

中國房地產監管制度

I 房地產發展

外商對房地產發展的投資

根據商務部(「商務部」)與國家發展和改革委員會(「發改委」)於二零零四年十一月聯合頒布的《外商投資產業指導目錄》，普通住房的開發及建設屬於鼓勵外商投資的產業，而土地成片開發以及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營則屬於限制外商投資的產業，至於其他房地產發展項目乃屬於允許外商投資的產業。

於二零零七年十月，商務部與發改委聯合頒布《外商投資產業指導目錄》(「新目錄」)，此目錄已於二零零七年十二月一日生效。相較於二零零四年十一月三十日頒布，並於二零零五年一月一日生效的《外商投資產業指導目錄》(「舊目錄」)，新目錄作出了下列修訂：

- (i) 新目錄已新增有關二級房地產市場以及房地產中介或經紀公司交易，並歸類為限制外商投資的產業；及
- (ii) 普通住房的開發及建設不再屬於鼓勵外商投資的產業，目前已被納入允許外商投資的產業。

根據發改委於二零零四年十月頒布的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，對外商投資項目的審批要求須因應產業及投資價值差異而有所不同，詳情如下：

- (i) 外商就屬於鼓勵或允許外商投資的產業作出投資：
 - (a) 如總投資少於100,000,000美元，該外商投資項目須報地方發展改革部門審批；

- (b) 如總投資為100,000,000美元或以上，該外商投資項目須報發改委審批；
 - (c) 如總投資達500,000,000美元或以上，該外商投資項目須於取得發改委的批准後，經國務院作進一步審批。
- (ii) 外商投資項目屬於《外商投資產業指導目錄》內限制外商投資的產業：
- (a) 如總投資少於50,000,000美元，該外商投資項目須報地方發展改革部門審批；
 - (b) 如總投資為50,000,000美元或以上，該外商投資項目須報發改委審批；
 - (c) 如總投資為100,000,000美元或以上，該外商投資項目須於取得發改委的批准後，經國務院作進一步審批。

如境外投資者有意從事房地產的開發及銷售，可分別根據《中華人民共和國外資企業法》、《中外合資經營企業法》或《中外合作經營企業法》設立外商獨資企業、合資經營企業或合作經營企業。

關於規範房地產市場外商投資准入及管理的新法規

建設部（「建設部」）聯同五個其他部門及委員會於二零零六年七月十一日出具全新法規《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「該意見」）。該意見訂明有關境外機構或個人於中國境內對房地產市場進行外商投資及購買房產物業的新規定及限制。該意見可能會對收購中國境內房地產企業或位於中國的物業造成影響，當中的主要條文載列如下：

1. 境外投資者若要在中國開發或經營房地產業務，必須在中國設立業務範圍獲中國有關部門批准的外商投資房地產企業（「外資房地產企業」）。倘總投資超過10,000,000美元，則外資房地產企業的註冊資本不得少於其總投資的50%。

2. 境外投資者轉讓外資房地產企業的股份及項目，以及收購方國內房地產企業，必先經商務部及其他部門嚴格執行有關法律、法規及政策審批。境外投資者須提交土地使用權出讓合同的履約或守約保證函、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以及土地使用證、建設(房地產)部門的變更備案證明文件以及稅務機關出具的納稅證明文件。
3. 境外投資者透過股權轉讓或收購合資經營企業中方股份的方式收購國內房地產企業，必須妥善安置顧員、與銀行處理債務以及利用自有資金一次過支付轉讓金。
4. 已投資房產物業的境外投資者於取得批准證書及營業執照前，不得經營或從事房地產開發活動。
5. 若外資房地產企業尚未悉數繳付註冊資本且未取得土地使用證，或其項目開發資金未達總項目投資的35%，不得辦理境內及境外貸款。外匯管理部門概不會批准該等企業的境外貸款結匯。
6. 外匯管理部門須嚴格執行有關法規的規定，對外資房地產企業及境外機構或個人所匯入和匯兌將用作購買物業的資金進行審批。符合規定的境外資金將獲准匯入中國並匯兌為人民幣。自轉讓相關物業所獲取的人民幣，於確認符合相關法律及法規以及繳納稅項後，將可獲准匯兌為外幣匯出中國。
7. 境外投資者在中國設立的分支、代表機構(外資房地產企業除外)和在中國工作或學習時間超過一年的外籍個人可以在中國購買自住商品房。港澳台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。

於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒布《商務部辦公廳關於貫徹落實〈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》（「該通知」）。該通知不但重申該意見所訂明有關房地產業外商投資的相關條文，亦將外資房地產企業界定為「從事普通住宅、公寓、別墅等各類住宅、賓館(飯店)、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述項目建設為目的的土地開發或成片開發項目的外商投資企業」。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局（「外匯管理局」）頒布《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》，其內容概述如下：

1. 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批程序；
2. 外資房地產企業的中外投資各方，不得就給予任何一方固定回報作出任何形式的明示或默示保證；
3. 經地方審批部門批准註冊成立的外資房地產企業，應即時向商務部備案；
4. 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外商投資企業聯合年檢的外資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

根據外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日頒布的《國家外匯管理局綜合司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》，所有外匯管理局分局不得為任何於二零零七年六月一日或其後取得商務部地方部門批准證書及向國家商務部完成備案的外資房地產企業(包括新註冊成立及完成增資者)，辦理任何境外債務登記申請或匯兌境外債務。此外，所有外匯管理局分局不得為已取得商務部地方部門批准證書但於二零零七年六月一日或其後尚未成功向國家商務部完成備案的外資房地產企業，辦理外匯登記(或變更登記)、資本項目結售匯手續。

房地產發展商

根據國務院於一九九八年七月二十日頒布的《城市房地產開發經營管理條例》及建設部於二零零零年三月二十九日頒布的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產發展商須申請資質證書，未取得資質證書的企業不得從事房地產的開發及銷售。資質管理規定將房地產發展商分為四個等級。不同等級的房地產發展商僅可在訂明的範圍內經營房地產開發業務，且不得執行超越其各自等級的工作。

房地產管理

根據國務院於二零零三年六月八日頒布並於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》以及建設部於二零零四年三月十七日頒布並於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業管理企業須通過資質審批部門的評估。通過有關資質評估的企業將獲該部門頒發資質證書，並獲授予資質等級。未通過資質評估及未取得資質證書的企業，不得從事物業管理業務。

經修訂的《物業管理條例》擴大業主在不同發展事務中的權利：

首先，物業業主獲賦予有關改建及重建決定（包括停車空間、升降機、儲物室及喉管）的最終決策權。先前，該等決策權大部分由發展商及物業管理公司擁有。

第二，物業業主獲賦予更多有關業主表決權的授權。先前，首次業主大會的業主表決權乃由地方政府經考慮建築面積、單位數目及其他因素決定。根據新物業管理條例，業主可自行分配表決權。

第三，該等修訂更改了業主大會的法定人數規定。先前，(i)業主大會必須有合共持有所有表決權過半數的業主出席，方符合法定人數規定；及(ii)於業主大會上作出的

決定，必須獲佔過半數或三分之二(視乎事項性質而定)表決權的業主表決贊成，方可採納。目前，(x)業主大會必須有合共佔有過半數的總建築面積的業主出席，方符合法定人數規定；及(y)於業主大會上作出的決定，僅在獲佔有過半數或三分之二總建築面積的業主且佔總人數過半數或三分之二的業主(視乎事項性質而定)表決贊成，方可採納。

第四，新物業管理條例訂明，業主須受業主大會及業主委員會所通過的決定所約束。然而，倘若業主大會或業主委員會作出的決定侵害業主的合法權益，新物業管理條例規定該受影響的業主可通過法院申請撤銷該決定。

中國的土地制度

中國所有土地均為國家所有或集體所有，視乎土地所在地而定。在城鎮市區的所有土地均為國家所有，而在城鎮郊區的所有土地及所有農村土地均為集體所有，惟法律另有訂明者除外。根據法律規定，國家有權為公眾利益而徵用土地。雖然中國所有土地均為國家或集體所有，但亦允許私人、企業及其他機構持有、租賃及開發已獲授土地使用權的土地。

中國法律對土地所有權與土地使用權有明確區分。國家可向使用者出讓土地使用權，使其有權在特定期間內根據可能規定的其他條款及條件，獨家使用某地塊作指定用途。根據國務院於一九九零年五月十九日頒布的《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」)，除非法律另有規定，否則所有國內及外資企業均獲准取得土地使用權。出讓土地使用權時，須支付出讓金。相關法規訂有土地使用權的最長出讓期限，該期限介乎40至70年，視乎土地的用途而定：

土地用途	最長使用期限(年)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科技、文化、衛生及體育	50
綜合及其他用途	50

土地使用權可透過四種方法出讓，即協議、招標、拍賣或掛牌。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒布《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘同一地塊只有一個意向用地者的，可採取協議方式出讓土地使用權，但商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性土地使用權除外。

根據國土資源部頒布的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(由二零零二年七月一日起生效，並於二零零七年十一月一日修訂及更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》)，所有開發作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品住宅物業的土地，必須透過招標、拍賣或掛牌出讓獲得。倘有兩名或以上買家有意購買，則作其他用途的土地亦須透過招標、拍賣或掛牌出讓獲得。

全國人民代表大會(「全國人大」)常務委員會於一九九四年七月頒布並於二零零七年八月修訂《中華人民共和國城市房地產管理法》(「城市房地產法」)。根據第38條規定，未依法登記取得[權屬證書]的房地產不得轉讓。

根據城市房地產法第39條，如以出讓方式取得土地使用權，必須先符合下列條件方可轉讓該土地使用權：

- (i) 已按照土地出讓合同悉數支付土地使用權出讓金，並必須已取得土地使用證；
- (ii) 必須根據土地出讓合同條款作出或進行投資或開發；
 - (a) 如投資或開發涉及房屋建設工程，必須作出或完成25%以上的投資或開發總額；及
 - (b) 如投資或開發涉及成片土地，則作工業或其他建設用途的土地的使用條件已獲確定。

終止

土地使用權會於土地出讓合同所列明的出讓期限屆滿或於國家收回該權利時終止。

國家一般不會於出讓期限屆滿前收回土地使用權。倘若基於特殊原因(例如公眾利益)而於期限屆滿前收回該使用權，則須考慮周邊情況以及使用者已享用土地使用權的年期而給予土地使用者恰當的賠償。

於期限屆滿時，國家可取得在該土地上所興建的有關房屋及其他附著物的土地使用權及所有權，而毋須給予賠償。土地使用者會根據相關法規辦理有關交還土地使用證的手續，並註銷該證書的登記。

土地使用者可申請重續土地使用權，倘申請獲批准，該土地使用者須重新訂立土地出讓合同、支付出讓金及辦理重續出讓的相關登記。

於二零零七年九月八日，國土資源部(「國土資源部」)頒布《關於加大閒置土地處置力度的通知》(「國土資源部通知」)。國土資源部通知促請各級土地部門加快處置閒置建設用地，並於二零零八年六月底前向國土資源部提交有關該土地狀況的報告。該通知亦規定，將須向閒置建設用地的所有人徵收費用，金額相等於其土地的土地出讓／劃撥價款的20%。最後，國土資源部通知強調必須強制執行現行法律，據此，如指定作建設用途土地自土地出讓合同所列的工程動工日期起計超過兩年處於閒置狀態，將會被沒收，而毋須給予賠償。就支付土地出讓金而言，國土資源部通知重申，於該等費用獲悉數支付前，不得發出土地使用證。同時，嚴禁按土地出讓金的局部繳納比例分期發出土地使用證。

於二零零九年十一月十八日，財政部(「財政部」)、國土資源部、中國人民銀行(「中國人民銀行」)聯同監察部及國家審計署聯合頒布《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，據此，土地出讓金將須於訂立土地出讓合同起計一年內全數支付，而首期付款不得少於土地出讓金的50%。當獲相關部門批准後，特定項目的土地出讓金可於兩年內全數支付。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒布《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，據此：

1. 嚴格控制大套型住房建設用地，以及嚴禁向別墅供地。
2. 保障性住房建設項目中配建的商服等經營性項目用地，應按市場價有償使用。
3. 倘商品房建設項目中配建保障性住房，必須在土地出讓合同中明確訂明保障性住房的建築總面積、分攤的土地面積、套數、套型建築面積、建成後由政府收回或收購的條件、保障性住房與商品住房同步建設等約束性條件。
4. 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%，競買保證金不得低於出讓最低價的20%。
5. 土地出讓成交後，必須在十個工作日內簽訂土地出讓合同，合同簽訂後一個月內必須繳納金額相當於出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過簽訂合同起計一年。土地出讓合同必須明確約定土地面積、用途、容積率、建築密度、套型面積及比例、定金、交地時間及方式、價款繳納時間及方式、開竣工時間及具體認定標準、違約責任處理。上述任何條款約定不完備的，不得簽訂合同，若違規簽訂合同，必須追究出讓人責任。受讓人逾期不簽訂合同的，終止供地，不得退還定金。若簽訂合同後未有繳納出讓價款，必須收回土地。
6. 從二零一零年四月一日起，市、縣國土資源管理部門須建立房地產用地開竣工申報制度。土地使用者須在建設工程開工及竣工時，向國土資源管理部門書面申報，各部門須對合同約定條款進行核驗。若未於在合同約定期限內開工或竣工，土地使用者須在期限屆滿前15日內，申報延期原由，市、縣國土

資源管理部門須按合同約定認真處理後，可通過增加出讓合同和劃撥決定書條款或簽訂補充協議，對申報內容進行約定監管。對於未有及時申報未能開工或未能竣工情況的土地使用者，須向社會公示，並限制其至少在一年內不得參加任何土地購置活動。

7. 保障性住房用地不得從事商業性房地產開發，若因城市規劃調整需要改變，須由政府收回，另選地塊供應。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部與住房和城鄉建設部(「住建部」)聯合頒布《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，當中規定：

1. 對已供應的各類保障性住房用地，不得改變土地性質及土地用途、不得提高建設標準以及不得增加套型面積。對改變上述任何內容的保障性住房建設項目，若上述限制屬擅自更改，有關主管部門不得辦理任何其他相關手續(或申請)。如物業已作為商品住房銷售，則須依法沒收違法收入並處以罰款；
2. 土地出讓後，任何實體或個人無權擅自更改規劃或建設條件。如因非商業理由更改土地出讓，必須遵循《城鄉規劃法》規定的正式申請程序。倘若由發展企業(擬提出申請或)提出申請調整土地出讓的規劃及建設條件但未能按時施工，必須收回土地使用權，重新按招標、拍賣或掛牌方式出讓土地；
3. 必須嚴格審查土地競買人的資格。國土資源主管部門規定，參加招拍掛出讓土地的競買人須提供以下文件：—
 - (i) 有效的身分證明文件；
 - (ii) 繳納競買(投標)保證金；

- (iii) 保證競買(投標)保證金不屬於銀行貸款、股東貸款、轉貸及募集資金的承諾函；及
 - (iv) 商業金融機構的資信證明；
4. 根據國務院於二零一零年四月十七日頒布的《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，若發現並核實競買人存在下列違法及違規的行為，在結案及執行問題查處整改前，國土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動：
- (1) 利用偽造文件騙取用地及非法轉售土地牟利等罪行；
 - (2) 非法轉讓土地使用權等違法活動；
 - (3) 因公司本身的原因造成土地閒置超過一年；
 - (4) 開發建設企業違反土地出讓合同約定的條件開發用土地；
5. 嚴格管理劃撥決定書及土地出讓合同。如屬各類住房建設項目，劃撥決定書及土地出讓合同須約定建設工程必須自土地交付之日起計一年內開工，自建設工程開工之日起計三年內竣工。綜合用地的，必須在合同中明確約定規劃、建設及各相關條件。

於二零一零年十二月十九日，國土資源部頒布《國土資源部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》，據此：

- 1. 未完成二零一零年保障性住房建設用地供應任務，保障性住房、棚戶區改造住房、中小套型普通商品住房用地供應總量未達到住房用地供應總量70%的市縣，二零一零年底前不得出讓大戶高檔普通商品住宅用地；

2. 對招標、拍賣或掛牌出讓中購買價超過基本價1.5倍、成交總價或單價創歷史新高的地塊，地方國土資源主管部門要在成交確認書簽訂或中標通知書發出後兩個工作日內，填寫表格並分別上報國土資源部和上級國土資源主管部門；
3. 競買人及其控股股東存在下列違法違規行為的，不得通過競買資格審查：(i) 偽造公文騙取用地和非法倒賣土地；(ii) 非法轉讓土地使用權；(iii) 因公司自身原因造成土地閒置一年以上；及(iv) 違反出讓合同約定條件開發土地；及
4. 嚴禁保障性住房用地改變用地性質。保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須依法沒收違法所得，收回土地使用權，由國土資源主管部門重新招拍掛出讓。堅決制止擅自調整容積率行為。經依法批准調整容積率的，地方國土資源主管部門應當按照批准調整時的地價核定應補繳的土地出讓價款。

國土資源部於二零一一年二月五日頒布的《關於切實做好二零一一年城市住房用地管理和調控重點工作的通知》指出，(1) 市縣國土資源行政主管部門在供應商品住房用地前，要按照年度價格控制目標，以及擬供宗地所在區域的房價地價水平，合理確定出讓有關土地使用權底價的控制區間；(2) 各地要嚴格執行商品住房用地單宗出讓面積規定，不得將兩宗以上地塊捆綁出讓，不得出讓未進行拆遷及不符合基本開發要求的舊城區土地，不得出讓容積率小於1的住宅用地；對轉讓土地及合同約定的土地開發項目時，房地產開發商建設投資未達到25%的(不含土地價款)，不得辦理相關土地手續。

轉讓房地產

根據城市房地產法及建設部於一九九五年八月七日頒布並於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產所有人可通過出售、贈與或其他方式將房地產合法轉讓予他人或法人。於房屋轉讓時，房屋所有權及該房屋所處地點的土地使用權亦同時予以轉讓。轉讓的當事人應簽訂書面房地產轉讓合同，並於轉讓和同簽訂後90日內向對該房地產所在地有管轄權的房地產管理部門進行轉讓登記。

倘若土地使用權最初以出讓方式取得，該房產物業僅可在符合下列條件予以轉讓：

1. 按照土地出讓合同約定已經悉數支付土地使用權的土地出讓金，並已取得土地使用證；
2. 已按照土地使用權出讓合同約定進行開發；如屬房屋建設工程，已完成的開發應達投資總額的25%以上，或如屬成片開發土地的項目，則已依照規劃展開建設工程，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信等市政基礎設施或公用設施的建設，並已完成場地平整，達到工業用地或者其建設用地條件。

倘若土地使用權最初以出讓方式取得，於房地產轉讓後，土地使用權的期限應為土地使用權出讓合同所訂原有期限於扣除前土地使用者的使用時間後的剩餘期間。倘若受讓人有意更改原土地使用權出讓合同所訂的土地用途，必先取得原出讓人及有關市、縣地方政府轄下規劃管理部門的同意，並須簽訂土地使用權出讓合同的修訂協議或新土地使用權出讓合同，藉此(其中包括)相應調整土地出讓金。

若最初以劃撥方式取得土地使用權，房地產轉讓須按照國務院的規定，報有批准權的人民政府審批。若有批准權的人民政府准予轉讓，除非有關條文規定毋須辦理轉讓手續，否則受讓人須辦理土地使用權轉讓手續，並依照有關條文繳納轉讓價款。

房地產的抵押

根據城市房地產管理法及建設部於一九九七年五月九日頒布並於二零零一年八月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權作出抵押，該房屋所在地塊的土地使用權必須同時予以抵押。抵押人與承押人必須簽訂書面抵押合同。國家亦已實施房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後，抵押當事人須於房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合同將於抵押登記當日生效。所抵押的房地產如已依法取得房屋所有權證，登記部門須在原房地所有權證上作「他項權利」記載，並向承押人發出房屋他項權證。如以預售商品房或在建工程作抵押，登記部門須在抵押合同上作詳細記載。如房地產的建設工程在抵押期內竣工，訂約方須在領取房地產權屬證書後重新辦理房地產抵押登記。

根據建設部於二零一零年十二月一日頒布的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃訂約方須訂立書面租賃合同，並辦理租賃合同備案登記手續。

拆卸、興建及竣工

拆卸

根據國務院於二零零一年六月十三日頒布的《城市房屋拆遷管理條例》，拆遷人於取得建設項目批准文件、建設用地規劃許可證及國有土地使用權批准文件、拆遷計劃，以及辦理存款業務的金融機構出具的拆遷安置補償資金證明後，可向房地產所在地的市、縣人民政府(即有關市、區域或縣的國有土地資源及房屋管理局)申請房屋拆遷許可

證。房地產管理部門於給予批准及發出房屋拆遷許可證後，須向拆卸地區的住戶發出拆遷通知。拆遷人須在房屋拆遷許可證中所列明的拆遷範圍及期限內實施拆遷。如拆遷人未能於許可期限內完成拆遷工作，其須於房屋拆遷許可證屆滿前15日內向負責處理拆遷的原審批部門提出延期申請。

隨著《國有土地上房屋徵收與補償條例》(「該條例」)於二零一一年一月二十一日生效，《城市房屋拆遷管理條例》遭廢止。該條例(由國務院頒布並於二零一一年一月二十一日起生效)規定，倘建於國有土地上的房屋被徵收，則業主有權得到公允的補償。該等房屋被徵收的業主與負責房屋徵收事宜的有關中國政府部門會就補償方式、補償金額、支付條款及其他有關事宜訂立補償協議。倘未能於限定時間內達成補償協議，則市政府或縣政府或會根據負責房屋徵收事宜的中國有關政府部門的申請，就補償作出行政決定，並於徵地區域發佈政府公告。彌償應於拆遷前作出。企業或個人不得採取暴力、威脅或其他不法途徑迫使房屋被徵收的業主遷離。物業開發商不得參與拆遷安排。

興建

根據建設部於一九九二年十二月頒布的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地使用權出讓合同的受讓方(即房地產發展商)應持土地使用權出讓合同依法向城市規劃部門申請建設用地規劃許可證，據此房地產發展商獲准對開發用地作出規劃。

房地產發展商於取得建設用地規劃許可證後，須根據規劃及設計規定組織安排必要的調查、規劃及設計工作。在房地產發展項目的規劃及設計建議方面，必須遵從全國人大常務委員會於二零零七年十月二十八日頒布的《中華人民共和國城鄉規劃法》所規定的相關報告及審批程序，以及城市規劃的地方條文規定。房地產發展商必須向城市規劃部門取得建設工程規劃許可證。

倘房地產發展商取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，地盤已準備展開建設工程、現有房屋的拆遷進度符合相關規定，且已備有建設資金，則房地產發展商

須根據由建設部於一九九九年十月頒布及於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級以上地方人民政府轄下的建設部門申請建築工程施工許可證。

根據建設部於二零零一年六月頒布的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》（「招標投標管理辦法」）的規定，應組建評標委員會，負責評估項目建設工程的招標投標。本集團根據招標投標管理辦法組建的評標委員會將由本公司代表以及本集團從建設管理部門核定的名單中選定的有關專家組成。評標委員會的成員人數須為單數，並至少由五名成員組成，而有關專家的人數應佔總成員人數不少於三分之二。根據招標投標管理辦法，倘若單一建設合同的估算價為人民幣2,000,000元或以上，或項目總投資為人民幣30,000,000元或以上，發展商須進行招標，以發判工程合同。本集團會根據評標委員會提交的書面招標報告釐訂招標條件。招標過後，本集團（透過一附屬公司）及中標者須根據標書的條款簽訂書面合同。該等合同一般會載有建設工程的質量及時限的擔保。在一般情況下，該等建設工程合同會規定本集團須按照約定的建設工程完工階段向建設公司支付進度款項。

竣工

根據開發條例以及建設部於二零零零年四月頒布並經住建部於二零零九年十月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，工程竣工驗收工作由房地產開發商負責組織實施。工程質量監督機構須對工程竣工驗收進行監督。房地產發展項目僅可在通過必要的竣工驗收後交付予買家，概不得於所須竣工驗收進行期間或尚未通過該竣工驗收前進行交付。就住宅房屋或其他綜合項目而言，於整個項目竣工後必須進行全面的竣工驗收，若該項目屬分階段開發，則可在各完工階段進行竣工驗收。房地產發展商應自通過竣工驗收起計15日內提交項目竣工驗收記錄。

根據城市房地產法，物業的所有權應與有關的土地使用權同時轉讓。倘若買方取得物業所有權證書，房地產發展企業則不再擁有相關土地使用權。

預售及銷售

商品房指待售房屋，包括住宅及商用物業。根據建設部於二零零一年四月頒布的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括現售及預售。商品房僅可在符合現售的先決條件後進行現售。商品房推出現售前，房地產發展商須向房地產開發部門提交房地產開發項目手冊，以及其他證實符合現售先決條件的證明文件，以供其備案。

所有商品房的預售必須根據建設部於二零零四年七月頒布的《城市商品房預售管理辦法》（「預售管理辦法」）及開發條例進行。預售管理辦法規定，商品房預售必須遵循若干程序。根據開發條例及預售管理辦法，商品房推出預售前須取得許可證。若發展商有意於竣工前銷售商品房，須向相關市或縣房地產開發部門辦理所須的預售登記，取得商品房預售許可證（「預售許可證」）。商品房於落成前須符合下列條件，方可進行銷售：1) 已悉數支付出讓土地使用權所涉及的土地出讓金，並已取得土地使用證；2) 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及3) 按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到項目總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期。

根據預售管理辦法及城市房地產法，商品房預售所得款項僅可以撥付相關項目的物業開發成本。

於二零一零年四月十三日，住建部頒布《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》，當中規定：

1. 就未取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業不得進行任何預售活動，或以認購、預訂、排號登記、發放貴賓卡等方式向買家收取定金或預定款等性質的費用，亦不得從事任何銷售展覽。就已取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業須在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，嚴格按明碼標價銷售房屋。房地產企業不得在業權初步登記前，將其已保留業權的房屋銷售予任何第三方，亦不得以成本返售或售後租回安排等方法預售商品房或從事任何虛假交易。
2. 預售許可所設定的最小規模不得小於棟，不得分層、分單元辦理預售許可。
3. 房地產開發企業須根據商品房預售計劃銷售商品房。如預售計劃有任何重大修改，須向主管部門報備並予以公開。
4. 銷售商品房嚴格採用實名制度。認購後不得擅自更改購房者名稱。如購房者於認購後的時限內未有簽訂預售合同，預售則告撤銷，撤銷後房源應當公開銷售。
5. 交付和使用商品房的條件包括：建設工程已竣工並經驗收合格以及在地方主管部門備案；已建有配套基礎設施及公設施，滿足使用規定；北方地區住宅分戶熱計量裝置安裝符合設計要求；住宅品質保證書及住宅使用說明書制度已落實；商品住房品質責任承擔主體已明確及前期物業管理已落實。房地產開發企業在商品住房交付使用時，須向買方出示上述相關證明資料。

於二零一零年十一月四日，住建部及外匯管理局聯合頒布《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，當中規定，除法律及法規另有訂明外，外籍個人只可購買一套用於自住的住房。在國內設有分支或代表機構的境外機構只可在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

發改委於二零一一年三月十六日頒佈自二零一一年五月一日起生效的《商品房銷售明碼標價規定》（「該規定」），該規定訂明房地產開發企業及中介機構（統稱「賣方及代理」）須於新建商品房銷售時公佈及標明商品房的價格及與其密切相關因素以及定價標準。該規定訂明賣方及代理就每套商品房僅可標示一個價格。至於已取得預售許可證或已辦理現房備案的房地產開發項目，賣方及代理須於指定期限內公佈獲准出售的所有房屋及每套房屋的價格。賣方及代理不得按高於標價的價格出售房屋，亦不得收取未有訂明的費用。與此同時，中介機構出售二手商品房時亦須參考該規定。倘賣方及代理未有標明價格或公佈其收費，或透過標價或定價手段進行欺詐，縣級或以上地方監管當局將有權因應情況懲處賣方及代理。

江西省發展和改革委員會於二零一一年五月六日頒佈《江西省〈商品房銷售明碼標價規定〉實施細則》（「細則」），其中訂明商品房銷售明碼標價的其他規定。細則將於二零一一年六月一日起生效。

房屋保養及維修

根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒布的《中華人民共和國建築法》、建設部於二零零一年四月頒布的《商品房銷售管理辦法》、建設部於一九九八年五月十二日頒布的《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》及國務院於二零零零年一月三十日頒布的《建設工程質量管理條例》，當房地產發展商交付新落成住宅時，應提供住宅使用說明書及住宅質量保證書。住宅質量保證書是法律文件，當中規

定房地產發展商應就已售出的住房承擔保養及維修責任，同時可訂立商品房購買合同補充協議。經作出一切合理查詢後本集團董事深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，並無根據上文所載保養及維修責任而對本集團作出的索償。

根據建設部於二零零零年六月三十日頒布的《房屋建築工程質量保修辦法》及其他法律及法規，在正常使用下，建築工程不同部分的最低保修期如下：

- (1) 就地基基礎及主體結構工程而言，為項目設計文件所訂明的合理使用期限；
- (2) 就屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間及外牆面的防滲漏處理而言，為五年；
- (3) 就供熱與供冷系統而言，為兩個採暖期／供冷期；
- (4) 就電氣管線、給排水管道、設備安裝而言，為兩年；
- (5) 就裝修工程而言，為兩年。

至於其他部分的保修期限可由訂約方酌情決定。

物業開發貸款

根據中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）於二零零四年九月出台的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行不可向未取得土地使用證、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以任何形式提供任何貸款。根據國務院於二零零四年四月頒布的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目的資本金比例已由20%提升至35%。因此，若任何房地產發展商申請物業開發貸款，須備有至少35%所需開發資金，而商業銀行在考慮物業開發貸款申請時，應謹守嚴謹的貸款制度。

除上述者外，根據建設部聯同其他五個部門及委員會於二零零六年七月十一日出台的新法規《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，在中國從事房地產開發或經營房地產業務的境外投資者，將須在中國設立外資房地產企業，如其投資總額達10,000,000美元或以上，註冊資本不得少於其總投資額的50%，而倘若該企業的註冊資本未獲全數繳納或未取得土地使用證，或其項目開發資金未達到總項目投資的35%，則不可辦理國內及境外貸款。有關新法規的其他詳情，請參閱本附錄「關於規範房地產市場外商投資准入及管理的新法規」一節。

根據國務院於二零零九年五月二十五日頒布的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房項目的最低資本金比例為20%，而其他類型房地產開發項目的最低資本金比例為30%。

保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制要求房地產發展商為其房地產發展項目投購保險。然而，倘中國商業銀行擬向房地產發展商發放開發貸款，該商業銀行可要求該房地產發展商投購保險。根據中國銀行於一九九八年五月二十一日發布的《中國銀行關於印發兩個房地產貸款管理辦法的通知》，開發貸款借款人須在簽訂貸款協議前，按貸款人要求向保險公司購買指定保險。

關於銀行發放住房開發貸款及個人購房貸款的限制

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、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款，必須符合下列要求：

1. 銀行僅可向具備適當開發資產及較佳信貸評級的房地產開發企業發放住房開發貸款。該等貸款須給予具優厚市場潛力的住房項目。項目本身必須已獲發土地使用證、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。

2. 就發放個人住房抵押貸款而言，貸款額與抵押品的實際價值之間的比例（「抵借比」）不得超過80%。倘若個人申請置業貸款購買預售物業，上述物業必須滿足多層住宅「主體結構封頂」及高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件。
3. 就發放個人商業用房貸款而言，商業用房貸款申請的抵借比不得超過60%，貸款期最長為10年，目標商業用房應為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月發出的《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業住房貸款必須符合下列要求：

1. 房地產開發貸款的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。對商品房空置量大及負債率高的房地產開發企業，必須嚴格審批其新增房地產開發貸款並予以重點監控。
2. 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。
3. 商業銀行只可對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。倘借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房，其首付款比例須維持於20%；若借款人就額外購買的住房提出貸款申請，則須提高首付款的百分比。
4. 倘借款人申請個人商業用房貸款，則抵借比不得超過60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，該商業用房為正式竣工驗收的房屋。

根據國務院於二零零三年八月發出的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，政府會實施一系列涉及控制物業市場的措施，當中包括（但不限於）加強經濟適用住房的建設及管理、增加普通商品住房的供應及控制高檔商品房建設。除此以外，政府亦

會實施一系列有關發放住房開發貸款的措施，當中包括(但不限於)加大貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預期該通知將促進物業市場的持續增長，從而對中國物業市場的長遠發展帶來正面影響。

中國人民銀行及中國銀監會分別於二零零七年九月二十七日及二零零七年十二月五日聯合發出《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》及《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(「該等通知」)。該等通知就其標題所述的標的事項訂立規定，藉此加強下列各項的貸款管理：(i)房地產開發；(ii)土地儲備；(iii)住房消費；及(iv)購買商業用房，連同房地產信用管理的信用查詢、房地產貸款監察、風險管理等。

根據該等通知，商業銀行不得以任何形式發放貸款予(i)資本金(所有者權益)比例未能達到35%的項目，或未取得土地使用證、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；(ii)經國土資源部門及建設部門調查核實具有囤積土地及囤積房源行為的房地產開發企業。此外，商業銀行不得接受空置超過三年的商品房作為貸款的抵押品，亦不可向房地產開發企業發放任何貸款作為土地出讓金。

於二零一一年三月八日，中國銀監會辦公廳頒佈《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，據此：

- 一、 銀行業金融機構已與借款人簽訂不可撤銷的書面合同，且該合同已發生法律效力的，必須按照合同約定及時發放個人住房貸款。
- 二、 銀行業金融機構已受理並同意借款人的貸款申請，且在個人住房貸款合同面簽過程中，借款人已單方在貸款合同上簽字的，銀行業金融機構在確認貸款合同沒有法律瑕疵、收益能夠覆蓋風險、符合貸款條件的前提下，原則上應繼續簽訂合同並按合同約定執行。
- 三、 在二零一一年1號文件印發前受理的個人住房貸款業務，銀行業金融機構要嚴格按照《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》、《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，並根據風險狀況合理確定首付比例、貸款利率等。

- 四、 二零一一年1號文件印發後受理的個人住房貸款業務，銀行業金融機構要嚴格執行「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定，積極配合有關部門嚴格執行當地政府的限購政策並做好溝通解釋工作。

個人住房消費貸款

商業銀行只可向購買主體結構已封頂的商品房的個人發放住房貸款。倘若個人購買作自住用途的首套商品房(i)建築面積在90平方米以下，則首付款比例(「首付比例」)不得低於20% (包括人民幣及外幣貸款，下同)；(ii)建築面積在90平方米以上，則首付比例不得低於30%。倘若個人及其家人(包括丈夫或妻子及其未成年子女)已利用貸款購買商品房，並繼續購買第二套(包含此套)或以上商品房，則首付比例不得低於40%，而貸款利率不得低於中國人民銀行所公布的同期同檔次基準貸款利率的110%。此外，首付比例及利率須隨購買套數增加而大幅倍增，增加的百分比須由商業銀行根據貸款風險管理原則自行酌情釐定。然而，個人借款人償還住房貸款的每月支出不得高於其每月入息的50%。

就商業用房貸款而言，利用貸款購買的商業用房應為已符合竣工驗收程序規定的房屋。此類購房的首付比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，以及貸款利率不得低於中國人民銀行所公布的同期同檔次基準貸款利率的110%，而首付比例、貸款期限及利率則由商業銀行根據貸款風險管理原則自行酌情釐定。倘若貸款申請以「商住兩用房」的名義提出，則首付比例不得低於45%，貸款期限及利率按照商業用房貸款管理的相關法規處理。

根據中國人民銀行於二零零八年十月二十二日頒布並自二零零八年十月二十七日起生效的《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》，商業性個人住房貸款利率的下限削減至相關貸款基準利率的70%，而首付款最低金額比例調整為購買價的20%。就首次購買普通自住房或改善型普通自住房的貸款申請，金融機構可在貸款

利率及首付款比例上給予優惠條款。對非自住房、非普通住房的貸款申請，金融機構須適當提高申請要求。有關借款人的住房貸款每月還款額不得高於其每月入息50%的規定保持不變。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒布《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。商業銀行須按照信貸原則及監管規定，(i)加強對建設低中價位的中小型普通商品房的信貸支持，尤其是在建項目；及(ii)向合資格及信譽良好的房地產開發企業所進行的併購或重組項目提供財務支持及相關融資服務。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒布《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，當中規定：

1. 必須嚴格二套住房購房貸款管理，並對已利用貸款購買一套(或以上)住房並申請購買第二套(或以上)住房的家庭(包括借款人、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；
2. 必須嚴格執行房地產項目資本金要求，嚴禁對不符合信貸政策規定的房地產開發企業或開發項目發放貸款；
3. 必須結合當地實際情況，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。已取得預售許可的房地產開發企業，要在規定時間內一次性公開全部房源，嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。

根據住建部、中國人民銀行及中國銀監會於二零一零年五月二十六日聯合頒布的《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》，商業性個人住房貸款中居民家庭住房套數，須依據擬購房家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)成員名下實際擁有的成套住房數量釐定。

如發生以下其中一個情況，貸款人須對借款人執行第二套(或以上)差別化住房信貸政策：

- (i) 借款人首次申請購房貸款，如在擬購房所在地房屋登記資訊系統(包含預售合同登記備案系統，下同)中其家庭已登記有一套(或以上)成套住房；
- (ii) 借款人曾利用貸款購買一套(或以上)住房，而再申請貸款購買住房；
- (iii) 貸款人通過查詢徵信記錄、面測、面談(必要時居訪)等形式的盡責調查，確信借款人家庭已有一套(或以上)住房。

倘非本地居民於申請住房貸款時能提供一年以上的地方納稅證明或社保繳費證明，貸款人須根據本通知第三條執行差別化住房信貸政策。倘若非本地居民未能提供一年以上的地方納稅證明或社保繳費證明，貸款人須執行第二套(或以上)差別化住房信貸政策；商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況及地方政府有關政策規定，對其暫停發放住房貸款。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此：

1. 各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套或以上住房貸款；並對不能提供一年以上地方納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款；
2. 如利用貸款購買商品住房，首付款比例須調整至30%及以上；對利用貸款購買第二套住房的家庭，嚴格執行首付款比例不低於50%、貸款利率不低於基準利率1.1倍的規定；
3. 各商業銀行須加強對消費性貸款的管理，禁止用於購買住房。

4. 對有土地閒置、改變土地用途及性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行須停止對其發放新開發項目貸款及延長貸款期。

於二零一零年十一月二日，住建部、財政部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，據此：

1. 嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房；
2. 如使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，而套型建築面積在90平方米或以下，貸款首付款比例不得低於20%；如套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%；
3. 就使用住房公積金個人住房貸款購買第二套住房而言，首付款比例不得低於50%，而貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍；
4. 停止向購買第三套或以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

環境保護

監管中國房地產開發環保要求的法律及法規包括《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》、《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》。根據該等法律及法規並取決於項目對環境的影響，開發商必須提交一份環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，經相關環保部門批准後方可建設物業開發項目。此外，物業開發項目竣工後，相關環保部門亦會於物業交付買方前視察物業以確保符合適用之環保標準及法規。

II 穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日頒布《關於切實穩定住房價格的通知》，當中要求採取措施，抑制住房價格過快上漲以及促進促進房地產市場健康發展。建設部、發改委、財政部、住建部、中國人民銀行、國家稅務總局（「稅務總局」）及中國銀監會於二零零五年四月三十日發出的《關於做好穩定住房價格工作的意見》規定：

1. 倘若住房價格上漲過快，而中低價位普通商品住房及經濟適用住房的供應不足，則住房建設須以中低價位普通商品住房及經濟適用住房項目為主。低密度、高檔住房的建設必須受到嚴格控制。就中低價位普通商品住房建設項目而言，在供應土地前，城市規劃主管部門須依據控制性詳細規劃列明建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，而房地產部門則須聯同其他有關部門列明住房銷售價位、套型及面積等控制性要求。該等條件及要求將作為土地出讓的先決條件，以確保中低價位、中小套型住房的有效供應。地方政府必須加強房地產開發項目規劃許可的監管，對兩年內未動工的住房項目，必須再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目，必須撤銷。
2. 若居住用地及住房價格上漲過快，應適當提高居住用地在土地供應中的比例，並應著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用住房建設用地的供應量。別墅類用地須繼續停止供應，並嚴格控制高檔住房用地供應。

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒布《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，當中載有「必須遵守」的規定，而該等規定將對中國住房開發公司及住房買家造成影響。該法規規定：

1. 自二零零六年六月一日起，凡新審批及新開工的商品住房，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到建設總面積的至少70%。若直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例，相關開發商必須報建設部批准。就已

取得批准但未取得建築工程施工許可證的項目而言，倘套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重低於上述比重，發展商應調整該比重，以遵從新規定。

2. 從二零零六年六月一日起，如買方於購房起計五年內將住房轉讓，則將按其取得的售房收入徵收營業稅；如個人自購房起計五年後將普通住房轉讓，則免徵營業稅；以及如個人自購房起計五年後轉讓非普通住房，則將按其住房銷售收入與原購買價之間的差額徵收營業稅。
3. 從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例至少達住房總購買價格的30%。如個人購買自住住房的套型建築面積少於90平方米，首付款必須至少達住房總購買價格的20%。
4. 空置三年以上的住房不得加設任何抵押。
5. 閒置超過一年的土地將收取較高土地閒置費用，而閒置超過兩年的土地將被沒收土地使用權。

於二零零八年十二月二十九日，財政部及稅務總局聯合發出《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，據此，自二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，若將購買不足兩年的非普通住房出售，則須按全額售價徵收營業稅；若將購買達兩年或超過兩年的非普通住房或購買不足兩年的普通住房轉讓，則須按其銷售收入與原購房的價款之間的差額徵收營業稅；若將自購買日期起計達兩年或超過兩年的普通住房轉讓，則可免徵營業稅。

於二零零九年十二月二十二日，財政部與稅務總局聯合頒布《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，據此，自二零一零年一月一日起，物業轉售的禁售期已回復至原有的五年。目前，若於購買後五年內出售住房，將徵收5.5%的營業稅。

根據財政部與稅務總局於二零一零年三月九日頒布的《關於首次購買普通住房有關契稅政策的通知》，若兩個或以上個人共同購買90平方米或以下的普通住房，而當中至少一人已有購房記錄，首次購買普通住房的契稅優惠政策不適用於該套房產的共同購買人。

於二零一零年四月十七日，國務院頒布《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此：

1. 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米或以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)，貸款的首付款比例不得低於30%；對利用貸款購買第二套住房的家庭，貸款的首付款比例不得低於50%，而貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；對貸款購買第三套(或以上)住房的家庭，貸款的首付款比例及貸款利率應大幅度提高，具體情況由商業銀行根據風險管理原則自主確定；
2. 在商品住房價格過高或上漲過快或供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套或以上住房的住房貸款；以及對未能提供一年以上地方納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購買住房貸款。地方人民政府可根據實際情況，採取臨時性措施，在一定時期內限定購房套數；
3. 如企業違反法律或法規，限制其購置新土地；嚴禁主營業務非房地產業務的國有及國有控股企業參與商業性土地開發及房地產經營業務；對囤積土地及參與炒地的房地產開發企業，商業銀行不得發放新開發項目貸款；及
4. 已取得預售許可或已辦理現房銷售備案程序的房地產開發項目，必須在規定時間內一次性公開全部銷售房源，並嚴格按照申報價格明碼標價進行銷售。

於二零一零年九月三十日，住建部、國土資源部及監察部聯合頒布《關於進一步貫徹落實國發[2010]10號文件的通知》，據此：

1. 房價過高、上漲過快、供應緊張的城市，當地有關部門要在一定時間內限定居民家庭購房套數；
2. 加快推進房產稅改革試點工作，並逐步擴大到全國；及

3. 對房地產開發企業的(i)土地閒置；(ii)改變土地用途；(iii)拖延開竣工時間；(iv)捂盤惜售等違法違規行為，要暫停其發行股票、債券和新購置土地。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳頒布《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(「二零一一年一號通知」)，據此：

1. 二零一一年，全國建設保障性住房和棚戶區改造住房1,000萬套，增加公共租賃住房供應；
2. 對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，適用的貸款利率不低於中國人民銀行公佈的基準貸款利率的1.1倍；
3. 對已供房地產用地，超過兩年沒有取得建築工程施工許可證進行開工建設的，政府必須及時收回土地使用權，並處以土地出讓金20%以下罰款；
4. 已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭及能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；及
5. 對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭及無法提供一定年限當地納稅證明或社保繳費證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在有關行政區域內向其售房。

同時，二零一一年一號通知亦規定地方政府要根據當地經濟發展目標、人均可支配收入增長速度和居民住房支付能力，合理確定有關地區年度新建住房價格控制目標，並於本年一季度向社會公佈。截至目前，南昌、撫州、宜春及樂平已公佈二零一一年度新建住房價格控制目標並規定新建住房價格上升幅度不得超過各地人均可支配收入增長幅度。南昌則規定價格上升幅度較上年價格升幅不得超過10%。

於二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局共同頒布《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，據此，自二零一一年一月二十八日起：

1. 個人將購買不足五年的住房對外轉讓的，按全額基準徵收營業稅；
2. 個人將購買五年或以上的非普通住房對外轉讓的，按淨額基準徵收營業稅；及
3. 個人將購買五年或以上的普通住房對外轉讓的，免徵營業稅。

於二零一一年一月二十日，南昌市人民政府辦公廳頒布《關於我市進一步貫徹落實國家宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康有序發展的補充意見》，據此，該市暫時實行限定居民家庭購房套數的政策。自二零一一年二月一日起，該市戶籍及非戶籍居民家庭(包括購房人、配偶及未成年子女，下同)在該市東湖區、西湖區、青雲譜區、青山湖區及紅谷灘新區範圍內，只能新購一套商品住房。

於二零一一年二月二十日，南昌市人民政府頒布《南昌市貫徹落實〈國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知〉的意見》，據此：

1. 各商業銀行對居民家庭貸款購買第二套住房的，其首付款比例不得低於60%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；
2. 在該市市區暫時實行限定居民家庭購房套數政策，對已擁有一套住房的該市戶籍居民家庭(包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)、能夠提供在該市滿一年以上納稅證明或一年以上社會保險繳納證明的非戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；對已擁有兩套及以上住房的該市戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非戶籍居民家庭及無法提供在該市滿一年納稅證明或社保繳費證明的非戶籍居民家庭，暫停在該市購房；及

3. 參加土地競買的單位或個人，必須說明資金來源並提供相應證明。對擅自改變保障性住房用地性質的，要堅決糾正和嚴肅查處。對已供房地產用地，超過兩年沒有取得建築工程施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閒置一年以上罰款。要依法查處非法轉讓土地使用權的行為，對房地產開發建設投資達不到25%以上的(不含土地價款)，不得以任何方式轉讓土地及合同約定的土地開發項目。

III 適用於房地產發展商的主要稅項

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月頒布並於二零零八年十一月修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，轉讓不動產、房屋及其他土地附著物的稅率為5%。

土地增值稅

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生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「該暫行條例」)，以及於一九九五年一月二十七日頒布及生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「該條例實施細則」)，納稅人因轉讓物業而賺取的任何增值額須繳納土地增值稅。土地增值稅按照四級超率累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，適用稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但少於100%的部分，適用稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但少於200%的部分，適用稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，適用稅率為60%。上述相關扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房屋及配套設施的成本及費用，或舊房屋及建築物的估價；

- 有關轉讓物業的應繳稅項；及
- 財政部列明的其他扣稅項目。

根據該暫行條例、該條例實施細則及財政部就其於一九九五年一月二十七日公布的《關於對一九九四年一月一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》，在下列任何一個情況下可免徵土地增值稅：

- (1) 若納稅人興建普通標準住宅(即按所在地一般民用住宅標準所興建的居住用住宅；高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅類別)出售，而增值額未超過扣除項目金額的20%；
- (2) 國家因建設需要而依法徵用及收回的房地產；
- (3) 因工作調動或生活水平改善，於取得稅務部門的批准後，個人轉讓居住滿五年或以上的自用住房；
- (4) 於一九九四年一月一日前已簽訂房地產轉讓，而不論物業轉讓的時間；或
- (5) 於一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同或項目建議已立項，並已按協定的條件注入資金進行開發，若於自一九九四年一月一日起計五年內首次轉讓該等物業，可免徵土地增值稅。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、開發期較長的房地產項目，其物業在五年免稅期以後首次轉讓，並經所在地財務及稅務部門審核，以及財政部及稅務總局批准，其免稅期限可予適當延長。

於一九九九年十二月二十四日，財政部及稅務總局發出《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，據此上文第(5)段所述的土地增值稅豁免期延長至二零零零年年底。

稅務總局亦於二零零二年七月十月發出《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務部門(i)修訂土地增值稅的徵收管理制度及操作規程；(ii)建立健全土地增值稅的納稅報稅制度；及(iii)修訂預售房地產的預徵辦法。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項目建議已立項並已按規定投入資金進行開發，有關其物業自一九九四年一月一日起五年內首次轉讓的免徵土地增值稅政策已到期，並應按規定恢復徵稅。

根據稅務總局及國家土地管理局於一九九六年一月十日聯合頒布的《關於土地增值稅若干徵管問題的通知》及稅務總局及建設部於一九九六年四月頒布的《關於土地增值稅徵收管理有關問題的通知》，全國各地的地方稅務部門應根據相關法規及上述兩項通知設立土地增值稅的完整徵收管理制度。

於二零零六年十二月二十八日，稅務總局發出《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」），當中進一步規管清算土地增值稅的程序及條件，並訂明土地增值稅按照個別項目進行清算，或對於分期開發的開發項目，則分期清算。該通知亦訂明，普通標準住房及非普通住房的土地增值稅應分別計算。

該通知規定，在下列情況下，房地產開發企業須進行土地增值稅清算：

- (i) 房地產項目的建設已竣工並完成銷售；
- (ii) 轉讓未竣工的房地產項目且其土地增值稅仍未清算；及
- (iii) 直接轉讓土地使用權。

此外，中國相關稅務部門可於下列情況下要求房地產開發企業清算土地增值稅：

- (i) 已通過竣工驗收的房地產項目，其已轉讓建築面積超過合計可售建築面積的85%，或該比例雖少於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或保留自用；

- (ii) 房地產開發企業已取得並持有預售許可證三年，但仍未完成房地產項目的銷售；
- (iii) 房地產開發企業於辦理土地增值稅清算前申請註銷稅務登記；及
- (iv) 相關省級稅務部門所規定的任何其他情況。

若房地產開發企業將其物業用於職工福利、獎勵、投資及分配予股東等，導致物業所有權轉移，則須因此繳納土地增值稅。然而，若房地產開發企業保留部分物業自用、出租或作其他商業用途，而物業所有權維持不變，則毋須繳納土地增值稅。

倘若房地產開發企業於清算土地增值稅後轉讓其物業，其亦須因此申報及繳納土地增值稅。

於二零一零年五月二十五日，稅務總局頒布《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，當中規定：

- (i) 發揮土地增值稅在預徵階段的調節作用，各地稅務部門須對目前的預徵率進行調整。除保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%。各地須根據不同類型房地產釐定適當的預徵率（地區的劃分按照國務院有關文件的規定執行）。
- (ii) 為了規範核定工作，核定徵收率原則上不得低於5%，各省級稅務部門須結合當地實際情況，區分不同房地產類型制訂核定徵收率。

契稅

根據國務院於一九九七年七月頒布的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國地盤或房屋業權的承讓人（無論是個人或其他實體）須繳納契稅，契稅率介乎3%至5%。各省、自治區及直轄市政府可在前述幅度內釐定其實際稅率，並向財政部及稅務總局備案。

於二零一零年九月二十九日，財政部、稅務總局及住建部聯合發出《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》，據此：

1. 若個人購買普通住房，且該住房屬於家庭(包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)唯一住房，則可減半徵收契稅。若個人購買90平方米或以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房，則可減按1%稅率徵收契稅；
2. 若個人購買的普通住房不符合上述規定，不得享受上述優惠政策；
3. 對出售自有住房並在一年內重新購房的納稅人不得減免個人所得稅。

土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒布的《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。根據財政部於一九八八年十一月二日發出的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》，土地使用稅不適用於外商投資企業及外國企業在華機構的用地。於二零零六年十二月三十一日，國務院修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，規定由二零零七年一月一日起向所有在中國使用土地的外商投資企業及外國企業徵收土地使用稅，並須調高每年土地使用稅的稅率，但調整須在下列幅度之內：

大城市	:	每平方人民幣1.5元至每平方人民幣30.0元
中型城市	:	每平方人民幣1.2元至每平方人民幣24.0元
小城市	:	每平方人民幣0.9元至每平方人民幣18.0元
縣鎮	:	每平方人民幣0.6元至每平方人民幣12.0元

省政府須在上述條件下釐定適用稅率。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒布的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅須依照房屋原值扣減10%至30%後的餘值計算繳納，稅率為1.2%；若為租賃房屋，則按租金所得款項的12%徵收。該房產稅適用於中國居民企業。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒布的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，印花稅按所有房屋轉讓文據(包括與物業所有權轉讓相關的文件)所載的金額徵收，稅率為0.05%；權利、許可證照(包括房屋產權證及土地使用證)，按逐項文件徵收印花稅，每項的年度稅率為人民幣5元。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月頒布的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論是個人或其他實體)，均須繳納城市建設維護稅。若納稅人的居住地為市區，稅率為7%。若納稅人的居住地為縣鎮，稅率為5%，以及若納稅人的居住地並非市區或縣鎮，稅率為1%。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月頒布的《徵收教育費附加的暫行規定》(最近經國務院於二零零五年八月修訂)，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論是個人或其他實體)須繳納教育費附加，除非該負有責任的納稅人須根據於一九八四年十二月十三日頒布的《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附加費，則作別論。教育費附加按納稅人於二零零五年十月一日前所繳納產品稅、增值稅及營業稅的實際金額計算，稅率為2%。於二零零五年十月一日後，教育費附加須按納稅所繳納產品稅、增值稅及營業稅的實際金額計算，稅率為3%。

於二零一零年十月十八日，國務院頒布《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》，據此，自二零一零年十二月一日起，向內資企業、外商投

資企業及個人施行的城市維護建設稅及教育費附加制度將予統一。外商投資企業、外國企業及外籍個人亦須繳納城市維護建設稅及教育費附加。

固定資產投資方向調節稅

根據國務院於一九九一年四月頒布的《中華人民共和國固定資產投資方向調節稅暫行條例》，一般民用住宅(包括商品房住宅)的稅率為5%；而別墅式住宅的稅率為30%。

企業所得稅

根據國務院於一九九三年十二月頒布的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》，國有企業、集體企業、私營企業、聯營企業、股份制企業及其他位於中國境內並有生產及管理收入或其他收入的組織，均屬企業所得稅的納稅人。企業所得稅稅率為33%。

根據稅務總局頒布並於二零零零年一月實施的《核定徵收企業所得稅暫行辦法》，在下列情況下須按推定收入徵收企業所得稅：1)依照稅收法律法規規定可不必設置賬簿或按照稅收法律法規規定應設置但未設置賬簿；2)只能準確核算收入總額，或收入總額能夠查實，但其成本費用支出不能準確核算；3)只能準確核算成本費用支出，或成本費用支出能夠查實，但其收入總額不能準確核算；4)收入總額及成本費用支出均不能正確核算，不能向主管部門提供真實、準確、完整的納稅資料，難以查實；5)賬目設置及核算雖符合適用法規，但並未按規定保存有關賬簿、憑證及有關納稅資料；或6)納稅人負有納稅義務，但未按照法律及法規規定的期限辦理納稅申報，或經稅務部門責令於指定限期內報稅，但逾期仍未有申報。若納稅人受限於此制度，不得享受企業所得稅各項優惠政策。各省稅務局，以及自治區、中央政府直轄市及國家計劃單列市稅務局可根據本規定，結合當地實際情況制定具體實施辦法，並向稅務總局備案。

根據全國人大於一九九一年四月頒布的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及國務院頒布並於一九九一年七月一日生效的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》(統稱為「外資企業所得稅法」)，外商投資企業及外國企業在中國境內的生產、經營所得及其他所得均須繳納所得稅。在中國境內從事生產及經營的外商投資企業及外國企業須按其應課稅所得額計算所得稅，稅率為30%，地方所得稅，按應課稅所得額計算，稅率為3%。設在經濟特區的外商投資企業、在經濟特區從事生產或業務經營的外國企業和在經濟技術開發區從事生產的外商投資企業，可按經扣減稅率15%繳納所得稅。在沿海經濟開放區或經濟特區、經濟技術開發區所在城市的老市區從事生產的外商投資企業，可按經扣減稅率24%繳納所得稅。在上述地區從事能源、通訊、港口、碼頭或者國家鼓勵的其他項目的企業，可按經扣減稅率15%繳納所得稅。某課稅年度產生的虧損可結算延續不超過五年。若外國企業在中國境內未設立組織或場所，但於中國境內產生利潤、利息、租金、特許權使用費及其他收入所得，或雖已設立組織或場所但上述收入所得與其組織或場所並無實際關聯，則該等企業須按稅率20%納稅。

國務院於二零零零年十一月頒布《關於外國企業來源於我國境內的利息等所得減徵所得稅問題的通知》(於二零零零年一月一日實施)，自二零零零年一月一日起，未有在中國境內設立組織或場所的外國企業如在中國產生的利息、租金、特許權使用費及其他收入所得；或雖已設立組織或場所但上述收入所得與其組織或場所並無實際關聯的外國企業，可按經扣減稅率10%繳納企業所得稅。外國投資者從設有外資的中國企業取得的利潤可根據(i)外資企業所得稅法及(ii)稅務總局於一九九三年七月二十一日頒布的《關於外商投資企業、外國企業和外籍個人取得股票(股權)轉讓收益和股息所得稅收問題的通知》豁免繳納中國稅項。

於二零零七年三月，全國人大採納《企業所得稅法》(「新所得稅法」)，新所得稅法於二零零八年一月一日生效。根據新所得稅法，國內企業及外資企業的企業所得稅率劃一為25%，惟該等根據法律及法規享有稅務優惠的企業除外。然而，根據現行稅法及行政法規目前享有較低所得稅率優惠的企業將有五年過渡期。此外，根據新所得稅法，按

照海外司法權區法律成立但「實際管理機構」位於中國的企業，就中國稅務而言被視為「居民企業」，因此須就其全球的收入所得繳納中國所得稅。與此同時，新所得稅法同時訂明，下列企業所得收入(包括但不限於下列各項)獲豁免徵收所得稅：(1)來自合資格居民企業之間的股息及紅利等股權投資收益的收入所得；(2)已在中國境內設立機構或辦事處的非居民企業從居民企業取得與該機構或辦事處有實際關聯的股息及紅利等股權投資收益。於二零零七年十二月六日，國務院頒布《企業所得稅法實施條例》，該條例於二零零八年一月一日生效。

根據新所得稅法及其實施條例，除非根據適用的所得稅法及法規，以及與外資企業及其投資者有關的通知及決定，有關收入所得屬特殊免稅項目，否則未有在中國設立組織機構並在中國取得股息、租金、利息及特許權使用費等收入所得的非居民企業，或已在中國設立組織機構但上述收入所得與該組織機構並無關聯的非居民企業均須繳納10.0%的預扣稅，惟可根據任何適用雙重徵稅條約的規定予以扣減。