

下文為關於中國房地產行業多個方面的中國法律及法規概要，包括：

- 房地產開發企業的設立
- 外商投資房地產企業
- 房地產開發企業的資質
- 房地產項目的開發
- 房地產開發用地
- 商品房銷售
- 房地產轉讓
- 房屋租賃
- 房地產抵押
- 房地產開發企業相關的主要稅項
- 物業服務
- 房地產項目保險
- 穩定住房價格的措施
- 境外上市
- 環保
- 外匯管制

房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日施行，並於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），房地產開發企業定義為以營利為目的從事房地產開發與銷售的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及實施的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」），房地產開發企業須符合下列規定：

- 其註冊資本為人民幣100萬元或以上；及
- 有四名或以上全職專業房地產／建築工程技術人員以及兩名或以上全職會計人員，且均持有相關資格證書。

《開發條例》亦規定，省、自治區或省級直轄市的地區政府可根據當地情況對房地產開發商的註冊資本及專業人員數目作出更嚴格的規定。

根據《開發條例》，欲設立房地產開發企業的房地產開發商須向國家工商總局登記。房地產開發商亦須自領取營業執照起30日內向登記機關所在地的房地產開發部門備案。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目(不包括經濟適用房項目)的資本賬資金的比例由20%或以上提高至35%或以上。然而，根據國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品房項目及經濟適用房項目的資本金最低比例下調至20%，而其他房地產項目的有關比例下調至30%。

外商投資房地產企業

根據商務部與國家發改委於二零零七年十月三十一日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》(「《外商投資目錄》」)(二零零七年經修訂)，

- 土地成片開發(限於股本合營企業及合作經營企業)以及高檔賓館、別墅、優質寫字樓及國際會展中心的建設與管理屬於限制外商投資產業；
- 房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司屬於限制外商投資產業；及
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

計劃在中國從事房地產開發及銷售業務的外國投資者可根據有關外商投資企業的中國法律及法規的規定，於取得相關外商投資監管部門的批准後，成立股本合營企業、合作經營企業或外商獨資企業。

二零零六年七月十一日，住房與城鄉建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、國家工商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》。根據此公告，房地產市場外資准入和管理必須符合下列規定：

- 境外機構或個人在中國購買非自用物業，須遵循「商業存在」原則，並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，境外機構及個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- 外國投資者於未獲相關部門頒發外商投資企業批准證書及營業執照前，不得從事房地產開發及經營業務。
- 倘外商投資房地產企業的投資總額為1,000萬美元或以上，則其註冊資本金不得低於投資總額的50%；倘投資總額低於1,000萬美元，則其註冊資本金須遵循現行法規規定。
- 關於設立外商投資房地產企業，商務部及國家工商總局主管機關會負責批准設立及辦理註冊登記手續，並頒發臨時外商投資企業批准證書(一年有效)及臨時營業執照。付清土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業須申辦土地使用權證。房地產開發商可根據土地使用權證自商務部主管機關獲取正式的外商投資企業批准證書及與正式外商投資企業批准證書的核准經營期限相同的正式營業執照。
- 外商投資房地產企業的项目或股權轉讓，或外國投資者收購境內房地產企業，須遵循中國相關法律、法規及政策，並取得相關批文。投資者需提交：(a)履行土地出讓合約、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的保證函；(b)土地使用權證；(c)住房與城鄉建設部主管部門的變更備案證明文件；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明文件。
- 外國投資者通過股權轉讓或其他方式收購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股權，須妥善安置職工、恰當處理銀行貸款及以自有資金一次過支付代價。有不良紀錄或並未悉數支付過往收購代價的外國投資者不得進行上述活動。

二零零六年八月十四日，商務部頒佈《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》（「《房地產市場通知》」）。根據《房地產市場通知》，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，則其註冊資本不得低於投資總額的70%。外國投資者通過轉讓股權、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合併境內房地產開發企業，須妥善安置合併公司的原有職工、償還銀行債務及在發出營業執照日期或股權轉讓協議生效日期後三個月內支付全部轉讓代價。

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》，其中載列下列關於外商投資房地產業的審批與監管規定：

- 須嚴格控制外商投資中國高檔房地產；
- 申請成立外商投資房地產企業前，須(a)取得土地使用權證與房產證，或(b)訂立可獲土地使用權及房屋所有權的合約；
- 現有外商投資企業開拓房地產業前須獲得有關批文，而現有外商投資房地產企業如欲擴展已有房地產業務亦須獲得新批文；
- 須嚴格管制以返程投資方式收購境內房地產企業及外商投資房地產業。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權益持有人不得以任何形式擔保固定投資回報；
- 中國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相關法律向商務部登記；
- 國家外匯管理局主管部門及獲授權進行外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的有關企業，不得辦理資本賬項目結售滙手續；及
- 對地方部門違規審批設立的外商投資房地產企業，(i)商務部會查處糾正，且(ii)國家外匯管理局主管部門不得辦理該等企業的外滙登記手續。

二零零七年七月十日，國家外匯管理局發佈《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》。該條例限制外商投資房地產企業於海外集資並通過增資或股東貸款的方式向其附屬公司注資。該通知規定(其中包括)：

- 對二零零七年六月一日或之後取得商務部批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局及其地方分局不再辦理外債登記或外債結匯核准手續；及
- 對二零零七年六月一日或之後取得商務部地方主管部門批准證書但未提交商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局及其地方分局不再辦理外匯登記(或登記變更)或資本賬結售匯申請手續。

二零零八年六月十八日，商務部發佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，自二零零八年七月一日起，商務部委托其省級主管部門審核外商投資房地產企業的備案材料，並核實該等材料是否合法、真實及準確。商務部會在收到省級主管部門填妥並提交的備案表後將有關文件備案。此通知亦規定，外商投資房地產企業的設立(包括增加註冊資本)須符合項目公司的原則，限於從事經批准的單一房地產項目。

二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發佈《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》(「第142號通知」)。根據第142號通知，除非中國法律或法規另行批准，外匯資本金結匯所得人民幣只能用於該外商投資企業的經批准業務範圍，且不得用於境內股權投資或收購。

根據國務院於二零一零年四月六日頒佈的《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》及國家發改委於二零一零年五月四日頒佈的《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，除非《外商投資目錄》規定須國務院轄下相關部門批准，投資總額30,000萬美元或以下的鼓勵類及允許類行業外商投資須經國家發改委省級主管部門審批。根據商務部於二零一零年六月十日頒佈的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，商務部省級主管部門負責審批投資總額少於30,000萬美元的鼓勵類或允許類行業以及投資總額少於5,000萬美元的限制類行業外商投資企業的成立與變更。

房地產開發企業的資質

根據住房與城鄉建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並實施的《房地產開發企業資質管理規定》(「《資質管理規定》」)，房地產開發企業須按照《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與銷售業務。住房與城鄉建設部監督在全國範圍內經營的房地產開發企業的資質管理工作，住房與城鄉建設部的縣級或以上地方主管部門則監督當地房地產開發企業的資質管理工作。

根據《資質管理規定》，房地產企業資質分為一、二、三、四共四個等級，資質等級實行分級審批。

- 一級資質由住房與城鄉建設部省級主管部門初審，而由住房與城鄉建設部終審。一級資質房地產開發企業的房地產項目規模不受限制，並可在全國範圍承攬房地產開發項目。
- 二級或以下資質由住房與城鄉建設部省級主管部門規管，須授權予較低級別的政府機構。二級或以下資質的房地產開發企業可承接總建築面積250,000平方米以下的項目，惟須住房與城鄉建設部省級主管部門確定。

根據中國相關法律及法規，住房與城鄉建設部主管部門會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，審查所提交的資質登記申請。通過資質審查的開發企業將獲資質審查部門發放相關等級的資質證書。任何特定資質等級的開發商僅可在經核准業務範圍內從事房地產開發與銷售業務，不得越級承擔業務。

新設立的房地產開發企業向住房與城鄉建設部相關部門備案設立後，住房與城鄉建設部相關部門一般會於30日內向合資格開發商發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》由發出日期起計一年有效，而住房與城鄉建設部主管部門可視企業實際經營狀況延長有效期，惟不超過2年。房地產開發企業須在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向住房與城鄉建設部相關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須進行年檢。一級房地產開發商的資質年檢由住房與城鄉建設部或其委託機構負責。二級或以下資質開發企業的資質年檢程序可由住房與城鄉建設部的省級、自治區或省級直轄市主管部門制定。

房地產項目的開發

房地產項目動工開發及閒置土地

根據《外商投資目錄》，在中國進行土地成片開發、高檔賓館、別墅、優質寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設、經營或於房地產二級市場交易或房地產中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。根據國家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》，投資總額10,000萬美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目以及投資總額5,000萬美元或以上的限制類外商投資項目，須國家發改委核准，而中國其他外商投資僅須地方部門核准。具體而言，地方主管部門可審批投資總額10,000萬美元以下的鼓勵類或允許類外商投資項目以及投資總額5,000萬美元以下的限制類外商投資項目。

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及轉讓制度。土地使用者向國家支付土地出讓金作為土地使用權出讓金，可在一定年限內使用土地，而土地使用者可在使用年限內轉讓、出租、抵押或用於其他商業活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，市、縣級土地管理部門可與土地使用者簽訂土地出讓合約規定出讓土地使用權。土地使用者須支付土地出讓合約所規定土地出讓金。土地使用者悉數支付土地出讓金後，可登記擬作房地產開發地塊之土地使用權。除擬定用途為中國政府根據中國法律及法規免出讓金劃撥土地使用權之土地外，土地使用權可以出讓方式取得。除非中國相關政府部門批准轉讓並已繳納中國相關政府部門釐定的土地出讓金，否則不得轉讓政府劃撥土地。

進行房地產項目可行性研究時，建設或開發企業須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經修訂）向相關土地管理部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地管理部門會依據總體分區規劃及政府土地供應政策對建設項目的多個方面進行預審。倘預審結果令人滿意，則會頒發有關項目用地的預審批文。有關市、縣級土地管理部門會與土地使用者簽訂土地出讓合約，並向建設或開發企業發放有關批文。

按照城市房地產法，以轉讓方式取得土地使用權的人士，必須按照土地使用權轉讓合約規定的用途及動工期限開發土地。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》，一幅土地在下列任何情形下可界定為閒置土地：

- 取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，在規定的動工開發期限並無動工開發建設土地；
- 土地出讓合約或建設批文並無規定動工開發建設的日期，而自土地出讓合約生效或土地主管部門頒發批准書之日起滿1年尚未動工開發建設土地；
- 已動工開發建設但已開發建設的土地面積佔將開發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1年；或
- 法律及法規規定的其他情形。

市、縣土地管理部門可就其認定的閒置土地通知土地使用者，並公佈該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設期限(但最長不得超過1年)、改變土地用途、安排臨時使用及採取競標、公開拍賣或掛牌出讓方式確定新的土地使用者。處置方案經原審批機關批准後，可由縣級土地管理部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內以轉讓方式取得的任何土地，倘授出相關批文後滿1年尚未動工建設，可向土地使用者徵收相當於出讓金20%的土地閒置費；倘滿2年尚未動工建設，國家可無償收回土地使用權。然而，因不可抗力、政府行為或動工前不可或缺的前期工作造成動工遲延者，上述制裁不適用。

二零零七年九月八日，國土資源部發佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》。本通知規定買賣閒置土地的準則。國有土地使用權須在支付土地補償、結算及完成土地開發後方可提早轉讓。通知亦規定國有土地使用權證須於悉數支付收購土地的土地出讓金後方可發出，不得僅根據土地出讓金的付款比例發出。

二零零八年一月三日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，內容有關徵收額外土地出讓金、建立優先土地利用規劃及制定土地最佳利用的評估制度與其他措施。該通

知提出充分有效利用現有建設用地以及保護農地。該通知亦強調執行現行規則，對閒置超過一年但不滿兩年的任何土地按土地出讓金20%的比率徵收土地閒置費。該通知亦額外對閒置土地征繳增值地價，並授權國土資源部制訂實施辦法。該通知進一步要求金融機構對在土地出讓合約規定的動工日期起一年內並無動工，或未能完成土地開發面積至少三分之一或投資至少25%的房地產開發商，應審慎處理其貸款申請。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及條例。

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》，其中重申關於閒置土地的上述條款。

房地產項目的規劃

二零零七年十月二十八日，全國人民代表大會頒佈《中華人民共和國城鄉規劃法》，於二零零八年一月一日生效。根據該法，開發商簽訂土地出讓合約後，建設企業須向市、縣級規劃管理部門申請建設用地規劃許可證。進行建築物、構築物、道路、管線及其他工程建設前，建設企業須向市、縣級規劃管理部門申請辦理建設工程規劃許可證。倘建設工程已動工而未取得相關規劃許可證或違反相關規劃許可證的規定，則縣級或以上地方政府的主管城鄉規劃部門將責令停建項目。倘施工實體或個體仍可採取措施消除對實施城鄉規劃的影響，則該部門將責令其於限定期內糾正行為，並處以不低於建設費用5%但不超過10%的罰款；倘不可能採取措施消除影響，則該部門將責令施工實體或個體於限定期內拆除建築物或構築物，沒收實物或有關收入，甚至可能處以不超過建設費用10%的罰款。

房地產項目的興建

當施工場地已經基本具備施工條件，房地產開發企業須依照住房與城鄉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》向縣級或以上地方政府建設主管部門申請施工許可證。

根據國務院於二零零七年十一月十七日發佈的《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，項目開工建設前必須符合若干條件，包括(其中包括)符合全國產業政策、發展規劃、

土地供應政策及市場准入標準、履行並取得所有審批及手續、符合分區規劃、辦妥用地批准手續以及完成環境影響評價審批及取得施工許可證或開工報告。

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佈及實施的《建設工程質量管理條例》、住房與城鄉建設部於二零零九年十月十九日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施竣工驗收備案管理辦法》及住房與城鄉建設部於二零零零年六月三十日頒佈及執行的《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，房地產開發企業須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，其後會發放「工程竣工驗收備案表」。房地產開發項目成功通過必要驗收方可交付使用。分期開發的房地產項目可於各期竣工時進行驗收。

倘建設工程擁有人施工前未能取得建設工程施工許可證或開工報告未獲批准，則責令停建、作出更正並處以不低於建設工程合同費用1%但不超過2%的罰款。

二零零八年八月，國務院發佈《民用建築節能條例》，規管民用建築的能源消耗及能源利用效率。根據此條例，新建建築的設計與建設必須符合法定建築節能標準。未能符合有關標準的項目不可獲得施工或竣工驗收批文。

房地產開發用地

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》，允許有價轉讓土地使用權。一九八八年十二月，全國人民代表大會修改《土地管理法》，允許有價轉讓土地使用權。自有關政府部門取得國有土地使用權通常稱為一級市場，而自持有獲有關政府部門出讓的土地使用權的企業取得土地使用權通常稱為二級市場。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈並施行的《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》」），實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者向國家支付土地出讓金作為土地使用權出讓金，可在一定年期內使用土

地，而土地使用者可在使用年限內轉讓、出租、抵押或用於其他商業活動。根據《出讓和轉讓暫行條例》，縣級地方政府的土地管理部門須與土地使用者簽訂土地出讓合約，規定轉讓土地使用權。土地使用者須支付土地出讓合約所規定土地出讓金。土地使用者悉數支付土地出讓金後，須向土地管理部門辦理登記，並領取土地使用權證，取得土地使用權。開發條例規定，除中國法律或國務院規定可採用劃撥方式取得土地使用權者外，房地產開發用地的土地使用權須以出讓方式取得。

根據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建設用地使用權規定》(經修訂)，商業、旅遊、娛樂及商品住宅開發用地須以競標、公開拍賣或者掛牌出讓方式出讓，程序如下：

- 市、縣政府土地主管部門(出讓人)須在建議競標、公開拍賣或掛牌出讓前至少20天發出公告。該公佈須包括地塊、投標人及競買人的資格要求等基本情況、確定中標人或競得人的方法與標準及投標保證金等其他條件。
- 出讓人須對投標申請人、競買申請人進行資格審查，通知符合該公告所載規定的申請人並邀請其參加競標、公開拍賣或掛牌出讓。
- 以競標、公開拍賣或掛牌出售方式確定中標人或競得人後，出讓人與中標人或競得人須訂立確認書。出讓人須將投標或競買保證金退還予其他投標申請人或競買申請人。
- 出讓人與中標人或競得人須按照確認書所規定的時間及地點訂立土地出讓合約。中標人或競得人支付的投標保證金將用於抵銷國有土地使用權的部分土地出讓金。
- 中標人或競得人依照土地出讓合約付清土地出讓金後，須申請辦理土地使用權登記，由縣級或以上地方政府頒發土地使用權證。

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》，規定除採

用公開招標、拍賣及掛牌出售方式外，土地使用權亦可採取協定方式出讓。以協定方式出讓國有土地使用權的土地出讓金不得低於基準地價。

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》，規定嚴控高級商品房的土地供應。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出讓，優先保證中低價位及／或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，嚴格限制低密度及／或大套型住房的土地供應。此外，該通知規定暫停對新別墅項目的土地供應。

二零零四年四月二十九日，國務院發佈《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》，重申保護農田及嚴格管理建設用地審批的原則。

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價格標準公佈制度。

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》」)，於二零零七年十月一日施行。根據《物權法》，住宅(而非其他)建設用地使用權年期屆滿後會自動續期。除法律另有規定，建設用地使用權擁有人有權轉讓、互換建設土地使用權、用作出資或融資抵押。國家徵收企業、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。

二零零七年九月三十日，國土資源部頒佈《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》，進一步加強土地供應調控力度，其中規定用於開發廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小型住房的土地供應量不得低於年度土地供應總量的70%；土地資源部門須控制單宗土地規模，增加供應土地宗數，防止房地產開發企業囤積土地。房地產開發企業須根據有關土地出讓合約條款開發土地，違反者限制或不得參與日後的土地招標。一般而言，每宗土地的開發時間不得超過3年。

為規範土地市場及促進合理土地利用，國土資源部、財政部及人民銀行於二零零七年十一月十九日聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，在土地主管部門根據相關法律法規授出土地使用權前，通過市、縣級土地主管部門的土地儲備實體和聯屬人士監管土地開發及儲備。根據適用法律及法規，實施修路、供水、供電、供氣、通訊、照明、綠化、土地平整等前期土地開發工作的企業須通過公開招標方式選擇。

二零零九年十一月十八日，中國財政部、國土資源部、人民銀行、監察部及國家審計署聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定向中國政府購買土地的最低首期付款為土地出讓金的50%。該通知亦規定相關土地出讓合約訂明的分期付款期間一般不得超過一年，惟就特別項目而言，經有關政府機構共同批准，相關土地出讓合約訂明的分期付款期間可為兩年。開發商如未能準時繳清地價，將不獲准購買新土地。除國務院另有規定外，新規則禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

二零一零年三月八日，國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，規定自住業主經濟適用住房、棚戶區改造及中小型住房的土地供應量不得低於土地供應總量的70%，嚴格限制大套型住房的土地供應，禁止對別墅項目供應土地。該通知亦規定，土地的最低出讓價格不得低於土地適用級別的標準土地出讓費的70%，房地產開發商的投標保證金不得低於最低出讓價格的20%。有關各方必須在確認土地交易後10個工作日內簽署土地出讓合約，並須於土地出讓合約簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為最低首付款，餘額須於土地出讓合約簽署後一年內按合約規定支付。倘土地出讓合約未按上述規定簽署，則土地不予交付，且保證金不予退還。倘簽署土地出讓合約後未支付土地出讓金，則土地必須撤回。

根據國土資源部與住房與城鄉建設部於二零一零年九月二十一日聯合發佈的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》(國土資發[2010] 151號)，倘施工單位因調整規劃建設條件而無法動工，則相關土地使用權必須遭撤回並須透過新的投標、拍賣或無聲拍賣程序重獲相關土地使用權。倘投標者參與出讓土地的投標、拍賣或無聲拍賣程序，除相關身份證明文件及存款的規定外，投標者須提供可證明其存款並非來自銀行貸款、股東

貸款、再貸款及籌款的確認函。倘土地因企業本身而閒置，則企業及其控股股東不得參與出讓土地的投標、拍賣或無聲拍賣程序。企業須於土地出讓合約所規定的土地交付日期起計一年內動工建設住宅項目，並須於動工日期起計三年內完工。

商品房銷售

根據住房與城鄉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及商品房現售。

預售商品樓宇必須根據住房與城鄉建設部於一九九五年十一月頒佈並先後於二零零一年八月與二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》及其他相關法規進行。根據預售條例，商品房預售須按特定程序進行。根據中國現行法律及法規，預售商品房前，須取得預售許可證。具體而言，開發企業在竣工前預售商品房須向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售所得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：

- 已繳清所涉土地使用權的土地出讓金，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及施工許可證；
- 供預售商品房的開發資金達到工程總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及
- 已透過預售登記處取得預售許可證。

商品房通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件後，方可進行現售及交付。現售商品房前，開發企業須(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符合現售先決條件的文件，以供備案。

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》，開發企業預售商品房須與承購人簽訂商品房預售合約。開發企業須自商品房預售合約簽訂之日起30日內，

向縣級政府相關部門辦理登記並備案。房地產主管部門須應用網絡資訊科技，逐步實行網上預售合約登記。

二零零五年五月九日，國務院發佈《轉發住房與城鄉建設部等部門關於做好穩定住房價格工作的意見的通知》，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預售商品房再行轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得個人房產證之前，房地產主管部門不得為其辦理轉讓手續。倘房屋所有權申請人與預售合約所載預購人姓名不一致，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，推行商品房預售合約網上即時備案。

二零一零年四月十三日，住房與城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定，取得預售審批前，不得預先出售商品房，房地產開發企業亦不得收取買方任何按金、預付款或類似性質的付款。此外，該通知要求地方政府因應當地條件制訂已竣工商品房的銷售法規，並鼓勵房地產開發企業銷售已竣工商品房。

根據中國建設部（現稱中華人民共和國住房與城鄉建設部（「住房與城鄉建設部」））於二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》（於二零零一年六月一日生效），房地產商不得以售後包租或變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。該管理辦法規定，售後包租指房地產商以售後特定期限內承租或代為出租置業者所購商品房的方式銷售商品房。房地產發展商不得以返本銷售或變相返本銷售的方法銷售商品房。根據該辦法，返本銷售指房地產發展商銷售商品房並定期向置業者退還若干部分銷售所得款項的安排。

房地產轉讓

根據《城市房地產管理法》及住房與城鄉建設部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或其他合法方式將其房地產轉予他人或法人。房地產轉讓時，房屋所有權及房屋佔用範圍內

的土地使用權同時轉讓。轉讓當事人須訂立書面轉讓合約並在簽署轉讓合約後90日內向房地產所在地的房地產主管部門辦理登記手續。

以出讓方式取得土地使用權的房地產僅在符合下列條件的情況下方可轉讓：

- 已按土地出讓合約規定付清土地使用權轉讓的土地出讓金，並取得土地使用權證；
- 已按土地出讓合約規定進行開發，倘屬於房屋建設項目，則須完成開發投資總額的25%以上；或
- 倘屬成片土地開發項目，則須按規劃建設，完成給排水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施或公用設施的建設，並平整形成工業或其他建設用地。
- 倘房地產已經竣工，則必須取得房產證。

以出讓方式取得土地使用權的房地產轉讓後，土地使用權的使用年限為原土地出讓合約所規定使用年限的剩餘年限。受讓方改變原土地出讓合約規定的土地用途前，必須取得原有土地使用權出讓方及有關市、縣級規劃管理部門的同意，並簽訂土地出讓合約變更協議或重新簽訂新土地出讓合約，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

倘以劃撥方式取得土地使用權，經有國務院規定之必要批准權的政府批准，此劃撥方式可改為出讓土地使用權。有必要批准權的政府機關批准上述變更後，受讓方須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出讓金。根據中國現行法律法規，作商業、旅遊、娛樂及商品房發展用途的土地須以公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓。

此外，商業銀行亦禁止向擁有少於35%資本金(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，亦不得接受閒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開發貸款僅應用於該等商業銀行所在地區的項目。商業銀行不得向房地產開發商發放用於繳納土地出讓金的貸款。

二零零八年七月二十九日，人民銀行與銀監會聯合發佈《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，例如廉租住房、經濟適用住房、限價商品住房及總建築面積在90平方米以下的住房。商業銀行不得向房地產開發商發放用於繳納土地出讓金的貸款。該通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括：

- 嚴控建設項目貸款管理。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。倘已發放貸款予上述項目，須在採取必要保全措施的基礎上逐步收回。對列入限制用地項目目錄的項目，金融機構須審慎發放貸款。
- 審核市政基礎設施及工業用地項目貸款。
- 嚴控農村集體建設用地項目貸款管理。商業銀行不得對開發農村集體建設用地的商業項目發放貸款。
- 嚴控房地產開發項目信貸管理。商業銀行禁止向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。以抵押方式獲取土地儲備貸款須具備合法土地使用權證。此外，貸款抵押率最高不得超過相關抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不得超過2年。對於相關土地資源部門認定為在土地出讓合約所規定動工日期滿一年後開發的面積不足該宗土地地盤面積三分之一或投資不足項目投資總額四分之一的企業，商業銀行須審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。

房屋租賃

根據《城市房地產管理法》及住房與城鄉建設部於一九九五年五月九日頒佈並於二零一一年二月一日生效的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人須簽訂書面租賃合約。房地產租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合約的當事人須向房屋所在地縣政府房地產管理部門登記備案有關詳情。

根據住房與城鄉建設部於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日起生效

的《商品房屋租賃管理辦法》，倘房屋租賃當事人並無向主管部門登記房屋租賃，且未能在一定時間內糾正行為，則會遭罰款。

房地產抵押

根據《城市房地產管理法》、全國人大於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日起施行的《中華人民共和國擔保法》及住房與城鄉建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押合法取得的房屋時，該房屋佔用土地範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的國有土地使用權時，該土地上的房屋亦須同時抵押。鄉（鎮）、村企業的土地使用權不得單獨抵押。抵押鄉（鎮）、村企業的建築物時，其佔用範圍內的土地使用權亦須同時抵押。抵押人和受抵押人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押合約自簽訂之日起計30日內，抵押各方須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合約自抵押登記之日起生效。倘所抵押的房地產已取得房屋所有權證，則登記機關須在原房屋所有權證「他項權利」項作出記載，並向受抵押人頒發房屋他項權證。以預售商品房或在建商品房進行抵押者，登記機關須在抵押合約上作詳細記載。倘所抵押的房地產在抵押期間竣工，則當事各方須在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

《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法規有特定的禁止規定。

根據人民銀行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、個人住房按揭貸款及個人商業用房按揭貸款必須符合以下要求：

- 銀行僅可對具備開發資質、信用等級較高的房地產開發企業發放住房開發貸款。有關貸款可向適銷對路的住宅項目投放，惟借款企業的自有資金不可低於項目所需總投資的30%，且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及施工許可證。
- 關於發放個人住房按揭貸款，貸款額與抵押物實際價值的比率不得超過80%。倘個

人申請住房貸款購買期房，該期房如為多層樓宇，須達致「主體結構封頂」階段，如為高層公寓，則須「完成總投資的三分之二」。

- 關於發放個人商業用房按揭貸款，商業用房按揭貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限不超過10年，且所購商業用房須為現房。

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，銀行發放住宅開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商業用房貸款必須符合以下要求：

- 商業銀行對房地產企業申請的房地產貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款；
- 房地產貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高且並無拖欠工程款項的房地產企業。貸款須重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，對大戶型及／或大面積豪華商品房及別墅等房產項目須適當限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產企業，須嚴格審批新增房地產開發貸款並須密切監控；
- 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；
- 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。對於借款人申請個人住房貸款購買第一套住房單位，首期付款維持20%；對於購買第二套以上(含第二套)住房單位，須提高首期付款比例；及
- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限不得超過10年，所購商業用房須為如期竣工及經相關政府驗收的房屋。

對於套型建築面積為90平方米或以上的住房單位，其首付款隨後提高至房產價款的30%，於二零零六年六月一日生效。請參閱下文「— 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，政府亦就住宅開發貸款推出一系列措施，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。預計該通知將通過促進中國房地產市場持續健康發展而對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

根據銀監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須最少擁有開發項目所需資本金的35%。

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》，未繳清註冊資本、未取得土地使用權證或項目資本金比例未達到35%的外商投資房地產企業，不得辦理中國境內外貸款，且國家外匯管理局不予批准該企業的外匯借款登記。

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商務部地方主管部門批准及向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核准手續。

二零零七年九月，人民銀行及銀監會頒佈《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：

- 對於商業用房買家：(i)銀行不得為任何預售物業融資；(ii)增加首付款比例，不得低於相關物業購買價的50%；(iii)提高按揭貸款利率，不得低於人民銀行相關基準借貸利率的1.10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彈性調整；
- 對於商住兩用房的買家，增加首付款比例，不得低於相關住房買價的45%，其他條款參考商業用房釐定；
- 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金的貸款；及
- 利用貸款購買的商業用房須為已竣工並通過驗收。

二零零七年十二月五日，人民銀行及銀監會聯合發出《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，釐清須以借款人家庭(包括借款人、其配偶及未成年子女)為單位認定房產按揭貸款次數。

根據人民銀行與銀監會於二零零八年七月發佈的《國務院關於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，須取得土地使用權證。另外，金融機構提供的貸款額最高不得超過抵押物評估價值的70%，而貸款期限原則上不得超過兩年。

二零零八年十月二十二日，人民銀行頒佈《中國人民銀行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》，規定自二零零八年十月二十七日起，擴大個人按揭貸款利率的下浮幅度，並調整首付款的比率。因此，個人按揭貸款的最低利率為基準貸款利率的70%，而對於首次購買住房的買家，最低首付款比率已調整至20%。

二零零八年十二月，國務院發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。根據該意見，為擴大內需及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，仍可享受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單位的申請，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按銀行風險評估確定。

根據國務院於二零零九年五月發佈的《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%。金融機構須依據前述資本金比例調整決定是否向房地產企業發放貸款。

房地產開發企業相關的主要稅項

所得稅

根據企業所得稅法，目前中國外商投資企業、外商獨資企業及中國企業的所得稅稅率統一為25%。

此外，企業所得稅法規定，取得來源於中國境內並應派付予非中國居民企業投資者的股息，一般適用的所得稅稅率為20%，惟中國與非中國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。然而，根據國務院於二零

零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按減徵預扣稅稅率10%徵收。此外，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，而中國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擁有支付股息的各中國附屬公司至少25%權益，則其自該中國附屬公司所收取股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司權益少於25%，則有關稅率為10%。

另外，根據企業所得稅法，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」設在中國內地，則可視為中國居民企業並因此須就其全球範圍的收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。企業所得稅法規定企業的「實際管理機構」為實質全面管理並控制企業生產、僱員、賬簿及財產的機構。

企業所得稅法亦規定，自二零零八年一月一日施行日期起計有五年過渡期，在企業所得稅法公佈日期前設立並依照過往的有效稅收法律或規定享有較低所得稅率優惠的企業，可以在過渡期內逐步過渡至統一所得稅稅率25%。國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，規定於二零零七年三月十六日前設立並根據於企業所得稅法頒佈日期前的有效稅收法律或規定享有15%優惠所得稅稅率的企業，於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年的過渡所得稅稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

根據國家稅務總局於二零零八年四月十一日發出並於二零零八年一月一日生效的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當年實際利潤據實分季(或月)預繳企業所得稅，對開發、建造的住宅、商業用房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品，在完工前採取預售方式取得的收入，按照規定的預計利潤率分季(或月)計算出預計利潤額，並計入利潤總額預繳稅項，且須於開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

二零零九年三月六日，國家稅務總局發出《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》的通知，於二零零八年一月一日生效，當中根據企業所得稅法及其實施細則明確規定了有

關房地產開發企業收入稅務處理成本、成本扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理的規則。

二零零九年八月二十四日，國家稅務總局發出《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)〉的通知》，於二零零九年十月一日起生效，並頒佈其補充規定，於二零一零年六月二十一日生效，其中規定非居民納稅人在享受相關稅收協定的任何優惠前，須取得有關地方稅務機關的事先批准。

二零一零年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續(包括入住手續)或當房地產已實際使用時，房地產應視為已完工。房地產開發商須及時結算成本，並計算當年度應繳納的企業所得稅金額。

營業稅

根據國務院於二零零八年十一月十日頒佈並於二零零九年一月一日施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部與國家稅務總局於二零零八年十二月十五日聯合發佈並於二零零九年一月一日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國服務行業須繳納營業稅。應課稅服務包括於中國進行房地產銷售。營業稅率按所提供服務的類型而定，介乎3%至20%。房地產及土地上其他改良物銷售之營業稅按銷售企業營業額5%的稅率繳付相關地方稅務機關。

土地增值稅

根據土地增值稅條例的規定，轉讓房地產取得的任何增值收入須繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：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%但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%但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%。上述相關扣除項目包括以下項目：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房及配套設施的成本及費用，或舊房及建築物的估計價格；
- 轉讓房地產應付的相關稅項；及
- 財政部規定的其他扣稅項目。

國家稅務總局於二零零二年七月十日頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的

通知》，規定地方稅務局完善土地增值稅的徵收管理制度及操作規程，建立及實施健全的土地增值稅納稅申報制度，完善預售房地產的預徵措施。

二零零六年三月二日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，闡明以下有關土地增值稅的事宜：

- 由於若干土地增值稅豁免適用於納稅人建造普通住宅出售及個人業主轉讓普通住宅，故該通知載列普通住宅的標準。
- 該通知亦規定，倘開發商開發普通住宅以及商業用房，則須分開計算及核查土地增值金額。
- 有關土地增值稅的預徵及清算，通知規定所有地方土地增值稅徵收部門須根據該地區房地產業增值水平、當地市場發展情況及基於具體房屋類別（即普通住宅、非普通住宅及商業用房），科學合理地釐定土地增值稅預徵率，並適時調整。通知亦規定，房地產項目竣工後須及時結算土地增值稅，多退少補；
- 有關未按預徵期限預繳的任何土地增值稅，須根據土地增值稅法律及法規的有關規定，自限定的預徵期限屆滿的次日起，徵收滯納金；及
- 有關已竣工且已取得竣工證書的房地產項目，倘已轉讓的該項目可出售建築面積佔可出售總建築面積85%以上，則稅務機關可要求相關納稅人按轉讓房地產產生的收入及相關扣稅項目的比例，就已轉讓房地產完成土地增值稅結算。具體清算程序由省級政府的地方稅務局提供。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈《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》，自二零零七年二月一日起生效。根據該通知，房地產開發商須根據有關土地增值稅率就其符合土地增值稅清算標準的房地產開發項目向有關稅務當局悉數清算土地增值稅款項。分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘符合以下情況，則必須清算土地增值稅：(i)房地產項目已竣工及全面售出；或(ii)房地產開發企業已向他人整體轉讓未竣工房地產項目；或(iii)已轉讓房地產項目的相關土地使用權。此外，倘符合下列任何一項標準，則有關稅務部門可要求開發商清算土地增值稅：(i)就已竣工房地產項目而言，倘已出售的建築面積佔可出售總建築面積85%以上，或不超過85%，惟餘下可出售建築面積作

出租安排或開發商自用；(ii)取得預售許可證或竣工證書後超過三年仍未銷售完畢的房地產項目；(iii)開發商正申請註銷稅務登記但未清算相關土地增值稅；及(iv)省級地方稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，倘房地產開發企業符合下列任何情形，則稅務機關須按不低於當地類似發展規模及收入水平的企業的土地增值稅預徵率向其徵收土地增值稅：(i)未按法律法規的規定設置賬簿；(ii)未經授權擅自銷毀賬簿或未能提供納稅資料；(iii)賬目混亂，收入及成本憑證被毀及不全，因而難以確定銷售收益或扣稅項目適當金額；(iv)未按規定的期限辦理土地增值稅清算手續，而於相關稅務機關規定期限內仍未清算；或(v)申報的計稅基準明顯偏低。省級地方稅務機關可依據該通知及當地情況制定實施細則。

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》，於二零零九年六月一日起生效。該規程重申土地增值稅的清算規定，並進一步規定稅務機關就清算土地增值稅進行的審查及核實工作的程序。

二零一零年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，進一步闡明及指導土地增值稅的清算、收益確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關問題。

二零一零年五月二十五日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部各省的土地增值稅最低預徵率為2%，中國中部及東北部各省則為1.5%，而中國西部各省則為1%。該通知亦委派地方稅務機關基於各自所在區域的房地產類型釐定適用的土地增值稅預徵率。

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》，在中國土地或樓宇業權的受讓人(無論為個人或其他)須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由省級政府釐定，並向財政部與國家稅務總局申報以供備案。

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》，城鎮土地的土地使用稅根據有關土地所處位置徵收。城鎮土地每平方米的年度稅額介乎人民幣0.2元至人民幣10元，按地方稅務機關釐定的

稅率徵收。該等暫行條例經修訂後自二零零七年一月一日起亦適用於外商投資企業，城鎮土地每平方米的年度土地使用稅額介乎人民幣0.6元至人民幣30元，按地方稅務機關釐定的稅率徵收。

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》，基於房產餘價按1.2%的稅率徵收房產稅，以及基於租金收入按12%的稅率徵收房產稅。

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》，就物業轉讓契據(包括有關物業所有權轉讓的契據)按轉讓價格的0.05%徵收印花稅。就有關權利的許可及證書(包括房產證及土地使用權證)按每項人民幣5元徵收印花稅。

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、增值稅或營業稅的個人或其他均須繳納基於彼等的產品稅、增值稅或營業稅計算的城市維護建設稅。位於市區的納稅人按7%的稅率繳納城市維護建設稅，位於縣或鎮的納稅人按5%的稅率繳納城市維護建設稅，而位於其他地區的納稅人按1%的稅率繳納城市維護建設稅。根據國家稅務總局於一九九四年二月二十五日發佈的《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》，國務院進一步發佈通知前，暫不對外商投資企業徵收城市維護建設稅。

根據國務院於二零一零年十月十八日發佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發(2010)35號)，城市維護建設稅自二零一零年十二月一日起將適用於外資企業。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈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訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人(不論個人或其他)均須繳納教育費附加，惟另行按《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納稅人除外。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》，以及根據上述《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覆》，國務院進一步發佈通知前，暫不對外商投資企業徵收教育費附加。

根據國務院於二零一零年十月十八日發佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發(2010)35號)，教育費附加將於二零一零年十二月一日起適用於外資企業。

物業服務

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》，政府實施資質管理制度監管物業服務企業。根據住房與城鄉建設部於二零零四年三月頒佈並於二零零七年十一月修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業須向相關資質審批部門申請評估其資質。通過資質審查的企業會獲發資質證書。未經相關政府機關進行資質評估且未取得資質證書的企業不得從事物業服務。

根據住房與城鄉建設部頒佈的上述辦法，物業服務企業的資質分為三個等級。一級資質的物業服務企業可承接各類物業管理項目。二級資質的物業服務企業可承接300,000平方米以下住宅項目與80,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。三級資質的物業服務企業可承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。住房與城鄉建設部負責發出及管理一級資質證書，省級政府住房與城鄉建設部主管部門負責發出及管理二級資質證書。住房與城鄉建設部指定部門或較低級別政府的類似機構負責發出及管理三級資質證書。

須每年檢查物業服務企業的資質，對不同資質等級物業服務企業的年檢由住房與城鄉建設部管轄初步審批資質的相應機構進行。

根據上述《物業管理條例》及《物權法》，經半數以上合共持有項目非公共區域總面積50%以上的業主同意後，房地產項目的業主可委聘或解聘物業管理公司。

房地產項目保險

中國法律法規並無強制條文要求房地產開發商就其房地產項目購買任何保險。

根據中國房地產行業的慣例，建築公司通常須於招投標建設項目時遞交保險方案。開發商通常要求建設公司支付保險費及就彼等的責任(包括第三方責任險、僱主責任險、建設過程中不履行合約的風險及整個施工期間建築安裝工程相關的其他風險)進行投保。上述所有風險的保險通常於發出相關項目的竣工證書時即時終止。

穩定房地產價格的措施

國務院於二零零六年五月二十四日頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該意見就調整住房供應結構、穩定住房價格規定如下：

調整物業供應結構

- 著重發展中小套型中低價位的普通商品房，滿足當地居民的自住需求；及
- 自二零零六年六月一日起，就新獲准動工的商品房而言，套型建築面積90平方米以下的經濟適用住房及物業的佔地比例須至少達到獲准開發建設的總佔地面積70%。倘因特殊情況需調整上述比例，則相關地方政府(通常為省會城市級別)須向住房與城鄉建設部遞交彼等的特別要求以供批准。

調整稅收、信貸及土地政策

- 自二零零六年六月一日起，對購買當日起計五年內轉讓住房的個人，按其售房所得款項全額徵收營業稅。對購買當日起計五年或五年以上轉讓普通住房的個人，免徵營業稅。對購買當日起計五年或五年以上轉讓非普通住房的個人，按其售房所得款項與購買價的差額徵收營業稅；
- 為限制房地產開發商使用銀行信貸購買土地及樓宇，申請貸款的房地產開發商須至少具有項目開發所需資金的35%。對於擁有大量閒置土地與空置商品房的開發商，商業銀行須按照審慎原則限制授出或延長任何形式的循環信貸融資。商業銀行不得接受空置三年以上的商品房作為抵押物；

- 自二零零六年六月一日起，個人住房貸款首付款比例不得低於30%，惟借款人申請個人住房貸款購買套型建築面積小於90平方米的自住住房時，首付款比例仍為20%；
- 住房開發土地供應至少70%須用於中低價位、中小套型及廉租住房。開發土地的使用權須透過公開招標授出。繼續停止別墅建設的土地供應，嚴格控制低密度、大套型住房建設的土地供應；及
- 倘自土地出讓合約訂立當日起一年後仍未動工建設，則須依法徵收較高的土地閒置費；倘兩年後仍未動工建設，則可無償收回土地使用權。閒置土地包括儘管已準時動工開發及建設，但已開發建築面積不足將開發及建設的總建築面積的三分之一，或投資額少於該項目總投資額的25%，及未經批准中止開發及建設連續滿一年的土地。

規範房地產市場

- 已獲頒發建設工程規劃許可證但仍未動工興建的房地產項目均須進行監管、檢討及新審批。倘項目不符合土地出讓合約或建設工程規劃許可證所載規定，則不會頒發施工許可證及預售許可證。倘未經批准更改項目設計，或施工違反要求，則可依法處置或沒收該項目；及
- 政府部門(包括國家工商總局主管部門)須調查任何違法交易行為，包括合約詐騙。違法預售未達致必要條件及要求的商品房須遭勒令停止並予以處罰。相關當局將嚴格有力整改及阻止囤積房源或惡意操控房價的房地產企業。嚴重違規者將根據適用法律法規遭處以罰金或吊銷營業執照。承擔責任的違規方或會遭調查及起訴。

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，房地產開發用地須透過公開招標、拍賣或掛牌出售方式出讓。該通知進一步規定須嚴格執行中止別墅類開發項目的規定，並自發出通知日期起停止別墅開發項目的土地供應。根據該通知，土地管理部門須嚴格執行國土資源部與國家工商總局聯合制訂的土地出讓合同示範文本。土地出讓合約須訂明規劃、建設及土地使用的要求，包括建築面積、容積率及開工與竣工時限。

二零零六年七月，住房與城鄉建設部、國家發改委、商務部、人民銀行、國家工商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)境外機構或個人須設立外商投資企業以於中國購買非自用的房地產。倘相關投資額超過1,000萬美元，則有關外商投資企業的註冊資本最少須為其對中國房地產總投資額的50%。境外機構在中國的分支及代表辦事處以及在中國工作或學習超過一年的境外個人可購買作自用的物業，但不得作任何其他用途；而並無在中國設立分支或代表辦事處的境外機構以及在中國工作或學習未滿一年的境外個人不得購買任何中國物業。二零零六年九月，國家外匯管理局及住房與城鄉建設部聯合發佈《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」)，實行第171號意見。第47號通知規定境外機構及境外個人購買物業的特定程序。第47號通知亦規定，倘外商投資房地產企業未能悉數支付註冊資本或取得土地使用權證，或其本身資本金並無達到相關項目投資總額的35%，則該外商投資房地產企業不得申請海外貸款。

二零零六年七月，住房與城鄉建設部、國家發改委及國家工商總局聯合發佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，該通知規定如下：

- 開發商須於取得預售許可證後10日內開始銷售商品房。倘未取得預售許可證，則不得預售商品房，亦不得認購(包括預留、登記及挑選物業單位)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售及購買合同網上即時備案系統及房地產交易信息公示系統。商品房基本情況、銷售進度、權利狀態等交易信息須於物業所在地的網上備案系統即時全面公佈。禁止轉讓未竣工的預售商品房。
- 倘未取得預售許可證，則不得發佈商品房預售廣告。
- 有嚴重違規紀錄的房地產開發企業及不符合商品房預售規定的企業不得參加銷售活動。
- 房地產管理部門亦須嚴格實施預售合約登記備案制度，要求買方實名制購房。

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》，進一步加強土地供應調控，

其中規定廉租住房、經濟適用住房及中低價位的中小套型住房建設的開發用地供應量不得低於該年度土地供應總量的70%。

二零零八年七月二十九日，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收緊對建設項目、市政基礎設施與工業用地項目、農村集體建設用地項目及商業房地產項目的融資。商業銀行不得向房地產開發企業授出用於繳納土地出讓金的貸款，亦不得向以下房地產項目授出貸款：

- 屬於禁止用地項目類別的施工項目；
- 利用農村集體建設用地進行的房地產開發項目；及
- 相關土地已閒置兩年或以上的房地產開發項目。

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《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。根據該通知，二零一零年一月一日起，將向自購買日期起計五年內轉讓非普通住房的個人徵收營業稅，將徵收的營業稅按銷售所得款項的全額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓非普通住房或自購買日期起計五年內轉讓普通住房的個人，將徵收的營業稅按銷售所得款項與購買價之間的差額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓普通住房的個人，豁免徵收營業稅。

二零一零年一月，國務院頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，採納一系列措施加強及改善對房地產市場的規範，穩定市場預期，促進房地產市場平穩健康發展。該等措施(其中包括)增加經濟適用住房及普通商品房的供給、引導物業消費、抑制物業投機及加強風險防範與市場監管。另外，該通知明確規定，已利用抵押融資購買住房的家庭(包括借款人、其配偶及未滿18歲的子女)再申請透過抵押融資購買第二套或以上住房時，首付款至少為購買價的40%。

二零一零年四月十七日，國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，

實行一系列新措施遏制中國部分城市房價過快上漲。新措施包括(其中包括)：

提高最低首付款規定

- 對於購買首套住房者且相關物業的套型建築面積在90平方米或以上，首付款須至少為相關物業購買價的30%；
- 對於購買第二套住房者，首付款須至少為相關物業購買價的50%，且按揭貸款利率最低為人民銀行相關一年期貸款基準利率的1.10倍；及
- 對於透過按揭融資購買第三套或以上物業的買家，商業銀行應分別大幅提高最低首付款比例及最低按揭貸款利率。

控制銀行借貸

- 在房價過快上漲的地區，商業銀行可暫停向購買第三套或以上物業的買家發放按揭貸款；
- 商業銀行須暫停向不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民置業者發放按揭貸款；及
- 地方政府可採取臨時措施，限制一戶家庭可擁有的最多住房套數。

處罰投機開發商

- 商業銀行不得向持有閒置土地或操縱土地儲備或價格的開發商借貸；及
- 中國證監會可暫停審查投機開發商的股份上市、重組或再融資申請。

披露房屋所有權

- 已向當地政府提交將出售之已竣工物業資料或已獲得預售許可證的房地產開發企業須在指定期限同時向公眾披露待出售物業，並確切按向當地政府所提供價格出售所開發物業。

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住房與城鄉建設部聯合頒佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，對購買首套普通住房的家庭(包括購房人、其配偶及未成年子女)，減半徵收契稅，而倘套型建築面積少於90平方米，則按1%稅率徵收契稅。出售原住房後一年內購買住房的人士不會享有相同的個人所得稅豁免。

二零一零年九月二十九日，人民銀行及銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，所有首次購房的最低首付款上調至30%，且全國的商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房的客戶發放按揭貸款。對於購買第二套住房的按揭貸款，首付款不得低於購買價的50%，且貸款利率不得低於基準利率1.1倍。對於有炒作閒置土地、改變土地用途和性質、拖延開發時間、操縱市價或其他不合規行為紀錄的房地產公司，禁止各銀行對其發放新開發項目貸款。

根據住房與城鄉建設部及國家外匯管理局於二零一零年十一月四日發佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》(建房[2010] 186號)，境外個人僅可於中國境內購買一套房屋自用。於中國境內設有分公司或代表辦事處的境外機構僅可於各自的登記城市購買非住宅房屋作辦公用途。

二零一一年一月二十六日，國務院頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，要求(其中包括)以下限制措施：(i)對貸款購買第二套住房而言，首付款不得低於購買總價的60%，貸款利率不得低於人民銀行發佈的基準利率的1.1倍；及(ii)對於直轄市、計劃單列市、省會城市及房價過高、上漲過快的城市(「指定城市」)，已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民(包括彼等的配偶及未成年子女)，擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民以及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，不得(再)購買指定城市的住房。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所建議，鑒於住宅開發並非我們的核心業務，上述法規對本集團房地產市場的負面影響有限，有關風險亦較低。

與中國物流服務行業有關的法規

根據對外經濟貿易合作部於二零零二年六月二十日頒佈的《關於開展試點設立外商投資物流企業工作有關問題的通知》(「物流通知」)，外國投資者獲准透過參股或合作合營方式從事物流業務。

外商投資物流企業可能獲准進行以下部分或全部類型的物流活動：

- 國際分銷服務：進出口及相關服務，包括企業本身或以代理人身份進出口貨物；以代理人身份處理進出口貨物；以及提供國際海、陸、空貨運服務；及

- 第三方物流服務：一般貨物的陸路運輸、倉儲、裝卸貨、包裝及分送；相關資訊處理服務及諮詢服務；國內貨運代理；及利用電腦網絡管理及經營物流業務。

從事提供一般貨物陸路運輸服務以及電腦網絡管理及營運的外商投資物流企業，須由相關部門根據經批准的有關法律法規批准。根據商務部於二零零六年四月二十日頒佈的《關於做好物流領域吸引外資工作的通知》，外國投資者獲准透過參股或合作合營或獨資企業方式在全國設立外商投資物流企業。已按照物流通知獲得批准的外商投資物流企業可從事上述部分或全部業務，且不受某些最低註冊資本規定所限。然而，其營運須符合其他相關法律及法規，例如《外商投資道路運輸業管理規定》。

於二零零七年十月三十一日，國家發改委及商務部頒佈《經修訂外商投資產業指導目錄》(《指導》)並於二零零七年十二月一日生效，據此，物流服務企業乃歸類為「鼓勵外商投資企業」。

於二零零九年九月十日，國務院頒佈《物流業調整和振興規劃》(《物流規劃》)。《物流規劃》列明有關物流服務行業的政策措施，包括消除行業壟斷及地區封鎖，加速發展民營物流服務企業及促進物流服務行業的國際合作。

境外上市

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、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局聯合發佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「新併購規定」)，於二零零六年九月八日施行。新併購規定規定(其中包括)，為實現境外上市而透過收購中國公司或個人控制的中國境內公司成立的境外特殊目的公司須於其證券在境外證券交易所公開上市之前得到中國證監會批准。

環保

規範中國房地產開發的環保的法律及法規包括《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，視乎項目對環境的影響，相關機關批准房地產開發項

目動工前，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，相關環保監管機關亦會檢驗房地產項目以確保其符合相關環保標準及規定。

外匯管制

根據一九九六年頒佈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中國其他相關政府部門頒佈的多項法規，人民幣可兌換為其他貨幣，以處理經常賬項目（如貿易相關票據及付款以及支付利息及股息）。經常賬項目下收取的外幣款項可根據相關規定保留。經常賬項目的款項，通過辦理若干手續可以外幣滙出，而無須事先獲國家外匯管理局相關部門批准。經常賬下收取及滙出外幣須有真實合理的依據，而處理該等交易的金融機構須核實相關交易文件是否真實及收取或滙出的外幣是否一致。然而，除非根據相關法規特別豁免，資本賬下保留或換算任何外幣款項須獲得國家外匯管理局相關部門的預先批准。倘無須特別獲得監管部門的預先批准，在呈交有效文件的情況下，資本賬項目的款項可以外幣直接滙予有關金融機構。有關證券及衍生工具的外商直接投資、外債及對外投資等外匯交易須受限制，並須獲國家外匯管理局相關機關批准。

二零零五年十月，國家外匯管理局發佈《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》（「第75號通知」）。根據第75號通知，特殊目的公司指由中國居民以其持有的中國境內企業資產或股本權益進行融資為特殊目的而設立或間接控制的境外公司。設立或控制境外特殊目的公司前，中國居民（不論為自然人或法人），均須向國家外匯管理局相關地方分局辦理境外投資外匯登記手續。該通知可追溯應用。該等中國居民亦須就下列狀況向國家外匯管理局相關分局辦理登記變更手續：(i)中國居民完成將境內公司股本投資或資產注入特殊目的公司；(ii)特殊目的公司完成境外融資；(iii)特殊目的公司資本重大變更。根據第75號通知以及相關法規及規定，違反外匯登記手續可能導致遭限制進行外匯活動（包括限制向境外母公司派付股息及作出其他分派），亦可能遭受中國外匯管理條例規定的罰款。

國家外匯管理局及住房與城鄉建設部於二零零六年九月一日聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，規定：(i)倘外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本或未取得土地使用權證或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，國家外匯管理局主管

部門不予辦理外債登記，亦不批准外匯結匯；(ii)倘境外機構或個人收購境內房地產企業，且未能以自有資金一次過付清轉讓價，國家外匯管理局主管部門不予辦理轉股所得外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報的協議或承諾，否則國家外匯管理局不予辦理外商投資房地產企業的外匯登記或登記變更；及(iv)以境外投資者名義在境內銀行開辦的外匯賬戶資金不得用於外商投資房地產企業的房地產開發或營運。

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，除中國法律或法規另行批准外，外商投資企業以外匯資本金兌換的人民幣資金，只能用於該外商投資企業的經批准業務範圍，且不得用於境內股權投資或收購。