

關於房地產開發企業的設立

根據全國人大常務委員會發佈的，於1995年1月起施行並於2007年8月修訂的《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。根據國務院於1998年7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100萬元以上的註冊資本；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實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業人員的條件作出高於前述條件的規定。

設立房地產開發企業，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之日起30日內，亦須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。外商投資設立房地產開發及銷售企業的，還應當依照中國的外商投資企業法律、行政法規的相關規定，辦理有關於中國的外商投資審批手續。

根據商務部和發改委於2007年10月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，

- 土地成片開發；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建設、經營；房地產二級市場交易及經紀屬於限制外商投資產業；
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

外商若要經營房地產開發及銷售業務，應依據中國有關外商投資企業法律、行政法規的規定，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業，惟須經由相關外商投資規管機關審批。

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。

附錄六

與房地產行業有關的中國法律概要

根據國務院於2009年5月頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，為應對全球金融危機，擴大國內需求，保障性住房和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他房地產項目的資本金比例由35%調整為30%。

2006年7月，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、工商行政管理總局及外匯管理局聯合頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，外國投資者投資中國房地產市場須符合如下要求：

- 境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，須遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關政府部門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。
- 外商投資設立房地產開發企業，投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元）的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。
- 外商投資房地產開發企業的項目或股份轉讓，以及境外投資者併購境內房地產開發企業，由商務主管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：(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)國有土地使用證；(c)建設主管部門的變更備案證明；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明材料。
- 境外投資者通過股權轉讓或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，須妥善安置職工、償還銀行債務，並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在境內進行上述房地產活動。

2006年8月，商務部辦公廳頒佈了《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》。該通知要求外商投資設立房地產企業，投資總額在三百萬美元以上的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在三百萬美元以下（含三百萬美元）的，其註冊資本應不低於投資總額的70%。

2007年5月，商務部及外匯管理局頒佈《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》（「第50號通知」）。根據通知，地方商務機關應加強外商投資房地產企業的審批和監管程序，並嚴格控制外國資金投資高檔房地產開發項目。外商投資申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產或其他建築物所有權，或已與相關土地管理部門、土地開發商／房地產或其他建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准。已設立外商投資企業新增房地產開發或經營業務，以及外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發經營，應向審批部門申請辦理相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購境內房地產企業。亦禁止外商投資的房地產企業的中方或外方投資者為彼此任何一方達成任何固定回報相關條款或任何變相回報條款。

地方商務部審批部門批准設立外商投資房地產公司應即時依法向商務部備案。如未有符合商務部的備案規定或未有通過每年審查，地方外匯管理部門及指定的外匯銀行不會為外商投資房地產企業的資本項目辦理結售匯手續。

外匯管理局於2007年7月10日頒佈第130號通知，進一步對外商投資中國房地產業進行規管。

根據第130號通知，2007年6月1日以後已報商務部備案的外商投資房地產企業，不予辦理外債登記和外債結匯核准手續，包括股東貸款及境外商業貸款在內。另外，2007年6月1日以後未有報商務部備案者，外匯管理局或其各分局不予辦理外匯登記（或登記變更）及資本項目結售匯手續。

2008年6月，商務部頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「第23號通知」）。根據第23號通知，商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產業備案材料進行核對後報商務部備案。第23號通知規定，設立（包括增資）的外商投資房地產企業應符合項目公司原則，僅限於經營經批准的單一房地產項目。

關於房地產開發企業的資質

根據建設部於2000年3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。建設部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。

- 一級資質由有關省級建設主管部門初步審批，然後由建設部審批。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。
- 二級資質或二級資質以下開發企業的審批辦法由有關省級建設主管部門制訂。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積少於250,000平方米的項目，由省級建設行政主管部門確定。

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僱用的專業人員、財務狀況和經營業績等，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開發企業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及銷售業務，不得越級承擔任務。

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。

關於房地產項目的開發

根據商務部和發改委於2007年10月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，土地成片開發，以及中國高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心以及大型主題公園的建築、營運、房地產二級市場交易及作為房地產中間人或代理屬於限制外商投資產業，其他房地產開發屬於允許外商投資產業。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(包括增資，下同)1億美元或以上的鼓勵類、允許類項目和總投資5,000萬美元或以上的限制類項目，由發改委批准項目申請報告。其他境內外商投資項目僅需地方部門批准。其中，總投資1億美元以下的鼓勵類、允許類項目和總投資5,000萬美元以下的限制類項目由地方發展改革部門審批。

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》（《出讓和轉讓暫行條例》），國家實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者向國家支付土地出讓金，作為國家將土地使用權在一定期限內出讓予土地使用者的代價。土地使用者可以將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓應當由市、縣級土地管理部門與土地使用者簽定土地出讓合同。土地使用者必須按照土地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出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，作為取得土地使用權憑證。根據《城市房地產法》和《開發經營管理條例》，除根據中國法律或國務院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，除非經有關中國政府機關批准並依照其規定繳納土地出讓金。

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1999年3月和2001年7月頒佈（並於2004年10月及2008年11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》，向土地管理部門提出建設用地預審申請，受理預審申請的土地管理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，然後於通過預審的情況下出具建設項目用地預審批准。市、縣土地管理部門應當與土地使用者簽訂土地出讓合同，並向建設單位或發展商頒發建設用地批准書。

根據《城市房地產法》，土地使用者在土地出讓制度下若獲取土地使用權，須根據獲取土地的用途開發土地，並須在土地出讓合同內約定的時限內動工開發土地。土地使用者若在土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年尚未動工開發，地方土地管理部門可向土地使用者徵收最高達土地出讓金20%的「土地閒置費」；若在土地出讓合同約定的動工開發日期滿二年尚未動工開發，土地使用者的土地使用權可被收回而不予賠償。然而，倘未有動工開發及施工是基於不可抗力事件或因政府行動導致，則前述罰則並不適用。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的「閒置土地處置辦法」，倘：

- 土地使用者取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過合同規定的期限未動工開發用地；

附錄六

與房地產行業有關的中國法律概要

- 土地的已開發建築面積少於土地出讓合同所定規劃總建築面積三分之一；
- 開發土地已支出費用少於土地出讓合同所定投資預算總額四分之一，而在未經政府批准下土地暫停開發已歷時一年或以上；或
- 出讓合同或《建設用地批准書》未規定建設日期，自出讓合同生效或《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工開發建設的，則有關土地將被當作閒置土地看待，可能會被徵土地閒置費或被沒收。

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，對項目組織必需的規劃、設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案亦須依據全國人大常務委員會於2007年10月頒佈，並自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關規定履行報批手續，並於獲有關部門批准後向城市規劃主管部門申領建設工程規劃許可證。

若擬開發建設的房地產項目在開工前需要進行拆卸建設地上現有建築物及遷移建設地上原居民的工作，則根據國務院於2001年6月發佈的《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後，可以向房地產所在地的市、區或縣人民政府申請房屋拆遷許可證。地方政府核發拆遷許可證後，應當在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知原居民。拆遷人（一般為地方政府單位，有時為開發企業）應當按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和拆遷期限實施拆遷。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，拆遷人應當與被拆遷人簽訂拆遷補償安置書面協議。倘若拆遷人與被拆遷人未能達成拆遷補償安置協議，經當事人申請，由核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門裁決。裁決應當自收到申請之日起30日內作出。當

事人對裁決不服的，可於交付裁決日期起三個月內向中國的人民法院提起訴訟。根據現行中國法律，拆遷人已妥為向被拆遷人給予貨幣補償或提供安置的，拆遷不予停止執行。

房屋拆遷可以實行貨幣補償，也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。實行房屋產權調換的，拆遷人與被拆遷人應當根據被拆遷房屋及所調換或替代房屋的區位、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，並結算兩者之間的差價。除應支付拆遷補償外，拆遷人應當對被拆遷人（包括物業承租人）支付搬遷補助費。

開發企業在完成前述工作，並且施工場地已可隨時施工，應當根據建設部於1999年10月頒佈並於2001年7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或以上建設主管部門申領建築工程施工許可證。

開發建設房地產項目應當符合有關建築工程質量、安全標準、建築工程勘察、設計、施工的技術規範的法律、法規的規定以及相關合同的規定。根據《開發經營管理條例》及建設部於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，房地產開發企業應按照《驗收規定》的規定，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。房地產開發項目未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。對於房地產項目實行分期開發的，可以分期驗收。

關於房地產開發用地

1988年4月，全國人大修改了《憲法》，允許轉讓土地使用權。其後在1988年12月，全國人大常務委員會修改了《土地管理法》，允許轉讓土地使用權。

根據現行中國土地管理的法律及法規，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。

附錄六

與房地產行業有關的中國法律概要

於2003年9月24日，國土資源部頒佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，規定高檔商品住房的土地供應須被嚴格控制。於2006年5月30日，國土資源部頒佈《當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定授出房地產開發的土地必須透過邀請招標、拍賣及掛牌進行，而低價至中價及／或小型至中型的普通商業住宅房屋（含經濟適用住房）及廉租住房的土地供應必定獲得優先權，而低密度及／或大型住房的土地供應必須嚴格限制。此外，該通知規定新別墅項目的土地供應必須暫停。

2007年9月，國土資源部發佈了《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「《規定》」）並於2007年11月起實施。該規定進一步明確了招標、拍賣、掛牌出讓土地使用權的程序。並且，根據規定，工業（包括倉儲用地，但不包括採礦用地）、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，都應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓；土地使用權受讓人依照相關土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取土地使用證。未繳清全部土地出讓價款的，不得發放土地使用證，也不得按土地出讓價款繳納比例分割發放土地使用證。

2008年1月3日，國務院發佈了《關於促進節約集約用地的通知》，內容有關徵收土地溢價、設立土地利用優先權規劃計劃、制訂充分利用土地評價系統及其他措施。該通知促使全面及有效利用現有建設土地和保存農業用地。該通知亦強調執行目前的閒置土地徵費規定，任何土地閒置滿一年不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。該通知進一步督促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，未能動工、完成土地開發面積不足三分之一或投資不足總投資額25%的房地產企業，應審慎貸款。該通知指有關政府機關會制訂和發佈對該等規定的進一步規則和法規。

關於商品房的銷售

根據建設部於2001年4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1994年11月頒佈並分別於2001年8月和2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」）和《開發經營管理條例》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》，進行商品房預售前必須取得預售許可證。開發企業在商品房落成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。商品房預售應當符合下列條件：

- 已支付出讓有關土地使用權的全部購買價，取得土地使用證；
- 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 按進行預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到項目建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及
- 已透過預售登記取得商品房預售許可證。

商品房預售所得款項，必須用於有關預售項目開發。

商品房現售應當符合已通過竣工驗收及商品房現售的其他各項前置條件。開發企業應當在商品房現售前（其中包括）將房地產開發項目手冊及符合商品房現售前置條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

關於房地產的轉讓

根據《城市房地產法》和建設部於1995年8月頒佈並於2001年8月修訂的《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讓給他人或法人實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂房地產書面轉讓合同並應在轉讓合同簽訂後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：

- 按照土地出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用證；及
- 倘屬於房屋建設工程，完成開發投資總額的25%以上；或

附錄六

與房地產行業有關的中國法律概要

- 倘屬於成片開發土地，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或公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。
- 倘房地產已經竣工，必須取得物業業權證。

以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。受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途的，必須事先取得原有土地使用權的出讓方和有關市、縣規劃行政主管部門的同意，簽訂土地出讓合同變更協議或者重新簽訂土地出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

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。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，並依照國家有關規定繳納土地出讓金。作工業(包括倉儲用地，但不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂及商品房用途的土地根據現行中國法律及法規須以招標競投、公開拍賣或掛牌的方式出讓。

關於房屋的租賃

根據《城市房地產法》和建設部於1995年5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。中國的房屋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、縣房地產管理部門登記備案。

關於房地產的抵押

根據《城市房地產法》，全國人大常務委員會於1995年6月發佈的《中國擔保法》和建設部於1997年5月發佈並於2001年8月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的土地上的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的使用權必須同時設定抵押。以出讓方式取得的土地抵押的，該土地上的房屋必須同時設定抵押。抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同。國家實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵

押當事人應當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。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記抵押時，登記機關應當在原房屋所有權證上作「他項權利」記載後，並向抵押權人頒發房屋他項權證。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記抵押時，登記機關應當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2001年6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抵押貸款必須符合如下要求：

- 銀行發放房屋開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高的房地產開發商。有關貸款應主要投向適銷對路的住宅項目。借款企業投資的自有資金應不低於項目總投資的30%，而項目必須具備「國有土地使用證」、「建設用地規劃許可證」、「建設工程規劃許可證」和「施工許可證」。
- 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的，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。
- 銀行發放個人商業用房抵押貸款、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2003年6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如下要求：

- 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。有關貸款須用作全力支持配合中低收入家庭購買能力的住房項目，而涉及豪華商品住房及別墅等大型及／或涵蓋大範圍的樓宇物業的項目則須被嚴格限制。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交土地出讓金的貸款。

附錄六

與房地產行業有關的中國法律概要

- 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，應適當提高借款人的首期付款比例。
- 借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商品房必須為經相關政府部門竣工驗收的房屋。

首期付款規定其後於2006年6月1日增至套型建築面積為90平方米或以上的住宅單位物業價格30%。請參閱下文「一關於穩定住房價格的措施」內容。

根據國務院於2003年8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)加大住房公積金籌集和貸款發放力度、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2004年8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。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，應建立嚴格的項目審批制度。

根據中國人民銀行於2005年3月16日頒佈並於2005年3月17日生效的《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》，房地產市場過熱城市個人住房，其首期付款佔房地產購買價最低比率由20%增至30%。

2006年5月，國務院辦公廳頒佈了建設部等部門制訂的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。根據該意見，為抑制房價過快上漲，從2006年6月1日起，個人住房首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入人群的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，其首付款比例仍為20%。

2007年9月，中國人民銀行和中國銀監會共同發佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。該等措施包括：

- 禁止商業銀行發放貸款予自有資本金比例(擁有者權益)少於35%，或未取得土地使用證、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；
- 禁止商業銀行向物業開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 要求銀行支持借款人購買首套中小型自住住房的貸款需求，且只能對購買主要結構已封頂住房的人士發放貸款；
- 自住房套型建築面積在90平方米以下的，最低貸款首付款不得低於20%。自住房套型建築面積在90平方米以上的，最低貸款首付款不得低於30%。已利用貸款購買住房，又申請第二套(或以上)住房的個人買家，應付最低貸款首付款不得低於40%。貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的基準利率的1.1倍，而且貸款首付款比例和利率應隨已購買套數增加而大幅度提高；
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工及通過竣工驗收程序；及
- 商業用房的最低首付款不得低於基準50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的基準利率的1.1倍。商住兩用房的最低首付款不得低於45%，貸款期限和利率應按照商業性用房貸款管理規定釐定。

根據中國人民銀行、中國銀監會於2008年7月聯合頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》的規定，房地產開發企業採取抵押方式向金融機構申請貸款的，房地產開發企業應具有合法的土地使用證，金融機構提供的貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年。

2008年10月22日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自2008年10月27日起，個人按揭貸款的下浮幅度會擴大及首付款的比率將會被調整。因此，個人按揭貸款的最低利率為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率已被調整至20%。

2008年12月，國務院辦公廳頒佈了《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。根據該意見，為擴大內需，鼓勵普通商品住房的消費，在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率和首付款比例優惠政策的同時，對已貸款購買一套自住房，但人均住房建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套普通自住房的居民，可比照執行首次貸款購買普通自住房的優惠政策。對其他貸款購買第二套或以上住房的，貸款利率等由商業銀行在基準利率基礎上按風險合理確定。

根據國務院於2009年5月頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例由35%調整為30%。金融機構應依據前述資本金比例的要求，自主決定是否向房地產開發企業發放貸款。

物業管理

根據建設部於2004年3月發佈並於2007年11月修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業服務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，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、要求施工企業自行支付保險費，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險種的保險。惟該等保險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2005年3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2005年4月，建設部、發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、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，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。相關的地方政府機關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，提出銷售價位、類型、建築面積等要求，並作為土地出讓的前置條件。各地政府亦要加強房地產開發項目的監管。
- 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總土地供應中的比例，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。
- 自2005年6月1日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入徵收營業稅；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，銷售時按其售房價減去原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優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應滿足以下條件：容積率在1.0以上、單套建築面積在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1.2倍以下。各省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。
- 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。此外，實行實名制購房，推行簽立商品房預銷售合同後於網上即時向相關政府機關備案。

附錄六

與房地產行業有關的中國法律概要

於2006年5月24日，建設部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及中國銀監會聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。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：

- 規定地方政府審批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2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%住房(包括經濟適用房)須發展為套型建築面積90平方米以下。過去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。直轄市、省會城市及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；
- 從2006年6月1日起，最低貸款首付款比例不得低於30%，對購買自住住房且套型面積90平方米以下的最低貸款首付款比例仍為20%；
- 禁止商業銀行貸款予自有資本金比例少於35%(該比率是自有資金除以有關項目所需項目資金總額)的房地產企業。對閒置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，限制商業銀行對其進行貸款展期或滾動授信，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2006年6月1日起，倘轉售持有少於五年(而非由2005年6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。

2006年5月30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年度土地總體規劃和土地供應計劃，控制非農業用地的土地供應。通知要求各地政府停止新增別墅類項目的土地供應，以確保更多經濟適用房項目的充裕土地供應。

根據國務院辦公廳於2008年12月頒佈的《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》的規定，為擴大內需，鼓勵普通商品住房的消費，對住房轉讓環節營業稅暫定一年實行減免政策。將現行個人購買普通住房超過五年(含五年)轉讓免徵營業稅，改

為超過兩年(含兩年)轉讓免徵營業稅；將個人購買普通住房不足兩年轉讓的，由按其轉讓價全額徵收營業稅，改為按其轉讓價減去原購房價的差額徵收營業稅。將現行個人購買非普通住房超過五年(含五年)轉讓按其轉讓收入減去原購房價的差額徵收營業稅，改為超過兩年(含兩年)轉讓按其轉讓收入減去原購房價的差額徵收營業稅；個人購買非普通住房不足兩年轉讓的，仍按其售房價全額徵收營業稅。但以上政策暫定執行至2009年12月31日。

2008年10月22日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》，當中規定自2008年10月27日起，商業性個人住房貸款的下浮幅度會擴大及首付款的比率將會被修訂。商業性個人住房貸款的最低利率將為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率將被調整至20%。有關事宜如下：

- 金融機構向其客戶提供的貸款利率及首付款比率須由下列因素決定：借款人是否第一次購買房屋、該房屋是否用作自住、該房屋的類型及建築面積是否符合普通住房，以及其他風險因素，如借款人的信貸記錄及還款能力。
- 金融機構可向首次購買普通自住房屋及改善普通自住房屋的居民提供貸款利率及首付款的優惠待遇。就非自住房屋及非普通住房而言，金融機構可適度提高貸款條件。
- 在授出商業性個人住房貸款方面，金融機構須根據本通知第1節，以貸款風險的合理評估為基準及根據原貸款合同，決定有關尚未償還部分的利率。原貸款合同下的首付款比率應維持有效。
- 有關借款人償還住房貸款的每月開支不得超過其每月收入50%的政策維持不變。