

與房地產有關的中國法律和法規概要

1. 中國的土地制度

中國所有土地均為國家或集體所有，具體依土地所在位置而定。所有城市的市區土地均為國家所有，除法律另有規定者外，所有城市的農村土地及所有郊區土地，均為集體所有。國家為了公共利益的需要，可以依法徵用或接管土地並給予補償。

雖然中國所有土地均為國家或集體所有，但是個人及企業也可持有、租賃及開發已獲授出土地使用權的土地。

法例

1988年4月，全國人大修訂《中華人民共和國憲法》（「憲法」），允許有償轉讓土地使用權。1988年12月，經修訂的《中華人民共和國土地管理法》，允許有償轉讓土地使用權。

根據國務院於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「城鎮土地條例」）及第八屆全國人大常委會第八次代表大會於1994年7月頒佈的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」），允許轉讓、租賃和抵押已取得的土地使用權以及地上物業。

根據城鎮土地條例，不同土地用途的出讓最高年限有所不同。有關年限一般如下：

土地用途	最高年限
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
公共設施	50
其他	50

出讓期限期滿後，仍可續期，但應當重新簽訂土地使用權出讓合同並支付土地使用權出讓金。如果出讓期限未續期，則土地使用權及任何地上物業的所有權將收歸國有而不給予賠償。根

據全國人大於2007年3月16日會議上頒佈的《中華人民共和國物權法》（「物權法」），住宅建設用地使用權期限屆滿時，自動續期。

根據城鎮土地條例，除法律另有規定者外，所有境內外企業均可取得土地使用權。國家在出讓期限期滿前不收回依法出讓的土地使用權。如果國家在出讓土地使用權期限內，在特殊情況下根據公共利益的需要收回土地，須給予補償。土地使用者可在餘下的出讓期限內，合法向第三者轉讓、按揭或租賃其土地使用權。根據物權法，於住宅建設用地使用權期限屆滿前，如需要提前收回該土地，應給予補償並退還相應的出讓金。

雖然城鎮土地條例規定了有關土地使用權交易的一般規範，各地的法律亦就特殊地區內有關出讓和轉讓土地使用權的具體交易作出規管。這樣的地方法規為數眾多。部分地方法規與國家法律並不一致。中央主管部門的立場是，如果出現不一致，則以國家法律為準。

出讓土地使用權

國家可向一名人士出讓土地使用權，使其在特定期間，擁有一幅土地的獨有權利，作特定用途，但須受其他可能規定的條款及條件限制。出讓土地使用權時，須支付土地出讓金。土地使用權以三種方式出讓，即協議、招標或拍賣。

2003年6月11日，中國國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，如果同一地塊只有一個實體作為意向用地者，土地使用權可採取協議方式出讓，但旅遊、娛樂及商品住宅物業等商業用地的土地使用權除外。地方土地局會同城市規劃機關等有關政府部門制定方案，方案應當包括具體位置、界址、用途、面積、年限、土地使用條件、規劃設計條件，以及擬定的土地出讓金（不得低於國家所規定的最低價），並將該方案提交有關政府審批。之後，地方土地局與意向用地者根據上述方案進行磋商，並達成出讓合同。如果有兩個或以上的實體對擬出讓的土地使用權有興趣，土地使用權須以招標、拍賣或掛牌形式出讓。

如果土地使用權以招標方式出讓，由地方土地局發出招標邀請書。邀請書須列出擬出讓的土地使用權的條款和條件。有關地方土地局須成立委員會，考慮所提交的標書。中標者須與地方土地局簽訂出讓合同，並在規定的期限內支付有關的土地出讓金。土地使用權的投標，可採取公開投標或私人投標方式進行。土地局須考慮以下情況：如招標邀請書僅要求投標者落標，則價高者得；或者，如果邀請書要求投標者除落標外，另行提交計劃書，則計劃書的詳情須予以考慮。如果有關土地局認為所有標書均未能令人滿意，則土地局有權拒絕所有標書。

如果土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局須舉行公開拍賣。土地使用權將價高者得。中標者須與地方土地局訂立出讓合同。

如果土地使用權以掛牌形式出讓，地方土地局須發出公告，說明土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價、收標的期間及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將價高者得，但需符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地局訂立出讓合同。

2001年5月21日，上海市人民政府更新《上海市土地使用權出讓辦法》（「辦法」），辦法於2001年7月1日生效。根據辦法，用於商業、旅遊、娛樂、金融、服務業及商品房住宅物業等項目的土地使用權出讓應當採取公開招標及拍賣進行。但經上海市人民政府批准以協議方式出讓土地使用權的除外。

隨後頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「規定」）規定於2002年7月1日起，作商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業用途的土地使用權必須以招標、拍賣或掛牌形式出讓。規定備有多種辦法，確保以公開及公平的方式出讓商用土地，例如地方土地局在決定某一地塊的用途時，必須考慮不同社會、經濟及規劃狀況，並且其有關指定土地用途的決定須取得市級或省級政府的批准。投標、拍賣或掛牌的公佈，必須在開始進行投標、拍賣或掛牌前20日刊發，開始接受投標的時間不得少於十日。

簽訂土地使用權出讓合同後，受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，並將合同報送有關地方當局，以待簽發土地使用證。出讓期限屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，須重新簽訂合同以續訂土地出讓，並支付土地出讓金。

為控制和加快土地使用權出讓程序，多個地方政府已就土地出讓合同訂立標準條文。有關條文的條款一般包括土地用途、土地出讓金和支付方式、建築限制，包括地盤覆蓋率、總建築面積和高度限制、興建公共設施、遞交樓宇規劃和批文、建築竣工限期、城市規劃限制、在支付土地出讓金及完成所規定發展前對轉讓的限制以及違約的責任。土地使用者於簽訂土地出讓合同後要求更改土地規定用途，應當取得有關土地局和有關城市規劃部門的批准，且可能需要重新簽訂土地使用合同以及調整土地出讓金以反映新用途的增值，並須隨即辦理登記手續。

土地使用權的轉讓、租賃或按揭

國家出讓某一特定的土地使用權後，除非已作出任何限制，否則取得土地使用權的人士可在國家所出讓的期限內，轉讓、租賃或按揭該土地使用權。轉讓與租賃的區別在於轉讓涉及出讓人在擁有該土地使用權期間內，將土地使用權轉歸承讓人。而另一方面，租賃並未涉及出租人將其權利轉讓給承租人。此外，與轉讓不同，租賃通常無需支付土地出讓金，但必須在租賃期間支付租金。如果未能遵守有關出讓合同中關於規定期限和投資狀況、土地開發和使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或按揭。此外，中國各地關於轉讓、租賃或按揭土地使用權的先決條件的規定各不相同。

所有土地使用權的轉讓、按揭及租賃必須以有關各方訂立的書面合同為憑證，而有關書面合同必須在市級或國家級有關地方土地局登記。轉讓土地使用權時，國家最初授出土地使用權的有關合同所載的所有權利和責任，將被視作該項轉讓條款和條件的一部分，但須視乎交易的性質而定。

土地使用權的終止

土地使用權因土地出讓合同所規定的出讓期限屆滿及收回有關權利而終止。

國家一般不會在土地使用權出讓期限屆滿前將其撤銷，如果國家因特殊理由（例如公共利益）而撤銷有關權利，則須經考慮實際情況和使用者已使用的土地使用權期限後給予土地使用者適當補償。

屆滿後，國家可無償取得土地使用權及其地上建築物、其他附著物所有權。土地使用者應當採取措施交還土地使用證，並依照規定辦理有關證書的註銷登記。

土地使用者可申請土地使用權的續期，並在申請獲批授後，必須重新簽訂土地出讓合同、支付土地出讓金以及就續訂合同辦理妥善登記。

2. 房地產開發和經營

房地產開發企業的成立

根據全國人大常委會於1995年7月頒佈的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」），房地產開發企業被定義為以營利為目的，從事房地產開發和銷售的企業。根據建設部於1995年1月頒佈的《城市房地產開發管理暫行辦法》（「開發暫行辦法」）和國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- (1) 以自己的名稱經營並擁有自己的組織機構；
- (2) 有固定的經營場所；
- (3) 有符合國務院相關規定要求的註冊資本；

- (4) 有四名或以上全職專業房地產／建築技術人員，以及兩名或以上全職會計人員，各人均須持有相關資格證書；及
- (5) 符合相關法律和行政法規的其他規定。

省、自治區或直轄市地方政府可以根據當地的情況，對房地產開發企業的註冊資本和專業人員作出高於前述條件的規定。

開發商要成立房地產開發企業，應當向工商行政管理局申請登記。房地產開發企業自領取營業執照起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據商務部與發改委於2004年11月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，普通住宅單位的開發建設屬於鼓勵外商投資產業，而土地成片開發（僅限於採用中外合資或中外合作的開發方式）和高級酒店、別墅、高檔寫字樓、國際會議中心及大型主題公園的建設和經營屬於限制外商投資產業，其餘房地產開發屬於允許外商投資產業。外商若要開發和銷售房地產，應依據有關外商投資企業法律法規的規定，在中國成立合資經營、合作經營或獨資經營企業。該等規定包括企業在登記前必須取得商務部或其授權機關的批准。

根據國務院於2004年4月26日發佈的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不包括經濟適用房項目）資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。

房地產開發企業的資質

根據建設部於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業應當按照該規定申請核定企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及銷售業務。國務院轄下建設主管部門負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方人民政府轄下房地產開發主管部門則負責本行政區域內房地產開發企業的

資質管理工作。根據該資質管理規定，房地產開發企業分為四個等級。此外，實行分級審批的制度，其中：一級資質由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設主管部門初步審批，然後由國務院轄下建設主管部門最終審批；二級和以下資質開發企業的審批辦法由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。

根據開發條例，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業人員和經營業績，對備案的房地產開發企業核定資質登記。房地產開發企業應當按照核定的資質登記，承擔相應的房地產開發項目。

新成立的房地產開發企業到房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》，房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿後一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。各資質等級的開發企業只可在規定的經營範圍內從事房地產開發及銷售業務，不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承辦房地產開發項目。二級和以下資質的房地產開發企業可以承擔總面積250,000平方米以下的建設項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設主管部門確定。

開發

根據商務部與發改委於2004年11月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，普通住宅單位的開發建設屬於鼓勵外商投資產業，而土地成片開發和高級酒店、別墅、高檔寫字樓、國際會議中心及

大型主題公園的建設和經營屬於限制外商投資產業，其餘房地產開發屬於允許外商投資產業。

根據發改委於2004年10月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，按照《外商投資產業指導目錄》分類，總投資1億美元及以上的鼓勵類、允許類外資項目和總投資5,000萬美元及以上的限制類外資項目，由發改委審批核準項目申請報告；而按照《外商投資產業指導目錄》分類，總投資1億美元以下的鼓勵類、允許類外資項目和總投資5,000萬美元以下的限制類外資項目，由地方發展和改革部門審批。

根據城市房地產法和開發條例，房地產開發用地的土地使用權須以出讓方式取得，但根據中國法律或國務院規定可通過劃撥方式取得土地使用權的除外。

根據國土資源部於1999年3月頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》和2001年7月頒佈並於2004年10月修訂的《建設項目用地預審管理辦法》，房地產開發企業須就相關工地的建設向土地管理部門提出建築預申請。受理預申請的土地行政主管部門應當依據土地利用總體規劃和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審，然後出具建設項目用地預審報告。相關市、縣人民政府轄下土地管理部門應當與土地使用者簽訂《土地使用權出讓合同》，並向建設單位頒發《建設用地批准書》。

根據建設部於1992年12月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的受讓方(即房地產開發企業)應當持出讓合同向城市規劃行政主管部門申請《建設用地規劃許可證》。

房地產開發企業在取得《建設用地規劃許可證》後，應根據規劃及設計的相關要求，組織規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案須遵守全國人大常委會於1989年12月頒佈的《中

華人民共和國城市規劃法》及有關城市規劃的地方法規規定的相關報告和審批手續，並向城市規劃主管部門申領《建設工程規劃許可證》。

根據建設部於1999年10月頒佈並於2001年7月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，開發企業應向工程所在地的縣級以上人民政府轄下建設主管部門申領《施工許可證》。

房地產開發企業開發建設的房地產項目，應當符合有關法律、法規的規定和建築工程質量、安全標準、建築工程勘察、設計、施工的技術規範以及相關合同的規定。根據《開發條例》和建設部於2000年6月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》（「驗收規定」），房地產項目竣工後，房地產開發企業應組織竣工驗收，並應根據建設部於2000年4月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》的規定，進行竣工驗收備案。房地產開發項目經驗收合格後，方可交付使用，未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。對於住宅小區或其他綜合大樓項目，竣工後應當進行綜合驗收，該項目實行分期開發的，可以分期驗收。

環境保護和安全

根據第七屆全國人民代表大會常務委員會於1989年12月26日頒佈實施的《中國環境保護法》，各企業均須承擔保護環境的義務。第九屆全國人民代表大會常務委員會於2002年10月28日頒佈並於2003年9月1日實施的《中國環境影響評價法》規定，房地產開發商應編製環境影響評估報告，並提交中國有關環保機關，以及於開始施工前獲得中國有關環保機關的批准。每個項目落成時，有關環保機關將會視察該項目地盤，並測試環保控制設施，以確保符合所有適用的環保法規，以及簽發有關環境測試核准書，確認有關合規狀況。

根據國務院於2003年11月24日頒佈並於2004年2月1日實施的《建設工程安全生產管理條例》，房地產開發商必須保證用於安全施工措施方面的資金投入，並編製有關安全施工措施的文件，於申請施工許可證時提交有關建設機關。

預售

根據1995年1月1日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」）以及於2001年修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「管理辦法」），尚未竣工的商品房符合若干條件及／或規定後可以出售。

預售商品房時，根據管理法及管理辦法，必須符合下列條件：

- (i) 有關土地使用權的土地出讓金必須已繳足，並必須獲取土地使用證證書；
- (ii) 必須已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (iii) 為發展項目所注入的資金，不得少於項目投資總額的25%，而項目進度以及項目竣工日期必須已能確定；及
- (iv) 必須獲得預售許可證。

根據於2000年10月1日實施的《上海市房地產轉讓辦法修正》（「辦法」），於上海預售商品房須受上述預售規例所限制，並須符合下列主要規定：

- (i) 商品房的建築工程必須達致所規定的指標；
- (ii) 必須確認附屬設施的建築規劃；
- (iii) 必須經與當地專業房地產資金監管機構簽訂預售資金託管協議；及

(iv) 必須制定使用商品房契約，並必須與房地產管理公司訂立前期物業管理服務協議。

根據上海市人民政府2000年10月1日施行的《關於同意調整商品房預售應達到的工程進度標準的批覆》（「批覆」），有關前段分段(i)所指的規定指標的規例，將作下列補充：

- (i) 就七層或以下的商品房而言，必須已完成基本地基工程以及大樓的主建築結構；及
- (ii) 就八層或以上的商品房而言，必須已完成基本地基工程以及最少三分之二的大樓主建築結構，而在任何情況下，必須已完成至少七層的建築。

該批覆亦規定，於2000年6月20日前取得建設工程施工許可證並已於2000年12月31日前申請商品房預售證的項目，將受2000年10月1日實施規則的修訂前原有的標準規限，即如若已投入作發展項目的資金，最少達項目投資總額的25%，或項目的基本設施已驗收，方可開始進行預售。在2000年6月20日前已獲取建築工程施工許可證並於2001年1月1日後已經或將申請預售證的項目，則須受新標準所規限。

此外，商品房的預售須進行登記。擬預售其商品房的開發企業須向縣級或以上政府的相關房地產管理機關申請登記，並獲取預售許可證。

根據上海市發展計劃委員會、上海市建設和管理委員會、上海市外國投資工作委員會、上海市財政局、上海市城市規劃管理局及上海市房屋土地資源管理局於2001年6月25日共同發出的《關於本市內外銷商品住房並軌的若干意見》（滬府發2001第22號），國內及海外企業、機構及個人可購買及／或租賃商品房，不論有關土地使用權是在上述並軌之前或之後獲得。

轉讓

根據城市房地產法第37條，尚未註冊且並未根據法律獲取業權證的房地產不得轉讓。根據城市房地產法第38條，如果以出讓方式獲得土地使用權，房地產必須符合下列條件後方可轉讓：(i)必須根據土地出讓合同全數支付出讓土地使用權的土地出讓金，並且已獲得土地使用證；(ii)必須根據土地出讓合同的條款作出或進行投資或發展；(iii)必須已作出投資總額或已完成開發的25%以上；及(iv)如果投資或開發涉及大幅土地，則須已符合用作工業或其他建築目的的土地用途的條件。

按揭和擔保

在中國授出按揭受於1995年6月30日公佈並於1995年10月1日施行的《中華人民共和國擔保法》（「擔保法」），以及有關監管房地產的法律所監管。根據擔保法，任何按揭協議必須以書面訂立，並必須載有規定的條款，包括(i)所抵押債項的種類及數額；(ii)債務人的責任期限；(iii)所按揭物業的名稱、數量及土地使用權權屬；及(iv)按揭的範圍。就城市房地產的按揭而言，於訂立按揭合同後在一幅土地上新建的樓宇，無須受按揭的限制。

按揭是否有效，視乎按揭合同是否有效、按揭人是否擁有房地產證及／或土地使用證、以及有關按揭是否已在適當機構登記。如果按揭貸款未依期償還，承按人可出售物業，以清償按揭人欠款，並將出售或拍賣按揭物業所得款項餘款歸還予按揭人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，承按人可向中國具權力的法院或仲裁處提出訴訟或仲裁（如果有協議列明通過仲裁方式收回欠款）。

擔保法亦載有處理擔保的完整條文。根據擔保法，擔保可分為兩類；(i)一般擔保，據此，擔保人須於債務人未能履行付款責任時承擔有關責任；及(ii)附有共同及個別責任的擔保，據此，擔保人及債務人就付款共同及個別承擔責任。擔保合同必須以書面訂立，除另行協定外，否則擔保期須為主要責任履行期屆滿後的六個月。

擔保法進一步規定，如果債項是以擔保及按揭物業作抵押，則擔保人的責任僅限於按揭物業未作擔保的債項。

租賃

城鎮土地條例以及城市房地產法准許租賃出讓土地使用權和建於其上的物業。然而，租賃通過劃撥取得的土地使用權以及在有關分配土地上的物業，乃受城鎮土地條例所監管。

租賃城市房地產物業受《城市房屋租賃管理辦法》（「辦法」）所監管，辦法是根據旨在加強城市房屋租賃管理的城市房地產法而頒佈的。根據辦法，中國樓宇的業主有權出租樓宇，而業主及租戶須訂立載有若干特定條文的書面租賃合同。合同須在簽訂後30日內，在有關的市級及國家級的相關房地產管理機關登記。登記後，合同的期限不得長於較土地出讓合同的餘下期限。租戶可於獲得業主同意後下分租物業。

根據城市房地產法，如果建於國有土地上的房屋的擁有人，將其物業出租，而土地使用權乃透過分配方式獲得，作牟利用途，則來自土地的任何租金款項必須支付予國家。

管理

由國務院於2003年6月8日頒佈並於2003年9月1日生效的《物業管理條例》規定，物業管理區域的業主應成立業主大會，並選舉業主委員會。但是，如果只有一名業主，或者業主人數較少且全體業主同意，決定不成立業主委員會的，則由業主共同履行業主大會和業主委員會的職責。業主大會有權委任和解聘物業管理企業，選舉和更換業主委員會委員，制定公共區域和公用設施設備的使用、公共秩序和環境的維護等方面的規章制度。業主委員會負責履行規定的管理職責。

根據《物業管理條例》，業主大會的會議法定人數必須達到持有二分之一以上具投票權的出

席業主人數。以下事項須由持有全體業主所持投票權三分之二以上通過：

- (i) 制定和修改業主公約或業主大會議事規則；或
- (ii) 委任或解聘物業管理企業；或
- (iii) 擬定專項維修資金的使用及／或設定或變更方案。

其他決議案可由持有物業總票數半數以上的大多數業主通過。

根據建設部於2004年3月17日頒佈並於2004年5月1日生效的《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業應向資質審批部門申請核定資質等級。經資質審查合格的物業管理企業獲發資質證書。未經主管部門進行資質核定並取得資質證書的企業不得從事物業管理。

物業管理費用包括物業管理成本和物業經理酬金。作為酬金應付物業管理企業的物業管理費的確切金額可由訂約各方按照以下兩種方法釐定。根據發改委和建設部於2003年11月13日聯合頒佈的《物業服務收費管理辦法》，作為酬金應付物業管理企業的物業管理費的確切金額，可由業主和物業管理企業依據固定管理費或一定比例的管理費釐定。物業管理企業可向業主收取固定管理費，以支付物業管理產生的所有營運成本，並計入所有的不足金額和保留盈餘。物業管理企業也可以根據所收物業管理費用總額以固定的比例收取管理費。費用的餘額用作物業管理產生的營運成本，不足餘額由業主負責補充，餘額盈餘則由業主保留。

物業管理

根據建設部於1999年10月頒佈的《物業管理企業資質管理試行辦法》（「試行辦法」），物業管理企業應根據試行辦法向資質審批部門申請企業資質等級評定，經資質審查合格的企業由部門頒

發相應等級的資質證書。未經主管部門進行資質評定並取得資質證書的企業，不得從事物業管理業務。

適用於房地產開發企業的主要稅項

1. 企業所得稅

根據全國人大於1991年4月9日頒佈的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及國務院於1991年6月頒佈的實施細則，外商投資企業的所得稅稅率為應課稅收入的30%；地方所得稅稅率為應課稅收入的3%。

根據國務院於1993年12月頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》和中華人民共和國財政部於1994年2月頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，國內企業適用所得稅稅率為33%。

此外，國家稅務總局（「國家稅務總局」）於2006年3月頒佈的關於《房地產開發業務徵收企業所得稅問題》的通知。通知說明不同情況下稅務調整和確認的方法。

根據全國人民代表大會於2007年3月採納的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新稅法」），企業所得稅的稅率將統一為25%。按照國務院規定，新稅法頒佈前已經成立並且依照當時生效的稅收法律和行政法規享有稅率優惠的企業，可以在新稅法頒佈後五年內繼續享有優惠稅率並逐步過渡到新稅法規定的稅率。新稅法將於2008年1月1日生效。

2. 營業稅

根據國務院1993年頒佈《中華人民共和國營業稅暫行條例》，轉讓不動產、樓宇的稅率為5%。

3. 增值稅

根據於1993年12月13日頒佈及於1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「暫行條例」）及於1995年1月27日頒佈及生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「實施細則」），土地增值稅按照四檔超率累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值稅超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值稅超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。

4. 契稅

根據國務院於1997年7月頒佈的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉讓土地或樓宇權屬，受讓的個人和單位為契稅的納稅義務人。契稅稅率為3%—5%。各省、自治區、直轄市政府可在前述幅度內確定實際稅率，報中華人民共和國財政部和國家稅務總局備案。

5. 土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收，大城市的每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10.0元。

6. 房產稅

根據國務院於1986年9月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的稅率為12%。

7. 印花稅

根據國務院於1988年8月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移，其稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可及證書，包括房產證及土地使用證，按件徵收，每件按年收人民幣5元印花稅。

8. 城市維護建設稅

根據國務院於1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人和單位，都應當繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。

9. 教育附加費

根據國務院於1986年4月頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人和單位，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費的納稅人之外，均應繳納教育附加費。教育附加費應以納稅人繳納的產品稅、增值稅和營業稅的實際總額的1%計算和徵收。

10. 固定資產投資方向調節稅

根據國務院於1991年4月頒佈的《中華人民共和國固定資產投資方向調節稅的暫行規定》，一般民用住宅(包括商品房住宅)的稅率為5%；別墅式住宅的稅率為30%。

3. 權屬證書

中國權屬登記包括兩類，即土地登記和房屋登記。土地登記自有關機關向土地擁有人發出土地使用證起生效，證明土地擁有人已取得土地使用權並可轉讓、按揭或租賃土地使用權。房屋登記是向業主發出房屋所有權證書，證明業主已取得房屋的房屋所有權。根據國家土地管理局於

1989年11月18日頒佈並於1995年12月18日修訂(修訂案於1996年2月1日生效)的《土地登記規則》，以及建設部於1997年10月27日頒佈、1998年1月1日實施並隨後於2001年8月15日修訂的《城市房屋權屬登記管理辦法》，所有正式登記的土地使用權以及房屋所有權均受法律保障。

在中國許多城市，這兩項制度通常都獨立並存。但是上海市已經合併了這兩項制度，通過頒發單一的綜合房地產及土地使用證證明土地使用權及地上建築物的所有權。這種單一綜合房地產及土地使用證符合城市房地產法和《城市房屋權屬登記管理辦法》。

4. 新規定

2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、中國國家工商行政管理總局和國家外匯管理局聯合發出《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》(「意見」)。意見提出：

- (i) 境外機構和個人在境內投資購買非自用房地產，應當按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門正式批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- (ii) 外商投資設立房地產企業，投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本不得低於投資總額的50%。
- (iii) 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關依法批准設立和辦理註冊登記手續，並頒發一年期的《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地出讓金後，憑上述證書和執照到土地管理部門申辦《國有土地使用證》，根據《國有土

地使用證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，到稅務機關辦理稅務登記。

- (iv) 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律、法規和政策規定進行審批。投資者應提交履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函、《國有土地使用證》、建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- (v) 境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須以自有資金一次性支付全部轉讓金。
- (vi) 外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

於2007年5月23日，商務部和國家外匯管理局聯合發出《關於進一步加強和規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「通知」)。根據該通知：

- (i) 各地商務部門應加強外商投資房地產企業的管理和監管，並控制外商投資高檔房地產開發項目的管理。
- (ii) 申請設立外商投資房地產企業，應先取得有關土地使用證和物業所有權證，或已與有關土地管理部門、土地開發商或物業的合法擁有人訂立買賣協議。倘未能達到上述要求，有關審批部門將不予批准。
- (iii) 倘已設立的外商投資房地產企業擬拓展業務範疇或參與新增房地產開發項目，應按照

外商投資有關法律法規向審批部門申請辦理相關手續。

- (iv) 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。
- (v) 不得訂立保證外商投資房地產企業任何一方取得固定回報或變相固定回報的協議。
- (vi) 地方外匯管理部門及指定外匯銀行對任何未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業年檢程序的外商投資房地產企業，不予辦理外匯買入及結算手續。

5. 中華人民共和國物權法

根據全國人民代表大會於2007年3月頒佈並將於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(「物權法」)，國家、集體、個人和任何其他權利持有人的物權須受法律保障，任何實體或個人不得侵犯。根據物權法：

- (i) 物權的種類和內容由法律規定，而不動產物權的設立、變更、轉讓或消除，應當依法登記。除法律另有規定外，不動產物權的設立、變更、轉讓或消除，經依法登記後始發生效力。
- (ii) 動產物權的設立或轉讓，應當依法交付。除法律另有規定外，動產物權的設立或轉讓，於交付後始發生效力。

與酒店經營業務相關的法例和法規

A. 總覽

根據商務部頒佈的《外商投資產業指導目錄2004年修訂稿》，高檔酒店的興建與營運分類為「限制外商投資的產業」；普通和低價酒店的興建與營運屬「允許外商投資產業」。中國於2001年12月11日成為世貿成員國，而根據中華人民共和國加入議定書，海外服務供應商獲准成立由其持

有大多數權益的合資企業，以興建、翻新及經營酒店和餐廳。這些限制已於2005年12月10日前撤銷，而外商獨資企業現已獲准成立。

B. 星級酒店經營及建設

根據中國法律的現有規定，在中國經營及建設星級酒店的基本審批程序主要涉及投資項目的批准或存檔、項目土地使用的批准，以及項目的環保評估。

根據《國務院關於投資體制改革的決定》和《政府核准的投資項目目錄》，興建和經營整體投資額超過5,000萬美元的高檔酒店必須獲得發改委的批准，以及興建和經營整體投資額超過1億美元的普通酒店也必須獲得發改委的批准。除上述者外，外資企業投資興建和經營的其他酒店必須獲得地方發展和改革機關的批准。若星級酒店的經營及建設項目乃透過成立外資企業進行，並由該名外資企業投資及興建，該建設項目根據上述程序一經批准，即須由與批准該項目的發展和改革部門同級的商務部門批准。

C. 酒店經營及管理

目前並無特定政府機構負責監管中國酒店業的日常營運和管理。相反，酒店業的日常營運的多個範疇由不同的政府部門監管，主要包括：

1. 規管保安和防火的法律

根據《旅館業治安管理办法》，在中國開設酒店的申請必須經當地公安機關簽署，並由該機關給予評語，而該酒店僅於合法註冊和獲得營業執照後才可開始營業。若酒店有意停止經營，改變業務、合併、搬遷、更改名稱或進行其他事項，必須向當地公安局或縣級或市級分局匯報詳情及存檔。根據《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，酒店被分類為防火安全的主

要管理單位。酒店的建設、裝飾和翻新工程必須通過防火設計的審核程序，而酒店必須在竣工後通過防火驗收，才可開業。

2. 公共場所的衛生監管

根據與公共場所的衛生監管相關的規定，酒店被納入公共場所的衛生監管範圍，並須申領衛生許可證。衛生許可證每兩年覆核。根據《公共場所衛生管理條例實施細則》，直接服務顧客的酒店員工(包括臨時員工)必須每年驗身一次，並於工作前取得健康證書。

3. 食品衛生的監管

根據與食品衛生監管相關的規定，參與飲食營運的酒店須申領食品衛生許可證。食品衛生許可證由縣級或縣級以上食品衛生監管部門簽發。酒店必須遵從與食品採購和儲存、食品加工、膳食用具、餐廳服務及外賣食品衛生監管相關的衛生標準和規定。

4. 文化監管

根據《娛樂場所管理條例》，酒店營運的舞蹈、俱樂部和娛樂場所必須向本身所屬地區的縣級或縣級以上文化主管部門申請娛樂經營許可證。根據與電視節目和電影廣播監管相關的規定，可招待外賓的三星級或兩星級(國家標準)或以上級別的酒店可向縣級或市級的當地電台和電視監管部門申請安裝地面衛星接收設施，以接收透過衛星傳送的間斷海外娛樂節目。在完成安裝地面衛星接收設施後，酒店須向審批機關申請接收衛星傳送的電視節目許可證。