



**ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΣΤΟ ΠΕΚΙΝΟ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ**

**ΑΔΙΑΒΑΘΜΗΤΟ
ΚΑΝΟΝΙΚΟ**

Πεκίνο, 11 Ιανουαρίου 2010
Α.Π.: Φ 2210/12

Προς: **Τ.Ε.Ε.**
Διεύθυνση θεμάτων ΕΕ και
Διεθνών Σχέσεων
Υπόψη Δ/ντριας
κας Ασπασίας Ταλιάνη
greok@central.tee.gr
staliani@central.tee.gr

Κοιν.: Ως πίνακας αποδεκτών προς
κοινοποίηση

Ε.Δ.: Ελληνική Πρεσβεία, ενταύθα

ΤΗΛΕΑΝΤΙΓΡΑΦΗΜΑ

Θέμα: Διαβίβαση μελέτης για τις κατασκευές και μελέτες έργων στην Κίνα

Σας διαβιβάζουμε, συνημμένα, προς ενημέρωσή σας και τυχόν αξιοποίησή της, σχετική με το θέμα μελέτη του Πολιτικού Μηχανικού κ. Δημητρίου Κολαζή, την οποία συνέταξε με την υποστήριξη του Γραφείου μας.

Ο Προϊστάμενος

Κώστας Παπαδημητρίου
Σύμβουλος ΟΕΥ Α΄

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

ΥΠΕΞ

- Δ.Γ. ΥΦΥΠΕΞ κ. Σπ. Κουβέλη
- Γραφ. κ. Γεν. Γραμματέα ΔΟΣ & ΑΣ
- Γραφ. κ. Β' Γεν. Δ/ντή
- Α10, Β1, Β5, Β8 Δ/νσεις

Τ.Ε.Ε.

- Γραφ. Προέδρου
greok@central.tee.gr

Τ.Ε.Ε. Μαγνησίας

- Γραφ. Προέδρου
tee_vol@tee.gr

Σ.Π.Μ.Ε.

- Γραφ. Προέδρου
spme@tee.gr

Σ.Ε.Γ.Μ.

- info@segm.gr, segm@tee.gr

Π.Ε.Δ.Μ.Ε.Δ.Ε.

- Γραφ. Δημοσίων Σχέσεων
Υπόψη κας Ελένης Παπαγιάννη
info@pedmede.gr

ΥΙΑ Διεθνής Ένωση Αρχιτεκτόνων, Αρχιτεκτονικής και Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας

- Γραφ. Διευθυντή Προγράμματος
κ. Νίκου Φιντικάκη
syntres@ath.forthnet.gr

- Γ.Π. Σαγκάης
 - Γ.Π. Γκουανγκζού
 - Γ.Π. Χονγκ Κονγκ
- Γραφείο ΟΕΥ Σαγκάης

ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΡΓΩΝ ΣΤΗΝ ΚΙΝΑ

ΓΕΝΙΚΑ

Ο κατασκευαστικός κλάδος στην Κίνα αποτελεί βασικό άξονα της αναπτυξιακής πολιτικής που εφαρμόζει η κυβέρνηση, σε συνάρτηση με την αστικοποίηση που είναι ένας από τους κύριους στόχους της. Στο ενδέκατο πενταετές πλάνο (2006-2010) προβλέπεται η κατασκευή δύο δισεκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων (τ.μ.) κάθε χρόνο. Κατά τα τελευταία τέσσερα (4) χρόνια οι δαπάνες στον κατασκευαστικό κλάδο έχουν αυξηθεί κατά 165%, σύμφωνα με στοιχεία της κινεζικής στατιστικής υπηρεσίας (<http://www.stats.gov.cn/english/>). Η Κίνα, λόγω της ιδιωτικοποίησης του real estate και της ανόδου του βιοτικού επιπέδου, θα συνεχίσει να διατηρεί σε υψηλά επίπεδα και στο μέλλον τη ζήτηση κατοικίας.

Τόσο σε μελετητικό όσο και σε κατασκευαστικό επίπεδο, η Κίνα προσφέρει αρκετές ευκαιρίες, αφού η κυβέρνηση προχωράει με γοργούς ρυθμούς στη δημιουργία μεγάλων έργων υποδομής, όπως οδοποιία, κατασκευή σιδηροδρόμων, λιμενικά, ενεργειακά, αλλά και έργα αστικοποίησης που θα προσφέρουν κατοικία σε οικογένειες κυρίως με χαμηλό εισόδημα. Οι ελληνικές μελετητικές και κατασκευαστικές εταιρίες έχουν σημαντική εμπειρία σε αυτού του είδους τα έργα, τόσο σε εγχώριο όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο, με αποτέλεσμα να τις καθιστά παραπάνω από ικανές, για να συμμετάσχουν στην κινεζική αγορά.

Ωστόσο, η πολιτική της Κίνας είναι αρκετά προστατευτική για τις εγχώριες επιχειρήσεις και το άνοιγμα της αγοράς στον κλάδο ξένων μηχανικών προχωράει με αργά βήματα. Στις 11 Δεκεμβρίου 2001 η Κίνα έγινε επίσημα μέλος του Παγκόσμιου Οργανισμού Εμπορίου (World Trade Organization). Η είσοδος της Κίνας στον WTO είχε ως στόχο το άνοιγμα της αγοράς στους ξένους, θεσμοθετώντας κατάλληλους νόμους, ώστε να προσφέρει τις ίδιες ευκαιρίες σε ξένους και ντόπιους. Οκτώ (8) χρόνια μετά την είσοδο της Κίνας στον οργανισμό, μπορεί να παρατηρηθεί ένα σχετικό άνοιγμα της αγοράς, με παράλληλη όμως δημιουργία εμποδίων προς τους ξένους ανταγωνιστές.

ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ

Τον Μάρτιο 2007, αποφασίστηκαν νέες νομοθετικές διατάξεις για την κυριότητα ακινήτων, που άρχισαν να ισχύουν από 1/10/2007. Υπό το νέο νομικό πλαίσιο για την εμπράγματη ιδιοκτησία (Property Law 2007), υφίστανται περισσότερα δικαιώματα χρήσης της γης, χωρίς όμως να χορηγείται πλήρες δικαίωμα ιδιοκτησίας επί της γης, η οποία εξακολουθεί να θεωρείται «κρατική».

Συγκεκριμένα, ιδιώτες (φυσικά και νομικά πρόσωπα) μπορούν να αποκτούν δικαίωμα χρήσης της γης για μια περίοδο έως και 70 έτη, καθώς και το δικαίωμα μεταβίβασης και πώλησης του δικαιώματος χρήσης της γης. Είναι η πρώτη φορά που το κράτος και ιδιώτες αντιμετωπίζονται και προστατεύονται από κινεζικό νόμο με ισότητα.

Παρά την ισχύ της νομοθεσίας σε εθνικό επίπεδο, η κυβέρνηση της κάθε επαρχίας έχει την δικαιοδοσία μετατροπής και προσαρμογής της νομοθεσίας ανάλογα με την ιδιομορφία και τις ανάγκες της. Συνιστάται λοιπόν στον ενδιαφερόμενο αγοραστή, κατά τη διάρκεια της έρευνας αγοράς, να λάβει υπόψη του τη νομοθεσία της εκάστοτε επαρχίας.

Η χρήση γης από ξένους επενδυτές άρχισε το 1979 με τη σύσταση κοινοπραξιών με εγχώριες εταιρίες. Όμως το 1988, η κυβέρνηση της Κίνας προχώρησε στην οριστική άρση των περιορισμών στη χρήση γης για ξένες εταιρίες ή ξένα φυσικά πρόσωπα.

Τα δικαιώματα χρήσης γης, σύμφωνα με νόμο του 1990, διαιρούνται στις εξής κατηγορίες:

- *Δικαίωμα Μεταβίβασης (Allocated)*

Αυτή η κατηγορία περιλαμβάνει τεμάχια γης που ανήκουν σε υπουργεία, στρατό, κρατικές εταιρίες, σχολεία, νοσοκομεία και υπηρεσίες που διατηρούν το δικαίωμα χρήσης ανάλογα με τις ανάγκες τους. Τα δικαιώματα μεταβίβασης χρήσης γης δεν μπορούν να εκμισθωθούν, υποθηκευτούν ή μεταφερθούν. Παρά την ιδιομορφία αυτών των δικαιωμάτων, στην περίπτωση που ένας ξένος επενδυτής επιθυμεί την απόκτηση αυτών, μπορεί να απευθυνθεί στο φορέα στον οποίο ανήκουν τα δικαιώματα και στη συνέχεια να τα μετατρέψει σε δικαιώματα παραχώρησης.

- *Δικαίωμα Παραχώρησης (Granted)*

Η χρήση γης παραχωρείται για έναν εγκεκριμένο σκοπό και για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα με κάποιο κόστος, το οποίο καταβάλλεται στην κυβέρνηση. Αυτός είναι ο πιο συνηθισμένος τρόπος με τον οποίο αποκτούνται δικαιώματα χρήσης γης στην Κίνα. Σε αντίθεση με τα δικαιώματα μεταβίβασης, τα δικαιώματα παραχώρησης μπορούν να εκμισθωθούν, υποθηκευτούν ή μεταφερθούν σε ένα κλίμα «ανοιχτής αγοράς». Σύμφωνα με τους νόμους του 1994 και 2007 τα δικαιώματα παραχώρησης δεν μπορούν να απαλλοτριωθούν από την κυβέρνηση πριν από τη λήξη του συμβολαίου εκμίσθωσης, εκτός αν κρίνεται απαραίτητο για το κοινωνικό συμφέρον. Σε αυτή την περίπτωση η κυβέρνηση πρέπει να καταβάλει την ανάλογη αποζημίωση.

Το χρονικό διάστημα εκμίσθωσης δικαιωμάτων είναι διαφορετικό ανάλογα με τη χρήση της γης. Συγκεκριμένα:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| • Οικιστική χρήση | έως 70 έτη |
| • Βιομηχανική χρήση | έως 50 έτη |
| • Εμπορική ή ψυχαγωγική χρήση | έως 40 έτη |
| • Αγροτική χρήση | έως 30 έτη |

Οι ξένοι επενδυτές έχουν αρκετές επιλογές για τον τρόπο απόκτησης δικαιωμάτων χρήσης γης. Συγκεκριμένα, απόκτηση μέσω:

- Ίδρυσης μεικτής επιχείρησης με Κινέζο σύνεταίρο.
- Επένδυσης σε αναπτυξιακή ζώνη (Development Zone).
- Εξαγοράς εγχώριας εταιρίας, με άμεση μεταφορά δικαιωμάτων χρήσης γης.
- Πλειστηριασμού δικαιωμάτων χρήσης γης που ανήκουν στην κυβέρνηση.
- Εξαγοράς ή συμμετοχής σε ξένες εταιρίες που θέλουν να μεταπουλήσουν τα δικαιώματά τους.

Οι διαδικασίες απόκτησης δικαιωμάτων μέσω πλειστηριασμού αφορούν σε τεμάχια γης, τα δικαιώματα των οποίων ανήκουν στην κυβέρνηση. Το 2002, το Υπουργείο Γης και Πόρων (MLR) προέβη στη θέσπιση ενός συστήματος πλειστηριασμού δικαιωμάτων χρήσης γης σε εθνικό επίπεδο. Αυτή ήταν μία από τις παραχωρήσεις που έκανε η Κίνα για την είσοδό της στον Παγκόσμιο Οργανισμό Εμπορίου (WTO). Οι διαδικασίες πλειστηριασμού αφορούν στη χρήση γης για τους παρακάτω σκοπούς:

- Κατασκευή κατοικιών
- Εμπορική χρήση

Οι τρόποι και κανονισμοί συμμετοχής σε πλειστηριασμό και στη συνέχεια απόκτησης των δικαιωμάτων αλλάζουν συνεχώς προκειμένου να προσαρμοστούν τόσο στις εξελίξεις τις εθνικής όσο και της παγκόσμιας οικονομίας. Για το λόγο αυτό, θεωρείται απαραίτητο, ο υποψήφιος για συμμετοχή σε πλειστηριασμό να κάνει χρήση των υπηρεσιών ενός εξειδικευμένου νομικού συμβούλου που είναι εξοικειωμένος με την τρέχουσα νομοθεσία και τους κανονισμούς.

Κάθε ένας από τους παραπάνω τρόπους απόκτησης δικαιωμάτων χρήσης γης χρειάζεται διαφορετική προσέγγιση και απαιτούνται διαφορετικές νομοθετικές διαδικασίες. Η βέλτιστη επιλογή σχετίζεται με το είδος της επένδυσης, τη μορφή σύστασης της επιθυμητής εταιρίας, την τοποθεσία του έργου, τις διαφορετικές νομοθεσίες φορολόγησης σε κάθε περιοχή, κ.ά.

Είναι λοιπόν απαραίτητο, οι ξένοι επενδυτές να αφιερώνουν, για την έρευνα αγοράς, ένα μεγάλο χρονικό διάστημα στην Κίνα πριν την τελική αγορά των δικαιωμάτων. Σημαντικό είναι, πριν τη λήψη της τελικής απόφασης να διενεργείται ενδελεχής έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας των δικαιωμάτων. Επίσης, οι ξένοι επενδυτές πρέπει να είναι επιφυλακτικοί όταν συμμετέχουν σε ειδικούς διακανονισμούς με τις τοπικές κυβερνήσεις. Στην περίπτωση που η γη έχει αποκτηθεί ή μεταβιβασθεί χωρίς να τηρούνται οι οδηγίες του Υπουργείου Γης και Πόρων (MLR, Ministry of Land and Resources, <http://www.mlrgov.cn/mlrenglish>), το Υπουργείο έχει το δικαίωμα να προβεί στη δήμευση ή και κατεδάφιση οποιουδήποτε κτιρίου βρίσκεται στην αναφερθείσα γη. Προς αποφυγή τέτοιων ή άλλων προβλημάτων, είναι απαραίτητη η σχετική νομική υποστήριξη.

Η τακτική της κεντρικής κυβέρνησης σχετικά με την εκχώρηση δικαιωμάτων χρήσης γης στηρίζεται στο γεγονός, ότι η Κίνα χρειάζεται τουλάχιστον 120 εκ. ha¹ (13% της συνολικής της έκτασης) για καλλιεργήσιμη γη, ώστε να διασφαλιστεί η διατροφή του μεγάλου πληθυσμού της. Όμως, κατά την τελευταία δεκαετία παρατηρήθηκαν αρκετές αλλαγές στη χρήση γης. Έτσι καλλιεργήσιμες εκτάσεις μετατράπηκαν σε εκτάσεις για βιομηχανική χρήση. Συγκεκριμένα από το 1996 έως το 2007 η έκταση καλλιεργήσιμης γης μειώθηκε από 130 σε 121.7 εκ. ha. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την επιβολή νέων κανονισμών, οι οποίοι απαιτούν διπλάσιο κόστος εκμίσθωσης της γης για βιομηχανική χρήση (όταν μεταβάλλεται η αγροτική της χρήση).

ΜΕΛΕΤΗ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ

Κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των Ολυμπιακών Αγώνων του 2008 στο Πεκίνο, υπήρξε μεγάλη άνθηση στον τομέα της αρχιτεκτονικής. Κινέζικα μελετητικά γραφεία, σε συνεργασία με ξένους αρχιτέκτονες, κατάφεραν να «διαμορφώσουν» μια νέα εικόνα στον τομέα της αρχιτεκτονικής. Παρατηρώντας κανείς όλες αυτές τις νέες κατασκευές μπορεί να θεωρήσει, ότι οι ξένοι σχεδιαστές έχουν ουσιαστικά βάλει το δικό τους στίγμα στην αγορά. Δυστυχώς, όμως, οι κανονισμοί που υπάρχουν στον τομέα του σχεδιασμού είναι για τους ξένους αρχιτέκτονες και τα αρχιτεκτονικά γραφεία ακόμη αρκετά αυστηροί, με αποτέλεσμα να περιορίζονται οι δραστηριότητές τους.

Σημαντικοί περιορισμοί υφίστανται στην ίδρυση και λειτουργία της εξ ολοκλήρου ξένης εταιρίας (Wholly Foreign Owned Enterprises - WFOE), όπου απαιτούνται σημαντικά κεφάλαια εκκίνησης, ενώ υπάρχουν περιορισμοί που αναφέρονται στην υπηκοότητα και στη διαμονή του προσωπικού των εταιριών. Η επιτυχία των ξένων εταιριών και η αναγνωρισιμότητα των προϊόντων και των υπηρεσιών που παρέχουν στην κινεζική αγορά, είναι αποτέλεσμα της μακροχρόνιας παρουσίας τους στο χώρο και της δημιουργίας ισχυρών διαπροσωπικών σχέσεων.

Στην πραγματικότητα, οι κινεζικές εταιρίες είναι αυτές που κυριαρχούν στην αγορά. Αυτές διαθέτουν, κυρίως, τη γνώση της αγοράς και είναι απόλυτα εξοικειωμένες με την περίπλοκη νομοθεσία της Κίνας. Ωστόσο, στην αγορά παρατηρείται έλλειψη ποιοτικού ελέγχου, περιορισμένη προσαρμογή σε παγκόσμια πρότυπα και κανονισμούς καθώς και έλλειψη εξειδικευμένης γνώσης στον τομέα της διαχείρισης έργων.

Η πλειοψηφία των πελατών των ξένων μελετητικών γραφείων στην Κίνα είναι ξένες επενδυτικές εταιρίες, με κύριο προσανατολισμό την ανάπτυξη έργων υποδομής υψηλών προδιαγραφών, όπως ξενοδοχειακές μονάδες, πολυτελείς κατοικίες και γραφεία κ.ά., καθώς αυτές γνωρίζουν ότι οι εγχώριες εταιρίες αδυνατούν να παράσχουν τέτοιου είδους εξειδικευμένες υπηρεσίες.

Στον τομέα της κατασκευής ολοένα και περισσότεροι εγχώριοι επενδυτές ακινήτων στρέφονται στην παροχή υψηλού επιπέδου αρχιτεκτονικών υπηρεσιών, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται ευκαιρίες για δραστηριοποίηση ξένων εταιριών. Τα κινεζικά αρχιτεκτονικά

¹ 1ha = 10⁴ m²

γραφεία έχουν εμπειρία σε έργα μικρής και μεσαίας κλίμακας αλλά πάσχουν στον τομέα ανάπτυξης έργων μεγάλης κλίμακας, που απαιτούν ειδικές αρχιτεκτονικές λύσεις, νέες τεχνολογίες υλικών καθώς και τήρηση διεθνών προδιαγραφών.

Το Υπουργείο Κατασκευών (πρώην MOC, νυν MOHURD, <http://www.mohurd.gov.cn>) και το Υπουργείο Εμπορίου (MOFCOM, <http://english.mofcom.gov.cn>) είναι υπεύθυνα για την παρακολούθηση και τη θέσπιση νόμων και κανονισμών που σχετίζονται με τη μελέτη και την κατασκευή. Συγκεκριμένα, το νομοθετικό πλαίσιο που έχει οριστεί για τους τομείς της Κατασκευής, Μελέτης και Διαχείρισης Έργων (Project Management) έχει ως εξής:

Κατασκευαστικός κλάδος

Διατάξεις που διέπουν τον κατασκευαστικό κλάδο είναι:

Διάταγμα 113 – Κανονισμός για Κατασκευαστική Εταιρία Ξένων Επενδύσεων (FICE)

Εγκύκλιος 159

Εγκύκλιος 159 συμπληρωματική

Μελετητικός κλάδος

Σχετικές διατάξεις είναι:

Διάταγμα 114 – Κανονισμός για Εταιρία Μελετών Ξένων Επενδύσεων (FIDE)

Διάταγμα 78 – Κανονισμός για Σχεδιασμό Offshore Έργων

Διαχείριση Έργων (Project Management)

Για την διαχείριση έργων ισχύουν οι παρακάτω διατάξεις:

Εγκύκλιος 200 – Κανονισμός Διαχείρισης Έργων

Διάταγμα 155 – Κανονισμός για Εταιρία Διαχείρισης Έργων Ξένων Επενδύσεων

Κατασκευαστικός κλάδος

Για την δραστηριοποίηση ξένων εταιριών στον κατασκευαστικό τομέα υπάρχουν δυο διαφορετικές περιπτώσεις:

- Κοινοπραξία με Κινέζικη εταιρία, η οποία διαθέτει πτυχίο κατάλληλης τάξης.
- Εξ ολοκλήρου ξένη εταιρία (WFOE) με πτυχίο κατάλληλης τάξης.

Στην περίπτωση κοινοπραξίας με Κινέζικη εταιρία με σκοπό τη δημιουργία Κατασκευαστικής Εταιρίας Ξένων Επενδύσεων (FICE, Foreign Invested Construction Enterprise) δεν υπάρχουν περιορισμοί, ενώ στην περίπτωση εξ ολοκλήρου ξένης εταιρίας υπάρχουν περιορισμοί στην ανάληψη έργων. Συγκεκριμένα, οι FICE-WFOE μπορούν να συμμετάσχουν στις εξής δραστηριότητες:

- Έργα που χρηματοδοτούνται από ξένα κεφάλαια
- Έργα που χρηματοδοτούνται μέσω διεθνούς δανειοδότησης
- Κοινοπραξίες κινέζικων εταιριών με ξένες (Joint Venture), στις οποίες η χρηματοδότηση από ξένα κεφάλαια ξεπερνάει το 50% ενώ στην περίπτωση όπου τα ξένα κεφάλαια είναι λιγότερο από το 50% υπάρχουν ειδικές τεχνικές απαιτήσεις.
- Έργα με εγχώρια χρηματοδότηση, τα οποία οι τοπικοί ανάδοχοι αδυνατούν να αναλάβουν λόγω τεχνικών δυσκολιών και έλλειψης εμπειρίας. Σε αυτή την περίπτωση, η ανάθεση του έργου γίνεται από κοινού σε ξένους και τοπικούς αναδόχους.

Στον παρακάτω πίνακα αναφέρεται το κεφάλαιο εκκίνησης για εξ ολοκλήρου ξένη εταιρία (WFOE) σε διάφορους τομείς και για διαφορετικές τάξεις. Η διαφοροποίηση των τάξεων σχετίζεται με την κλίμακα και τον προϋπολογισμό του έργου που προτίθεται να υλοποιήσει η ανάδοχος εταιρία.

Πιν. 1 Ελάχιστο Κεφάλαιο Εκκίνησης για FICE (Οι τιμές είναι σε εκ. RMB²).

Κατηγορία Έργου	Ανώτατη Τάξη	Τάξη 1	Τάξη 2	Τάξη 3
Κτιριακά	300εκ.	50εκ.	20εκ.	6εκ.
Οδοποιία	300εκ.	60εκ.	30εκ.	10εκ.
Σιδηροδρομικά	300εκ.	50εκ.	20εκ.	5εκ.

Αξίζει να αναφερθεί, ότι οι ανάδοχοι που κατέχουν πτυχίο τάξεως 1, 2 και 3 δεν μπορούν να αναλάβουν έργα τα οποία έχουν προϋπολογισμό μεγαλύτερο του πενταπλάσιου του κεφαλαίου εκκίνησής τους. Για παράδειγμα, μια εταιρία με κεφάλαιο εκκίνησης 10εκ. RMB μπορεί να αναλάβει έργα με προϋπολογισμό ο οποίος δεν ξεπερνά τα 50εκ. RMB.

Επίσης, υπάρχουν περιορισμοί για το απασχολούμενο προσωπικό της εταιρίας. Για παράδειγμα, εταιρία πτυχίου τάξεως 1, θα πρέπει να απασχολεί 300 υπαλλήλους σε θέσεις τεχνικού, διαχειριστικού και διοικητικού προσωπικού. Περιορισμοί υπάρχουν και στη διάρκεια παραμονής των υπαλλήλων, οι οποίοι δεν είναι κινεζικής υπηκοότητας.

Μελετητικός κλάδος

Βάσει του διατάγματος 78, ξένες εταιρίες στην Κίνα, οι οποίες δεν συνεργάζονται με κινέζικες, δεν μπορούν να παρέχουν πλήρεις μελετητικές υπηρεσίες παρά μόνο τα αρχικά σχέδια (conceptual stage) κάθε έργου. Αυτή η διάταξη αποτελεί εμπόδιο στην ολοκλήρωση του έργου και στη διασφάλιση, ότι η τελική μελέτη θα τηρεί το αρχικό σκεπτικό και τις αρχικές προδιαγραφές. Από την άλλη μεριά, το διάταγμα επιτρέπει, οι ξένες εταιρίες να ιδρύσουν μελετητικές εταιρίες στην Κίνα, οι οποίες θα έχουν ισάξια δικαιώματα με τις κινέζικες, αλλά οι όροι για την ίδρυση μιας τέτοιας εταιρίας είναι σχεδόν αποτρεπτικοί (διάταγμα 114).

Για τις δραστηριότητες μελετητικών γραφείων στην Κίνα, οι ξένες εταιρίες πρέπει αρχικά να προβούν στη σύσταση μιας Μελετητικής Εταιρίας Ξένων Επενδύσεων (FIDE, Foreign Invested Design Enterprise). Στο μελετητικό κλάδο υπάρχουν οι κάτωθι μορφές εταιριών FIDE που είναι σύμφωνες με την κινεζική νομοθεσία:

- Κοινοπραξία με Κινέζικη Εταιρία (SFJV, Sino – Foreign Joint Venture)
- Εταιρία Πλήρους Ιδιοκτησίας Ξένων Επενδύσεων (WFOE)

Στη συνέχεια, η νεοϊδρυθείσα εταιρία πρέπει να υποβάλει αίτηση για τη χορήγηση μελετητικού πτυχίου έργων. Τα πτυχία για τα οποία μπορεί να υποβάλει αίτηση μια εταιρία με το αντίστοιχο απαιτούμενο κεφάλαιο εκκίνησης, φαίνονται στον πίνακα 2.

Πιν. 2 Ελάχιστο Κεφάλαιο Εκκίνησης για FIDE (Οι τιμές είναι σε εκ. RMB).

Κατηγορία Έργου	Γενική Τάξη	Τάξη A	Τάξη B	Τάξη C
Κτιριακά	60εκ.	6εκ.	3εκ.	1εκ.
Ενεργειακά		6εκ.	3εκ.	1εκ.
Σιδηροδρομικά		6εκ.	3εκ.	1εκ.
Υδραυλικά		6εκ.	3εκ.	1εκ.
Οδοποιία		6εκ.	3εκ.	1εκ.

Το πτυχίο γενικής τάξης δίνει τη δυνατότητα για ανάληψη έργων χωρίς περιορισμούς στο είδος και στην περιοχή της μελέτης. Το πτυχίο A τάξης, έχει τον περιορισμό της ανάληψης έργων στην περιφέρεια της έδρας της εταιρίας, ενώ οι τάξεις B και C έχουν τον περιορισμό ανάληψης έργων σε επίπεδο πόλης και «δήμων» αντίστοιχα. Πρέπει να σημειωθεί, ότι για

² 1εκ. RMB ≈ 98.747,60€ (ισοτιμία 30/10/2009)

νεοϊδρυθείσα εταιρία, η μεγαλύτερη τάξη μελετητικού πτυχίου που μπορεί να ζητήσει είναι η τάξη Β. Μετά το πέρας δυο ετών από την απόκτηση του πρώτου πτυχίου, η εταιρία μπορεί να ζητήσει πτυχίο μεγαλύτερης τάξης.

Εκτός από τις απαιτήσεις για το ελάχιστο κεφάλαιο εκκίνησης υπάρχουν, επίσης, αυστηρές απαιτήσεις για το προσωπικό της εταιρίας. Συγκεκριμένα:

- Το τεχνικό προσωπικό (συμπεριλαμβάνονται Αρχιτέκτονες και Μηχανικοί) μπορεί να απασχολείται μόνο σε μία μελετητική εταιρία.
- Ειδικές εξετάσεις του τεχνικού προσωπικού από το Υπουργείο Κατασκευών.
- Το 25% του τεχνικού προσωπικού των WFOE (12,5% για τις SFJV) πρέπει να είναι μη κινεζικής υπηκοότητας.
- Το ξένο προσωπικό πρέπει να παραμένει στην Κίνα τουλάχιστον για έξι (6) μήνες το χρόνο.

Παρά το γεγονός ότι κάποιες από τις απαιτήσεις έχουν αρθεί, χρησιμοποιώντας τον όρο «προσωρινά», παραμένει ακόμη αβέβαιο το σκεπτικό της κινεζικής κυβέρνησης για το ρόλο των ξένων μελετητικών γραφείων στην Κίνα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, στην περίπτωση σύστασης νέας εταιρίας, να μην υπάρχουν εγγυήσεις για το τι μπορεί να συμβεί στο μέλλον και τότε ο όρος «προσωρινά» θα απαληφθεί.

Επίλογος

Ο τομέας των κατασκευών στην Κίνα έχει ακόμη μεγάλα περιθώρια για την είσοδο ξένων επενδυτών και εταιριών. Η οικονομία της Κίνας, ακόμη και κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, παραμένει δυναμική. Όμως, απαιτούνται τεράστιες προσπάθειες για να συμβαδίσει ο κοινωνικός τομέας με την οικονομική ανάπτυξη. Οι ανάγκες για αστικοποίηση, από τη δημιουργία νέων κατοικιών έως και τη δημιουργία νέων πόλεων, αλλά και η κατασκευή έργων υποδομής που θα βοηθήσουν την καθημερινή ζωή του πληθυσμού (έργα οδοποιίας, υδραυλικά έργα, λιμενικά έργα, έργα αεροπλοΐας) και θα ανεβάσουν το βιοτικό του επίπεδο, είναι πολύ μεγάλες.

Η είσοδος στην αγορά της Κίνας δεν είναι εύκολη υπόθεση. Χρειάζεται υπομονή, εξονυχιστική έρευνα αγοράς και μακροχρόνια σχέδια επενδύσεων, ώστε να μπορέσει μια εταιρία να κερδίσει την εμπιστοσύνη της κυβέρνησης αλλά και των Κινέζων αγοραστών.

BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. “Circular on Better Implementation of the Filing on Foreign Investment in Real Estate Industry”, MOFCOM, 2008
2. “Land Registration Measures”, MLR, 2007
3. “Urban and Rural Planning Law of the People’s Republic of China”, NPC, 2007
4. “Regulations on Transfer through Bidding, Auction, and Quotation of State – owned Construction Land Use Rights (Amended)”, MLR, 2007
5. “Law of People’s Republic of China on Land Contract in Rural Areas”, NPC, 2002
6. “The 11th Five – year Plan on Foreign Capital Utilization”, SDRC, 2006
7. “Detailed Rules for the Implementation of the Provisions on Administering Foreign – invested Construction Engineering Design Enterprises”, MOC/MOFCOM, 2007
8. “Approval and Supervision of Direct Investment in Real Estate Industry”, MOFCOM/SAFE, 2007
9. “Regulations on Administration of Foreign – Invested Construction and Engineering Service Enterprises”, MOC/MOFCOM, 2007
10. “Regulations on Foreign – Invested Construction Design Enterprises”, MOC/MOFTEC, 2002
11. “Administration of Foreign Enterprises Engaging in Construction Work Design Activities in PRC Tentative Provisions”, MOC, 2004
12. “Regulations on Construction Enterprises with Foreign Investment”, MOC/MOFTEC, 2002
13. “Strengthening the Administration of Credential Evaluation for Foreign – Funded Construction Enterprises”, MOC/MOFCOM, 2004
14. “Examination and Approval for the Establishment of Investment Companies by Foreign Investors”, MOFCOM, 2009
15. “Opinions on Regulating the Entry of Foreign Investment into the Real Property Market and the Administration Thereof”, MOC/MOFCOM/NDRC/PBC/SAFE/ SAIC, 2006
16. “Provisional Measures for Construction Project Management”, MOC, 2004
17. “European Business in China Position Paper”, Construction Working Group, 2009, EUCCC
18. “White Paper”, Construction, Engineering and Design/Real Estate, 2009, AmCham
19. Howlett M. Ashley, “The Impact of the WTO on China’s Construction, Engineering and Design Industries: Five Years of Change and Challenges for Foreign Companies”, 2007
20. MWE, “China Slightly Eases Restrictions on Foreign Investment in the Real Estate Sector”, China Law Offices, 2009
21. Jian Zuo and Tony Y.F. Ma, “The Project Management Consultants in Chinese Construction Industry – The Roles and Responsibilities”, 2007
22. Howrey LLP, “How Foreign Architecture and Engineering Firms Can Enter the China Market”, 2007

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

AmCham	American Chamber of Commerce in China
EUCCC	European Union Chamber of Commerce in China
FICE	Foreign Invested Construction Enterprise
FIDE	Foreign Invested Design Enterprise
MLR	Ministry of Land and Resources
MOC	Ministry of Construction
MOFCOM	Ministry of Commerce
MOFTEC	Ministry of Foreign Trade and Economic Cooperation
MOHURD	Ministry of Housing and Urban Rural Development (former MOC)
NDRC	National Development and Reform Commission
NPC	National People's Congress
PBC	People's Bank of China
RMB	RenMinBi (¥)
SAFE	State Administration of Foreign Exchange
SAIC	State Administration for Industry and Commerce
SDRC	State Development and Reform Commission
SFJV	Sino Foreign Joint Venture
WFOE	Wholly Foreign Owned Enterprise
WTO	World Trade Organization

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η μελέτη υλοποιήθηκε με τη συνδρομή και υποστήριξη του Γραφείου Οικονομικών και Εμπορικών Υποθέσεων (OEY) της Ελληνικής Πρεσβείας στο Πεκίνο, με γνώμονα τις κατευθύνσεις του προϊσταμένου του Γραφείου, Συμβούλου OEY Α' κ. Κώστα Παπαδημητρίου, καθώς και με την υποστήριξη του ΤΕΕ και ιδιαίτερα της προϊσταμένης της Δ/σης θεμάτων ΕΕ και Διεθνών Σχέσεων, κας Ασπασίας Ταλιάνη, και του Προέδρου του ΤΕΕ Μαγνησίας κ. Σωκράτη Αναγνώστου.

ΣΥΝΤΟΜΟ ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΟ

Δημήτριος Λαζ. Κολαξής – dimitrios@kolaxis.gr

Ο Δ. Λ. Κολαξής γεννήθηκε στο Βόλο και σπούδασε Πολιτικός Μηχανικός στο Πανεπιστήμιο Πατρών. Εργάστηκε ως μηχανικός επίβλεψης σε διάφορες κατασκευαστικές εταιρίες στην Ελλάδα. Τώρα ζει στην Κίνα, όπου εργάζεται ως στέλεχος της εταιρίας ESI Euro Sino Invest GmbH με αντικείμενο την ανέγερση ακινήτων (real estate development) στην περιοχή της πόλης Shenyang. Παράλληλα, είναι εξωτερικός συνεργάτης του T.E.E. για θέματα μηχανικών στην Κίνα.

Πεκίνο, Δεκέμβριος 2009
Ο Συντάξας

Δημήτριος Λ. Κολαξής
Πολιτικός Μηχανικός