

關於房地產開發企業的設立

根據全國人大常委會發佈的，於一九九五年一月起施行的《中華人民共和國城市房地產管理法》（《房地產管理法》），房地產開發企業被定義為以營利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據國務院一九九八年七月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（《開發經營管理條例》），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 人民幣1.0百萬元以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有關資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，兩名或以上持有關資格證書的專職會計人員。

省、自治區或直轄市人民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直接作出高於前述條件的規定。

根據人大常委於一九九七年十月於廣東省人大會議上頒佈的《廣東省房地產開發經營條例》，於廣東省有房地產營運的企業須至少符合以下兩項條件：

- 擁有的流動資金須不少於人民幣3.0百萬元；及
- 負責的建築技術人員需取得有關建築工程專業中級程度或以上的資格證書，負責的會計師必須取得助理會計師或以上水平的資格證書。

根據江西省人民代表大會常務委員會於二零零二年六月頒佈的《江西省城市房地產開發管理條例》，從事房地產業務的企業須達到（其中包括）下列條件：

- 註冊資本達人民幣1.0百萬元或以上；及
- 有五名或以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，兩名或以上持有資格證書的專職會計人員。

《重慶市城市房地產開發經營管理條例》（「該條例」）規定，在重慶市從事房地產業務的企業必須最少擁有人民幣2.0百萬元註冊資本，企業各範疇的專業及技術人員人數必須符合該條例的規定。

根據瀋陽市人民政府於二零零零年六月發佈的《瀋陽市房地產開發經營管理辦法》，除符合法律及條例的成立條件外，在瀋陽市從事房地產業務的企業亦須符合（其中包括）以下條件：

- 有人民幣8.0百萬元以上的註冊資本，流動資金不少於人民幣5.0百萬元；及
- 有建築面積300平方米以上的固定辦公經營場所。

設立房地產開發企業，應當向縣或以上的政府工商行政管理局申請登記管理局會查核有關申請並向相關之房地產發展部門徵詢意見。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。設立進行房地產開發的外商企業（「外商企業」），還應當依照中國的外商投資企業法律、行政法規的規定，辦理有關審批手續。

根據中國商務部和國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於二零零四年十一月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，

- 普通住宅的開發建設屬於鼓勵外商投資產業；
- 土地成片開發和高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心以及大型主題公園的開發建設經營屬於受限制外商投資產業；
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

外商若要開發、經營房地產業務，應依據有關外商投資企業法律、行政法規的規定，成立合資經營、合作經營或獨資經營企業。然而，外商投資者發展整塊地皮之時，僅可以合資經營或合作經營的方式進行。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發佈的《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。

外商投資中國房地產市場的新規定

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理局及國家外匯管理局發出《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》（編號JZF2006第171號）（「第171號意見」）。根據第171號意見，外資投資者於中國房地產進行之投資，必須成立一間外商企業，而倘其投資逾10.0百萬美元，外商企業之註冊資本須至少為總投資金額之50%。此外，房地產外商企業不得取得貸款（本地或海外），除非其註冊資本已經全數支付，已取得土地使用權證，以及項目投資總額的至少35%已注入作為項目的初始資金。

第171號意見亦包括了外籍人士及實體購買位於中國的物業的限制。其規定，外國機構於中國的分行及代表辦公室（已獲准進行房地產業務者除外），以及於中國工作或求學超過一年的外籍人士可購買房地產作自住用途，但不可作其他用途。於中國並無分行或代表辦公室

的外資機構，又或於中國工作或求學少於一年的外籍人士，不得於中國購買房地產。香港、澳門及台灣，以及華裔外籍人士不受一年居住的規定所限，可於中國限定地區購買限定建築面積的房地產作自住用途。於二零零六年九月一日，國家外匯管理局及建設部共同發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。此通知指明，其中包括，外資機構於中國成立的分行及代表辦公室、於中國工作或求學超過一年的外籍人士及香港、澳門及台灣居民，以及華裔外籍人士購買房屋的特定程序。

於二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局頒佈了《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(商資函[2007]50號)。該通知規定定下更嚴格的監管措施，其中包括：

- 申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產建築物所有權，或已與土地管理部門、土地開發商／房地產建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協定。未達到上述要求，審批部門不予批准。
- 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)並購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以採取蓄意規避、虛假陳述等手段違規設立的外商投資房地產企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究其逃騙外匯責任。
- 外商投資房地產企業不得以任何形式訂立任何保證固定回報或變相固定回報的協議。
- 地方外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢程序的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售滙手續。

關於房地產開發企業的資格

根據建設部於二零零零年三月頒佈的《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經營業務。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，其中：

- 一級資質由有關省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

管部門審批。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，可以在全國範圍承攬房地產項目。

- 二級資質及二級資質以下開發企業的審批辦法由有關省人民政府轄下建設主管部門制訂。二級資質及二級資質以下的房地產發展商可以承擔總建築面積少於250,000平方米的項目，承擔業務的具體範圍由省人民政府建設行政主管部門確定。

根據廣州市人大常委於二零零三年六月頒佈的《廣州市房地產措施》，於廣州市從事房地產業務的企業須取得第三級或以上的資格。

根據《開發經營管理條例》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的註冊資產及財政狀況，經營房地產開發之年期、僱用的專業人員、經營往績及質檢制度等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。通過資質審查的房地產發展商將由資質審查機關發給相應等級的資質證書。任何資質分類的發展商只可能從事獲批業務範圍的房地產開發經營業務，不得越級承擔任務。房地產開發主管部門就開發企業進行年審。未能達至資質要求或違規經營的開發企業的資質級別會被降級或注銷。

新設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》。《暫定資質證書》由發出日期起計有效期一年，經房地產開發主管部門批准下，可以延長不超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。倘未有取得所需暫定或正式資質證書，則可能招致介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，倘有關缺欠未有被糾正，則開發企業的營業執照可能被撤銷。

關於房地產項目的開發

根據商務部和國家發改委於二零零四年十一月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，普通住宅的開發建設屬於鼓勵外商投資產業，而土地成片開發和高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心以及大型主題公園的開發建設屬於受限制外商投資產業，其餘房地產開發屬於允許外商投資產業。根據國家發改委於二零零四年十月頒佈的《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(包括增資額，下同)100.0百萬美元及以上的鼓勵類、允許類項目和總投資50.0百萬美元及以上的限制類項目，須由國家發改委核准項目申請報告，總投資一億美元以下的鼓勵類、允許類項目和總投資50.0百萬美元以下的限制類項目由地方發展改革部門核准。

根據國務院於一九九零年五月頒佈的《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》（《出讓和轉讓暫行條例》），國家實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權向國家支付土地使用權出讓金，國家將土地使用權在一定期限內出讓予土地使用者。土地使用者在履行土地使用權出讓合約之規定後，可以將土地使用權在使用年內轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《出讓和轉讓暫行條例》和《房地產管理法》，土地使用權出讓應當由市、縣人民政府土地管理部門與土地使用者簽定出讓合同，土地使用者必須按照出讓合同約定支付土地出讓金，土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，作為取得土地使用權憑證。根據《房地產管理法》和《開發經營管理條例》，除法律和行政法規規定可以以劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得。政府劃撥的土地不得轉讓，除非經有關政府部門批准並依照規定繳納土地使用權出讓金。

建設單位或發展商在建設項目可行性研究論證時，應當根據國土資源部於一九九九年三月和二零零一年七月頒佈並於二零零四年十月修訂的《建設用地審查報批管理辦法》和《建設項目用地預審管理辦法》，向建設項目批准機關的同級土地行政主管部門提出建設用地預申請，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。市、縣人民政府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》，並就該建設用地向建設單位或發展商頒發《建設用地批准書》。

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的《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）應當依法向相關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該等許可證後，可進行領取土地使用權證的程序，並出具所需項目建築規劃及設計方案以供審批。房地產開發項目的規劃設計方案必須依據全國人大常委會於一九八九年十二月頒佈的《中華人民共和國城市規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關規定履行報批手續，並向城市規劃主管部門申領《建設工程規劃許可證》，其後方可為項目施工興建。

根據國務院於二零零一年六月發佈的《城市房屋拆遷管理條例》，若擬開發建設的房地產項目在開工前須要對現存建築物及居民進行拆遷工作，則房地產開發企業可以向房地產所在地的市、縣或區人民政府房屋拆遷管理部門申請房屋拆遷許可證。房屋拆遷管理部門核發拆遷許可證後，將在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知原居民。拆遷人（一般為地方政府

機構或不時為房地產開發企業) 應當按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和拆遷期限進行拆遷。倘若拆遷人在許可期限內未完成拆遷，應當在期限屆滿15日前向核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門申請延期。

在房屋拆遷管理部門公告的拆遷期限內，進行該項遷拆的房地產開發企業應當與被拆遷人簽訂拆遷補償安置書面協議。倘若有關人士未能達成拆遷補償安置協議，不滿意安排者可向核發房屋拆遷許可證的政府房屋拆遷管理部門申請裁決。裁決應當自收到申請之日起30日內作出。倘當事人不服裁決，可以向人民法院提出訴訟。根據現行中國法律，拆遷人已向被拆遷人給予貨幣補償或拆遷安置用房，訴訟期間不會停止拆遷的執行。

房屋拆遷可以實行貨幣補償，或可以實行房屋產權調換。實行貨幣補償的，補償款根據被拆遷房屋的區位、用途、建築面積等因素，以房地產市場評估價確定。倘實行房屋產權調換或撤換法，拆遷人與被拆遷人應當根據被拆遷房屋的區位、用途、建築面積等因素，計算被拆遷房屋的補償金額與所調換或替代房屋的價格，並結算產權調換的差價。除應支付拆遷補償外，拆遷人應當對被拆遷人支付搬遷補助費。於二零零六年八月三十一日，國務院頒佈《關於加強國有土地資產管理的通知》，提升支付予農民之遷拆賠償，以及其他各種土地使用費用。

房地產開發企業在完成前述工作，並且施工用地已可隨時施工，房地產開發企業應當根據建設部於一九九九年十月頒佈並於二零零一年七月修改的《建築工程施工許可管理辦法》，向工程所在地的縣級以上建設主管部門申領《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。根據建設部於二零零零年六月頒佈的《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，房地產開發企業應按照《驗收規定》的規定，組織由相關政府機關及專家進行的竣工驗收，並應根據建設部於二零零零年四月頒佈的《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，應當全部竣工後方進行驗收，群組的房地產開發項目加分期開發的住宅區，可以分期驗收。

關於房地產開發用地

一九九八年四月，全國人民代表大會修改了《憲法》，允許依法轉讓土地使用權，以換取價值。在一九八八年十二月，全國人民代表大會常務委員會修改了《土地管理法》，允許土地使用權轉讓，以換取價值。

根據現行中國土地管理的法律法規，除採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地應當以出讓方式取得。根據國土資源部於二零零二年五月發佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。公佈商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發以外的用地供應規劃後，倘有多於一名潛在買家競投指定土地，則土地使用權必須透過拍賣、公開招標或掛牌方式出讓。根據上述規定，市、縣政府行政主管部門，即出讓人須編製招標拍賣掛牌出讓文件，並至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈公告，公佈出讓宗地的基本情況和拍賣招標的時間地點。出讓人對投標申請人、競買申請人進行資格審查；投標、開標確定中標人或舉行拍賣會確定競得人。出讓人與中標人或競得人須簽訂成交確認書，亦須簽訂《國有土地使用權出讓合同》。

於二零零三年九月二十四日，國土資源部頒佈《國土資源部於有關加強土地供應管理及促進房地產市場良好可持續發展的通知》，擬加強監察高檔物業發展的土地供應。於二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，該通知要求所有用作物業發展的土地必須以競投、拍賣或掛牌方式出售，而且須優先滿足中至低價小至中型一般商品房或廉租屋需求，嚴格限制作大型低密度住房的土地供應量。此外，該通知亦規定新別墅項目的土地供應必須停止。

關於商品房的銷售

根據建設部於二零零一年四月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售（「預售」）和商品房現售。

商品房預售的辦理程序根據建設部於一九九四年十一月頒佈並分別於二零零一年八月和二零零四年七月修改的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」）的規定執行。根據《預售管理辦法》，商品房預售需辦理若干手續。根據《開發經營管理條例》和《預售管理辦法》，商品房預售實行許可制度，開發企業在商品房竣工前進行預售應向房地產開發主管部門申請取得預售許可證。商品房須符合下列條件，方可進行預售：

- 已就有關土地使用權的轉讓交付全部土地出讓金，取得《土地使用權證》；
- 持有《建設工程規劃許可證》和《施工許可證》；
- 按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；

- 已登記預售商品房，並已取得商品房預售許可證；及
- 遵守地方政府訂立以補充國家規定的地方法規。

商品房預售所得款項，必須用於有關的工程建設。

在把商品房推出預售前，必須先符合預售的各項先決條件。房地產開發企業應(其中包括)當在商品物業現售前將《房地產開發項目手冊》及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門。

此外，根據廣東省人民代表大會常務委員會於一九九八年八月二十二日頒佈並於二零零零年十月十四日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，以及廣東省建設廳於二零零一年一月頒佈的《關於調整我省商品房預售項目工程形象進度條件的通知》，在廣東省進行預售的商品房須符合(其中包括)以下條件：

- 已辦理建設工程質量和安全監督手續；
- 七層以下(含本數)的商品房項目，已完成結構工程並封頂；七層以上(不含本數)的商品房預售項目，已完成三分之二結構工程；
- 已在項目所在地商業銀行開設商品房預售款專用賬戶；及
- 預售商品房項目及其土地使用權未設定他項權。

根據於一九九五年四月頒佈的《江西省城市商品房預售管理辦法》，企業領取《商品房預售許可證》必須符合(其中包括)下列條件：

- 舊城改造專案已完成拆遷，並落實了安置方案；
- 該企業具有房屋售後的管理、維護和服務保證措施。

根據重慶市人民代表大會常務委員會於二零零二年六月十日頒佈的《重慶市城鎮房地產交易管理條例》，進行預售的商品房須符合(其中包括)下列條件：

- 按提供預售的商品房計算，投入商品房開發建設的資金達到建設總投資的25%以上。如擬預售的房屋屬多層的，須完成主體建築封頂，屬高層的，在建房屋面積應達到規劃批准的擬建房屋面積的三分之一以上；

- 預售方案應當說明商品房的位置、裝修標準、施工進度和竣工、交付使用時間、預售總面積、交付使用後的物業管理等內容，並附有專業資質的房地產測繪機構出具的《商品房預售面積預測繪報告書》；
- 涉及房屋拆遷的，已取得房屋拆遷行政主管部門核發的拆遷許可證書；及
- 擬預售商品房及其佔用範圍內的土地使用權未設定抵押權。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，預售商品房的買家於物業完成興建之前不得轉讓該預售物業。物業發展商須以電子登記方式向地方政府提供有關物業預售及銷售的真實姓名和時間。於二零零六年七月，建設部、國家發改委及國家工商行政管理總局於《有關房地產轉讓管理的通知》中重申該等規定。

關於房地產的轉讓

根據《房地產管理法》和建設部於一九九五年八月頒佈並於二零零一年八月修改的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或法人。房地產轉讓時，房屋所有權和該物業附帶的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同並應在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 已經按照出讓合同規定支付全部土地出讓金，並取得《土地使用權證》；或
- 根據土地使用權出讓合同進行的發展項目，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的25%以上；或
- 屬於成片開發土地的，依照規劃對土地進行開發建設，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施、公用設施的建設，達到用地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。

以政府出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。此外，受讓人改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原有土地使用權的出讓方和有關

市、縣地方政府規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，以（其中包括）改變土地用途及相應調整土地使用權出讓金。

以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，按照國務院的規定，報有批准權的人民政府批准改為出讓土地使用權。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由土地使用者辦理土地使用權出讓手續，並依照有關規定繳納土地使用權出讓金。作商業、旅遊、娛樂及商品房發展用途的土地根據現有中國法律法規須以招標競投、公開拍賣或掛牌的方式出讓。

根據廣東省人民政府於二零零二年十月頒佈的《土地使用權交易市場管理規定》，除授予土地使用權作商業用途、旅遊、娛樂事業及商品房之用途，於廣東省於以下情況進行土地使用權買賣，必須由土地買賣組織以競投、拍賣或掛牌方式公開進行：

- 由國有企業、共同控制企業或公眾擁有的經濟元素控制之公司或企業之土地使用權轉讓（在土地使用權的情況下，包括透過合資經營或合作經營發展房地產）；
- 轉讓政府劃撥的土地之土地使用權；但轉讓必須為法律上許可，必須簽訂土地使用權出讓合約，授出土地使用權的費用亦須全數支付；
- 轉讓土地使用權以履行按揭權利；
- 轉讓按司法裁決或判決須拍賣之土地使用權。

根據《重慶市經營性國有土地使用權公開交易辦法》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性專案用地的土地使用權出讓，應當在土地交易市場公開進行。

根據二零零一年四月頒佈《瀋陽市國有土地使用權招標、拍賣暫行辦法》，（其中包括）商業用地及招標人／拍賣人認為適宜採用招標、拍賣方式出讓的其他項目用地，必須採取招標或拍賣方式出讓土地使用權。經人民法院判決或仲裁機關裁決的國有土地出讓，應納入政府土地儲備庫，並採取招標、拍賣方式出讓。

關於房屋的租賃

根據《房地產管理法》和建設部於一九九五年五月頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同。中國的房地產租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合同的，當事人應當向房屋所在地市、縣政府房地產管理部門登記備案。

關於房地產的抵押信貸

根據《城市房地產管理法》，全國人大常委會於一九九五年六月發佈的《擔保法》和建設部於一九九七年五月發佈並於二零零一年八月修改的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時設定抵押。抵押人和承押人應當簽訂抵押合同。房地產抵押合同簽訂後，抵押當事人應當於合同簽訂後30日內到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得房屋所有權證書的房地產作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在原《房屋所有權證》上作「第三方權利」記載，並向承押人頒發《房屋第三方權證》，以預售商品房或者在建工程作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

根據中國人民銀行於二零零一年六月頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款必須符合如下要求：

- 銀行發放房屋開發貸款的對象應僅為具備房地產開發資質及信用等級較高的房地產開發商，該等開發貸款將主要提供予有良好市場潛力的住宅開發項目，借款企業投資的自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》和《建築工程施工許可證》。
- 銀行發放個人住房抵押貸款，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比率」）最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買住房的，所購住房必須滿足多層住宅主體結構封頂，高層住宅完成總投資的三分之二的條件。
- 銀行發放個人商業用房貸款、商業用房抵押貸款的抵借比率不得超過60%。貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房必須為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業住房貸款必須符合以下要求：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的

房地產開發企業。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控。

- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳納土地出讓金的貸款。
- 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，借款人的首期付款維持20%；對購買第二套以上(含第二套)住房的，應提高借款人的首期付款比例。
- 借款人申請個人商業用房貸款的抵借比率不得超過該物業購買價的60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商品房必須為竣工並由相關政府機關驗收的房屋。

首期付款規定其後由總樓面面積為90平方米或以上的住宅單位物業價格的20%增至30%，自二零零六年六月一日起生效。請參閱下文「關於穩定住房價格的措施」內容。

根據國務院於二零零三年八月頒佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，當中規定一系列涉及政府控制房地產市場的措施，包括(但不限於)加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應、控制高檔商品房建設。除此之外，政府在發展住房信貸方面也推出了一系列舉措，包括(但不限於)改善借貸評估及貸款程式、完善個人住房貸款擔保機制和加強房地產貸款監管。該通知預期對中國房地產市場的長期發展具有正面影響，起到促進中國房地產市場持續健康發展的作用。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》和《建築工程施工許可證》的物業發展項目不得發放任何形式的貸款。對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，其投資於開發項目資本金比例不得低於35%。商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應建立嚴格的貸款評估制度。

於二零零六年七月二十二日，中國銀行業監督管理委員會頒佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，對銀行訂下九項規定。根據該通知，嚴禁向無法由本身資金中注入總項目資本金比例35%(計劃出售予中低收入家庭的項目除外)的房地產發展商發放貸款，或所須土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證不齊的項目融資。房地產貸款的年期須合理地釐定。銀行不得以流動資金貸款名義向房地產發展商墊付貸款，並須嚴格限制對囤積土地和房源、擾亂市場秩序的房地產發展商新增房地產貸款，亦應防止房地產發展商利用分拆項目、滾動開發等手段非法套取房地產貸款。該通知亦強調房地產資金信託的合法性。

房地產管理

根據建設部於二零零四年三月發佈的《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企業資質等級評定。經資質審查合格的企業獲發給相應等級的資質證書，表明有關機構給予該公司的資質分類。未經主管部門進行資質評定並取得資質證書的，不得從事物業管理業務。

保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。根據中國房地產行業的慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，通常會要求施工企業提供保險方案、自行支付保險費、辦理施工期間的有關財產險、第三者責任險、僱主責任險、工程建設中履約保證保險、建築安裝工程一切險等的保險。建築公司取得以上所有保險的規定在建築工程竣工驗收後，即立即終止。

關於穩定住房價格的措施

根據國務院辦公廳於二零零五年三月發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。根據二零零五年四月，建設部、國家發改委、中國財政部（「財政部」）、中國國土資源部（「國土資源部」）、中國人民銀行、中國國家稅務總局（「國家稅務總局」）和中國銀行業監督管理委員會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定：

- 住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地區，建設項目要以建設中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。有關地方政府機關應有權施加該住房之規劃及設計條件，包括建築高度、容積率、綠化地等。政府機關可提出銷售價位、類型、總樓面面積等要求，並作為土地出讓的前置條件。
- 對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。
- 對超過出讓合同約定的施工開發日期滿一年未施工開發的，徵收土地閒置費；滿兩年未施工開發的，無償收回土地使用權。
- 自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，轉讓時按其取得的售房收益全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年（含兩年）轉手交易的，銷

售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，轉讓時按其售房價格減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予若干優惠政策支援。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：住宅發展的建築容積率在1.0以上、單一單位的總樓面面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格的120%。各省級地方政府要根據實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。

根據於二零零五年六月刊發的廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳轉發建設局關於切實穩定住房價格的通知，原居民享有優惠政策的標準如下：住宅發展的建築容積率在1.0以上；單一單位的內部總樓面面積在120平方米以下或總樓面面積在144平方米以下；實際成交價格低於同級別土地上住房平均轉讓價格的144%。

- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。實行實名制購房，推行商品房預售合同在簽訂時於網上即時備案。

於二零零六年五月二十四日，建設部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、人民銀行、國家統計局、稅務總局及銀監會聯合發佈《有關調整房屋供應架構及穩定房屋價格意見》。該等意見重申現行措施及實施新措施以進一步遏抑大城市的物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。這些措施(其中有)包括：

- 規定地方政府批准的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價及中、小套型及廉租物業；
- 規定於二零零六年六月一日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%的單位發展之總樓面面積必須小於90平方米。在該日期已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整。然而，中國中央政府、直轄市及省會城市和若干城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准。
- 倘相關物業總樓面面積為90平方米或以上，提高最低首期付款比例，由相關物業購買價的20%增至30%，由二零零六年六月一日起生效；
- 禁止商業銀行貸款給項目內部資本金比例達不到35%(該比率是自有資金除以有關項目所需項目資金總額)的房地產開發企業。對閒置土地和空置商品房較多的開發企

業，限制商業銀行對其進行貸款展期或任何形式的滾動授信。同時，禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及

- 由二零零六年六月一日起，倘轉售持有少於五年（而非由二零零五年六月起最初實施的兩年）的物業，所得款項全數將須繳納營業稅。倘個人於購買五年後轉讓普通住宅物業以外的物業，則須按轉讓價與原購買價的差價徵收營業稅。

二零零六年五月三十日，國土資源部發佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，國土資源部於該通知中強調了各地政府必須嚴格執行土地年度總體規劃和土地供應計劃，加緊控制非農業建設用地的土地供應。通知要求各地政府停止別墅類房地產開發項目的土地供應，以確保經濟適用房項目的土地供應並嚴格執行適用於持有閒置土地的規例，在通知中，國土資源部亦要求地方政府對非法用地進行全面調查，於二零零六年十月底以前將查處結果報國土資源部。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》（「新意見」），以執行經國務院批准的該意見。新意見規定自二零零六年六月一日起，樓面面積少於90平方米的住房須佔各市或縣新批及新建住宅單位總面積70%以上。相關地方政府將獲授權釐定新建物業的規格。

於二零零六年七月六日，建設部、國家發改委及國家工商行政管理總局頒佈《關於進一步整頓規範房地產市場的通知》（編號JZF2006第166號）（「第166號通知」）。根據第166號通知：

1. 房地產發展商須於接獲項目預售許可證後十日內開始出售物業；
2. 任何已預售未竣工商品房單位禁止再售；
3. 禁止於取得相關預售許可證前進行預售廣告；及
4. 須向買家提供商品房單位竣工前後的標準買賣表格。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局共同發出「第171號意見」。第171號意見旨在規範外資進入房地產市場，並加強對外資企業購置房地產的管理。第171號意見規定（其中包括）外國機構或個人須成立外資企業以購買並非由該機構或個人自用的中國房地產。倘有關投資超過1,000萬美元，則有關外資企業的註冊資本最少須為其中國房地產物業總投資額的50%。

收回土地

根據中華人民共和國土地管理法第58條，政府有權以公眾利益為理由收回國有土地的使用權。然而，第58條同時規定政府須對國有土地的原有使用者作出適當補償。

根據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第42條，政府可以社會及公眾利益為理由而依照相關法律程序於土地使用權年期屆滿前撤銷使用權。政府須根據原有土地使用者已使用土地的年數及有關土地開發及用途的實際狀況提供相應補償。

根據新《中華人民共和國物權法》第42條及第121條，為了公共利益的需要，依照法律規定的許可權和程式可以徵收集體所有的土地和單位、個人的房屋及其他不動產。因不動產或者動產被徵收、徵用致使用益物權消滅或者影響用益物權行使的，用益物權人有權依照中國新物權法第42條的規定獲得相應補償。

中國物權法

根據全國人民代表大會於二零零七年三月頒佈並於二零零七年十月一日實施的《中華人民共和國物權法》（「物權法」），國家、集體和私人的物業或任何其他權利人的物權受法律保護，任何單位和個人不得侵犯。根據物權法：

- (i) 物業的種類及內容，由法律規定，不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，應當依照法律規定登記。不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，經依法登記，發生效力；未經登記，不發生效力，但法律另有規定的除外。
- (ii) 動產物權的設立和轉讓須根據法律交付。動產物權的設立和轉讓，自交付時發生效力，但法律另有規定的除外。

中國稅制

本公司大部分的業務均於中國營運，本公司透過經營根據中國法律成立的附屬公司及聯營實體進行這些業務營運，本公司於中國的業務，以及我們於中國經營的附屬公司及聯營實體，受中國有關稅項的法例及法規所限，將間接影響閣下的投資。

來自中國業務的股息

根據目前中國稅務法例，法規及規定，由本公司之中國附屬公司或聯營實體支付的股息目前可獲豁免繳交中國所得稅。

本公司在中國大陸的業務

根據中國法例，本公司經營中國大陸業務的旗下附屬公司和合營公司須受中國稅務條例和規例規管。

契稅。根據一九九七年的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國大陸境內房地產的土地使用權及／或房地產所有權受讓人須繳納契稅。應課稅的轉讓包括：

- 國有土地使用權的出讓；
- 出售、送贈和交換土地使用權，惟轉讓農村集體土地承包經營權則屬例外；以及
- 買賣、贈與和交換房產。

契稅稅率介乎3%至5%，由當地省級政府根據當地情況而釐定。根據廣東市人民政府頒佈的《廣東省契稅實施辦法》，廣東省之契稅稅率為3%。

企業所得稅。根據《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》及《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》，本公司在中國的附屬公司和合營公司一般繳納企業所得稅33%。然而，本公司的一些項目公司按成立地點及／或外資企業身份享有稅務優惠。

第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日採納中國企業所得稅法，並將於二零零八年一月一日實施。根據該法，境內企業及外資企業將受相同的企業所得稅法及相同的企業所得稅稅率(25%) 規範。境內及外資企業的稅前扣減方法及條件均須統一及標準化，而適用於境內及外資企業的優惠稅務待遇亦須統一。

營業稅。根據一九九四年的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，中國大陸的服務須繳納營業稅。應課稅的服務包括中國大陸的房地產銷售。營業稅的稅率介乎3%至20%，視乎所提供的服務種類而定。出讓房產和土地上的其他設施均須繳納營業稅，稅率為出售物業的企業營業額的5%，稅款由出售物業的企業向當地有關的稅務機關繳付。

土地增值稅。根據一九九四年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其一九九五年的實施細則，中國大陸房地產的本地和海外投資者(不論是企業或個人)均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的增值額納稅。「扣除項目」包括：

- 為取得土地使用權而支付的費用；
- 為開發土地而支付的成本和費用；

- 新建樓宇和設施的建築成本和費用；
- 舊有樓宇和設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已經繳納和應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

土地增值稅為累進稅，稅率介乎增值額的30%至60%，相對於「扣除項目」的金額累進，詳情如下：

增值額	土地增值稅 稅率
不超過扣除項目50%的部分.....	30%
超過扣除項目50%但不多於100%的部分.....	40%
超過扣除項目100%但不多於200%的部分.....	50%
超過扣除項目200%的部分.....	60%

下述情形可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級住宅單位、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅)出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，而轉讓人已居住滿五年或五年以上，並已向稅務機關申報核准；

根據財政部於一九九五年一月發出的通知，下列土地使用權轉讓不需繳納土地增值稅：

- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產轉讓合同或已立項，並已按規定的條件投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅。

一九九九年十二月二十四日，財政部、國家稅務總局發出了《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，將上述免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

一九九四年的暫行條例及一九九五年的實施細則頒佈後，由於房地產開發與轉讓周期較長，許多地區在實踐中並未強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為促進各地稅務部門對土地增值稅的徵收，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局曾

分別及聯合發出若干通知，重申：納稅人應在轉讓房地產合同簽訂後，到房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並按照稅務機關核定的稅額及規定的期間內繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明的，房地產管理機關不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

國家稅務總局更於二零零二年七月發佈另一項通知，要求各地地方稅務局完善在房地產預售過程中的預徵辦法。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務局頒佈《國家稅務局對有關繳付房地產企業土地增值稅管理事項的通知》（「該通知」），由二零零七年二月一日開始推行。根據該通知，土地增值稅的繳付應以有關機關許可的房地產項目為單位；就分階段發展的項目，土地增值稅的結算應以該項目的各階段為單位。

倘出現以下任何一個情況，納稅人應繳付土地增值稅：

- 建築項目已完成，及其商品房已經出售；
- 轉讓未完成之房地產發展項目；及
- 直接轉讓土地使用權。

於以下情況下，稅務機關可能要求納稅人支付土地增值稅：

- 出售的房地產樓面面積超過整個項目可出售總樓面面積的85%，或，倘該部分少於85%，餘下可出售之樓面面積已租出或作自用。
- 已取得預售許可3年，但項目的商品房仍然未出售。
- 納稅人申請取消稅項登記，但仍未進行繳付土地增值稅的程序；
- 省級稅務機關註明的其他情況。

城鎮土地使用稅。根據國務院於一九八八年九月頒佈的《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，城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月三十一日修訂城鎮土地使用稅暫行條例。由二零零七年一月一日開始，根據已修訂的臨時條例，城鎮土地人十大中月手稅之徵收較前高3倍，外資企業亦不再獲豁免。

房產稅。根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，適用於內資企業的房產稅按房產餘值計算繳納的，稅率為適用的內地企業的1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

城市房地產稅。根據國務院於一九五一年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條

例》，有外商投資的企業須繳納城市房地產稅，倘按擁有土地使用權的房屋價值計算，稅率為1.8%；倘按租金計算，稅率為18%。

印花稅。根據國務院於一九八八年八月頒佈的《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；權利許可證書，包括房產證及土地使用權證，按件徵收，每件收人民幣5元。

城市維護建設稅。根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納增值稅或營業稅的單位和個人、都應當繳納城市建設維護稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為增值稅或營業稅稅額的7%；倘若納稅人所在地為縣、鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在市區縣、鎮，稅率為1%。根據國家稅務總局一九九四年二月二十五日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

教育費附加。根據國務院於一九八六年四月頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》和二零零五年八月頒佈的《關於修改徵收教育費附加的暫行規定決定》，凡繳納增值稅或營業稅的單位和個人，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事業費附加的單位之外，均應繳納教育費附加。根據國家稅務總局一九九四年二月二十五日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》和國務院一九九四年十月十二日發佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，對外商投資企業暫不徵收教育費附加，直至國務院發放進一步的規定為止。

對於海外上市的規定

二零零六年八月八日，六個中國監管機構，包括中國商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理局及國家外匯管理局共同採納《關於外國投資者併購境內企業的規定》，於二零零六年九月八日生效。此規定，其中包括載有一些旨在要求成立作上市用途，而由中國公司或個人直接或間接的海外特定目的投資機構（「特定目的投資機構」），於海外股票交易市場上市及買賣該特定目的投資機構的證券前之前取得中國證監會批准的條文。

於二零零六年九月二十一日，中國證監會於其官方網頁內公佈有關其批核特定目的投資機構於海外上市的程序。中國證監會審批程序要求公司向中國證監會提供不同的文件存檔，倘未獲豁免，需時數個月方可完成各項程序。

根據本集團之中國法律顧問的意見，按其對現行中國法律、法規及規則以及對於二零零六年九月二十一日公佈的程序的理理解，本集團毋須就上市向中國證監會申請批文。然而，此新中國法規的應用仍然頗為含糊，就中國證監會審批規定的應用範圍而言，目前在各領導中國律師行之間並無已有的共識。