

## 房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會於一九九五年一月一日起施行，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法》（「城市房地產管理法」），房地產開發企業是指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於一九九八年七月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），設立房地產開發企業應當具備下列條件：

- 註冊資本必須在人民幣一百萬元或以上的；及
- 有(i)四名或以上持有關證書的房地產開發或建築工程的專職專業人員及(ii)兩名或以上持有關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，對房地產企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出更高的規定。

根據廣東省人民代表大會常務委員會於一九九七年十月十六日修正和執行的《廣東省房地產開發經營條例》，廣東省房地產開發商的自有營運資金不得少於人民幣三百萬元，不同資質等級的房地產開發商，應遵守適用於該等企業對全職專業技術人員的相關要求。

根據湖南省人民政府於二零零六年四月十二日頒佈，並於二零零六年六月一日起施行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，在湖南省設立的房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣四百萬元，同時不同資質等級的房地產開發企業應遵守適用於該等企業對全職專業技術人員資格的相關要求。

為成立房地產開發企業，須向工商行政管理局申請登記，亦須自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。倘外國投資企業欲從事房地產開發及營運，亦須遵守有關外商投資企業的中國法律及法規的有關規定，並申請外商在中國進行投資的有關批准。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

根據商務部及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》，

- 普通住宅物業的開發建設屬於鼓勵外商投資產業；
- 土地成片開發（僅限於合資合營企業或合作合營企業）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。

於二零零七年十月三十一日，商務部及國家發改委聯合頒佈新的《外商投資產業指導目錄》，並於二零零七年十二月一日生效，據此，將開發及建設普通住宅物業自鼓勵外商投資產業目錄中移除，同時於限制外商投資產業目錄中增添在二級市場從事房地產買賣及經紀業務。

外商若要在中國從事開發及銷售房地產，應依據有關外商投資企業的中國法律及行政法規的規定，成立合資經營、合作經營或獨資經營企業。

根據國務院於二零零四年四月發佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產發展項目（不包括經濟適用房項目）最低資本比例由20%提高到35%。於二零零九年五月二十五日，國務院頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，中低收入住房和普通商品住房項目的最低資本比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本比例為30%。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、國家工商管理總局（「國家工商管理總局」）及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，房地產市場外資准入和管理必須符合下列規定：

- 外資機構或個人在中國境內購買非自用房地產，應當遵循「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。經有關部門批准並辦理有關登記後，外資機構及個人方可按照經核准的經營範圍從事相關業務。

- 外商投資設立房地產企業，投資總額超過10,000,000美元者，註冊資本金不得低於投資總額的50%；而倘投資總額低於10,000,000美元者，註冊資本金仍按現行規定執行。
- 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須批准設立和辦理外商投資房地產企業註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業臨時批准證書》和《臨時營業執照》。待付清土地使用權的土地出讓金後，外商投資房地產企業須申請《土地使用權證》。憑上述土地使用權證可到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》以及與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的正式《營業執照》。
- 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，應嚴格遵守有關法律法規和政策並取得相關的批覆。投資者應提交：a)遵守《國有土地使用權出讓合約》、《建設用地規劃許可證》及《建築工程規劃許可證》等保證函；b)《國有土地使用證》；c)有關建設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及其他方式併購境內房地產企業，或收購合資經營企業中方股權的，須妥善安置職工及處理欠負銀行的債務，並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者有不良業務記錄，將不允許其在境內進行上述收購活動。

於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳制定《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》。根據通告，倘外商投資設立房地產企業的投資總額超過3,000,000美元，註冊資本金不得低於投資總額的50%；而倘投資總額低於或相當於3,000,000美元，註冊資本金則不得低於預測投資總額的70%。倘境外投資者藉轉讓股權收

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

購境內房地產發展企業，必須於發出營業執照時或股權轉讓協議生效日期兩者較早發生者後三個月內以自有資金一次性支付有關轉讓的全部代價。

於二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《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》，該文件就批准及監管房地產的海外投資作出下列規定：

- 嚴格控制外商投資中國房地產業高檔物業；
- 在外商投資房地產企業成立獲得批准前，須(i)已取得土地使用權證書與房屋所有權證，或(ii)已訂立可獲土地使用權或房屋所有權的合約；
- 作為外商投資企業成立的企業將業務拓展至房地產行業前，及為房地產開發而成立的外商投資企業在擴展房地產業務範圍前均須獲得批准；
- 須嚴格管制透過循環投資收購房地產企業及外商對房地產市場的投資。外商投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式逃避審批程序；
- 外商投資房地產企業的投資者不得以任何形式擔保固定投資回報；
- 須在地方政府機構批准成立外商投資房地產企業的同時向商務部備案；及
- 倘外商投資房地產企業尚未提交商務部備案或未通過年度審查，則外匯管理部門及指定外匯銀行不得辦理與其資本賬項目有關的外匯結算。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈《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》。該項通知限制外商投資房地產企業在海外集資後通過增加資本或股東貸款形式向企業注入資金的能力。該通知規定(其中包括)：

- 對於二零零七年六月一日或之後獲得外商投資企業批准證書及於商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局不再辦理外債登記或外債結匯；及
- 對於二零零七年六月一日或之後獲得地方商務部門批准證書及於商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局不再辦理外債登記(或更改該等登記)或買賣外匯的申請。

### 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，縣級以上地方人民政府轄下房地產開發主管部門則負責當地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。

- 一級資質由有關省人民政府轄下建設主管部門初步審批，然後由建設部最終審批。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人民政府轄下建設主管部門制訂。二級資質或以下的房地產開發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級建設主管部門確定。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

根據有關中國法例及規例，房地產開發部門將透過考慮房地產開發企業的專業人員、財務狀況及經營業績以審查房地產開發企業遞交的資質登記申請。通過資質審查的房地產開發企業將由資質審查部門頒發有關等級的資質證書。任何資質等級的房地產企業僅可於核准的業務範圍從事開發及銷售房地產，而不可從事受限於另一類別的業務。

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。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四級資質或暫定資質。一級資質由省政府房地產開發主管部門初審後，報國務院建設行政主管部門核定；二、三、四級資質和暫定資質由省政府房地產開發主管部門核定；其中，三、四級資質和暫定資質可以由省政府房地產開發主管部門委託下級地方政府房地產開發主管部門核定，報省政府房地產開發主管部門備案。房地產開發企業一至四級資質等級證書的有效期為3年。《暫定資質證書》的有效期為1年。房地產開發企業因經營情況需要延長《暫定資質證書》有效期的，相關部門可以批准延長，但延長期不得超過2年。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，一級資質的房地產開發企業，承擔開發專案的建築面積不受限制；二級資質的房地產開發企業，承擔開發項目的建築面積不得超過25萬平方米；三級資質的房地產開發企業，承擔開發項目的建築面積不得超過15萬平方米；四級資質或者暫定資質的房地產開發企業，承擔開發項目的建築面積不得超過5萬平方米。

二零零零年七月一日起生效的《重慶市城市房地產開發經營管理條例》規定房地產開發企業資質分為四個等級，每個等級應符合不同的要求。不同資質等級的房地產開發企業可承擔的房地產開發建設項目的規模亦不相同：一級資質房地產企業可開發各類居住小區，

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

二級資質房地產企業可開發建築面積25萬平方米以下的住宅小區，三級資質房地產企業可開發建築面積10萬平方米以下的住宅小區，四級資質房地產企業可開發建築面積2萬平方米以下的住宅。

根據二零零五年三月八日實施的《山東省城市房地產開發企業資質管理規定》，房地產開發企業資質分為四級資質及暫定資質，不同資質等級對於房地產開發企業的註冊資本、累計開發面積、有相應資質員工的數量有不同要求。其中一級資質企業的註冊資本不低於5000萬元，二級資質企業的註冊資本不低於3000萬元，三級資質企業註冊資本不低於註冊資本不低於1800萬元，四級資質企業和暫定資質企業的註冊資本不低於1000萬元。外省房地產開發企業在山東省從事房地產開發經營業務，必須是一級資質企業；山東省內房地產開發企業跨市從事房地產開發經營業務，必須是三級以上資質企業。

根據二零零一年八月六日實施的《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》，房地產開發企業跨省、跨地區及跨市（省轄市）從事房地產開發經營業務時，必須向當地房地產開發主管部門申請登記備案。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區或直轄市政府建設行政主管部門制定辦法。

### 房地產項目的開發

#### 房地產項目動工及閑置土地

按照《城市房地產管理法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地出讓合同的規定開發及使用土地。按照國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈實施的《閑置土地處置辦法》，具有下列情形者，可認定為閑置土地：

- 取得土地使用權後，未經原批准用地的政府同意，超過規定的期限未動工開發建設的建設用地；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

- 《國有土地有償使用合同》或者《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或者土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工開發建設的；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿一年者；或
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣政府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(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用及採取招標、拍賣或掛牌方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的政府批准後，由市、縣政府土地行政主管部門組織實施。在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地出讓金20%以下的土地閑置費。滿兩年未動工開發時，政府可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

於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》，乃關於收取額外土地出讓金、制定土地優先使用規劃計劃及設立評估土地最佳用途的系統及其他建議措施。該通知強調就任何閑置超過一年但少於兩年的土地，執行現行徵收土地閑置費的規定，土地閑置費按土地出讓金的20%徵收。此外，國土資源部於二零零九年八月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申對閑置土地的現行規定。

### 房地產項目規劃

根據全國人民代表大會常務委員會於一九八九年十二月二十六日頒佈並於一九九零年四月一日施行的《中華人民共和國城市規劃法》、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實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

零零二年十二月二十六日頒佈實施的《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》，在簽立土地出讓合同後，房地產開發企業應當向相關城鄉規劃行政主管部門申請發給建設項目選址意見書和建設用地規劃許可證。房地產開發企業取得建設用地規劃許可證後，應按照規劃及設計規定組織進行必要的規劃及設計工作，並向城鄉規劃行政主管部門申請《建築工程規劃許可證》。

根據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生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》，城鄉的合資格規劃機構須於授出規劃地區的國有土地使用權前列明地段、用途、發展範疇等規劃要求，而該等要求須載於土地出讓合同中。倘未制定規劃規定，則不得授出土地使用權。簽訂土地出讓合同後，房地產開發商須向規劃機構呈交有關文件並向其申請建築土地規劃許可證。城鄉的規劃機構不得酌情修改載於土地出讓合同的規劃規定。倘規劃規定並無載於土地出讓合同，則該合約屬無效。倘任何土地被佔用，則該土地須即時退還。根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》，《中華人民共和國城市規劃法》已被廢除。

### 房地產項目建設

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和實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業應在取得《建築工程規劃許可證》後，向當地的縣級或以上政府建設行政主管部門申請領取施工許可證。

### 遷拆及安置

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現存居民。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

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。

房屋拆遷可以實行貨幣補償，或可以實行房屋產權調換。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。

### 房地產項目竣工

按照《開發經營管理條例》、國務院於二零零零年一月三十日頒佈施行的《建設工程質量管理規定》、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竣工驗收備案暫行辦法》以及建設部於二零零零年六月三十日頒佈執行的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應當向項目所在地的縣級或以上地方政府房地產開發主管部門提出竣工驗收申請及備案，由其發佈《工程竣工驗收備案表》。

### 房地產開發用地

於一九八八年四月，全國人民代表大會修改了中華人民共和國憲法，允許依法轉讓土地使用權，以換取價值。全國人民代表大會於一九八八年十二月修改了《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，房地產開發用地應當透過政府出讓及在二級市場收購土地取得。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、拍賣或掛牌方式取得。根據上述規定，市或縣級土地管理部門，即出讓人負責編製招標拍賣掛牌出讓文件，並至少在投標或拍賣開始日期前20日發佈公告，公佈出讓地塊的基本情況和招標或拍賣的時間地點。出讓人對投標申請人及競買申請人進行資格審查；投標、開標確定中標

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

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。近年來，國土資源部已頒佈更多規則及條例以確定在不同情況下國有土地使用權可透過公開招標、拍賣及掛牌或協議的方式出讓。

根據深圳市人民政府於一九九八年二月六日頒佈的《深圳經濟特區土地使用權招標、拍賣規定》，除法律及法規規定的情形外，下列用地應通過招標及拍賣的方式出讓：(I)居住用地：(1)別墅用地，(2)多層住宅用地，(3)中高層住宅用地，(4)商業、住宅混合用地，及(5)辦公、公寓用地；(II)商業用地：(1)飲食業用地，(2)商業、辦公混合用地，(3)百貨批發零售用地，(4)生活用品批發零售業用地，(5)生產資料批發零售業用地，(6)企業經營的市場用地，(7)度假及娛樂用地；(III)加油站用地；(IV) 招標人或拍賣人認為適宜採用招標或拍賣方式出讓的其他專案用地。招標人或拍賣人對上述專案用地，可根據市場情況採取招標或拍賣方式出讓土地使用權。對招標拍賣的土地，中標人及競得人應嚴格按土地使用權出讓合同的規定進行建設，不得擅自改變規劃。市土地主管部門未經市規劃委員會同意，不得更改土地使用權出讓合同規定的規劃要點。

於二零零一年五月二十一日，上海市人民政府更新《上海市土地使用權出讓辦法》（「上海辦法」），上海辦法於二零零一年七月一日生效，於二零零八年十一月二十七日經修訂並於二零零九年一月一日開始施行。根據上海辦法，用於有關商業、旅遊、娛樂、金融、服務及商品房住宅物業的項目的土地使用權，將透過公開招標或拍賣，而非訂立協議（惟在特殊情況下經上海市政府批准外）的方式獲取。然而，於二零零二年七月一日《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》生效後，用於商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業的土地使用權，僅能以招標、拍賣或掛牌方式授出。

於二零零七年三月，全國人民代表大會已採納於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》（「物權法」）。根據物權法，住宅（而非其他）用途的建築土地的使用權利的條款屆滿時可自動續期。除非任何法律有其他規定，建築土地使用權的業主有權轉讓、交換、捐贈、抵押土地使用權或使用該等土地使用權作為股權出資。倘政府收回實體或個人擁有的房屋或其他房地產，將根據有關法規對業主進行賠償，並保障業主的法律權利及利益。

於二零零七年九月二十八日，國土資源部進一步頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，規定在一級市場收購國有土地作商業用途、旅遊、娛樂、商業用樓宇發展及

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

工業用途亦須透過招拍掛方式出讓。承授人根據土地出讓合同悉數付清土地使用權出讓金後方可申請土地登記及取得土地使用權證。此外，根據土地出讓合同，不能按已支付的土地使用權出讓金分別發出土地使用權證。

### 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一九九五年十一月頒佈並分別於二零零一年八月及二零零四年七月修改的《城市商品房預售管理辦法》及其他相關規定執行。預售條例規定商品房的任何預售需辦理指定手續。根據現行中國法例及規例，商品房預售實行許可制度，具體而言，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悉數支付土地出讓金，合理取得土地使用權證；
- 合理持有建築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；及
- 已取得預售許可證。

根據《深圳經濟特區房地產轉讓條例》，房地產開發商預售商品房應符合下列條例：(1) 土地使用權已依法登記，取得土地使用權證書；(2) 取得建築許可證及開工許可證；(3) 除付清土地出讓金款外，投入開發建設的資金已達開發商投資總額預算的25%，並經註冊會計師驗資；(4) 房地產開發商和相關金融機構已簽訂預售款監管協議；及(5) 土地使用權未抵押或者已解除抵押關係。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，湖南省的商品房預售，應當符合下列條件：(1)已取得土地使用權證書、建築工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(2)高層建築工程進度達到設計形象進度的三分之一以上，其他建築工程進度達到設計形象進度的二分之一以上；(3)已確定工程施工進度和竣工交付日期。根據長沙市政府於二零零四年一月十九日頒佈，並於二零零四年三月一日起施行的《長沙市城市房地產交易辦法》的規定，長沙房地產開發企業取得《商品房預售許可證》，應符合以下條件：(1)取得土地使用權證書；(2)取得商品房建築工程規劃許可證及建築施工許可證；(3)房屋土建工程完成50%以上或多層建築封頂、高層建築達到十層，並已確定施工進度和竣工交付日期(含環境和配套設施建設)；(4)已確定商品房預售方案；(5)已在本市銀行開立商品房預售款監管帳戶，與銀行簽訂了預售款監管協議；(6)物業管理方案。

根據上海市人民政府於一九九七年四月三十日頒佈的《上海市房地產轉讓辦法》(分別於二零零零年九月二十日及二零零四年四月二十一日經修訂)及上海市人民政府於二零零零年九月十八日頒佈的《關於同意調整商品房預售應達到的工程進度標準的批覆》，物業開發商須符合有關商品物業預售的以下規定：(1)須透過出讓或悉數支付土地出讓金的方式取得土地使用權；(2)須適當登記土地使用權並取得土地使用權證；(3)須取得建設工程施工規劃許可證；(4)須取得工程施工許可證；(5)就七層或少於七層的商品物業而言，須完成樓宇的基本地基工程及主體架構施工，而就八層或以上的商品物業而言，須完成基本地基工程及至少三分之二的主體架構施工，無論如何，須至少完成七層主體架構施工；(6)須確定項目竣工日期及市政工程、公共工程及公共建築設施的施工規劃；(7)須與從事物業項目資本監督的地方機構訂立第三方預售付款協議；及(8)須制定物業使用慣例，並與物業管理企業訂立前期物業管理協議。

根據二零零二年六月七日頒佈並於二零零二年八月一日實施的《重慶市城鎮房地產交易管理條例》，開發商取得《商品房預售許可證》，應當具備下列先決條件：(1)持有營業執照和房地產開發資質等級證書；(2)持有土地使用權批准文件；以出讓方式獲得土地使用權

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

的，已按照土地管理法律法規的規定，交付了全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；(3) 持有建築工程規劃許可證和建設工程施工許可證；(4) 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到建設總投資的25%以上，且擬預售的房屋屬多層的，完成主體建築封頂，屬高層的，已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；(5) 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，並附有其他所需文件；(6) 已在項目所在地商業銀行開設商品房預售款專用帳戶並簽訂了監管協議；(7) 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；(8) 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；及(9) 法律、法規規定的其他條件。

商品房預售所得款項，必須用於有關預售項目的開發。

在商品房通過驗收後推出預售前，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)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。

### 房地產的轉讓

根據中國法例及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》，房地產擁有人可以通過買賣、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。

原本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：

- 已按照土地出讓合同規定悉數支付土地使用權出讓金，並合理取得土地使用權證書；及
- 正在開發的一個項目的樓宇，完成開發投資總額的25%以上；或

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

- 屬於成片開發土地的綜合開發項目，依照規劃對土地進行建設，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。

原本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土地出讓合同原定使用年限的剩餘部分。倘受讓人改變原土地出讓合同約定的土地用途，必須首先取得原有土地使用權的出讓方和有關市或縣地方政府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，以改變土地用途及相應調整土地使用權出讓金。

原本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的必要手續，並依照有關法律法規繳納土地使用權出讓金。

根據深圳人民代表大會常務委員會於一九九三年八月二十一日頒佈並於一九九九年六月三十日修訂的《深圳經濟特區房地產轉讓條例》，下列房地產應當經主管機關批准，並補足土地出讓金款後，方可轉讓：(1)通過行政劃撥土地使用權的；(2)取得土地使用權時減免土地出讓金款；(3)法律、法規規定的其他情形。下列房地產不得轉讓：(1)根據城市規劃，市政府決定收回土地使用權；(2)有關司法機關或行政機關依法裁定、決定查封或以其他形式限制房地產權利的；(3)共有房地產，未經其他共有人書面同意的；(4)設定抵押權的房地產，未經抵押權人同意的；(5)權屬有爭議的；(6)法律、法規或市政府禁止轉讓的其他情形。

根據二零零零年七月一日起生效的《重慶市城市房地產開發經營管理條例》，轉讓房地產開發項目，必須符合下列條件：(1)轉讓人持有相關行政部門批准項目的有關文件，(2)轉讓人已支付全部土地出讓金；(3)轉讓人已支付應繳納的前期稅費；(4)轉讓人已完成項目開發投資總額的25%以上；(5)受讓人具備相應的房地產開發資質；(6)受讓人具備項目剩餘未完成投資額25%以上的項目資本金；及(7)法律、法規規定的其他條件。轉讓房地產開發項目，經建設、規劃、土地、房屋等主管部門聯合會審批准後，方可進行轉讓。

根據一九九五年十月十二日頒佈並分別於二零零二年七月和二零零四年十一月修改的《山東省城市房地產開發經營管理條例》，房地產轉讓應當簽訂書面合同。轉讓合同應當報房地產開發主管部門和房地產權屬管理部門登記備案。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

### 房屋的租賃

根據中國法例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、變更或終止租賃協議，當事人應當向房屋所在地市或縣政府房地產管理部門登記備案。

根據深圳市人民代表大會常務委員會於一九九三年五月一日頒佈並於二零零四年四月十六日修訂的《深圳經濟特區房屋租賃條例》及其實施細則，深圳市人民政府主管機關對房屋租賃市場實行統一管理。房屋租賃關係的設立或變更，當事人應當自簽訂租賃合同之日起十日內到區主管機關登記或者備案。區主管機關應自接到租賃登記申請之日起五日內予以登記。出租房屋辦理房屋租賃協議登記的，出租人應當按月租金的2%，向區主管機關繳納房屋租賃管理費；出租房屋辦理備案手續的，出租人應當按月租金的3%向區主管機關繳納房屋租賃管理費。違反上述規定的，且出租房屋沒有登記或者備案的，對出租人或者轉租人在租賃協議期限內一次性處以房屋租賃協議規定租金總額20%的罰款，並追繳房屋租賃管理費和滯納金；對有過錯的承租人或者受轉租人並處以租金總額10%的罰款。

### 房地產的抵押信貸

根據中國城市房地產管理辦法，全國人民代表大會於一九九五年六月發佈的《中華人民共和國擔保法》和建設部於一九九七年五月發佈並於二零零一年八月修訂的《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須同時設定抵押。抵押人和承押人應當簽訂書面抵押合同。中國的房地產抵押實行登記備案制度。房地產抵押合同簽訂後，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。已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。已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



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

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。

於二零零七年三月實行的《中國物權法》進一步擴寬可予抵押的資產範圍，除有其他法例或規例明確禁止外，否則容許任何與將予抵押物業權利相關的資產作為抵押。

根據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、建築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最高不得超過80%。個人申請住房貸款購買預售房的，所購住房必須滿足以下條件：(i) 多層住宅主體結構的屋頂已竣工，及(ii) 高層住宅已完成總投資的三分之二。
- 銀行發放個人商業用房貸款，貸款金額與抵押品實際價值之比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購物業必須為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，表明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：

- 商業銀行僅可向房地產開發企業批出物業開發貸款，並嚴格禁止批出營運資金貸款及其他類別的貸款。不得向未取得《國有土地使用證》、《建設用地規劃許可證》、《建築工程規劃許可證》和《建設工程施工許可證》的項目批出貸款；
- 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；及

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

- 商業銀行只能對購買住房主體結構屋頂已竣工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，最低首期付款比例仍執行總購買價20%的規定。對借款人購買額外住房的住房貸款，應適當提高最低首期付款比例。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月二日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

根據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存款準備金存款利率的通知》，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期付款比例由現行的20%提高至30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自主確定具體調整的城市或地區。

於二零零六年五月二十四日，國務院發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。

- 收緊房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房屋，對項目資本比例達不到35%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相當多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置三年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；及
- 自二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首期付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行最低比例20%的規定。

根據於二零零六年七月十一日生效的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本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。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局發出通函，指出其將不會處理於二零零七年六月一日或之後已獲地方商務局發出核准證書並已向其註冊的外商投資房地產企業的任何外資債項登記或外資債項結算。

於二零零七年九月，人民銀行及中國銀監會頒佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。該通知旨在加強對商業銀行房地產貸款的監測以防止授出超額信貸。該等措施包括：

- 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米或以上的，貸款首付款比例將增至30%；
- 對購買第二套住房(除非買方已於購買第一套住房時付清未償還貸款)的，(i)購買相關物業的貸款首付款比例增至不得低於40%及(ii)貸款利率增至不得低於有關人民銀行基準貸款利率的110%；
- 就商業用房買方而言，要求銀行(i)不得為購買預售物業提供貸款；(ii)將貸款首付款比例增至不得低於有關物業購買價的50%；(iii)抵押貸款利率增至有關人民銀行基準貸款利率的110%；(iv)將該等銀行貸款的期限提高至不超過十年，但商業銀行可根據風險評估自主確定；
- 就商住兩用房買方而言，將貸款首付款比例增至不得低於有關物業購買價的45%，其他條款按照商業性用房的規定執行；及
- 禁止商業銀行向已由有關政府部門提供資金的房地產開發企業提供貸款，以防囤積土地及房源。

於二零零七年十二月五日，人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，其訂明按揭貸款的數額須按家庭基準計算。根據該通知，家庭包括借款人及其配偶及未成年子女。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以擴大內需及促進房地產健康發展。該意見指出(其中包括)：

- 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，對已貸款購買一套住房，但人均住房面積低於當地平均水準，再申請貸款購買第二套用於改善居住條件的普通自住房的居民，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及以上住房的，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按有關風險因素確定。
- 將現行個人購買普通住房持有超過5年(含5年)轉讓免徵營業稅，改為持有超過2年(含2年)轉讓免徵營業稅；將個人購買普通住房不足2年轉讓的，由按其轉讓收入全額徵收營業稅，改為按其轉讓收入全額減去購買住房原價的差額徵收營業稅。將現行個人購買非普通住房超過5年(含5年)轉讓按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅，改為超過2年(含2年)轉讓按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅；個人購買非普通住房不足2年轉讓的，仍按其轉讓收入全額徵收營業稅。以上政策暫定執行至二零零九年十二月三十一日。

### 房地產開發企業適用的主要稅項

#### 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並於一九九一年七月一日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於一九九一年六月三十日頒佈的細則，外商投資企業的企業所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為30%；地方所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為3%；而於經濟特區成立的外商投資企業(包括深圳經濟特區)可享有優惠所得稅率15%。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

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執行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及中華人民共和國財政部（「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》，中華人民共和國境內的企業，除外商投資企業和外國企業外，適用的所得稅稅率為33%。

根據深圳市人民政府於一九八八年八月一日頒佈並於一九八八年九月一日實施的《關於深圳特區企業稅收政策若干問題的規定》，以及深圳地方稅局於一九九四年三月十四日頒佈的關於轉發《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》和《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》的通知，於深圳經濟特區成立的企業可享有優惠所得稅率15%。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六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法》規定，在中國設立機構、場所的外商投資企業及外國企業須與中國企業一樣統一適用25%所得稅率。此稅法已取代有關外商投資企業及外國企業的中國所得稅法及中國企業所得稅的臨時規定。

再者，與特別豁免任何應付非中國企業投資者的股息繳納預扣稅的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》不同，《中國企業所得稅法》規定，以來自中國境內資源的應付非中國企業投資者股息一般須按適用的20%所得稅稅率繳稅，除非中國與該等非中國企業股東所在的相關司法權區之間存有稅務條約。有關稅項於此情況下可根據有關稅務條約獲扣減或豁免。根據中國企業稅法及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法條例》，外商投資企業應付非中國企業投資者的任何利息將適用10%經扣減所得稅率。

中國企業所得稅法亦為於新稅法頒佈日期前成立的企業提供五年過渡期，且有權根據當時生效的稅法或法規有權享用優惠所得稅率。該等企業的所得稅稅根據由國務院頒發的履行條件，一般將於過渡期內轉為統一稅率。二零零七年十二月二十六日，國務院頒佈了《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，當中規定，對原享受企業所得稅15%稅率並

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

在二零零七年三月十六日以前經工商等登記管理機關登記設立的企業的所得稅，二零零八年按18%稅率執行，二零零九年按20%稅率執行，二零一零年按22%稅率執行，二零一一年按24%執行，二零一二年按25%稅率執行。

### 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實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於一九九三年十二月二十五日公佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產、地上的建築物及其附著物的稅率為5%。

### 土地增值稅

遵照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」）以及財政部於一九九五年一月二十七日頒佈實施的《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」）所規定，轉讓房地產取得收入的單位和個人，應當繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級超率累進稅率：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%。增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%。增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。計算增值額的扣除項目包括以下項目：

- 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、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；
- 財政部規定的其他扣除項目。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈的《關於對1994年1月1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》規定，如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅出售(指按所在地標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅)，增值額未超過扣除項目金額之20%的，免徵土地增值稅；
- 因建設需要由相關部門依法徵用、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，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的，免予徵收土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 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，並已按規定投入資金進行開發，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，簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片綜合開發、周期較長的房地產項目，其房地產在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部、國家稅務總局核准，可以適當延長免稅期限。

一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上文第(5)段所述的免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

在《土地增值稅暫行條例》和《土地增值稅實施細則》出台後，鑒於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但許多地方部門並沒有強迫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個別及聯合頒佈了多份通知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂出讓書後，應當到房地產所在地的地方稅務機

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

關辦理土地增值稅的納稅登記和申報手續，按照主管稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡沒有取得主管稅務部門發放的完稅(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。

二零零二年七月十日，國家稅務總局又頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局進一步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，進一步完善預售房地產土地增值稅的預徵辦法。該通知亦指出，對在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅的稅收優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定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先後頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《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》內重申。該兩項通知亦規定，應當進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

根據深圳市人民政府辦公廳於二零零五年十月二十五日頒佈的《關於我市開徵土地增值稅有關問題的批復及深圳地方稅局分別於二零零五年十一月二日及二零零五年十一月九日頒佈的《關於我市開徵土地增值稅的通告》及《深圳市房地產開發企業土地增值稅徵收管理暫行辦法》，自二零零五年十一月一日起，土地增值稅將適用於任何在深圳就增值而從事物業發展的物業開發商。

二零零六年三月二日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

i) 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題

該通知闡述普通標準住宅的標準。開發企業既建造普通住宅，又建造其他商品房的，應分別核算土地增值額。在本文件發佈之日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市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，不做追溯調整。



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

### ii) 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- 各地根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，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；
- 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；
- 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的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定；及
- 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、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、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於二零零七年二月一日起生效的《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》。根據該通知，房地產開發企業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繳款。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。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

### 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實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移地塊、房屋權屬，承受的單位和個人為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3—5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

### 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實施的《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。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，並按地方稅務機關訂下的稅額徵收。根據財政部於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》及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批復》，對外商投資企業應徵收土地使用費以取代土地使用稅。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》。由二零零七年一月一日起，亦應向外資企業徵收土地使用稅。城鎮土地每平方米的年度稅額應介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

### 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實施的《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%。

於二零零八年十二月三十一日，國務院宣佈自二零零九年一月一日起，外商投資企業及外籍人士將須繳納房產稅。於二零零九年一月十二日，財政部與國家稅務總局聯合發佈《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

### 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，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用權證，則按件徵收，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》，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%。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》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業不徵收城市維護建設稅。

### 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及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》，凡繳納產品稅、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附加費的單位之外，均應繳納教育費附加。根據國務院於一九九四年十月十二日頒佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，以及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頒佈的《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不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知的批覆》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業不徵收教育費附加。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

### 房地產管理

根據國務院於二零零三年六月八日制定、於二零零三年九月一日實施，並於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，資質管理制度已獲採用，以管理參與物業管理活動企業的資質。

根據建設部於二零零四年三月發佈並於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業應向有關資質審批部門申請資質等級評定。經資質審查合格的企業將獲發資質證書。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。

根據物業服務企業資質管理辦法，物業服務企業資質分為一級、二級及三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業服務的資質證書。省政府及自治區政府的建設主管部門負責簽發及管理二級物業服務企業的資質證書，而直轄市政府的建設主管部門負責簽發及管理二級及三級物業服務企業的資質證書。設區之市的政府建設主管部門負責簽發及管理三級物業服務的資質證書。

一級資質的物業服務企業可經營任何房地產管理項目。二級資質的物業服務企業可經營300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅項目的房地產管理業務。三級資質的物業服務企業可經營200,000平方米以下的住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。審查系統已獲採用，以每年審查物業服務企業的資質。

有關資質審批部門每年對各級別物業服務企業的資質審查一次。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

### 保險

中國有關法例、規例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標及投標過程中，通常會要求施工企業提供保險方案、自行支付保險費及辦理第三方責任險、僱主責任險、工程建設中履約保證保險及建築安裝工程一切險等以彌補於施工期間彼等責任。所有該等保險將於建築工程竣工及驗收後立即終止。

### 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。根據於二零零五年四月，建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局和中國銀監會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，包括以下指引：

- 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的規劃及設計條件，包括建築高度、容積率及綠化地等。政府機關可提出購買價位、類型、總建築面積等要求作為土地出讓的前置條件。亦要求當地政府加強對其所在司法權區房地產開發的監管。
- 對居住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。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。
- 對超過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。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

- 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徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年轉手交易的，轉讓時按其售房價格減去原來購買房屋價格後的差額徵收營業稅。
- 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，建設部、國家發改委、人民銀行及其他有關中國政府部門聯合發佈《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。該等措施包括：

- 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%的單位發展的總建築面積必須少於90平方米。在該日期已審批但未取得施工許可證的項目應根據新要求調整其規劃，然而中國直轄市、省會城市和若干其他城市因特殊情況需要調整上述比例，必須報建設部批准；
- 倘相關物業總建築面積為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。對持有大量閒置土地和空置商品房的開發企業，限制商業銀行對其進行貸款延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

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

- 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，將根據全部銷售所得款項繳納營業稅。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。

於二零零七年九月二十七日，人民銀行及中國銀監會進一步收緊中國商業銀行的抵押貸款制度，規定尋求抵押融資前必須提高購房首付款金額。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以擴大內需及促進房地產健康發展。該意見指出(其中包括)：

- 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，對已貸款購買一套住房，但人均住房面積低於當地平均水準，再申請貸款購買第二套用於改善居住條件的普通自住房的居民，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及以上住房的，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按有關風險因素確定。
- 由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，購買普通住房超過2年(含2年)的個人將免徵營業稅；而轉讓個人購買持有不足2年的普通住房，則按轉讓收入全額減去住房原購買價的差額徵收營業稅。轉讓個人購買非普通住房超過2年以上者，按其轉讓收入減去住房原購買價的差額徵收營業稅。轉讓個人購買非普通住房不足2年轉讓者，則按其轉讓收入全額徵收營業稅。

### 深圳市市區重建

根據深圳市人民政府於二零零四年十月二十二日發佈並於二零零四年十一月一日生效的《深圳市城中村(舊村)改造暫行規定》，鼓勵有實力的機構通過競標開發或者參與開發城中村改造專案。除經區政府同意，城中村內現有股份合作企業自行組織改造或者聯合其他機構合作改造的以外，由其他機構實施城中村改造專案的，區政府應當會同土地管理部門

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

通過公開招標或者掛牌的方式確定城中村改造項目建設單位。對村內居民住宅可以實行產權置換方式補償，或者採取二者結合的方式進行。城中村改造專案建設單位負責專案用地範圍內的拆遷工作，並承擔有關拆遷補償安置費用。城中村改造的拆遷補償實行貨幣補償為主。以產權置換方式補償住宅的，補償給居民的房地產面積原則上不超過每戶480平方米。拆遷補償應當由建設單位與被拆遷人簽訂拆遷補償協議。為進一步規範深圳市城中村改造的管理，深圳市人民政府頒佈了《關於深圳城中村(舊村)改造暫行規定的實施意見》。《關於深圳城中村(舊村)改造暫行規定的實施意見》規定(其中包括)處理事宜的目的、政策制定及條例、釐定改造範圍、改造模式分類、編製及批准改造計劃、有關改造城中村的接納系統。根據《關於深圳城中村(舊村)改造暫行規定的實施意見》，改造城中村的範圍為村民保留使用的非農地建築土地範圍內的建築面積以及原城中村集體經濟組織的繼任單位。有關城中村地區的接納系統乃由地區政府發展及施行。然而，地區政府可能根據相關法例、法規及監管文件釐定須予遷移及補償的住戶人員以及制定遷移及補償的標準。

於二零零七年十月八日，深圳市人民政府總辦事處頒佈《關於開展城中村(舊村)改造工作有關事項的通知》，澄清下列各項：

- 就根據《深圳市城中村(舊村)改造暫行規定》等相關條例及政策而履行的城中村改造項目而言，所有將予拆卸及重建的樓宇(政府樓宇除外)倘須支付土地溢價或倘土地溢價減少或獲豁免，則為商業樓宇；
- 就城中村改造項目原村民重建的「一戶一房」樓宇，重建樓宇面積少於480平方米的樓宇將不計入住宅比率內。餘下部份須視乎國家及地方的住宅率相關規定而定；



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

- 就用作遷移及安頓的樓宇而言，掌管國有土地及樓宇的機關不得發出「房地產預售許可證」。就此，重建實體以及須予拆卸的公司須根據彼等根據法例訂立的遷移及補償協議就第二物業權的註冊向掌管國有土地的機構申請；及
- 地方政府須根據改造項目的實際狀況就實施城中村改造項目而制定步驟，以確保可成功履行城中村改造項目。

《關於深圳市城中村(舊村)改造暫行規定的實施意見》及《關於開展城中村(舊村)改造工作有關事項的通知》進一步規定及澄清以《深圳市城中村(舊村)改造暫行規定》為準的深圳市城中村改造項目。擬從事深圳市城中村改造項目的公司須遵守上述規例。我們的市區重建項目已遵守所有相關規例。

我們尚未透過該城中村改造計劃取得土地使用權。因此，現時《關於深圳市城中村(舊村)改造暫行規定的實施意見》及《關於開展城中村(舊村)改造工作有關事項的通知》對本集團整體業務經營的影響有限，惟該等影響可能隨時間增加。

### 北京土地一級開發

根據北京市國土資源局、北京市發展和改革委員會、北京市規劃委員會及北京市住房和城鄉建設委員會聯合頒佈並於二零零五年八月三日起生效的《北京市土地儲備和一級開發暫行辦法》，土地儲備及一級開發指政府透過收購、收回及徵收、實行房屋拆遷及市政基礎設施建設進行的國有建設土地儲備，以滿足土地需求條件。土地儲備及一級開發可由土地儲備機構或具備相關資格及透過競投方式選擇的物業開發商進行。

根據《北京市土地儲備和一級開發暫行辦法》，倘土地儲備機構負責組織及實施土地一級開發，則其應承擔集資、辦理規劃、項目核准、徵地拆遷及大規模市政基礎設施建設等工作。倘物業開發商乃透過競投方式選出以對土地一級開發進行管理，則該物業開發商與土地儲備機關須就土地一級開發訂立委託管理合約。向物業開發商支付的管理費不得超過

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

土地儲備及一級開發總成本的2%。倘物業開發商乃透過競投方式選出以組織及實施土地一級開發，則物業開發商應承擔土地儲備機關就土地一級開發所承擔的責任。物業開發商的毛利不得超過土地儲備及一級開發估計總成本的8%。

根據北京市國土資源局頒佈並於二零零六年五月二十日生效的《北京市土地一級開發項目招標投標暫行辦法》，除市政府釐定的主要項目及自行擁有土地的實體進行的土地一級開發外，任何其他土地一級開發須由透過競投方式選出的實體進行。擬參與土地一級開發的競投人應符合以下條件：(i)持有在北京進行物業發展的資格證書；(ii)競投人或其主要股東並無不良信用記錄；(iii)擁有若干項目資金；及(iv)競投文件規定的其他條件。

### 境外上市

於二零零六年八月，商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會及國家外匯監管局共同採納《關於外國投資者併購境內企業的規定》或《新併購規定》，於二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日經修訂。新併購規定載有(其中包括)為進行境外上市，透過收購由中國公司或個人控制的中國內資公司而成立境外特殊目的公司，並於其證券於境外證券交易所公開上市前取得中國證券監督管理委員會批准的條文。於二零零六年九月，中國證券監督管理委員會於其官方網頁內公佈有關其批核特殊目的公司於境外上市所需提交的文件及材料的通知。

### 環境保護

規管中國房地產發展的環保規定的法例及規例包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》和《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法例及規例，開發商必須在有關機關授出物業發展動工批文前提交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格(視乎項目對環境的影響而

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 有關中國房地產業法律概要

定)。此外，物業發展完成後，有關環境保護機關亦會在將物業交付予買家前檢查有關物業，以確保已遵守適用的環境標準及規定。

### 外匯管制

根據於一九九六年頒佈並於一九九七年修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及國家外匯監管局及其他有關中國政府部門頒佈的各種條例，人民幣因經常賬項目(如貿易相關收款及付款以及付款利息及股息)用途兌換為其他貨幣。因資本賬項目(如直接股本投資、貸款及調回投資)用途將人民幣兌換為其他貨幣及兌換中國以外的外幣匯款需獲得國家外匯監管局或當地有關部門的批准。在中國進行的交易必須以人民幣付款。除非另有批准外，否則中國公司必須調回於國外所收取的外幣付款。根據國家外匯監管局或當地有關部門設定的上限，外商投資企業可於指定外匯銀行保留外匯賬戶。除非另有批准外，否則內資企業不得將其所有外匯所得款項兌換為人民幣。

於二零零五年十月，國家外匯監管總局頒佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據該通知，特殊目的公司指由中國居民為其於中國國內企業的資產或股本權益進行融資而成立或間接控制的境外公司。於成立或取得有關特殊目的公司的控制前，各中國居民(不論為自然人或法人)，必須於有關所在地的國家外匯監管局分局完成海外投資外匯登記手續。通知可追溯應用。該等中國居民亦必須於下列情況下在有關國家外匯監管局分局完成登記手續：(1)中國居民已完成將股本投資或內資公司的資產注入特殊目的公司；(2)特殊目的公司的境外融資已完成；(3)特殊目的公司的資金出現重大變動。根據該等規則，未能遵照外匯登記手續者可能導致其進行外匯活動會遭施加限制，包括限制派付股息及向其境外母公司作出其他分派，且亦可能根據中國外匯管理條例被處以罰款。