

I. 關於中國房地產行業的法律監管

A. 房地產開發企業的設立

根據全國人大常務委員會於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月生效並於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**房地產管理法**」)的規定，房地產開發商是指以營利為目的、從事房地產開發和銷售的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈並施行的《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發經營管理條例**」)的規定，房地產開發商應具備下列條件：(i)註冊資本達人民幣1百萬元或以上；及(ii)擁有四名或以上持有關資格證書的專職房地產／建築專業技師及兩名或以上持有關資格證書的會計人員。開發經營管理條例亦規定直接受中央政府控制的省、自治區、直轄市地方政府可以根據當地實際情況，對房地產開發商的註冊資本和專業技術人員的條件作更嚴格規定。根據河南省人民代表大會常務委員會於二零零二年六月四日頒佈，並於二零零五年一月十四日修訂的《河南省城市房地產開發經營管理條例》(「**河南開發經營管理條例**」)(豫人常[2002]12號)的規定，於河南省設立的房地產開發商，應具備下列條件：(i)註冊資本達人民幣2百萬元或以上；(ii)擁有五名或以上專職房地產／建築專業技師，其中三名或以上持有中級或以上房地產專業資格；及(iii)擁有兩名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。未符合河南開發經營管理條例所載規定且於該條例施行之前成立的房地產開發商，須於一年內符合上述規定，否則可能被工商行政管理局註銷。

根據開發經營管理條例的規定，以成立房地產開發企業為目的的開發商應向工商行政管理局申請登記。房地產開發商自領取營業執照之日起計30日內，須向登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《國務院關於調整部份行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目(不含經濟適用房項目)資本金比例由20%或以上增至35%或以上。

B. 外商投資房地產企業

根據商務部和國家發改委於二零零四年十一月三十日頒佈並於二零零五年一月一日起生效的《外商投資產業指導目錄》(「**產業指導目錄**」)的規定，(i)普通住宅物業的開發建設

屬於鼓勵外商投資的產業；(ii)整幅土地開發(僅限於中外合資企業及中外合作企業)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管理屬於限制外商投資的產業；而(iii)其餘房地產開發屬於允許外商投資的產業。商務部及國家發改委於二零零七年十月三十一日聯合頒佈並於二零零七年十二月一日生效的新《外商投資產業指導目錄》，據此，普通住宅的開發建設不再屬於鼓勵外商投資的產業，而房地產業由房地產中介或代理進行的二手市場交易則屬於限制外商投資的產業。外商投資房地產企業可以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資企業的方式成立。企業於登記前須經商務主管部門批准並獲得外商投資企業批准證書。

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管局聯合頒佈《建設部、商務部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行、國家工商局、國家外管局關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006]171號)(「意見」)。根據該意見，房地產市場的外資准入及管理須符合下列要求：

- i) 在中國購買非自用房地產的境外機構或個別人士須遵循「商業存在」原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外資企業。經有關部門批准並辦理相關登記後，境外機構和個別人士方可按照經核准的經營範圍從事業務。
- ii) 外國投資者於未獲相關部門發出外資企業批准許可證及營業執照前，不得從事房地產開發及經營業務。
- iii) 投資總額為10百萬美元或以上的外商投資房地產企業，註冊資本不得低於投資總額的50%。而投資總額低於10百萬美元者，註冊資本須遵守現行規定。
- iv) 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批准設立和辦理登記手續，頒發臨時外商投資企業批准證書(有效期僅一年)和臨時營業執照。企業繳足土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業可申請《土地使用權證》。憑《土地使用權證》，房地產發展商可自商務主管部門獲得正式外商投資企業批准證書，以及與該證書所批准經營期限一致的正式營業執照。

- v) 外商投資房地產企業的項目和股權轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，須嚴格遵守有關法律、法規和政策規定並取得相關批文。投資者應提交：a)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》的保證函；b)《土地使用權證》；c)建設主管部門的變更備案證明；及d)稅務機關出具的相關納稅證明文件。
- vi) 境外投資者通過股份轉讓或收購中外合資企業中方股權收購境內房地產企業，外商投資者須妥善安置職工、處理銀行債務，並以其本身資金一次過支付代價。有記錄顯示未遵守相關勞動法例、有不良財務記錄或並未悉數支付過往收購代價的境外投資者不得進行上述活動。

二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的通知〉有關題題的通知》(「**房地產市場通知**」)，根據房地產市場通知，投資總額超過3百萬美元之外商投資房地產開發企業，註冊資本不得低於估計投資總額的50%；投資總額為3百萬美元或以下者，其註冊資本不得低於估計投資總額的70%。境外投資者通過股權轉讓或收購外商投資房地產開發企業其他中方股權與境內房地產開發企業合併時，須妥善安置經合併公司的原有職工，清償銀行債務，並自營業執照頒發之日或股權轉讓協議生效之日(以較早者為準)起計三個月內支付全部轉讓代價。

二零零七年五月二十三日，商務部與國家外管局聯合頒佈《商務部與國家外管局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審查、審批和監管的通知》(商資函[2007]50號)(「**第50號通知**」)，就批准及監管外商投資房地產作出以下規定：

- i) 嚴格控制外商於中國投資高檔房地產；
- ii) 取得設立外商投資房地產企業的批准前：(a)應先取得土地使用權證及房屋所有權證，或(b)應先簽訂取得土地使用權證或房屋所有權證的合同；
- iii) 已設立的外商投資企業於擴展業務至房地產經營前須取得有關批文及已設立的房地產開發企業於擴充其房地產經營業務前亦須取得新批文；

- iv) 嚴格控制以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產業。境外投資者不得變更實際控制人以規避審批程序；
- v) 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式保證固定投資回報；
- vi) 中國地方政府機關批准設立外商投資房地產企業，應即時根據適用法律向商務部登記；
- vii) 外匯管理部門及獲授權從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本賬項目的外匯結算；及
- viii) 對地方審批部門違規審批設立的房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門不予辦理其外匯登記手續。

董事認為第50號通知對本集團有關現有物業權益並無不利影響。

二零零七年七月十日，國家外管局發佈《國家外匯管理局綜合司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》(滙綜發[2007]130號)(「**第130號通知**」)。該新條例限制外商投資房地產公司於海外集資並通過增加資本或股東貸款的方式向該等公司注資的能力。該通知規定，其中包括：

- i) 對二零零七年六月一日或之後取得批准證書且通過商務部登記的外商投資房地產企業，國家外管局不再辦理外匯登記或購買外匯申請；及
- ii) 對二零零七年六月一日或之後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部登記的外商投資房地產企業，國家外管局不再辦理外匯登記(或登記變更)或買賣外匯申請。

C. 房地產開發商的資質

(a) 房地產企業資質的等級

根據開發經營管理條例，房地產開發商自領取營業執照之日起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。房地產開發主管部門應當根據房地產開發商的資

產、專業技術人員和業內成就等，核定其資質等級申請。房地產企業應當按照核定的資質僅從事房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並施行的《房地產開發企業資質管理規定》(「**資質管理規定**」)，房地產開發商應當按照資質管理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，不得開發及銷售房地產。

根據資質管理規定，房地產企業資質分為一、二、三、四共四個等級，資質等級實行分級審批。其中：一級資質由有關省、自治區或直轄市政府的建設主管部門初審，然後經國務院建設主管部門終審；二級資質及二級資質以下開發商的核定辦法由中央政府直接控制的有關省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門制訂。經資質審查合格的開發商，由資質核定部門頒發相應等級的資質證書。新設立的房地產開發商向房地產開發主管部門備案後，須於30日內向合資格的房地產開發商發出《暫定資質證書》，自發證當日起有效期一年，房地產開發主管部門可視企業實際經營情況將有效期延長不超過2年。房地產開發商應在《暫定資質證書》有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據河南開發經營管理條例，房地產開發商須自領取營業執照之日起計30日內，向所在省會房地產開發主管部門登記，省會房地產開發主管部門須於15日內報省建設行政主管部門審批，而省建設行政主管部門則須於15日內向符合資格的開發商核發暫定資質證書，自發證當日起有效期為兩年。對於兩年內未完成開發項目的房地產開發商，房地產開發主管部門可延長其有效期，惟不得超過一年。

根據河南省建設廳於二零零零年十月二十六日發佈並施行的《河南省房地產開發企業資質管理實施細則》(豫建住房[2000]32號)(「**河南房地產開發細則**」)，房地產開發企業資質等級實行分級審批。一級資質由省建設行政主管部門初審，隨後報國務院建設行政主管部門審批。二級或以下資質由所在市房地產開發主管部門初審，隨後報省建設行政主管部門審批。

(b) 房地產開發商的業務範圍

根據資質管理規定，各資質等級的房地產開發商僅可在核准的經營範圍內從事房地產開發及銷售業務，不得從事核准範圍以外的業務。一級資質的房地產開發商不受房地產項目範圍限制，可在全國範圍承辦房地產開發項目。二級及以下資質的房地產開發商可承擔建築面積25萬平方米以下的項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或市級人民政府的建設主管部門制定。

根據河南開發經營管理條例，房地產開發商在取得資質證書後，僅應按核定資質等級承擔相應規模的房地產開發項目：(i)一級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建設規模不受限制；(ii)二級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建築面積不得超過25萬平方米；(iii)三級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建築面積不得超過10萬平方米；(iv)四級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建築面積不得超過3萬平方米；及(v)獲暫定資質證書的房地產開發商可依據證書要求承擔相應資質級別標準的開發項目。分期開發的房地產項目的建築面積按項目總規模計算。

(c) 房地產開發商的資質年檢

根據資質管理規定，房地產開發商的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發商的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其授權機構負責。二級或以下資質開發商的資質年檢程序由有關省、自治區或市級人民政府的建設行政主管部門制定。

根據河南房地產開發細則，一級資質房地產開發商的資質年檢經省建設行政主管部門初審後報國務院建設行政主管部門審批；二級或以下資質房地產開發商的資質年檢經所在市建設行政主管部門初審後報省建設行政主管部門審批。無正當理由不參加資質年檢的房地產開發商，視為年檢不合格，並撤銷已頒發的資質證書。

D. 房地產項目開發**(a) 房地產開發用地**

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈並施行的《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**」)，國家實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者向國家支付土地使用權出讓金，國家將土地使用權在一定年限內出讓予土地使用者。土地使用者可將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或用於其他商業開發活動。根據出讓和轉讓暫行條例和房地產管理法的規定，土地使用權出讓須由市、縣人民政府土地管理部門與土地使用者簽訂出讓合同。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出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。開發經營管理條例規定，除中國法律或國務院規定可採用劃撥方式取得土地使用權者外，房地產開發用地須以出讓方式取得。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日起施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂用途或商品房地產開發的用地可以公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。土地使用權公開招標指相關土地行政主管部門(「**出授人**」)發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構(無論是否特定或其他機構)參與一幅指定土地的土地使用權投標，根據投標結果決定土地使用方。土地使用權拍賣指出授人發出拍賣公告，投標者於特定時間及地點公開對一幅土地投標。掛牌出讓指出授人發佈掛牌出讓公告，根據公告，土地出讓條件將於特定時間於特定土地出讓交易所掛牌，投標者的付款申請亦將掛牌，根據掛牌期末投標者的付款申請決定土地使用者。該等程序如下：

- i) 市、縣人民政府土地行政主管部門(「**出讓人**」)至少在公開招標、拍賣或掛牌日前20日發佈公告，列明該幅土地的基本情況、投標人及競買人的資格要求、確定中標人或競得人的方法和標準以及投標保證金等條件；
- ii) 出讓人須對投標申請人及競買申請人進行資格審查，亦須通知符合公告規定條件者參加公開招標、拍賣或掛牌出讓活動；

- iii) 以公開招標、拍賣或掛牌方式確定中標人或競得人後，出讓人須與中標人或競得人簽訂成交確認書。出讓人退還其他申請人之保證金；
- iv) 出讓人與中標人或競得人須於確認書所規定時間及地點簽訂國有土地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的投標保證金會視為部份國有土地使用權出讓金；及
- v) 中標人或競得人付清全部出讓金後，須依法申請辦理土地登記。市、縣級或以上人民政府會發出《土地使用權證》。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自該發出通知之日起，嚴格控制高檔商品住房用地出讓，停止申請單體住宅用地。二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》(國土資電發[2006]17號)(「**第17號通知**」)。第17號通知明確規定，房地產開發用地必須採用公開招標、拍賣或掛牌方式出讓，堅決執行禁止單體住宅類房地產開發項目規定，從第17號通知日期起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

根據第17號通知的規定，相關土地行政主管部門須嚴格執行國土資源部與國家工商局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)》。土地出讓文件須確定住房套型限制、容積率、動工及竣工時限等規劃、建設及土地使用條件，並在國有土地使用權出讓合同中列明。

根據國土資源部二零零七年九月二十八日頒佈並自二零零七年十一月一日起施行的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》的規定，工業、商業、旅遊、娛樂用途或商品物業開發的用地須以公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。根據土地使用權出讓合同付清全部地價後，方可發出土地使用權證，而土地使用權證不得按地價款項比例獨立發出。

全國人大二零零七年三月十六日頒佈並自二零零七年十月一日施行的《中華人民共和國物權法》(「**物權法**」)，規定建築土地使用權僅可以出讓或劃撥等方式授出。用作工業、商

業、娛樂或商業住宅等用途的土地須透過公開招標、拍賣或掛牌出讓等方式出讓。以劃撥方式授出建設土地使用權須受嚴格規限。實施上述措施時，須遵守有關土地用途的法律及行政法規條文。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發佈了一項進一步加強土地供應調控的新通知，規定開發作廉租住房、經濟適用住房及中低價位、中小套型住房之用的土地供應不得少於年度土地供應總量的70%；土地及資源部門將控制每幅土地的面積及增加土地供應的數目，以防止房地產開發商囤積土地。房地產開發商須按照相關土地使用權出讓合同條款開發土地，任何違反將限制或禁止有關房地產開發商參與未來之土地拍賣。一般而言，每幅土地的開發期間不得超過三年。

二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)，該通知(其中包括)規定：

- i) 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，必須扣減超出用地標準的土地面積；
- ii) 嚴格執行閑置土地處置政策。根據適用法律及法規，獲准開發的土地閑置滿兩年，須由政府無償沒收；即使根據有關法律及法規屬不可收回的土地，亦應採取改變土地用途、等價置換、安排臨時使用、納入政府儲備等措施以及時處置和充分利用。閑置土地(特別是閑置房地產用地)須繳交增值地價，國土資源部與其他有關部門將聯合制訂具體辦法；
- iii) 合理確定每幅出讓土地的規模。土地出讓前須制訂詳細監控規則和土地供應方案，以及明確容積率、綠地率和建築密度等規劃條件。規劃條件未經批准，不得擅自調整；
- iv) 嚴格落實工業和經營用地招標、拍賣及掛牌出讓制度；
- v) 土地出讓合同或劃撥決定書須規定或訂明政府可收回由非經營用地改為經營用地的土地使用權，並重新依法出讓；
- vi) 繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應。供應住宅用地須將最低容積率限制、單位土地面積的住房建設套數和住宅建設套型等規劃條件列入土地出讓合同或劃撥決定書，確保不低於70%的住宅用地用於建設廉租住房、經濟適用房、限價房和90平方米以下中小套型普通商品房；

- vii) 完善建設項目竣工驗收制度。須將建設項目依法用地和履行土地出讓合同、劃撥決定書的情況列入建設項目竣工驗收內容。欠缺國土資源部門的檢查核驗意見，或檢查核驗不合格者，不得通過竣工驗收。

(b) 重置

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市居屋拆遷管理條例》，負責重置的一方（「重置方」）應於開始重置前申請重置許可。重置方應與相關住戶訂立書面協議，其中包括給予住戶的賠償的細節，將根據其中包括物業位置、獲准使用用途及建築面積等決定。而租賃的樓宇，將會由重置方、相關住戶及租戶訂立重置及賠償協議。倘重置方及住戶未能達成協議，任何一方可向相關部門提出申請。申請將於30天內作出裁決，而任何一方若不滿裁決，可於判決後三個月內於人民法院提出訴訟。根據相關法律及法規，重置方應為將要重置的住戶提供金錢賠償或另一住處。倘有效年期已經屆滿，則無需給予非法樓宇及臨時建築任何重置賠償。然而，必須為清拆該等有效年期的臨時建築提供合理賠償。

(c) 終止土地使用權

根據全國人大常務委員會於一九八六年六月二十五日頒佈並於二零零四年八月二十八日修訂的《中華人民共和國土地管理法》，倘因下列任何事件，土地管理部門可於得到人民政府的批准後重獲原本給予批准或相關法定人民政府的國有土地使用權：

- i) 因公眾利益而使用土地；
- ii) 為實施市區建設計劃，重建舊城區作調整而使用土地；
- iii) 當土地使用權屆滿，而土地使用者未有申請延期或未能取得延期批准；
- iv) 因單位取消或遷移而停止使用原本已獲分配的土地；及
- v) 獲批准荒廢的道路、鐵路、機場及礦場。

根據前段第i)及ii)項所述而獲取的土地使用權，應給予土地使用者合理的賠償。

根據暫定的分配及轉讓法規，土地使用權的最長年期應分別基於下列用途決定：i)住宅用途為70年；ii)商業、旅遊及娛樂用途為40年；iii)教育、科學、文化、公共健康、體育、工業、多用途或其他用途為50年。根據物業產權法及市區物業法，當用作住宅用途的建築土地使用權的年期屆滿，應自動更新；有關其他用途的建築土地使用權年期，土地使用者應於使用期屆滿前最少一年申請延期，除非土地需因公眾利益考慮而收回外，申請應被批准。當延期獲得批准，必須重新簽署土地出讓合同及支付按重新簽署土地出讓合同所示的土地出讓金。倘土地使用權年期屆滿而土地使用者並無申請延期或延期不獲批准，土地使用權應免費歸還國家。而土地使用權應於土地停止使用時中止。當建築土地使用權已終止，授予者應即時進行取消註冊的正式手續，而建築土地使用權證應由土地註冊處取回。

(d) 土地儲備

為控制土地市場及推廣恰當使用土地，國土資源部、財政部及人民銀行於二零零七年十一月十九日共同頒佈《土地儲備管理辦法》，於土地及資源部門根據相關法律及法規授出土地前，由地方或縣級別的土地及資源部門成員土地儲備實體管理土地開發及土地儲備。該等企業應透過公開招標選出，並根據適用法律及法規管理土地發展，包括道路發展、水、電及煤氣供應、電訊、電燈、美化景觀及移平土地等等。

(e) 房地產項目的開發

i. 房地產項目的動工開發及閑置土地

根據房地產管理法的規定，以出讓方式取得土地使用權的開發商須按土地使用權出讓合同指定土地用途、動工期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並施行的《閑置土地處置辦法》，一幅土地在下列情形下可界定為閑置土地：

- 土地使用者依法取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，並未於動工開發建設期限內開始施工的土地；

- 《國有土地使用權租賃合同》或《建設用地批准書》並無規定動工開發建設日期，且自《國有土地使用權租賃合同》生效或土地行政主管部門發出《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工開發建設的土地；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔將動工開發建設總面積不足三分之一或投資額佔總投資額不足25%且未經批准暫停開發建設連一年或以上的土地；或
- 法律及行政法規規定的其他情形。

市、縣土地行政主管部門對其認定的閑置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閑置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過1年)、改變土地用途、安排臨時使用、採取公開招標、拍賣或掛牌等方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市或縣人民政府土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得的土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可向土地使用者徵收相當於出讓金20%以下的土地閑置費；滿兩年未動工者，國家可無償收回土地使用權。然而，上述制裁不適用於因不可抗力或者政府的行動或動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延者。

ii. 房地產項目的規劃

根據全國人大常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日起施行的《中華人民共和國城鄉規劃法》、建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於一九九三年一月一日起施行的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈並施行的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》的規定，房地產開發商在簽訂出讓合同後，須向城市規劃行政主管部門申請建設項目選址意見書和《建設用地規劃許可證》。房地產開發商應連同相關所需文件向城市規劃行政主管部門申請《建設工程規劃許可證》，而城市規劃行政主管部門應根據相關城市規劃要求發出《建設工程規劃許可證》。

iii. 房地產項目的施工

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修改並施行的《建築工程施工許可管理辦法》的規定，房地產開發商取得《建設工程規劃許可證》後，須向工程所在地的縣級或以上地方人民政府建設行政主管部門申請領取《建築工程施工許可證》。

iv. 房地產項目的竣工

根據開發經營管理條例、國務院二零零零年一月三十日頒佈並施行的《建設工程質量管理條例》、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》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈並施行的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》的規定，項目竣工後，房地產開發商應當向項目所在地的縣級或以上地方人民政府房地產開發主管部門提出竣工驗收申請並報告驗收詳情，領取「工程竣工驗收備案表」。

E. 房地產轉讓及銷售**(a) 房地產轉讓**

根據房地產管理法和建設部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月十五日修改的《城市房地產轉讓管理規定》的規定，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讓予他人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權和該房屋所在地盤的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人須簽訂書面房地產轉讓合同並須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轉讓登記備案手續。

倘以出讓方式初步取得土地使用權，則須僅可待符合下列條件後方可轉讓房地產：
i) 按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；
ii) 按照出讓合同約定進行開發且屬於房屋建設工程的項目，開發項目須佔完成投資總額25%以上。

倘以出讓方式初步取得土地使用權的，則轉讓房地產後，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份。

倘受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途，則必須首先取得原出讓方和有關市或縣人民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重新簽訂土地使用權出讓合同，對(其中包括)土地使用權出讓金作出相應調整。

倘以劃撥方式初步取得土地使用權，則轉讓房地產須按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。審批後，除非相關法例並無規定辦理轉讓手續，否則須由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法例規定繳納轉讓金。

(b) 商品房的銷售

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈，並於二零零一年六月一日起施行的《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。

i. 商品房的預售許可

根據開發經營管理條例及建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日和二零零四年七月二十日修正的《城市商品房預售管理辦法》(「**預售管理辦法**」)的規定，商品房預售實行許可制度，據此，於商品房完工前計劃將其出售之房地產開發商須向市或縣房地產開發主管部門辦理預售登記，取得《商品房預售許可證》。於完工前，倘i)已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證；ii)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；iii)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；及iv)已辦理預售登記，取得商品房預售許可證，則可進行商品房出售。

根據河南開發經營管理條例，河南省商品房預售須符合下列條件：(i)具有房地產開發商資質證書；(ii)已交付全部地價並取得國有土地使用證；(iii)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(iv)工程進度達到設計形象進度的一半以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及(v)法律及法規規定的其他條件。房地產開發商攜同符合上述條

件的證明，到市或縣房地產管理部門申領商品房預售許可證。市或縣房地產管理部門須對已核發商品房預售許可證的房地產項目進展情況進行跟踪監督，若有任何不符合相關法律及法規的情況，須責令房地產開發商於限期內改正。未取得商品房預售許可證，不得有進行預售，亦不得向預購人收取任何預訂性質的費用。

根據河南省政府於二零零一年十一月二十三日公佈，並於二零零二年五月一日起施行的《河南省城市房地產交易管理辦法》的有關規定，買賣雙方應就預售商品房協訂《商品房買賣合同》。房地產開發商應自商品房買賣合同簽訂之日起30日內報當地房地產管理部門登記備案。房地產開發商取得商品房預售許可證後，方可發佈預售廣告。預售廣告須載明商品房預售許可證的序列號與發證機關名稱。預售廣告內容必須真實、準確，不得有誤導、欺騙公眾或不符合預售商品房項目的內容。

ii. 商品房預售款的監管

根據預售管理辦法的規定，房地產開發商預售商品房所得收入須用於有關項目建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

iii. 商品房的現售條件

根據《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房現售須符合下列條件：i)房地產開發企業須具有營業執照和房地產開發商資質證書；ii)該企業取得土地使用權證或其他使用土地的批准文件；iii)該企業須持有建設工程規劃許可證和施工許可證；iv)商品房已落成並已驗收合格；v)原住戶的重新安置已妥當處理；vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件，或已確定施工進度和交付日期；vii)物業管理方案已經落實。

房地產開發商應在商品房現售前須將房地產開發項目手冊及其他符合商品房現售先決條件的有關證明文件送呈房地產開發主管部門備案。

iv. 商品房交易的規範

根據開發經營管理條例和預售管理辦法的規定，就商品房預售而言，開發商須與買方簽訂商品房預售合同。開發商須自簽訂合同起計30日內，向相關房地產管理部門申請商品房預售登記備案。

根據二零零五年五月九日的《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》(國辦發[2005]26號)，監管商品房交易的規定如下：

i) 禁止商品房買家將未竣工及未取得房屋所有權證的預售商品房轉讓。倘房屋所有權申請人並非預售合同載明的預購人，則房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續；

ii) 各商品房銷售交易時實行實名制，推行商品房預售合同網上實時備案；

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聯合頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

iii) 開發商須自取得《商品房預售許可證》起計10日內開始銷售商品房。未取得許可證，不得預售商品房，亦不得認購(包括預訂、登記及選號)及收取任何形式的預售費用；

iv) 房地產管理部門須建立商品房預售合同網上實時備案系統和房地產交易信息公示制度。商品房基本位置及情況、銷售進度及權利狀態應及時、全面、準確在網上備案系統和銷售現場公示。嚴禁商品房預購人將購買的未竣工預售商品房轉讓；

v) 未取得《商品房預售許可證》，則不得發佈商品房預售廣告；

vi) 有嚴重違法違規不良記錄的房地產開發商和不具備商品房預售條件的開發商，不得參加此類銷售活動；及

vii) 房地產管理部門應嚴格執行預售合同登記備案規則，落實實名制購房。

(c) 房地產抵押

根據房地產管理法、全國人大常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日起施行的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》的規定，抵押合法取得的房屋時，該房屋佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的國有土地使用權時，該土地上的房屋須同時抵押。鄉(鎮)、村企業的土地使用權不得抵押。抵押鄉(鎮)、村企業的建築物時，其佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押人和受抵押人應簽訂書面抵押合同。房地產抵押合同自簽訂之日起計30日內，各抵押方須於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。以已取得房屋所有權證書的房地產進行抵押的，登記機關應當在原房屋所有權證上「他項權利」項作出記載，並向受抵押人頒發「房屋他項權證」。以預售商品房或在建商品房進行抵押的，登記機關應在抵押合同上作詳細記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事雙方應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。根據物業產權法，於按揭建築土地上的新建樓宇未必屬於按揭物業。該等新建樓宇連同前述的使用建築土地權可一併出售，以變賣按揭權，然而，按揭者並無權利索取自出售該等新建樓宇而產生的優先款項。

(d) 房屋租賃

根據房地產管理法和建設部於一九九五年五月九日頒佈，並於一九九五年六月一日起施行的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃雙方應當簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。若簽訂、變更、終止租賃合同，當事雙方應當向房屋所在地市或縣人民政府房地產管理部門登記詳情。

F. 房地產信貸

根據人民銀行於二零零一年六月十九日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》的規定，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：

- i) 銀行發放住房開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級高的房地產開發企業。該等貸款應投向適銷對路的住宅開發項目。借款企業自有資金應不低於項目

總投資30%，開發項目必須具備「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」；

- ii) 關於個人住房抵押貸款，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比」）不得超過80%。個人申請住房貸款購買預售房的，所購預售房必須滿足多層住宅「主體結構封頂」或高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件；及
- iii) 關於個人商業用房貸款，申請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，所購商業用房須為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《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》（銀發[2003]121號）。該通知對銀行提供房地產開發貸款、個人住房按揭及個人商用物業貸款作出如下規定：

- i) 商業銀行對房地產開發企業的房地產貸款只能通過房地產開發項目發放，不得以現金流動貸款項目或其他貸款項目發放。對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施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款；
- ii) 商業銀行不得向房地產開發商發放用於繳交地價的貸款；及
- iii) 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，首付款比例仍執行20%的規定；對購買第二套以上（含第二套）住房的，應適當提高首付款比例。

根據銀監會於二零零四年九月二日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》（銀監發[2004]57號）的規定，任何申請房地產貸款的房地產開發商應至少擁有35%開發項目所需資金。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》（銀發[2005]61號）的規定，從二零零五年三月十七日起，房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%提高到30%。商業銀行可根據各城市或各地情況自行調整。

國務院於二零零六年五月二十四日頒佈《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》(國辦發[2006]37號)。該等法規針對房地產信貸作出如下規定：

- i) 嚴格限制房地產開發項目信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閑置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；及
- ii) 從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入人口的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

根據於二零零六年七月十一日起施行的《建設部、商務部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行、國家工商局、國家外管局關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006]171號)的規定，外商投資房地產企業註冊資金未全部繳付的，或未取得「土地使用權證」的，或開發項目資金未達到項目總額35%的，不得辦理中國境內、境外貸款，國家外管局不得批准該等企業的外幣貸款結匯。

二零零七年七月十日，國家外管局發佈第130號通知，說明其不會辦理經當地商務部批准並於二零零七年六月一日後存案的物業部門的外商投資企業的任何外幣結匯或外幣滙兌。請參閱上文「一 外商投資房地產企業」一節。

根據中國人民銀行與銀監會於二零零七年九月二十七日聯合頒佈的《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(銀發[2007]359號)的規定，對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的申請個人住房貸款的借貸人，貸款首付款比例不得低於30%；對申請購買第二套(含)以上住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同類別基準貸款利率的1.1倍，而且貸款首付款比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高。具體提高幅度由商業銀行根據貸款風險管理相關原則確定。商用房購房貸款首付款比例不得低於50%，還款期不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同類別基準貸款利率的1.1倍。具體首付款比例、貸款期限和利率水平由商業銀行根據貸款風險管理相關原則確定。對以「商住兩用房」名義

申請貸款的，首付款比例不得低於45%，貸款期限和利率水平按照商用房貸款管理規定執行。

二零零七年十二月五日，人民銀行與銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(銀發[2007]452號)，闡明買家獲得物業按揭貸款的次數須按家庭為計算基準，包括借款人及其配偶和未成年子女。

G. 房地產項目的保險

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商對其所開發的房地產項目提供任何保險。

H. 房地產開發商須繳納的主要稅項

(a) 所得稅

根據全國人大於一九九一年四月九日頒佈，並於一九九一年七月一日起施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》和國務院於一九九一年六月三十日頒佈的實施細則的規定，外商投資企業的企業所得稅按應課稅收入30%的比率計算，地方所得稅按應課稅收入3%的比率計算。

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日起施行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》和中國財政部(「**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》的規定，除外商投資企業和外國企業外的中國企業適用所得稅稅率為33%。

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並自二零零八年一月一日起生效的《中國企業所得稅法》(「**所得稅法**」)，取代《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法暫行條例》，將向外商投資企業與於中國設立生產及經營設施的外國企業以及中國企業徵收劃一25%所得稅率。

此外，與《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》(特別豁免應付予非中國企業投資者的任何股息的預扣所得稅)不同，所得稅法規定，應付予非中國企業投資者的股息(來自中國)一般按20%的所得稅率繳稅，惟中國與該等非中國企業股東居住的相關司法權區有稅務優惠待遇時，相關稅項可獲減免。然而，根據國務院於二零零七年十二月六

日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》，任何由外資企業支付予非中國企業投資者的任何股息將享有10%所得稅減免。

(b) 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日起施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》和財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》的規定，轉讓房地產、地上建築及其附屬物的稅率為5%。

(c) 土地增值稅

根據一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日起施行的《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**」)及一九九五年一月二十七日頒佈並施行的《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**」)的規定，轉讓房地產所取得的增值額應繳納土地增值稅(「**土地增值稅**」)。土地增值稅按照四級累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部份，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目金額100%的部份，稅率為40%；增值稅超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部份，稅率為50%；增值稅超過扣除項目金額200%的部份，稅率為60%。上述相關扣除項目包括下列各項：

- i) 取得土地使用權所支付的金額；
- ii) 開發土地的成本及費用；
- iii) 新建築及配套設施的成本及費用，或者舊樓及建築物的估計價格；
- iv) 轉讓房地產應付的相關稅項；及
- v) 財政部規定的其他扣除項目。

根據土地增值稅暫行條例及土地增值稅實施細則及財政部、國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈之《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，下述情況可免繳土地增值稅：

- i) 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。高級公

寓、別墅及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%的增值額；

- ii) 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；
- iii) 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用且已居住滿五年或五年以上的住房，經稅務機關批准；
- iv) 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；
- v) 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或項目提案已獲批准，並已按協定條款投入開發資金，倘在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產的，可免繳土地增值稅。簽訂合同日期須為簽署買賣協議日期。對於個別由政府批准同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，其房地產在五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局批准，可以適當延長免稅期。

一九九九年十二月二十四日，財政部及國家稅務總局發佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，將上段免繳土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

土地增值稅暫行條例及土地增值稅實施細則頒佈後，由於房地產開發與轉讓周期較長，多個地區在實施條例及細則時並未強制性規定房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部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限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的土地增值稅完稅或免稅證明的，房地產管理機關不予辦理有關權屬變更手續，不予發放房地產權證。

國家稅務總局於二零零二年七月十日頒佈了《國家稅務總局關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》(「**徵收土地增值稅通知**」)。該通知規定各地地方稅務局完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法等。徵收土地增值稅通知同時指出：對於在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或項目提案已獲批准並已投入開發資金的項目，首次轉讓房地產免繳土地增值

稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。該規定載於國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈的《關於加強土地增值稅徵收管理工作的通知》及《關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》。上述兩項通知亦規定進一步建立健全土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

二零零六年三月二日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，對土地增值稅的有關問題作出了如下明確規定：

i. 關於納稅人建造普通標準住宅出售及個人轉讓普通住宅的徵免稅問題

該通知載列普通標準住宅的標準。建造普通標準住宅及其他商品房的房地產開發商，土地增值額應分別核算。在該通知頒佈之日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅的申請將不會做追溯調整，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定，免徵土地增值稅的普通標準住宅。

ii. 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- i) 各地須根據該地區房地產業增值水平和市場發展情況及基於具體房屋類別（即普通標準住宅、非普通標準住宅和商品房），科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補；
- ii) 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應根據稅收徵管法及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金；
- iii) 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可銷售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或個別國家計劃所列城市的地方稅務局規定；及

- iv) 關於以房地產進行投資或聯營的徵免稅問題。對於以土地(房地產)作價入股進行投資或聯營的，凡所投資及聯營的企業從事房地產開發的，或者房地產開發企業以其建造的商品房進行投資和聯營的，將房地產轉讓到所投資及聯營的企業中時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈並於二零零七年二月一日生效的《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》(國稅發[2006]187號)。根據該通知，房地產開發商須根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅款項。經有關當局審批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(i)房地產開發項目已竣工及售出；(ii)房地產開發商轉讓整個未竣工開發項目；或(iii)有關物業的土地使用權已轉讓。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求房地產開發商繳納土地增值稅：(i)已竣工物業發展項目經已出讓的建築面積超過整個項目可售總建築面積的85%，或倘前述出讓比例低於85%，但其餘可售建築面積已出租或由開發商自用；(ii)有關項目的房地產銷售於取得銷售許可證或預售許可證後三年內仍未完成；(iii)開發商申請撤回稅務登記，但並未清算土地增值稅；或(iv)稅務部門詳細訂明的其他條件。

該通知亦指明倘房地產開發商符合以下任何條件，則稅務機關須參考具類似開發規模及收入水平的當地企業的土地增值稅納稅比率，以不低於預付率的徵稅率徵收及收納土地增值稅：(i)未能按法律及行政法規要求保持賬簿；(ii)未經批准毀壞賬簿或拒絕提供稅項資料；(iii)賬簿混亂或開銷材料、收入憑單與開銷憑單損毀及不全，從而難以釐定所轉讓收入或可扣除項目金額；(iv)於規定期間未進行增值稅清算且於相關稅務機關要求的期間內無法補救；或(v)非合理情況下所提交之稅務計算標準明顯偏低。省級地方稅務機關根據通知及本地情況制訂實施規則。

河南省地方稅務局於二零零七年一月三十日下發《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》，並結合河南省的實際情況補充如下規定：

- i) 對轉讓土地使用權或以轉讓土地使用權為主的(樓宇售價佔30%以內)納稅人，原則上採取查賬徵收方式進行土地增值稅清算；

- ii) 土地增值稅的扣除項目：(i)普通標準住宅與其他用房同一體(高檔住宅、商場、商業用房及辦公樓)的綜合樓宇，須根據適用法律規定分別計算增值額和可扣除項目。倘綜合樓宇的住宅部份與商用部份區分不明確及／或未界定，則綜合樓宇的住宅部份將不符合普通標準住宅適用的免稅標準；(ii)倘有關(a)前期工程費、(b)建築安裝工程費、(c)基礎設施費及(d)開發間接費用的憑證或資料不符合清算要求或不實，則主管稅務機關須按照核定徵收方式徵收土地增值稅；
- iii) 土地增值稅的核定徵收率：普通標準住宅1.5%；土地使用權5%；普通標準住宅及土地使用權以外的其他房地產項目3.5%。轉讓普通標準住宅、高檔住宅、商場、商業用房及辦公樓的交易收入應分別核算。核算不清的一律採用最高適用核定徵收率；
- iv) 已採取核定徵收方式的房地產開發商，自二零零七年二月一日起按該通知的規定調整核定徵收率。就土地使用權交易而言，應按查賬徵收方式徵收土地增值稅。已採取查賬徵收方式的房地產開發商，按該通知的規定徵收土地增值稅。自二零零七年二月一日起，房地產開發商須按項目基準以核定徵收方式或以查賬徵收方式進行清算或核定土地增值稅；及
- v) 該通知執行之日起，土地增值稅徵收方式的調整須經省政府直接管轄的市地方稅務局批准。

(d) 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈，並於一九九七年十月一日起施行的《中華人民共和國契稅暫行條例》的規定，在中國境內轉移土地或房屋權屬，承授的個人或單位為契稅的納稅義務人。契稅稅率為3%至5%。中央政府直接管轄的省、自治區、直轄市政府均可在上述範圍內釐定彼等各自的稅率並向財政部和國家稅務總局滙報備案。根據河南省人民政府於一九九九年十月二十一日頒佈的《河南省契稅實施辦法》的規定，河南省的契稅稅率為4%。

(e) 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈，並於一九八八年十一月一日起施行的《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介乎人民幣0.2元至人民幣10元，按照地方稅務機關確定的稅率徵收。根據財政部一九八八年十一月二日頒佈的《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》，及國家稅務總局一九九七年三月二十七日頒佈的《關於外商投資企業免徵土地使用稅問題的批復》，對外商投資企業不徵收土地使用稅，而徵收土地使用費。然而，國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。於二零零七年一月一日，將對外商投資企業徵收土地使用稅。每平方米城鎮土地的年稅額介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

(f) 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈，並於一九八六年十月一日起施行的《中華人民共和國房產稅暫行條例》的規定，如房產稅按樓宇的剩餘價值計算，則為1.2%；如房產稅按租金計算，則為12%。

(g) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈，並於一九八八年十月一日起施行的《中華人民共和國印花稅暫行條例》的規定，物業轉讓文書(包括物業所有權轉讓文書)的印花稅稅率為所述金額的0.05%；所有權許可及證書(包括房產證及土地使用權證)的印花稅按每份人民幣5元徵收。

(h) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》的規定，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人均須繳納城市建設維護稅。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%；而納稅人所在地不在市區、縣、鎮的，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》，及二零零五年九月十四日發佈的《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》，對目前外商投資的外資企業，在國務院沒有明確規定之前，暫不徵收城市維護建設稅。

(i) 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈，並分別於一九九零年六月七日和二零零五年八月二十日修改的《徵收教育費附加的暫行規定》的規定，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之外，均應繳納教育費附加。根據國務院一九九四年十月十二日發佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，國家稅務總局分別於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》及二零零五年九月十四日發佈的《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》，對目前外商投資企業，在國務院沒有明確規定之前，暫不徵收教育附加費。

I. 穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日頒佈《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。國務院辦公廳於二零零五年五月九日頒佈《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》（國辦發[2005]26號）。該意見作出如下規定：

(a) 強化規劃調控，改善住房供應結構

對於住房價格上漲過快、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有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求。房地產主管部門與其他相關部門共同出具售價、類型及面積等控制規定。該等條件及規定作為土地出讓的前置條件，以保證中小套型或中低價位住房的有效供應。地方政府須加緊對房地產開發項目規劃許可的監管。對二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。

(b) 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

對住房用地和住房價格上漲過快的土地，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。要繼續停止單體住宅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。

(c) 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管

自二零零五年六月一日起，對購買住房兩年內進行住房轉讓的個人，按其售房收入全額徵收營業稅。對購買普通住房超過二年進行住房轉讓的個人，免徵營業稅。對購買非普通住房的房地產超過二年(含二年)進行轉讓的個人，按其售房收入與購房價款的差額徵收營業稅。

(d) 切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

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實時備案。

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等其他部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》(國辦發[2006]37號)。該意見就調整住房供應結構、穩定住房價格作出如下規定：

i. 切實調整住房供應結構

- i) 要重點發展中小套型、中低價位普通商品房以滿足當地居民的自住需求；及
- ii) 自二零零六年六月一日起，凡新審批新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房(含經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。因特殊情況需要調整上述比例的，中央政府直轄市、計劃單列市、省會城市必須報建設部批准。過去已審批但未取得施工許可證的項目倘未達到該等要求必須遵循前述比例作出調整。

- ii. 進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用
- i) 從二零零六年六月一日起，對購買住房不足5年進行轉讓的個人，按其售房所得收入全額徵收營業稅；購買普通住房超過5年(含5年)進行轉讓的個人，免徵營業稅；購買非普通住房超過5年(含5年)進行轉讓的個人，按其售房收入與購屋價款的差額徵收營業稅；
- ii) 嚴格執行房地產開發信貸的條件。為限制房地產開發商使用銀行信貸購買土地及樓宇，申請貸款的房地產開發商須至少有項目開發所需資金之35%。對閑置土地和空置商品住房較多的開發商，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制批准或延長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；
- iii) 從二零零六年六月一日起，個人住房貸款首付款比例不得低於30%。但對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的貸款方，首付款比例仍20%；
- iv) 住房開發土地供應至少70%須用於中低價位及中小套型及廉租住房；土地的供應在限套型、限房價的基礎上，採取地價及房價公開招標辦法決定房地產開發商。繼續停止單體住宅建設的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房興建的土地供應；及
- v) 加強對閑置土地的處理。對超出合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的土地，有關當局依法徵收較高的土地閑置費；滿2年未動工開發的土地，無償收回土地使用權。對已準時動工開發但開發建設面積不足開發建設總面積三分之一，或投資額不足總投資額的25%，且未經批准中止開發建設連續滿1年的土地，則按閑置土地處置。
- iii. 進一步整頓和規範房地產市場秩序
- i) 對已獲規劃許可仍未開工的建設項目，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項目，不得核發建築用地規劃許可證、施工許可

證或商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更項目、超出規定建設的住房要依法予以處理直至沒收；及

- ii) 房屋管理局及工商管理局將依法調查非法交易，如合同詐騙個案。沒有符合所有條件而預售未竣工商品房的非法行為，將被勒令停止，並依法被判以適當行政罰則。對於囤積房源惡意操控及抬高房價的的房地產企業，有關當局須加強整頓及檢舉力度。對於情況惡劣性質嚴重的，應依照法律法規施行適當的行政處罰，有關負責人應受到調查及起訴。

二零零六年七月六日，建設部頒佈《建設部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)。該意見規定：

- i) 截至二零零六年六月一日，不同城市(包括鄉鎮)的新批准及新動工的建設項目總建築面積至少70%須用於建築小型公寓(套型建築面積90平方米或以下(包括經濟適用房))。不同地方相關當局須嚴格遵守各地相關比率規定；
- ii) 相關當局須確保新建商品房的條件，包括規劃及設計，並確保符合房地產建築面積比率。若房地產開發商無有力理由而未遵守比率規定，則城市規劃主管部門不會頒發規劃許可證。若房地產開發商未遵守規劃許可證規定，則審閱規劃文件的相關當局不會頒發相關證書，建設部不會頒發施工許可證，而房地產管理當局不會頒發該類商品公寓的未完成銷售許可證。

若住房項目於二零零六年六月一日前獲審批，但截至該日尚未獲的施工許可證，則相關地方政府須確保該項目遵守指定住房建築面積比率規定。

二零零七年九月二十七日，人民銀行及銀監員會通過增加尋求抵押融資前須支付所購買房地產按金，進一步緊縮中國商業銀行的抵押借貸。請參閱上文「一 房地產信貸」一節。

J. 所有權文件

中國現有兩所物業權益註冊處，由相關部門發出土地使用權證予土地使用者以完成土地註冊。根據相關法律及法規，土地使用者所取得的土地使用權可轉讓、按揭或租賃。房屋註冊則為發出房屋所有權證或房地产权證予擁有人，擁有人顯然已取得該幅土地上的樓宇

的房屋所有權。根據國家土地管理局(國土資源部的前身)於一九九五年十二月十八日頒佈並自一九九六年二月一日施行的《國家土地管理局土地登記規則》、建設部份別於一九九七年十月二十七日及二零零一年八月十一日頒佈及修訂的《城市房屋權屬登記管理辦法》，以及國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈並自二零零八年二月一日實施的《土地管理規則》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權受法律保護。

中國已建立有關該等登記制度、房地產及土地註冊。於中國大部份城市，以上制度為獨立制度。然而，於某些其他主要城市，兩個制度已經融合，且只會發出單一綜合房地產權證以證明土地使用權及房屋的所有權。

II. 中國的外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，惟現時受外匯管制所限不能自由兌換外匯。國家外管局在人民銀行權力下擁有管理所有有關外匯兌換的職能，包括執行外匯管制法規。

於一九九三年十二月三十一日前沿用配額制度管理外幣。任何需要外幣的企業必須於當地國家外管局辦事處取得配額，方能於中國銀行或其他指定銀行把人民幣兌換成其他外幣。該等換算按國家外管局每日設定的官方匯率計算。人民幣亦可於調劑中心換算外幣。調劑中心所採用的匯率大部份由中國企業對外幣的供求而決定。任何企業如希望於調劑中心進行外匯買賣，須事先獲得國家外管局的同意。

人民銀行在國務院的權力下於一九九三年十二月二十八日頒佈並自一九九四年一月一日起施行《中國人民銀行有關外匯管制制度的進一步改革通知》。該通知公佈廢除外匯配額制度、於往來賬戶項目作有限度的換算、由銀行建立清算的制度及外匯款項，以及統一人民幣的官方匯率及調劑中心訂立的人民幣市場匯率。人民銀行於一九九四年三月二十六日頒佈《管理外匯的清算、銷售及付款的暫定法規》(「暫定法規」)，載列管理中國企業、經濟組織及社會組織買賣外匯的詳細條款。

於一九九四年一月一日，過往的人民幣雙重滙率制度被廢除，且由人民幣的供求而決定的受控制浮動滙率制度取替。根據該制度，人民銀行訂定及刊發每日的人民幣—美元滙率。該滙率參考前一天的銀行同業外滙市場的人民幣—美元交易價格而決定。人民銀行亦會參考國際外滙市場的滙率並公佈人民幣對其他主要外幣的滙率。指定的外滙銀行於外滙交易，可在特定的範圍內因應人民銀行公佈的滙率而自由決定適用滙率。

國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並自一九九六年四月一日起施行《外滙管制法規》（「**外滙管制法規**」），外滙管制法規把所有國際付款及轉換分類為往來賬戶項目及資本賬項目。往來賬戶項目無需而資本賬項目則仍然要待國家外管局批准。外滙管制法規其後於一九九七年一月十四日修訂，該修訂確認國家不應妨礙國際往來賬戶付款及轉賬。

人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈，並於一九九六年七月一日施行《管理外滙償付、出售及支付的規定》（「**償付規定**」）。償付規定取代條文規定及廢除對兌換往來賬戶項目外滙而保留資本賬戶項目外滙交易的現有限制的餘下限制。根據償付規定，人民銀行公佈《有關外資企業實施外滙償付及出售銀行的公佈》。有關公佈批准外資企業按其需要開設外滙償付賬戶供往來賬戶收取及支付外滙之用，以及開設專用賬戶外滙銀行資本賬戶的收取及支付外滙。人民銀行於二零零六年四月十三日頒佈《[2006]第5項公佈》。該公佈規定企業開設、修訂及關閉有關往來賬戶的外滙戶口的系統須由需要事先檢查及批准轉為事項直接由銀行按外滙控制要求及商業實行處理，同時向外滙局報告以作紀錄之用。企業有關往來賬戶的外滙賬戶的結餘將會上升。於同一日，國家外管局頒佈《調整有關往來外滙賬戶管理政策的通告》。有關通告廢除開設有關往來賬戶的外滙賬戶的事先檢查，同時改善了有關往來賬戶外滙賬戶的結餘。

人民銀行及國家外管局於一九九八年十月二十五日聯合頒佈《有關外滙互換業務不持續的通告》，據此，所有外資企業於中國的外滙互換業務不得持續，於一九九八年十二月一日起生效，而外資企業的外滙交易將受商業銀行償付及出售外滙的系統監管。

人民銀行於二零零五年七月二十一日公佈，自二零零五年七月二十一日起，中國將根據市場供應及需求及參考一籃子貨幣實施受規管及管理的浮動滙率系統。人民幣滙率不再與美元掛鈎。人民銀行將公佈例如於市場於每個營業日收市後銀行之間的外滙市場美元兌人民幣外滙的收市價，以制定於之後營業日交易人民幣的中央平價。

除相關法例特別豁免的外資企業或其他企業以外，所有中國的公司(有權保留由其往來賬戶交易所得的部份外滙收入及使用其往來賬戶交易或獲批資本賬戶交易中的保留外滙付款的外貿公司及擁有進口及出口權利的生產企業除外)須向指定外滙銀行出售其外滙收入。從境外機構發行的貸款或從發行債券及股份所得的外滙收入毋須售予指定銀行，惟或會存於指定銀行的外滙賬戶。

須要在有關來往賬戶項目的交易中使用外滙的中國企業(包括外資企業)在毋須國家外管局批准的情況下，或會於出示有效收據及證明時由其外滙賬戶作出付款或於指定外滙銀行轉換及付款。需要外滙作向股東分派溢利之用的外資企業，以及根據相關法規須以外滙向股東支付股息的境內企業於取得董事會分派溢利決議案批准時或可自其外滙賬戶付款，或於指定外滙銀行轉換及付款。

有關直接投資及資本供款的資本賬項目外滙兌換性仍受限制，同時須待國家外管局或其法定分行事先批准後方可進行。

根據於二零零五年十月二十一日頒佈的《國家外滙管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外滙管理有關問題的通知》或(「**第75號通函**」)，(i)包括中國居住法人或中國公司的中國居民須於其成立或控制特定目的工具之前與國家外管局的當地分行註冊，以作海外權益融資(包括可兌換債務融資)之用；(ii)當中國居民向特定目的工具貢獻其於國內企業的資產或權益，或於向特定目的工具貢獻資產或權益後從事海外融資，有關中國居民將向國家外管局當地分行註冊其於特定目的工具的權益及相關改變；及(iii)當特定目的工具於中國以外地方進行如更改股本或合併及收購的重大事項，中國居民將於有關事項發生三十天內向國家外管局當地分行註冊有關變動。根據第75號通函，未能遵守上述註冊程序將招致刑罰，其中包括限制中國附屬公司的外滙活動及其向特定目的工具分發股息的能力。

國家外匯管理局及建設局於二零零六年九月一日聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。通知規定：(i)外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本或未取得國有土地使用證或開發項目資本未達到項目投資總額35%，外匯局不予辦理外債登記亦不批准外債結匯成人民幣；(ii)境外機構或個人收購國內房地產企業，未能以自有資金一次過付清全部轉讓款項，外匯局不予辦理來自轉股的外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不能訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報條款，外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人在國內銀行專門為國外投資者開辦的外匯賬戶資金不能用於房地產開發或營運。通知亦規定有關在中國設立的海外機構分支、海外個人，港澳台居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

中國人民銀行於二零零六年十二月二十五日公佈《個人外匯管理辦法》(「**外匯管理辦法**」)。辦法對個人外匯活動按交易主體區分境內和境外個人：按交易性質分經常項目和資本項目進行管理。外匯管理辦法為個人結算和境內個人購匯實行年度總額管理，並根據經常項目及資本項目為外匯交易超過年度總額的個人和購匯超過年度總額的境內個人提供不同程序。

外匯管理局於二零零七年一月五日頒佈於二零零七年二月一日生效的《個人外匯管理辦法實施細則》(「**實施細則**」)。細則規定，其中包括：(i)個人結算及境內個人購匯的年度總額為50,000美元；(ii)符合相關規定從事境外直接投資的境內個人須獲得外匯局的批准，而且完成海外投資外匯登記手續方可購買外匯或以本身外匯匯款；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等境內合資格機構投資者從事海外固定收益類權益類等融資投資；及(iv)境內個人從事海外上市公司員工持股計劃或認股期權計劃等外匯活動，僅於通過公司或境內代理機構與外匯局完成登記後方可進行買賣。

國家外管局於二零零七年七月十日頒佈《有關已正式向商務部登記的第一組外資房地產企業公佈的通告》，其中規定(包括其他事項)：

- i) 國家外管局將不再處理海外債務或為取得商務部授權證書及於二零零七年六月一日或之後向商務部登記的外資房地產企業購買外匯的申請；及
- ii) 國家外管局將不再處理外匯登記或有關登記的變動或於二零零七年六月一日或之後從當地政府商貿部取得批准證書但未向商務部登記的外資房地產企業銷售及購買外匯的申請。

III. 環境保護

監管中國物業發展的環境保護要求的法例及法規包括中國環境保護法、中國噪音污染預防及控制法、中國環境影響評估法及中國發展項目環境保護管理規定。根據有關法律及法規，視乎項目對環境的影響，環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表須由發展商於有關機構將授出物業發展開始建設的批准前遞交。此外，物業發展完成時，有關環境機關亦須視察物業以保證物業於交付買方前附合適用環境保護準則及規定。