

## 概述

中國所有的土地均為國有或集體所有，具體情況視乎土地所在的位置而定。城市或城鎮市區的所有土地均為國有，除法律另有規定外，農村及城郊地區的所有土地以及所有農地均為集體所有。若出於公共利益的需要，國家有權根據法律收回土地的所有權或土地使用權並須支付補償。

儘管中國的所有土地均為國有或集體所有，但個人及實體亦可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最重要的兩項途徑為來自地方土地管理部門的土地出讓以及來自已擁有土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

## 土地出讓

### 國家及地方法規

於一九八八年四月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案允許轉讓土地使用權以獲取價值，為改革監管土地使用及土地使用權轉讓的法律體制作好準備。於一九八八年十二月，全國人大常委會亦對《中華人民共和國土地管理法》作出修訂，允許轉讓土地使用權以獲取價值。

於一九九零年五月，國務院頒佈《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》。此等條例（統稱為城鎮土地條例）使土地使用權的有償出讓及轉讓的程序規範化。根據此制度，國家保留土地的最終所有權。然而，使用土地的權利，即土地使用權，可由國家以及縣級或以上的地方政府根據土地出讓合同及於土地使用者就土地使用權的出讓向國家支付土地出讓金額後出讓以用作特定用途，最高年期為70年。

城鎮土地條例規定出讓的年期上限因不同土地用途而各有不同，具體如下：

土地用途	最高年期 (年)
商業、旅遊、娛樂 . . . . .	40
住宅 . . . . .	70
工業 . . . . .	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育 . . . . .	50
綜合用途或其他用途 . . . . .	50

根據城鎮土地條例，除法律另有規定外，境內外企業均可取得土地使用權。國家對土地使用者依法取得的土地使用權不得提前收回。在特殊情況下，如國家在出讓期內因公眾利益的需要而須收回土地，則國家須根據土地使用者已使用的年限和開發、利用土地的

實際情況給予相應的補償。在符合土地出讓合同條款的情況下，土地使用權持有人可於出讓期內行使與土地所有者大致相同的權利，包括持有、出租、轉讓、按揭及發展該土地作銷售或出租之用。

於根據合同條款全數支付土地出讓金額後，承授人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用地的土地使用權年限的續期應根據有關協議處理，若不存在該等協議或協議不夠明確，則於屆滿時根據法律處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則應對該土地上的住宅物業及其他不動產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

於二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以控制住房價格的過度上升以及促進房地產市場的良好發展。該通知規定應該穩定住房價格，並大力調整和改善住房供應結構。根據該通知，國務院七個部門（包括建設部）於二零零五年四月三十日發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見規定（其中包括）：(i) 地方政府應著重確保中低價位普通住房的供應，同時控制高檔住房的建設；(ii) 為抑制房地產市場的投機行為，自二零零五年六月一日起，若個人購買住房不足兩年轉手交易，則按其取得的售房收入總額徵收5%的營業稅；若個人購買非普通住宅超過兩年（含兩年）轉手交易，則按其售房收入減去購買房屋的原價後的差額徵收5%的營業稅；及(iii) 對於未獲得相關房屋所有權證的預售住房，房屋權屬登記機關不再為其轉讓辦理登記手續。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳進一步發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出以下廣泛指令，其中包括：(i) 鼓勵大眾住宅的發展並抑制高檔住宅物業的發展；(ii) 自二零零六年六月一日起，若購買物業（住宅物業除外）不足五年轉手交易，則按其取得的售房收入總額徵收5%的營業稅；若購買除住宅物業外的物業超過五年轉手交易，則按其售房利潤徵收5%的營業稅（購買五年或以上的普通住宅物業的轉手交易除外）；(iii) 個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%（對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款）；(iv) 停止別墅類房地產開發項目土地供應，嚴格限制高檔、低密度住房項目的土地供應；(v) 合理控制城市房屋拆遷規模和進度；(vi) 要求地方政府確保套型建築面積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（任何例外情況必須經建設部批准）；及(vii) 對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的房地產企業，銀行不得發放貸款。

於二零零六年六月十三日，國務院辦公廳發佈《關於加強固定資產投資調控從嚴控制新開工項目意見的通知》。該通知規定：(i)清理及整改所有新開工項目；(ii)嚴格審查所有規劃項目，加強對各地區執行產業政策、發展規劃、市場准入標準和建設程序的監督檢查；及(iii)從嚴控制基本建設貸款投放。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「新意見」)。新意見規定自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣城)新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建住房的套型結構比例。

於二零零六年七月十三日，國務院辦公廳發佈《關於建立國家土地督察制度有關問題的通知》。根據該通知，國土資源部設立國家土地總督察辦公室並向地方派駐國家土地督察局，以加強土地監管及落實最嚴格的土地管理制度。

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》，以抑制建設用地總量增長過快、低成本工業用地過度擴張、違法違規用地及濫佔耕地等問題。該通知規定以下主要措施：(i)按照權責一致的原則，調整城市建設用地審批方式；(ii)被征地農民的社會保障費用未落實前不得批准征地；(iii)國有土地使用權出讓總價款全額納入地方預算，繳入地方國庫，實行「收支兩條線」管理；(iv)提高新增建設用地土地有償使用費繳納標準以及城鎮土地使用稅和耕地佔用稅徵收標準；(v)國家統一制定並公佈各地工業用地出讓最低價標準，以及工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓；及(vi)禁止通過「以租代征」或其他非法方式將農用地轉為建設用地。

於二零零六年十一月七日，商務部、國土資源部及中國人民銀行發佈《關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》。該通知規定從二零零七年一月一日起，新批准新增建設用地的土地有償使用費徵收標準在原有基礎上提高1倍。

根據國務院於二零零七年八月七日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地區部門將調整住房供應結構以：(i)落實《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》；(ii)重點發展中低價位、中小套型普通商品住房；及(iii)增加住房有效供應。城市新審批、新開工的住房建設，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。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。

根據國土資源部於二零零七年九月三十日頒佈的《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》，市、縣國土資源管理部門（「管理部門」）要優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。其將結合貫徹落實監察部、國土資源部、商務部及建設部審計署於二零零七年八月八日聯合發佈的《關於開展國有土地使用權出讓情況專項清理工作的通知》。此外，其將對房地產開發用地進行逐宗清查，重點檢查房地產開發企業履行土地使用合同的情況。對沒有按照土地使用合同開工建設和竣工的，管理部門要依法依規提出處理意見，督促企業限期完成開發，對沒有按處理意見進行整改的企業，要禁止其參加土地招拍掛活動購置新的土地。管理部門要嚴格落實閒置土地處置的規定，對超出合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的，要依法徵收土地閒置費，並要責令有關企業限期動工、竣工。土地閒置費原則上按出讓或劃撥地之土地出讓金的20%徵收。滿兩年未動工開發的，要堅決無償收回。對雖按合同約定日期動工開發，但開發建設面積不足三分之一或已投資額不足四分之一，且未經批准中止開發建設滿一年的，要嚴格按閒置土地依法進行處理。

於二零零七年十二月三十日，國務院辦公廳發佈《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》（國辦發[2007]71號）。該通知規定農村住宅用地只能分配給本村村民，城鎮居民不得到農村購買宅基地、農民住宅或「小產權房」。單位和個人不得非法租用或佔用農民集體所有土地進行房地產開發。

於二零零八年二月七日，國務院發佈《土地調查條例》(中華人民共和國國務院令第518號)。該條例規定縣級以上人民政府國土資源主管部門會同同級有關部門，每10年進行一次全國土地調查以及每年進行土地變更調查。該條例亦規定政府部門開展調查任務所必需的資格要求。該條例規定土地調查的目的是全面查清土地資源和利用狀況。

二零零八年十二月二十九日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《財政部、國家稅務總局關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》。通知規定，自二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，個人轉讓購買不足兩年的非普通住宅物業，將徵收全額營業稅；個人轉讓購買兩年或以上的非普通住宅物業，或轉讓購買不足兩年的普通住宅物業，將按照其銷售收入與購買房屋的價格差額徵收營業稅；個人轉讓購買兩年或以上的普通住宅物業，免徵營業稅。

二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。通知規定，自二零一零年一月一日起，個人轉讓購買不足五年的非普通住宅物業，將徵收全額營業稅；個人轉讓購買五年或以上的非普通住宅物業，或個人轉讓購買不足五年的普通住宅物業，將按照其銷售收入與購買房屋的價格的差額徵收營業稅；個人轉讓購買五年或以上的普通住宅物業，免徵營業稅。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其規定(其中包括)國土資源部門要深化合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金。

除城鎮土地條例所載有關土地使用權整體交易框架之外，地方法規亦可作出其他規定，包括適用於特定地區內特定交易有關土地使用權的出讓及轉讓等要求。該等地方法規數目繁多，其中部分法規與國家法規不相符。根據中國法律，倘出現該等不相符則以國家法律法規為準。

於二零一一年一月，國務院進一步發出通知，規定：

- (i) 個人將購買不足五年的住房對外銷售，須就對外銷售收入全額繳付營業稅；

- (ii) 對已供房地產用地，但房地產開發商超過兩年沒有取得相關施工許可證而未能進行開工建設的，必須及時收回相關土地使用權，並處以閒置罰款；
- (iii) 對房地產開發建設投資少於項目總投資額25%的（不含土地出讓金），不得以任何方式轉讓土地及相關房地產開發項目；
- (iv) 對已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

### 環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律法規包括《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》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合有關環境標準及法規。

### 土地出讓方式

根據中國法律或國務院的規定，除透過劃撥取得的土地使用權外，物業開發項目的土地使用權將透過政府出讓取得。土地使用權可透過私人協議或競爭性程序（即於地方政府管理的土地交易所上招標、拍賣或掛牌）兩種途徑出讓。

於二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（二零零二年規定）的規限，並於二零零七年九月二十一日由《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（二零零七年規定）修訂。於頒佈二零零二年規定之後，國土資源部於二零零四年三月三十一日頒佈了《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，

要求所有地方土地管理部門嚴格執行二零零二年規定。此外，國土資源部規定由二零零四年八月三十一日起，土地使用權出讓必須以拍賣或在土地交易所掛牌的方式進行及經營性用途土地使用權不得以協議方式出讓。在國務院於二零零四年四月二十九日發佈的《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》中，暫停農業用地發展為期六個月，以待中國政府整頓中國土地發展中的違規行為。二零零七年規定中具體規定了工業及商業用地，包括旅遊、娛樂及出售用商品住宅等，或同一宗地有兩個以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。二零零七年規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且土地使用權的出讓必須報經市或省級政府批准。受讓人依照國有建設用地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證書。倘受讓人未按出讓合同約定繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用權證書。此外，出讓人應當至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈招標、拍賣或者掛牌公告。另外，該規定亦規定在土地交易所掛牌的土地，其掛牌接受出價的時間不得少於10個營業日。

若以投標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書通知符合資格者參加投標程序。投標者須提交密裝的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式批出，由土地局成立的由不少於五名成員（包括出讓人的代表及其他專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標者。土地局將考慮以下因素：倘招標書僅要求投標者落標，則價高者得；或倘招標書要求投標者除落標外，另行呈交計劃書，則將會對計劃書的詳細內容予以考慮。如果有關土地局認為所有出價均未能令人滿意，則土地局有權拒絕所有出價。中標者將隨後與土地局簽署土地出讓合同及在取得國有土地使用權證及土地局將中標者登記為該幅土地的土地使用權持有人之前支付土地出讓金額餘額。參閱「一業權文件及登記物業權益」一節。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金額。

倘土地使用權以在地方政府管理的土地交易所掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價，接收標書的期限，以及擬出讓土地使

用權的條款及條件。土地使用權將由價高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金額。

於二零零三年六月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》（「二零零三年規定」），規管同一地塊只有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的協議出讓土地使用權。根據二零零三年規定，地方土地局聯同其他有關政府部門（包括城市規劃局）將制定有關出讓的規劃，該等事項包括具體地點、邊界、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件以及擬訂的土地出讓金（不得低於國家所規定的最低價格），有關的規劃將提交予有關政府審批。隨後，地方土地局及有關人士將根據上述規劃磋商及訂立土地出讓合同。如果同一地塊有兩個或以上意向用地者，則該土地使用權將根據二零零七年規定以招標、拍賣或在土地交易所掛牌方式出讓。

受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金額，而合同隨後提交有關地方土地局，以待發出土地使用權證。於出讓期屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立新合同延續出讓的年期，屆時須支付土地出讓金額。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「通知」），自通知頒布日起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批別墅用地。於二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定：(i)不得違反土地利用總體規劃和年度計劃用地，任何單位和個人不得改變和佔用基本農田，堅決制止通過修改土地利用總體規劃等方式規避佔用基本農田報批的違法行為，且不得在未經授權批准的情況下增加建設用地；(ii)從嚴審批各類非農建設用地，對限制類項目嚴格限制供應土地，禁止類項目一律不得通過土地預審、審核報批和供應土地。利用灘塗、荒山、荒地等進行非農建設的，也必須依法報批；及(iii)嚴格執行《國務院辦公廳轉發建部等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）。該通知規定（其中包括）：(a)房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式出讓，並合理確定宗地面積；(b)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，供地計劃要向社會公佈；及(c)嚴格限制

低密度、大套型住房的土地供應。堅決執行停止別墅類房地產開發項目土地供應的規定。從二零零六年五月三十日起，一律停止別墅項目的供地和相關用地手續，進行全面清理。

於二零零六年十二月十二日，國土資源部及國家發展改革委員會頒佈了《限制用地項目目錄(2006本)》和《禁止用地項目目錄(2006本)》。該目錄規定了黨政機關新建辦公樓、大型商用及遊樂設施、賽車場、機動車訓練場、公墓、低密度及大套型住宅項目(指住宅社區建築容積率低於1.0、單套住房建築面積超過144平方米的住宅項目)屬於限制用地項目，而別墅、高爾夫球場、賽馬場以及黨政機關、國有企業、事業單位新建培訓中心項目屬於禁止用地項目。

《中華人民共和國城鄉規劃法》於二零零八年一月一日開始實施。該法規定(其中包括)以劃撥方式提供國有土地使用權的，建設單位在報送有關部門批准或者核准前，應當向城鄉規劃主管部門申請核發選址意見書。該法亦規定在城市、鎮規劃區內以劃撥方式提供國有土地使用權的建設項目，在取得有關部門的批准或許可後，建設單位應當向城市、鎮人民政府城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可後，方可向縣級以上地方人民政府土地主管部門申請土地使用權。此外，在城市、鎮規劃區內以出讓方式提供土地使用權的，在土地使用權出讓前，相關城鄉規劃主管部門應當提出出讓地塊的位置、使用性質、開發強度等規劃條件，並作為土地使用權出讓合同的組成部分。未確定規劃條件的地塊不得出讓。在簽訂土地使用權出讓合同後，建設單位應當向城市或縣城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可證以及必要文件。位於城市或鎮規劃區內的發展項目，建設單位應當向所在城市、縣城鄉規劃主管部門或者省級政府指定的鎮政府申請辦理鄉村建設規劃許可證。建設單位應當按照規劃條件進行建設，確需變更的，必須向相關城市或縣城鄉規劃主管部門提出申請。建設單位應當在項目竣工驗收後六個月內向城鄉規劃主管部門報送有關竣工驗收資料。

### 土地出讓合同示範文本

為規範土地出讓合同，於二零零零年，國土資源部及國家工商行政管理總局頒佈了土地出讓合同示範文本。據此，多個地方政府已結合當地的具體情況，制定個別地方土地出讓合同的版本。土地出讓合同示範文本的條款包括例如土地地點、用途、土地出讓金額及繳付時間表、土地交付的條件、出讓年期、土地使用條件及限制(包括建築面積、容積

率及高度密度限制)、公共設施的建設、呈交樓宇規劃供批核、建築工程動工限期、繳付閒置費、建築工程竣工限期、申請延長規定建設期、其後轉讓限制、取得供應公用事業的責任、在繳付土地出讓金額及完成訂明發展建設前的轉讓限制、續期的申請、不可抗力、違反合同及解決爭議等條件。

倘土地使用者在簽訂土地出讓合同後需要變更指定的土地用途，必須獲得相關土地局以及相關城市規劃部門的批准，並可能需要重新簽訂土地出讓合同，土地使用權出讓金亦需要根據新用途的價值增加而作出相應調整。變更指定用途獲得批准後應立即辦理登記手續。

倘土地使用者在土地出讓合同的指定時限內未能發展及投資該土地，土地局有權實施由罰款以至無償收回出讓的土地使用權(除非是因不可抗力或政府部門的活動而未能發展及投資該土地)的不同罰則。

根據於二零零七年十月二十八日發佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》，在簽訂土地出讓合同後，城鎮規劃部門不得擅自改變土地出讓合同的規劃要求。

#### **集體建設用地使用權轉讓**

《中華人民共和國土地管理法》規定，農民集體所有的土地使用權不得出讓、轉讓或出租用於非農建設，符合土地利用總體規劃並依法取得建設用地的企業，因破產、兼併等情形致使租用的土地使用權依法發生轉移的除外。國務院於二零零四年十月二十一日發佈《關於深化改革嚴格土地管理的決定》，規定農民集體所有建設用地使用權可以依法流轉。然而，廣東省於二零零五年六月二十三日頒佈了《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》，並從二零零五年十月一日開始生效。該辦法允許了廣東省內的農民集體所有土地使用權的出讓、轉讓、出租以及抵押，大幅促進了集體土地的使用，同時該辦法亦規定集體建設用地使用權出讓、出租用於商業、旅遊、娛樂的，應當通過招標、拍賣、掛牌等方式進行。國務院辦公廳於二零零七年十二月三十日發佈《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》，規定嚴格控制農民集體所有建設用地使用權的流轉範圍。通過出讓、轉讓和出租方式取得的農村集體建設用地不得用於商品房地產開發建設和住宅建設。

## 終止

根據於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零七年十月一日起生效的《物權法》，當住宅建設土地使用權期限屆滿時，將自動續期。

國家一般不會在出讓期限屆滿前撤銷土地使用權，如果其基於特別理由（例如公共利益），則必須考慮周圍環境以及該使用者已享用的土地使用權年期而對土地上的房屋給予適當補償，並退還相應的土地出讓金。

非住宅建設用地於期限屆滿後，除非土地使用權續期獲得批准，否則土地使用者必須主動交回土地使用權證，並根據有關法規註銷有關證書的登記。

土地使用者可申請延續土地使用權，如果申請獲批准，則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續訂的土地出讓妥善辦理登記。

根據一九九四年七月頒佈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》（「城市房地產法」），在以出讓方式取得土地使用權的土地上進行房地產開發，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途以及動工開發期限開發土地。若開發商超過土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發，可以徵收不多於有關土地出讓金20%的土地閒置費。若開發商超過約定日期二年未動工開發，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府或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。

國土資源部於二零零六年五月三十日頒佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》規定：(i) 國有土地使用權出讓合同應當明確約定開工及竣工時限；及(ii) 加大閒置土地處罰力度。應當徵收土地閒置費的，要依法從高徵收。應當無償收回閒置土地的，要堅決依法收回。

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指由於土地使用者沒有於列明施工日期前開始發展及建設，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意，導致土地已授出使用權但仍然閒置。如土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門（「土地行政主管部門」）須通知土地使用者，並擬訂該宗閒置土地的處置方案。倘土地已獲按揭，則須告知承按人參與擬訂處置方案。土地行政主管部門負責在該計劃獲原先審批土地用途的政府批准後落實該處置計劃。

閒置土地的處置方法其中包括以下各項：

- (i) 延長發展及施工期限，但不得超過一年；
- (ii) 其後更改土地用途並繼續發展及施工；或
- (iii) 在原有項目達成施工條件後安排臨時土地用途，並重新審批該項發展，如該土地已增值，政府將按該增值提高土地出讓金。

如土地因政府或有關政府部門的行動而閒置，而該土地使用者已支付部分土地購買價格（包括任何補償或安置費），則除上述方法外，政府可就土地使用者已付補償或徵用費的部分土地，向土地使用者確認授出有關土地，而其餘部分土地則由政府收回。

於二零零六年五月二十四日發佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》規定，對閒置一年的土地應徵收土地閒置費，並須於適當時候發展該土地；對閒置兩年的土地將予以沒收。

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），其中主要規定：(i) 應當嚴格執行政府有關無償沒收閒置超過兩年土地的土地使用權的政策；(ii) 土地閒置一年的，按有關土地出讓金的20%徵收土地閒置費；(iii) 二零零八年六月前，當地政府須將閒置土地清理處理情況向國務院做出專題報告；(iv) 繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應；(v) 當地政府機構須調查並起草有關對閒置土地徵收土地升值費的實施條例；(vi) 供應住宅用地要將最低容積率限制、住房建設套數和住宅建設套型等規劃條件寫入土地出讓合同或劃撥決定書，確保不低於70%的總住宅用地用於廉租房、經濟適

用房、限價房和90平方米以下中小套型普通商品房的建設；及(vii)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或以上，完成項目開發面積不足三分之一或投資總額不足四分一的企業，應審慎貸款和核准融資。

### 由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同或合資開發協議取得土地使用權。

轉讓合同或合資開發協議必須在市級或縣級有關地方土地局登記，以變更土地使用權。於轉讓土地使用權後，土地出讓合同內所載的所有權利及責任被視為構成該項轉讓的條款及條件一部分。

轉讓合同或合資開發協議須遵守土地出讓合同的條款及條件。就住宅建築項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前必須確定將支出的項目總建築成本(不包括土地出讓金)的最少25%及建設日程表及完工及交付項目日期。在地方土地管理局與土地使用者訂立的土地出讓合同中可規定較高的最低建設及投資費用。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘轉讓價格大幅低於市價，有關地方政府有權收購將予轉讓的土地使用權。如城鎮規劃有變化，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

於一九九七年四月三日，廣東省人民代表大會常務委員會對《廣東省城鎮房地產轉讓條例》作出修訂。經修訂的條例於一九九七年五月一日生效，該條例規定以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當遞交有關政府機構審批。

### 土地儲備及前期開發

根據財政部、國土資源部及中國人民銀行聯合頒佈，並於二零零七年十一月十九日生效的《土地儲備管理辦法》，土地儲備機構指具有獨立的法人資格，隸屬於地方國土資源管理部門的事業單位。土地儲備的範圍包括但不限於國有土地、行使優先購買權取得的土地、已辦理農用地轉用手續的土地以及由土地儲備機構收購的土地。土地儲備機構可對儲備土地進行前期開發，以向市場供應土地。商業銀行可於獲得當地財政部門批准後向土地儲備機構提供按揭貸款。

財政部及國土資源部於二零零七年二月二十七日發佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，對(其中包括)儲備土地前期開發所需資金的來源、使用範圍及管理等相关事項進行規管。

### 業權文件及登記物業權益

根據國家土地管理局於一九九五年十二月二十八日頒佈並於一九九六年二月一日實施的《國家土地管理局土地登記規則》、建設部於二零零一年八月十五日修改的《城市房屋權屬登記管理辦法》、國家土地管理局於二零零七年十二月三十日頒佈的《土地登記辦法》以及建設部於二零零八年二月十五日頒佈的《房屋登記辦法》，已辦妥登記的所有土地使用權以及房屋所有權均獲法律保護。土地使用權證乃證明登記土地使用於土地使用權證所列期限內有使用土地的合法權利的證明性法定文件。於完成建築物的施工(包括經各個政府部門驗收合格)後，將向房屋所有人發出房屋所有權證。獲發房屋所有權證的土地使用權持有人持有土地使用權及擁有在該塊土地上興建的樓宇。土地使用權及土地的其他權利(如在土地上興建樓宇的權利)的所有持有人必須登記彼等合法國有土地使用權以及房屋所有權。就此而言，已在中國所有城市設立房地產登記處。在大部分城市，土地使用權及房屋所有權各有獨立的登記處。然而，在廣東省及部分其他主要城市，兩家登記處已經或正在進行合併。在分開辦理登記的地方，土地使用權持有人將就房屋獲發房屋所有權證及就相關土地獲發土地使用權證。在統一辦理登記的其他地方，如廣東省的珠海經濟特區，土地使用權證及房屋所有權證合併為一份證書。根據中國法律，已辦妥登記的土地使用權以及房屋所有權均獲法律保障。

已登記的土地使用者能否轉讓、按揭或租賃土地使用權將受原來土地出讓合同所規定的條件所規限。除登記土地使用權的規定外，亦要求在地方土地登記部門登記土地使用權的按揭。請參閱「按揭及保證」一節。

### 按揭及保證

在中國，房地產的按揭受《物權法》、《中華人民共和國擔保法》(「擔保法」)、《中華人民共和國城市房地產管理法》(「房地產法」)、《城市房地產抵押管理辦法》(或稱「房地產抵押辦法」)及其他有關房地產相關法律法規所規管。當就已完工樓宇所有權設置按揭時，

同時亦就在其上興建樓宇的土地的土地使用權設置按揭。承按人與按揭人須訂立書面按揭合同，該合同於有關房地產當局登記有關按揭之日起生效。根據擔保法，房地產按揭協議必須載有具體條文，包括(i)所擔保債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期；(iii)債務的償還；及(iv)所按揭物業的名稱、數量、狀況、位置、估值及所有權。根據房地產法，於訂立按揭合同後在一塊城市土地上新建的樓宇，並不構成按揭物業。倘按揭物業拍賣，在該土地上加建的新樓宇可連同按揭物業一起拍賣，惟承按人概無權從拍賣新樓宇所得款項中獲優先賠償。

根據《物權法》，房地產按揭於其在當地房地產部門辦妥登記之日生效。在辦理按揭物業登記時，貸款合同及按揭合同以及所按揭物業的土地使用權證或房屋所有權證必須呈交登記部門。如按揭人無法償還由按揭物業作抵押之貸款，承按人可與按揭人達成協議透過評估所按揭物業的價值或透過拍賣或出售物業所得款項收取付款。如未能達成協議，承按人可向人民法院提起訴訟。在所按揭物業已評估價值、拍賣或出售后，所得款項超過債項金額之部分應歸按揭人所有，而任何不足之數應由按揭人支付。

擔保法亦載有處理有關擔保事宜的全面規定。根據擔保法，擔保可分為兩類：(i)一般擔保，據此當債務人未能履行其付款責任時，擔保人承擔有關責任；及(ii)附帶共同及個別責任的擔保，據此擔保人及債務人共同及個別負上還款責任。擔保合同必須以書面簽立，且除非另行協定，否則擔保期須為主要責任履行期屆滿後的六個月。

擔保法進一步規定，如果債項同時由擔保及按揭物業兩者擔保，則擔保人的責任僅限於按揭物業未擔保的債項。

### 閒置土地

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈及實施的《閒置土地處理辦法》，土地可在以下任何一種情況下界定為閒置土地：(i)在取得土地使用權後沒有在指定時限內開始發展及施工，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意；(ii)倘「使用國有土地有償使用權合同」或「批准建築用地函件」並未規定開始發展及施工日期，於「使用國有土地有償使用權合同」生效之日起計或土地管理部門發出「批准建築用地函件」日期起計一年屆滿時尚未開始土地的發展及施工；(iii)土地之發展及施工已經開始，惟已開始發展及施工的面積低於將予發展及施工總面積的三分之一或所投資的金額低於投資總金額的25%，及未經批准而發展及施工已持續暫停一年或以上；或(iv)法律或行政法規所規定的其他情況。

在一幅土地已被確定為閒置土地後，市級或縣級土地管理部門須通知有關土地使用者及起草處置閒置土地辦法之建議，包括但不限於延長發展及施工期限（惟不得延長超過一年）、改變土地用途、安排臨時用途、透過競標、公開拍賣確定新的土地使用者。市級或縣級人民政府轄下之土地管理部門須於處置建議獲原先批准使用土地的人民政府批准後，安排實施該建議。就以出讓方式取得及在城市規劃範圍內的土地，如於規定施工日期起計一年後尚未開始動工，可徵收相等於不高於土地出讓金20%的閒置土地附加費，如於規定施工日期起計兩年後尚未開始動工，土地可予沒收而毋須支付任何賠償。然而，如延誤乃由不可抗力、政府行為或政府轄下其他有關部門行為；或不可缺少的籌備工作而造成，則前述規定並不適用。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，國土資源部門要加強對閒置土地的調查處理。

### 物業發展

中國的物業發展項目一般分為單一項目以及大型土地發展項目。單一項目指在一塊土地上興建樓宇，並隨後將單位出售。大型土地發展項目包括大範圍地區的整體發展，以及興建所需基建，例如水、電、道路及通訊設施等。發展商可轉讓已發展地區的土地使用權、或在土地上興建樓宇，並出售或出租在土地上興建的樓宇。

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），擬從事房地產發展的企業須滿足若干要求，包括(i)其註冊資本須超過人民幣1百萬元；及(ii)擁有四名或以上全職專業房地產／建設技術人員及兩名或以上全職會計人員，每名人員均須持有有關資格證書。

當成立外商投資企業以從事發展及銷售房地產時，亦必須遵守有關外商投資企業的法律及法規的相關規定並取得有關批文。商務部及國家發展和改革委員會於二零零七年十月三十一日修訂及頒佈並於二零零七年十二月一日生效的《外商投資產業指導目錄》規定（其中包括），發展及興建一般住宅物業已不再屬於鼓勵外資參與的行業類別。外商投資企業發展整幅土地以及興建別墅、高檔酒店、優質寫字樓及國際會議中心仍屬於限制外商投資的行業類別，而其他房地產發展屬於允許外商投資的行業類別。此外，房地產二手市

場及房地產中介或經紀公司屬於限制外商投資的行業類別。擬從事發展及銷售房地產的外國投資者可根據有關外商投資的法律及法規成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。在登記前，企業必須獲負責外商投資的政府當局批准，於其批准後將發出外商投資企業批准證。

《外商投資產業指導目錄》規定的投資總額及類別決定審批機關的級別。現有法律及法規規定地方批准的受限制類別項目的投資總額上限為5,000萬美元，地方批准的鼓勵類別項目的投資總額上限為1億美元。就投資總額超過5,000萬美元的受限制類別項目及投資總額超過1億美元的鼓勵類別項目而言，有關審批當局須向商務部提呈審批該項目。

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，否則外國實體可取得中國的土地使用權。然而，為了發展所取得的土地，外國實體須於中國成立外資企業作為項目公司。該等項目公司可為中外合資或合作經營企業或外商獨資企業。有關項目公司的一般經營範圍包括發展、興建及銷售及租賃經政府及物業管理層批准的特定土地上的商品房及配套設施。物業發展公司的期限一般與有關土地使用權的出讓期限一致。

成立項目公司須獲中國政府有關部門根據下列程序批准方可作實。首先，合資項目的中方或外國投資者（如屬外商獨資項目）會將項目申請報告提交予中央或地方發展和改革委員會核實及批准。如發展和改革委員會認為建議物業發展項目符合現行國家及地方經濟規劃及外商投資條例，將會就該項目向申請人發出批文。國家發展和改革委員會及商務部獲授權定期頒佈統管外商投資的指引。

一俟項目申請報告獲核實及批准，中方及外國投資者可編製反映彼等對建議項目公司整體經濟可行性的評估的聯合可行性研究報告。同時，雙方可進而磋商及簽署合營企業合同及成立項目公司的章程細則。如屬外商獨資項目，外國投資者可隨後編製及簽署章程細則。聯合可行性研究報告、合營企業合同及／或章程細則隨後（視乎（其中包括）其於目錄項下所屬行業及總投資額而定）提交商務部或其地方機構（視情況而定）審批。如商務部或其地方機構認為申請文件符合中國法律，則會發出成立項目公司的批准證書。獲發批准證書後，外國投資者及／或中方可就項目公司向工商行政管理主管機關申請外商投資企業營業執照。

一俟外國實體發展商成立項目公司及取得可供發展一幅土地的土地使用權，其必須向規劃部門申請及取得必需的規劃許可證及使其設計方案獲有關建設委員會批准，及向該委員會申請並取得在該幅土地上開始建設工程的施工許可證。當該土地上的建設工程竣工時，已竣工的建築物及構築物在向買家或出租人交付以供佔用前，必須通過政府部門的審批。

根據建設部於二零零零年三月二十九日實施的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質規定」），房地產發展商須根據該規定申請資質登記。未領有房地產發展的資質登記證，企業不得從事發展及銷售房地產。國務院轄下建設部監督全中國的房地產發展商的資格，縣級或以上地方政府轄下的房地產發展管理機關負責監督地方房地產發展商的資質。

根據資質規定，房地產發展商分為四個類別。審批分級進行，一級資質的確認須通過有關省、自治區或直轄市的人民政府轄下的建設廳的初步審查及國務院轄下建設部的隨後最終審批。審批二、三或四級發展商的程序須由有關省、自治區及直轄市人民政府轄下的建設廳制定。通過資質審查的發展商將獲有關資質審查機構發出有關類別的資質證。

根據資質規定，房地產發展管理機構會於房地產發展商向其報成立時透過考慮其資產、專業人員及經營業績審查該發展商的資質登記申請。房地產發展商僅可從事符合已批准資質登記的房地產發展項目。

於新成立的房地產發展商向房地產發展管理機關報成立後，房地產發展管理機關須於接獲上述報告30日內向合資格發展商發出臨時資質證。在臨時資質證屆滿前一個月內，房地產發展商須向房地產發展管理機關申請正式的資質證。臨時資質證的有效期為自發出日起一年，房地產發展管理機關可在考慮企業的實際經營狀況後將臨時資質證的有效期延長至兩年以內。未能取得所需的臨時或正式資質證可處以人民幣5萬元至人民幣10萬元的罰款，如未能取得資質證行為未予糾正，則吊銷發展商的營業執照。

任何資質類別的發展商僅可從事其批准經營範圍內的房地產發展及銷售，而不得從事超出其類別許可範圍內的業務。一級房地產發展商不受待發展房地產項目規模的限制，

可於國內任何地方從事房地產發展項目。二、三或四級房地產發展商可從事總面積小於250,000平方米的項目，具體經營範圍須由有關省、自治區或市人民政府轄下建設局確定。

房地產發展管理機關每年審查合資格的發展商。未符合資質要求或違規經營的發展商的資質類別證或會被降級或吊銷。

為進行房地產項目的建設及發展，在根據土地出讓及轉讓條例及招標、拍賣及掛牌條例簽署土地出讓合同後，房地產發展商須就土地的設計、規劃、建設及發展辦理有關程序及取得有關批文。

根據國土資源部於二零一零年十二月十九日頒佈的《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，用於房地產開發之土地使用權出讓必須嚴格遵守「招標拍賣掛牌出讓」制度。倘一幅土地閒置一年以上，或有關土地開發商違反有關土地出讓合同條款或違反有關法律法規，則該開發商將被取消通過投標取得土地的資格。該通知亦對房地產開發用地的使用加強了監管。對於保障性住房用地改變用地性質用於商品房開發的，政府必須依法收回開發商的土地使用權，沒收其所有違法所得(如有)。於收回土地後，相關土地使用權將由相關土地資源主管部門重新招標拍賣掛牌出讓。

### 規劃及建設許可證

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產發展商須向市規劃局申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產發展商須隨後根據有關規劃及設計要求安排必要的規劃及設計工作。須遵照於二零零七年十月二十八日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》的要求及程序向市規劃局提交房地產項目的規劃及設計建議及必須向市規劃局取得建設工程規劃許可證。

在房地產項目施工前，如根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》對房地產項目所處土地上的房屋進行拆遷，房地產開發商須申請房屋拆遷許可證。為避免非法拆遷及於某些地區投資過熱，國務院辦公廳於二零零四年六月六日頒佈了《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。通知內容包括但不限於以下情況(i)嚴格

控制拆遷地區以確保拆遷總面積不超過往年；(ii)嚴格管理拆遷程序，確保程序以公開、公平及公正的方式進行；(iii)加強拆遷補償資金監管，確保妥善完成拆遷安置，及(iv)嚴格處罰某些不合法的拆遷行為。

於取得房屋拆遷許可證後，在地方房地產管理機關已向將予拆遷房屋的居民發出拆遷通知後，房地產開發商須委聘合資格第三方在房屋拆遷許可證指定的土地區域和期限內進行拆遷。在房地產發展商與有關拆遷戶就拆遷之補償及安置訂立的書面協議規限下，房地產發展商須向將予拆遷房屋的居民支付補償及安置費。補償可以金錢補償或交換產權的方式進行。除支付拆遷及安置補償外，房地產發展商須向受拆遷影響的各方支付安置津貼。於房地產發展商完成上述工作，地盤可供建設工程施工，現有房屋的拆遷進度符合建設需要，建設所需資金已獲提供，已確定承建商及建設設計已獲有關政府當局審查及批准後，房地產發展商須隨後根據建設部於一九九九年十月頒佈及於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設管理機關申請建築工程施工許可證。

### 房地產項目竣工後的驗收

根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》、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實施的《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，於房地產項目的建設工程竣工後，房地產發展商應向物業所在地縣級或以上地方人民政府房地產發展管理機關遞交樓宇竣工驗收申請及備案，並領取《建築工程竣工驗收備案表》。房地產項目在驗收合格及取得竣工證後方可交付。

## 商品房銷售／預售

商品房可於竣工前或之後出售。該等出售受建設部於二零零一年四月頒佈的《商品房銷售管理辦法》(或稱「銷售辦法」、建設部於二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(或稱「預售辦法」)的規定及發展條例規管並根據該等條例進行。

為根據預售辦法於竣工前出售商品房單位(「預售」)，發展商必須在有關城市或縣的房地產發展管理機關辦理必要的預售登記及獲得預售許可證。預售將會在符合下列情況下發生：

- 有關土地使用權的土地出讓金均已繳足，並已獲取土地使用權證；
- 已獲得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- 項目投資總額的至少25%已注入項目的發展，而建設進度以及項目預期竣工日期已能確定；及
- 已獲得預售許可證。

各地方政府已頒佈地方法規以配合國家規定。根據於二零零零年八月二十二日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，預售廣東省商品房的房地產發展商需滿足以下條件：

- 已取得房地產發展商資質證書及營業執照；
- 已支付土地出讓金，並已獲取土地使用權證；
- 已獲得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；並已辦理建設工程質量和安全監督手續；
- 已確定施工進度及交付使用的日期；
- 已完成相應進度的項目工程形象；
- 已在項目所在地的商業銀行開設商品房預售款專用賬戶；
- 預售物業項目及其土地使用權未設定任何第三方留置權；
- 已經遵守法律、法規規定的其他條件。

根據《廣東省建設廳關於調整我省商品房預售項目工程形象進度條件的通知》，自二零零一年二月一日起，商品房項目的進度形象條件已經作出下列調整：不超過七層（包括七層）的預售商品房項目，已完成結構工程並封頂，七層以上（不包括七層）的預售商品房項目，已完成三分之二的結構工程。

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可於竣工後銷售：(a) 要約出售竣工後房屋的房地產發展企業須擁有企業法人營業執照及房地產發展商資質證；(b) 該企業已取得土地使用權證或其他土地使用的批文；(c) 該企業已取得建設工程規劃許可證及建設許可證；(d) 商品房已竣工及已驗收為合格；(e) 原有居民之搬遷工作已妥善處理；(f) 供應水、電、暖氣、燃氣、通訊等必要配套設施已準備就緒可供使用，且其他必要配套設施和公用設施已準備就緒可供使用，或已指明建設時間表及交付日期；(g) 已完成物業管理計劃。在商品房竣工後銷售之前，房地產發展商須將房地產開發項目手冊及其他顯示竣工後銷售的先決條件已達成的文件提交房地產發展管理機關備案。

於二零零六年七月六日，建設部、發改委及工商行政管理總局聯合頒佈《關於進一步整頓規範房地產市場交易秩序的通知》（建住房[2006]166號），或稱「166文件」，166文件旨在完善披露機制以監管房地產市場的交易，避免投機行為。166文件包含（其中包括）以下措施：

- 房地產發展商應當在獲得預售許可證後的10日內開始預售；
- 嚴禁轉售任何尚未竣工的預售商品房；
- 在取得有關預售許可證前，不得發佈預售廣告；及
- 商品房單元的買賣標準表格在其竣工前或之後提供給買家。

根據於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零七年十月一日實施的《中華人民共和國物權法》，為保證將來獲得物權，當事人可以按照約定申請預告登記。預告登記後，未經預告登記的權利人同意，處置該不動產的，不發生物權效力。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府應根據本地實際情況合理確定商品住房項目預售許可的最低規模，不得分層、分單元辦理預售許可。

根據住房和城鄉建設部與國家外匯管理局於二零一零年十一月四日頒佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，境外個人在中國只能購買一套用於自住的住房。在中國設立分支、代表機構的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

### 住宅質量保證書

建設部於一九九八年五月十二日頒佈了《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》，該規定於一九九八年九月一日生效。根據規定，《住宅質量保證書》應當包括以下內容：(1)工程質量監督部門核驗的質量等級；(2)地基基礎和主體結構在合理的使用壽命年限內承擔保修；及(3)正常使用情況下各部位、部件保修內容與保修期。住宅保修期從開發企業將竣工驗收的住宅交付之日起計算。

### 租賃

《城鎮土地條例》以及《房地產法》准許租賃出讓土地使用權和建於其上的建築或房屋。租賃城市房地產物業受《城市房屋租賃管理辦法》(或《租賃辦法》)監管，《租賃辦法》乃建設部於一九九五年四月二十八日根據《房地產法》頒佈，目的是加強城市房屋租賃的管理。《租賃辦法》允許房屋所有人將房屋出租給他人居住或作商業物業用途(有關法律規定禁止出租的其他情形除外)。出租人與承租人(均為房屋租賃交易當事人)須根據法例要求訂立載有所有租賃安排條款的書面租賃合同。建築物以及相關土地使用權的租賃不得超過二十年。租賃合同於當事人雙方簽署後生效，但為了保護承租人的利益不因第三方的申索而受影響，合同須在簽訂後30日內在有關的市級或縣級的相關房地產管理部門登記。承租人在征得出租人同意後，可將房屋轉讓或轉租給分承租人。地方政府可對租賃實施管制。

根據《房地產法》，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的相關土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含的土地收益上繳國家。

## 保險

中國法律、法規及政府規則並無強制規定房地產開發商須為其房地產項目購買保險。

根據全國人大常務委員會一九九七年十一月一日頒佈並於一九九八年三月一日生效的《中華人民共和國建築法》，建築施工企業必須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。建設部於二零零三年五月二十三日頒佈的「建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見」中進一步強調了建築作業中意外傷害保險的重要性，並提出了具體的指導意見。

## 住房貸款

根據中國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》，所有銀行在發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款前必須遵守以下要求：(a)各銀行授出的住房開發貸款僅授予具備批准開發資質、信用等級較高的房地產開發企業。貸款應主要投向適銷對路的住宅項目，借貸企業的自有資金應不低於開發項目所需總投資的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設工程施工許可證。(b)關於個人住房抵押貸款的發放，其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抵押貸款購買期房的，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」。(c)關於個人商業用房貸款的發放，申請商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不超過10年，所購商業用房應為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈了《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的貸款應重點支援符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對高級公寓、商品房等建築項目授出的房地產貸款應適當限制。該通知規定房地產開發企業申請銀行貸款時，其自有資金應不低於開發項目總投資的30%。嚴禁向房地產開發商提供用作營運資金或土地出讓金的貸款。有關該領域的近期動態，參閱下文的「近期宏觀調控措施」。

國務院於二零零三年八月十二日發佈了《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通通知》，該通知規定了一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於加大住房公積金歸集和

貸款發放力度，完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。該通知的目的旨在對中國房地產市場的長遠發展作出積極的影響。

銀監會於二零零四年八月三十日發佈了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行對申請貸款的房地產開發商，應要求其房地產開發項目投資資本金比例不低於35%。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈了《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》，取消了個人住房按揭貸款借貸優惠利率，且限制下限按揭貸款利率水準為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦上調住房公積金貸款利率0.18個百分點，且在房地產價格上漲過快的城市準許商業銀行將按揭貸款比率從房產價格的80%下調至70%。

中國人民銀行於二零零六年四月二十七日頒佈了《關於調整金融機構人民幣貸款利率的通知》。該通知規定，從二零零六年四月二十八日起上調金融機構貸款基準利率。其中一年期貸款利率由現行的5.58%提高到5.85%且住房公積金貸款利率提高0.18個百分點。

中國人民銀行於二零零六年五月三十一日頒佈了《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，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購買價格的30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積在90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

銀監會於二零零六年七月二十二日頒佈了《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》。該通知提出了以下要求：(i)完善各類房地產貸款信貸風險分類制度；(ii)嚴禁向其資本金於項目所需資本金總額所佔比例低於35%（不含經濟適用房）、「四證」不齊等不符合貸款條件的房地產開發商發放貸款；(iii)合理確定貸款期限，嚴禁以營運資金貸款名義發放房地產開發貸款；(iv)對於囤積土地和房源、擾亂市場秩序的開發商，要嚴格限制新增房地產貸款；(v)防止開發商利用拆分項目、滾動開發等手段套取房地產貸款；及(vi)強化貸後管理。各金融機構要嚴格按照房地產項目工程進度發放貸款，加強開發商對貸款之使用的全過程監控。

國務院於二零零九年五月二十五日發佈了《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，中低成本及中小型住房和普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。

中國人民銀行於二零零六年八月十八日頒佈了《關於調整金融機構人民幣存貸款基準利率的通知》。該通知規定，從二零零六年八月十九日起，一年期存款基準利率由2.25%提高到2.52%，一年期貸款基準利率由5.85%提高到6.12%。該通知亦將商業性住房貸款利率的下限擴大為貸款基準利率的0.85倍，其他商業商業性貸款利率下限仍保持為貸款基準利率的0.9倍不變。

中國人民銀行於二零零七年三月十七日頒佈了《關於調整金融機構人民幣存貸款基準利率的通知》。該通知規定，從二零零七年三月十八日起，一年期存款基準利率由2.52%提高到2.79%；一年期貸款基準利率由6.12%提高到6.39%；其他各檔次存貸款基準利率也相應調整。

建設部於二零零七年三月十七日頒佈了《關於調整個人住房公積金存貸款利率的通知》，該通知規定，從二零零七年三月十八日起，五年期及五年期以上個人住房公積金貸款利率均上調0.18個百分點。五年期以下（含五年）從4.14%調整為4.32%，五年期及以上從4.59%調整為4.77%。

中國人民銀行於二零零七年五月十八日頒佈了《關於調整金融機構人民幣存貸款基準利率的通知》。該通知規定，從二零零七年五月十九日起，一年期存款基準利率由2.79%提高到3.06%；一年期貸款基準利率由6.39%提高到6.57%；其他各檔次存貸款基準利率也相應調整。

建設部於二零零七年五月十八日頒佈了《關於調整個人住房公積金存貸款利率的通知》，該通知規定，從二零零七年五月十九日起，五年期及五年期以上和五年期以下（含五年）個人住房公積金貸款利率均上調0.09個百分點。

中國人民銀行於二零零七年七月二十一日決定將一年期人民幣存款基準利率上調0.27個百分點至3.33%；一年期人民幣貸款基準利率上調0.27個百分點至6.84%，自二零零七年七月二十二日開始生效。

中國人民銀行於二零零七年八月二十一日決定將一年期人民幣存款基準利率上調0.27個百分點至3.60%；一年期人民幣貸款基準利率上調0.18個百分點至7.02%，自二零零七年八月二十二日開始生效。

中國人民銀行及銀監會於二零零七年九月二十七日頒佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，該通知規定對於購買第二套住房的，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檔次基準利率的1.1倍。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發商發放貸款的控制，以防止銀行信貸發放過度。該通知強調，對經國土資源部門、建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款。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。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）為單位認定房貸次數，任何家庭成員在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

於二零零八年十月二十二日，國務院、財政部及國家稅務總局聯合宣佈決定降低住房交易稅率。財政部及稅務總局明確，從二零零八年十一月一日起，對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫統一下調到1%；對個人購買或出售住房暫免徵收印花稅及土地增值稅（如適用）。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行宣佈自二零零八年十月二十七日起，對個人購買總建築面積90平方米以下主要居所的，其抵押貸款利率的下限可下調至中國人民銀行貸款基準利率的70%，最低首付款比例下調至相關購買價格的20%。此外，中國人民銀行下調了住房公積金貸款利率，5年期以下的調整為4.05%，5年期以上的調整為4.59%。

中國人民銀行於二零零八年九月至二零零八年十二月五次下調一年期人民幣貸款基準利率至5.31%，此外，中國人民銀行決定自二零零八年九月二十五日起下調商業銀行人民幣存款準備金率1個百分點，及自二零零八年十月十五日 and 二零零八年十二月二十五日分別下調0.5個百分點至14.5%。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定（其中包括）：

- 對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括債務人、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照風險定價。
- 嚴禁金融機構對不符合信貸政策規定的房地產開發項目或開發商發放房地產開發貸款。

於二零零九年十二月三十一日，中國銀行業協會頒佈《關於規範做好個人房地產按揭貸款業務維護市場秩序的自律共識》。共識要求各會員銀行在辦理個人住房按揭貸款業務時，應加強自律。自二零一零年一月一日起，各會員銀行須停止以任何形式向房貸中介及其從業人員支付與所提供的服務不對稱、純粹業務介紹的「返點」費用。

中國人民銀行決定於二零一零年一月十八日將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16%。該次存款準備金率調整僅對大型金融機構有效。

二零一零年二月二十五日，中國人民銀行將存款類金融機構的存款準備金率上調0.5%至16.5%。小型金融機構（如農村信用合作社）的存款準備金率則保持不變。二零一零年五月二日，中國人民銀行將人民幣存款類金融機構的存款準備金率上調0.5%至17%。小型金融機構（如農村信用合作社）的存款準備金率則保持不變。

二零一零年十月二十日，中國人民銀行將基準一年期存款及貸款利率上調0.25%。

二零一零年十一月十日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至17.5%。小型金融機構的存款準備金率上調至14%。

二零一零年十一月二十九日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至18%。小型金融機構的存款準備金率上調至14.5%。

於二零一零年十二月二十日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至18.5%，並將小型金融機構的存款準備金率上調至15%。

於二零一零年十二月二十六日，中國人民銀行將一年期存款及貸款基準利率上調0.25%。

於二零一一年一月二十日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至19%，並將小型金融機構的存款準備金率上調至15.5%。

自二零一一年二月九日起，中國人民銀行分別將金融機構的一年期人民幣存款及貸款基準利率上調0.25%至3%及6.06%。

於二零一一年二月九日，建設部頒佈《關於調整住房公積金存款利率的通知》，規定（其中包括），

- (i) 當年歸集的个人住房公積金存款利率由0.36%上調至0.40%；上年結轉的个人住房公積金存款利率由2.25%上調至2.60%；及

- (ii) 五年期以上個人住房公積金貸款利率由4.30%上調至4.50%；五年期以下(含五年)個人住房公積金貸款利率由3.75%上調至4.00%。

於二零一一年二月二十四日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至19.5%。

## 地方法例

雖然《城鎮土地條例》規定了有關土地使用權交易的一般規範，廣東城鎮的法律亦就特殊地區內有關出讓和轉讓土地使用權的具體交易作出規管。這樣的地方法規為數眾多。部分地方法規與國家法律並不一致。中央主管部門的立場是，如果出現不一致，則以國家法律為準。

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發佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「171號文件」)。該171號文件規定：(i)設立外商投資企業的境外機構和個人可在境內投資及購買非自用房地產；境外機構在境內設立的分支和在境內工作、學習時間超過一年的境外個人可以用彼等真實姓名購買符合實際需要的自用、自住商品房；(ii)外商投資房地產企業，投資總額超過1,000萬美元的，註冊資本金不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業可在付清所有土地出讓金並獲得國有土地使用權證後，申辦《外商投資企業批准證書》和《營業執照》；(iv)境外投資者收購境內房地產企業，須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)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權證的，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轉成人民幣；及(vi)中外投資各方，不得以任何形式的文件，訂立保證合同任何一方固定回報或變相固定回報的承諾。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日發佈並於二零零七年二月一日實施了《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》。該通知規定，土地增值稅以房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。開發項目中同時包含普通住宅和非普通住宅的，應分別計算增值額。根據該通知，符合下列情形之一的，納稅人應進行土地增值稅的清算：(i)房地產開發項目全部竣工及已銷售的；或(ii)整體轉讓未竣工決算房地產開發項目的；或(iii)直接轉讓土地使用權的。符合下列情形之一的，主管稅務機關可要求納稅人進行土地增值稅清算：(i)已竣工並由相關部門驗收的

房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%以上已經出租或由開發商自用的；或(ii)取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢的；或(iii)納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續的；或(iv)省稅務機關規定的其他情況。

## 僱傭

《中華人民共和國勞動合同法》於二零零八年一月一日起實施。該合同法明確規定了勞動合同的簽訂、內容及期限以及勞動者與用人單位的權利與義務。該合同法規定(其中包括)，用人單位招用勞動者時，應當如實告知勞動者工作內容、工作條件、工作地點、職業危害、安全生產狀況、勞動報酬，以及勞動者要求了解的其他情況。此外，用人單位應當在終止勞動合同時出具終止勞動合同的證明，並在十五日內為勞動者辦理檔案和社會保險關係轉移手續。用人單位對所有已經終止的勞動合同，至少保存二年備查。該合同的實施保護了勞動合同雙方的合法權利。本公司應當遵守該合同法。

《中華人民共和國就業促進法》自二零零八年一月一日開始實施。該法旨在規範就業援助服務及人力資源市場等僱傭制度。我們計劃將根據所有適用的勞動法為潛在僱員提供公平的就業環境。該法明確規定了用人單位招聘勞動者的條款，以確保向所有應聘者提供平等的就業機會。該法律規定用人單位不得對男子和婦女實施不同的錄用標準，不得單以性別、背景或任何殘疾為由拒絕錄用。此外，用人單位不得在勞動合同中規定限制女職工結婚、生育的內容。