

關於中外合作經營企業的中國法律

中外合作經營企業乃由中國全國人民代表大會於1988年4月13日頒佈並於2000年10月31日修訂的《中華人民共和國中外合作經營企業法》，以及對外貿易經濟合作部(商務部前身)於1995年9月4日頒佈的《中華人民共和國中外合作經營企業法實施細則》所規管。

成立中外合作經營企業

成立中外合作經營企業，須取得商務部或國務院授權的有關部門及地方政府批准，並須提交若干所需文件作批核。申請人須於商務部或國務院授權的有關部門及地方政府頒發批准證書起計30日內，向國家工商行政管理局或其地方分局提交申請，方可獲簽發營業牌照。中外合作經營企業一般於營業牌照簽發當日正式成立。

中外合作經營企業未必一定會註冊為獨立法律實體。倘中外合作經營企業註冊為獨立法人，則以有限責任公司形式成立。

中外合作經營企業的溢利及虧損可按合作經營企業夥伴可能協定的方式分配及攤分。中外合作經營企業應預留部分稅後溢利作為若干儲備金，代表海外投資者有權獲取的股息及其他分派／款項(不論為外幣或人民幣)經由商業銀行依法滙出中國給海外投資者，而毋需取得有關外滙局任何事先批准或授權。此外，倘合作經營企業合同規定，中外合作經營企業的所有固定資產須按合作經營企業合同協定，於合作經營年期屆滿時無償撥歸給中國合作經營企業夥伴，則於取得有關當局批准後，合作經營企業夥伴可於合作經營企業合同訂明，海外合作經營企業夥伴於合作經營期內可優先收回投資。

管理

中外合作經營企業的最高權力機構歸於其董事會或聯席管理委員會，以決定合作經營企業的一切重要事項。董事會或聯席管理委員會的權力及職能一般受合作經營企業合同條文及合作經營企業的公司章程規管。董事會或聯席管理委員會會議須每年最少舉行一次。與會董事或委員會成員須一致通過多項特定要務，如修訂公司章程、更改註冊資本、解散、抵押合作經營企業資產、組織架構的合併、分立或變動，以及合作經營企業夥伴協定須一致通過的其他事務。董事會或聯席管理委員會須委任一名總經理，負責合作經營企業的日常運作及管理。

合作經營企業的權益轉讓

一名合作經營企業夥伴向其他合作經營企業夥伴或第三方轉讓中外合作經營企業的全部或部分權益時，須取得其他合作經營企業夥伴同意並經由有關商務部門批准。

終止

中外合作經營企業可於下列情況下解散：

- (1) 合作經營期屆滿；
- (2) 合作經營企業發生嚴重虧損，或因不可抗力遭受嚴重損失，繼而無法繼續經營；
- (3) 一名或多名合作經營企業夥伴未能履行合作經營企業合同或公司章程規定的義務，致使作經營企業無法繼續經營；
- (4) 出現合作經營企業合同及公司章程所載的其他解散原因，或
- (5) 合作經營企業因違反法律或法規而被有關當局關閉。

在上文(2)及(4)所述的任何情況下，董事會或聯席管理委員會應向有關商務部門提交解散申請以待批核。倘出現上文(3)所述情況，已根據合作經營企業合同履行其所述義務的一方或各方應提出申請，而未能履行合作經營企業合同或公司章程所規定義務的一方或數方應承擔由此招致的損失。

合作經營企業期滿前，合作經營企業董事會或聯合管理委員會可決定解散合作經營企業。在為批准此項事務而召開的會議上，與會董事或委員會成員可一致批准解散合作經營企業，並經由有關商務部門批准。合作經營企業的資產及財產應當依照合作經營企業合同的約定分派給合作經營企業夥伴。倘合作經營企業合同沒有確定合作經營企業夥伴之間如何分派合作經營企業的資產及財產，合作經營企業夥伴可修訂合作經營企業合同及／或訂立一項新協議以對應此等事務，而此等經修訂的合作經營企業合同及或協議並經有關商務部門批准。

中國土地及物業制度

土地制度

中國所有土地，視乎土地地點，分為國家所有或集體所有。城鎮市區的所有土地屬國家所有，農村和城鎮郊區的土地，除由法律規定以外，均屬集體所有。如為公共利益需要，國家有權依法收回土地。雖然中國所有土地均由國家或集體擁有，但是私人、企業及其他機構亦容許持有及開發其獲出讓土地使用權的土地。此外，以出讓或轉讓獲得國有土地使用權的，可向第三方租賃上述土地使用權。

1988年4月，中國全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》(「**憲法**」)，容許轉讓土地使用權以獲取價值。1988年12月，經修訂的《中華人民共和國土地管理法》，容許轉讓土

地使用權以獲取價值。根據於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「城鎮土地條例」)，縣級或以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同，在土地使用者支付土地出讓金後，向土地使用者出讓一段期限內特定用途的土地使用權。根據城鎮土地條例，就不同土地用途而授出的最長期限有所不同。有關的期限一般如下：

<u>土地用途</u>	<u>最長期限(年)</u>
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
公共設施.....	50
其他	50

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，容許所有本地及外國企業取得土地使用權。國家在出讓年期屆滿前，不會收回合法出讓的土地使用權。如果國家在土地使用權出讓期內，在特殊情況下因公眾利益而收回土地，則國家必須作出賠償。土地使用者可在餘下的出讓年期內，合法向第三者轉讓、按揭或租賃其土地使用權。

出讓年期屆滿後，仍可續期，但要簽訂有關土地使用權出讓之新合同及支付土地出讓金。如果土地使用權出讓年期不獲續期，則土地使用權及在該土地上所建的任何建築物的所有權，將收歸國有而不作出賠償。

全國人民代表大會於2007年3月採納《中華人民共和國物權法》，自2007年10月1日起生效。根據物權法，當用作住宅(非其他)物業用途之建造用地權利年期屆滿時，將自動續期。

出讓土地使用權

中國法律將土地的擁有權及土地使用權區分。國家可向一名人士出讓土地使用權，使其在特定期間，擁有一幅土地的獨有使用權利，作特定用途，但須受其他可能指定之條款及條件限制。出讓土地使用權時，須支付土地出讓金。就一幅土地的土地使用權最長出讓年期，視乎該土地的用途。誠如上文所述，有關規例所列明的最長期限，介乎40年至70年，視乎土地的用途。

根據城鎮土地條例，可以三種方法出讓土地使用權，即協議、招標或拍賣。

2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，並於2003年8月1日生效。根據該規定，如果一幅土地只有一名有意使用者，土地使用權(不包括用作商業用途(例如商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業的土地使用權)可以協議方式出讓。地方土地機關連同其他有關政府部門(包括城市規劃局)將按協議出讓方案制定有關事項的規劃，包括特定地點、邊界、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件，並提交有關

規劃以及建議的最低土地出讓金價格(基於估值結果所作的集體決定而指定)給有關政府審批。該地方土地機關以及有意使用者將商討土地出讓金(不得低於有關政府所批准的最低價格),並根據該等計劃訂立出讓合同。如果有兩個或以上的實體對建議出讓的土地使用權有興趣,該土地使用權將以招標、拍賣或掛牌形式出讓。此外,根據於2002年7月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(「**土地使用出讓規定**」),作商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業用途的物業的土地使用權,僅可透過招標、拍賣或掛牌形式出讓。

倘土地使用權以招標形式出讓,地方土地機關將發出招標邀請書。邀請書將列出擬出讓的土地使用權之條款及條件。有關地方土地機關將成立委員會,評估所提交的標書。中標者將須與地方土地機關簽訂出讓合同,並在指定限期內支付有關的土地出讓金。土地機關將考慮以下因素:能夠最大限度地滿足招標文件中規定的各項綜合評價標準,或者能夠滿足招標文件的實質要求並提出最高標價的投標人,應當確定為中標人。

倘土地使用權以拍賣形式出讓,則有關地方土地機關將舉行公開拍賣。土地使用權將出讓給價高者。中標者須與地方土地機關訂立出讓合同。

倘土地使用權以掛牌形式出讓,地方土地機關將發出公告,列明土地的地點、面積及用途,以及初步掛牌價,收標期間,以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓給價高者,並需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同。

於簽訂土地使用權出讓合同後,承讓人須根據合同的條款支付土地出讓金,而合同將再提呈有關土地機關,以待發出土地使用權證。於出讓期屆滿後,承讓人可申請續期。當有關地方土地機關批准後,將訂立新合同為出讓土地續期,屆時須支付土地出讓金。

國土資源部於2007年9月進一步頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》,規定除採礦用地之外,工業用地必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。受讓人根據土地出讓合同悉數支付土地出讓金之後,方可辦理土地登記申請及領取土地使用證。此外,土地使用權證不得以根據土地出讓合同所付土地出讓金的比例發出。

2009年11月,國土資源部頒佈關於印發《限制用地項目目錄(2006年本增補本)》和《禁止用地項目目錄(2006年本增補本)》的通知,作為其2006年本之增補本。於該通知內,國土

資源部限制地方政府出讓用作商品房住宅物業開發之土地面積，小城市(鎮)為七公頃，中級城市為14公頃，大城市20公頃。

2009年11月，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署共同頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。該通知指出，土地出讓金首期繳款不得低於50%，並須於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付土地出讓金，惟在有限的情況下除外。

國土資源部於2010年3月8日頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》(「通知」)。根據本通知，保障性住房、棚戶改造和自住性小/中套住房用地撥備不少於土地供應總量的70%，同時嚴格控制大套型住房供地，並嚴禁向別墅供地。本通知亦規定，土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，而房地產開發商的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同。土地出讓協議簽訂後，一個月內必須繳納不少於土地出讓金50%的首期付款。餘款要按合同繳納，但不得超過一年。倘土地出讓合同未根據上述規定簽訂，不可交付土地，亦不得退還保證金。倘簽訂協議後未繳交出讓金，則必須收回土地。

2010年9月，國土資源部及住房和城鄉建設部共同頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定(其中包括)土地出讓必須以宗地為單位提供規劃及建設條件以及土地使用標準，嚴格執行商品房住宅用地單宗出讓面積規定。要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1。此外，物業開發商及其股東在其涉及的任何違法行為(因企業原因造成土地閒置一年以上等)整改到位前，禁止參加土地競買活動。

轉讓土地使用權

於國家出讓某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則土地使用權的承讓人可在國家所出讓的年期內，轉讓、租賃或按揭該土地使用權。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，將讓土地使用權轉歸承讓人。另一方面，租賃並未涉及出租人將該土地使用權轉讓給承租人。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金。取而代之的是須於租賃期間支付租金。如果未能遵守有關出讓合同的規定期間及投資條件、土地發展及使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或按揭。此外，中國不同地方會定有不同條件，而該等條件必須在轉讓、租賃或按揭有關土地使用權前符合。

所有土地使用權的轉讓、按揭及租賃，必須以有關各方的書面合同為憑，而該書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地機關注冊。轉讓土地使用權時，涉及原由國家出讓土

地使用權合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓之條款及條件的部分，視乎交易的性質而定。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法(2007年修訂)》(「**城市房地產法**」)，並未登記且並未根據法律獲取業權證的房地產，不得轉讓。此外，根據城市房地產法，如果須以出讓方式購入土地使用權，房地產必須符合下列條件後方可轉讓：(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，並且已獲得土地使用權證；(ii)必須根據土地出讓合同的條款作出或進行投資或發展；(iii)如果投資或發展涉及住房建設項目，必須已作出總投資額或已完成發展之25%以上；(iv)如果投資或發展涉及大幅土地，則須已符合用作工業或其他建設目的的土地用途的條件；(v)如果轉讓的房地產有已竣工的建築物，亦須具備房屋所有權證。

終止土地使用權及收回物業

土地使用權將於有關土地出讓合同所列明的出讓年期屆滿，並收回有關權利後終止。於屆滿後，國家可無償收回土地使用權以及在該幅土地上興建的有關建築物以及其他附屬建築物的所有權。土地使用者將採取步驟，交回土地使用權證，並根據有關規例註銷有關權證的登記。土地使用者可申請土地使用權續期，但如果申請獲批，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期的權利進行妥善登記。

國家一般不會在出讓年期未屆滿前收回土地使用權，倘基於特別理由(例如公眾權益)在出讓年期未屆滿前收回土地使用權，其必須計及該使用者已享用的土地使用權周圍情況以及年期而向土地使用者提供恰當的賠償。此外，根據城市房地產法，倘以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發，但於土地出讓合同所列明當日起兩年內未動工開發，可於出讓年期屆滿前無償收回土地使用權，惟相關中國法律及法規所指有限情況下除外。

業權文件

在中國，物業權益須進行兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者發出土地使用權證。此為土地使用者獲得可轉讓、按揭或租賃土地使用權的憑證。建築物登記是向業主發出房屋所有權證或房地產權證。這是業主獲取有關在一幅土地上興建的建築物的房屋所有權的憑證。根據國家土地管理局(國土資源部前身)於1995年12月28日頒佈並於1996年2月1日實施的《土地登記規則》(「**登記規則**」)，國土資源部於2007年12月30日頒佈並於2008年2月1日實施的《土地登記辦法》，以及住房和城鄉建設部於2008年2月15日頒佈並於2008

年7月1日實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權以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，上述制度屬獨立的。然而，在深圳、上海、廣州及部分其他主要城市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產權證，以證明土地使用權以及在此上所興建建築物的所有權。

按揭

在中國批出的按揭受全國人民代表大會常務委員會於1995年6月頒佈的《中華人民共和國擔保法》（「擔保法」）、建設部於1997年5月頒佈的《城市房地產抵押管理辦法》（2001年8月經修訂）、中國物權法以及有關規管房地產的法律所規管。根據擔保法，任何按揭合同必須以書面訂立，並必須載有規定的條款，包括(i)所抵押債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期間；(iii)所按揭物業的名稱、數量及土地使用權的所有權，及(iv)按揭的範圍。就城市房地產的按揭而言，於訂立按揭合同後在一幅土地上的新建築物，不應受按揭的限制。

按揭是否有效，視乎按揭合同是否有效、按揭人是否擁有房地產證書及／或土地使用權證，以及有關按揭是否已在有關機構登記。如果按揭貸款並未償還，承按人可出售物業，以清償欠款，並將出售或拍賣按揭物業所得款項餘款歸還給按揭人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，承按人可向中國具管轄權的法院或仲裁處提出訴訟（倘有協議列明以仲裁方式收回欠款）。

擔保法亦載有完整條文，處理有關保證的事宜。根據擔保法，保證可分為兩類；(i)保證，據此當債務人未能履行其付款責任時，保證人承擔有關責任；及(ii)連帶責任保證，據此擔保人及債務人共同就還款責任負責。保證合同必須以書面簽立，並除非另行協定，否則保證期須為主要責任履行期屆滿後的六個月。

擔保法更規定，如果債項既有保證並有按揭物業擔保，則擔保人的責任僅限於按揭物業未擔保的債項。

租賃

城鎮土地條例以及城市房地產法容許租賃出讓的土地使用權，以及在其上的物業。然而，租賃以劃撥取得的土地使用權以及在有關劃撥土地上的建築物，受城鎮土地條例所規管。

租賃城市房地產物業受《城市房屋租賃管理辦法》（「辦法」）所規管，辦法是根據城市房地產法而頒佈的。根據辦法，中國建築物的業主有權將建築物出租，而業主及租戶須訂立載

有若干特定條文的書面租賃合同。合同須在簽訂後三十日內，在市級或縣級的相關房地產管理機關登記。合同的期間不得較土地出讓合同餘下年期長。租戶可於獲得業主批准下，分租物業。

根據城市房地產法，倘建於國有土地上的房屋擁有人，將其物業出租，而土地使用權乃以劃撥方式獲得，作牟利用途，則來自土地的任何款項(以租金形式)必須支付給國家。

根據北京市住房和城鄉建設委員會於2008年5月頒發並於2008年6月實施的《關於加強非居住房屋租賃合同登記備案工作有關問題的通知》、北京市政府於2007年11月頒佈並於2008年1月實施的《北京市房屋租賃管理若干規定》以及辦法，在北京，用以居住的出租房屋協議須於出租房屋服務站登記，而非居住協議須根據辦法在市級或縣級的相關房地產管理機關登記。

2010年12月，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》，將於2011年2月1日取代辦法實施。根據商品房屋租賃管理辦法，業主及租戶須訂立載有特定條文的租賃合同，人均租住建築面積不得低於房屋所在地的地方政府規定的最低可居住面積，廚房、衛生間、陽臺或地下儲藏室不得出租供居住，且租賃合同須在簽訂後三十日內，在市級或縣級的相關建設或房地產管理機關登記。倘延期或終止租賃合約或登記項目有所變動，業主及租戶須於延期、終止或變動三十日內於有關建設或房地產機關作出登記變動、延期或撤銷。

全國人民代表大會於1999年3月頒佈並於1999年10月實施的《中華人民共和國合同法》規定(其中包括)，倘租賃協議年期超過六個月，須訂立書面租賃協議，而任何租賃協議年期不得超過二十年。於租賃期內，任何租賃物業所有權變動不會影響租賃合約有效性。倘經業主同意，租戶可轉租物業，同時，業主及租戶間的租賃協議仍有效且具有約束力。倘業主將根據租賃協議出售已出租住房，需於出售前給予租戶合理的預先通知，且租戶可在同等情況下優先購買該已出租住房。

租戶必須根據租賃合同準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理時間內交租，否則可終止租賃，並收取違約金。

除下列各項外，倘業主有意於期滿前終止租賃，必須事先獲得租戶同意，而租戶有權得到由此所引致的任何虧損補償。

倘租戶未獲業主事先同意轉租物業，或未按照租賃協議規定使用物業而對租賃物業造成損失，或於業主規定合理期間後仍拖欠租金，或發生業主可根據相關中國法律及法規終止租賃協議的其他情況，業主有權終止租賃協議。

銷售及轉讓物業

根據《商品房銷售管理辦法》，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營業執照及房地產開發企業資質證書；b)企業須取得土地使用權證或其他土地使用批准文件；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)樓宇已竣工及驗收合格；e)原居民已獲妥善安置；f)已裝設供水、供電、供熱、供氣及通訊設施等所需設施並可供使用，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)已完成物業管理方案。

現售商品房之前，房地產開發企業須提交符合商品房現售條件的房地產開發項目手冊及有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據《城市房地產法》及建設部於1995年8月頒佈的《城市房地產轉讓管理規定》(2001年8月經修訂)，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讓給他人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的使用權同時轉讓。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有管理權的房地產管理部門辦理登記備案手續。

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出讓土地使用權之全部土地出讓金，並正式取得土地使用權證；
- 倘屬於房屋建設工程，完成開發投資總額的25%以上；
- 倘屬於成片開發土地，依照規劃對土地進行建設工程，完成供水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施、公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地；及
- 倘房地產已經竣工，必須取得房屋所有權證。

以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產後，其土地使用權的年限將為原土地出讓合同約定的年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。倘受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途，必須事先取得原有土地使用權的出讓方和有關市、縣規劃行政主管部門的同意，簽訂土地出讓合同變更協議或者簽訂新土地出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，按照國務院的規定，報有批准權的人民政府批准。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓人辦理土地使用權出讓手續，並

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

中國物業管理條例

根據國務院於2003年6月8日頒佈並於2003年9月1日實施的《物業管理條例》(經2007年8月26日修訂並於2007年10月1日實施)，國家實施資質規劃制度監控物業管理企業，而涉及物業管理的企業須自主管機構獲得相關資質。根據住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈的《物業服務企業資質管理辦法》(2007年10月30日經修訂)，物業服務企業可劃分為一級、二級或三級。根據有關標準(包括但不限於該物業服務企業註冊資本、相關技術人員數量、物業服務經驗及服務管理制度)，相關建設機關將頒發物業服務企業的資質證書。根據《物業管理條例》，經合共持有建築物非公共面積50%以上的過半數業主同意，業主可聘請或解雇物業管理公司。倘於業主或業主大會在正式聘用物業管理前，建設單位聘用房地產管理企業，應當與房地產管理企業訂立書面籌建期物業服務合同。此外，根據北京市政府於2010年4月20日頒佈並於2010年10月1日實施的《北京市物業管理辦法》，物業服務企業須於物業服務合同簽署後十五日內，向有關縣級物業管理機關提交物業服務合同備案。

中國物業法律及香港物業法例若干方面的比較

以下為中國及香港法律制度給房地產專有權法律保障的一般比較：

中國	香港
<p>通則</p> <p>根據城市房地產管理法，業主的房地產合法權利及權益可受中國法律保障，免受個人的非法侵權。</p> <p>一般而言，在中國，業主的房地產合法權利及權益均受中國法律保障。</p> <p>中國土地制度</p> <p>中國法律將土地所有權與土地使用權相別。根據中國憲法，城市的所有土地均由國家擁有，而除非法律特別指明，農村和近郊地區的土地則由集體擁有。宅基地、自留地及自留山亦屬集體擁有。倘國家需要動用該等土地作公眾用途，國家可依法徵用或收回土地並給予賠償。</p> <p>根據城鎮土地條例，實施城市地區國有土地使用權出讓和轉讓的制度。根據該制度，所有本地和外資公司、企業和其他組織及個人，除非法律以其他方式指明，均可依法收購土地使用權以開發及經營物業。</p> <p>根據城鎮土地條例，縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同出讓給土地使用人有限期的土地使用權作特定用途，惟需支付一筆土地出讓金。出讓土地的最高年期視乎土地使用類別而定。該年期一般為如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅用途可長達70年； 	<p>通則</p> <p>隨着香港於1997年7月1日回歸中國後，《香港特別行政區的基本法》成為香港憲法。根據基本法第6條，香港特別行政區依法保護私有財產權。根據「一國兩制」的理念，香港享有高度自治權，而其法制基本上是不同於中國法制。在香港，土地業主的土地房地產擁有權均受香港法律保障，其中包括英國普通法及香港法例所組成。</p> <p>香港土地持有權制度</p> <p>香港土地的年期基本上為租用年期。土地物業的業權源自香港政府授出長期政府租約或協議及租賃條件(視乎情況而定)。香港土地物業的業主實際上是長期租約持有人。</p> <p>由於歷史上的原因，政府租用的年期可由短期租約至長達999年的租約不等。基本法第120條主要規定於香港特別行政區成立前所批出、決定、或續期的超越1997年6月30日的所有政府租約，以及該等政府租約相關的一切權利將繼續受到香港法律承認及保護。基本法第121條規定於1985年5月27日至1997年6月30日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期的所有政府租約，並已延長超越1997年6月30日但不遲於2047年6月30日到期，在1997年7月1日起，承租人毋須向香港政府支付任何額外地價，但須支付按有關租約物業的差餉租值3%計算的年租。</p>

中國

- 工業或公共用途可長達50年；
- 商業、旅遊及娛樂用途可長達40年；及
- 所有其他用途可長達50年。

於出讓年期屆滿後，土地使用人可申請續期，惟須簽訂新土地出讓合約及支付一筆土地出讓金。倘出讓年期不獲續期，則該土地的土地使用權及其上任何建築物的所有權將交回國家及毋須賠償。按物業權利法，當建設土地用作住宅(但不作其他)物業用途的土地使用權屆滿時，將自動續期。

根據城鎮土地條例，土地使用權可以協議、投標或拍賣等方式出讓。

根據於2002年7月1日生效的出讓國有土地使用權規定，作為商業用途、旅遊、娛樂及商品房住宅用途的物業僅可以投標、拍賣或競價的方式出讓。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘根據適用法律及法規無規定該土地須以公開拍賣、投標或競價的方式出讓，則土地使用權可以協議方式出讓。

於簽訂土地使用權出讓合同後，承讓人須根據合同條款支付出讓土地金。於繳足出讓土地金後，合同可呈交有關當地機構，以發出土地使用權證作為出讓土地使用權的證明。

於2007年9月，國土資源部再頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》要求作為工業用途的土地，除探礦土地外，亦必須以公開招標，拍賣及掛牌的方式出讓。僅在承讓人已悉數支付土地出讓合同的土地出讓金後，

香港

早期的政府批地合約條款通常含有較少限制。由於社會更趨複雜，較新的批地則通常會載入多方面的開發規定、責任及限制。政府通常在政府批地契約中提出一項轉讓的限制 — 承批人須遵從政府批地契約中的所有的積極責任，並取得地政總署發出的滿意證明書，承批人方可出售／轉讓該項目的任何個別單位。倘沒有發出滿意證明書，承批人只能在取得地政總署的有關事先書面同意後方可出售／轉讓單位。不遵從政府批地條款可能導致政府行使收回土地的權利。

若干政府批地及若干法律載有政府有權在批地期間屆滿前，收回土地或其任何部分作公共用途的條文。受影響業主可獲賠償。

香港的物業可由任何個人或公司合法實體擁有，不論為當地或海外個人或公司。根據《印花稅條例(香港法例第117章)》，香港的物業交易均須繳納從價印花稅。於2010年11月19日，財政司司長宣佈除現行的從價印花稅外，加徵出售住宅物業時的額外印花稅。個人或公司(不論註冊成立地點)於2010年11月20日起所購入，並於二十四個月內重售的住宅物業，將按不同稅率(最高為作價或市價的15%)及物業的不同持有期間(最長為二十四個月)徵收額外印花稅。新措施須待通過若干立法修訂後方能實施。

中國

承讓人才可申請土地登記及取得土地使用權證。再者，土地使用權證不得按土地出讓合同所支付的地價比重，發出土地使用權證。

在任何限制的規限下，獲出讓土地使用權的人士可將該土地使用權轉讓。轉讓可以出售，交換或餽贈方式。出讓土地的土地使用權年期為根據出讓土地使用權合同的原年期減承讓人已享有的年期。

土地使用權的轉讓必須以書面合同為證。於轉讓後，於原合同中所載國家出讓土地使用權的所有權利及責任，連同於該土地上的任何建築物及其他固定結構均同時轉讓給承讓人。該項轉讓必須正式向有關當地土地局登記，並獲發新土地使用權證，而原土地使用權證將被暫停。

根據城市房地產管理法，有關以出讓方式獲得土地使用權的土地轉讓，必須符合以下條件：

- 須根據土地出讓合同繳足土地出讓金並獲得土地使用權證；
- 該等土地的投資或開發必須根據土地出讓合同的條款進行；
- 倘投資或開發涉及在該土地上興建建築物，則投資或開發總額的25.0%以上必須已進行或完成；及
- 倘投資或開發涉及大幅土地，則必須符合工業或其他建設用途土地使用的條件。

物業的業主委員會

根據物業管理條例，在持有建築物非公眾地方總面積超過50%的過半數業主同意下，業主可聘請或解僱物業管理公司。倘在業主或

香港

分層所有權

在香港的多層建築物中，較為普遍則是分層契所有權。該等分層契所有權的結構是源自所有單位業主以共同業主身份共同持有土地

中國

業主大會在正式委聘物業管理公司前，一個建設單位須聘用一家房地產管理企業，應與該房地產管理企業訂立一份籌建期物業服務合同。

所有權證

在中國，所有權的登記可分為兩類，即土地登記及建築物登記。土地登記由有關當局向土地業主發出土地使用權證以證明該土地業主已取得土地使用權，並可將該土地使用權轉讓、按揭或出租。建築物登記則是向建築

香港

及發展項目的理念。整個土地及發展項目名義上分額成為若干不可分割份數。每個單位的業主持有當中分派的若干不可分額份數連同使用，佔用及享用其單位的獨家權利。發展項目的所有業主分享使用作公用用途的公用部分及公用設施。發展項目的建築師通常在參考各單位的建築樓面面積後作出該等不可分割分數的分配。緊隨轉讓該發展項目的第一個單位後，發展商，單位的第一位買家及發展項目管理人將訂立一份稱為公共契約及管理協議（「公共契約」）。該契約書列出該發展項目單位的共同業主及其互相之間的權利及責任及該發展項目的管理事宜。

香港的建築物管理制度主要是建基於發展項目單位業主的私人合約安排，即是公共契約。監管建築物管理的法例為建築物管理條例（香港法例第123章），該法例亦監管發展商不可在公共契約內加入不公平條款，以及為公共契約內的強制性條款制定框架，從而規管發展項目的單位共同業主的權利及責任及該發展項目的管理事宜。公共契約通常根據政府及香港律師公會制定的指引而訂立。較新的批地合約條款普遍訂明公共契約條款須獲地政總署批准。

土地註冊

香港現行的土地註冊制度為「契據登記制度」，由《土地註冊條例（香港法例第128章）》所規管。在香港，影響土地物業權益的文件會送交土地註冊處註冊登記。

中國

物業主發出房屋所有權證或房地產權證以證明該樓宇業主已取得該建築物的房屋所有權。根據土地登記規則、土地登記辦法及房屋登記辦法，所有已正式登記的土地使用權及房屋所有權均可得到法律的保障。

在中國的多個城市，該兩個不同的制度通常各自運作。然而，在深圳、廣州、上海及其他大城市中，該兩個制度已合併，並將發出一種單一的綜合房地產及土地使用權證(房地產權證)，以證明土地使用權和於其上建立的房屋所有權。

中國的租契／租賃

房地產管理法及城市房地產管理法准許將土地使用權及其上物業出租。

城市房地產之租賃亦受根據城市房地產管理法而制訂的《城市房屋租賃管理辦法》(「管理辦法」)所規管。在管理辦法下，中國房地產的業主有權把建築物出租。業主及租客需要簽訂一份租務合約，當中需包括指定條款。

香港

土地註冊處存置了香港土地物業權記錄的公開土地登記冊。註冊不等於證明註冊業主擁有該物業的良好業權。契據登記制度只是把註冊文件分優先次序，而所有註冊文件都會成為公開紀錄。如要核實個別人士對某個物業是否擁有良好及可出售之業權，應尋求法律意見。

於2004年，香港通過土地業權條例。新業權註冊制度將會把現行的契據登記制度轉變為業權註冊制度。在新制下，業權登記冊將成為物業業權不可推翻之證據。可是，新例的實施日期仍未有定案。

證明物業業權

在業權註冊制度實際生效前，物業業權需透過查核業權契據的真確本(如只牽涉特定物業)或業權契據核証副本而予以證實，確保業主的業權妥善地來自其前擁有人，並且無業權負擔。

監管香港房地產及物業交易的主要法律為物業轉易及財產條例(香港法例第219章)。條例於1984年實施。物業轉易及財產條例乃採納自有關物業轉易的英國法規及普通法原則。除此條例外，法院之裁決對決定業權亦起了重要作用。

香港的租契／租賃

監管香港租契或租賃物業事宜的主要法例為業主與租客(綜合)條例(香港法例第7章)(「租務條例」)。於2004年條例修訂前，住宅租戶只要願意繳付市值租金即可獲得法定續租權。在修訂前的租務條例，只有在有限法定情況下業主才可拒絕續租。此等情況包括業主需要自住、業主進行重建、使用物業作違法用途、非法轉租物業等。《2004年業主

中國

合約簽訂三十日內須向市級或縣級的物業管理機關登記。合約的年期不能超過土地使用權出讓合同的餘下年期。租客在取得業主同意下可以轉租物業。

跟據強化非住宅物業出租協議登記通告，北京市物業出租行政規定及管理辦法，在北京市內，住宅物業出租協議應在出租房屋服務站登記，而非住宅的則應根據管理辦法向有關市級或縣級的相關房地產管理機關登記。

中華人民共和國合同法規定如租賃期在六個月以上、二十年以下，租賃協議須為書面形式。在租賃期內，租賃物業的業權轉讓不影響租約的有效性。在取得業主同意及業主和租客之間的租賃協議繼續生效的情況下，租客仍可轉租物業。當業主出售已簽訂租賃協議的出租物業時，應在放售前給予租客充足時間通知，而租客則有優先權以相同條件購入該物業。

租客應根據租約準時交租。如無合理解釋下欠交租金，業主可在合理通知期內要求租客付款，或是中止合約並要求租客繳交罰款。

香港

與租客(綜合)(修訂)條例》(「修訂條例」)於2004年7月9日開始生效後，舊有制度已被廢除。

另外，在修訂條例下，固定年期非住宅租賃將於年期屆滿時終止，業主毋須再為終止租賃而給予最少六個月的法定遷出通知書。此法律改變讓業主及租客在香港租務市場興旺下有更大彈性及自由。

在修訂條例實施後，普遍而言業主及租客在協議租賃條款時有更大自由。香港業主，特別是持有整座商業項目或住宅樓宇的，對租戶施加廣泛責任甚為常見。這些責任包括繳交租金、管理費、差餉、有時要承擔宣傳費(特別是大型購物商場)、將物業維持在一個可租賃的狀況、不得將物業轉租、遵守契約書、政府批地的條款、任何條例及政府規定。業主的責任僅限於提供「寧靜享用」的物業(此為涉及不干預租戶於租契下的法律權利的法律概念)、支付地租及維修物業結構的責任。業主或租客也可以提起訴訟，行使他們在租約下的權益。

值得注意的是年期不超過三年的租契不需以契據形式定立及向土地註冊處登記。然而，如果租客有續租權，普通法案例指出租客應該將租賃協議向土地註冊處登記，以便取得針對第三方權益的優先權，即使原租契或續租後不超過三年。

外匯管制

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受到外匯管制，無法自由兌換成外匯。人行管理下的國家外匯管理局負責對所有與外匯相關的事宜進行管理，其中包括執行外匯管制。

1993年12月31日前，外匯管理採用配額制。企業倘若需要外幣，必須首先從地方的國家外匯管理局（「外匯管理局」）分局申請配額，方能通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣轉換成外幣。上述轉換必須按照外匯管理局每日制訂的官方匯率進行。人民幣亦可以在外匯調劑中心兌換。外匯調劑中心所採用的匯率大部份根據外幣的供求情況及中國企業的人民幣規定而定。任何企業如想在外匯調劑中心買賣外幣，須首先取得外匯管理局的批准。

於1993年12月28日，國務院屬下的人行頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，自1994年1月1日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制。開始實施人民幣經常項目下的有條件可兌換，由指定銀行建立外匯、結匯與付匯系統，並統一官方人民幣匯率與外匯調劑中心的市場匯率。1994年3月26日，人行頒佈《結匯、售匯及付匯暫行管理規定》（「暫行規定」），當中載有規管中國企業、經濟團體和社會團體進行外匯交易的詳細規定。

於1994年1月1日，過往人民幣的雙元匯率制度被廢除，並由有管制的浮動匯率制所取代，此制度乃按人民幣的供求釐定。根據此制度，人行每天制訂並公佈人民幣對美元的匯率。該項匯率參照前一日銀行間外匯市場的人民幣對美元交易價格確定。同時，人行還參照國際外匯市場的匯率，公佈人民幣對其他主要貨幣的匯率。在外匯交易過程中，指定的外匯銀行可以根據人行公佈的匯率，在特定範圍內自由決定適用的匯率。

於1996年1月29日，國務院頒佈《外匯管理條例》（「外匯管理條例」），自1996年4月1日起生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉移分類作經常項目及資本項目。經常項目毋須再獲外匯管理局的批准，但資本項目則仍須獲外匯管理局批准。外匯管理條例其後於1997年1月14日及2008年8月5日經修訂。此等修訂確定國家不得限制國際經常項目付款及轉移。

於1996年6月20日，人行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），自1996年7月1日起生效。結匯規定取代了暫行規定，並廢除其餘對有關經常項目的外匯兌換的限制，惟仍然保留現行對有關資本項目的外匯交易的限制。按結匯規定為基準，人行發佈《外商投

資企業實行銀行結售滙工作實施方案》。公佈允許外商投資企業按其需要而於指定外滙銀行，為經常項目及外滙付款開立結滙賬目，以及就資本項目開立專開賬目。

於1998年10月25日，人行和外滙管理局聯合頒佈《關於停辦外滙調劑業務的通知》。據此，自1998年12月1日起生效，中國所有就外商投資企業進行的外滙調劑業務須予停辦，同時外商投資企業進行的外滙交易須按銀行適用的結滙及售滙制度受到規管。

於2005年7月21日，人行宣佈自2005年7月21日起，中國將按市場供求及參考一籃子貨幣實施有管制的浮動滙率制度。人民幣滙率不再與美元掛鈎。人行將於各營業日收市後公佈銀行同業外滙市場上美元等外幣兌人民幣的收市價，為下一個營業日釐定買賣人民幣的中央平價。

除外商投資企業或獲相關條例特別豁免的其他企業外，中國所有實體(不包括外國貿易公司及具備進出口權利的生產企業(該等企業有權保留自其經常項目交易產生的部分外滙收入，並可利用其經常項目交易或獲批准資本項目交易中的該等保留外滙支付款項))必須向指定外滙銀行出售其外滙收入。境外機構發行貸款或自發行債券及股份而產生的外滙收入無須售予指定銀行，惟可於存放於指定銀行的外滙賬戶。

需要以外滙進行有關經常項目交易的中國企業(包括外商投資企業)在未有外滙管理局的批准下，可出示有效的收據及憑證於指定外滙銀行執行外滙賬戶付款或兌換及付款。根據條例，需要以外幣向其股東分派溢利的外商投資企業以及須以外幣向股東支付股息之中國企業，獲董事會就派發溢利批准決議案後，可於指定外滙銀行執行以其外滙賬戶付款或兌換及付款。

有關資本項目(如直接投資及股本出資)的外幣兌換仍然受到且須獲外滙管理局或其具法定資格的分局事先批准方可行事。

於2005年1月及4月，外滙管理局發出兩項法規，要求中國居民就其境外投資活動向外滙管理局登記及取得批准。外滙管理局亦宣佈，該等規定的目的是為達到外滙的收支平衡，以及規範所有跨境資金流向。於2005年10月21日，外滙管理局發佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外滙管理有關問題的通知》，自2005年11月1日起生效。通知取締上述於2005年1月及4月由外滙管理局頒佈的兩項法規。根據該通知，「特殊目的公司」指由中國居民(中國境內法人及自然人)成立或間接操控，以就其位於中國本地企業的資產或股權進行融資的離岸公司。在成立或取得此等特殊目的公司的控制權之前，每名中國居民(不論為自然人或法人)必須在有關的當地外滙管理局分行辦妥海外投資外滙登記程序。

該通知的應用具追溯力。因此，過往成立或取得該等在中國境內進行投資的離岸公司控制權的中國居民須於2006年3月31日或之前辦妥有關的海外投資外匯登記程序。

於2006年7月11日，人行、外匯管理局及其他機關聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，指出(i)境外實體或個人在中國境內投資非自用房地產，應當遵從適當的中國法律申請成立外商投資房地產企業，經有關政府部門批准並辦理登記後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，投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行；(iii)新成立的外商投資房地產企業須先獲頒發一年期的批准證書和營業執照。企業付清土地使用權出讓金後，向有關政府部門提交《國有土地使用證》，以獲取正式的批准證書和營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股份和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，須先由商務機關審批。投資者應向商務機關提交履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》的保證函。此外，投資者亦應提交《國有土地使用證》、建設主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的納稅情況證明材料；(v)境外投資者通過股權轉讓、收購合資企業中方股權或其他方式併購的境內房地產企業，根據適當的中國法律，需以自有資金一次性支付購買資金，並妥善安置企業職工及處理銀行債務；(vi)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的35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；(vii)外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式在合同、章程、股權轉讓協議以及其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；(viii)境外投資者在中國設立的分支、代表機關(外商投資房地產企業除外)和在中國工作、學習時間超過一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住的商品房。港澳臺地區居民和華僑因生活需要，可在中國限購一定面積的自住商品房。

於2006年9月1日，建設部及外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知指出：(i)從境外匯入購房款的，由指定外匯銀行進行審核確認後，將購房外匯資金結匯後直接劃入房地產開發企業的人民幣賬戶，不能將購房外匯資金劃入房地產開發企業的經常項目的外匯賬戶；(ii)不能完成商品房交易，而境外購房者需將退回的人民幣購房款購匯匯出的，須由指定外匯銀行進行審核確認；(iii)境外購房者出售所購境內物業取得的人民幣資金而需購匯匯出的，須經地方的外匯管理局分局審核確認；(iv)外商投資房地

產企業註冊資本金未全部繳付的，或未取得《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的35%的，不得向境外借用外債，外匯管理局不予辦理外債登記和外債結匯核准。

於2007年7月，外匯管理局發佈《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》。該通知規定(其中包括)(i)對2007年6月1日以後(包括2007年6月1日)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，外匯管理局各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續及(ii)對2007年6月1日(包括2007年6月1日)以後取得地方商務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，外匯管理局各分局不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

國務院於2008年8月1日修訂外匯管制條例，自2008年8月5日起生效。經修訂的外匯管制條例取消了外匯強制結匯。倘經常項目的資金流入流出具有真實、合法的基礎，個人或實體可根據外匯管理局提出的條文及條款以外幣保有其在中國境內外所得收入。企業可保留或向進行外匯結售匯的財務機關出售經常項目交易產生的外匯收入，除國家另有規定，保留或向進行外匯結售匯的財務機關出售經常項目交易產生的外匯收入與否，視乎外匯管理局或其分局的批准。資本項目外匯及結匯資金應按照具法定資格的機關及外匯管理局或其分局批准的用途使用，而外匯管理局或其分局獲授權監管資本項目外匯及結匯資金的使用及資本項目的變更。人民幣實行有管制的浮動匯率制，配合市場供求。境內個人或實體進行海外直接投資或可流轉證券及衍生金融工具的海外發行及交易，應當向國家外匯管理機關辦理登記手續。此外，除有關中國法律及法規要求外，該個人或實體應於獲取該投資、發行或交易的批准或備案前向有關機關作出申請。

於2008年8月29日，外匯管理局綜合司發佈《國家外匯管理局綜合司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》。該通知進一步規管中國外商投資企業的外匯資本金結匯管理。

根據該通知，外商投資企業向指定銀行申請資本金結匯，事先應當經會計師事務所辦理資本金驗資。指定銀行不得為未完成驗資手續的資本金辦理結匯。此外，指定銀行為外商投資企業結算的外匯總金額不得超過已經審核的資本總額。指定銀行為外商投資企業辦理資本金支付結匯業務須遵循外匯管理局的結匯管理規則。

外商投資企業外匯資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府部門批准的經營範圍內使用，除另有規定外，結匯所得人民幣資金不得用於境內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以外匯資本結算的人民幣資金購買非自用房地產。外商投資企業以資本金結匯所得人民幣資金用於證券投資，應當按國家有關規定執行。商務機關批准成立的投資性外商投資企業從事境內股權投資，其資本金的境內劃轉應當經外匯管理局核准後才可辦理。境內實體或個人向外國投資者轉讓所持境內企業股份或權益而收取的外匯購買對價，應當通過資產變現專用外匯賬戶辦理入賬及結匯。資產變現專用外匯賬戶的開立及資金入賬應當經所在地外匯管理局根據相關規定核准。

於2009年7月1日，人行、財務部、商務部、海關總署、稅務總局、中國銀監會共同頒佈《跨境貿易人民幣結算試點管理辦法》，據此，國務院批准試點省市的有關機關指定合資格企業實行貿易人民幣結算試點計劃，該等企業獲准以人民幣進行跨境貿易的結算。於2010年6月17日，人行、財務部、商務部、海關總署、稅務總局、中國銀監會共同頒佈《關於擴大跨境貿易人民幣結算試點有關問題的通知》，將試點計劃地區擴展至超過二十個包括北京在內的省市，及使全球各國均可以人民幣進行貿易及其他經常項目結算。

於2011年2月25日，商務部發佈《商務部關於外商投資管理工作有關問題的通知》，據此外商擬以其跨境貿易結匯或以通過中國境外其他方式合法取得的人民幣款項在中國進行投資，包括成立新外商投資企業、增加資本或收購現有中國企業及提供貸款，須向有關商務機關申請批准。當收取申請時，相關省級商務機關應向商務部報告及取得其同意。在取得商務部同意後，省級商務機關才可進行機關批准程序。