.

Det ställs särskilda krav på vilka byggnader som får arrenderas. Först och främst måste ägaren av byggnaden vara registrerad. Om det finns flera ägare till byggnaden måste alla delägare vara överens om utarrenderingen. Eventuella inteckningsborgenärer i byggnaden måste också godkänna arrendet. Arrendering av byggnader med stort offentligt användande, som hotell och restauranger, och byggnader där säkerheten är en stor angelägenhet, som fabriker, kräver tillstånd.

Det är inte vanligt att arrendera enbart LUR. Kombinationen LUR och byggnad är mer vanlig och ingår således ofta i samma arrendeupplåtelse. Både byggnad och mark skall registreras och det krävs två separata registreringar.⁷⁵ Det är ganska vanligt att utländska företag arrenderar byggnader. En nyttjanderättshavare kan exempelvis bygga efter investerarens önskemål så att investeraren kan arrendera byggnaden istället för att skaffa sig en LUR.⁷⁶

För en överblick över *allocated* LUR, *granted* LUR och arrende se tabell 4.1.

4.4 Registreringsprocessen

Markrättigheter skall registreras, görs inte detta blir bestraffningen böter. Registreringen är det formella skapandet av rättigheten och är en förutsättning för all överlåtelse, utarrendering och inteckning av mark. Om en säljare kommer överens med A om en överlåtelse av en nyttjanderätt men senare registrerar samma överlåtelse till B, så är överlåtelsen till B giltig oavsett om B var i god tro eller inte. Det är alltså först vid registreringen som nyttjanderätten övergår från säljare till köpare. A har givetvis en obligationsrätt gentemot säljaren, beroende på vad de har avtalat, och har rätt att kräva betald eventuell betald ersättning.

Sedan 1988 skall jordbrukskollektivens markinnehav och LUR på både statens och jordbrukskollektivens mark samt äganderätten till alla byggnader registreras. Även andra begränsade rättigheter såsom inteckningar och arrenden av LUR och byggnader skall registreras. Slutligen skall även förköpskontrakt för pågående byggnationer och underliggande mark registreras.

Det finns två separata system för registrering av begränsade rättigheter; registrering av mark och registrering av byggnader.

Registrering av mark sker hos LAB, som finns på provins- eller stadsnivå. LAB hanterar registrering och utfärdande av certifikat till ägare av jordbrukskollektiv, LUR och övriga rättigheter på LUR. Registrering av byggnader sker hos en annan inskrivningsmyndighet.⁷⁷

⁷⁵Randolph/Lou, 200, s. 200 ff.

⁷⁶Gu, 2006-10-10

⁷⁷Randolph/Lou, 2000, s. 159 ff.

	Granted LUR	Allocated LUR	Arrende
Upplåtelsestid	Bestämd tid, max 70 år.	Obestämd tid så länge avtalad markanvändning fortskrider.	Bestämd tid, max 20 år.
Syfte	Generellt beskrivna, av staten godkända, syften.	Specifika, av staten godkända, syften.	Beroende på syftet med den upplåtna marken.
Avgift	Enligt avtal.	Ingen eller mindre avgift.	Enligt avtal.
Möjlig att överlåta	Ja.	Nej.	Ja.
Möjlig att arrendera	Ja.	Nej, men vissa byggnader, inom nyttjanderättsavtalet, går att arrendera.	-
Inteckningsbar	Ja.	Ja.	Nej.
Typ av rättighet	Sakrätt.	Sakrätt.	Obligationsrätt.
Möjlighet till förlängning	Ja, om inte staten behöver marken till allmänt ändamål.	-	Ja.
Statens rätt att ta marken i anspråk innan periodens slut	1) Om markinnehavaren inte påbörjat nyttjandet av marken på avtalat vis inom två år. 2) Om staten behöver marken för allmänna ändamål.	1) Om marken inte nyttjas som avtalat. 2) Om marken skall användas för utveckling av tätort.	-

Tabell 4.1: Överblick över nyttjanderättsformerna.

I Shanghai och Shenzhen finns en myndighet som hanterar båda registrerings-systemen, men i de flesta kinesiska städer är myndigheterna lokaliserade till olika kontor. Att inte ha de olika registermyndigheterna på samma plats innebär att misstag kan uppstå om innehavaren av LUR missar att registrera både rätten till byggnaden och rätten till marken.⁷⁸

Vid registreringen skapas både ett registreringskort, som finns kvar hos myndigheten, och ett registreringscertifikat som rättighetsinnehavaren erhåller. Det officiella beviset på registreringen är kortet, certifikatet är mer som en kopia av det rättsliga dokumentet. Ett liknande registreringsystem används i Australien, det så kallade *Torrens Title*. Vid varje registrering genomförs även inmätningar av marken eller byggnaden, och en karta av egendomen framställs.⁷⁹

I Kinas större städer såsom Beijing, Shanghai, Guangzhou och Shenzhen fungerar registreringen av markrättigheter bra. Målet var att 80 procent av alla markenheter skulle vara registrerade 1995. Utanför städerna saknas det dock kontor, personal samt kompetens och det är därför svårt för många fattiga att betala

⁷⁸Palomar, 1994, s. 5

⁷⁹Randolph/Lou, 2000, s. 174

de avgifter som krävs, vilket innebär att statens registreringsmål ännu inte uppnåtts.

På nationell nivå finns inga krav på notarisering av överlåtelse etc. Notarisering innebär att vissa dokument måste genomgå en granskning utförd av juridisk sakkunnig. I Shanghai krävs dock notarisering av överlåtelse, inteckningar, arrenden, byggnation etc. Även arrende- och överlåtelsekontrakt av egendom ägd av statliga företag måste notariseras.⁸⁰

4.5 Markåtkomst

I Kina kan markåtkomst ske på tre sätt; genom statliga auktioner, genom anbud eller genom en överenskommelse.⁸¹

Auktion innebär att en auktionsförrättare, utsedd av myndigheterna, vid en bestämd tid och plats officiellt meddelar olika bud för LUR på ett specifikt markområde. Markrättigheterna går till den budgivare som lämnar högst bud. Denna metod för markåtkomst används främst för mark som skall användas till projekt med förväntad hög avkastning, det vill säga mark som är mycket attraktiv för olika investerare. Exempel på projekt där attraktiv mark är viktigt är finansiella, kommersiella och turistrrelaterade projekt.⁸² Auktion är det enda sättet att komma åt oexploaterad mark. Det finns ingen andrahandsmarknad för sådan mark.⁸³

Att använda sig av anbud vid markåtkomst är vanligt vid storskaliga byggprojekt. Att lämna anbud innebär att företaget eller individer, under en begränsad tidsperiod, lämnar in ett anbud på markrättigheterna på ett visst område som staten har utannonserat. Staten väljer sedan efter övervägande det bästa anbudet.⁸⁴ Ofta har dock staten redan innan den officiella annonseringen gett informationen till någon utvald köpare, som då har fått längre tid att förbereda sitt anbud. Att staten favoriserar lokala investerare är ett stort problem för utländska intressenter.⁸⁵

Vid överenskommelse skrivs ett avtal mellan staten, eller LUR-innehavaren, och den nya nyttjanderättshavaren. Avtalet kommer till efter förhandlingar om villkoren för LUR och avgiften. Ett sådant tillvägagångssätt skall främst användas för ideella projekt, offentliga arbeten och byggprojekt som prioriteras av staten. En överenskommelse innebär många subjektiva faktorer och resulterar ofta i att LUR-priserna hamnar under marknadspris.⁸⁶

Det vanligaste sättet för markåtkomst har länge varit genom överenskommelse, vilket bidrar till orättvisa och ett intransparent system. Staten vill att markåtkomstprocessen ska bli mer transparent och att försäljningspriset skall bli

⁸⁰Palomar, 1994, s. 5 ff.

⁸¹Real Estate Administration Law, artikel 12

⁸²A professional's guide to PRC land legislation, 2004, s. 703 f.

⁸³Crispin, 2006-10-17

⁸⁴A professional's guide to PRC land legislation, 2004, s. 703 f.

⁸⁵Crispin, 2006-10-17

⁸⁶A professional's guide to PRC land legislation, 2004, s. 703 f.

mer marknadsanpassat. Det finns förslag på en ny lagstiftning som skall antas 2007. Förslaget innehåller regler gällande att markåtkomst enbart skall ske genom statliga auktioner.⁸⁷ Staten föredrar även anbud framför överenskommelse eftersom staten då kan se alla bud.⁸⁸

Många lokala myndigheter kommer, med anledning av det nya förslaget, försöka få etableringsavtal underskrivna och godkända innan årets slut. När all markåtkomst går genom auktion kommer myndigheterna få svårt att kontrollera resultatet. Vissa projektörer som myndigheterna favoriserar kanske inte bjuder tillräckligt vid auktionen och marken används då till någon annan mindre prioriterad exploatering.⁸⁹

4.5.1 Problem med markåtkomst

I Kina är all mark indelad i olika markanvändningszoner. Det kan vara svårt för ett utländskt företag att få möjlighet att komma till förhandling gällande markåtkomst i vissa zoner. Framgången hos de tjänstemän som styr zonerna mäts nämligen i hur mycket investeringar som görs på marken, varje kvadratmeter måste därför maximeras. De zonansvariga ser ibland mer till antalet anställda än till företagets omsättning, vilket ibland kan vara negativt för utländska investerare. Det händer exempelvis att svenska företag som vill etablera i Kina är alltför försiktiga vad avser investeringsbeskrivningar. Trots få anställda kan omsättningen vara hög. Det kan vara nödvändigt med hjälp från någon lokal rådgivare för att de svenska företagen ska få möjlighet att komma till förhandling.⁹⁰

Ett annat scenario, vid framförallt industrimark, har varit att tjänstemännen som styr zonerna rabatterat marken för att attrahera investerare. Det har funnits ett klart incitament att rabattera marken för att få fler investeringar och därmed bli befördrad.⁹¹

En ny lagstiftning, där zonansvariga inte får sälja markrättigheter billigare än ett statligt bestämt minimipris, antogs 31 augusti 2006. Staten formulerar och publicerar numera enhetliga minimumpriser på industrimark för olika områden. För att förhindra att lokala myndigheter kringgår statens krav anses *granted* LUR som sålts för mindre än minimumpriset ogiltiga. Ansvariga personer skall anses som skadeskyldiga och straffas enligt lag. En landstäckande utredning som bland annat fokuserar på för låga LUR-priser skall utföras. Anledningen till den nya lagstiftningen är att staten har uppmärksammat att markrättigheter rabatteras bort långt under marknadspriset för att attrahera investeringar.⁹²

I dagsläget är det svårt att hitta kommersiella fastigheter med förstklassigt läge i centrala Puxi, Shanghais mest attraktiva läge, att investera i. Shanghai befinner sig i ett marknadsläge där fastighetsägarna väntar med att sälja sina fastigheter

⁸⁷Shin, 2006-10-11

⁸⁸Li, 2006-10-24

⁸⁹Gu, 2006-10-10

⁹⁰Wernborg, 2006-10-26

⁹¹Andrén, 2006-10-12

⁹²Client Information Bulletin, 2006, s. 1

eftersom det är lönsamt att behålla dem. Många kommersiella investerare har därför fått utöka sina intressen till bostadsfastigheter med förstklassiga lägen.⁹³ Markbrist är däremot inget större problem om man ser till hela staden. Pudong är mycket stort och det finns gott om oexploaterade områden.⁹⁴

4.5.2 Markpriser

När staten 1986 införde *granted* LUR saknades information om markens värde. Sedan 1949 hade ingen mark sålts och markens värde var därför okänt. För att förhindra att markrättigheterna såldes till underpris införde staten ett normsystem för att få fram referenspriser. Det var inte tillåtet att sälja mark under dessa fastlagda referenspriser. Idag finns det statistik på såld mark, och därmed ett naturligt marknadsvärde, och det finns inte längre något behov av referenspriser på marken. Det är dock inget krav att registrera försäljningspris, vilket gör det svårt att fullständigt följa prisutvecklingen. I vissa städer där utvecklingen inte gått lika snabbt, som i exempelvis Shanghai, används fortfarande referenspriser vid försäljning av LUR.⁹⁵

Värdet på en specifik bit mark är nära sammankopplat med hur många nya LUR de lokala myndigheterna överlåter i samma område inom den närmsta framtiden och för vilka ändamål. Osäkerheten på markvärdet tillsammans med den socialistiska oviljan att spekulera i markpriser innebär att fastighetsinvesteringar och inteckningar i fast egendom är betydligt mer riskabla i Kina än i västvärlden.⁹⁶

Avgiften för en *granted* LUR betalas som en engångssumma, när rättigheten upplåts av staten. Om avgiften inte betalas enligt kontrakt har myndigheterna rätt att upphäva kontraktet och kan även kräva ersättning för kontraktsbrott.⁹⁷ Avgiftens storlek beror på markens lokalisering. Varje år sker en omgradering av marken i Shanghai där värdet bestäms av ett lokalt värderingsföretag.⁹⁸ För avgifter 2005, se tabell 4.2. Avgiften för en LUR får inte vara lägre än tabellvärdet.⁹⁹ De medel staten får in på LUR-avgifter går enbart till utveckling av infrastruktur och övrig fastighetsutveckling i staden.¹⁰⁰

Utöver den tabellbestämda LUR-avgiften betalar köparen även ett marknadsbaserat pris till staten eller andrahandsupplåtaren. Vid andrahandsförsäljning betalas ingen LUR-avgift, den har staten redan fått in en gång och speglas i priset. Nedan följer de marknadspriser en investerare får vara beredd att betala i olika områden för ett 50-årigt *granted* LUR-avtal.¹⁰¹

⁹³Shin, 2006-10-11

⁹⁴Li, 2006-10-24

⁹⁵*Ibid.*

⁹⁶Randolph/Lou, 2000, s. 225 f.

⁹⁷Real Estate Administration Law, artikel 15

⁹⁸Gu, 2006-10-10

⁹⁹Real Estate Administration Law, artikel 12

¹⁰⁰*Ibid.* Artikel 18

¹⁰¹Qing, 2006-10-17/Zhang, 2006-10-11

- Norra Kina (landsbyggd): 70 kr/m²
- Pudongs ytterområde: 520 kr/m²
- Pudong: 1 030 kr/m²
- Centrala Shanghai: 17 500 kr/m²

Vissa branscher kan få förmånliga markavgifter då staten är positiva till etablering. Företag som sysslar med högteknologi är ett exempel på etablering där staten subventionerar markpriserna.¹⁰²

Utländska investerare tar ofta en mindre risk genom att köpa färdigexploaterad mark, de får då ett direkt kassaflöde och slipper omlokaliseringsrisken. Riskerna med uppköp av bebyggd mark är hög för utländska investerare. Förutom den premie som betalas för marken krävs en ofta kostsam omlokalisering av boende. En av anledningarna till att omlokaliseringsprocessen är kostsam är att gamla bostadshus ofta står på *allocated* LUR. Det är inte möjligt att tvinga någon ur sitt hem och omlokaliseringsprocessen kan ta lång tid, vilket innebär en risk som inte alla investerare är beredda att ta. De utländska företag som väljer att ta risken med att köpa bebyggd mark för att komma in på marknaden är främst asiatiska.¹⁰³

Markgraderingsklass	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kommersiell, Finansiell, Hotell, Nöje	170	140	100	80	45	26	20	14	10
Boende	110	100	80	60	38	18	12	10	8
Industri, Lager, Transport	130	110	80	38	25	14	10	7	4
Utbildning, Naturvetenskap, Hälsa, Idrott, Kultur	45	35	28	22	14	8	6	4	2

Tabell 4.2: Standardavgifter för *granted* LUR 2005, angivna i RMB/m²/år. Källa: Shanghai Real Estate Market, 2005.

4.6 Panträttssystemet

Det är viktigt att inse att den kinesiska panträtten i hög grad skiljer sig från västvärldens system trots att 1994 års *Real Estate Administration Law* definerar inteckning i fast egendom som ett koncept ganska likt det västerländska.

Kinas fastighetsekonomi är relativt nyutvecklad och privat markåtkomst är en företeelse som inte existerade innan reglerna om *granted* LUR tillkom 1986. Sedan dess har den kinesiska staten allt mer fokuserat på upplåtelse av *granted* LUR för att generera inkomster och uppmuntra privata investeringar.

¹⁰²Qing, 2006-10-17

¹⁰³Chan, 2006-10-09

I Kina finns en motvilja att förlita sig på inteckningar i fast egendom som säkerhet för lån. Detta beror främst på det osäkra marknadsvärdet på LUR orsakat av statens hårt kontrollerade markplanering. Även osäkerheten på vad en utmätning av marken skulle generera bidrar till oviljan att förlita sig på inteckningar. Det kinesiska domstolsväsendet saknar både erfarenhet och självständighet i den aktuella frågan. Kinesiska domare och även advokater hade dessutom tills nyligen mycket lite resurser för att kunna besvara frågor rörande inteckningar. I takt med den kinesiska ekonomins utveckling kommer troligtvis fastighetsvärdena att stabiliseras, domstolarna bli mer förutsägbara och inteckningar i fast egendom bli en mer central finansieringsform.¹⁰⁴

Under inteckningsperioden får låntagaren överlåta den intecknade fastigheten till annan part. Låntagaren måste dock meddela dels inteckningsborgenären, dels köparen av egendomen om att egendomen är belastad med en inteckning. Om låntagaren inte gör detta blir överlåtelsen ogiltig. Om priset på den intecknade egendomen understiger egendomens värde kan inteckningsborgenären begära att låntagaren skaffar fram motsvarande säkerhet, annars tillåts inte överlåtelse av den intecknade egendomen.¹⁰⁵

4.6.1 Vem kan göra en inteckning?

Det är endast banker och andra licensierade kreditinstitut, inklusive utländska bankfilialer, som kan låna ut pengar i Kina. Den högsta belåningsgraden på en LUR ligger mellan 60 och 70 procent av markvärdet.¹⁰⁶

Nya politiska linjer uppmuntrar småhusköpare att använda sig av inteckning i fast egendom för att finansiera huslån, vilket även kan ha en positiv inverkan på bankernas inställning till kommersiella lån. Mindre kommersiella lån tas ofta informellt genom låntagarens vänner och familj. Det är framförallt stora projekt som finansieras av banklån med inteckning i fast egendom som säkerhet. Traditionellt har även de flesta huslån gjorts informellt men i och med att bostadsförsörjningen inte längre är statlig, utan i många fall har övergått till privata husförvärv, görs allt fler inteckningar i fast egendom. I vissa regioner uppmuntras små företag, genom rådgivning och subventioner, att låna pengar hos kreditinstitut istället för inom den personliga sfären.¹⁰⁷

Privata bolag har svårt att få investeringskapital genom banklån i kinesiska banker på grund av att staten kontrollerar processen. Banksektorn utgörs av fyra stora statsägda banker, mindre kommersiella banker och noterade kommersiella banker. De fyra statsägda bankerna har mer än 1,7 miljoner anställda. Dessa bankers huvudsakliga syfte är att förse stora statsägda bolag med finansieringsmedel, vilket medför att små och medelstora bolag har haft svårt att få lån. De lån som bankerna traditionellt ger har skett med politisk motivering utan analys av bolagens lönsamhet, vilket innebär att en stor andel av lånen är blancholån.¹⁰⁸

¹⁰⁴Randolph/Lou, 2000, s. 225 ff.

¹⁰⁵China Business Law Guide, 2005, s. 36:840

¹⁰⁶Andrén, 2006-10-12

¹⁰⁷Randolph/Lou, 2000, s. 229 ff.

¹⁰⁸Barck-Holst, 2004, s. 9

4.6.2 Vad kan intecknas?

Inteckningar i *granted* LUR är den vanligaste formen av säkerhet vid belåning. Det är obligatoriskt att registrera inteckningar i LUR. Låntagaren kan även erhålla en separat inteckning i en byggnad på mark med *granted* LUR.¹⁰⁹

Även *allocated* LUR kan intecknas, men endast om en byggnad finns på marken. Detta är märkligt då *allocated* LUR inte kan överlätas och en utmätning förutsätter en överlåtelse. Problemet kringgås genom att långivare vid utmätningen betalar den avgift som en omvandling av *allocated* LUR till *granted* LUR kostar. Avgiften baseras på rättighetens värde vid tiden för inteckning, en sådan värdering utförs innan inteckningen registreras.¹¹⁰

Om ett lån tas av ett statligt industriföretag med en *allocated* LUR som säkerhet och företaget går i konkurs skall de första intäkterna från försäljningen av egendomen, inklusive de belånade rättigheterna, bekosta företagets socialvårdsskyldigheter. Av de medel som blir över skall staten betalas för omvandlingen av *allocated* LUR till *granted* LUR och resterande intäkt betalas till långivaren. Ett sådant system bidrar givetvis till ovilja att låna ut pengar med säkerhet i *allocated* LUR, eftersom det är ytterst osäkert om kreditinstitutet får tillbaka pengarna vid en utmätning.

LUR som innehas av utländska företag och olika typer av samriskbolag kan intecknas. Om ett utländskt företag har en begränsad verksamhetstid i Kina kan inte en inteckning i företagets nyttjanderätt överskrida den tidsbegränsningen.¹¹¹

Vid kreditgivning med *granted* LUR som säkerhet måste en värdering av mark och eventuell byggnad ske. Värdet på nyttjanderätten är oftast betydligt lägre än värdet på byggnaden. Värderingen måste genomföras av auktoriserade värderingsmän. Värdering och registrering av en pant kostar cirka 2 procent av värdet. Panten dör när lånet är återbetalat.¹¹²

4.6.3 Panternas prioriteringsordning

Inteckningsborgenärens rättigheter uppkommer vid registrering av inteckningen. En inteckning i fast egendom eller i LUR är utan lagligt skydd om den inte är registrerad. Om innehavaren av en LUR först beviljar en inteckning till A och sedan beviljar en inteckning till B, som först registrerar inteckningen, är pantbrevet som B erhåller av högst prioritet. Prioritetsordningen gäller oavsett om B visste om att A beviljats en inteckning eller inte.¹¹³ Om det finns flera oregistrerade inteckningar blir det den inteckning vars kontrakt är påskrivet först som prioriteras högst.¹¹⁴

¹⁰⁹Andrén, 2006-10-12

¹¹⁰Randolph/Lou, 2000, s. 163 f.

¹¹¹*Ibid.* s. 241 f.

¹¹²Andrén, 2006-10-12

¹¹³Randolph/Lou, 2002, s. 254 f.

¹¹⁴China Business Law Guide, 2005, s. 36:850

En LUR kan intecknas flera gånger och varje inteckning prioriteras efter inskrivningsordning. Om ett lån, med LUR som säkerhet, betalas av eller på annat sätt förändras skall även detta registreras. Om det finns en byggnad på marken måste två inteckningar registreras; en på markrättigheten och en i rättigheten till byggnaden. Det är dock möjligt att utmäta de båda rättigheterna samtidigt.¹¹⁵

4.6.4 Utmätning av Land Use Rights

Utmätning behandlas i *Security Law*, artikel 53. Om låntagaren inte klarar av att betala tillbaka sin skuld inom fastställd tid skall inteckningshavaren komma överens med låntagaren om att antingen ta egendomen i besittningen eller sälja den på exekutiv auktion. Kan inte parterna komma överens skall låntagaren föra fallet till domstol. Utmätning av fast egendom sker i den domstol som har ansvar över området där egendomen är belägen.

Domstolen avgör om inteckningshavaren har rätt till utmätning. Även i de fall då låntagaren förnekar att en inteckning existerar skall domstolen avgöra om inteckningshavaren har rätt till utmätning. Om domstolen direkt tar beslut om att utmätning skall genomföras utfärdas ett domslut som ger inteckningshavaren rätt till utmätning. Inteckningshavaren kan då ansöka om verkställande av domen. Oftast är det samma domstol som ger och verkställer domen.

I många fall ansöker inte inteckningshavaren om ett omedelbart utmätningsbeslut. Oftast efterfrågas ett beslut från domstolen som kräver att låntagaren skall betala sin skuld inom en viss tid. Betalas inte skulden inom den angivna tiden kan inteckningsborgenären återvända till domstolen för hjälp med att få tillgång till låntagarens egendom. Utmätning av fast egendom är en av flera alternativ för att komma åt låntagarens tillgångar.

Utmätningar skall inte ta längre tid än sex månader att utföra. Det är dock svårt att bedöma hur allvarligt det kinesiska rättsväsendet tar den tidsregeln. Diskussioner med kinesiska advokater antyder att domstolar fortfarande är lojala mot lokala markägare och därför utför sina plikter mycket långsamt när det handlar om utomstående borgenär som kräver betalning av en lokalbo. Utmätningens beslutet kan ta väldigt lång tid och ger därmed gäldenären tid att sälja av egendomen eller minimera effekten av utmätningen på annat vis.¹¹⁶

Att konkursförfarandet ibland är segdraget beror främst på att det inte funnits en fungerande lagstiftning. Ofta är även domstolarna en orsak till den utdragna processen, domstolväsendet har inte alltid tillräcklig kompetens. Det finns exempel på militärer och höga officerare som blivit domare utan att vara juridiskt sakkunna. Situationen har dock blivit betydligt bättre nu än vad den var på 1980- och 90-talen.¹¹⁷

Vid utmätningsbeslut sker försäljning av egendomen vid en exekutiv auktion. Auktionen organiseras av licencierade auktionsförrättare. Vid försäljningen av

¹¹⁵Randolph/Lou, 2002, s. 255

¹¹⁶*Ibid.* s. 277 ff.

¹¹⁷Andrén, 2006-10-12

en egendom går de första intäkterna till att betala uppkomna skatter. Därefter får den högst prioriterande inteckningsborgenären utdelning.¹¹⁸

Dagens konkurslagstiftning ger inte borgenären det skydd som krävs för ett pålitligt panträttssystem, men nyligen har en ny konkurslagstiftning antagits. Den nya lagen träder i kraft 1 juli 2007 och innebär att borgenären får en betydligt bättre säkerhet för sina fordringar och har en bättre prioritering vid konkurs. Vidare innebär den nya lagstiftningen att det kommer att finnas möjlighet för borgenären att själv försätta gäldenären i konkurs och på så sätt få panten i besittning.

Det finns många utländska företag i Kina som verkar med negativt eget kapital. De regler som i västvärlden hade tvingat företagen in i ett konkursförfarande har nu antagits i Kina. Idag kan en långivare inte tvinga en kund som inte betalar att försätta sig i konkurs, vilket den nya lagstiftningen kommer att ändra på och förmodligen bidra till ett ökat antal konkurser.¹¹⁹

¹¹⁸Randolph/Lou, 2002, s. 282

¹¹⁹Andrén, 2006-10-12

Kapitel 5

Kinas fastighetsmarknad

Kinas regering har som mål att landets BNP skall fyrdubblas från år 2000 till 2020.¹ Kina är idag, med en BNP på 2 264 miljarder USD, världens fjärde största ekonomi efter USA, Japan och Tyskland och sedan 1978 års reform har landets BNP mer än tredubblats.² Världsbanken uppskattade i november Kinas tillväxt för 2006 till 10,4 procent. Utvecklingen av tillväxten presenteras i figur 5.1.

Från 80-talet och framåt har ekonomiska samarbeten med marknadsekonomier som Japan, EU och USA bidragit till Kinas starka ekonomi och förbättrat landets internationella position. Europeiska företag har stort förtroende för Kina som investeringsland vilket har lett till några av världens största samriskprojekt.³

Trots att LUR endast kan innehas under en begränsad tid spekulerar både kinesiska och utländska investerare i fastighetsmarknaden. Under 90-talets första hälft investerades det kraftigt, exempelvis köptes LUR för 711 miljoner USD enbart under 1992. I mitten på 90-talet rasade dock marknaden på grund av för stort markutbud och åtstramade statliga investeringskontroller. Efter nedgången på fastighetsmarknaden vidtogs åtgärder för att skydda odlingsbar mark och begränsa starka tillväxten på fastighetsmarknaden. År 2005 bestod 15 procent av den kinesiska fastighetsmarknaden av utländskt kapital.⁴

Kina är världens största växande ekonomi men tyngs av problem som kan hindra den fortsatta utvecklingen. Ett av de konkreta hoten mot Kinas tillväxt är miljöförstöring, exempelvis är kol den mest använda energikällan. Även förlustgående statliga företag, korruption och växande klyftor mellan fattiga och rika är hot mot tillväxten.⁵ Regeringen är väl medveten om de ökande klyftorna och de sociala problem som präglar det kinesiska samhället och har för avsikt att inte låta tillväxten ske på bekostnad av intern stabilitet och ordning utan lägger

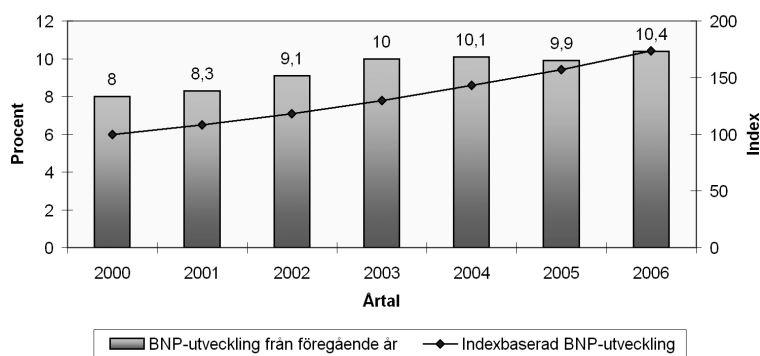
¹Landfakta Kina, 2005, s. 5

²Worldbank: The Value of China's Economy has Surpassed that of the UK, 2006.

³Klenner, 2005, s. 331

⁴Chen, 1999, s. 337 f.

⁵Lilliehöök, 2006, s. 309



Figur 5.1: BNP-utvecklingen i Kina 2000-2006. Källa: www.chinability.com, 2006.

fokus på en hållbar utveckling.⁶

I slutet av 2005 presenterades utkastet till den 11:e ekonomiska femårsprogrammet. De grundläggande målen med programmet är en *balanserad* utveckling och *det harmoniska samhället*, vilket bekräftar regeringens ambition att förändra ekonomins utvecklingsmönster. Hög tillväxt eftersträvas, med konsumtion och innovation som större drivkrafter och med en minskning av klasskillnader och miljöförstöring. Bytet av ordet *femårsplan* till *femårsprogram* signalerar även statens avsikt att minska direktstyrning av ekonomin.⁷

5.1 Utländska investeringar

Kina har gradvis öppnats mot resten av världen. Ett besök av den amerikanske presidenten Richard M Nixon 1971 förbättrade förbindelserna med Kina. Utländska företag kunde inte göra affärer eller investera i Kina förrän i slutet på 70-talet men handelsutbyten pågick.⁸

Etableringen av *Ministry of Foreign Trade and Economic Cooperation* 1979 innebar inledningen av en reform för utländsk handel. I 1982 års konstitution garanteras skydd av utländska investerares lagliga rättigheter.⁹ 1994 antogs *Foreign Trade Law*, vilken medförde nya reformer. Lagstiftningen har sedan dess ständigt utvecklats genom nya tillägg och reformer för att möta de behov som de utländska investeringarna kräver.¹⁰

När Kina först öppnade sina dörrar för utländska företag inkvarterades företagen i hotelllokaler i de större städerna. Först i mitten av 80-talet blev det möjligt för utländska investerare att hyra in sig i riktiga kontorslokaler.

Till en början var det företag från Hong Kong och Macau som tog sig in på

⁶Landfakta Kina, 2005, s. 5 ff.

⁷Widman, 2006, s. 7 f.

⁸Chen, 1999, s. 331

⁹Doing Business in China, 2006, s. II:2.3

¹⁰Chen, 1999, s. 323

den kinesiska fastighetsmarknaden, men under det sista decenniet har allt fler västerländska företag etablerat sig på marknaden.¹¹

En av de viktigaste bidragande faktorerna till Kinas snabba ekonomiska tillväxt är utländsk handel och utländska investeringar. Det som lockar många av de utländska företagen till Kina är den relativt billiga arbetskraften och framförallt den stora marknad som Kinas befolkning utgör.¹² Olika verksamheter berörs av olika regler och lagstiftning. Företag som etablerats genom utländska investeringar är den verksamhetstyp som omfattas av den tydligaste lagstiftningen.

Utländska investeringar skyddas i konstitutionen. Enligt artikel 18 tillåter Folkrepubliken Kina utländska företag, ekonomiska organisationer och enskilda individer att ingå i olika former av ekonomiskt samarbete med kinesiska företag och ekonomiska organisationer.

Den lagstiftning som berör utländska intressen och verksamheter har utvecklats separat och är avskild från den inhemska lagstiftningen. Det finns med andra ord två separata lagsystem på nationell nivå som existerar parallellt; ett som berör utländsk verksamhet och ett som reglerar inhemsk. Satsningar för att förena de två parallella systemen pågår.¹³

5.2 Kinas medlemskap i WTO

World Trade Organization (WTO) är den enda globala organisation som hanterar export- och importlagstiftningen mellan olika nationer. WTO-överenskommelserna har förhandlats fram och godkänts av huvuddelen av världens exportnationer och blivit stadsfästa i respektive parlament. Kina blev medlem i WTO den 11 december 2001.¹⁴

För att Kina skulle kunna bli medlem i WTO förutsattes att omfattande ekonomiska och handelspolitiska reformer genomfördes. WTO:s regelverk omfattar bland annat områden som rör etableringar, investeringar och rättsväsende. Kinas implementering av WTO:s regler är en stor utmaning för landets tjänstemän, domare och lagstiftare som är vana att hantera en sluten, centralplanerad ekonomi som enbart styrts av företag ägda av staten. Kinas medlemskap i WTO innebär också att kinesiska finansiella institutioner möter en konkurrens de ännu inte är mogna för.¹⁵

¹¹Doing business in China, 2006, V:14.4 ff.

¹²Barck-Holst, 2004, s. 4

¹³Chen, 1999 s. 318 f.

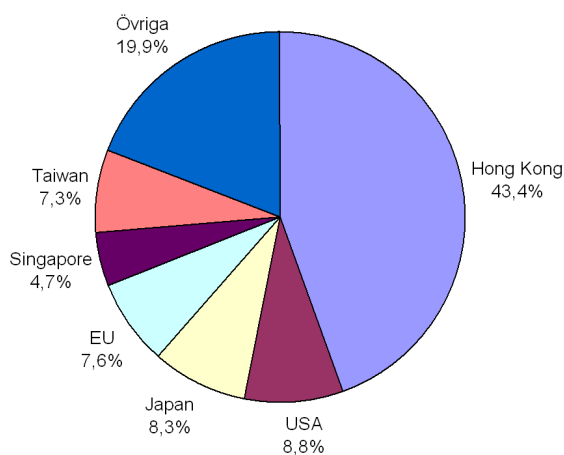
¹⁴www.wto.org

¹⁵Barck-Holst, 2004, s. 32

5.3 Direktinvesteringar

Direktinvestering är det vanligaste sättet för utländska företag att investera på den kinesiska marknaden.¹⁶ En direktinvestering innebär en investering i ett inhemskt företag för införskaffande av ägarandelar. Investeringen sker direkt i produktion genom förvärv av ett företag inom landet eller genom etablering av ny verksamhet.¹⁷

Sedan 2001 har direktinvesteringarna i världen totalt sett minskat betydligt. År 2002 var dock Kina det land i världen där flest direktinvesteringar gjordes. Kinas liberaliseringsprocess genom bland annat WTO-anlutningen har, tillsammans med möjligheten till kostnadseffektiv produktion, bidragit till att direktinvesteringarna i landet fortsatt öka. Dessa investeringar spelar en mycket viktig roll för Kinas utrikeshandel. År 2000 svarade helt eller delvis ulandsägda företag för 48 procent av Kinas totala varuexport.¹⁸ I figur 5.2 visas en sammanställning av direktinvesteringarna gjorda i Kina 2003.



Figur 5.2: Sammanställning av utländska direktinvesteringar i Kina 2003. Summan av investeringarna är 500 miljarder USD. Källa: Ministry of Commerce, 2006.

5.4 Investeringsformer för utländskt kapital

Vid etablering på en ny marknad har ett företag i många fall fördel av att bilda ett samriskbolag med en lokal partner. Dels för att marknaden kan vara hårt reglerad för utländska aktörer, dels för att snabbt komma in på marknaden i ett bolag där kontakter med lokala myndigheter och övriga affärsrelationer redan är etablerade.

Att bilda samriskbolag var vanligt i början av utländska investeringars eta-

¹⁶Barck-Holst, 2004, s. 22

¹⁷www.ne.se (Direktinvestering)

¹⁸Kina som medlem i WTO, 2003, s. 5 f.

blerande på den kinesiska marknaden men i dagsläget väljer många företag att investera som ett helägt bolag utan samriskpartner. Marknaden är inte längre så hårt reglerad och behovet av en lokal samriskpartner är därför inte lika stort.

5.4.1 Joint Ventures

År 1978 antogs lagstiftningen *Joint Venture Law* där utländska direktinvesteringar för första gången tilläts. Den först utvecklade investeringsformen för direktinvesteringar var *Equity Joint Ventures*.¹⁹ Generellt kan en *Joint Venture* (JV) beskrivas som ett samriskbolag där två eller flera företag tillsammans startar ett nytt bolag. Att starta ett samriskbolag är ett effektivt sätt att sprida riskerna vid stora projekt samt en bra form för snabb etablering på en ny marknad.²⁰

Equity JV är en form av samriskbolag som består av en eller flera inhemska parter och en eller flera utländska parter. Parterna bildar tillsammans ett bolag där fördelningen av vinster och förluster utgår i förhållande till det kapital respektive part satsat. Bolagets ledning och verksamhet är gemensam. Parternas insats kan bestå av exempelvis monetärt kapital, avancerad utrustning, byggnader eller LUR. Ofta är det den kinesiska parten som står för byggnader och LUR.

Contractual JV är en annan form av samriskbolag, vilket regleras genom ett avtal mellan parterna. Avtalet skrivs i samarbetets inledande fas och reglerar hur vinst och risktagande ska fördelas mellan parterna. Fördelen med att bilda ett *contractual JV*, jämfört med *equity JV*, är den stora flexibiliteten som finns gällande uppdelning av åtagande samt att strukturen inte är lika lagreglerad för ett sådant bolag.²¹

5.4.2 Wholly Foreign-Owned Enterprises

1986 antogs *Law on Wholly Foreign-Owned Enterprises*. Lagen innebar att Kina blev det första socialistiska landet att anta en lagstiftning rörande regleringar om etablering av *Wholly Foreign-Owned Enterprises* (WFOE).²²

Ett WFOE är ett företag som etablerar sig i Kina med enbart utländskt investeringskapital, vilket också innebär rättigheten till en oberoende förvaltning.²³ Enligt lagen om WFOE måste företaget stimulera utvecklingen av den kinesiska ekonomin, bidra med avancerad teknologi och utrustning eller exportera majoriteten av sin produkter för att få etableringstillstånd.²⁴

¹⁹Doing Business in China, 2006, s. II:2.3

²⁰www.ne.se (Joint Venture)

²¹Chen, 1999, s. 332 f.

²²*Ibid.* s. 334

²³Vepsäläinen, 1989, s. 163

²⁴Chen, 1999, s. 334

5.4.3 Joint Venture kontra Wholly Foreign-Owned Enterprises

Fördelarna med att välja någon form av JV framför WFOE är att inom vissa sektorer, som av den kinesiska staten definieras som strategiskt viktiga, tillåts endast samriskbolag för utländskt deltagande. JV är det enda alternativet. Exempel på sådana sektorer är post- och telekommunikation, tidningar och television. Även kontaktnätet som en JV medför är en stor fördel. Hjälpen som ett väletablerat kinesiskt företag ger är mycket värdefull när etableringen ska godkännas av staten och för att inte fastna i den kinesiska byråkratin.

En annan fördel med JV är att den kinesiska parten kan ha värdefulla tillgångar av annat slag än monetärt kapital, exempelvis LUR, råvaror, kunnig personal och etablerad marknadsföring. Eftersom den utländska parten delar insatsen med en inhemsk part blir även förlustrisken mindre.

Fördelarna med att välja WFOE framför JV är att etableringen går snabbare. Bolaget slipper förhandla och skriva avtal med en inhemsk partner, vilket ofta är en tidsödande process. Förberedelserna för att etablera WFOE är betydligt lättare och billigare än för en JV. En annan fördel med WFOE är att det utländska företaget har fullständig kontroll över sin förvaltning och slipper därigenom de konflikter som lätt uppstår när två bolag med olika företagskultur skall försöka samarbeta. Utländska företag har ofta maximal vinst som mål emedan kinesiska bolag satsar på en hög sysselsättningsgrad i landet.

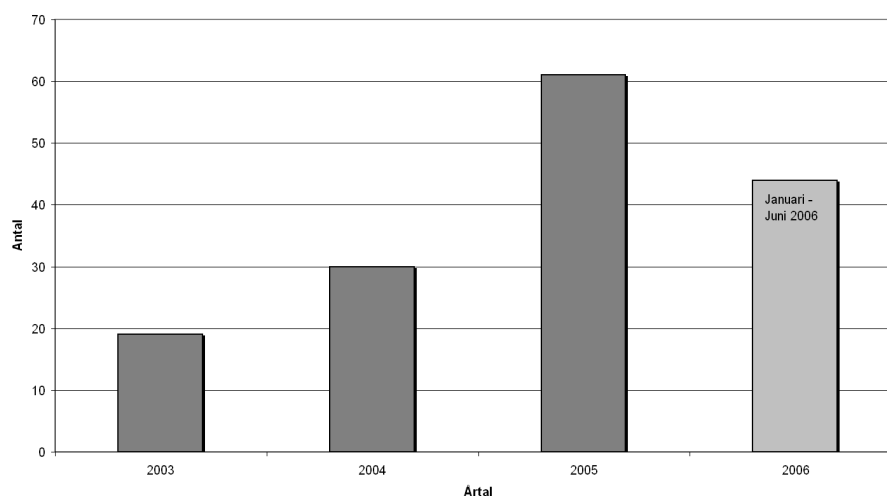
Sannolikheten till stor vinst är större med WFOE där avkastningen inte behöver delas med en inhemsk partner. Risken för att värdefull teknologi skall hamna i fel händer är mindre om företaget inte delas med ett kinesiskt företag. Slutligen är framtida, långsiktiga investeringar lättare att genomföra med WFOE då samtycke från alla parter krävs vid ett JV. Det är inte säkert att den kinesiska parten har samma kapitaltillgångar som den utländska och därför säger nej till ytterligare investeringar för att inte minska sin andel i bolaget.²⁵

5.5 Investeringstendenser på marknaden

Sedan ett halvt decennium tillbaka är det vanligare att utländska företag etablerar helägda dotterbolag än samriskbolag. I en JV står ofta den utländska parten för kapitalet och den kinesiska parten för marken. Det händer frekvent att marken inte är värd så mycket som den kinesiska parten hävdar. Ett typiskt misstag utländska investerare gör är att betala för markkontrakt som inte är vad JV-partnern utger det för att vara. Det visar sig ofta i sådana fall att avtalet inte berör en LUR utan istället ett arrende, som inte är in-teckningsbart. Bäst förutsättningar för kreditgivning ger en in-teckningsbar nyttjanderätt och ett företag bör därför låta en bank eller advokat titta på kontraktet för att klargöra värdet innan avtalet undertecknas.

Sedan fem-sex år tillbaka finns en tydlig trend att utländska företag satsar

²⁵Doing Business in China, 2006, s. II:3.7 ff.



Figur 5.3: Antal svenska företag som etablerat i Kina mellan januari 2003 och juni 2006. Källa: China Survey, 2006.

på att investera i WFOE. Anledningen är dels, som tidigare nämnts, att de kinesiska företagen ibland "lurar" sin partner, dels att det skett en avreglering på marknaden i Kina där WFOE tillåts i allt högre grad. Många JV har även blivit WFOE när den kinesiska parten inte kunnat följa med i den utländska partens investeringstakt och därmed fått en så liten andel i företaget att de accepterat att bli uppköpta. Vid en andel runt 10 procent köper ofta den utländska parten ut den kinesiska delägaren.²⁶ Marknaden har blivit allt mer transparent för utländska investerare och många företag har svårigheter med att verka i en JV. Allt från kulturkrockar till olika mål och intressen avgör samriskbolagets framtid.²⁷

Mellan januari 2003 och juni 2006 etablerades 154 svenska företag i Kina, utan tidigare erfarenhet av den kinesiska marknaden. Under 2005 var antalet företag som etablerade sig i Kina 61 stycken, vilket innebar en ökning med 203 procent från 2004, se figur 5.3.

Majoriteten av de nyetablerade företagen är små eller medelstora, med mindre än 500 anställda. Hela 44 procent av alla etableringar har varit i Shanghai. Orsaken till att Shanghai med omgivning är så populärt för nyetableringar är bland annat att staden är ett dynamiskt affärscentrum att utgå från för att täcka upp stora delar av den asiatiska marknaden. Andra fördelar med Shanghai är närheten till kunderna, en mer transparent lagstiftning, det stora antalet underleverantörer, bra logistiklösningar och tillgång till kvalificerad personal.²⁸

År 2002 tog Kina bort skillnaderna mellan inhemska och utländska fastighetsköp och blev därmed ett av få länder i världen som inte har några gränser gällande fastighetsinvesteringar. År 2005 köpte utländska investerare fastigheter för 3,4

²⁶Lundahl, 2005, s. 11 f.

²⁷Gu, 2006-10-10

²⁸China Survey 2006 s. 1 ff.

miljarder USD och 5.4 miljarder USD investerades i byggnadsprojekt med kinesiska delägare. Finansieringsmetoderna har förändrats och 50 procent av alla investeringar görs genom lån.²⁹

5.6 Fastighetsmarknaden i Shanghai

Shanghais historia som handelsekonomisk knutpunkt går tillbaka till 1500-talet, då fraktades handelsvaror längs Yantzeffoden och skeppades ut på Stilla Havet. I mitten av 1800-talet började västerländska handelsmän intressera sig för Shanghai. Handelsmännen öppnade upp stora områden för handel och skaffade sig därigenom allt mer makt. Stadens ekonomi växte i takt med köpmännens rikedomar. När Folkrepubliken Kina utropades 1949 blev den utländska närvaron i Shanghai dock obetydlig på grund av kommunisternas frammarsch.³⁰

I slutet på 80-talet koncentrerades de utländska investeringarna och exploateringen till den existerande stadskärnan på Huangpufflodens västra sida, Puxi. I April 1990 utropade de lokala myndigheterna Pudongområdet, på flodens östra sida, till nytt utvecklingsområde.³¹

Under första halvan av 2006 var Shanghai fortfarande den stad i Kina med flest utländska direktinvesteringar, 10 procent av Kinas totala utländska direktinvesteringar har gjorts i Shanghai. Störst fokus har legat på investeringar i kommersiella fastigheter. Mellan 2001 och 2005 etablerades mer än 18 000 utlandsägda projekt i Shanghai.³² Det stora potentialen i Shanghais fastighetsmarknad beror till stor del på följande faktorer:

- *Den stora befolkningen och befolkningstillväxten.* Shanghais befolkning är idag knappt 20 miljoner och med en årlig befolkningstillväxt på 300 000 personer finns ett stort behov av nya bostäder.
- *Den höga BNP-tillväxten, med tyngdpunkt på tjänstesektorn.* Shanghais BNP har växt kraftigt de senaste 10 åren och tjänstesektorn uppgick till 51 procent av stadens totala BNP under första halvan av 2006.
- *Den ökade välfärden.* Den årliga disponibla inkomsten i Shanghai har ökat med 10 procent de senaste 5 åren och hushållens besparingar har vuxit med 27 procent under samma period, vilket innebär en stark köpkraft som skapar behov av bostäder och detaljhandel.
- *Hög tillväxt av utländska direktinvesteringar och allt fler utlänningar som bosätter sig i staden.* Shanghai förväntas attrahera utländska direktinvesteringar om sju miljarder USD under de närmsta åren, vilket kommer locka omkring 20 000 utlänningar att bosätta sig i Shanghai utöver de 120 000 som idag bor där. Många utlänningar innebär ett ökat behov av lyxiga bostäder.³³

²⁹Lim, 2006, s. 3

³⁰Fakta Shanghai, 2006, s. 5

³¹Ge/Li, 2004, kap. 6

³²Property Times Office, 2006, s. 4

³³Zhang, 2006, s. 3

5.6.1 En snabbt växande stad

Vid privatiseringen av LUR i slutet av 80-talet tog fastighetsmarknaden snabbt fart. En omedelbar effekt när en fastighetsmarknad privatiseras är att mark- och hyrespriser för kommersiellt användande snabbt ökar på grund av begränsningen av markutbudet i centrala delar. Ett annat resultat av privatiseringen är de konflikter som uppstår mellan marknadens efterfrågan och det gamla markpolitisksystemet. Statens inverkan på fastighetsmarknaden har lämnat efter sig ett inflexibelt system som inte kan leva upp till marknadens krav. Eftersom fastighetsexploatering är en tidsödande process som ofta är fysiskt begränsad av byggnadsmiljön, kommer privatiseringen av fastighetsmarknaden i vilken planekonomi som helst att påverkas av det gamla fastighetssystemet.³⁴

Tack vare Kinas stängda valutasystem drabbades inte Shanghai så hårt av den finanskris som drog ner fastighetsmarknaden i stora delar av Asien i början på 90-talet. Utvecklingen på fastighetsmarknaden avtog dock men försprånget gentemot andra mer drabbade regioner ledde till fortsatt hög tillväxt från slutet av 90-talet och framåt.³⁵

Under 1990-talet tog ekonomin fart ordentligt i Shanghai när planerna på att utveckla Pudong påbörjades. Pudong gick från jordbruksmark till skyskrapor på lite över ett decennium. Enligt stadens borgmästare Han Zheng är Shanghais officiella mål att bli ett finans-, handels- och transportcenter av världsklass.³⁶

Fastighetsmarknaden i Shanghai lockar många utländska exploatörer och investerare. Markpriser och hyror stiger och trenden kommer förmodligen att fortsätta. Den uppåtgående marknaden är ett resultat av dels den växande ekonomin i Shanghai, dels den akuta bristen på exploaterbar mark i stadens centrala delar. Bristen på mark spåras till arvet av det gamla fastighetssystemet, under den strikta planekonomin, då staten ägde och kontrollerade all mark.³⁷ Andra anledningar till markbristen är att nyttjanderättshavarna inte vill sälja sina rättigheter när marknaden är lönsam samt att staten gör påtryckningar på de lokala myndigheterna att vara restriktiva med marktilldelning. Myndigheterna i Shanghai prioriterar därför stora, platseffektiva investeringsprojekt, staten vill maximera användningen av varje kvadratmeter. Tillgång till industrimark är dock stor i Pudong, där det finns mycket exploateringsutrymme i öster.³⁸

Shanghai ingår i *Yangtze River Delta Region (YRD)*, ett område som alltmer framstår som huvudmotorn i den framväxande moderna kinesiska ekonomin. Regionen har bara 10,4 procent av landets befolkning, men svarar för runt 31 procent av Kinas BNP. Shanghai står för 5 procent av total BNP.³⁹ Utvecklingen av tillväxten i Shanghai kan utläsas i figur 5.4.

Den något mindre BNP-ökningen 2005 beror främst på statens nedkylningsförsök av fastighetsmarknaden.⁴⁰ Shanghais ekonomi steg dock 12,6 procent

³⁴Li, 1997 s. 161 ff.

³⁵Ge/Li, 2004, kap 6.

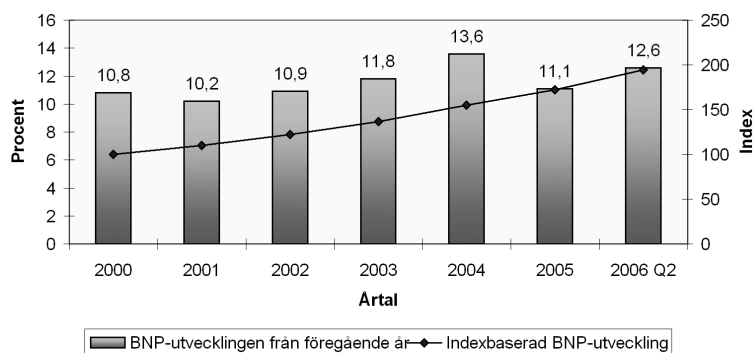
³⁶Lilliehöök, 2006, s. 312

³⁷Li, 1997, s. 161

³⁸Gu, 2006-10-10

³⁹Fakta Shanghai, 2006, s. 6

⁴⁰Shanghai's GDP Growth Rate Slows Down, 2006



Figur 5.4: BNP-utvecklingen i Shanghai 2000-2006. Källa: Colliers International Quarterly Research Report, 2006.

under första halvan av 2006, vilket troligtvis är ett resultat av de investeringar som gjorts inför världsutställningen som staden skall vara värd för 2010.⁴¹

Över 400 av världens 500 största företag har etablerat sig i YRD och här finns även de flesta svenska företagsetableringarna i Kina. I januari 2006 fanns cirka 180 svenska företag representerade inom YRD och nya företag etablerar sig i området varje månad.⁴²

Shanghais fastighetsmarknad har utvecklats från att ha varit en kontrollerad socialistisk marknad till att ha blivit mer öppen och marknadsdrivande. Markanvändning bestäms numera efter utbud och efterfrågan, och styrs inte av statlig planering.⁴³

Dagens Shanghai med nära 20 miljoner invånare är ett ekonomiskt centrum som växer mycket snabbt. Bidragande faktorer till tillväxten har varit det geografiska läget, kompetent stadsledning samt Kinas och särskilt YRD:s snabba utveckling. Shanghai har även varit Kinas försöksverkstad för vissa nya lagar och förordningar, staten har utsett Shanghai till att vara landets utvecklingsstad. Byråkrati och pappersexercis ligger i Shanghai på en mer effektiv och transparent nivå, än i exempelvis Beijing. Även utländska direktinvesteringar och en fortsatt utbyggnad av infrastrukturen har stor betydelse för framgången.⁴⁴ Utländska direktinvesteringar i Shanghai presenteras i figur 5.5.

Om man ser till hushållens disponibla inkomster i förhållande till fastighetspriser är Shanghai tre gånger så dyrt som London eller New York.⁴⁵ I slutet av 2001 fanns det drygt 600 fastighetsföretag i Shanghai. Fastighetsföretagens totala tillgångar uppgick till drygt 200 miljarder RMB.⁴⁶ Som ett resultat av den starka tillväxten förbättras levnadsstandarden i Shanghai, men utvecklingen medför även problem. Exempelvis är markpriserna höga, miljöproblemen stora

⁴¹ en . ce . cn

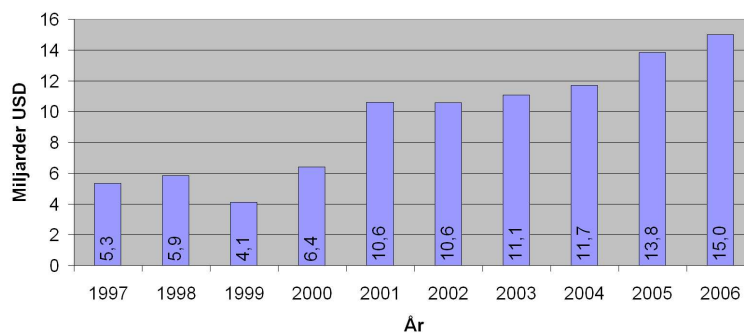
⁴² Fakta Shanghai, 2006, s. 1 f.

⁴³ Li, 1997, s. 163

⁴⁴ Fakta Shanghai, 2006, s. 6

⁴⁵ Xie, 2006, s. 3

⁴⁶ Shanghai Statistical Yearbook, 2002



Figur 5.5: Utländska direktinvesteringar i Shanghai 1997-2006. Källa: Colliers International Quarterly Research Report, 2006.

och transportsystemen otillräckliga.⁴⁷

5.7 Nedkylning av marknaden

I slutet av 1990-talet blev fastighetsmarknaden i Kinas större städer överhettad, det byggdes för mycket och priserna steg kraftigt. 1999 var vakansgraden för lokaler och bostäder i attraktiva områden i Beijing 30 procent, i Shanghai var motsvarande siffra 38 procent. Marknaden återhämtade sig, men för att hindra att en liknande överhettning skulle ske igen meddelade stadsledningen i Shanghai 2004 att många nya projekt kommer att stoppas. År 2005 infördes en reavinstskatt för att minska spekulation på fastighetsmarknaden. Även kontrollen av bankernas långivning till fastighetssektorn har skärpts, bland annat genom ökade låneräntor, sedan myndigheterna uppdagade en rad bankskandaler för några år sedan.⁴⁸ Staten vill inte att fastighetsmarknaden ska växa för snabbt, det är inte enbart utländska investerare som ska ha råd och möjlighet att investera på marknaden.⁴⁹

Utvecklingen på Shanghais fastighetsmarknad går fortfarande mycket fort. De senaste två åren har marknadspriserna fördubblats och markpriserna ökar mer än tillväxten trots att regeringen försökt kyla ner marknaden genom restriktioner vid ett par tillfällen. Både år 1997 och 2003 infördes restriktioner såsom högre överlåtelsekostnader och olika skatter för att balansera makroekonomin.⁵⁰

Genomförda restriktioner under år 2006 är att 70 procent av den årliga marktilldelningen för bostadsändamål prioriteras för mark i mindre attraktiva områden och för mindre lägenheter. Detta kommer dock bara gälla för Shanghais perifera områden eftersom markpriserna i de centrala delarna är för höga för denna typ av bostadsutveckling. Från den 1 augusti gäller en 20 procents reavinstskatt vid andrahandsförsäljning av *granted* LUR. Många andrahandsägare har på grund av detta beslut valt att behålla sin egendom, vilket resulterat i en

⁴⁷Lilliehöök, 2006, s. 312

⁴⁸Fakta Shanghai, 2006, s. 6

⁴⁹Zhang, 2006-10-11

⁵⁰Chan, 2006-10-09

viss nedgång i antal överlåtelser.⁵¹ Många företag påverkas när staten kyls ner marknaden. Eftersom marknaden ständigt utvecklas måste utländska företag i Kina vara beredda på att ändra sina handlingsprogram.⁵²

Nedkylningsprocessen sker branschmässigt. När det investeras för mycket i en viss industrisektor kyls staten ner sektorn genom diverse avgifter. Sektorsregleringar tenderar att sprida sig till andra sektorer som är beroende av den aktuella sektorn. En sektor som nyligen har kylts ner är byggindustrin, vilket resulterat i att företag som sysslar med cementtillverkning fått dra ner kapaciteten. Samma nedkylning påverkar även exempelvis Volvos försäljning av grävmaskiner och lastbilar. År 2005 kom en ny lag om stålexport, exportörer av stål fick inte längre momsrabatt vid export, vilket resulterade i att många projekt fick avbrytas.⁵³ Staten inför inte enbart negativa regleringar, även regleringar och incitament som medför positiva effekter på vissa sektorer har införts, exempelvis inom energisektorn.⁵⁴

Det är vanligt att nyttjanderättshavare till *granted* LUR säljer vidare rättigheten relativt snart efter att de själva fått tillgång till marken. I Shanghai har myndigheterna för att avskräcka spekulation lagt på en skatt om 20 procent av överlåtelsepriset för vissa markrättigheter som exempelvis restauranger, hotell och klädesaffärer. I Beijing övervägs en liknande reglering och högre avgifter än 20 procent är möjliga i framtiden. En anledning till skatten kan vara att uppmuntra investerare till att skaffa LUR upplåtna av staten, och därmed betala fullt marknadspris och LUR-avgift till staten, istället för att köpa LUR på andrahandsmarknaden.⁵⁵

Nackdelarna med att staten vid flera tillfällen har infört makroekonomiska nedkylningsregleringar är att ingen längre tror på en dämpad marknadstillväxt. Nedkylningsförsöken har varit många och ändå påverkas inte investerarna markant. Det är inte möjligt att kontrollera en levande marknad. Statens kontrollbehov går inte att applicera på marknaden, där är det utbud och efterfrågan som styr.⁵⁶

⁵¹Zhang, 2006-10-11

⁵²Brodie, 2006-10-10

⁵³Andrén, 2006-10-12

⁵⁴Johansson, 2006-10-13

⁵⁵Randolph/Lou, 2000, s. 131

⁵⁶Li, 2006-10-24

Kapitel 6

Företagsetablering

Det utländska intresset för den kinesiska marknaden ökar. Många svenska storföretag som Volvo och SKF har funnits på marknaden i många år. Numera är det även många små och medelstora företag som väljer att etablera sig i Kina. Som en effekt av storföretagens etablering blir deras underleverantörer mer eller mindre tvingade att flytta sin verksamhet till Kina för att kunna fortsätta samarbetet.¹

En stor del av de svenska företagen som etablerar sig i Kina har som mål att nå ut på den kinesiska marknaden. Andra bolag etablerar sin produktion i Kina eftersom produktionskostnaderna är så låga. I dessa fall handlar det inte om företagsetablering utan om att hitta någon producent som kan upplåta delar av sin kapacitet.²

6.1 Etablering av ett svenskt företag i Kina

När ett svenskt företag börjar fundera på om de ska etablera sig på den kinesiska marknaden finns det flera aktörer de kan vända sig till, exempelvis Exportrådet, Handelskammaren och Kinesiska ambassaden i Stockholm.³

Det är vanligt att juridiskt sakkunniga involveras i ett tidigt stadium av etableringen och hjälper till med exempelvis affärs- och investeringsstrategier. Det är vid etableringen möjligt att antingen utgå från företaget i Sverige, alternativt starta upp ett nytt bolag i exempelvis Hong Kong som kan användas vid Kina-etableringen. Den juridiska rådgivningen kan se olika ut beroende på inom vilket område företaget investerar och om företaget etablerar som en JV eller WFOE. I ett tidigt stadium av etableringen är dock markfrågan aktuell för de flesta bolagen, oberoende av etableringsstrategi. De flesta stora företagen som etablerar vill ha egna lokaler på egen mark och många små och mellanstora

¹Gu, 2006-10-10

²Wernborg, 2006-10-26

³*Ibid.*

företag hyr sina lokaler.

Företaget kommer tillsammans med den juridiska rådgivaren först och främst fram till vilken sorts LUR företaget är intresserad av. Företagen behöver ofta information om hur markåtkomstsystemet i Kina fungerar och det faktum att privatpersoner och företag inte kan äga mark. Det händer att företagen kommer med avtal som de vill att någon sakkunnig ska titta på för att se om det är rätt sorts LUR de har fått tag på. Företagen behöver också ofta hjälp med förhandling med myndigheterna gällande LUR-avtal.

Etablering av ett företag i Kina genom att skapa en JV var vanligare för några år sedan, då många områden var slutna för utländska investeringar. När det nu är möjligt att starta upp etableringen utan samriskpartner är det många företag som gör det genom WFOE för att slippa problemen med kulturkrockar, olika mål och intressen. Företaget har betydligt större kontroll över bolaget vid etablering genom WFOE än genom JV.⁴

För att exemplifiera hur ett företag resonerar vid nyetablering av en fabrik följer ett exempel av hur SKF går till väga. Företaget inleder med att göra en marknadsanalys för att se hur kundunderlag och underlag för inhemsk produktion ser ut. Om marknadsanalysen visar att det är lämpligt att etablera en viss produktionsenhet undersöker man var det är lämpligt att etablera produktionsenheten. Lokaliseringsfrågan har flera aspekter; var finns kunderna? Var finns kompetensen? Finns det personal att rekrytera? Hur ser kostnadsläget ut?⁵

När företaget bestämt sig för vilket område eller vilken stad som är intressant för etablering kontaktas en agent som bland annat sköter pappersexercisen och kontakter med lokala myndigheter. Eftersom en del av etableringsunderlaget kräver juridiska expertisutlåtanden eller formuleringar kontaktas även juridiskt sakkunniga. När företaget sedan inhämtat alla myndighetsbeslut som krävs kan byggandet ta fart.⁶

6.2 Finansiering

Även om ett medelstort företag är välkänt i Sverige är det inte troligt att de kinesiska bankerna är villiga att ha företaget som kund. För att en kinesisk bank skall vilja samarbeta måste företaget varit etablerat i Kina i 3-5 år, kunna påvisa goda resultat och kanske ha gjort vanliga transaktioner med banken i ett antal år. Efter en sådan samarbetsperiod kan banken vara villig att ställa ut ett lån. Dessförinnan kan den kinesiska banken ställa ett lån under villkor att företaget har en utländsk bank som säkerhet. LUR eller andra säkerheter som företaget själva har är i det fallet inte godtagbara. För de internationella storföretagen är det annorlunda, de kinesiska bankerna vet att det är riskfritt att ge kredit och är därför villiga att ställa lån utan säkerhet till storföretagen.

Anledningen till att det är svårt för medelstora företag att få lån hos kinesiska

⁴Gu, 2006-10-10

⁵Johansson, 2006-10-13

⁶*Ibid.*

banker är att banken inte känner till kunden. Kinesiska banker saknar även ofta kunskaper i riskanalys. De kinesiska bankerna har alltid lånat ut med goda relationer som den största säkerheten. Ett statligt kinesiskt företag som är välkänt hos banken har absolut inga problem att få lån trots att företagets finanser ser dåliga ut. Denna situation beror dels på företagets kontakter och dels på att företaget kanske skapar många arbetstillfällen. Det är först från mitten av 90-talet som staten krävt att de kinesiska bankerna skall ta risk i beaktning vid kreditgivning. Kunskap och medvetenhet finns i bankerna men det tar lång tid för en bank att få en god kreditkultur. Många av de kinesiska bankerna är fulla av lån utan fullgoda säkerheter.

Små och medelstora företag kan istället vända sig till utländska banker för att få hjälp med finansiering. Alla utländska banker som etablerar sig i Kina har en treårsperiod där de enbart kan erbjuda banktjänster i utländsk valuta. Efter tre år kan banken ansöka om lokavalutalicens.

Många företag som väljer att etablera sig på den kinesiska marknaden känner inte till de många villkor och regler som gäller i Kina. Ett vanligt problem för företagen är att den kinesiska valutan inte är konvertibel. RMB är konvertibel i handelstransaktioner men inte i kapitalöverföringar. Det finns valutaregleringar som reglerar in- och utbetalningar till Kina och regler vad gäller investering och belåningsgrad. När ett litet eller medelstort företag skall etablera sig i Kina är medverkan från en utländsk bank viktig, dels för att banken kan ge dem kredit och dels för att banken tillhandahåller rådgivning.⁷

Helt utlandsägda bolag måste ta hänsyn till vissa minimivåer vid finansieringen. Om den totala investeringen är lägre än 10 miljoner USD måste bolaget finansiera 50-70 procent av investeringen med eget kapital. Om investeringen är större än 10 miljoner USD behöver eget kapital inte bestå av mer än 30-50 procent av investeringen. Först när bolaget investerat andelen eget kapital kan de få lån i RMB från en kinesisk bank. Bolaget kan inte heller omvandla andra lån tagna i utländsk valuta till RMB förrän kvoten av eget kapital är investerad.⁸

6.2.1 Säkerheter vid finansiering

Inteckning i mark och byggnad är den vanligaste säkerheten vid lån. Det är möjligt för utländska företag och olika typer av samriskbolag att inteckna sina *granted LUR*, men det krävs oftast ett godkännande från företagets styrelse. En inteckning kan inte överskrida eventuell begränsad verksamhetstid i Kina.⁹ Vid kreditgivning med *granted LUR* som säkerhet sker en värdering av mark och eventuell byggnad. Belåningsvärdet ligger på 60-70 procent. Värderingen utförs av auktoriserade värderingsmän.

Utöver mark och byggnad är det också möjligt att ta maskiner som pant. Maskiner värderas av bankens egna värderare som tar hänsyn till fabrikat och ålder på maskinen. Belåningsvärdet ligger på 30-50 procent och är beroende av hur

⁷Andrén, 2006-10-12

⁸Shira, 2006, s. 7

⁹Randolph/Lou s. 241 f.

omsättningsbar maskinen anses vara. Även pant i en maskin måste registreras. Att ha maskiner som säkerhet för ett lån är ofta säkrare än en *granted* LUR eftersom det är bankens egna värderingsmän, och inte statligt anställda värderingsmän, som avgör värdet.

Vid import av utrustning kan företaget, av tullmyndigheten, få 30-40 procents avdrag på priset i form av moms och importskatter. För att företaget sedan ska kunna pantsätta utrustningen krävs tullmyndighetens godkännande. Tullmyndigheten anser nämligen att de till viss del, under en femårig avskrivningsperiod, äger utrustningen på grund av avdraget.

En annan säkerhet ett företag kan ha är kundfordringar. En kundfordring kan användas som säkerhet om den är under remburs¹⁰. Eftersom det är ett åtagande från en bank kan företagets bank nuvärdesberäkna kundfordran och ge kredit med kundfordran som säkerhet, genom att ta över fordran på kundens bank.¹¹

Ur en exploitörs perspektiv är det viktigt att kunna lyfta pengar genom att använda marken och det pågående arbetet som säkerhet för finansiering.¹² Om byggarbetet påbörjats är det möjligt att få säkerhet i det pågående arbetet, det vill säga i företagets LUR och i färdigställandet av byggnaden.¹³

Företag kan även finansiera sina investeringar genom att använda moderbolaget som säkerhet vid lån.¹⁴

¹⁰Under en remburs förbinder sig köparens bank att betala säljaren, så snart rembursvillkoren är uppfyllda. Banken åtar sig förpliktelsen på grundval av instruktioner från köparen, det vill säga att det är köparen som fastställer rembursvillkoren.

¹¹Andrén, 2006-10-12

¹²Doing business in China, 2006, s. V:14.47 f.

¹³Chan, 2006-10-09

¹⁴Johansson, 2006-10-13

Kapitel 7

Diskussion och avslutande sypunkter

Syftet med detta examensarbete har bland annat varit att utreda en kommersiell nyttjanderättshavares juridiska ställning när avtalsperioden löpt ut. Lagstiftningen kring markrättigheter i Kina är oklar och det saknas tydliga regler kring vad som egentligen händer vid avtalstidens slut. Nyttjanderättshavarens besittningsskydd vid avtalstidens slut är ovisst, vilket innebär en investeringsrisk för utländska investerare.

Under fältstudien i Kina intervjuades investerare, investeringsrådgivare och kreditinstitut på den kinesiska marknaden. En viktig del av fältstudien har varit att ställa frågor kring hur investerarna själva resonerar kring den risk som föreligger vid tecknande av LUR-avtal. Är företagen oroade över vad som kommer hända med deras LUR när 40 år har gått och avtalstiden löper ut? Ett annat perspektiv på problemet är hur investerare och investeringsrådgivare tror att staten kommer att hantera problemet. Kommer markrättigheterna att förlängas eller är det troligt att staten drar tillbaka rättigheterna, precis som i exemplet med McDonald's i Beijing i början av 90-talet?

I detta examensarbete utreds även om *granted* LUR är säkra kreditobjekt. Med tanke på osäkerheten kring nyttjanderätternas varaktighet föreligger det en risk vid kreditgivning med *granted* LUR som säkerhet. Under fältstudien har chefen på Handelsbanken i Shanghai intervjuats gällande kreditgivning med LUR som kreditsäkerhet.

7.1 Vad händer vid avtalstidens slut?

Ingen vet vad som kommer att hända med markrättigheterna när LUR-avtalet löper ut, efterfrågan på en lösning är dock stor. Många kineser och utländska investerare besitter markrättigheter, antalet berörda LUR-innehavare är omfattande. Pressen på staten är därför stor, staten kan inte återta en sådan mängd

LUR utan att det skulle resultera i en ekonomisk katastrof för landet. Många LUR-innehavare är oroliga över vad som kommer hända men de flesta anser att de delar problemet med många andra och tron på att staten kommer att lösa problemet är stark. Kinesernas inställning är dessutom att staten löser de problem som uppstår, precis som staten alltid har gjort. Dessutom ställer WTO krav på Kinas agerande mot utländska aktörer.

Staten tvingas mer eller mindre till en praktisk lösning på problemet med LUR eftersom konsekvenserna annars skulle bli stora. Folkkongressen har redan i dagsläget föreslagit att mark för bostadsändamål automatiskt skall kunna förnyas vid avtalstidens slut. Förslaget kommer att diskuteras vidare och blir eventuellt antaget vid årsskiftet 2006/2007.¹ Kommunistpartiet har även hållt ett stängt möte där de diskuterat problemet med vad som kommer att hända med markrättigheter upplåtna för övriga ändamål vid avtalstidens slut. Näringslivets påtryckningar om säkra markrättigheter för att skydda investeringar i mark har naturligtvis påverkat staten.²

Det finns ett standardiserat upplåtelsekontrakt från 2004 som kan användas vid förlängning av LUR.³ Att ha med möjligheten att förlänga LUR redan i standardkontraktet antyder att tydligare förlängningsregler är en aktuell lösning på problemet.

Marknaden i Shanghai är stark och ekonomin växer kraftigt. Allt fler kineser får högre levnadsstandard och deras köpkraft är stark. Avkastningen på investerat kapital är för många företag mycket hög och ofta får investerare tillbaka satsat kapital innan LUR-avtalet har löpt ut. Den i stort sett garanterade vinsten innebär att många företag vågar investera på Shanghai marknaden, trots risken med LUR. Att RMB kontinuerligt stärks mot USD är en annan bidragande investeringsfaktor.⁴

Investerarna själva anser att det finns större och mer aktuella risker att ta hänsyn till vid etablering i Kina, än vad osäkerheten med LUR innebär. Om ett företag inte vågar ta risker har de valt fel marknad. För att kunna investera i Kina måste man vara beredd på att ta risker, affärsklimatet är mycket annorlunda mot vad det är i väst. Ett exempel på ett aktuellt marknadsekonomiskt problem som ett företag snarare bör oroa sig för inom en nära framtid är oväntade nedkylningar av marknaden.

En vanlig tidsbegränsning på LUR är 40 år och i Kina kan mycket hända under en sådan tidsperiod. Det räcker att se tillbaka på vad som hänt de senaste tio åren för att inse hur mycket som kan förändras. Det är därför inte relevant att oroa sig för risker långt fram i tiden på en tillväxtmarknad som Shanghai.

Om ett företag har 40 år på sig att nyttja ett markområde och investerar ett stort kapital i byggnader, kan de inte ta hänsyn till att staten eventuellt återtar marken vid avtalstidens slut. Vid ett sådant resonemang skulle inget företag ha råd med en etablering, företagen måste räkna med att den begränsade upplå-

¹Chang, 2006-10-11

²Zhang, 2006-10-11

³Gu, 2006-10-10

⁴Zhang, 2006-10-11

telsetiden förlängs.

Få företag har kvar samma lokaler i 40 år, när företag växer förändras lokalbehoven. Många företag byter lokaler ett flertal gånger under en sådan period, alternativt river byggnaden och bygger en ny. Dessutom är det inte säkert att den utländska investeraren är kvar på den kinesiska marknaden om 40 år.

Sannolikt kommer det att vara ett annat politiskt klimat i Kina om 40 år. Ungdomar som växer upp idag har andra värderingar än vad dagens partiledning har. Många unga kineser har värderingar liknande västvärldens värderingar och framtidens politiker kommer troligtvis att ha ett mer globalt perspektiv än vad dagens makthavare har.

Kina styrs idag av kommunistiska politiska regler men många av värderingarna är kapitalistiska. Upplåtelsen av *granted* LUR innebär en sorts privatisering, staten sprider ägandet. Trots många strikta regler tenderar samhället att bli allt mer marknadsorienterat. Om 40 år har Kina förmodligen kommit en lång väg mot politisk stabilitet och kanske till och med är en flerpartistat. Förändringen i Kina sker med ett mycket högre tempo än vad den gör i mogna europeiska länder. I takt med att ekonomin växer har staten allt mer att förlora vid politisk osäkerhet. Om det skulle bli känt att Kina är politiskt osäkert skulle de utländska företagen troligtvis sluta investera i landet.

Det troligaste scenariet är att lagstiftningen kommer att förtydligas och en nyttjanderättshavare kommer att få en starkare rätt till förlängning än vad de har idag. Samtliga intervjuobjekt delar uppfattningen att en förlängning av LUR är statens enda möjlighet att lösa problemet, att återta marken är inget alternativ. Det är dock omöjligt att i dagsläget förutsäga längden på förlängningsperioden och storleken på förlängningsavgiften.

7.1.1 Hur gick det i Hong Kong?

Ingen vet riktigt vad som kommer att hända med markrättigheterna i Kina vid avtalstidens slut och det kan jämföras med situationen i Hong Kong. Där visste ingen vad som skulle hända med markrättigheterna när kolonin lämnades över till Kina 1997.

Storbritannien hade nyttjanderätt på all mark i Hong Kong i 99 år. Under 80-talet inleddes förhandlingar mellan Kina och Storbritannien angående en lösning på problemet med övergången. Förhandlingarna resulterade i det så kallade Hong Kong-avtalet. Avtalet innebär att trots en återförening med Kina skall Hong Kong, under de närmaste 50 åren, vara ett eget administrativt område med hög grad av självstyre. Kina och Hongkong återförenades 1 juli 1997.⁵

Alla markrättigheter, upplåtna innan återföreningen, som saknade förlängningsmöjligheter förlängdes utan kostnad som längst till och med 30 juni 2047. Det är datumet då Hong Kong helt och hållet skall återförenas med Kina. Nyttjanderättsinnehavarna betalar numera en årlig avgift på cirka tre procent av

⁵www.ne.se (Hongkongavtalet)

markvärdet.⁶ Det kan tänkas att den kinesiska staten kommer att anta ett liknande system för kinesiska LUR vid avtalstidens slut.

7.2 Inteckning av Land Use Rights

Det är många banker som tillåter LUR som säkerhet vid kreditgivning, ofta pantsätts LUR och byggnad tillsammans. För att kunna avgöra om markrättigheten är en fullgod säkerhet krävs en värdering av LUR, vars värde beräknas av en auktoriserad värderingsman. Vid värderingen tar värderingsmannen hänsyn till kvarvarande avtalstid, byggnadsstandard och typ av LUR. I vissa fall är kvalitén på byggnaden mycket låg och då spelar avtalstiden en mindre roll vid värderingen. Om byggnaden endast har en livstid på 20 år försvinner den större delen av det totala värdet redan vid den tidpunkten, det största värdet ofta ligger i byggnaden. Standarden för belåning av *granted* LUR är 60-70 procent av värdet.

Det finns en risk att staten redan återkrävt markrättigheten när ett företag går i konkurs. Om så är fallet finns den pantsatta säkerheten ej längre kvar att utmäta. Trots en sådan risk används ofta LUR som säkerhet, troligtvis anser kreditgivare att staten kommer att lösa problemet med nyttjanderätternas varaktighet.

Vid kreditgivning med LUR som säkerhet är det svårt att veta hur tillförlitliga värderingsmännens utlåtanden är, markvärderingen kan ofta ifrågasättas. Värderingsbranschen tas inte lika seriöst i Kina som i exempelvis Sverige. Det händer att värderingsmän övervärderar värderingsobjekt vid förfrågan.⁷ Det kan också vara svårt att värdera mark eftersom staten fortfarande ger ut förstagångsupplåtelse av LUR. Om det finns ständig tillgång till mark kan man ifrågasätta vad marknadsvärdet egentligen är. Tillgången på mark påverkar marknadsvärdet, vid ett stort markutbud blir priserna lägre eftersom efterfrågan på mark mätts.

Banken har själv ingen kontroll över hur värderingen har gått till väga och kan därför inte avgöra om inteckning i LUR är en fullgod säkerhet för krediten. Det är inte säkert att krediten täcks vid en eventuell utmätning, en *granted* LUR är därför inte en fullgod säkerhet. Vid kreditgivning ser dock kreditinstituten i första hand till företagets betalningsförmåga, säkerheten är inte högsta prioritet. Att företag har ett positivt kassaflöde och en fungerande affärsmodell är av stor vikt vid kreditgivning och väger upp risken med inteckning i *granted* LUR.

⁶Sino-British Joint Declaration, artikel 3

⁷Andrén, 2006-10-12

Källförteckning

Författningar

- [1] *The Constitution of the People's Republic of China*. Foreign Language Press (1983).
- [2] *Law on Land Administration*. (1998).
- [3] *Law on Rural Land Contracting*. (2002).
- [4] *Real Estate Administration Law*. (1994).
- [5] *Sino-British Joint Declaration: Annex III*. Hong Kong Government (1984).

Böcker

- [6] Chen, Jianfu. *Chinese Law; Towards an Understanding of Chinese Law, Its Nature and Development*. Kluwer Law international (1999).
- [7] Ge, Z.M och Li, Ling Hi. *Property Markets and Land Policys in Northeast Asia - The Case of Five Cities*. Centre of Real Estate and Urban Economics (2004).
- [8] Hart, Tom. *Kinas andra revolution*. Utrikespolitiska institutet (1985).
- [9] Lilliehöök, Catarina. *Mei Wenti! Inga problem!* Natur och Kultur (2006).
- [10] Randolph, Patrick A. Jr. och Lou, Jianbo. *Chinese Real Estate Law*. Kluwer Law International (2000).
- [11] Roberts, J.A.G. *A concise history of China*. Harvard University Press (2000).
- [12] de Soto, Hernando. *Kapitalets mysterium -varför kapitalismen segrar i västerlandet och misslyckas på alla andra håll*. Atlantis AB (2004).
- [13] Vepsäläinen, Jari E. *Foreign Investment in the People's Republic of China*. Finnish Lawyers' Publishing Company and Jari Vepsäläinen (1989).
- [14] Wang, Kui Hua. *Chinese Commercial Law*. Oxford University Press (2000).

- [15] Wang, Yan. *Chinese Legal Reform; The case of foreign investment law*. Routledge (2002).
- [16] *A Professional's Guide to PRC Land Legislation*. Sweet and Maxwell (2004).
- [17] *China Business Law Guide; Volyme II*. Kluwer Law International (2005).
- [18] *China Statistical Yearbook 2004*. National Bureau of Statistics (2004).
- [19] *Doing business in China: Peoples's Republic of China*. Matthew Bender (2006).
- [20] *Geographica*. Könnemann för Tandem Verlag GmbH (2003).
- [21] *Shanghai Real Estate Market 2005*. Shanghai Municipal Housing och Land and Resources Administration Bureau (2005).
- [22] *Shanghai Statistical Yearbook 2002*. Shanghai Municipal Statistics Bureau (2002).
- [23] *Shanghai Statistical Yearbook 2004*. Shanghai Municipal Statistics Bureau (2004).

Artiklar

- [24] Barck-Holst, Cecilia. *Kinas kapitalmarknader -En studie av utvecklingen av Kinas kapitalmarknader i Shanghai och Shenzhen*. Sveriges ambassad (2004).
 - [25] Chan, Nelson. *Land-Use Rights in Mainland China: Problems and Recommendations for Improvement*. Journal of Real Estate Literature nr 7 (1999).
 - [26] Ding, Chengri. *Land Acquisition in China: Reform and Assessment*. Lincoln Institute of Land Policy Working Paper (2005).
 - [27] Klenner, Wolfgang. *Economic Relations between the EU and China: Evolution of an Exclusive Partnership*. China: An International Journal, nr 2, september (2005).
 - [28] Lagerqvist, Thomas. *Experience with Foreign Investments in China*. Juridisk Tidskrift (1997/1998).
 - [29] Lagerqvist, Thomas. *Kina - en rättsstat? En analys av Kinas rättssystem*. Juridisk Tidskrift (1995/1996).
 - [30] Li, Ling Hi. *Privatization of the Urban Land Market in Shanghai*. Journal of Real Estate Literature nr. 5 (1997).
 - [31] Lim, Cher. *Hot Property - A guide to Foreign Investment in China's Property Market*. China Briefing, oktober (2006).
 - [32] Lundahl, Bertil. *Kina - affärskultur i förändring*. Kinarapport nr. 1 (2005).
-

-
- [33] Palomar, Joyce. *Land Tenure Security as a market stimulator in China*. Addison Wesley (1994).
- [34] Randolph, Patrick A. Jr. *Thoughts on Chinese Real Estate Law: Integrating Private Property into a Socialist Governmental Structure*. (2001).
- [35] Shira, Dezan. *Current rules and regulations for foreign investment in real estate China Briefing*, oktober (2006).
- [36] Widman, Erik. *Kinas ekonomi år 2005: Större men med samma grundläggande problem*. Sveriges Ambassad, Beijing (2006).
- [37] Xie, Andy. *China: The show must go on*. (2006).
- [38] Yuan, Lim Lan. *Implications of China's new property law och real estate investments*. Real Estate Finance vol. 12, (1995).
- [39] Zhang, Charles. *Is the property market a good opportunity?*. China Briefing, oktober (2006).
- [40] *China Survey 2006 - China Establish Analysis* SEB Merchant Banking, Shanghai (2006).
- [41] *Client Information Bulletin* JunZeJun Law Offices, Peking, September (2006).
- [42] *Colliers International Quarterly Research Report*. April (2006).
- [43] *DTZ Research - Property Times Office* Juli (2006).
- [44] *Fakta Shanghai, Jiangsu, Zhejiang och Anhui* Sveriges Generalkonsulat, Shanghai, januari (2006).
- [45] *Kina som medlem i WTO - 18 månader efter anslutningen* Kommerskollegium, Dnr 100-285-2002 (2003).
- [46] *Landfakta Kina* Sveriges Ambassad, Beijing, november (2005).
- [47] *Shanghai's GDP Growth Rate Slows Down*. Shanghai Daily 2006-02-09.
- [48] *Worldbank: The Value of China's Economy has Surpassed that of the UK*. China's Foreign Trade, nr. 13/386 (2006).

Muntliga källor

- [49] Andrén, Johan. Branch Manager. Handelsbanken. 2006-10-12.
- [50] Brodie, Shaun Francis Vere. Analyst, Consulting & Research Department. DTZ Debenham Tie Leung, International Propert Advisers. 2006-10-10.
- [51] Chan, Terence. Director Portfolio Mangement. ING Real Estate Investment Management. 2006-10-09.
- [52] Crispin, Sam. Managing Director. Crispins Property Consultans. 2006-10-17.
-

- [53] Gu, Qun. Lokal partner. Advokatfirman Vinge KB. 2006-10-10.
- [54] Johansson, Magnus. President. SKF (China) Investment Co., Ltd. 2006-10-13.
- [55] Li, Ling Hin. Associate Professor. Dept. of Real Estate and Construction, The University of Hong Kong, China. 2006-10-24.
- [56] Qing, Liu Guo. General Manager. Rabbit Machinery. 2006-10-17.
- [57] Shin, Ying Lee. Industrial Manager. Colliers International. 2006-10-11.
- [58] Suchy, Mark. Senior Manager, Commercial Agency. Colliers International. 2006-10-11.
- [59] Wernborg, Jens. General Manager - South China. Svenska Exportrådet, Guangzhou. 2006-10-26.
- [60] Wu, Joe. Senior Manager, Valuation & Advisory Service, China Real Estate Appraiser. DTZ Debenham Tie Leung, International Property Advisers. 2006-10-10.
- [61] Zhang, Johnny. Investment Manager, Investment & Special Project. Colliers International. 2006-10-11.

Elektroniska källor

- [62] Chinability.
<http://www.chinability.com/GDP.htm>
2006-11-22.
 - [63] China Economic Net.
http://en.ce.cn/Business/Macro-economic/200607/24/t20060724_7851649.shtml
2006-11-15.
 - [64] The Ministry of Commerce.
<http://www.mofcom.gov.cn>
2006-11-15.
 - [65] Exportrådet Kina.
<http://www.swedishtrade.se/kina/?objectID=619>
2006-11-27.
 - [66] Nationalencyklopedin.
www.ne.se
 - [67] Världshandelsorganisationen.
http://www.wto.org/english/thewto_e/whatis_e/whatis_e.htm
2006-08-17.
-

Bilaga A

Intervjuobjekt

ING Real Estate Investment Management

Intervju genomförd 9 oktober 2006 med:

Terence Chan, Director, Portfolio Management

Roger Zhang, Research Analyst

ING Real Estate Investment Management, ING REIM, är ett holländskt finansieringsföretag som erbjuder banktjänster, försäkringar och kapitalförvaltning runt om i världen. Företaget etablerade i Shanghai för 10 år sedan och har där cirka 30 anställda.

I Shanghai hjälper ING REIM utländska investerare att komma in med kapital på den kinesiska fastighetsmarknaden, genom att förvalta fastighetsfonder. För investeraren gäller det att det finns en bra fastighetsmarknad och en tillförlit till att ING REIM har en förmåga att finna lönsamma fondprojekt samt har en förmåga att förvalta fonden väl. ING REIM sköter all kontakt med lokala exploitörer och bildar sedan en *Joint Venture* med dessa då den största risken med oberäkneliga omlokaliseringkostnader är över. Arbetet med investeringsfonder är ett nytt koncept för ING REIM i Kina och påbörjades i maj 2006. ING REIM har till skillnad från många andra fondförvaltare folk på plats i Kina för att kunna följa marknaden inifrån.

DTZ Debenham Tie Leung

Intervju genomförd 10 oktober 2006 med:

Joe Wu, Senior Manager, Valuation and Advisory Service

Shaun Francis Vere Brodie, Analyst, Consulting and Research Dep.

DTZ hjälper utländska investerare att etablera sig på den kinesiska marknaden. Företaget har god insikt i marknaden och förser investerarna med säkra fastighets-

portföljer. DTZ utför även fastighetsvärderingar som kreditinstitut kan använda som kreditunderlag.

DTZ är det största utländska värderingsföretaget i Kina och etablerade sig i landet 1993. Totalt har DTZ 4 000 medarbetare i Kina varav 490 är placerade i Shanghai. DTZ World Wide ingår, tillsammans med en partner från Hong Kong, i en *Joint Venture* där DTZ äger 30 procent av företagets andelar. DTZ har nära kontakt med både utländska banker och lokala myndigheter, vilket ger både banker och investerare en trygghet.

Advokatfirman Vinge KB

Intervju genomförd 10 oktober 2006 med:
Qun Gu, Lokal partner

Vinge är en av Nordens största advokatfirmor som ger råd i affärsjuridiska frågor. I Kina hjälper de främst skandinaviska företag med nyetablering och utökning av företaget. Vinge etablerade sig i Hongkong 1985 och fick licens för ett Shanghai-kontor 1999. I Shanghai har Vinge idag 7 anställda. Vinge hjälper företag i ett tidigt etableringsstadium, gällande strategi och struktur. Markfrågorna är viktiga, det gäller för företagen att bestämma sig hur de vill etablera sig; i egna lokaler eller om de kan tänka sig att hyra befintliga lokaler. Vinge har goda kunskaper om markrättigheter och hjälper till vid förhandling med berörda myndigheter.

Colliers International

Intervju genomförd 11 oktober 2006 med:
Mark Suchy, Senior Manager, Commercial Agency
Johnny Zhang, Investment Manager, Investment and Special Project
Lee Ying Shin, Industrial Manager

Colliers är ett fullserviceföretag för kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på fastighetsförmedling, lokaluthyrning och rådgivning. De var ett av de första utländska fastighetsrådgivningsföretagen som etablerade sig i Kina. Colliers etablerade sig i Shanghai 1994 och erbjuder sina tjänster till både multinationella och lokala företag. Colliers arbetar även med värdering och markåtkomst.

Handelsbanken

Intervju genomförd 12 oktober 2006 med:
Johan Andrén, Branch Manager

Handelsbanken är det första nordiska bankkontoret som fått licens i Kina. År 2002 etablerades ett representationskontor i Shanghai, en icke operativ enhet

av banken som sysslar med kontaktskapande. I augusti 2005 fick kontoret den banklicens som ger Handelsbanken möjlighet att erbjuda banktjänster i utländsk valuta.

Handelsbanken inriktar sig på nordiska och brittiska dotterbolag i Kina samt företag som ägnar sig åt handel mellan Norden eller Storbritannien och Kina. De tjänster som tillhandahålls i Kina är lån, handelsfinansiering, garantier och valutaaffärer.

SKF

Intervju genomförd 13 oktober 2006 med:

Magnus Johansson, President, SKF (China) Investement Co., Ltd.

SKF är världens ledande leverantör av produkter, kundanpassade lösningar och tjänster inom området lager och tätningar. SKF har tillverkning på mer än 80 platser i världen samt egna försäljningsbolag i 70 länder.

SKF gjorde sin första affär i Shanghai 1912 och deras första försäljningsbolag sattes upp 1916. Under kulturrevolutionen fick utländska företag inte vara kvar i Kina, men SKF kom tillbaks 1986. Det första tillverkande bolaget sattes upp för 11 år sedan. SKF har i dagsläget åtta fabriker i Kina och bygger i dagsläget en nionde. Fyra av fabrikerna är *Joint Ventures* och fem är helägda fabriksenheter. SKF har 2 700 anställda i Kina, varav 550 verkar i Shanghai.

SKF:s verksamhet växer med i genomsnitt 30 procent per år och en stor del av verksamheten är baserat på import. Ambitionen är att öka produktionskapaciteten i Kina.

Shanghai Rabbit Machinery

Intervju genomförd 17 oktober 2006 med:

Liu Guo Qing, General Manager

Tolk: Janice Xu, Director for Export Sales

Shanghai Rabbit Machinery tillverkar bland annat slipmaskiner till kullager och andra maskiner med hög precision. Företaget har sju dotterbolag i Kina, varav fem ligger i Shanghaiområdet. Några av dotterbolagen är *Joint Ventures*, men Rabbit Machinery har i samtliga av dessa samriskbolag andelsmajoritet. Företaget grundades 1992 och har en omsättning på cirka 1 miljard RMB. Rabbit Machinery har totalt 800 anställda. 80 procent av företagets produktion exporteras, resterande 20 procent omsätts i Kina.

Crispins Property Consultants

Intervju genomförd 17 oktober 2006 med:
Sam Crispin, Managing Director, MRICS

Sam Crispin har varit aktiv på den kinesiska fastighetsmarknaden sedan 1994 och har mer än 10 års erfarenhet med att arbeta med myndigheter och lokala fastighetsexploatörer i Shanghai. Crispins Property Consultants är en licensierad fastighetsagentur och ett investeringsföretag. Företagets två huvuduppgifter är rådgivning och marknadsundersökningar till lokala exploatörer samt rådgivning om fastighetsinvesteringar till utländska investerare.

Dept. of Real Estate and Construction, The University of Hong Kong

Intervju genomförd 24 oktober 2006 med:
Ling Hin Li, Associate Professor

Ling Hin Li är docent på avdelningen Real Estate and Construction på Hong Kongs universitet, och är specialist inom urban fastighetsutveckling i övergångs-ekonomier. Ling Hin Li har skrivit i flertalet internationella tidsskrifter gällande landreformer i Kina. Han är även en registrerad lantmätare i Hong Kong.

Exportrådet, Guangzhou

Intervju genomförd 26 oktober 2006 med:
Jens Wernborg, General Manager - South China

Exportrådet i Kina hjälper svenska företag som vill etablera sig, eller växa, på den kinesiska marknaden. Exportrådet etablerade sig i Kina 1994 och har idag kontor i Beijing, Shanghai, Guangzhou och Hong Kong. De hjälper till med allt från exportplaner till praktisk etableringshjälp.

Exportrådet har idag 14 anställda i södra Kina. Under de två senaste åren har Exportrådet medverkat vid 25 fabriksetableringar och över 135 rekryteringar av både svenskar och kineser. De hjälper till att starta upp kontor och fabriker, och utför marknadsundersökningar för att se om det finns intresse för en viss svensk produkt. Exportrådets tjänster styrs helt av vad de svenska företagen vill ha hjälp med. De hjälper även till med enklare redovisning.

Bilaga B

Fakta Kina

Yta	9,6 miljoner km ²
Folkmängd (2006)	1 311 miljoner
Befolkningstäthet	136 inv/km ²
Huvudstad	Beijing
Officiellt språk	Kinesiska (mandarin)
Statsskick	Republik
Styre	Enpartistat
President	Hu Jintao
Premiärminister	Wen Jiabao
BNP (2005)	2 264 miljarder USD
FDI i Kina (2003)	500 miljarder USD
Valuta	Renminbi (1 RMB = 0.127 USD, 2006-10-25)

Tabell B.1: Källa: www.ne.se (Kina)



Bilaga C

Fakta Shanghai

Yta	6 340 km ²
Folkmängd (2006)	19 miljoner
BNP (2004)	90 miljarder USD
FDI i Shanghai (2005)	13,8 miljarder USD
Utländska företag	Ca 30 000 st

Tabell C.1: Källa: www.swedishtrade.se/kina

