

## 關於房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會常務委員會頒布的，於一九九五年一月起施行，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》），房地產開發企業被定義為以營利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據國務院一九九八年七月頒布的《城市房地產開發經營管理條例》（《開發條例》），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 人民幣1,000,000元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有關資格證書的房地產專業／建築工程專業的全職專職技術人員，兩名或以上持有關資格證書的全職專職會計人員。

中國中央政府轄下的省、自治區或直轄市地區政府可以根據當地的情況，對房地產發展商的註冊資本和專業人員作出更嚴格的規定。

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》，廣東省房地產開發企業的自有流動資金不得少於人民幣3,000,000元，不同資質等級的房地產開發企業，應遵守相應的對專職專業技術人員要求。

根據湖南省人民政府於二零零六年四月十二日頒布和於二零零六年六月一日執行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，湖南省房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣4,000,000元，不同資質等級的房地產開發企業，應滿足相應的對專職專業技術人員要求。

根據建設部於二零零零年三月頒布的《房地產開發企業資質管理規定》，如欲設立房地產開發企業，發展商應當向工商行政管理部門申請登記。發展商自領取營業執照起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發部門備案。如欲設立進行房地產開發及經營的外商企業，亦須根據有關外商投資企業的中國法律及行政法規履行相關要求並就有關於中國進行外商投資申請許可。

根據中國商務部和發改委於二零零四年十一月頒布的《外商投資產業指導目錄》，

- 普通住宅的開發、建設屬於鼓勵外商投資產業；
- 土地成片開發和高檔賓館、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，中國商務部和國家發改委聯合發佈新的《外商投資產業指導目錄》，於二零零七年十二月一日生效，根據該目錄，普通住宅的開發、建設應移離鼓勵外商投資產業，歸入允許外商投資產業，而房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司應屬於限制外商投資產業。

外商若打算在中國從事開發及銷售房地產業務，應依據有關外商投資企業的中國法律及行政法規的規定，於取得相關外商投資監管部門的批准後，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業。

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》，房地產開發項目（不含經濟適用房項目）資本金比例由20%及以上提高到35%及以上。

為應對全球金融危機及擴大國內需求，國務院於二零零九年五月發布了《關於調整固定資產投資項目資產金比例的通知》。根據該通知，政府補貼住房項目和普通住房項目資產金比例由35%下調至20%，其他房地產項目資產金比例由35%下調至30%。

於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匯管理局聯合頒布《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據此公告，房地產市場外資准入和管理必須符合下列規定：

- (i) 境外機構或個人在境內購買非自用房地產，應當遵循「商業存在」原則，按照外

商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業。經有關部門批准並辦理有關登記後，境外機構和個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。

- (ii) 外商投資房地產企業，投資總額為1,000萬美元或以上的，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。
- (iii) 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依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業應申辦「土地使用證」，根據土地使用證到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再取得與正式《外商投資企業批准證書》經營期限一致的正式《營業執照》。
- (iv) 外商投資房地產企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，應嚴格按照有關法律法規和政策，並取得相關許可。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》、《建設工程規劃許可證》等的保證函；(b)《國有土地使用證》；(c)建設主管部門的變更備案證明；及(d)稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- (v) 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，或收購中外合資企業中方股權的，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。倘有記錄顯示境外投資者未有遵守有關勞動法律，擁有不健全財務紀錄，或未有完全支付之前的收購代價，將不允許其在境內進行上述活動。

於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒布《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》。根據該通知，倘外商投資房地產企業的投資總額超過300萬美元，則其註冊資本金不得低於投資總額的50%；倘投資總額低於或等於300萬美元，則其註冊資本金不得低於投資總額的70%。倘境外投資者通過自外商投資房地產企業的其他中國股東收購股權或其他方式併購境內房地產企業，須妥善安置合併公司的原有職工、償還銀行債務、並在發出營業執照或股權轉讓協議生效日期（以較早者為準）後3個月內支付全部轉讓金。

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》。該通知作出下列關於外商投資房地產業的審批和監管的規定：

- 嚴格控制外商投資中國高檔房地產；
- 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；
- 現有的外商投資企業將其業務拓展至房地產行業前，及現有的外商投資房地產企業在擴展房地產業務範圍前均須獲得批准；
- 須嚴格管制以返程投資方式收購境內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實際控制人的方式規避審批程序；
- 外商投資房地產企業的各方不得以任何形式擔保固定投資回報；
- 地方政府部門批准設立的外商投資房地產企業須即時按照適用的法律向商務部備案；
- 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年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續；及
- 對地方部門違規審批的外商投資房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局發出《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》。該通知規定(其中包括)：

- 對於二零零七年六月一日或以後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局將不再辦理外債登記和外債結匯核准手續；及

- 對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，國家外匯管理局將不再辦理資本賬下的外匯登記（或登記變更）及結匯手續。

於二零零八年六月十八日，商務部發佈了「關於做好外商投資房地產業備案工作的通知」。據此，自二零零八年七月一日起，商務部委託省級商務主管部門審核外商投資房地產企業備案所提交的材料，並核對此等材料的合法性、真實性及準確性。商務部將在收到省級商務主管依法完成並提交的備案表後將此等文件備案。此通知亦規定，外商投資房地產企業的設立（包括增資）須符合項目公司原則，即限於經批准的單一房地產項目。

### 房地產開發企業的資質

根據建設部於二零零零年三月頒布的《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等級，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。建設部監督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監督本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級。

- 一級資質由省級建設主管部門初步審查，然後由建設部進行最終審批。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開發項目。
- 二級資質及二級資質以下開發企業的審批辦法由省級建設主管部門制訂，須授權予較低級的政府機構。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積250,000平方米以下的項目，但須由省級建設主管部門確定。

根據有關的中國法律及法規，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、財務狀況及經營業績，審查房地產開發企業提交的資質等級申請。通過資質審查的房地產開發企業將由資質審查部門發給相應等級的資質證書。任何資質等級的企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。

就新設立的房地產開發企業而言，房地產開發主管部門將於收到備案申請後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1年，經房地產開發主管部門批准下，可以額外延長不超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級房地產開發企業的資質審核國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質審核由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

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、四級資質及暫定資質。一級資質由省人民政府房地產開發主管部門初審後，由建設部終審；二、三、四級資質和暫定資質由省人民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委託設區的市、自治區人民政府房地產開發主管部門核定，報省人民政府房地產開發主管部門備案。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。房地產開發主管部門可按企業的實際經營情況需要延長《暫定資質證書》有效期，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，一級資質企業承擔開發項目的建築面積不受限制；二級資質企業，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企業，承擔開發項目的建築面積不得超過5萬平方米。

## 房地產項目的開發

### i. 房地產項目動工及閑置土地

根據商務部及發改委於二零零七年十月三十一日發佈的新《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、國際會展中心及大型主題公園的建設、經營以及於房地產二級市場交易及房地產仲介或經紀公司屬限制外商投資產業；其他房地產開發則允許外商投資。根據發改委於二零零四年十月發佈的《外商投資項目核准暫行

管理辦法》，總投資1億美元或以上的鼓勵類、允許類外商投資項目和總投資5000萬美元及以上的限制類項目，由發改委核准項目申請報告，外商於中國的其他投資項目由地方部門核准。具體而言，總投資1億美元以下的鼓勵類、允許類項目和總投資5000萬美元以下的限制類項目由地方發展改革部門核准。

根據國務院於一九九零年五月發佈的《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」），中國實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權人向國家支付土地使用權出讓金後，可在一定年限內使用土地，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《城市房地產管理法》及《出讓和轉讓暫行條例》，市、縣人民政府地方土地管理部門可與土地使用權人簽訂土地使用權出讓合同，將土地使用權讓與土地使用權人。土地使用權人應當支付土地使用權出讓合同所定全部土地使用權出讓金。土地使用權人在支付全部土地使用權出讓金後，應當向地方土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。城市房地產管理法及開發條例規定房地產開發用地應當以出讓方式取得；但是，中國法律和國務院規定可以採用免出讓金劃撥方式的除外。以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當報有批准權的中國政府部門審批，並依照有關政府部門規定繳納土地使用權出讓金。

建設項目可行性研究論證時，建設或開發單位應當根據國土資源部於一九九九年三月發佈的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零一年七月發佈的《建設項目用地預審管理辦法》（於二零零四年十月及二零零八年十一月修訂）向相關土地行政主管部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地行政主管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。預審結果令人滿意的，將獲發預審批文。有關市、縣政府土地行政主管部門將與土地使用權人簽訂土地使用權出讓合同，並向建設或開發單位發出建設用地批文。

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，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。按照國土資源部於一九九九年四月二十八日頒布的《閑置土地處置辦法》，具有下列情形之一的，可以認定為閑置土地：

- 取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過規定的期限未動工開發建設的建設用地；
- 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1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者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1年的；或
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣人民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1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人民政府批准後，由市、縣人民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，可以向土地使用者徵收相當於土地出讓金20%以下的土地閑置費。滿2年未動工開發時，國家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，國務院就徵收及增加土地出讓金、建立優先土地利用規劃及制定對用地的優化開發利用做出評估及其他措施發佈《關於促進節約集約用地的通知》。該通知提出充分有效利用現有建設用地以及保護農地。該通知亦提出嚴格執行現行對土地閑置滿一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地價款的20%徵收土地閑置費。該通知亦額外



對閒置土地征繳增值地價，並授權國土資源部研究制訂具體辦法。該通知進一步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仍未施工，或未能完成土地開發面積最少三分之一或投資最少25%的房地產開發商，應審慎貸款和核准融資。該通知指出相關政府部門將制定並發佈有關上述事宜的其他法規和條例。

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》，其中重申上述關於閒置土地的條款。

## ii. 房地產項目的規劃

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布並於一九九零年四月一日實施的《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布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》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒布實施的《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》，在簽訂出讓合同後，房地產開發企業應當向城市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，並向城市規劃行政主管部門申請《建設工程規劃許可證》。

於二零零七年十月二十八日，全國人民代表大會常務委員會頒布《中華人民共和國城鄉規劃法》，該法於二零零八年一月一日生效，並廢除城市規劃法。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，除須獲有關政府部門按照有關法律及法規批准及以劃撥方式提供土地使用權的建設項目以外，建設項目不需要申請建設項目選址意見書。至於以出讓方式取得土地使用權的建設項目，在簽訂國有土地使用權出讓合同後，建設單位應向市、縣級規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。在進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設前，建設單位或者個人應當向市、縣級規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。

## iii. 拆除及重新安置

根據國務院於二零零一年六月頒布的《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需要對工地地點上現存建築物及居民進行拆遷工作，則開發企業可以向房地產所在地的市、縣或區人民政府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，地區政府將在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知當地居民。指定拆遷人應當按照房屋拆遷許可證確定的拆遷範圍和拆遷期限內實施拆遷。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，拆遷人與被拆遷人會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協議，其任何一方可向核發房屋拆遷許可證的管理部門申請裁決。裁決應當自收到申請之日起30日內作出。倘其任何一方不服裁決，可以自裁決公布後3個月內向中國人民法院提出訴訟，而倘拆遷人已向被拆遷人提供適當的貨幣補償或拆遷安置用房，在訴訟期間毋須停止拆遷。

拆遷的方式可以實行貨幣補償，也可以實行房屋產權調換。倘使用貨幣補償方法，補償金額根據被拆遷房屋的區位、用途及建築面積，以房地產市價確定。倘使用房屋產權調換或替代法，拆遷人與被拆遷人會根據被拆遷房屋及供調換或替代房屋的區位、用途及建築面積，計算被拆遷房屋的補償金額和所調換或替代房屋的價格，並結清產權調換的差價。除應支付拆遷補償外，拆遷人亦會對被拆遷人或房屋承租人支付搬遷補助費。

#### iv. 房地產項目的興建

施工場地已經基本具備施工條件，建設單位應當依照建設部於一九九九年十月十五日發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》向工程所在地的縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取施工許可證。

根據國務院辦公廳於二零零七年十一月十七日發佈的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，各類投資專案開工建設必須符合的條件中包括符合國家產業政

策、發展建設規劃、土地供應政策和市場准入標準、依法取得用地批准手續符合區域規劃以及完成環境影響評價審批及取得施工許可證或者開工報告。

#### v. 房地產項目的竣工

根據國務院於二零零零年一月三十日頒布及實施的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施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布及執行的《房屋建築工程和市政基礎設施竣工驗收暫行規定》，項目竣工時，房地產開發企業將向縣級或以上人民政府的房地產開發部門申請驗收，並報告驗收詳情，其後將發出「工程竣工驗收備案表」。房地產項目建設工程驗收合格的，方可交付使用。分期發展的物業項目可於各期落成時進行竣工驗收。

於二零零八年八月，國務院發佈《民用建築節能條例》，管理民用建築的能源消耗及能源利用效率。根據此條例，新建建築的設計和建設必須符合法定節能標準。對不符合民用建築節能強制性標準的，不得頒發建設工程規劃許可證或驗收。

#### 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《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。在一九八八年十二月，全國人民代表大會修改《土地管理法》，允許土地使用權轉讓，以換取價值。自有關政府部門取得國有土地使用權統稱為一級市場，而自獲有關政府部門授予而擁有國有土地使用權的實體取得國有土地使用權統稱為二級市場。

根據現行中國土地管理的法律法規，除自第二市場取得的土地以外，房地產開發用地應當以政府出讓方式取得。根據國土資源部於二零零二年五月頒布及於二零零七年九月修訂的《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、商品住宅開發及其他經營性用地，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。根據上述規定，市、縣政府的土地行政主管部門，即出讓人須編製招標拍賣掛牌文件，並至少在招標、拍賣或掛牌日前20日發佈公告，公布出讓土地的基本情況和招標拍賣掛牌的時間及地點。出讓人亦必須對投標申請人、競買申請人及掛牌申請人進行資格審查；公開招標確定中標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。受讓人依照國有土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓金後才可以申請土地登記及取得土地使用權證。此外，不可以根據國有土地使用權出讓合同所支付的土地出讓金按比例發出土地使用權證。根據深圳市人民政府於一九九八年二月五日頒布的《深圳經濟特區土地使用權招標、拍賣規定》，除法律及法規所規定者外，下列土地使用權須採用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、(5)辦公、公寓混合用地；(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)渡假及娛樂用地；(III)加油站用地；(IV)招標人、拍賣人認為適宜採用招標、拍賣方式出讓的其他項目用地。招標人、拍賣人對上述項目的用地，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、拍賣出讓的土地，中標人和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。

於二零零一年三月六日，深圳市人民政府頒布《深圳市土地交易市場管理規定》，訂明設立土地交易市場(中心)作為土地交易的專門場所，亦載列應於在交易市場待通過招標、拍賣和掛牌交易方式進行的土地出讓或轉讓詳情、交易中心的功能及職責以及進行土地交易的方式，亦訂明合作建房應在交易中心通過招標、拍賣和掛牌交易方式進行(但農村徵地返還用地除外)。

於二零零三年六月十一日，國土資源部發佈《協議出讓國有土地使用權規定》，規定出讓國有土地使用權，除採用招標、拍賣及掛牌方式外，亦可採取協定方式。以協定方式出讓國有土地使用權的出讓金不得低於基準地價。

於二零零一年七月六日，深圳市人民政府頒布《關於加強土地市場化管理進一步搞活和規範房地產市場的決定》，訂明一系列搞活及規範深圳市房地產市場的措施。該等措施包括以協議及減免地價方式出讓土地的明確範圍；就行政劃撥土地、歷史用地、協定出

讓土地上建成的單位支付市場地價的程序；收回閑置土地及徵收土地閑置費；合作建房視為房地產轉讓；免徵房地產二、三級市場土地增值費（其後於二零零五年重新徵收）；以及提高商品房預售條件等。

於二零零三年九月，國土資源部發佈《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》，規定嚴格控制高級商品房的土地供應。於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定房地產開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓，優先保證中低價位、中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）和廉租住房的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房的土地供應。此外，該通知規定停止別墅類房地產開發項目土地供應。

於二零零四年四月二十九日，國務院辦公廳發佈《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，重申保護基本農田及嚴格建設用地審批管理的原則。

於二零零六年八月三十一日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》，規範土地出讓金收支管理、調整建設用地有關稅費政策及建立出讓國有土地使用權的最低價標準統一公布制度。

於二零零七年三月，全國人民代表大會採納《中華人民共和國物權法》（「物權法」），並於二零零七年十月一日施行。根據物權法，住宅（而非其他）建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。除法律另有規定，建設用地使用權人有權將建設土地使用權轉讓、互換、出資或者抵押。倘國家徵收單位、個人的物業，須依法給予物業擁有人補償，維護擁有人的合法權益。

於二零零七年九月三十日，國土資源部頒布《關於認真貫徹《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》進一步加強土地供應調控的通知》，進一步加強土地供應調整力度，其中規定用於開發廉租住屋、經濟適用住房和中低價位、中小型住房的土地供應須佔年度土地供應總量不低於70%；土地及資源部門須控制單宗土地規模及增加供應

土地宗數，從而防止房地產開發企業圈佔土地。房地產開發企業應根據有關土地出讓合同的條款開發土地，如有任何違反，可導致有關房地產開發企業不得參與日後的土地招標。一般而言，每宗地的開發建設時間不得超過3年。

為規範土地市場運行及促進合理的土地節約集約利用，國土資源部、財政部及中國人民銀行於二零零七年十一月十九日聯合頒布《土地儲備管理辦法》，在國土資源管理部門根據相關法律法規授出土地使用權之前通過市、縣級國土資源部門的土地儲備實體和關聯人監管土地開發及土地儲備。前期開發涉及道路、供水、供電、供氣、通訊、照明、綠化、土地平整等基礎設施建設的，要按照適用法律及法規，通過公開招標方式選擇工程實施單位。

### 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。

商品樓宇預售的辦理程序必須根據建設部於一九九五年十一月頒布並分別於二零零一年八月和二零零四年七月修改的《城市商品房預售管理辦法》及其他相關法規進行。根據預售法規，商品房預售需要按特定程序進行。根據現行中國法律及法規，在進行城市商品房預售前，必須取得預售許可證，尤其開發企業在城市商品房竣工前進行預售應向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售款項必須用於所預售項目的開發。商品房須符合下列條件，方可進行預售：

- 已交付全部土地使用權出讓金，並已妥善取得土地使用權證；
- 已妥善取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- 投入開發建設供預售商品房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
- 已透過預售登記處取得預售許可證

根據深圳市人大常委會於一九九三年八月二十一日頒布及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》，房地產開發商預售商品房應當符合下列條件：  
(1) 土地使用權已經依法登記，取得房地產權利證書；(2) 取得《建設工程規劃許可證》和《建

築工程施工許可證》；(3)除付清地價款外，投入開發建設的資金已達工程預算投資總額的25%或以上，並經註冊會計師驗資；(4)房地產開發商和金融機構已簽訂預售款監管協議；(5)土地使用權未抵押或者已解除抵押關係。

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：(a)已取得土地使用權證書、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(b)高層建築工程進度達到設計形象進度的三分之一或以上，其他建築工程進度達到設計形象進度的二分之一或以上；(c)已確定工程施工進度和竣工交付日期。

商品房必須通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件，方可進行現售及交付。商品房進行現售前，開發商應(其中包括)向房地產開發主管部門提交房地產開發項目手冊，以及其他與該項目有關且可證實其滿足現售先決條件的文件，以就商品房現售進行備案。

根據《城市房地產開發經營管理條例》及《城市商品房預售管理辦法》，商品房預售，開發企業應當與承購人簽訂商品房預售合同。房地產開發企業應當自商品房預售合同簽訂之日起30日內，到商品房所在地的市或縣級人民政府房地產開發主管部門和負責土地管理工作的部門備案。房地產開發主管部門應採取措施，應用網絡資訊科技，逐步實行網上預售合同登記。

於二零零五年五月九日，國務院辦公廳發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，對商品房預售及銷售作出以下規定：

- 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。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門不得為其辦理轉讓等手續；房屋所有權申請人與登記備案的預售合同載明的預購人不一致的，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續；及
- 實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

於二零零六年七月六日，建設部、國家發展和改革委員會以及國家工商行政管理總局聯合發佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- 房地產開發企業取得預售許可證後，應當在10日內開始銷售商品房。未取得商品房預售許可證的項目，不得非法預售（包括預留、訂購、選號等）、收取預定款性質費用等；
- 房地產管理部門要抓緊建立健全商品房預（銷）售合同網上即時備案系統和房地產交易資訊公示制度。商品房基本情況、銷售進度、權利狀態等預（銷）售資訊應及時、全面、準確地在網上備案系統和銷售現場進行公示。嚴禁將購買的未竣工預售商品房再行轉讓；
- 未取得商品房預售許可證的房地產項目，不得發佈商品房預售廣告。
- 有嚴重違法違規不良記錄的房地產企業和不具備預（銷）售條件的商品房項目，不得參加展銷活動；
- 房地產管理部門應嚴格預售合同登記備案制度，落實購房「實名制」。

### 房地產的轉讓

根據建設部於一九九五年八月頒布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移給他人或法人。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋沿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。

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，並取得土地使用權證；及
- 屬於房屋建設工程項目的，完成開發投資總額的25%以上；或



- 屬於成片開發土地的，依照規劃對土地進行開發建設，並完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信等市政基礎設施、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。
- 房地產已經竣工的，必須取得房屋所有權證。

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使用權出讓合同約定的使用年限的剩餘部分。此外，受讓方有意改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原有土地使用權的出讓方和有關市或縣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者重新簽訂新土地使用權出讓合同，以（其中包括）改變土地用途及相應調整土地使用權出讓金。

以劃撥方式取得土地使用權的，按照國務院的規定，有批准權的人民政府批准的，此劃撥方式改為出讓土地使用權。有批准權的人民政府准予變更的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律及法規繳納土地使用權出讓金。作商業、旅遊、娛樂及商品房發展用途的土地根據現有中國法律法規須以招標、拍賣或掛牌的方式出讓。

根據《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，並補足地價款後，方可轉讓：(1)通過行政劃撥取得土地使用權的；(2)取得土地使用權時減免地價款的；(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的；(2)司法機關、行政機關依法裁定、決定查封或者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、法規或市政府規定禁止轉讓的其他情形。房地產轉讓當事人應當按有關規定辦理產權轉移登記。房地產登記機關核准轉移登記的日期，為房地產產權轉移的日期。

此外，商業銀行也被禁止向擁有少於35%資產金（業主權益）的項目，或未能取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目提供貸款。商業銀行也被禁止接受閑置三年以上的商業樓宇作為貸款抵押。原則上，商業銀行提供的房地產發展貸款僅應用於該等商業銀行所在地區的項目。商業銀行不應向房地產開發商發放用於繳納土地出讓價款的貸款。

二零零八年七月二十九日，中國人民銀行與中國銀行業監督管理委員會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。商業銀行須優先向節約用地的項目提供財務支持，如廉租住房、經濟適用住房、限價商品住房及總建築面積在90平方米以下的中小套型普通商品住房。商業銀行不應向房地產開發商發放用於繳納土地出讓價款的貸款。該通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括：

- 建設項目的貸款管理。商業銀行禁止發放貸款予(i)不符合相關規劃控制要求的項目，(ii)違法用地項目及(iii)列入《禁止用地項目目錄》的項目。已發放貸款的，則應在採取必要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入國家《限制用地項目目錄》的項目，金融機構應審慎發放貸款。
- 審核市政基礎設施和工業用地項目貸款。
- 嚴格農村集體建設用地項目貸款管理。對利用農村集體土地開發商業項目的，商業銀行不得發放貸款。
- 房地產開發項目的信貸管理。商業銀行禁止向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓價款的貸款；土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證。此外，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2年；對國土資源部門認定的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、完成該宗土地開發面積不足三分之一或投資不足四分之一的企業，商業銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。

## 房屋的租賃

根據建設部於一九九五年五月頒布的《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、終止租賃合同的，當事人應當向房屋所在地市、縣政府房地產管理部門登記備案。

根據深圳市人大常委會一九九三年五月一日頒布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，深圳市人民政府房地產主管機關對房屋租賃市場實行統一管理。房屋租賃協議訂立或變更，當事人應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，對符合

本條例規定的，予以登記；不符合本條例規定的，不予登記，並書面答覆申請人。出租房屋辦理房屋租賃合同登記的，出租人應當按月租金的2%向地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%向地區主管機關繳納房屋租賃管理費。租賃當事人違反規定及對於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合同期限內一次性處以房屋租賃合同約定租金總額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轉承租人則處以約定租金總額10%的罰款。

### 房地產的抵押信貸

根據《城市房地產管理法》、全國人民代表大會於一九九五年六月頒布的《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改的《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必須同時抵押。以出讓土地使用權抵押的該土地範圍內的建築物必須同時抵押。抵押當事人應當簽訂書面抵押合同。中國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「他項權利」記載，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作抵押的，登記機關應當在登記抵押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。

《中華人民共和國物權法》進一步擴大可抵押資產的範圍，容許與物權有關聯的任何資產成為抵押品，除非適用的另一法律或行政法規有特定的禁止規定。

根據中國人民銀行於二零零一年六月頒布的《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、個人住房貸款及個人商業用房貸款必須符合如下要求：

- 銀行發放住房開發貸款的對象應僅為具備開發資質、信用等級較高的房地產開發企業，貸款將主要投向適銷對路的住宅開發項目，借款企業的自有資金不可以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》、《建設工程規劃許可證》和《建築工程施工許可證》。
- 銀行發放個人住房貸款，貸款額與抵押物實際價值的比例最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房的，所購期房必須是多層住宅主體結構封頂、高層住宅完成總投資的三分之二。
- 銀行發放個人商業用房貸款，商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不超過10年，所購商業用房為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日發佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放房地產開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款必須符合以下要求：

- (i) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對未取得國有土地使用證書、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) 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。貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對大戶型、大面積、高檔商品房、別墅等項目應適當限制。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；
- (iii) 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；

- (iv) 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，首期付款維持20%；對購買第二套以上(含第二套)住房的，應提高首期付款比例；以及
- (v) 借款人申請個人商業用房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，所購商業用房為竣工驗收的房屋。

對於套房面積為90平方米或以上的普通住房，其首付款隨後提高至房地產價款的30%，於二零零六年六月一日生效。見下文「一 穩定住房價格的措施」。

在國務院於二零零三年八月發佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中，政府採取一系列措施調控房地產市場，其中包括加強經濟適用住房的建設和管理、增加普通商品住房供應及控制高檔商品房建設。另外，政府亦就為住宅開發提供貸款列述一系列措施，其中包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預計該通知通過促進中國房地產市場持續健康發展將對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

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》，任何申請房地產開發貸款的房地產開發企業應最少擁有開發項目所需資本金的35%。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒布的《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付款比例由現行的20%提高到30%。商業銀行可根據不同城市或地區的特殊情況，自行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》，有關的房地產信貸法規如下：

- (i) 嚴格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源，對項目資本金比例達不到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；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首付款比例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，不得辦理中國境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局發出一項公告，表示對於二零零七年六月一日或之後獲地方商務主管部門批准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兌換外債的申請。

於二零零七年九月，中國人民銀行和中國銀監會頒布《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，旨在加強對商業銀行發放房地產貸款的調控，以防止過度發放信貸。已採納的措施包括：

- 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米或以上的買家，貸款首付款比例不得低於住房買價的30%；
- 對申請購買第二套(含)以上住房的買家，除非已清還首套住房的未償還貸款，否則：(i)貸款首付款比例不得低於住房買價的40%，及(ii)貸款利率不得低於中國人民銀行公布的相關基準利率的110%；
- 對商業用房買家而言：(i)銀行不得為任何預售物業融資；(ii)首付款比例不得低於相關住房買價的50%；(iii)貸款利率不得低於中國人民銀行公布的相關基準利率的1.1倍；(iv)此類銀行貸款期限不得超過10年，但商業銀行可根據其風險評估享有彈性；
- 對商住兩用房的買家，首付款比例不得低於相關住房買價的45%，其他條款按照商業性用房釐定；

- 對經相關政府機關查實具有囤積土地及房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放僅用於繳交土地出讓價款的貸款；
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工並通過驗收。

於二零零七年十二月五日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發出《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，釐清應以借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）為單位認定房貸次數。

根據中國人民銀行、銀監會於二零零八年七月聯合發佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》的規定，對於以抵押的形式發放的用於土地儲備的貸款，須取得合法的土地使用權證。另外，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。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒布《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》，規定自二零零八年十月二十七日起，個人按揭貸款利率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%，而對於第一次購買住房的買家，最低首付款比率已被調整至20%。

於二零零八年十二月，國務院辦公廳發佈《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，對已貸款購買第一套自住房，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自住房的居民，仍可享有有關貸款利率和首付款的優惠政策。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。

根據國務院於二零零九年五月發佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房項目和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，而其他房地產項目的資本金比例則由35%調整為30%。金融機構應依據前述資本金比例決定是否向房地產開發企業發放貸款。

## 適用於房地產開發企業的主要稅項

### (a) 所得稅

根據全國人民代表大會於一九九一年四月九日頒布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布的細則，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%，而設在經濟特區（包括深圳經濟特區）的外商投資企業，減按15%的稅率徵收企業所得稅。

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布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》以及財政部於一九九四年二月四日頒布的《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%。

根據廣東省人民代表大會常務委員會制定並經全國人民代表大會常務委員會於一九八零年八月二十六日批准的《廣東省經濟特區條例》、深圳市人民政府於一九八八年八月一日頒布並於一九八八年九月一日生效的《關於深圳特區企業稅收政策若干問題的規定》以及深圳市地稅局於一九九四年三月十四日頒布的《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》，於深圳經濟特內成立的企業，減按15%的稅率徵收企業所得稅。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日制定並將於二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國境內設立機構、場所的外商投資企業及外國企業將與中國企業一樣統一適用25%所得稅率。此一新稅法取代《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暫行條例》。

此外，與明確免徵派付予非中國企業投資者的股息預扣稅的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》不同，《中華人民共和國企業所得稅法》規定取得的來源於中國境內的並應派付予非中國居民企業的股息，一般適用所得稅稅率為20%，惟中國與非居民企業股東所在相關司法權區訂有稅務條約，而根據有關條約，相關稅項可予減徵或免徵除外。根據《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於二零零七年十二月六日頒布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實施條例》，外商投資企



業派付予非中國企業投資者的股息，適用減徵所得稅稅率為10%。根據於二零零六年八月二十一日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（在香港適用於二零零七年四月一日或以後開始的課稅年度中取得的所得，而內地則適用於二零零七年一月一日或以後開始的納稅年度中取得的所得），如果於香港註冊成立的公司於分派股息時是擁有支付股息的個別中國附屬公司至少25%權益的公司，其向該中國附屬公司收取的股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司少於25%權益，則稅率為10%。

另外，根據中國企業所得稅法及其實施細則，根據中國境外司法權區法律成立的企業，若其「實際管理機構」設在中國，則可被視為中國居民企業並因此就其全球範圍的收入按25%的稅率繳納企業所得稅。中國企業所得稅法及其實施細則規定企業的「實際管理機構」為進行主要及整體管理活動並掌控企業生產、僱員、帳簿及財產的機構。

《中華人民共和國企業所得稅法》亦規定自施行日期起計有5年過渡期，在新稅法公布前已經設立的企業，依照當時的稅收法律或規定，享受低稅率優惠的，按照國務院頒布的實施條例，可以在過渡期內，逐步過渡到統一稅率。國務院於二零零七年十二月二十六日頒布《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，規定享受企業所得稅15%優惠稅率並於二零零七年三月十六日前設立的企業，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%稅率執行，二零一二年按25%稅率執行。

#### **(b) 營業稅**

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布並於一九九四年一月一日施行的《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發佈的《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%。

#### **(c) 土地增值稅**

遵照國務院一九九三年十二月十三日頒布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布並生效的《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」）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%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。計算上述相關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。

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發布的《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（指按所在地一般民用住宅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20%的；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓居住滿五年或五年以上的原自用住房，經向稅務機關申報核准；
- 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；
- 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開發、週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。

於一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局發佈《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，鑑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，但多個地區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發佈了多份通知，重申下列事項：簽訂出讓書後，納稅人應當到房地產所在地的地方稅務機關辦理土地增值稅的申報手續，並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，房地產管理部門不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

於二零零二年七月十日，國家稅務總局又頒布《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布《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總辦公室於二零零五年十月二十五日發佈的《關於我市開徵土地增值稅有關問題的批覆》，以及深圳市地方稅務局分別於二零零五年十一月二日和二零零五年十一月九日頒布的《關於我市開徵土地增值稅的通知》和《深圳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，土地增值稅應適用於深圳市從事房地產開發以獲取增值的房地產開發企業。

為了進一步規範土地增值稅的徵收管理，深圳市地方當局於二零零五年十二月十五日發佈《關於土地增值稅有關問題的通知》。通知主要明確繳納土地增值稅義務發生的時間、房地產竣工結算後的尾盤銷售以及轉讓已使用房產等問題。根據通知的規定，房地產開發企業繳納土地增值稅的納稅業務發生時間以房地產銷售合同簽定日期為準。對在二零零五年十一月一日之後(含十一月一日)簽立房地產銷售合同的，在納稅人取得房地產銷售首期款收入時，就該房產銷售價款金額計算預繳土地增值稅。

於二零零六年八月一日，深圳地方當局發佈《關於土地增值稅扣除項目有關問題的通知》，該通知主要明確土地增值稅的可扣稅事項以及銷售尾盤應課稅事項等問題。

於二零零六年三月二日，財政部和國家稅務總局發佈《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，不做追溯調整。

(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（土地）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布並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。經有關部門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)物業開發項目全部竣工、完成銷售的；(ii)房地產開發商整體轉讓未竣工開發項目的；或(iii)有關項目的土地使用權已轉讓的。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求房地產開發企業繳納土地增值稅：(i)已竣工房地產項目的已轉讓的建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或該比例並未超過85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或自用的；(ii)取得銷售（預售）許可證滿三年仍未銷售完畢的；(iii)開發企業申請註銷稅務登記，但並未辦理土地增值稅清算手續的；或(iv)稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，房地產開發企業符合下列情形之一的，稅務機關可以參照與其開發規模和收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或者拒不提供納稅資料的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或者成本資料、收入憑證、

費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；或(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定具體清算管理辦法。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，並已於二零零九年六月一日起生效。該規程重申必須清算土地增值稅的情況、相關稅務機關要求清算土地增值稅的標準及稅務機關可根據有關通知的規定徵收土地增值稅的情況。該規程進一步規定相關稅務機關就清算土地增值稅而進行的審查及核實工作的詳細程序。

#### (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實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地、房屋權屬，受讓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%至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。

#### (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率徵收。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不徵收城鎮土地使用稅的通知》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覆》，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》。到二零零七年一月一日止，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。

**(f) 房產稅**

根據國務院於一九八六年九月十五日頒布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》，房產稅的稅率，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；依照房產租金計算繳納的，稅率為12%。

**(g) 印花稅**

根據國務院於一九八八年八月六日頒布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》，產權轉移書據包括關於財產所有權轉移的書據，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；許可以及有關權利（包括房產證及土地使用權證書）的證書，則按件徵收，每件收人民幣5元。

**(h) 城市維護建設稅**

根據國務院於一九八五年二月八日頒布的《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、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣、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征免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院沒有進一步明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

**(i) 教育費附加**

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒布並分別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、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事業費附加的單位外，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發佈的《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免徵城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院沒有進一步明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收教育費附加。

## 香港稅項

### (a) 股息

根據香港稅務局現行慣例，毋須就本公司派付的股息繳納任何香港稅項。本公司派付股東的股息亦免繳香港的預扣稅。

### (b) 資本收益及利得稅

香港並無就出售股份所得的資本收益徵稅。於香港從事業務的人士出售股份所得的交易收益倘於香港所得且源自該業務，則須繳納香港利得稅。目前，利得稅的公司稅率為16.5%，而個人稅率最高為15.0%。在聯交所出售本公司股份所得的收益將視為在香港所得的收益。在香港從事證券買賣或交易的人士因在聯交所出售本公司股份所得的交易收益均須繳納香港利得稅。

### (c) 印花稅

買方每次購買和賣方每次出售本公司的股份均須繳納香港印花稅。印花稅按每次買賣轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.1%徵收。換言之，就本公司股份的一般買賣交易，目前須繳納合共0.2%的印花稅。此外，就任何股份轉讓文據(如規定)須繳納固定印花稅5港元。如果非香港居民買賣本公司股份且並未根據成交單據繳納應付的印花稅，則就有關轉讓文據(如有)將徵收上述印花稅及其他應繳稅項，而承讓人須負責繳納上述稅項。

## 開曼群島稅項

根據開曼群島稅務豁免法(1999年修訂版)第6條，本公司已獲得總督會同內閣承諾：

- 開曼群島未制定任何法律對本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- 此外，本公司毋須就下列各項的溢利、收益或增值繳納稅項或遺產稅或繼承稅：
  - (i) 本公司股份、債券或其他債務；或



(ii) 預扣全部或部分任何有關付款（定義見稅務豁免法（1999年修訂版）第6(3)條。

上述承諾由二零零七年七月三十一日起計有效二十年。

開曼群島現時並無對個人或公司的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項，且無繼承稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內簽立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而可能須支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅條約。

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。本公司並無持有且不擬持有開曼群島土地的任何權益。

### 物業管理

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》，國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據建設部於二零零四年三月頒布並二零零七年十一月修改的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業應向資質審批部門申請核定資質等級。經資質審查合格的企業獲發給資質證書。未經主管部門進行資質評定且未取得資質證書的，不得從事物業服務活動。

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、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業服務企業資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接300,000平方米以下的住宅項目和80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級

資質物業服務企業可以承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。對物業服務企業的資質實行年檢制度。

對各資質等級物業服務企業的年檢應由相應資質審批部門管轄。

根據深圳市人民政府於一九九八年七月二十日頒布並於二零零四年八月二十六日修改的《深圳經濟特區物業管理行業管理辦法》，深圳市人民政府住宅行政管理部門是物業管理行業的主管部門，依法對物業管理行業進行指導、監督和管理。委託物業管理企業對物業進行管理服務的，應當採用招標的方式確定物業管理企業，但符合下列條件之一的除外：(1)物業由開發建設單位自用的；或(2)在一個物業管理區域內，多層物業總建築面積低於50,000平方米的，或高層物業總建築面積低於20,000平方米的，或多層、高層混合物業總建築面積低於30,000平方米的。開發建設單位或業主管理委員會應當與物業管理企業簽訂委託管理合同，並報區主管部門備案。

根據《物業管理條例》及物權法，經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，業主可選聘和辭聘物業服務企業。

根據深圳市人民代表大會常務委員會於二零零七年十月十七日頒布並於二零零八年一月一日生效的《深圳經濟特區物業管理條例》，經與會業主所持投票權二分之一以上和與會業主人數二分之一以上多數同意，業主可選聘和辭聘物業服務企業。選聘物業服務企業對物業進行管理服務的應當採用招標的方式進行，其中住宅物業服務招標應當採取公開招標方式。符合下列條件之一時，可以採用協議方式選聘物業服務企業：(1)物業屬於單個業主，或者業主人數少於十人且經全體業主一致同意的；(2)物業服務合同到期後，業主大會決定續聘原物業服務企業的；(3)在一個物業管理區域內，多層物業總建築面積低於五萬平方米，或者高層物業總建築面積低於二萬平方米，或者多層、高層混合物業總建築面積低於三萬平方米，經業主大會決定同意的；或(4)公開招標的投標人少於三人的。符合前款第(3)及第(4)項條件的住宅物業，建設單位採用協議方式選聘前期物業服務企業的，應當經區主管部門批准；未經批准的，選聘行為無效。

## 保險

中國有關法律、法規及政府規章並無強制性條文要求地產開發企業辦理其所開發的房地產項目的保單。根據中國房地產行業的慣例，在進行建築項目的招標及投標過程中，通常會要求施工企業提交保險方案。公司必須自行支付保險費、辦理施工期間涵蓋彼等責任的保險，包括第三方責任險、僱主責任險、建設過程中未履行合約險及施工期間有關建築安裝工程的其他各種風險。以上所有該等保險在建築工程竣工驗收後立即終止。

## 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。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、國家稅務總局和銀監會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，載有下列指引：

- 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方，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。由有關地方政府機關應規劃出其建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，並提出住房銷售價位、套型面積及控制性要求，作為土地出讓的前置條件。地方政府亦須加強對其轄區的房地產開發的監督。
- 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。
- 對超過出讓合同約定的動工開發日期滿1年未動工開發的，徵收土地閑置費；滿2年未動工開發的，無償收回土地使用權。
- 自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足2年轉手交易的，轉讓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2年（含2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2年（含2年）轉手交易的，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。

- 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援。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：建築容積率在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的120%。各省級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。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同在簽訂後於網上即時備案。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒布的《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》，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，個人住房貸款的首付款由20%提高到30%。具體調整的城市或地區，商業銀行可根據其特殊情況自行確定。

於二零零六年五月二十四日，建設部、國家發改委、中國人民銀行及其他有關政府部門聯合發佈《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並實施額外的措施，以進一步抑制大城市的物業價格上漲過快及促進中國房地產市場健康發展。這些措施包括：

- 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位、中小套型住房及廉租住房；
- 自二零零六年六月一日或之後起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。過去已審批但未取得施工許可證的項目應根據新規定進行規劃調整，惟中央政府的直轄市（如北京、重慶、上海）、省會城市和若干其它城市可因特殊情況需要，在取得建設部許可後，調整上述比例；

- 倘相關物業的套型建築面積為90平方米或以上，則提高最低首期付款比例，由相關物業購買價的20%增至30%，自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%（由自有資金除以有關項目所需項目資金總額計算而得）的房地產開發企業。對閑置土地和空置商品房較多的開發企業，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。同時，禁止商業銀行接受空置3年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- 從二零零六年六月一日起，對購買住房不足5年（而非由二零零五年六月起最初實施的2年）轉手交易的，按其取得的售房收入金額征收營業稅。個人購買非普通住房5年轉手交易的，則須按轉讓價與原購買價的差價徵收營業稅。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知強調，房地產開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓。該通知進一步訂明須嚴格執行停止別墅類開發項目的規定，並將自發出通知日期起停止別墅發展項目的土地供應和辦理相關手續。根據該通知，土地管理當局須嚴格執行國土資源部、國家工商管理行政總局聯合發佈的《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）》。土地出讓文件應明確住房套型限制、容積率、開工及竣工時限等規劃、建設和土地使用條件，並在土地出讓合同中予以約定。

於二零零六年七月，建設部、國家發改委、商務部、中國人民銀行、國家工商管理總局及國家外匯管理局聯合發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號意見」）。第171號意見旨在收緊外資進入中國房地產市場，並限制境外機構或個人於中國購置物業。第171號意見規定（其中包括）境外機構和個人須設立外商投資企業以購買該機構或個人非自用的中國房地產。投資總額超過10,000,000美元的，則外商投資企業的註冊資本最少須為其對中國房地產物業總投資額的50%。境外機構在境內的分支或代表機構和在中國工作、學習時間超過一年的境外個人可以購買供自用的物業，但不可以為任何其他目的購買物業；而在境內沒有分支、代表機構的境外機構和在境內工作、學習時間一年以下的境外個人不得購買任何中國物業。於二零零六年九月，國家外匯管理局及建設部聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》（「第47號通知」），以

實行第171號意見。第47號通知訂明境外機構及境外個人購買物業的特定程序。第47號通知亦禁止外資房地產企業申請海外貸款，倘外資房地產企業沒有悉數支付其註冊資本或取得土地使用權證書，或其本身的資本金未達項目投資總額的35%。

於二零零六年七月，建設部、國家發改委及國家工商行政管理總局聯合發佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，該通知有下列規定：

- 開發商取得預售許可證後，應當在10日內開始銷售商品房。未取得預售許可證的，不得預售商品房，也不得認購（包括預留、登記、選號）及收取任何形式的預售付款。
- 房地產管理部門須建立商品房預（銷）售合同網上即時備案系統和房地產交易信息公示制度。商品房基本情況、銷售進度、權利狀態等交易信息應及時、全面、準確地在網上備案系統和銷售現場進行公示。嚴禁將購買的未竣工預售商品房再行轉讓。
- 未取得預售許可證的，不得發佈商品房預售廣告。
- 有嚴重違反法規不良記錄的房地產企業和不具備預售條件的企業不得參加展銷活動。
- 房地產管理部門應嚴格預售合同登記備案制度，落實購房實名制。

於二零零六年七月二十二日，銀監會發佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，規定商業銀行應(i)嚴禁向項目資本金比例不達35%（不含經濟適用房）或未取得有關土地使用權證書、建築工程施工許可證的不符合貸款條件的房地產開發企業發放貸款；及(ii)防止房地產開發企業利用拆分項目、滾動開發等手段套取房地產貸款。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發佈《關於認真貫徹《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》進一步加強土地供應調控的通知》以進一步加強土地供應調控，其中規定廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型住房建設用地的年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。該通知強調各金融機構應嚴格若干項目的貸款管理，包括建設項目、市政基礎設施和工業用地項目、農村集體建設用地項目，並應嚴格商業性房地產信貸管理。禁止商業銀行向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓價款的貸款，以及以下房地產項目，包括但不限於：

- 列入禁止用地項目目錄的相關土地的施工項目；
- 利用農村集體建設用地進行的房地產開發項目；及
- 建設用地閒置兩年或以上的房地產開發項目。

於二零零八年十二月，國務院辦公廳頒布《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，其中規定，為擴大內需，鼓勵普通住房的消費，對住房轉讓環節營業稅暫定一年實行減免政策。將過往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。將過往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，仍按其轉讓價全額徵收營業稅。但以上政策暫定執行至二零零九年十二月三十一日。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒布《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》，當中規定自二零零八年十月二十七日起，商業性個人住房貸款利率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。

深圳市人民政府於二零零六年四月二十八日發佈《關於穩定房價促進我市房地產市場持續健康發展的意見》，以進一步加強對房地產市場的引導和調控，努力實現住房市場供求基本平衡，切實穩定房屋價格，促進深圳房地產市場穩定、健康、持續發展。主要意見載列如下：

- 今後3年至5年內，適度增加住宅用地供應規模，包括保證各類政策性住房用地規模；加快特區內城中村改造；落實5年內城中村拆除重建規模達到現狀總量20%的規劃目標；妥善處理寶安、龍崗兩區城市化過程中涉及的土地遺留問題，加大各類問題樓盤的處理力度，積極盤活各類存量房地產。
- 進一步調整住房的產品結構，著重增加普通商住宅房供應。今後在供應普通商品住宅土地時，應在建設用地規劃許可證、土地出讓合同等批准文件中，逐步將擬建住宅套數或住宅套型結構比例作為規劃條件，確保年度普通商品住宅供應量不低於全部商品住宅供應總量的90%。
- 嚴格按照國家法律法規的有關規定，加大對閑置土地的清理力度，堅決打擊各類囤積土地的行為。對已簽訂土地出讓合同的土地，未按期開發建設的，從確認閑置之日起，第一年按地價款10%依法徵收土地閑置費；自土地出讓合同生效之日起滿2年未開發利用的，依法收回土地使用權。
- 加強經濟適用房管理，經濟適用房自合同簽訂之日起五年內不得轉讓。促進住房保障由「以售為主」向「以租為主」轉化，著重建設包括經濟適用出租房、廉租



房在內的各類公共租賃住房，加強公共租賃住房對深圳市低收入戶籍人口和符合規定條件的暫住人員的保障作用。

- 逐步提高商品房預售門檻，通過試點方式，在部分新招標拍賣商品房用地出讓合同中，約定商品房竣工後方可推向市場銷售。今後，視市場實際情況，將商品房竣工驗收後銷售作為土地出讓的先決條件，並逐步推行到全部房地產開發項目。
- 嚴格執行有關法律、法規、規章和《中共深圳市委深圳市人民政府關於堅決查處違法建築和違法用地的決定》(深發(2004)13號)，進一步加大查處違法建築、違法用地的力度，用3年至5年的時間，全面完成全市查處違法建築工作，淨化房地產市場環境，規範房屋建設行為。
- 加強對商業銀行的「窗口指導」，規範個人住房抵押貸款業務，防範房地產信貸風險。督促商業銀行在保證為廣大群眾購買自住普通商品房提供信貸支持的同時，採取有效措施，抑制投機性購房的貸款需求，促進房地產金融市場的健康發展。
- 嚴格按照有關法律法規及規章，進一步整頓、規範房地產廣告，實行明碼標價制度，加大查處違規銷售行為的力度。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行與中國銀監會通過增加申請按揭融資之前購買住房的首付款金額進一步收緊中國商業銀行發放按揭貸款。

## 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、國家工商行政管理局、中國證監會及國家外匯管理局聯合通過並於二零零六年九月八日施行《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「新併購規定」)。新併購規定規定(其中包括)為實現境外上市而購買中國境內公司或自然人控制的境內公司的特殊目的公司須於證券在境外證券交易所公開上市之前得到中國證券監督管理委員會批准。

## 環保

規範中國房地產開發的環保規定的法律及法規包括《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》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎對項目環境的影響而定，於相關機關批准房地產開發項目施工前，開發企業須提交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表。此外，於房地產開發項目竣工後但交付買家前，相關環保機關亦將檢驗項目以確保其符合適用環保標準及規定。

## 外匯管制

根據一九九六年頒布並於一九九七年及二零零八年修改的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局及其他相關中國政府部門頒布的多項法規，人民幣可兌換為其他貨幣，以處理經常賬項目（包括貿易相關票據及付款，以及支付利息及股息）。經常項目中收取的外匯款項可根據相關規定保留。經常項目的款項，通過辦理若干手續可以外幣匯出，而無需相關外匯管理部門預先批准。經常項目中收取及匯出外幣應有真實合理的依據，而處理該等交易的金融機構應核實相關交易文件的真實性及其收取與匯出外幣的一致性。然而，資本項目下保留或轉換收取的外匯款項須獲得相關外匯管理部門的預先批准，除非根據適用法規特別豁免。倘無需取得法規上的預先許可，只要已呈交有效文件，資本項目的款項可以外幣直接匯予各金融機構。就證券及衍生工具進行的國外直接投資、外債及對外投資等外匯交易須受限於，並要獲相關外匯管理機關的批准。

於二零零五年十月，外匯管理局發佈《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》。根據通知，特殊目的公司指由境內居民以其持有的境內企業資產或股本權益在境外進行融資為目的而設立或間接控制的境外公司。設立或控制有關特殊目的公司前，境內居民（不論為自然人或法人），必須於有關所在地的外匯管理局分局完成境外投資外匯登記手續。通知可追溯應用。該等境內居民亦須就下列狀況

向相關外匯管理分局辦理登記變更手續：(1)境內居民完成將境內公司股本投資或資產注入特殊目的公司；(2)特殊目的公司完成境外融資；(3)特殊目的公司資本有重大變更。根據該規定，違反外匯登記手續可導致限制其外匯活動，包括限制其向境外母公司派付股息及作出其他分派，並可能按照中國外匯管理條例對其施加罰款。

於二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。據此通知，外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金，只能在此類外商投資企業獲批准的經營範圍內使用，且除中國法律或法規另有規定外，不得用於境內股權投資。