

中國房地產行業的監管概覽

中國房地產的改革在90年代開展。在此之前，中國政府為其居於城市的人口提供房屋。中國政府擁有，並負責所有中國房地產的開發。於90年代，中國房地產及房屋領域開始步入市場機制。以下概述各時期的重要房屋改革：

- 1988年 中國政府更改中國憲法，容許轉讓國有土地使用權
- 1991年 公共房屋開始在大城市銷售
- 1994年 中國政府實施進一步改革並成立僱主／僱員住房公積金
- 1995年 中國政府頒佈關於銷售及預售物業的法規，因而設立監管物業銷售的框架
- 1998年 中國政府廢除國家分配房屋政策
廣東省政府頒佈管理廣東省商品房物業預售的法規
- 1999年 中國政府延長按揭年期上限至30年
中國政府把按揭融資上限由70%增至80%
中國政府為房地產二手市場的銷售制定正式程式
國政府頒佈閒置土地處置辦法
- 2000年 中國政府頒佈法規，使建築工程項目的品質標準化，設立管理建築工程質素的架構
- 2001年 中國政府頒佈關於商品房物業銷售的法規
- 2002年 中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》
中國政府廢除中國本地和海外家居購房者的雙重機制
- 2003年 中國政府頒佈規則加強管制物業貸款，以減低有關該等貸款的信用及系統性風險
國務院頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》
- 2004年 中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，以進一步加強商業銀行的風險管理，收緊監管抵押貸款法規及限制批准大規模新開發區
國務院頒佈通知，要求房地產開發商須以資本金撥付任何物業開發擬定總資本開支至少35%而非20%
- 2005年 頒佈一項通知要求市級政府及有關部門遏抑售價的急升，保持物業市場穩健發展
制定遏抑地區市場投機活動的措施，包括提高最低首付款至購買價30%、取消住宅房優惠按揭利率、設定個人按揭貸款每月還款限額、購入後兩年內銷售徵收5%營業稅，以及禁止轉售未建成的物業

監管概覽

嚴格執行一下政策：對一年或以上未開發土地徵收閒置費、取消兩年或以上閒置土地的土地使用權、叫停或取消不符合規劃許可的項目。

2006年 中國政府制定措施以緩和急升的經濟增長，特別是包括房地產市場的高增長類別

國務院及有關政府部門公佈政策公告，旨在遏制高檔住宅物業市場的急速增長，並刺激可負擔的大眾住宅物業市場的增長

自2006年5月30日起，銀行不得向資本基金總額少於擬進行的發展項目投資總額35%的物業開發商提供貸款

國土資源局於2006年5月30日起實施高檔住宅物業開發的土地供應限制

調整住房供應架構及抑制房價飆升的其他措施包括：(1)規定建築面積少於90平方米的住宅須佔開發及建設總建築面積的70%以上；(2)就出售購買後持有少於五年的住宅徵收5%營業稅

2007年 稅務總局實施旨在加強徵收土地增值稅的措施，由2007年2月1日起生效

於2007年6月1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再辦理任何外債登記和外債結匯核准手續；於2007年6月1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任何外商投資房地產企業，各分局不再辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續

2008年 國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，旨在促進集約用地的經濟用途

商務部授權省級商務主管部門負責有關項目的合法性、真確性及準確性獲批准後與外資投資房地產項目事宜有關的登記工作

商務部頒佈了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，其中列出擬促進上述住宅房屋修建的若干政策，以鼓勵購買普通住宅商品房，並為房地產開發商處理千變萬化的市場環境提供支持

為應對全球金融及經濟危機，中國人民銀行頒佈一項通知，該通知的內容為將住宅物業買主的最低首付額下調至20%，並將此類購房的最低抵押貸款利率下調至基準利率的70%。

2009年 國務院將經濟適用房項目及普通商品房住宅項目所需的最低資本由35%降至20%，其他物業項目所需的最低資本則調至30%；在提供信貸融資服務時，金融機構應酌情決定是否授予貸款及貸款金額是否為國家規定的最低資本額

所有中國土地，視乎其所在位置，分為國家或集體所有。一般而言，城市或市鎮的市區的土地均為國有，而城市或市鎮的農村土地，除法律另有規定，均為集體所有。倘符合

監管概覽

公眾利益，國家有權根據法律收回土地。儘管中國的所有土地均由國家或集體所有，惟私人、企業及其他機構亦容許持有、租賃及開發彼等獲授土地使用權的土地。

國家法例

根據國務院於1990年5月19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」)，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對價，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，惟須受其他可能規定的條款及條件限制。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。如下表所載，土地使用權的最長期限視乎土地用途而定：

土地用途	最長期限
商業、辦公、旅遊、娛樂.....	40
民用住宅.....	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。進一步詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — D.房地產開發項目 — (i)物業開發土地」。

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。土地使用權將出讓予出價最高者，惟須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約，並須於指定期間支付有關土地出讓金。

於簽訂土地出讓合約後，承授人須根據合約條款支付土地出讓金，而合約將在有關地方國土局登記，以待發出國有土地使用權證。承授人可於出讓期屆滿後申請續期，待有關地方土地機關批准後，將訂立新合約以續訂土地出讓，屆時須支付土地出讓金。倘出讓年期不予重續，土地使用權及任何建於該土地之上的大廈的所有權將無償歸還國家。

為控制及方便獲取土地使用權的程式，多個地方政府已就國有土地使用權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、建築動工及完竣工的最後限期、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

任何要求，須獲有關土地機關及有關城市規劃部門批准。獲得批准後須簽訂新土地出讓合同，並調整土地出讓金以反映該土地的新用途的價值。登記程式必須隨後立即進行。

轉讓及租賃

於國家授出某一特定地塊的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲授土地使用權的一方可轉讓、租賃或抵押該土地使用權，年期以不多於其獲授的年期為限。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，將該土地使用權歸授讓人。另一方面，租賃並不涉及出租人將該權利轉讓予承租人。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金，而是一般須於租賃期間支付租金。倘未能遵守所述期間的規定、土地出讓合同的投資開發及土地使用的條件，則土地使用權不得轉讓、租賃或抵押。

根據全國人民代表大會常務委員會頒佈的中華人民共和國城市房地產管理法（「城市房地產法」）及建設部於1995年8月7日頒佈並於2007年8月修訂的城市房地產轉讓管理規定，房地產擁有人可出售、遺贈或以其他方式合法轉讓房地產予另一名人士或法律實體。當轉讓樓宇時，樓宇的所有權及樓宇所在的地盤的土地使用權均同時獲轉讓。轉讓雙方須簽訂書面房地產轉讓合約，並於執行轉讓合約90日內向於房地產所在地擁司法權的房地產管理機構登記轉讓。

根據城市房地產法第39條，倘土地使用權乃透過出讓方式購入，須符合下列條件後方可轉讓房產：(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；(ii)必須已獲得土地使用權證；及(iii)必須根據土地出讓合同的條款對該土地進行投資或開發。就第(iii)項條件而言：(a)屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的25%以上；及(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。

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，將被視作該項轉讓的條款及條件的一部分。根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈，並於2007年8月修訂的城市房地產法第38條，不得轉讓並未登記且並未根據法律獲取業權證書的房地產。根據建設部於1995年5月9日頒佈並於1995年6月1日生效的《城市房屋租賃管理辦法》，樓宇租賃的各方須訂立書面租賃合同。

終止

土地使用權的出讓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。

監管概覽

國家一般不會在出讓年期屆滿前撤回土地使用權的出讓。倘國家基於若干特別理由(例如公眾利益)撤回出讓，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，倘申請獲批，土地使用者須訂立新土地出讓合同，支付土地出讓金，以及就重續出讓進行妥善登記。

業權文件

中國的房地產物業須進行兩項登記：土地登記及房產登記。土地登記經當地政府向土地使用者發出土地使用權證而確認。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。房產登記經向擁有人發出房屋所有權證而確認。此為擁有人獲得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1986年6月25日頒佈並於2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》(「土地法」)及建設部於2008年2月15日頒佈，並自2008年7月1日起實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權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，作為建於該幅土地上的房屋的土地使用權以及所有權的憑證。

房地產開發

房地產開發的外商投資

根據商務部及發改委於2007年10月聯合修正並於2007年12月1日生效的《外商投資產業指導目錄》，對以下範疇的外商投資有所規限：開發整幅土地；高檔酒店、住宅、高級寫字樓、國際會議中心及大型主題公園的建設及經營；房地產二手市場買賣；及投資房地產中介或經紀公司。允許外商在與房地產開發有關的其他領域作出投資。

有意從事房地產開發及銷售的外商可以分別根據《中華人民共和國外資企業法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》或《中華人民共和國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。

旨在規範外資進入房地產市場的新法規

由2006年7月起，多個部門實施一系列法規以加強及進一步監管外商直接投資房地產市場的批准、進入及行程程式。詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述—B.外商投資的房地產企業」。

房地產開發商

根據城市房地產法，房地產開發商指開發並出售房地產以賺取利潤的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)，從事房地產開

監管概覽

發的企業須符合以下要求：其註冊資本至少必須達人民幣1百萬元；聘任至少四名專業房地產／建築技術人員及至少兩名會計人員，各人員均須持有相關資歷證書。該開發條例亦訂明省、自治區、中央政府直轄市地方政府可根據當地情況，對房地產開發商的最低註冊資本及專業技術人員的人數或資質作出更嚴格的規定。有關廣東、深圳、四川、天津及宜興的詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — A.成立房地產開發企業」。

創辦人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。

根據建設部於2000年3月29日頒佈並實施的《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，未取得資質證書的企業不得從事房地產開發銷售業務。國務院轄下建設行政主管部門負責全國房地產開發商的資質管理工作；縣級或以上地方人民政府轄下房地產開發主管部門負責當地房地產開發商的資質管理工作。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。

用以開發房地產的土地

根據國務院於1998年12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、土地登記以及土地證書審批制度。倘獲批准的建設項目涉及使用國有土地，建設實體應首先向縣級或以上獲授權批准在建築土地上修建物業的土地管理機構提交有關法律及法規訂明的所需文件以申請批准建設土地。經地方土地管理機構審核後，申請須報同級政府，以待批准。倘佔用建設用途的土地涉及把耕地轉為建設用地，須進行特別審核及審批程式。

城市房地產法及開發法規均規定，除中國法律或國務院規定可採用劃撥方式取得的土地使有權外，房地產開發用地應以出讓方式取得。

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。於就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於1999年3月及2001年7月（於2004年及2008年修訂）所分別頒佈的《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》，向與項目審批機構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。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使用權出讓合同，並向建設實體發出建設用地批准書。

《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規規範》規定，土地使用權競標涉及有關土地管理機關（「出讓人」）發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構（不論是指定或其他情況）參與一項特定地塊的土地使用權投標。成功中標者根據投標結果而釐定。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競投人可於指定時間及地點公開競投一幅土地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，而根據掛牌公告，土地使用權的土地出讓條件將會在指定期間於指定土地交易場所掛牌。競買人根據出讓條件將其付款申請掛牌，成功競買人於有關掛牌期限截止時確定。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》，在城市規劃區範圍內，以授出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1年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費。滿2年未動工開發時，中國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。

項目規劃及預建

開發條例規定，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開發計劃進行。規劃控制機關根據有關規則批准的該等項目，亦須列入年度計劃固定資產投資。根據國務院於1995年5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》，總建築面積超過100,000平方米、總投資額超過人民幣200百萬元的高檔房地產項目，或外商總投資達30百萬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。對於總建築面積多於20,000平方米但少於100,000平方米或總投資額多於人民幣30百萬元但少於人民幣200百萬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、中央政府直轄市或獨立規劃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100百萬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1992年12月4日頒佈並於1993年1月1日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，以及由建設部頒佈並於2002年12月26日實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理的通知》，在簽訂土地使用權的轉讓合同後，房地產開發商須向市

監管概覽

規劃行政主管部門申請《建設用地規劃許可證》。房地產開發商取得《建設用地規劃許可證》後，須組織所需勘察、規劃及設計工作。當有關工作符合規劃及設計需求後，房地產開發商可向市規劃主管部門申領《建設工程規劃許可證》。

根據國務院於2001年6月13日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，房地產開發商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，須製備拆遷計劃及由金融機構出具的拆遷補償安置資金證明。其後須向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。獲發批文及許可證後，房地產管理部門須向拆遷範圍內居民發佈拆遷公告。拆遷人當按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍及期限進行拆遷。倘拆遷人在規定的拆遷期限內未完成拆遷，須在許可證屆滿十五日前向原審批部門（指地方政府）申請延期。

建設

房地產開發商取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，地盤可以動工。倘拆遷及安置現有大廈工作符合有關要求，且建設項目的資金到位，根據建設部於1999年10月15日頒佈並於2001年7月4日修訂及實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商可向縣級或以上地方人民政府建設機關申請建築工程施工許可證。

竣工

根據開發條例、國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程質量管理條例》、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》及建設部於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於房地產開發項目竣工後，房地產開發商須向縣級或以上人民政府的房地產開發部門申請項目驗收。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，倘該項目分階段開發，各階段完成後須進行全面驗收。房地產開發商須在通過竣工驗收後15日內，登記項目竣工驗收及認可，此後將編製竣工驗收報告並提交有關政府部門。

銷售及預售

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

監管概覽

(a) 商品房預售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售管理辦法》」)，商品房的預售須受牌照機制所限。房地產開發商擬在商品房落成前進行預售，須向有關市或縣房地產開發主管部門辦理所需預售登記以取得預售許可證。商品房於落成前須符合下列條件，方可進行預售：a)已支付全部土地使用權出讓金，並取得國有土地使用權證；b)已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；c)投入開發可予預售的商品房的資金達項目投資總額的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及d)預售已進行登記，並已取得商品房預售許可證。

有關廣東、深圳、四川及天津的詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — E.房地產轉讓及出售 — (ii)銷售商品房 — (a)商品房預售許可證」。

(b) 預售商品房所得收入的監管

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

(c) 商品房現售的銷售條件

根據預售管理辦法，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：a)房地產開發企業已取得法人營業執照及房地產開發商資質證書；b)企業須取得土地使用權證及其他與土地使用有關的批准文件；c)企業須取得建設工程規劃許可證及建設工程開工許可證；d)商品房已竣工及驗收；e)原居民於遷移後已獲妥善安置；f)已裝設供水、供電、供熱、供氣及通訊設施並可供使用，其他所需設施及公共設施已可供使用，或已確定建設及交付日期；g)已完成房地產管理方案。

現售商品房之前，房地產開發商須提交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備案。

(d) 商品房轉讓的規例

根據開發法規及預售管理辦法，就預售任何商品房，開發商須與承購人簽訂商品房預售合同。自簽約之日起30日內，開發商須向有關房地產管理部門辦理商品房預售登記備案手續。

詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — E.房地產轉讓及出售 — (ii)銷售商品房 — (d)商品房買賣的規例」。

房地產的抵押

根據城市房地產法、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》、及建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權來抵押的，該房屋所佔用的土地的土地使用權亦須同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權來抵押的，該國有土地上的房屋須同時抵押。鄉鎮企業的土地使用權不得單獨抵押；然而，以鄉鎮企業所擁有的樓宇來抵押的，其樓宇所佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押人及承抵押人須簽訂書面抵押合同。簽訂房地產抵押合同後的30日內，抵押的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，登記機構應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記項，並向承抵押人發出《房屋他項權證》。以預售商品房或在建工程作抵押，登記機構須在抵押合同上作記錄。倘房地產在抵押期間竣工，訂約方須在獲取房地產的所有權證書後，重新辦理房地產抵押登記。

近期中國房地產市場的措施

過去幾年，物業開發商在中國物業市場大量投資，使憂慮市場若干部分開始過熱的關注增加。自2004年起，為減低中國經濟的增長率及達致平衡及持續經濟增長，中國中央政府已實行控制資金、信貸供應及固定資產投資的措施。中國中央政府亦採取措施，打擊住宅物業市場的投機活動，並增加中低收入家庭可承擔的住房供應，以切合該等家庭的需要。中國政府推出下列政策限制未來房地產開發，回應房地產投資增加規模及比率，該等政策包括：

- 允許銀行視乎各地區市況，設定按揭貸款限額，上限為購買價的80%；
- 借款人住房貸款的月房產支出與收入比控制在50%，月所有債務支出與收入比控制在55%；
- 房地產開發商須以資本金撥付任何物業開發擬定總資本開支至少35%而非20%；
- 把商業銀行須保留的法定存款準備金率由7%提高至14.5%，有效減少銀行可借出的貸款額；及
- 收緊監管抵押貸款法規及限制批准新開發區。

監管概覽

自2008年以來，中國中央政府已實施了一系列政策，擬加強並改善房地產市場的良性發展，尤其是開發並興建經濟適用房及普通商品房。該等政策包括：

- 將經濟適用房及普通商品房項目所需的最低資本由35%降至20%；將其他物業項目所需的最低資本降至30%；
- 允許金融機構酌情決定是否授出貸款，以及決定國家所調控的最低資本需求的金額；
- 允許人均建築面積小於當地平均水平的個人按與首次購房者類似的優惠貸款條款，購買第二套自住房；
- 自2008年11月1日起，就個人首次購買建築面積小於90平方米的普通住宅而言，將遞延稅率暫時降低至統一稅率1%；就出售或購買住宅物業的個人而言，將暫時免征印花稅及土地增值稅；
- 暫時推行與轉讓住宅物業有關的營業稅優惠政策，其有效期的截止時間為2009年12月31日；
- 為房地產開發商增加信貸融資服務及財政資助；
- 通過取消城市房產稅及對國內與外資企業及個人採納中華人民共和國房產稅暫行條例，統一房產稅。

詳情見本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產行業相關的法律監督 F.房地產信貸 — K.穩定住房價格辦法」。