

## I. 監管中國房地產市場的法規概覽

### (I) 設立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日生效及於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」），房地產開發企業乃定義為「以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業」。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及生效的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發經營管理條例」），從事房地產開發的企業應具備下列條件：(1)有人民幣1,000,000元以上的註冊資本；及(2)有四名以上持有資格證書的房地產／建築工程專業的專職技術人員及兩名以上持有相關資格證書的專職會計人員。開發經營管理條例亦規定，省、自治區及／或直轄市人民政府可根據當地的實際情況，對房地產開發企業的註冊資本及專業技術人員的條件作出較嚴格的規定。根據遼寧省人民政府於二零一一年十一月六日頒佈的《遼寧省城市房地產開發經營管理規定》，房地產開發企業設立時應具備至少五名持有資格證書的房地產、建築工程及經濟學專業人員，其中，持有中級或以上資格證書的建築工程專業人員至少一人，並配有專業會計人員。

根據開發經營管理條例，設立房地產開發企業須向工商行政管理部門申請登記。房地產開發企業亦應當自領取營業執照當日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發出的《國務院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（不包括經濟適用住房項目）由20%或以上提高到35%或以上。

根據國務院於二零零九年五月二十五日生效的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定，普通商品住房項目及經濟適用住房開發項目的最低資本金比例調低至20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例調低至30%。

## (II) 外商投資房地產開發企業

根據商務部與國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於二零零四年十一月三十日聯合頒佈並於二零零五年一月一日施行的《外商投資產業指導目錄（二零零四年修訂本）》（「二零零四年產業指導目錄」），普通住宅的開發建設屬於「鼓勵外商投資產業」類別；土地成片開發（限於中外合資企業或中外合作經營企業）以及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設及經營，屬於「限制外商投資產業」類別；其他房地產開發則屬於「允許類外商投資產業」類別。根據二零零四年產業指導目錄及與外商投資企業有關的其他法律及管理法規，外商投資房地產開發企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式設立。向工商行政管理部門申請登記之前，企業必須由商務主管部門批准設立及頒發《外商投資企業批准證書》。

根據商務部與國家發改委於二零零七年十月三十一日聯合頒佈並於二零零七年十二月一日生效的新《外商投資產業指導目錄（二零零七年修訂）》（「二零零七年目錄」，其頒佈時二零零四年產業指導目錄亦予以廢除），普通住宅的開發建設已自鼓勵外商投資產業類別剔除而併入允許類外商投資產業類別；限制外商投資產業類別則有以下修訂：(i)土地成片開發（限於中外合資或中外合作經營）；(ii)高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營；(iii)房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司。大型主題公園的建設及經營已剔除出房地產業而併入文化、體育及娛樂業，但仍屬於限制外商投資產業類別，意即投資於該等項目的企業不再視為房地產開發企業；高爾夫球場的建設及經營則剔除出限制外商投資產業類別而併入禁止外商投資產業類別。

於二零零六年七月十一日，中國建設部（「建設部」）、商務部、國家發改委、人民銀行、國家工商行政管理總局（「國家工商行政管理總局」）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》（建住房[2006]171號）。根據該意見，房地產市場外資准入及管理必須符合下列規定：

- (1) 境外機構或個人在中國投資購買非自用房地產，須遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的法規，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，境外機構或個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。

- (2) 投資總額超過或相等於10,000,000美元的外商投資房地產開發企業，註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於10,000,000美元的外商投資房地產開發企業，註冊資本須遵守現行規定。
- (3) 有關設立外商投資房地產開發企業，由商務主管部門及工商行政管理機關負責批准設立及辦理註冊登記手續，以及頒發一年期《外商投資企業批准證書》及《營業執照》。企業付清土地出讓金後，憑上述證照申辦《國有土地使用證》，並根據土地使用證到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，然後到稅務機關辦理稅務登記。
- (4) 外商投資房地產開發企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者收購境內房地產開發企業，均須嚴格遵從有關法律、法規及政策以取得批文。投資者應提交：(i)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》的保證函；(ii)《土地使用證》；(iii)建設部門的變更備案證明；及(iv)稅務機關出具的相關納稅證明。
- (5) 通過股份轉讓及其他方式併購境內房地產開發企業，或收購中外合資企業中方股份的境外投資者，均須妥善安置職工、清償銀行債務及以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者紀錄不良，則不得在境內進行上述任何活動。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《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》(商資函[2007]50號) (「50號通知」)。50號通知規定更嚴格的控制措施，其中包括：

- (1) 嚴格控制外商投資中國的高檔房地產。

- (2) 申請設立外商投資房地產開發企業，應先取得國有土地使用權及房產權，或已與土地管理部門、土地開發商／業主簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協議。未達到上述要求者，審批部門一概不予批准。
- (3) 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)收購或投資境內房地產開發企業。境外投資者不得以變更境內房地產開發企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一旦發現採取蓄意規避審批、虛假陳述等手段違規設立的外商投資房地產開發企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究逃騙匯責任。
- (4) 外商投資房地產開發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或變相固定回報的條款。
- (5) 倘外商投資企業從事房地產開發或經營業務，或外商投資房地產開發企業從事新房地產項目開發及／或經營業務，則應按照與外商投資有關的法律及法規向審批部門申請辦理擴大經營範圍或經營規模的相關手續。
- (6) 地方審批部門批准設立外商投資房地產開發企業，應向商務部備案。
- (7) 地方外匯管理部門及外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產開發企業，一概不予辦理購匯或結匯手續。就地方審批部門違規審批外商投資房地產開發企業而言，商務部將予以查處糾正，外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產開發企業不予辦理外匯登記等手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈《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》(匯綜發[2007]130號)，對二零零七年六月一日以後註冊成立的外商投資房地產開發企業施加若干外匯及外債登記限制，詳情如下：

- (1) 對二零零七年六月一日以後(包括該日，下同)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開發企業(包括新設及增資，下同)，當地的外匯管理部門將不予辦理外債登記及外債結匯核准手續。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

- (2) 對二零零七年六月一日以後(包括該日)取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產開發企業，當地的外匯管理部門將不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(商資函[2008]23號)。根據該通知，商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產業備案材料進行核對，而商務部連同國務院其他部門對上述企業進行抽查。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以加大社會保障性住房建設力度、鼓勵住房自住消費及支援房地產開發企業積極應對市場變化。

根據該等意見，將採納以下措施促進房地產開發企業的發展：

- (1) 加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設特別是在建項目的信貸支援力度；
- (2) 對信譽良好的房地產開發企業的兼併重組活動，提供融資支援及相關金融服務；
- (3) 試行住房公積金並提供不同融資渠道；
- (4) 支持資信條件良好的房地產開發企業發行債券；及
- (5) 取消城市房地產稅，內外資企業及個人統一適用《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

根據國務院於二零一零年四月六日頒佈的《國務院關於進一步做好利用外資工作的若干意見》(國發[2010]9號)及國家發改委於二零一零年五月四日頒佈的《國家發展改革委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》規定須獲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項目可經國家發改

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

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可審批投資總額不超過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登記。

按中國法律顧問表示，由於大連開世為境內企業，因此有關外商投資企業的房地產法例及法規不適用於我們。

### (III) 房地產開發企業的資質

#### 1. 房地產開發企業資質的等級及核定

根據開發經營管理條例，房地產開發企業自領取營業執照之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員及開發經營業績，對備案的房地產開發企業登記資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並施行的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業應當按照資質管理規定申請登記企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及經營業務。

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四四個等級。不同資質等級須由相應機關審批。一級資質由有關省、自治區或直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。二級資質或以下房地產開發企業的審批手續由有關省、自治區或直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業向房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當於收到該備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自發出日期起有效一年，房地產開發主管部門可以視企業實際經營

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

情況延長《暫定資質證書》有效期不超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據《遼寧省城市房地產開發經營管理規定》，房地產開發企業的資質等級分為一級、二級、三級及四級。申報資質一級的房地產開發企業，由市房地產開發主管部門初審，省房地產開發主管部門審核，報國家房地產開發主管部門審批；申報資質二級、三級的房地產開發企業，由市房地產開發主管部門審核，報省房地產開發主管部門審批；申報資質四級的房地產開發企業，由市房地產開發主管部門審批，報省房地產開發主管部門備案。

### 2. 房地產開發企業的業務範圍

根據《資質管理規定》，各資質等級企業僅可在規定的業務範圍內從事房地產開發及經營業務，概不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承擔房地產開發項目。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米或以下的建設項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或市人民政府轄下建設主管部門確定。

根據《遼寧省房地產開發企業資質管理實施細則》，一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。二、三級資質的房地產開發企業分別可在全省範圍內承擔建築面積不超過25萬平方米及15萬平方米的房地產開發項目，四級資質的房地產開發企業僅能在村鎮承擔建築面積3萬平方米或以下的房地產開發項目。各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。

### 3. 房地產開發企業的資質年檢

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質須每年審閱。一級資質房地產開發企業

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的資質年檢則由省、自治區或市人民政府建設行政主管部門制定手續流程。

根據《遼寧省房地產開發企業資質管理實施細則》房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其指定的機構負責。二級或以下資質房地產開發企業的資質年檢由省人民政府建設行政主管部門或其指定的機構負責。

### (IV) 開發房地產項目

#### 1. 房地產開發用地

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈及施行的《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」），國家採用國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用權者須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家在特定年限內出讓國有土地使用權的對價，土地使用權者在使用年限內可轉讓、出租、抵押國有土地使用權或作其他商業用途。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，就國有土地使用權出讓的事宜，有關市或縣地方政府土地管理部門應與土地使用權者簽訂出讓合同。土地使用權者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金。土地使用權者支付全部土地使用權出讓金後，應當向土地管理部門辦理登記，領取國有土地使用證，以取得國有土地使用權。《開發經營管理條例》規定，房地產開發用地的國有土地使用權應當以出讓方式取得，惟中國法律或國務院規定可採用劃撥方式者除外。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂及商品住宅開發用地，必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。在同一宗有兩個或以上用地申請者的情況下，亦應當採用招標、拍賣或者掛牌方式出讓國有土地使用權。有關手續如下：

- (1) 市及縣人民政府土地行政主管部門（「出讓人」）應當至少於建議招標、拍賣或掛牌

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

開始日期前20日發佈公告，列明土地基本情況、投標人及競買人的資格要求、確定中標人或競得人的方法及標準，以及投標或競買保證金等其他條件。

- (2) 出讓人應當對投標申請人及競買申請人進行資格審查，並通知及邀請符合公告規定條件的申請人參加競標、拍賣或掛牌活動。
- (3) 以競標、拍賣或掛牌方式確定中標人或競得人後，出讓人應當與中標人或競得人簽訂成交確認書。出讓人須退還未中標的投標人或競買人支付的投標或競買保證金。
- (4) 中標人或競得人應當按照成交確認書約定的時間及地點，與出讓人簽訂《國有土地使用權出讓合同》。中標人或競得人支付的投標或競買保證金，將用於抵銷部分國有土地使用權出讓金。
- (5) 中標人或競得人付清全部國有土地使用權出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，市、縣或上級人民政府應頒發《國有土地使用證書》。

二零零六年，大連開世就以約人民幣64,950,000元轉讓一幅土地與大連國土資源和房屋局訂立土地出讓合同。根據中國相關法律及法規，對於二零零七年一月三十一日前獲得軍用土地補辦出讓手續許可證的購地者，則毋須通過公開招標、拍賣或掛牌出售程序購買。本公司中國法律顧問表示，由於開世嘉年的軍用土地補辦出讓手續許可證於二零零六年四月獲得，故我們可透過銷售協議獲得相關土地。

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》（「用地報批通知」），自頒佈用地報批通知當日起，嚴格控制高級商品住房用地，及停止申請報批別墅用地。於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「緊急通知」），明確規定房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式出讓，堅決執行停止別墅類房地產開發項目土地供應的規定，從緊急通知頒佈當日起，一律停止供地及辦理相關用地手續。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

根據緊急通知，土地管理部門應嚴格執行國土資源部與國家工商行政管理總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》及《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本（試行）》。土地出讓文件應訂明住房套型限制、容積率、開工及竣工時限等規劃、建設及土地使用條件。該等要求均須於土地使用權出讓合同協定。

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定國有土地使用權須以「淨地」方式出讓，意即僅可就土地開發的產權、墾殖及土地平整等前期開發支付補償費後，方可轉讓國有土地使用權。該通知亦規定，未繳清全部土地使用權出讓金者，不得獲發國有土地使用證，亦不得按土地使用權出讓金繳納比例分期發放國有土地使用證。

於二零零七年九月二十八日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「該規定」），其後於二零零七年十一月一日施行。該規定訂明，國有建設土地使用權的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價後，方可進行辦理相關國有土地使用權登記手續，申請國有建設用地使用權證。概無受讓人可按其已支付部分土地出讓金的比例獲授該土地的國有建設用地使用權證。

於二零零七年二月二十七日，國土資源部及財政部聯合頒佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，旨在完善土地儲備制度、加強土地規範及控制、規範經營土地市場、加強土地管理及規範土地儲備管理行為。

於二零零七年十一月十九日，國土資源部、財政部及人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》（「土地儲備管理辦法」）。如土地儲備管理辦法所界定，土地儲備指縣或市政府土地管理部門為進行前期開發以預留作日後供應的土地，旨在調控房地產市場並促進土地資源的合理利用。

根據土地儲備管理辦法，上文所述各部門須就該等項目的執行草擬計劃，並嚴格遵照該等計劃。在執行該等計劃之前，須取得相關政府部門的批准。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

於二零零七年十二月三十日，《國務院辦公廳關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》獲頒佈，其中就嚴格加強農村集體建設用地的行政及管理提出一系列解決辦法。

於二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》以切實保護耕地。該通知要求相關政府機構制定大規模「科學用地」計劃、嚴格城鄉區域的土地使用批准並建立土地市場監測。該通知規定，倘獲批准開發的土地閒置滿兩年，則須由政府依照法律及法規收回。倘土地閒置滿一年但不滿兩年，則土地開發商須支付20%的土地閒置費。超過70%的城市住房建設用地須用於廉租房、經濟適用住房、保障性住房及90平方米以下中小套型住宅項目（「70/90」規定）。該通知亦規定，違法用地將不獲提供貸款及融資服務。此外，對於動工時間由土地使用權出讓合同所載動工日期起計滿一年，完成土地開發面積不足1/3或整體投資不足1/4的房地產項目，金融機構應審慎提供貸款及／或核准融資。

根據大連旅順口規劃局的整體規劃圖，開世嘉年符合上述「70/90」規定。我們已自有關政府部門獲得規劃、建設、預售及檢驗階段的所有必要批文及許可證，亦獲主管部門授出證書，確認開世嘉年的開發符合法律及法規，且並無違反中國和地方政府的任何法律、法規、管理或通知。按上文所述，中國法律顧問表示開世嘉年符合「70/90」規定。

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限一般不得超過一年，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限可為兩年。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，新規則亦禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。大連開世分別於二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日就位於北海的三幅開世熙郡開發用地，與主管行政部門訂立國有土地出讓合約，大連開世須於各訂約日後60日內支付地價。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

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，土地出讓價格不得低於土地適用級別的標準土地出讓金的70%，房地產開發企業的投標保證金不得低於最低土地出讓價格的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%作為最低首期付款，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仍未支付土地出讓金，則土地必須撤回。

二零一零年九月二十一日，國土資源部、住建部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定對於中小套型普通商品住房建設項目，要明確提出平均套型建築面積的控制標準，並制定相應的套型結構比例條件。該通知亦嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率必須大於1。

### 2. 重新安置

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》，拆遷人須申請拆遷許可證並向住戶提供金錢補償或重新安置。房地產管理部門須於發放拆遷許可證後作出重新安置公告，載明拆遷人、拆遷範圍及拆遷期限。拆遷人將與相關住戶訂立書面協議，其中包括住戶將獲提供的補償，而補償將根據(其中包括)物業位置、許可用途及建築面積釐定。倘拆遷人與住戶未能達成協議，一方可向相關部門申請裁決。裁決將在申請之日起30日內作出，倘其中一方對裁決不服，可以在裁決書送達之日起3個月內向人民法院起訴。前述行政法規已由國務院於二零一一年一月二十一日頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》(國務院令第590號)(「房屋徵收與補償條例」)取締。

為防止非法拆遷及若干區域投資過熱，國務院辦公廳於二零零四年六月六日頒佈《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知包括但不限於以下事項：(i)嚴格控制房屋拆遷面積，確保拆遷總面積較去年減少；(ii)嚴格拆遷程式，確保拆遷公開、公正及公平；(iii)加強拆遷補償資金監管，落實拆遷安置；及(iv)嚴肅處理拆遷違規行為。

國務院於二零一一年一月二十一日頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》(國務院令第590號)(「房屋徵收與補償條例」)。該房屋徵收與補償條例規定先補償、後搬遷。房屋徵收部門與被徵收人須就補償方式、金額及支付期限、用於產權調換房屋的地點及面積、搬遷費、臨時安置費或週轉用房、停產停業損失、搬遷期限、過渡方式及過渡期限等其他相關事項，訂立補償協議。補償協議訂立後，一方當事人如不履行補償協議約定的責任，另一方當事人可依法提起訴訟。倘房屋徵收部門與被徵收人在徵收補償方案確定的特定期限內未能達成補償協議，或被徵收房屋所有權人不明確，則由房屋徵收部門報請作出房屋徵收決定的市或縣級人民政府依照房屋徵收與補償條例的規定，按照徵收補償方案作出補償決定，並在房屋徵收範圍內公佈。房屋徵收部門須依法建立房屋徵收補償檔案，並在房屋徵收範圍內向被徵收人公佈分戶補償情況。

### 3. 開發房地產項目

#### (1) 房地產項目動工及閒置土地

根據城市房地產管理法，以出讓方式取得國有土地使用權進行房地產開發者，必須按照國有土地使用權出讓合同約定的土地用途及動工開發期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並施行的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情況下，土地可以認定為閒置土地：

- 取得國有土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過規定的期限未動工開發建設的土地；

- 《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》尚未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或土地行政主管部門頒發《建設用地批准書》之日起滿1年尚未動工開發建設的土地；
- 已動工開發建設但開發建設的面積不足應開發建設總面積的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年的土地；及
- 有關法律及行政法規規定的其他情況。

市或縣人民政府土地行政主管部門衡量一幅土地為閒置土地後，須通知土地使用者，擬訂該幅閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用。政府亦可為土地使用者置換其他等價閒置土地或現有建設用地進行開發建設或採取公開招標或拍賣方式出讓予新的土地使用者。土地使用者亦可與政府簽訂土地使用權交還協定，將國有土地使用權交還政府。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市或縣級人民政府土地行政主管部門組織實施。對於城市規劃區範圍內，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的閒置土地，倘出讓合同約定的動工開發日期滿一年仍未動工開發，則可徵收最高相當於土地使用權出讓金20%的土地閒置費；倘滿兩年仍未動工開發，國家可無償收回土地使用權。然而，因不可抗力、政府或政府有關部門的行為或動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延者除外。

國土資源部於二零零七年九月八日發出的《關於加大閒置土地處置力度的通知》強調須加快處置利用閒置土地。土地監管部門可按不超過土地出讓金的20%徵收土地閒置費，並可根據有關規定無償收回閒置土地。對於違法審批而閒置的土地，須於二零零七年年年底前完成清退。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發出《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，以嚴格落實閒置土地處置。對超出有關國有土地使用權出讓合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的土地，土地管理部門可向房地產開發企業徵收土地閒置費，並責令房地產開發企業在規定限期內採取補救措施。土地管理部門可按不超過土地出讓金的20%徵收土地閒置費。土地管理部門可收回滿兩年未動工開發的閒置土地。對於已動工開發但開發建設面積不足總開發面積三分之一或直接投入建設的資金不足總投資額四分之一，且未經批准中止開發建設滿一年的閒置土地，須按閒置土地依法進行處理。根據大連市國有土地資源局(大連旅順口分局)頒佈的證書，自大連開世於二零零六年成立起，我們一直嚴格遵守有關土地管理及物業開發的中國法律、法規、通知、准入及管理。按上文所述，中國法律顧問表示，大連開世並無「閒置土地」。

## (2) 房地產項目的規劃

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》(以取締全國人民代表大會常務委員會於一九八九年十二月二十六日頒佈並於一九九零年四月一日施行的《中華人民共和國城市規劃法》)、建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於一九九三年一月一日實施的《國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈並實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂國有土地使用權出讓合同後，房地產開發企業須持出讓合同及建設項目的批准、核准及備案文件，向市或縣級人民政府城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可證。並無納入土地規劃條文的出讓合同無效。倘在城鎮規劃區內進行建築物、道路、管線或其他類型工程建設，建築企業或個人須向市／縣人民政府城鄉規劃主管部門或省人民政府指定的鄉鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，對於取得建設用地規劃許可證前授予開發商取得及使用土地的任何許可，縣級以上人民政府有權撤銷有關批准文件，且佔用土地須及時退回，而給當事人造成損失者，須作出賠償。該法例亦強調保護自然資源及歷史文化遺產，以及保持地方特色、民族特色及傳統風貌。

### (3) 房地產項目施工

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修改及施行的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業於取得建設工程規劃許可證後，須向當地的縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取施工許可證。然而，工程投資額少於人民幣300,000元或建築面積少於300平方米的房地產項目，毋須申請辦理施工許可證。按上述規定必須申請領取施工許可證的房地產項目如未取得施工許可證，一律不得開工。

#### 施工安全

於一九九七年十一月一日，第八屆全國人民代表大會常務委員會第二十八次會議通過《中華人民共和國建築法》，自一九九八年三月一日起施行。建築法中有關建築及生產安全管理重要規定的概要載列如下：

- 建築工程安全生產管理必須堅持安全第一、預防為主的方針，建立安全生產的制度。建築工程設計須符合按照國家規定制定的建築安全程序及技術標準，保證安全的工作環境。
- 建築施工企業制定施工計劃時，須根據建築工程的特點制定相應的安全技術措施；對專業性較強的工程項目，須編製專項安全施工組織設計，並採取安全技術措施。建築施工企業須在施工現場採取維護安全、防範危險、預防火災等措施。倘施工現場對毗鄰的建築物、結構或特殊作業環境可能造成損害，則建築施工企業須採取防護措施。

- 在任何下列情況下，建設單位須按照國家有關規定辦理申請批准手續：
  - (i) 需要臨時佔用規劃批准範圍以外的場地；
  - (ii) 可能損壞道路、管道、電纜及郵電通訊等公共設施；
  - (iii) 需要臨時停水、停電或中斷道路交通；
  - (iv) 需進行爆破作業；及
  - (v) 法律及法規規定需要辦理報批手續的其他情況。建設行政主管部門負責建築安全生產的管理，並依法接受勞動行政主管部門對建築安全生產的指導及監督。
- 施工現場安全由建築施工企業負責。倘實行施工總承包，則由總承包單位負責。分包單位向總承包單位負責，服從總承包單位對施工現場的安全生產管理。
- 倘施工中發生事故，建築施工企業須採取緊急措施減少人員傷亡及事故損失，並按照國家有關規定及時向有關部門報告。

於二零零四年二月一日，國務院頒佈《建設工程安全生產管理條例》。該條例就打擊非法作業作出健全的規例及規定，並釐清各方的建築安全責任。此外，該條例加強對非法作業的法律懲罰。

#### (4) 房地產項目竣工

根據開發經營管理條例、國務院於二零零零年一月三十日頒佈執行並於二零零九年修訂的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒佈執行的《房屋建設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執行的《房屋建設工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發企業

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

須自工程竣工驗收合格之日起15日內向項目所在地的縣級或以上人民政府房地產開發主管部門備案，屆時將會發出《工程竣工驗收備案表》。對於住宅社區或公建樓項目，整個項目竣工後須進行驗收，倘該項目實行分期開發，則可分期驗收。

### (5) 環境保護

規範中國房地產開發的環保法律及法規包括《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，開發商遞交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表後，相關部門方會批准房地產開發項目施工。此外，房地產開發完成後，相關環保部門亦將在物業交付予買主前視察該物業，以確保遵守適用環保標準及法規。

### (v) 房地產交易

#### 1. 房地產轉讓

根據城市房地產管理法及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》，房地產業主可通過買賣、餽贈或其他合法方式將房地產轉讓予他人或法律實體。轉讓房地產時，物業所有權及該物業佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人須簽訂書面轉讓合同，並於房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

原以出讓方式取得國有土地使用權者，轉讓房地產時，須符合下列條件：(1)按照出讓合同約定已經支付全部國有土地使用權出讓金，並取得國有土地使用證書；(2)按照出讓合

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

同約定進行投資開發，如屬房屋建設工程，完成開發投資總額的25%以上；如屬大規模開發土地，已達成工業用地或其他建設用地的條件；如房屋已竣工，則須取得房屋所有權證書。

原以出讓方式取得國有土地使用權者，轉讓房地產後，國有土地使用權的使用年限為原國有土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。倘受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途，必須先取得原出讓方及市或縣級人民政府城市規劃行政主管部門的同意，簽訂國有土地使用權出讓合同變更協定或重新簽訂國有土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整國有土地使用權出讓金。

原以劃撥方式取得土地使用權者，轉讓房地產時，須按照國務院規定，報有批准權的政府審批。倘有批准權的人民政府准許轉讓，則須由受讓方辦理國有土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納出讓金，惟有有關規定允許不辦理出讓手續則除外。

### 2. 銷售商品房

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日施行的《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。

#### (1) 商品房預售許可證

根據開發經營管理條例及建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修改的《城市商品房預售管理辦法》(「預售辦法」)，商品房預售實行許可制度，據此，房地產開發企業進行商品房預售，須向市或縣房地產開發主管部門辦理必需的預售登記，取得《商品房預售許可證》。商品房預售須符合下列條件：(i)已交付全部國有土地使用權的土地出讓金，取得土地使用證書；

(ii)持有建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；(iii)按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及(iv)已辦理預售登記，並取得商品房預售許可證。省級建設或土地房屋管理行政主管部門可根據預售辦法頒佈進一步實施細則。

此外，根據遼寧省人民代表大會常務委員會於一九九五年一月二十日頒佈並分別於二零零二年五月三十日及二零零六年一月十三日修改的《遼寧省城鎮房地產交易管理條例》，於遼寧登記預售商品房時，須符合下列條件：(i)已根據相關土地管理法律及法規交付全部土地出讓金，並取得國有土地使用證書；(ii)持有建設工程規劃許可證；(iii)按提供預售的商品房計算，投入開發建設資金達工程建設總投資的至少25%；(iv)已確定交付及進住日期；(v)向縣級以上人民政府房產管理部門辦理預售登記。

根據《大連市人民政府關於進一步加強商品房銷(預)售管理工作的通知》，大連市房地產開發企業進行商品房預售，擬預售的商品房須達到如下工程進度：(i)對於三層或以下的商品房項目，已完成基礎及主體結構工程；(ii)對於四層以上的商品房項目，有地下室工程的，已完成基礎及首層結構工程，無地下室者則已完成基礎及四層結構工程。

根據大連市人民政府於二零一零年十月十一日頒佈的《大連市人民政府關於進一步規範商品房預售管理工作的通知》(大政發[2010]63號)，於大連市登記預售商品房時，須符合下列條件：(i) 7層以下(含7層)的商品房項目，須完成主體結構封頂；(ii) 8層以上(含8層)的商品房項目，須至少完成主體結構2/3(不得少於7層)。

## (2) 監督商品房預售款

根據預售辦法，房地產開發企業進行商品房預售所得的款項必須用於有關工程的建設。房地產管理部門須頒佈對商品房預售款監管的有關制度。

根據《大連市人民政府關於進一步加強商品房銷(預)售管理工作的通知》，商品房預售款在商品房項目竣工驗收前，只能用於該項目有關的工程建設，並存入指定銀行，專款專用，不得挪作他用。

### (3) 商品房的現售條件

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可在符合以下先決條件下進行現售：

(a)現售商品房的房地產開發企業須具有企業法人營業執照及房地產開發企業資質證書；(b)房地產開發企業已取得國有土地使用證書或使用土地的其他批准文件；(c)房地產開發企業持有建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；(d)商品房已通過竣工驗收；(e)拆遷安置已經落實；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施已可供使用，其他配套基礎設施及公共設施已可供使用或已確定施工進度及交付日期；(g)物業管理方案已經落實。

房地產開發企業須於商品房現售前，將房地產開發項目手冊及符合現售先決條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

### (4) 商品房銷售條例

根據開發經營管理條例及預售辦法，就商品房預售而言，房地產開發企業須與承購人簽訂商品房預售合同。房地產開發企業須於簽約當日起30日內，向有關房地產管理部門及市縣級政府土地管理部門辦理商品房預售登記備案手續。房地產管理部門須積極應用網路資訊技術，推行商品房預售合同網上登記。

根據國務院辦公廳於二零零五年四月三十日發佈的《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，進行商品房銷售須遵守多項法規：

- 禁止商品房預購人將所購買在建中的預售商品房再行轉讓。於預售商品房竣工交付及預購人取得個人房屋所有權證之前，房地產管理部門不得為其辦理

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

任何轉讓手續。產權申請人的姓名與預售合同所載預售買家的姓名如有差異，房地產所有權管理登記機關不得接受該房地產所有權的申請；

- 實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案。

建設部、國家發改委及國家工商行政管理總局於二零零六年七月六日聯合頒佈《進一步整頓規範房地產市場交易秩序的通知》，詳情如下：

- 房地產開發企業取得《商品房預售許可證》後，須於10日內開始銷售商品房。如未取得該許可證，房地產開發企業不得非法預售商品房，亦不得認購(包括認訂、登記、選號等)及收取任何形式的預定款；
- 房地產管理部門要抓緊建立商品房銷(預)售合同網上即時備案系統及房地產交易資料公告制度。商品房的地點及基本情況、銷售進度及業權狀態須及時如實地在網上備案系統及銷售現場公佈。禁止預售購買人再轉讓購買的在建中商品房；
- 未取得《商品房預售許可證》的房地產項目，不得發佈商品房預售廣告；
- 有嚴重違法違規不良紀錄的房地產開發企業及不具備預售條件的商品房項目，不得參加展銷活動；
- 房地產管理部門須嚴格執行預售合同登記備案制度，落實購房「實名制」。

根據住房和城鄉建設部於二零一零年四月十三日發佈的《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》，取得預售批文前，房地產開發企業不

得預售商品房，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情況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。

(5) 當地購房限制

大連市人民政府於二零一一年二月二十五日就實施《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》(國辦發(2011)第1號)，頒佈《關於進一步加強房地產市場調控工作的實施意見》。根據該意見，已擁有住房的城市當地戶籍家庭(包括配偶及未成年子女，下同)限購一套住房(包括新商品房及二手房)。城市住宅物業不得售予擁有兩套或以上物業的城市當地戶籍家庭。根據大連行政分區，大連的市區分為中山區、西崗區、沙河口區及甘井子區四區。大連旅順口不屬於大連的市區。經徵詢大連以及大連旅順口的房地產交易部門後，我們的中國法律顧問認為該等政策僅適用於大連的市區。因此，上述限制不適用於開世嘉年的物業開發項目及在大連旅順口銷售開世熙郡項目。

3. 房地產抵押

根據城市房地產管理法、全國人民代表大會常務委員會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改的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押指債務人或在轉移對房地產佔有的情況下，將該房地產作為債權人債權的擔保。債務人不履行債務時，債權人有權依照該規定條文以該房地產折現或以拍賣、變賣該房地產的價款優先受償。所擔保的債務不得超出所抵押房地產的價值。房地產抵押後，房地產價值大於所擔保債務的餘額部分，可以再次抵押，但不得超出其餘額部分。倘以依法取得的國有土地上的房屋抵押，該房屋佔用範圍內的國有土地使用權須同時抵押。倘以出讓方式取得的國有土地的土地使用權抵押，該土地上的房屋須同時抵押。鄉(鎮)、村企業的國有土地使用權不得單獨抵押。倘以鄉(鎮)、村企業的建築物抵押，其佔用範圍內的國有土地使用權亦須同時抵押。抵押人與抵押權人須簽訂書面抵押合同。房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，抵押

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

當事人須向房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記當日起生效。倘以依法取得《房屋所有權證》的房地產抵押，登記機關須於原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，向抵押權人頒發《房屋他項權證》。倘以預售商品房或在建工程抵押，登記機關須在抵押合同上詳細記載。倘抵押的房地產在抵押期間竣工，當事人須於產權證書發出後，重新辦理房地產抵押登記。

《中華人民共和國物權法》（「新物權法」）已由第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日採納並自二零零七年十月一日起施行，規定以建築物及其他土地附著物、建設用地使用權及正在建造的建築物抵押者，須辦理抵押登記。抵押權須於登記日期設立。建設用地使用權抵押後，該土地上新增的建築物不屬於抵押房地產。該建設用地使用權實現抵押權時，該土地上新增的建築物與建設用地使用權須一併處置，但新增建築物所得的價款，抵押權人無權優先受償。

國土資源部（「國土資源部」）於二零零七年十二月三十日頒佈並於二零零八年二月一日起施行《土地登記辦法》。

根據該等辦法，土地登記指登記土地的土地使用權以供公示。該等辦法規定，國土資源行政主管部門須自受理申請之日起20日內辦理土地登記。特殊情況需要延期者，經國土資源行政主管部門負責人批准後，可延長10日。

二零零八年四月九日，國土資源部印發《關於貫徹實施〈土地登記辦法〉進一步加強土地登記工作的通知》（「通知」），要求依法嚴格進行土地登記，杜絕違規登記，嚴禁通過土地登記將違法用地合法化。

通知指出，如屬以下情況，則不予登記發證：土地權屬爭議未解決；未付清全部合同價款；或非法改變土地用途。此外，通知亦訂明未取得《土地登記上崗資格證》的人員，不得從事土地權屬審核及登記審查工作。任何造成錯登或漏登的責任人員須承擔相應責任。

二零零八年二月十五日，建設部印發《房屋登記辦法》（「辦法」），自二零零八年七月一日起施行。《城市房屋權屬登記管理辦法》及《建設部關於修改〈城市房屋權屬登記管理辦法〉的決定》於同日廢止。辦法規定，辦理房屋登記，房屋所有權擁有人須同為房屋所佔土地之土地使用權的擁有人，亦特別規定預告登記、在建工程抵押權的登記、最高額抵押權登記、更正登記、異議登記及地役權登記，以加強房屋登記的可操作性。

#### 4. 房屋租賃

根據《城市房地產管理法》及住房和城鄉建設部於二零一零年十二月一日發佈並於二零一一年二月一日實施的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃的當事人須簽訂租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。於新簽訂、變更或終止租賃合同時，當事人須向房屋所在地市或縣級政府房地產管理部門登記備案。

#### 5. 新物權法

自二零零七年十月一日起生效的新物權法適用於不動產及動產，規範分配及利用不動產及動產所產生的民事關係。新物權法分為五個部分，共247條，就以下各類重要物權作出詳細規定：

- 所有權，指所有權人對自己的不動產或動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；
- 用益物權，指對他人所有的不動產或動產，依法享有佔有、使用及收益的權利；及
- 擔保物權，擔保物權人在債務人不履行未償還債務或發生當事人約定的實現擔保物權的情況下，依法享有就擔保財產優先受償的權利。

新物權法的重要新訂規則概要如下：

- 新物權法明確對國家、公司、社會組織、個人或任何其他物權持有人依法實行平等保護。特別是，新物權法強調，私人的合法物業受法律保護，而任何實體或個人不得侵佔、挪用、私分、截留或破壞該等物業。

- 新物權法第149條明確規定「住宅建設用地使用權期屆滿後自動續期」。新物權法對「自動續期」的規定體現國家將保護居民的合法個人物業的原則。然而，新物權法對非住宅建設用地使用權的更新尚不明確。新物權法僅規定「非住宅建設用地使用權期屆滿後依照法律規定辦理續期。」
- 新物權法的多項條款加強業主權利保護：(i)新物權法第89條規定「建造建築物不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光及日照。」該條款保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；(ii)新物權法的第81條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利並可更換開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其社區的獨立權。
- 新物權法擴大可抵押財產及抵押權利的範圍。現行法律及行政法規未規定禁止抵押的所有財產准許抵押。特別是，准許抵押的財產包括但不限於以下各項：
  - (i) 任何建築物及其他土地附著物；
  - (ii) 任何建設用地使用權；
  - (iii) 以招標、拍賣或公開協商方式取得的荒地及其他土地承包經營權；
  - (iv) 任何生產設備、原材料、半成品及產品；
  - (v) 任何正在建造的建築物、船舶或飛機；
  - (vi) 任何交通運輸工具。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

### (VI) 房地產信貸

根據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》，所有銀行於發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款前，必須符合以下要求：

- 銀行僅向具備房地產開發資質及信用等級高的房地產開發企業發放住房開發貸款。住房開發貸款應主要投向適銷對路的住宅項目。借款企業內部資金應不低於開發項目總投資的30%，項目必須具備土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。
- 發放個人住房抵押貸款時，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貸款購買期房時，所購期房必須滿足多層住宅主體結構封頂、高層住宅完成總投資的三分之二的條件。
- 發放時，個人商業用房抵押貸款借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房應為現房。

人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，對銀行提供房地產開發貸款及個人住房貸款作出如下規定：

- 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款僅通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。嚴禁向未取得國有土地使用證、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企業發放任何形式的貸款；
- 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；及
- 商業銀行僅對購買主體結構已封頂住房的個人買家發放個人住房貸款。就借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，首付款比例仍執行20%的規定，購買第二套以上（含第二套）住房時應適當提高首期付款比例。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月二日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，申請房地產開發貸款的房地產開發企業的開發項目資本金比例不得低於35%。

根據人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，自二零零五年三月十七日起，於房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款首付款比例由20%提高至30%。商業銀行可根據不同城市或地區的特殊情況，自行確定房地產價格漲幅。

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關法規如下：

- 嚴格控制房地產開發貸款條件。對建設項目資本金比例達不到35%要求的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地及空置商品房較多的開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款及／或任何形式的滾動授信。對空置三年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。
- 自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下者，仍執行首付款比例20%的規定。

根據於二零零六年七月十一日起施行的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，倘外商投資房地產開發企業註冊資本金未全部繳付、未取得《國有土地使用證》或項目資本金未達至項目總投資額35%，則不得辦理境內或境外貸款，外匯管理部門不得批准該等房地產開發企業的外匯貸款結匯。

於二零零六年七月二十二日，中國銀行業監督管理委員會發佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，規定嚴禁向房地產開發項目資本金比例達不到項目總投資額35%（不包括經濟適用住房）或國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證不齊等不符合貸款條件的房地產開發企業發放開發貸款。對於囤積土地及房

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

源、擾亂正常市場秩序的房地產開發企業，須嚴格限制新增房地產貸款。防止房地產開發企業利用拆分項目、滾動開發等手段套取房地產貸款。

於二零零七年九月二十七日，人民銀行與中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步訂明對個人購買第二套或以上住房發出貸款的嚴格規定。對已動用貸款購買住房並再申請購買第二套或以上住房者（包括第二套），首付款比例不得低於總購買價40%，且貸款利率不得低於人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。此外，首付款比例及利率水平應隨購買套數增加而大幅度提高，具體提高幅度由商業銀行根據信貸風險管理相關原則酌情決定，惟個人置業者償還住房貸款的月支出不得高於其每月收入的50%。

二零零八年五月二十六日，中國銀監會發佈《中國銀監會關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》，要求「嚴格房地產開發企業資信審查，防範房地產開發企業向銀行轉嫁風險」，進一步強調應按《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（銀發[2007]359號）、《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》（銀發[2007]452號）的規定，加強對房地產開發企業的信貸管理。

於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支持居民首次購買普通住房》，規定自二零零八年十月二十七日起，首付款比例由30%調整為20%，商業性個人住房貸款利率的下限調整為貸款基準利率的70%。

二零零八年十二月八日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》（國辦發[2008]126號），決定「落實及出台有關信貸政策措施，支持居民首次購買普通自住房及改善型普通自住房。開展房地產信託投資基金試點，拓寬房地產開發企業融資管道」。

國務院辦公廳於二零零八年十二月二十日發佈的《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》（國辦發[2008]131號）提出，支援房地產開發企業合理的融資需求。商業銀行須根據信貸原則及監管要求，加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設特別是在建項目的信貸

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

支援力度；對信譽良好的房地產開發企業兼併重組有關企業或項目，提供融資支援及相關金融服務。

二零一零年一月七日，國務院頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》(國辦發(2010)4號)，明確規定對已利用按揭貸款購買住房，又申請購買第二套及以上住房的家庭任何成員(包括借貸人、其配偶及未成年子女)的住房貸款首付比例不得低於40%。第二套及以上按揭貸款利率按照風險定價。

二零一零年九月二十九日，人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定首套住房的最低首付提高至30%，所有商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房的客戶提供按揭貸款。對於使用按揭貸款購買第二套住房的購買者，最低首付須不低於總購買價的50%且利率不低於基準利率的1.1倍。嚴禁所有銀行向從事投機閒置土地、改變土地用途及性質、有開發延遲紀錄、操縱市場價格或進行其他不正當行為的房地產公司提供貸款。二零一一年一月二十六日，國務院發出《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發(2011)1號)，規定對於按揭貸款購買第二套住房的家庭，首付款不得低於房價的60%，利率不得低於基準利率的1.1倍。人民銀行各分支機構可根據地方政府新建住房價格控制目標及政策，在國家統一信貸政策的基礎上，提高第二套住房貸款的首付款比例及利率。

二零一一年三月八日，中國銀監會發出《中國銀監會辦公廳關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》(銀監辦發(2011)55號)，對在《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發(2011)1號)頒佈前提交的個人住房貸款申請，金融機構及銀行須嚴格按照國發(2010)10號及《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》(銀發(2010)275號)規定的差別化住房信貸政策以及當地行政限購規定辦理，並根據相關風險水平審慎釐定首付比例及貸款利率。對在國辦發(2011)1號頒佈後提交的個人住房貸款申請，金融機構及銀行須嚴格按照當地行政限購規定辦理。對於貸款購買第二套住房的家庭，首付款不得低於房價的60%，利率不得低於基準利率的1.1倍。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

### (VII) 房地產項目的保險

中國的法律、法規及政府規定並無強制性條文，規定房地產開發企業必須就房地產項目投購保險。

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈並於一九九八年三月一日起施行的《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》進一步強調建築意外傷害保險工作的重要性，並提出具體的指導性意見。遼寧省於二零零六年七月十二日頒佈的《關於加強建築施工企業參加工傷保險和意外傷害保險工作的通知》規定，建築施工企業須按照《工傷保險條例》（國務院令第375號）、《國務院解決農民工問題的若干意見》（國發[2006]5號）及《遼寧省工傷保險實施辦法》（遼寧省政府令第187號）的規定，依法參加工傷保險，為全部職工繳納工傷保險費。此外，除工傷保險外，按照《中華人民共和國建築法》（主席令第91號）及《建設安全生產管理條例》（國務院令第393號）的規定，須為在施工現場從事危險作業的人員辦理人身意外傷害保險。

### (VIII) 房地產開發企業適用的主要稅項

#### 1. 企業所得稅

根據全國人民代表大會於一九九一年四月九日頒佈並於一九九一年七月一日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於一九九一年六月三十日頒佈並於一九九一年七月一日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》，外商投資企業及外國企業在中國境內設立的從事生產及經營業務的機構及場所適用的企業所得稅稅率為30%，地方所得稅稅率為3%。上述法律及法規已自二零零八年一月一日起由二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）取締。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日施行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及財政部於一九九四年二月四日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，除外商投資企業及外國企業外的中國境內企業適用的所得稅稅率為33%。上述規定已自二零零八年一月一日起由新所得稅法取締。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的新所得稅法及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(上述法例及法規已自二零零八年一月一日起施行)，外商投資企業、在中國設立生產及經營設施的外國企業以及中國企業應用劃一所得稅稅率25%。根據新所得稅法及實施細則，根據中國法例或於中國境內成立，或根據外國(外國地區)法例成立，而其「實際管理機關」位於中國的企業，視為中國稅法項下的居民企業。倘一間實體視為中國稅法項下的居民企業，則須就全球收入繳納統一稅率為25%的中國稅項，除另有規定外，全球收入包括該實體自附屬公司所獲的股息收入。儘管新所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟新企業所得稅法就合資格居民企業的界定並不明確。此外，於二零零八年一月一日起生效的新所得稅法及其實施細則規定，向非中國投資者支付的股息一般須繳納稅率為10%的預扣稅，而該等股息須來自中國境內。同樣，倘投資者轉讓股份所得的任何收益視為來自中國境內的收入，則須繳付10%的稅項。此外，根據《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》，向香港股東分派股息的中國居民企業須根據中國法律繳納企業所得稅，惟倘股息的受益人為直接持有上述企業(即分派股息企業)至少25%股權的香港納稅居民，所徵收的稅項須為所分派股息的5%。倘股息的受益人為直接持有上述企業25%股權以下的香港稅務居民，所徵收的稅項須為所分派股息的10%。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，規定房地產開發企業按當年實際溢利分季(或月)預繳企業所得稅。根據該通知，對建造的住宅、商業用房以及其他建築物，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計溢利率分季(或月)計算出預計溢利，計入溢利總額預繳，完工及結算計稅成本後按照實際溢利再行調整。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

二零零九年三月六日，國家稅務總局發出《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》的通知，於二零零八年一月一日生效，當中根據新企業所得稅法及其實施細則明確規定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》，規定已開始辦理交付手續(包括入住手續)或已實際使用的房地產應視為已完工。房地產開發企業須及時結算成本，並計算當年度須繳納的企業所得稅金額。

### 2. 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》(隨後於二零零八年十一月修訂並於二零零九年一月一日實施)以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》(隨後於二零零八年修訂並於二零零九年一月一日實施)，轉讓不動產、上層建築及附屬物的稅率為5%。

### 3. 土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「土地增值稅暫行條例」)以及於一九九五年一月二十七日頒佈並實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)，轉讓房地產取得收入的任何納稅人須繳納土地增值稅。土地增值稅按四檔累進稅率計算：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100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過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%。對從事房地產開發的納稅人，可就取得土地使用權所支付的金額與開發土地、新建房及配套設施(「房增開發」)的成本之和，加計20%的扣除。上述扣除項目包括：

- 取得國有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，或舊房及建築物的評估價格；
- 就轉讓房地產應付的相關稅項；
- 財政部規定的其他扣除項目；
- 房增開發支付總額。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日公佈的《財政部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》，下述任何一項情況可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅，高級公寓、別墅及渡假村則不屬於普通標準住宅類型)以供出售，增值額未超過扣除項目金額20%者；
- 因城市規劃及國家建設需要而獲政府批准徵用的房地產或收回的國有土地使用權；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或以上者；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論房地產於何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按協定規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產者，則免徵土地增值稅。簽訂合同日期以買賣合同簽訂當日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、週期較長的房地產項目，其房地產在五年免稅期以後首次轉讓者，經所在地財政及稅務部門審核並報財政部及國家稅務總局批准，可適當延長免稅期限。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

於一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，上文第(5)段所述免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》出台後，由於房地產開發及轉讓週期較長，儘管該等條例及細則已實施，惟多個地區並無強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地稅務部門徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈多份通知，重申下列事項：納稅人簽訂轉讓合同後，須向房地產所在地的地方稅務機關辦理土地增值稅的納稅申報，並按照稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明者，房地產管理機關概不予辦理有關的業權變更手續及不予發放房產權證。

國家稅務總局亦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》，要求地方稅務局修改土地增值稅的徵收管理制度及操作規程，建立健全土地增值稅徵收的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法。該通知亦指出，對於一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。

國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》。上述通知指出，須進一步加強土地增值稅的徵收管理工作。對於一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。倘仍未按規定恢復徵稅，則須立即糾正。此外，通知亦要求進一步制定及完善土地增值稅的納稅申報及稅源登記制度。

於二零零六年三月二日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》。該通知對土地增值稅的有關問題澄清如下：

(1) 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題

該通知載列普通標準住宅的確認標準。既建造普通標準住宅又建造其他商業用房的任何房地產開發企業，須分別核算土地增值額。於本通知發佈當日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定免徵土地增值稅的普通標準住宅，不作追溯調整。

(2) 關於土地增值稅的預徵及清算問題

- 各地須進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產業增值水平及市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅及商業用房等不同類型，科學合理確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工後，應及時進行清算，多退少補；
- 對未按預徵規定期限預繳稅款者，須根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金；
- 對已竣工驗收的任何房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可銷售建築面積的比例85%或以上者，稅務機關可以要求相關納稅人按照轉讓房地產所得收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市及計劃單列市地方稅務局規定；

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局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》，於二零零七年二月一日生效。該通知從土地增值稅清算單位、規定、應報送的資料、核證、非直接銷售及自用房地產的收入確定、土地增值稅的扣除項目及核定徵收及清算後再轉讓房地產的處

理等方面對房地產開發企業土地增值稅的清算問題作出進一步明確規定。地方省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定各自的執行規則。該通知主要規定如下：

(i) 土地增值稅以項目為單位清算

土地增值稅以各經審批的房地產開發項目為單位清算；對於分期開發的項目，則以分期項目為單位清算。

倘開發項目同時包含普通住宅及非普通住宅，則須分開計算增值額。

(ii) 土地增值稅的清算條件

(a) 在下列任何情況下，納稅人均須清算土地增值稅：

- 房地產開發項目已竣工及售出；
- 房地產開發項目尚未竣工但已整體轉讓；
- 國有土地使用權已轉讓。

符合上述規定的納稅人，須在滿足清算條件之日起90日內到主管稅務機關辦理清算手續。

(b) 主管稅務機關可在下列任何情況下要求納稅人清算其土地增值稅：

- 關於已竣工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%或以上；或該比例未超過85%，但剩餘的可售建築面積已出租或自用；
- 有關項目取得銷售（預售）許可證滿三年仍未銷售完畢；
- 納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；

- 省稅務機關規定的其他情況。

符合上述規定的納稅人，須在主管稅務機關限定的期限內辦理清算手續。

(iii) 核定徵收土地增值稅

符合下列任何情況的房地產開發企業，稅務機關可以參照與其開發規模及收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：

- 依照法律及法規的規定須設置但未設置賬簿；
- 擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料；
- 雖設置賬簿，但賬目混亂或其成本資料、收入憑證、費用憑證不齊全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；
- 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，但逾期仍不清算；或
- 申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，其內容與二零零八年十二月二十八日頒佈的通知一致，乃關於各項目的土地增值稅清算、土地增值稅的清算規定及土地增值稅的核實徵收。

此外，該通知規定清算土地增值稅時，計算地價、土地徵用費、公共配套設施費及間接費用等可扣減開支的特定條件及主要問題。

於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。

於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》，規定中國東部各省房地產的土地增值稅最低預徵率為不低於2%，中國中部及東北部各省則為不低於1.5%，而中國西部各省則為不低於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。

#### 4. 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋業權，承授的單位及個人須繳納契稅。契稅稅率為3-5%。契稅的實際稅率由省、自治區及直轄市人民政府在前款規定的幅度內確定，報財政部及國家稅務總局備案。

根據《關於明確土地國有土地使用權出讓契稅計稅依據的批覆》，出讓國有土地使用權時，契稅計稅價格為承授人為取得該土地使用權而支付的全部經濟利益。倘通過「招、拍、掛」方式轉讓國有土地使用權，則須按照土地成交總價款計徵契稅，土地前期開發成本不可扣除。

根據遼寧省人民政府於一九九九年十一月十六日頒發、然後於二零零七年十月二十六日修正實施的《遼寧省契稅暫行實施辦法》，遼寧省契稅的實際稅率為4%，個人購買普通住宅的稅率暫定為3%。

於二零零八年十月二十二日，財政部與國家稅務總局頒佈《財政部國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》。根據該通知，為鼓勵居民首次購買普通住房，實施以下政策：

- 個人首次購買建築面積90平方米及以下普通住房的契稅稅率暫統一下調為1%；
- 對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅；及
- 對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。

## 5. 城市土地使用稅

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》，城市土地使用稅按有關土地面積徵收。城市土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，按照地方稅務機關釐定的稅率計算徵收。根據財政部於一九八八年十一月二日頒佈的《對中國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》及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《國家稅務總局關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業以徵收土地使用費取代土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於二零零六年十二月三十一日獲國務院修訂，自二零零七年一月一日起，土地使用稅額較過往的同一稅項增加三倍。稅率詳情如下：

- 大城市人民幣1.5元至人民幣30元；
- 中等城市人民幣1.2元至人民幣24元；
- 小城市人民幣0.9元至人民幣18元；
- 縣城、建制鎮及工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

根據該暫行條例，須向外商投資企業、外國企業及外國個人徵收土地使用稅。

於二零零七年六月十一日，國家稅務總局發出《關於取消部分地方稅行政審批項目的通知》，於同日生效。根據該通知，取消土地使用稅的若干優惠處理如下：

- 對於若干基建項目，特別是國家產業政策扶持發展的大型基建項目且佔地面積大，建設週期長，在建期間並無經營收入，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- 對於出售商業用房之前出現納稅困難的房地產開發企業，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- 對港口建設、電力行業及煤炭行業免徵或減徵土地使用稅，作為企業使用土地作上述行業用途的優惠。

## 6. 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》，房產稅按房產餘值計算繳納的稅率為1.2%，按房產租金計算繳納的稅率則為12%。下列房產免納房產稅：

- 國家機關、人民團體及軍隊自用的房產；
- 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；
- 宗教寺廟、公園、名勝古蹟自用的房產；
- 個人所有非營業用的房產；
- 經財政部批准免稅的其他房產。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定廢止適用於外商投資企業、外籍個人及外國實體的城市房地產稅，自二零零九年一月一日，城市房地產稅由房產稅代替，因此，房產稅適用於境內外實體及個人。

## 7. 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》，產權轉移文件包括財產所有權的轉移憑據，其印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產權證及土地使用證，則按件徵收，每件收人民幣5元。

## 8. 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、增值稅或營業稅的單位及個人，均須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區者，稅率為7%；納稅人所在地為縣鎮者，稅率為5%；納稅人所在地不在市區或縣鎮者，稅率為1%。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

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

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)，自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院一九八五年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及一九八六年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。一九八五年及一九八六年起，國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章及政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

### 9. 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並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》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位及個人，除按照《關於籌措農村學校辦學經費的通知》須繳納農村教育附加費的納稅人之外，均須繳納教育附加費。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)，自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院一九八五年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及一九八六年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。一九八五年及一九八六年起，國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅及教育費附加的法規、規章及政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

## II. 調整住房供應結構及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發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價上漲過快及促進房地產市場健康發展。於二零零五年五月九日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門發出的《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，文中指出：

### 1. 強化規劃調控，改善住房供應結構

住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房及經濟適用住房供應不足的地區，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，並須嚴格控制低密度、高檔住房的建設。就中低價位普通商品住房建設項目而言，於供應任何土地前，須由城市規劃主管

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率及綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會聯合其他有關部門提出銷售價位及套型面積等控制性要求，並作為土地出讓的前置條件，以保證中低價位或中小套型住房有效供應。地方政府必須加強房地產開發項目的規劃許可監管。對兩年內未開工的住宅項目，必須再次進行規劃審查，並撤銷不符合規劃許可的項目。

### 2. 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

對居住用地及住房價格上漲過快的地方，須適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用住房建設用地供應量。有關方面須繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。

### 3. 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管

從二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易者，銷售時按取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年或以上轉手交易者，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房兩年或以上轉手交易者，銷售時按售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

### 4. 切實整頓及規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

禁止商品房預購人將所購買的在建中預售商品房再行轉讓。實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案。

### 5. 進一步加強閒置土地的處置力度

倘超出土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工，則徵收土地閒置費；倘滿兩年未動工開發，則該土地的相關土地使用權撤銷。

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部及其他有關政府部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（「該意見」）。該意見作出如下規定：

(1) 調整住房供應結構

- 開發商須重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品房；
- 自二零零六年六月一日起，凡新審批及開工的住房建設，套型建築面積90平方米或以下小型住房（包括經濟適用住房）所佔面積比重，必須達建設總面積的70%以上。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者，必須獲建設部特別批准。過去已審批但未取得施工許可證的建設項目必須遵循前述比例。

(2) 進一步調整稅收、貸款及土地政策

- 自二零零六年六月一日起，對購買住房不足五年轉手交易者，銷售時按取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房五年或以上轉手交易者，銷售時一般免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年或以上的轉手交易者，銷售時按售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；
- 對項目資本金比例達不到35%或以上的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地及空置商品住房較多的房地產開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，以嚴格控制展期貸款及／或任何形式的滾動授信。對空置三年或以上的商品房，商業銀行不得接受作為貸款的抵押物；
- 自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的30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米或以下的個人住房抵押貸款申請人，首付款比例則維持購買價的20%；
- 中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）及廉租住房的土地供應量不得低於住宅房地產開發項目用地供應總量的70%；土地的供應在限套型及限房價的基礎上，採取競價辦法，以招標方式供給房地產開發企業。繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應，嚴格限制低密度及大套型住房的土地供應；

- 對超出國有土地使用權合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的房地產開發企業，有關當局將依法從高徵收附加費，並責令其列出限期開工及竣工；同樣情況在並無恰當理由下滿兩年未動工開發的房地產開發企業，有關當局將無償收回國有土地使用權。對已投資額不足總建議投資的四分之一或開發建設面積不足總建議建設面積的三分之一，且未經批准中止開發建設連續滿一年的房地產開發企業的土地，則按閒置土地處置。

### (3) 合理控制城市房屋拆遷規模及進度

須加強對城市房屋拆遷規模及進度的管理及合理控制，減緩住房需求的過快增長。

#### (i) 進一步整頓及規範房地產市場秩序

- 對已獲發建設工程規劃許可證但仍未開工的建設項目，有關當局須重新進行規劃審查，確保達至規定比例。對不符合控制性要求（特別是規定比例）的建設項目，有關當局不得核發建設工程規劃許可證、施工許可證及商品房預售許可證。對擅自改變建築設計、施工項目及超出規定比例的房地產開發企業，有關當局有權依法處理或沒收土地；
- 房地產、工商行政主管部門將依法查處合同欺詐等違法違規交易行為。不符合所有條件擅自預售商品房的非法行為，將責令停止並依法判以適當行政罰則。對惡意操控商品房供應的房地產發展商，有關當局會施行適當的行政處罰，包括收回嚴重違犯者的營業執照，並向有關人士追究個人責任。

(ii) 有步驟地解決低收入家庭的住房困難

(iii) 完善資訊披露制度及房地產統計制度

加快城縣廉租住房制度建設；規範發展經濟適用住房；積極發展住房二級市場及房屋租賃市場。

建設部於二零零六年七月六日頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(建住房[2006]165號)(「補充意見」)。補充意見規定如下：

- 自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣鎮)(從二零零六年六月一日起計算)新審批及新開工的商品住房總建築面積中，套型建築面積90平方米或以下的小型住房(包括經濟適用住房)所佔面積比重必須達到70%或以上；
- 各地相關機關須嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計標準，確定套型結構比例要求，且不得擅自偏離該等要求。對並未提供恰當理由而擅自偏離的房地產開發企業，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合建設工程規劃許可證要求的房地產開發企業，施工圖設計文件審查機構不得出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產主管部門亦不得頒發商品房預售許可證。

對於二零零六年六月一日前已審批但未取得施工許可證的商品住房項目，有關的地方政府要審查該項目的詳細規劃，確保套型結構符合當地年度新建商品住房結構比例要求及其他要求。

於二零零七年九月三十日，國土資源部就加強處理閒置土地發出《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在制定年度土地供應計劃時，須優先安排廉租住房、經濟適用住

房及中低價位、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%。各地機關應控制土地供應規模，縮短土地開發週期，每宗地的開發建設時間原則上不得超過三年，以確保土地有效開發。

二零零八年七月二十九日，人民銀行及中國銀監會聯合發佈《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須收緊對建設項目、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》(財稅[2009]157號)。根據該通知，將向自購買日期起計五年內轉讓其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其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物業購買價之間的差額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓其普通住房的個人，豁免徵收營業稅。該通知已由財政部及國家稅務總局《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2011]12號)廢止。

二零一零年一月七日，國務院發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》(國辦發(2010)4號)，以進一步加強及改善房地產市場調控。為穩定市場預期及促進房地產市場平穩健康發展，須增加經濟適用房及普通商品房供應，以滿足用戶需求，抑制投機購房。住房供應增加亦便於風險管理及市場調控。此外，該通知明確規定，對於已

透過按揭貸款購買住房的家庭，任何家庭成員（包括借貸人、其配偶及未滿18歲子女）透過按揭貸款購買第二套或以上住房時，首付款不得低於房價的40%，貸款利率按相關風險水平釐定。

二零一零年一月二十七日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》（財稅[2011]12號）。根據該通知，個人將購買不足5年的住房對外銷售者，全額徵收營業稅；個人將購買超過5年（含5年）的非普通住房對外銷售者，按銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買超過5年（含5年）的普通住房對外銷售者，免徵營業稅。

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1.1倍；及
- 對於透過按揭融資購買第三套或以上物業的買家，商業銀行須分別大幅提高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超過一年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；
- 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；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

- 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，並按向當地政府報備的價格出售所開發物業。

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住建部聯合頒佈《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另一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，人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《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%，且所有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，首付款不得低於總購買價的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、改變土地用途及性質、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貸款。

根據國務院辦公廳於二零一一年一月二十六日發出的《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》（國辦發(2011)1號），經濟適用住房建設須加大力度。通知規定，二零一一年全國須建成經濟適用住房及棚戶區改造住房10,000,000套。地方政府須確保經濟適用住房、棚戶區改造住房及中小套型商業用房用地不低於土地供應量的70%。新設立的房地產開發商的資格及其資金來源須經嚴格審查。參與土地招標的實體及個人須披露資金來源並提供證明。經濟適用住房土地用途不得變更，違反規定者將受嚴懲。用作房地產開發的土地若滿兩年仍未開發，則收回土地使用權。對於超過一年仍未開發的土地，須徵收閒置罰

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

款。地方政府須查辦任何非法轉讓土地使用權的行為，並相應採取必要措施。倘房地產開發項目的投資(不包括地價)低於項目價值的25%，則不得劃撥土地，亦不得批准該項目。對於購買住房不足五年轉手交易的任何個人，銷售所得款項須繳納統一營業稅。對於貸款購買第二套住房的購房者，首付須不低於總購買價的60%且貸款利率不低於基準利率的1.1倍。在任何城市，已擁有一套住房的當地戶籍家庭以及可提供當地若干年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍家庭，限購一套住房(包括新建商品房及二手房)；已擁有兩套或以上住房的當地戶籍家庭以及無法提供當地指定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍家庭，不得在該城市購房。

二零一一年二月五日，國土資源部發出《關於切實做好2011年城市住房用地管理和調控重點工作的通知》(國土資發[2011]2號)，規定二零一一年全國須建成經濟適用住房10,000,000套，亦規定經濟適用住房、棚戶區改造住房及中小套型商業用房地不得低於土地供應量70%，且城市住房用地供應計劃總量不得低於前兩年年均供應量。政府劃撥的商業用房地單幅不得超逾特定面積，亦不得與其他土地捆綁劃撥。住宅用地的容積率不得小於1。倘房地產開發項目投資(不包括地價)低於項目價值的25%，則不予辦理土地登記。對於拍賣中溢價率超逾50%或成交總價或單價創歷史新高的土地，須及時填寫《房地產用地交易異常情況一覽表》(須於附註說明異常原因)並呈報省級國土資源主管部門。省級國土資源主管部門須與購地者約談。倘省級國土資源主管部門認為合適，亦可委派代表約談。

二零一一年三月十六日，國家發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》(發改價格[2011]12號)，於二零一一年五月一日生效。房地產開發商及中介服務提供商須披露定價標準。中介服務提供商銷售二手房須遵守相關規定。各級政府價格主管部門負責實施商業用房交易規定，並相應監察所有房產交易。開發商須披露每套商業用房的售價。倘按建築面積或樓面面積計價，則亦須披露建築面積或樓面面積。對於取得預售許可或已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，開發商須於指定時間一次性公佈所有銷售單位及售價。除公開披露者外，開發商不得銷售其他單位，亦不得收取任何其他費用。

### III. 監管物業管理業務的中國法律概覽

#### (A) 外商投資物業管理企業

根據《外商投資產業指導目錄(二零零七年修訂)》，物業管理屬於允許外商投資的行業。根據《外商投資產業指導目錄(二零零七年修訂)》及關於外商投資企業的法律及管理規例所載的有關規定，外商投資物業管理企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式設立。外商投資物業管理企業於向工商行政管理部門申請登記前，須取得有關商務部門的審批及領取《外商投資企業批准證書》。

#### (B) 物業管理企業資質

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈並於二零零三年九月一日實施的《物業管理條例》，國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈並於二零零四年五月一日實施，其後於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，新成立的物業管理企業須於領取營業執照之日起30日內，向地方政府或直轄市的當地房地產主管部門申請企業資質等級評定。資質審批部門將審查有關企業，並根據該等企業的等級評定結果發出相應的《物業管理企業資質證書》。

國務院於二零零七年八月二十六日修訂《物業管理條例》(「該條例」)，就物業管理的有關問題闡釋如下：

#### 1. 釐清業主大會的權利及責任

該條例清楚界定房屋的業權持有人為「業主」。業主可推選成立業主大會，代表及保障彼等的合法權利及權益，例如對物業共用設施及空間使用情況享有知情權及監督權。

#### 2. 業主委員會與物業管理企業簽立書面的物業服務合同

業主大會將選聘一家物業服務企業，而業主委員會將代表業主與該物業服務企業簽立書面服務合同。根據該條例，物業管理企業所用物業的所有權屬於業主。未經業主大會同

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

意，物業管理企業不得改變所用物業的用途。倘物業服務企業未按相關法律履行物業服務合同，導致業主人身或財產安全受到損害者，須依法承擔相應的法律責任。

3. 物業服務費須遵循合理、公開以及費用與服務水準相應的原則釐定。物業服務費須按照國務院價格主管部門與建設主管部門制定的相關法規於服務合同協定。已竣工但尚未出售或交付物業購買人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

根據《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業資質分為一級、二級及三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業管理企業的資質證書。省、自治區人民政府的建設主管部門負責簽發及管理二級物業管理企業的資質證書，而直轄市人民政府的建設主管部門則負責簽發及管理二級及三級物業管理企業的資質證書。設區之市的人民政府建設主管部門負責簽發及管理三級物業管理企業的資質證書。

一級資質物業管理企業可承接各類物業管理項目。二級資質物業管理企業可承接300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業管理企業可承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

### (C) 委聘物業管理企業

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈、於二零零三年九月一日施行，其後於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，業主大會在取得人數達到業主總人數的二分之一及以上且專有部分達建築物總面積二分之一及以上的業主同意下，可選聘或解聘物業管理企業。在業主或業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位須委聘物業管理企業提供前期物業管理服務。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

### (D) 物業承接

根據住建部於二零一一年一月一日實施的《物業承接查驗辦法》，建設單位須在物業交付之日15日前，與委派的物業服務企業查驗物業共用部分、共用設施及設備。現場查驗結果須以書面形式記錄，包括查驗時間、項目名稱、查驗範圍、查驗方法、存在問題、修復情況以及結論。查驗紀錄須由建設單位及物業服務企業參加查驗的人員簽字確認。建設單位須委派專業人員參與現場查驗，與物業服務企業共同確認現場查驗的結果，簽訂物業承接查驗協議。物業承接查驗協議作為前期物業服務合同的補充協議，與前期物業服務合同具有同等法律效力。建設單位須在物業承接查驗協議簽訂後10日內辦理物業交接手續，向物業服務企業移交物業服務用房以及其他物業共用部分及設備。

### IV. 外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，受外匯管制，不可自由兌換為外幣。國家外匯管理局受人民銀行的授權，主管所有關於外匯的事宜，包括執行外匯管制法規。

於一九九三年十二月三十一日前，中國利用配額制度管理外幣。任何需要外幣的企業須自國家外匯管理局地方辦事處獲得配額後，方可將人民幣通過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關的兌換須按國家外匯管理局每日所規定的官方利率進行。人民幣亦可在外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑中心的匯率很大程度上根據外幣的供求以及中國企業對人民幣需求而定。任何有意在外匯調劑中心買賣外幣的企業須先獲國家外匯管理局事先批准。

於一九九三年十二月二十八日，人民銀行根據國務院的授權頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，由一九九四年一月一日起生效。該公告宣佈廢除外匯配額制度，實施人民幣在經常項目下有條件可兌換，建立銀行清算及支付外幣的制度以及將官方人民幣匯率與外匯調劑中心所訂立的人民幣市場匯率並軌。於一九九四年三月二十六日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》（「暫行規定」），詳列規管中國企業、經濟機構及社會機構買賣外匯的規定。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

於一九九四年一月一日，之前的人民幣雙重匯率制度廢除，由受管制的浮動匯率制度所取代，而後者由人民幣的供求而定。根據有關制度，人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，人民銀行亦將參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據人民銀行所公佈的匯率自由釐定適用的匯率。

根據國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並於二零零八年八月五日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯管理條例」），所有國際付款及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。外匯管理條例隨後於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。有關修訂明確規定國家不限制經常性國際付款及轉賬。企業的外匯收入可調回境內或存放境外，而調回境內或存放境外的條件及期限須遵守國務院外匯管理部門根據國際收支結餘及外匯管理需要作出規定。保留資本賬戶外匯收入或將其售予經營結售匯業務的金融機構，須經外匯管理機關批准，惟國家規定毋須批准者則除外。

於一九九六年六月二十日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），於一九九六年七月一日生效。結匯規定已取代暫行規定，並廢除有關經常項目外幣兌換的其餘限制，而保留有關資本項目的外匯交易的現有限制。人民銀行在結匯規定的基礎下，亦公佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。公佈容許外資企業根據需要在指定外匯銀行中，除開設進行經常項目外匯收付的結算賬戶外，另開設進行資本項目收付的專用賬戶。於二零零六年四月十三日，人民銀行頒佈中國人民銀行公告[2006]第5號，規定企業開立、變更及關閉經常項目外匯賬戶的機制由事先審查及審批，改為由銀行按外匯管制規定及商業慣例直接辦理，並向外匯局報告備案。同時提高企業經常項目外匯賬戶限額。同日，國家外匯管理局發出《關於調整經常項目外匯管理政策的通知》。通知取消經常項目外匯賬戶開戶前的事先審查規定，並放寬經常項目外匯賬戶的限額。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

一九九八年十月二十五日，人民銀行及國家外匯管理局發出《關於停辦外匯調劑業務的通知》(於一九九八年十二月一日生效)，規定須停辦所有外資企業的外匯調劑業務，而外資企業的外匯買賣均須納入銀行結售匯體系。

二零零五年七月二十一日，人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起，中國將基於市場供求並參考一攬子貨幣實施受規管的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。人民銀行會於每個營業日收市後公佈銀行間外匯市場外幣的收市價(例如美元兌人民幣匯率)，釐定下一個營業日買賣人民幣的中間價。

除外資企業或其他獲豁免遵守相關規例的企業外，中國的所有企業(不包括外貿公司及有進出口權的生產企業，彼等有權保留部分經常賬戶交易所產生的外匯收入，以及使用經常賬戶交易或經批准資本賬戶交易的保留外匯進行支付)須將外匯收入售予指定外匯銀行。境外組織發放貸款所得外匯收入或發行債券及股份所得外匯收入毋須售予指定銀行，但可存入指定銀行的外匯賬戶。

中國的企業(包括外資企業)若需使用外匯進行與經常項目有關的交易，則在出示有效收據及證明的情況下，未經國家外匯管理局批准即可以外匯賬戶支付，或於指定外匯銀行兌換及支付。需用外匯向股東分派溢利的外資企業及按規定須以外匯支付股息的中國企業，經董事會決議案就分派溢利作出批准，則可以外匯賬戶支付或於指定外匯銀行兌換及支付。

就資本項目(如直接投資及注資)進行外匯兌換，仍須受國家外匯管理局或分局的規限並獲其事先批准。

二零零五年一月及四月，國家外匯管理局頒佈兩項條例，規定中國居民於境外投資須向國家外匯管理局登記並獲其批准。國家外匯管理局亦表示，實施該等條例旨在適當平衡外匯及規範所有跨境資金流動。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局發出《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》，自二零零五年十一月一日起生效。該通知取代上文所述國家外匯管理局於二零零五年一月及四月頒佈的兩項條例。根據該通知，「特殊目的公司」指境內居民法人或境內居民自然人為在境外進行股權融資(包括可轉換債券融資)而以其持有的中國境內企業資產或權利及權益直接設立或間接控制的境外企業。境內居民(無論為自然人或法人)設立或控制境外特殊目的公司前，須向當地國家外匯管理分局辦理境外投資外匯登記手續。該通知有追溯力。因此，該通知實施前已在境外設立或控制已作出中國境內投資的特殊目的公司的中國居民，須不遲於二零零六年三月三十一日辦理相關境外投資外匯登記。

二零零六年九月一日，國家外匯管理局與建設部聯合發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。通知規定：(i)倘外資房地產企業未繳足註冊資本，或未取得國有土地使用證，或開發項目資本金不足項目投資總額的35%，則外匯局不予辦理外債登記或批准外債結匯；(ii)倘境外機構或個人收購境內房地產企業而未以自有資金一次性支付全部轉讓款，則外匯局不予辦理轉讓股權所得外匯收入登記；(iii)外資房地產企業的中外投資方不得訂立載有保證向任何一方作出固定回報或變相固定回報條款的協議，否則外匯局不予辦理外資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人於境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發及經營。該通知亦對與境外機構於中國境內設立的分支、境外個人、香港、澳門或台灣居民及海外華人於中國境內買賣商品房有關的外匯操作手續作出規定。

二零零六年十二月二十五日，人民銀行頒佈《個人外匯管理辦法》。該辦法對個人外匯賬戶分類管理，按交易參與者將個人外匯賬戶分為境內個人賬戶及境外個人賬戶；按交易性質分為經常賬戶及資本賬戶。該辦法對個人結匯及境內個人購匯實行年度總額管理。按經常項目及資本項目對個人結匯超過年度總額以及境內個人購匯超過年度總額的情況實行不同規定。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

二零零七年一月五日，國家外匯管理局頒佈《個人外匯管理辦法實施細則》，規定(其中包括)(i)個人結匯及境內個人購匯的年度總額為50,000美元；(ii)倘境內個人從事符合相關規定的對外直接投資，則經外匯局批准並辦理境外投資外匯登記手續後，方可購匯或以自有外匯匯出外匯；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等合資格境內機構投資者進行境外固定收益類、權益類等金融投資；(iv)境內個人參與境外上市公司僱員持股計劃或認股期權計劃等外匯業務，須透過所屬公司或境內代理機構向外匯局登記後方可辦理；及(v)逐步放寬對(其中包括)境內個人向境外提供貸款、借用外債及提供對外擔保實施的外匯管制。

二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發出《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》。根據通知，外資企業申請資本結匯須事先經會計師事務所驗資。所結外匯資本僅可用於相關政府機關批准之業務，且不得用作股權投資。通知亦規定，除外資房地產企業外，禁止以任何理由使用所結外匯資本購買非自用境內房地產。