

## 中國房地產法律制度

所有中國土地，視乎其所在位置，分為國家或集體所有。城市或市鎮的市區所有土地均為國有，而城市或市鎮的所有郊區以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。如果符合公眾利益，國家有權根據法律收回土地。雖然中國所有土地均由國家或集體所有，但是私人、企業及其他機構亦容許持有、租賃及開發其獲授土地使用權的土地。

### 國家法律

根據國務院於一九九零年五月頒佈及執行的《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」），土地使用者應向國家支付土地出讓金，作為在若干期間獲授土地使用權的代價，在使用期內，該土地使用者可轉讓、租賃、抵押或以其他商業方式利用該土地使用權。

### 出讓

根據中國法律，國家可向使用者授出土地使用權，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之條款及條件限制。除非法律另有規定，否則根據出讓和轉讓暫行條例，所有本地及外資企業均獲許取得土地使用權。授出土地使用權時，須支付土地出讓金。土地使用權的最長期限，視乎下列土地用途而定：

土地用途	最長期限(年)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科學、文化、健康及體育	50
綜合及其他	50

根據中國法律，可透過四種方法出讓土地使用權，即協議、招標、拍賣或掛牌出讓。

二零零三年六月十一日，中國國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規例，如果只有一家實體有興趣使用該幅土地，土地使用權（不包括用於經營性用途（例如商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業）的土地使用權）可透過協議方式出讓，而地方土地機關連同其他有關政府部門（包括城市規劃局）將制定有關若干事項的規劃，該等事項包括特定地點、邊界、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件以及建議的土地出讓金（不得低於國家所規管的最低價格），而有關的規劃將提交予有關政府審批。此後，該地方土地機關以及有意的人士將根據該等計劃進行商討，並訂立出讓合同。如果有兩個或以上的實體對將

予授出的土地使用權有興趣，該土地使用權將根據中華人民共和國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，透過招標、拍賣或掛牌出讓形式出讓。有關規定於二零零七年九月二十一日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權證規定》，並於二零零七年十一月一日生效。

倘土地使用權以招標、拍賣或掛牌出讓形式出讓，地方土地機關將發出公告，列明使用土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價、投標期間，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓出價最高者，但需符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地機關訂立出讓合同，並須於指定期間支付有關土地出讓金。

於簽訂土地出讓合同後，承授人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同將於有關土地機關登記，以待發出土地使用權證。於出讓期屆滿後，承授人可申請續期。有關地方土地機關批准後，將訂立新合同以續訂土地出讓，屆時須支付土地出讓金。如出讓年期不予重續，土地使用權及建於該土地之上的任何大廈的所有權將無償地歸還國家。

為控制及方便進行出讓土地使用權的程序，多個地方政府已就土地出讓合同訂立標準條文。有關條文一般包括的條款，計有土地用途、土地出讓金及支付形式、建築限制，包括地盤覆蓋率、總建築面積及高度限制、興建公共設施、呈交樓宇規劃及批文、建築完成最後限期、城市規劃規定、在支付土地出讓金及完成所規定的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特定用途的要求，必須獲有關土地機關及有關城市規劃部門批准，並可能需要簽訂新土地使用合同，並且調整土地出讓金以反映新用途的增值。登記程序必須隨後立即進行。

### 轉讓及租賃

於國家批出某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲授土地使用權的一方可在國家所授出的年期內，轉讓、租賃或抵押該土地使用權。轉讓及租賃的分別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將該土地使用權轉歸授讓人。另一方面，租賃並未涉及出租人將該權利轉讓給承租人。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金。取而代之的是須於租賃期間支付租金。如果未能遵守有關土地出讓合同的

規定，例如：投資指定期間及狀況、土地發展及使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或抵押。

所有土地使用權的轉讓及抵押，必須以書面合同為憑，而有關的書面合同必須在有關地方土地機關登記。轉讓土地使用權時，涉及原由國家授出的土地使用權的合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓之條款及條件的一部分。根據建設部於一九九五年五月頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》，房屋租賃的各方須訂立書面租賃合同。

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月頒佈，並於二零零七年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理辦法》（「城市房地產法」第38條），並未登記且並未根據法律獲取業權證書的房地產，不得轉讓。根據城市房地產法第39條，如果須透過出讓方式購入土地使用權，土地使用權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權證；(ii)必須根據土地出讓合同的條款作出或進行投資或開發：(a)屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的25%以上；(b)屬於成片開發土地的，形成工業用地或者其他建設用地條件。

### 終止

土地使用權將於有關土地出讓合同所列明的出讓年期屆滿並國家收回有關權利後終止。

國家一般不會在出讓年期未屆滿前徵收土地使用權，如果其基於特別理由（例如公眾利益）徵收土地使用權，則須向土地使用者提供恰當的賠償。

土地使用者可申請重續土地使用權，但如果申請獲批，則土地使用者須訂立新土地出讓合同，支付土地出讓金以及就重續土地使用的權利進行妥善登記。

### 業權文件

在中國，房地產須進行兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者發出土地使用權證。此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或租賃土地使用權的憑證。房產登記是向擁有人發出房屋所有權證。這是擁有人獲取有關在一幅土地上興建的大樓的房屋所有權的憑證。根據全國人民代表大會常務委員會於一九八六年六月二十五日頒佈並於一九九六年一月一日實施的

《中華人民共和國土地管理法》(「土地法」)(於二零零四年八月二十八日修訂)及建設部於一九九七年十月二十七日頒佈並於一九九八年一月一日實施的《城市房屋權屬登記管理辦法(修正)》，所有正式登記的土地使用權以及房屋所有權均獲法律保障。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記已在中國確立。在中國大部分城市，上述制度維持獨立。然而，在上海市、深圳市及廣州市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產及土地使用權證，作為擁有土地使用權以及在該幅土地上所興建房屋的所有權的憑證。

## 房地產開發

### 房地產開發的外商投資

根據商務部及國家發展和改革委員會於二零零七年十月聯合頒佈並將於二零零七年十二月一日生效的《外商投資產業指導目錄》，整幅土地開發、高檔酒店、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，以及房地產二手市場及房地產仲介或經紀公司及交易屬受限制外商投資的產業目錄。至於其他房地產開發，則屬允許外商投資的產業目錄。

根據國家發展和改革委員會(「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》，發改委須審批下列外商投資項目，屬於鼓勵或准許外商投資的產業目錄且其總投資額為100,000,000美元或以上，以及屬於受限制的「外商投資產業指導目錄」且總投資額為50,000,000美元或以上。至於屬於鼓勵或允許外商投資產業目錄且總投資額達500,000,000美元或以上的外商投資項目，以及屬於「外商投資產業指導目錄」且總投資額達100,000,000美元或以上的受限制外商投資項目，則須經國務院根據發改委的審批而進行額外審批。

有意從事房地產開發和銷售的外商可以分別根據全國人民代表大會常務委員會於一九八六年四月十二日頒佈並於二零零零年十月修訂的《中華人民共和國外資企業法》、全國人民代表大會於一九七九年七月八日公佈並於二零零一年三月修訂的《中外合資經營企業法》或全國

人民代表大會常務委員會於一九八八年四月十三日公佈並於二零零零年十月修訂的《中外合作經營企業法》成立外商獨資企業、中外合營企業或中外合作企業。

#### 《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》的新法規

商務部連同五個其他部門及委員會於二零零六年七月十一日公佈一項新法規《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「該意見」)。該意見載列有關境外機構或境外個人在中國房地產市場作外資投資及購買房地產的新規定及限制。外資進入房地產市場及其管理須遵守下列規定：

1. 境外投資者在中國開發或經營房地產，須設立外商投資房地產企業(「外商投資房地產企業」)，其業務範疇更須獲有關部門審批。倘外商投資房地產企業的投資總額多於10,000,000美元，則其註冊資本不得少於投資總額的50%。
2. 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，須經商務部及其他部門嚴格按照有關法律、法規和政策進行審批。境外投資者應提交保證履行《土地使用權出讓合同》的函件、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建設工程施工許可證》，《土地使用權證》，建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及稅務機關發出的相關納稅證明文件。
3. 境外投資者通過股權轉讓及其他方式收購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權，須妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。
4. 倘境外投資者就投資房地產並無取得批准證書和營業執照的，則不得進行房地產開發和經營業務。
5. 倘外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，並未取得土地使用權證的，或開發項目資本未達到項目投資總額的35%，則不得辦理境內及境外貸款。外匯管理部門將不會批准該企業的外匯借款結匯。
6. 外匯管理部門要嚴格按照有關規定的要求審核外商投資企業，及境外機構／個人購

房的資金匯入和結匯，符合規定的允許匯入並結匯；相關房產轉讓所得人民幣資金經確認符合相關法律及法規及支付稅項後，方允許購匯匯出。

### 房地產開發商

根據《城市房地產管理法》，房地產開發商指開發並出售房地產以賺取利潤的企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》，除有關成立企業的規定外，從事房地產開發的企業須符合以下要求：(1)其註冊資本必須達人民幣1,000,000元或以上；及(2)擁有四名或以上專業房地產／建築技術人員及兩名或以上會計人員，各人均須持有相關資質證書。省、自治區、直轄市地方政府可以根據該地的實際情況，對房地產開發商的註冊資本和專業技術人員的條件作出較高的規定。

開發商如欲成立房地產開發企業，須向縣級或以上工商行政管理局申請登記。房地產開發商亦須於獲發營業執照之日起計30日內，到房地產開發主管部門進行備案。根據《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核實資質等級。房地產開發商僅可進行符合認可資質登記的房地產開發項目。

根據《房地產開發企業資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級，其中：一級資質由有關省、自治區、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審批；二級資質及二級資質以下開發企業的審批辦法由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下建設主管部門制訂。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。

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》有效期1年。房地產開發主管部門可按開發商指定營運情況，延長有效期，但是不得超逾兩年。倘開發商在收到《暫定資質證書》一年內並無開發項目，則延長有效期可能不獲批准。房地產開發

商在《暫定資質證書》到期前一個月內須向房地產開發主管部門申請《房地產開發企業資質證書》。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發商須申請資質證書，如並無資質證書，則不得從事開發及銷售房地產。國務院轄下建設主管部門監督全國房地產開發商的資質。縣級或以上地方政府轄下房地產開發主管部門監督地方房地產開發商的資質。

任何資質分類的開發商僅可於獲准在業務範疇內從事房地產開發及銷售業務，但不可從事僅限於其他資質類別方可從事的業務。第1類房地產開發商所開發的房地產項目規模不受限制，並可於國內任何地方進行房地產開發項目。第2類或較低類別的房地產開發商可進行規劃建築面積少於250,000平方米的項目，而指定業務範圍須由直接隸屬有關省、自治區或直轄市中央政府的人民政府建設當局確認。

### 房地產開發項目土地

根據國務院於一九九八年十二月頒佈的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，國家調控土地用途、土地登記及記錄制度以及土地證書審批制度。如獲批准的建設項目涉及國有土地的使用，建設實體應首先向縣級或以上土地管理機關申請建設土地使用批准授權，呈交法律及法規訂明的文件。在土地管理機關審核後，申請須報同級政府，以待批准。如佔用建設土地用途涉及把耕地轉為建設用途，須待有關方面審批。

根據城市房地產法，除中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式取得的土地使有權外，物業開發用地應當以出讓方式取得。

城市房地產法明確規定：「土地使用權出讓，可以採取公開拍賣、招標或者雙方協議的方式。商業、旅遊、娛樂和豪華住宅用地，可以採取公開拍賣或招標的方式出售，視乎其可行性而定；倘公開拍賣或招標均不可行，則可以雙方協議的方式出售」。二零零一年四月三十日，國務院公佈《關於加強國有土地資產管理的通知》（「通知」），訂明國有土地使用權在

可行的情況下須以公開拍賣或招標的方式出售。通知進一步訂明：「除涉及國家安全或保密要求外，國有土地供應必須向社會公開。倘商業開發用地和其他用地的供應計劃公佈後，兩個或以上的投資者欲開發同一宗地塊，則相關地塊必須由市或縣級政府透過招標或公開拍賣的方式向市場提呈出售。國有土地使用權的招標及公開拍賣必須公開進行。」

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》規定了招標及公開拍賣的方式出讓國有土地使用權的法律依據、原則、範圍、程序和法律責任等內容。根據《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發等各類用地，必須以招標、公開拍賣或者掛牌方式出讓。倘相關供地計劃公佈後，其中一塊非工業、商業、旅遊、娛樂及商品住宅開發項目的地塊獲兩名或以上的買家有意收購，則該地塊必須以招標、公開拍賣或掛牌方式出讓。上述規定訂明，出讓人須編製公開拍賣、招標或者掛牌出讓文件，並在公開拍賣、招標或掛牌出讓前20日發佈公告，公佈該地塊的基本資料和公開拍賣、招標或掛牌出讓的時間地點。出讓人對公開拍賣、招標或掛牌出讓的申請人進行資格審查，並接納以公開拍賣方式決定中標人；或舉行招標以確定競得人。出讓人與中標人或競得人須簽訂成交確認，彼等亦須簽訂《國有土地使用權出讓合同》。

房地產開發必須根據土地使用權出讓合同有關土地使用及專案施工日期的條文進行。倘專案於土地使用權出讓合同所規定的動工日期起一年內仍未開工，則開發商可能須支付不多於土地出讓金20%的款項作為土地閒置費。倘工程延遲超過2年，則政府可能沒收該土地使用權，且不退還任何款項。

二零零八年一月三日，國務院頒布《關於促進節約集約用地的通知》（國發(2008) 3號），其中主要規定：

1. 按照節約集約用地原則，審查調整各類相關規劃和用地標準。要求建設項目設計、施工和建設用地審批必須嚴格執行用地標準。
2. 要求各地嚴格執行閒置土地處置政策。土地閒置滿兩年、依法應當無償收回的，堅



決無償收回，重新安排使用。土地閒置滿一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。對閒置土地特別是閒置房地產用地要徵繳增值地價。

3. 要求積極引導使用未利用地和廢棄地，鼓勵開發利用地上地下空間。
4. 嚴格落實工業和經營性用地招標拍賣掛牌出讓制度，強化用地合同管理，未按合同約定繳清全部土地價款的，不得發放土地證書，也不得按土地價款繳納比例分割發放土地證書。合理安排住宅用地，繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應。嚴格禁止擅自將農用地轉為建設用地。
5. 加強監督檢查，全面落實節約集約用地責任。要求金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足三分之一或投資不足四分一的企業，應審慎貸款和核准融資，不得提供貸款和上市融資予違法用地項目。

## 有關房地產開發項目的法律及法規

### 土地收購

根據城市房地產法及城市房地產開發經營管理規定，除中國法律和國務院規定可以採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發計劃用地的土地使用權應當以出讓方式取得。

根據《出讓和轉讓暫行條例》，採納出讓和轉讓國有土地使用權制度。土地使用者應向國家支付土地出讓金，作為在若干期間獲授土地使用權的代價，在使用期內，該土地使用者可對該地塊進行轉讓、租賃、抵押或商業開發。根據《出讓和轉讓暫行條例》及《城市房地產法》，相關市或縣政府的土地管理機關應與土地使用者訂立土地使用權出讓合同，以出讓土地使用權。土地使用者全數繳付土地出讓金後，應向土地管理機關登記，獲取土地使用權證，作為取得土地使用權的憑證。

在獲得土地使用權前，房地產開發商可就將予收購土地的建設項目計劃進行可行性研究。當為建設項目計劃進行可行性研究時，建設實體須根據國土資源部分別於一九九九年三月及二零零一年七月（於二零零四年十月修訂）頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》及《建設項目

用地預審管理辦法》，向與項目審批機關相同級別的土地管理局作出有關地盤建設的初步申請。於接獲初步申請後，土地管理局須按照整體區域規劃及土地供應政策進行與建設項目計劃有關的各項初步審批，並須出具項目用地的初步審批報告，此乃申請批准建設項目計劃的必需文件。隸屬有關縣市人民政府的土地管理局可與土地使用者簽訂土地出讓合同，並向建設實體發出建設用地批准書。

### 項目規劃及預建

城市房地產開發經營管理條例規定，房地產開發項目，應當根據整體土地使用計劃、年度建設用地計劃及適用城市區域計劃及年度物業發展計劃進行。規劃控制機關根據有關規則批准該等項目，並呈報以列入年度計劃固定資產投資。根據國務院於一九九五年五月發佈的《國務院關於嚴格控制高檔房地產開發項目的通知》，建築面積超過100,000平方米或總投資額超過人民幣200,000,000元的高檔房地產項目，或外商總投資達30,000,000美元或以上的高檔房地產項目，其項目計劃及施工均須經國家發展計委（現稱為發改委）所批准。對於建築面積多於20,000平方米但少於100,000平方米或總投資額多於人民幣30,000,000元但少於人民幣200,000,000元的高檔房地產項目，其項目計劃及施工須經相關省份、自治區及中央政府直轄市的發展計委所批准，並須向國家發展計委呈報。外商投資額超過100,000,000美元的高檔房地產項目，則須經國務院根據國家發展計委的建議而予以批准。

根據建設部於一九九二年十二月頒布的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，已取得土地出讓合同的受讓方（即房地產開發商）應當持土地使用權出讓合同，並依法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，根據規劃設計要求，對項目組織所需勘察、規劃及設計工作。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布的《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》。

根據國務院於二零零一年六月十三日發佈的《城市房屋拆遷管理條例》，房地產開發企業在取得建設項目批准文件、建設用地規劃許可證、國有土地使用權批准文件，以及拆遷計劃和拆遷方案、辦理存款業務的金融機構出具的拆遷補償安置資金證明後，便可以向房地產所在地的市、縣人民政府（即有關市、區或縣國土資源和房屋管理局）申請房屋拆遷許可證。房屋拆遷管理部門授出批准及房屋拆遷許可證後，將在拆遷範圍內向居民發佈拆遷公告。拆遷人當按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和期限進行拆遷。倘拆遷人在規定的拆遷期限內未完成拆遷，應當在期限屆滿十五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。

## 建設

房地產開發商取得建設用地規劃許可證和建設工程規劃許可證後，地盤可以開始施工。如拆遷及安置工作符合有關要求，建設資金到位，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訂的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商可向縣級以上地方政府建設機關，申請建築工程施工許可證。

## 預售及銷售

根據建設部於二零零一年四月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房現售和商品房預售。商品房必須符合現售的先決條件，方可推出進行現售。商品房推出現售前，房地產開發商應向房地產開發主管部門提交房地產開發項目手冊，以及其他證實符合預售規定的證明文件，以就商品房現售進行備案。

建設部於一九九四年十一月頒佈並於二零零四年七月修訂《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」）及《城市房地產開發經營管理條例》。根據《城市房地產開發經營管理條例》和《預售管理辦法》，商品房預售前須獲得許可證，開發企業在商品房落成前進行預售應向市或縣房地產開發主管部門辦理所需預售登記，取得《商品房預售許可證》（「預售許可

證))。商品房於落成前須符合下列條件，方可進行預售：1)已支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；2)持有建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；3)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%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期。此外，頒發預售許可證之前須符合當地監管要求，如(i)在廣東省，就七層或以下的商品房而言，必須已完成主體結構且已封頂；就七層或以上的商品房而言，必須已完成三分之二的主體結構；(ii)在山西省，必須已完成三分之一的建築物主體工程；(iii)在北京市，開發項目須達到項目工程總投資的25%或以上；及(iv)在武漢市，對「多層」大樓而言，須已完成主體結構三分之二的樓層，並對「中高層」及「高層」大樓而言，須已完成一半的樓層。商品房預售僅可在獲發預售許可證後，方可進行。

根據《預售管理辦法》及《城市房地產法》，商品房預售所得款項僅可以撥付相關項目的物業開發成本。

## 竣工

根據《城市房地產開發經營管理條例》，以及建設部分別於二零零零年四月及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備案管理暫行辦法》及《房屋建築工程和市政基礎設施工程驗收暫行規定》，於房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應向縣級或以上地方房地產管理主管部門申請項目竣工及驗收。房地產開發項目在通過所需竣工驗收後，方可交付予買家，如竣工驗收並未進行或未能通過竣工驗收，房地產開發項目則不能交付予買家。就住宅大樓或其他綜合大樓項目而言，整個項目竣工後，須進行全面竣工驗收，如該項目分階段開發，各階段均須進行驗收。房地產開發企業應在通過竣工驗收後15日內，登記項目竣工驗收及認可。

根據《城市房地產管理法》，物業的所有權及有關土地使用權應同時轉讓。如買家取得物業所有權證，房地產開發企業不再擁有有關土地使用權。

## 房地產的抵押

根據《城市房地產管理法》和建設部於一九九七年五月九日頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權作出抵押，該房屋所佔用的土地的土地使用權必須同時作出抵押。抵押人和承抵押人應簽訂書面抵押合同。國家實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後，抵押訂約方應當到房地產所在地的房地產管理主管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。以依法取得的房屋所有權證的房地產抵押，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記項後，並向承抵押人發出《房屋他項權證》，以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關應當在抵押合同上作記載。倘房地產在抵押期間竣工，訂約方應當在獲取房地產的權利及所有權證書後，重新辦理房地產抵押登記。

## 關於銀行發放住房開發貸款及個人購房貸款的限制

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》，所有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，必須符合下列要求：

1. 銀行發放住房開發貸款予房地產開發企業，該等企業必須具備適當的開發資產及較高信貸評級，其具良好市場潛力的住宅項目將獲發貸款。項目本身必須獲授《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》及《建設工程施工許可證》。
2. 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」）最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房，所購期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。
3. 銀行發放個人商業用房貸款，申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房應為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月頒佈的《中國人民銀行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如下要求：

1. 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其活動。
2. 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。
3. 商業銀行只能向購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。倘借款人申請個人住房貸款購買其首個自住住房，則其首期付款須維持於20%；倘借款人申請貸款購買第二套以上(含第二套)住房，則首期付款之比例將予提高。
4. 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比率不得超過60%。此外，貸款期限不得超過10年，商品房必須為竣工驗收的房屋。

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，當中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，當中包括改善借貸供應、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，並促進房地產市場持續健康發展。

人民銀行和中國銀行業監督管理委員會於二零零七年九月二十七日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(「該通知」)。該通知就標題有關事項訂立規定，以加強下列各範疇的貸款管理：(i)房地產開發、(ii)土地儲備、(iii)住房消費及(iv)購買商業用房，連同房地產信用管理的信用查詢、房地產貸款監察、風險管理等等。

根據該通知，商業銀行不得以任何形式發放貸款予(i)資本金(所有者權益)比例達不到35%的項目，或未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證的項目；(ii)經國土資源部門和建設部門查實具有囤積土地和囤積房源行為的房地產

開發企業。此外，商業銀行不得接受空置3年以上的商品房作為貸款的抵押物，亦不可向房地產開發企業授予任何貸款作為土地出讓金。

就個別住房消費貸款而言，商業銀行只可貸款予購買主要結構已完成的商品房的個人。個人購買首套商品房作自住用途，(i)建築面積在90平方米以下，首付款比例(「首付比例」)不得低於20%(包括人民幣及外幣貸款，下同)；(ii)建築面積在90平方米以上，首付比例不得低於30%。個人已利用貸款購買商品房，又申請購買第二套(含)或以上住房，首付比例不得低於40%，及貸款利率不得低於民銀行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%。此外，首付比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高，增加百分比由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。然而，個人借款人償還住房貸款的月支出不得高於其月收入的50%。

就商業用房貸款而言，利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收條件滿意的房屋。此等購買的首付比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，以及貸款利率不得低於人民銀行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%，而首付比例、貸款期限和利率水平由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。對以「商住兩用房」名義申請貸款的，首付比例不得低於45%，貸款期限和利率按照商業用房貸款管理的相關規定執行。

中國人民銀行和中國銀行業監督管理委員會於二零零七年十二月五日聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(「補充通知」)，就嚴格住房消費貸款管理的有關問題做出補充規定，其中主要規定如下：

1. 明確以借款人家庭為單位認定房貸次數；
2. 明確已利用銀行貸款購買首套自住房的家庭可比照首套自住房貸款政策執行的條件；
3. 已利用住房公積金貸款購房的家庭，向商業銀行申請住房貸款時，也應按照《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》有關規定執行。

《補充通知》同時規定，凡發現填報虛假資訊、提供虛假證明的，所有商業銀行都不得受理其信貸申請。

### 房地產管理

根據國務院於二零零三年六月頒佈，於二零零七年八月二十六日修訂，並於二零零七年十月一日實施的《物業管理條例》及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。

### 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。然而，倘中國商業銀行擬發放開發貸款予房地產開發企業，則該銀行可能要求房地產開發企業購買保險。根據中國銀行於一九九八年五月二十一日發佈的《中國銀行關於印發兩個房地產貸款管理辦法的通知》，房地產貸款的借款人應在簽定貸款協議前，向保險公司購買貸款人要求的指定保險。

### 適用於房地產開發企業的主要稅項

#### 企業所得稅

根據全國人民代表大會於一九九一年四月九日頒佈及於一九九一年七月一日生效的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》和國務院頒佈及於一九九一年七月一日生效的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》，外商投資企業及外國企業就其在中國境內設立的從事生產、經營的機構、場所的企業所得稅稅率為30%，地方所得稅稅率為3%。

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈及於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》和財政部於一九九四年二月四日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，外商投資企業及外國企業以外的中國企業適用所得稅稅率為33%。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日制定及於二零零八年一月一日以後生效



的《中華人民共和國企業所得稅法》，所有在中國設立的企業（包括外商投資企業）將適用統一所得稅稅率25%。

#### 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月頒佈《中華人民共和國營業稅暫行條例》，轉讓不動產（包括房屋及土地上的其他附著物）的稅率為5%。

#### 土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈及於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「土地增值稅暫行條例」）及其於一九九五年一月二十七日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「土地增值稅實施細則」），納稅人因轉讓房地產而賺取的增值額須繳納土地增值稅。土地增值稅按照四檔超率累進稅率計算：增值額未超過扣除金額50%的部分，適用稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但少於100%的部分，適用稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但少於200%的部分，適用稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，適用稅率為60%。上述相關扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本、費用；
- 新建房及配套設施的成本及開支，或者舊房屋及建築物的估價；
- 有關轉讓房地產的應付稅項；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據土地增值稅暫行條例及其土地增值稅實施細則的規定，及財政部於一九九五年一月二十七日發佈之《關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，可於下列其中一個情況下免徵土地增值稅：

- (1) 納稅人建造普通標準住宅（按所在地一般民用住宅標準所建造的居住用住宅；高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅類別）出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；

- (2) 國家因建設需要而依法徵用、收回的房地產；
- (3) 因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，並居住滿五年或五年以上的個人；
- (4) 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓；或
- (5) 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按同意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的房地產，可免繳土地增值稅。簽訂土地轉讓協議的日期應為簽訂房地產開發合同的日期。對於個別由政府審批同意進行成片開發、開發期較長的房地產項目，其在五年免稅期以後首次轉讓，並經所在地財務及稅務主管部門審核，以及財政部及國家稅務總局批准，其免稅期限可以適當延長。

根據國家稅務總局和國家土地管理於一九九六年一月十日聯合發出的《關於土地增值稅若干徵管問題的通知》及國家稅務總局及建設部於一九九六年四月五日頒佈的《關於土地增值稅徵收管理有關問題的通知》，全國各地的地方稅務主管部門須應根據相關法規及上述兩項通知設立土地增值稅的徵收管理制度。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發出《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》（「土地增值稅通知」），其中詳細訂明規管清算土地增值稅的程序及條件，並規定土地增值稅以國家有關部門審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。土地增值稅通知亦規定普通標準住房及非普通住房的土地增值稅的計算方法亦有所不同。

土地增值稅通知規定符合下列情況的房地產開發企業應進行土地增值稅的清算：

- (i) 房地產專案全部竣工且完成銷售；
- (ii) 轉讓未竣工的房地產項目且其土地增值稅仍未清算；
- (iii) 直接轉讓土地使用權。

此外，相關中國稅務主管部門可於下列情況下要求房地產開發企業進行土地增值稅清算：

- (i) 已竣工驗收的房地產項目，其已轉讓建築面積超過可售總建築面積的85%，或該比例雖少於85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或保留自用；
- (ii) 房地產開發企業取得及持有預售許可證三年但仍未完成銷售；
- (iii) 房地產開發企業於辦理土地增值稅清算前申請註銷稅務登記；
- (iv) 相關省稅務主管部門所規定的任何其他情況。

房地產開發企業將其房地產用於職工福利、獎勵、投資及分配予股東等，導致房地產所有權轉讓，須繳交土地增值稅。然而，倘房地產開發企業保留部分房地產自用、出租或作其他商業用途而房地產所有權維持不變，則不徵收土地增值稅。

倘房地產開發企業於清算土地增值稅後轉讓其物業，其亦應申報及支付土地增值稅。

#### 契稅

根據國務院於一九九七年七月頒佈的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國地盤或房屋業權的承讓人（無論是個人或其他方式）必須繳交契稅，契稅稅率介乎3%至5%。各省、自治區及直轄市政府可在前述幅度內確定其稅率，並報財政部和國家稅務總局匯報其有效稅率及備案。

根據廣東省人民政府於一九九八年六月頒佈的《廣東省契稅實施辦法》，廣東省的契稅稅率為3%。

#### 土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》的規定，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收，城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，由所在地稅務機關所釐定。根據財政部於一九八八年十一月二日發佈的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》及國家稅務總局於

一九九七年三月二十七日發佈的《關於外商投資企業免徵土地使用稅問題的批復》，外商投資企業毋須繳交土地使用稅，惟須繳交土地使用費。

於二零零六年十二月三十一日，國務院修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，規定由二零零七年一月一日起向外商投資企業徵收土地使用稅，而每年土地使用稅額應修訂調高至較高額度，但在以下稅額範圍內：

大城市	：	每平方米人民幣1.5元至每平方米人民幣30.0元
中等城市	：	每平方米人民幣1.2元至每平方米人民幣24.0元
小城市	：	每平方米人民幣0.9元至每平方米人民幣18.0元
縣城、建制鎮	：	每平方米人民幣0.6元至每平方米人民幣12.0元

#### 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》，房產稅依照房產原值減除10%至30%後的餘值計算繳納，稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。該房產稅適用於中國居民企業。

#### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈並於一九八八年十月實施的《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，每件按年收取人民幣5元。

#### 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日發佈的《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》及《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，對外商投資企業是否開徵城市維護建設稅，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院沒有明確規定之前，暫不徵收。

### 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日和二零零五年八月二十日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人，除按照國務院於一九八四年十二月十三日頒佈及施行的《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單位之外，均須繳納教育附加費。教育附加費應根據納稅人支付的產品稅、增值稅及營業稅的實際金額的1%計算。根據國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日發佈的《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》及《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批復》，對外商投資企業是否開徵教育附加費，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院沒有明確規定之前，暫不徵收。

### 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二十六日發佈《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。根據建設部、發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局和中國銀行業監督管理委員會於二零零五年四月三十日聯合發佈的《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定：

1. 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，住房建設要以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。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會同其他有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求，並作為土地出讓的前置條件，以保證中低價位、中小套型住房的有效供應。各地要加強房地產開發項目的規劃許可監管，對兩年內未開工的住房項目，要再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目予以撤銷。
2. 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。

3. 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者，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易者，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過二年(含二年)轉手交易者，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。
4. 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，推行商品房預銷售合同網上即時備案。
5. 務實地禁止房地產開發企業囤積土地；
6. 嚴厲查處有關房地產開發企業違法違規的銷售手法，如虛假出售及購買合同、囤積房屋、擾亂不準確價格或不正當地提高房屋價格。

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，該意見規定：

1. 自二零零六年六月一日起，凡新審批、新開發的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例者，必須報建設部批准。過去已審批但未取得施工許可證的項目必須符合上述比例。
2. 自二零零六年六月一日起，凡自收購住房日起5年內轉讓住房，按所得款項全數徵收營業稅。個人購買普通住房超過5年(含5年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅，對項目資本金比例達不到35%的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和未銷售商品房數目較多的房地產開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制貸款及／或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

對超出合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的房地產開發企業，相關部門將依法從高徵收土地閒置費，並責令限期開工、竣工；對超出合同約定動工開發日期滿2年未動工開發，並缺乏適當原因的，無償收回土地使用權。開發建設面積不足總建議建築面積三分之一或已投資額不足四分之一，且未經批准中止開發建設連續滿1年的，按閒置土地處置。

3. 加強拆遷計劃管理，合理控制城市房屋拆遷規模和進度，減緩被動性住房需求的過快增長。
4. 為確保遵守類型及大小的指定比例，對已經規劃許可仍未開工的項目，要重新進行規劃審查。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的專案，有關機關須確保不得核發規劃許可證、施工許可證或商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更專案、超出規定建設的住房，有關機關要依法予以處理甚至沒收。

房地產、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規交易行為，對不符合條件擅自預售商品房的，責令停止並依法予以處罰；對惡意操控商品房供應的房地產企業，相關部門要加大整治查處力度，性質嚴重的，依法依規吊銷營業執照，並追究有關負責人的責任。

5. 加快城鎮廉租住房制度建設；規範發展經濟適用住房；積極發展住房二級市場和房屋租賃市場。

於二零零六年七月六日，建設部發佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(建住房[2006]165號)（「補充意見」）。補充意見規定：

1. 自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣城)年度(自二零零六年六月一日起計算)

新審批、新開工的商品住房總面積中，套型建築面積達90平方米以下住房（含經濟適用住房）面積所佔比重，必須最少達到總建築面積70%。

2. 各地相關機關要嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自突破。對並無提供適當理由且擅自突破的房地產開發企業，就商品房的預售而言，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合規劃許可內容的，施工圖設計文件審查機構不得出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產主管部門不得核發預售許可證。

對於二零零六年六月一日前已審批但未獲授施工許可證的建設項目，由城市人民政府根據當地年度新建商品住房結構比例要求，確定需要調整套型結構的具體項目。

二零零六年九月一日，中國建設部與外匯管理局共同頒發《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，向房地產開發企業提出監管，主要為下列各項：

- (i) 對房地產開發企業而言，經常項目外匯賬戶不得保留香港、澳門及台灣居民及海外華僑境外匯內的購房款；
- (ii) 倘尚未悉數繳付與外商投資房地產企業有關的註冊資本，或尚未取得國有土地使用證，或開發項目的資本金尚未達到項目投資總額的35%，則外商投資房地產企業不得借用外債；
- (iii) 倘海外機構或人士有意以股份轉讓及任何其他方法併購國內房地產企業，或於合資企業收購中方的股份，如該海外機構及人士未能以一次過方式支付轉讓代價，外匯管理局不得進行任何轉股收匯外資外匯登記。

二零零六年八月十四日，商務部辦公廳發佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》（「該通知」）。該通知不單重申於意見訂明的有關房地產外資投資的相關規定，並就「外商投資房地產企業」立下定義，外商投資房地產企業指「從事普通住宅、公寓及別墅等各類住宅、賓館（飯店）、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施及主題公園等建設經營，或以上述項目建設為目的的土地開發或成片開發項目的外商投資企業」。



二零零七年五月二十三日，商務部及外匯管理局發佈《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》，以促使：

1. 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。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；
2. 外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；
3. 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時依法向商務部備案；
4. 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外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售滙手續。

此外，根據外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日發佈的《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》，(1)於二零零七年六月一日或以後取得地方商務部機關批准證書且通過中央商務部備案的任何外商投資房地產企業(包括新設和增資)，各地方外匯管理局不予辦理外債登記和外債結滙核准手續；(2)於二零零七年六月一日或以後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，各分局不予辦理外滙登記(或登記變更)及資本項目結售滙手續。