

本附錄載有與我們營運及業務相關的中國法律及法規若干方面的概要。有關中國稅務的法律及法規於本文件草擬本「附錄四 – 稅項及外匯」另行討論。

概述

中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依據土地位置確定。城鎮所有的土地均為國有，而鄉村以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。按照法律，國家有權為公眾利益取回土地所有權或土地使用權，但須給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種方法包括地方土地管理機關的土地出讓，以及與已獲得土地使用權的土地使用者進行土地轉讓。

土地出讓

國家及地方法規

於1988年4月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過修訂一項中國憲法。該修訂容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓之法律鋪路。於1988年12月，全國人大常委會修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於1990年5月，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。此等規例（統稱《城鎮土地條例》）使土地使用權的有償出讓及轉讓的程序規範化。根據此制度，國家保留土地的最終擁有權。然而，使用土地的權利，即土地使用權，可於向國家繳付出讓土地使用權的土地出讓金額後，由國家及縣級或以上的地方政府出讓，並按土地出讓合同作特定用途，最高年期為70年。

附錄五

主要法律及監管規定概要

城鎮土地條例規定出讓的年期上限因不同土地用途而各有不同，具體如下：

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

根據城鎮土地條例，除法律另有規定外，境內外企業均可取得土地使用權。國家於出讓年期屆滿前不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如國家在出讓期內因公眾利益的需要而須收回土地，則國家須根據土地使用者已使用土地的年限和開發、利用土地的實際情況給予相應的補償。在符合土地出讓合同條款的情況下，土地使用權持有人可於出讓期內行使與土地所有者大致相同的權利，包括持有、出租、轉讓、按揭及開發該土地作銷售或出租之用。

於根據合同條款全數支付土地出讓金額後，受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用地的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律處理。此外，若國家因公眾利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

於2005年3月26日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以控制住房價格過快上漲以及促進房地產市場健康發展。該通知要求穩定住房價格，並大力調整和改善住房供應結構。根據該通知，國務院七部門（包括建設部）於2005年4月30日發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見規定（其中包括）：(i) 地方政府應致力於確保中低價位普通住房的供應，同時控制高檔住房的建設；(ii) 為抑制房地產市場的投機行為，自2005年6月1日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收5%的營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年（含兩年）轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收5%的營業稅；及(iii) 對於未獲得相關房屋所有權證的預售住房，房屋權屬登記機關不再為其轉讓辦理登記手續。

根據上述措施，地方政府須於2006年9月前採納計劃，集中開發中低價及中小型物業，以滿足業主的需求。該等措施訂明，由2006年6月1日起，所有樓面面積超過90平方米的現有住宅單位及尚未落成的住宅單元須支付總購買價最低30%的首付，而樓面面積不足

90平方米的自住住宅單位則支付20%的首付。該等措施規定，於2006年6月1日之後已批准或已開工的住宅房屋項目中最少70%的住宅單位必須不大於90平方米。該等措施繼續抑制別墅的土地撥備，並限制低密度及大型住宅物業開發項目的土地撥備。

於2006年5月24日，國務院辦公廳進一步發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出以下廣泛指令，其中包括：(i)鼓勵大眾住宅的發展並抑制高檔住宅物業的發展；(ii)對物業銷售徵收5%的營業稅（如物業不足五年出售，則按售房收入全額徵收營業稅，或物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可豁免繳納營業稅）；(iii)個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%（對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款）；(iv)停止別墅類物業開發項目土地供應，嚴格限制高檔、低密度住房項目的土地供應；(v)合理控制城市房屋拆遷規模和進度；(vi)要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上（任何例外情況必須經建設部批准）；及(vii)對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。

於2006年6月13日，國務院辦公廳發佈《關於加強固定資產投資調控從嚴控制新開工項目意見的通知》。該通知規定：(i)清理及整改所有新開工項目；(ii)嚴格審查所有規劃項目，加強對各地區執行產業政策、發展規劃、市場准入標準和建設程序的監督檢查；及(iii)從嚴控制基本建設貸款投放。

於2006年7月6日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》或《新意見》。新意見規定自2006年6月1日起，各城市或縣城新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建住房的套型結構比例。

於2006年7月13日，國務院辦公廳發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》。根據該通知，國土資源部設立國家土地總督察辦公室並向地方派駐國家土地督察局，以加強土地監管和管理及落實最嚴格的土地管理制度。

於2006年8月31日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》，以抑制建設用地總量增長過快、低成本工業用地過度擴張、違法違規用地及濫佔耕地等問題。該通知規定以下主要措施：(i)按照權責一致的原則，調整城市建設用地審批方式；(ii)被征地農民的社會保障費用未落實前不得批准征地；(iii)國有土地使用權出讓總價款全額納入地方預算，繳入地方國庫，實行「收支兩條線」管理；(iv)提高新增建設用地土地有償使用費繳納標準以及城鎮土地使用稅和耕地佔用稅徵收標準；(v)國家統一制定並公佈各地工業用地出讓最低價標準，以及工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓；及(vi)禁止通過「以租代征」或其他非法方式將農用地轉為建設用地。

於2006年11月7日，財政部、國土資源部及中國人民銀行發佈《關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》。該通知規定從2007年1月1日起加倍徵收新增建設用地的土地有償使用費。

於2007年3月29日，建設部、國土資源部、財政部、國家審計局、監察部、國家稅務總局、發改委及國家工商管理總局發佈《關於開展房地產市場秩序專項整治的通知》。該通知旨在檢查房地產領域涉及的有關部門及工作人員在項目立項、規劃審批、工作許可和預售許可等環節違規審批、濫用權力等行為和房地產稅收政策執行情況。其亦准許檢查房地產企業發佈違法廣告、囤房惜售、哄抬房價、合同欺詐、偷稅漏稅以及違規強制拆遷等行為。對在檢查中發現問題的房地產開發企業依法進行進一步審計和檢查。

根據國務院於2007年8月7日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地區部門將調整住房供應結構以：(i)落實《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》；(ii)重點發展中低價位、中小套型普通商品住房；及(iii)增加住房有效供應。新審批的住房建設，建築面積90平方米以下的住房面積所佔比重必須達住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。

根據國土資源部於2007年9月30日頒佈的《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣國土資源管理部門（「管理部門」）要優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。其將結合貫徹落實監察部、國土資源部、財政部、中國國家審計署及建設部於2007年8月8日聯合發佈的《關於開展國有土地使用權出讓情況專項清理工作的通知》。此外，其將對住宅開發用地進行逐宗清查，重點檢查房地產開發企業履行土地使用合同的情況。對沒有按照土地使用合同開工建設和竣工的，管理部門要依法依規提出處理意見，督促企業限期完成開發，對沒有按處理意見進行整改的企業，要禁止其參加土地招拍掛活動購置新的土地。管理部門要嚴格落實閒置土地處置的規定，對超出合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的，要依法徵收土地閒置費，並要責令有關企業限期動工、竣工。土地閒置費原則上按出讓或劃撥地之土地出讓金的20%徵收。滿兩年未動工開發的，要堅決無償收回。對雖按合同約定日期動工開發，但開發建設面積不足三分之一或已投資額不足四分之一，且未經批准中止開發建設滿一年的，要嚴格按閒置土地依法進行處理。

於2007年12月30日，國務院辦公廳發佈《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》（國辦發[2007]71號）。該通知規定農村住宅用地僅可分配予本村村民，城鎮居民不得到農村購買宅基地、農民住宅或「小產權房」。單位或個人不得非法租用或佔用農民集體所有土地進行房地產開發。

於2008年2月7日，國務院發佈《土地調查條例》（中華人民共和國國務院令第518號）。該條例規定縣級以上人民政府國土資源主管部門會同同級有關部門，每十年進行一次全國土地調查以及每年進行土地變更調查。該條例亦規定政府部門開展調查任務所需的資格要求。該條例規定土地調查的目的是全面查清可利用的土地資源和利用狀況。

於2010年1月7日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其規定（其中包括）國土資源部門要深化合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- 增加保障性住房和普通商品住房的有效供給，尤其是中低價位和中小套型普通商品住房；
- 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- 加快推進保障性安居工程建設；及
- 制定或落實地方各級政府的責任。

於2010年3月8日，國土資源部頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，通知（其中包括）規定：

- 城市及縣級的國土資源局應保證政府資助住房、貧民區居住者重建以及小型自用商務住房單位的土地供應不低於住宅用地供應總量的70%以及嚴格控制大型公寓的土地供應以及限制別墅的土地供應；
- 國土資源部門須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出批准範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；及
- 土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。

於2010年9月21日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知（其中包括）規定：(i)至少70%的城市住房建設用地須用於保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；(ii)在(1)非法轉讓土地使用權、(2)因開發商自身原因未能

在劃撥土地出讓合同中約定土地之日起一年內開始規定建設、(3)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定以及(4)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地競買活動；(iii)開發商須在出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內竣工；(iv)要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總佔地面積得出的容積率必須大於1:1；及(v)不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於2010年12月，國土資源部頒佈《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》，該通知（其中包括）規定：(i)保障性住房、棚戶區改造住房或中小套型住房指定用地供應低於70%的市縣在2010年底前不得出讓大戶高檔商品住宅用地；(ii)對招拍掛出讓中溢價率超過50%的地塊，地方國土資源主管部門要分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii)對保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須沒收違法所得，及收回土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

於2011年1月26日，國務院辦公廳發佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，該通知（其中包括）規定：

- 對個人購買住房不足五年出售的，將按其銷售收入全額徵收營業稅（不論普通或非普通）；
- 對購買第二套住房而言，首付款比例從50%上調至60%；
- 倘開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內沒有取得施工許可證進行開工建設，開發商將被沒收土地使用權，及中國政府將徵收高達土地出讓金20%的土地閒置費；及
- 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。原則上對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、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）。對(i)已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii)擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭，及(iii)無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

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

環境保護

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

土地出讓方式

根據中國法律和國務院的規定，除透過劃撥取得土地使用權外，供物業開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即私人協議或競價程序（即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌）。

截至2002年7月1日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「**2002年規定**」）（於2007年9月21日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「**2007年規定**」））的規限。於頒佈2002年規定之後，國土資源部於2004年3月31日頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求所有地方土地管理部門嚴格執行2002年規定。此外，國土資源部規定由2004年8月31日起，土地使用權出讓必須以拍賣或在土地交易所掛牌的方式出讓及商業用途的土地使用權不得以協議方式出讓。在國務院於2004年4月29日發佈的《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》中，暫停農業用地開發為期六個月，以待中國政府整頓中國土地開發的違規行為。2007年規定明確規定工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或同一宗土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。2007年規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的

各方面因素，且其有關土地使用的決定必須報經市或省級政府批准。受讓人依照國有土地出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用權證。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用權證。此外，出讓人應當至少在投標、拍賣或者掛牌等競價程序開始日前20日刊發投標、拍賣或掛牌招標公告。另外，其亦規定在土地交易所掛牌的土地，接納出價的時間不得少於十日。於2011年5月13日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見（其中包括）規定，(i)正確把握土地招拍掛出讓政策的調控作用；(ii)完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii)調整完善土地招拍掛出讓政策，包括(a)限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地，(b)限定配建保障性住房建築面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地，(c)對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定，以招標方式確定土地使用權人；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行；(v)完善土地招拍掛出讓合同。

若以投標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書通知符合資格者參加投標程序。投標者須提交密封的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，由土地局成立的由不少於五名成員（包括出讓人的代表及其他專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標者。中標者隨後須與土地局簽署土地出讓合同，並於取得國有土地使用權證之前，支付土地出讓金餘額。請參閱下文「所有權文件及物業權益登記」一節。

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

倘土地使用權以在地方政府管理的土地交易所掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步投標價，接收標書的期限，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將由價最高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

於2003年6月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》或2003年規定，規管在同一地塊僅有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下協議出讓土地使用權。根據2003年規定，地方土地局連同其他有關政府部門（包括城市規劃局）將制定有關出讓的規劃，該等事項包括具體位置、界限、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件以及擬訂的土地出讓金（不得低於國家所規定的最低價格），有關規劃將提交予有關政府審批。隨後，地方土地局及有關人士將根據上述規劃磋商及訂立土地出讓合同。如果擬出讓的土地使用權有兩個或以上意向用地者，則該土地使用權將根據2007年規定以招標、拍賣或在土地交易所掛牌方式出讓。

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

根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「通知」），自通知頒佈日起，嚴格控制高檔商品房用地，停止申請報批別墅的土地使用權。於2006年5月30日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定：(i) 土地使用不得違反土地利用總體規劃和年度土地使用計劃，任何單位和個人不得改變和佔用基本農田。堅決制止通過修改土地利用總體規劃等方式規避佔用基本農田報批的違法行為，及未經批准，不得增加使用的建設用地；(ii) 從嚴審批各類非農建設用地，及對限制類項目嚴格限制供應土地。禁止類項目一律不得通過土地預審、審核報批和供應土地。利用灘塗、荒山、荒地等進行非農建設的，也必須依法報批；及(iii) 嚴格執行國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知（國辦發[2006]37號）。該通知規定，其中包括：(a) 用作房地產開發的土地須以招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓，並合理確定土地面積；(b) 優先供應土地予中低價位及中小套型的普通商品房（包括經濟適用住房）及廉租住房，且須知會公眾土地供應計劃；及(c) 嚴格控制低密度及大型住房的土地供應，並嚴格執行有關停止別墅房地產開發項目土地供應的規定。自2006年5月30日起，將終止別墅項目的所有土地使用供應以及相關手續，並實行全面整頓。

於2006年12月12日，國土資源部及發改委頒佈《限制用地項目目錄（2006本）和禁止用地項目目錄（2006本）》。該目錄規定，中國共產黨及政府機關的新建辦公樓、大型商業或娛樂設施、賽車場、機動車訓練場、公墓、低密度及大套型住宅項目（指容積率低於1.0及單套住房建築面積超過144平方米的住宅項目）均列為限制用地項目，而別墅、高爾夫球場、賽馬場及黨政機關、國有企業及事業單位的新建培訓中心則列為禁止用地項目。

《中華人民共和國城鄉規劃法》於2008年1月1日實施。該法例規定（其中包括），倘若開發商以劃撥方式取得土地使用權，有關開發商向其他相關機構申請批准或核准前，應向相關城鄉規劃主管機構申請核發選址意見書。該法亦訂明，倘若以劃撥方式取得城市或城鎮的規劃區的土地使用權，向縣級或以上的土地管理機關申請土地使用權前，開發商應在取得其他有關機構的批准或同意後向相關城鄉規劃主管機構申請建設用地規劃許可證。此外，倘若以出讓方式取得城市或城鎮的規劃區的土地使用權，於出讓土地使用權前，相關城鄉規劃主管機構應訂明出讓地塊的位置、使用性質、開發強度等規劃條件，並將規劃條列入土地使用權出讓合同。未確定規劃條件的地塊不得出讓。在簽立土地使用權出讓合同後，開發商應向城市或縣級城鄉規劃主管部門申請建設用地規劃許可證及必要文件。倘若開發項目地處城市或城鎮的規劃區內，開發商須向指定城市或縣級城鄉規劃主管部門或省政府指定的響政府申請鄉村建設規劃許可證。開發項目須遵照規劃條件進行，如規劃條件須作出任何修訂，則須向有關城市或縣級城鄉規劃主管部門申請。開發商須於項目竣工後六個月內向城鄉規劃主管部門報送有關竣工驗收文件。

標準土地出讓合同

為規範土地出讓合同，於2000年，國土資源部與國家工商行政管理總局刊發標準土地出讓合同，根據該標準合同，多個地方政府各自制訂了地方格式的土地出讓合同，以適應當地的具體情況。標準土地出讓合同包括各項條款，如土地位置、土地用途、土地出讓金及付款安排、交付時的土地狀況、出讓期限、土地使用條件及限制（包括建築面積、容積率及高度與密度限制）、興建公共設施、呈交樓宇規劃以供審批、動工最後限期、繳付閒置費用、竣工最後限期、申請延長指定建設的限期、隨後轉讓的限制、取得水電供應的責任、在繳付土地出讓金及完成所訂明的開發前的轉讓限制、續期的申請、不可抗力、違約及解決爭議。

倘土地使用者於訂立土地出讓合同後擬變更土地特定用途，必須首先獲有關土地局及有關城市規劃部門批准，並可能須簽訂新土地出讓合同，及調整土地出讓金以反映新用途的增值。註冊手續須於批准變更特定用途後隨即辦理。

倘土地使用者於土地出讓合同指定期限內未能開發及投資於該土地，土地局有權施行罰款以至無償撤銷出讓的各項處分，由於不可抗力事件或政府當局活動而導致未能開發及投資於該土地則除外。

根據於2007年10月28日發出的《中華人民共和國城鄉規劃法》，於簽立土地出讓合同後，城市規劃部門不得在未經授權的情況下修改土地出讓合同項下的規劃規定。

集體所有建設用地的使用權轉讓

《中華人民共和國土地管理法》規定，農民集體所有的土地使用權不得出讓、轉讓或出租作非農業建設；惟符合土地利用總體規劃並依法取得建設用地的企業，因破產、兼併等情形致使土地使用權依法轉讓則除外。於2004年10月21日，國務院發佈《關於深化改革嚴格土地管理的決定》，規定農民集體所有的建設土地使用權可依法轉讓。於2007年12月30日，國務院辦公廳發佈《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》，規定嚴格控制轉讓農民集體所有的建設土地使用權。農村集體所有的建設用地禁止出讓、轉讓或出租作商業物業開發及住宅建設之用。

終止

根據於2007年3月16日頒佈並自2007年10月1日起生效的《物權法》，當住宅建設用地使用權期限屆滿時，將自動續期。

國家一般不會於出讓期限屆滿前撤銷土地使用權。如基於特別理由，例如公眾利益，則須就土地上的物業給予適當補償，並退還相應的土地出讓金。

非住宅建設用地於期限屆滿後，土地使用者將採取措施交回土地使用權證，並根據有關法規註銷有關證書的登記，惟土地使用權獲准續期則除外。

土地使用者可申請土地使用權續期，如果申請獲批准，則土地使用者須訂立新土地出讓合同、支付土地出讓金以及就續訂的土地出讓妥善辦理登記。

根據於1994年7月頒佈並於2007年8月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「**城市房地產法**」），如房地產開發在透過出讓取得土地使用權的土地上進行，該土地必須按照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。如該項開發項目未有在土地使用權出讓合同約定的日期起計一年內動工開發，可以徵收相等於不超過有關土地出讓金**20%**的土地閒置費。如該開發項目未有在指定日期起計兩年內動工，有關土地使用權可能會被無償收回，除非有關開發項目的動工建設因不可抗力、政府或相關政府部門的行動或動工所需的前期工程延誤而受阻延。

國土資源部於2006年5月30日發佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》規定：(i)建設工程的施工日期及竣工日期須於國有土地使用權出讓合同中列明；及(ii)加大閒置土地處罰力度。倘應徵收土地閒置費時，則應依法從高徵收。倘應無償收回閒置土地時，則應堅決依法收回。

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指由於土地使用者沒有於列明施工日期前開始發展及建設，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意，導致土地已授出使用權但仍然閒置。於2012年7月1日生效的《閒置土地處置辦法》擴大了閒置土地的定義，包括因政府行為造成閒置的土地。有關進一步詳請，請參閱下文「主要法律及監管規定概要－閒置土地」。如土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門（「**土地管理機關**」）須通知土地使用者，並擬訂該閒置土地的處置方案。倘土地已獲按揭，則應通知承按人參與處置方案的擬訂工作。土地管理機關在該計劃獲原批准用地的政府批准後，負責落實該處置計劃。

閒置土地的處置方法包括（其中包括）以下各項：

- (i) 延長開發及建設期限，但不得超過一年；
- (ii) 更改土地用途，並於其後繼續開發及建設；或
- (iii) 在原有項目達成施工條件後安排臨時土地用途，並重新批准開發，如該土地已增值，政府將按該增值提高土地出讓金。

如土地因國家或有關政府機構行為而閒置，而土地使用者已支付部分土地購買價格（包括任何補償或安置費），則除上述方法外，國家可就土地使用者已付補償或徵用費的部分

土地，向土地使用者確認授出有關土地，而該土地的其餘部分將由政府收回。於2012年7月1日生效的《閒置土地處置辦法》擴大了閒置土地的處置方法。有關進一步詳情，請參閱下文「主要法律及監管規定概要－閒置土地」。

於2006年5月24日，《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》規定對閒置一年的土地應徵收土地閒置費，並須於適當時候發展該土地；對閒置兩年的土地將予以沒收。

於2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)。該通知規定(其中包括)，(i)嚴格執行有關無償收回閒置滿兩年的土地的土地使用權的國家政策；(ii)對任何閒置滿一年的土地，按有關土地出讓金的20%徵收土地閒置費；(iii)於2008年6月前，地方政府須就閒置土地清理處置情況向國務院遞交專題報告；(iv)繼續停止別墅項目的土地供應；(v)有關當局須調查並起草有關對閒置土地徵收土地升值費的實施條例；(vi)供應住宅用地要將最低容積率限制、住房建設套數和套型等規劃條件寫入土地出讓合同或劃撥決定書，以確保至少70%的總住宅開發用地用於廉租住房、經濟適用住房、限價房和90平方米以下的小套型住房建設；及(vii)要求金融機構對物業項目超過土地出讓合同訂定的動工開發日期滿一年或以上，完成項目開發面積不足三分之一或投資總額不足25%的物業開發商，應審慎貸款和核准融資。

於2009年11月18日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部和審計署發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，其中包括，限制在市政及縣級國土資源部和土地權承讓人之間訂立的土地出讓合同下悉數支付土地出讓金的期限至一年。由所有相關地方土地轉讓機關批准的特殊項目則除外，為特殊項目的土地出讓金的悉數付款須在兩年內連同不低於土地出讓金總額的50%的首付款一同繳付。該通知亦規定地方政府應嚴格執行相關法規以對因不可抗力以外的原因延遲繳付土地出讓金或建設的物業開發商作出懲罰或限制其收購新土地。

由現有土地使用者轉讓土地

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

轉讓合同或合資開發協議必須在市級或縣級有關地方土地局登記以變更土地使用權。

於轉讓土地使用權後，土地出讓合同內所載的所有權利及責任被視為構成該項轉讓的條款及條件一部分。

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

土地儲備及前期開發

財政部、國土資源部及中國人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，自2007年11月19日生效。根據該辦法，土地儲備機構為隸屬地方土地管理局的獨立法人團體。土地儲備的範圍包括但不限於國家收回的土地使用權、行使優先購買權取得的土地、已辦理轉換手續的農村土地及土地儲備機構購買的土地。土地儲備機構可對土地儲備進行前期開發，以向市場供應土地。商業銀行可在土地儲備機構取得地方財政部門的批准後，向土地儲備機構發放按揭貸款。

財政部及國土資源部於2007年2月27日發佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，規管（其中包括）與土地儲備前期開發所需資金相關事宜，包括該筆資金的來源、使用範圍及管理。

所有權文件及物業權益登記

根據國土資源部於2007年12月30日頒佈的《土地登記辦法》及建設部於2008年2月15日頒佈的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權受法律保護。土地使用權證乃證明登記土地使用者於證書所列期限內有使用土地的合法權利的證明文件。於完成房屋施工（包括經各個政府部門驗收合格）後，將向房屋所有人發出房屋所有權證。獲發房屋所有權證的土地使用權持有人持有土地使用權及擁有在該塊土地上興建的房屋。土地使用權及土地的其他權利（如在土地上興建房屋的權利）的所有持有人必須登記彼等合法國有土

地使用權以及房屋所有權。就此而言，已在中國所有城市設立房地產登記處。在大部分城市，土地使用權及房屋所有權各有獨立的登記處。然而，在上海市，兩家登記處已經合併。在分開辦理登記的地方，土地使用權持有人將就房屋獲發房屋所有權證及就相關土地獲發土地使用權證。在統一辦理登記的其他地方，如上海市，土地使用權證及房屋所有權證合併為一份證書。根據中國法律，已辦妥登記的土地使用權以及房屋所有權均獲法律保護。

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

按揭及保證

在中國，房地產的按揭受《物權法》、《中華人民共和國擔保法》(或《擔保法》)、《中華人民共和國城市房地產管理法》(或《房地產法》)、《城市房地產抵押管理辦法》(或《房地產抵押辦法》)及其他有關房地產相關法律及法規所規管。當就已竣工樓宇所有權設置按揭時，同時亦就樓宇所在的土地的土地使用權設置按揭。承按人與按揭人須訂立書面按揭合同，該合同於有關房地產當局登記有關按揭當日起生效。根據《擔保法》，房地產按揭協議必須載有具體條文，包括(i)所擔保債項的類別及金額，(ii)債務人的責任期，(iii)債務的償還，及(iv)所按揭物業的名稱、數量、狀況、位置、估值及所有權。根據《房地產法》，於訂立按揭合同後在一塊城市土地上新建的樓宇，並不構成按揭物業。倘按揭物業拍賣，在該土地上加建的新樓宇可連同按揭物業一起拍賣，惟承按人概無權從拍賣新樓宇所得款項中獲優先賠償。

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

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

閒置土地

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈及實施的《閒置土地處置辦法》，土地可在以下任何一種情況下界定為閒置土地：(i)在取得土地使用權後沒有在指定時限內開始發展及施工，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意；(ii)倘「使用國有土地有償使用權合同」或「批准建築用地函件」並未規定開始開發及施工日期，於「使用國有土地有償使用權合同」生效之日起計或土地管理部門發出「批准建築用地函件」日期起計一年屆滿時尚未開始土地的開發及施工；(iii)土地之開發及施工已經開始，惟已開始開發及施工的面積低於將予開發及施工總面積的三分之一或所投資的金額低於投資總金額的25%，及未經批准而開發及施工已持續暫停一年或以上；或(iv)法律及行政法規所規定的其他情況。

於2012年6月1日，國土資源部進一步頒佈《閒置土地處置辦法》(「處置辦法」)(於2012年7月1日生效)。國土資源部擴大及明確了閒置土地包括因政府或非政府相關行為而閒置的土地)。倘(i)政府未能根據有關土地出讓合同或有關文件指定的期限向受讓人交付地塊，(ii)土地使用權受讓人由於近期土地或城市規劃調整無法根據合約目的開發土地，(iii)由於有關國家政策修訂導致土地或城市規劃條件改變，及(iv)由於群眾信訪、軍事管制、文物保護、自然災害和其他有關行為導致地塊開發進度延遲，政府行為可能導致土地閒置。

處置辦法要求國土資源部授出的土地使用權應符合以下要求：(i)土地使用權未設任何產權負擔；(ii)安置的原住居民(倘有)須獲得補償；(iii)土地使用權並未涉及任何法律或經濟糾紛；及(iv)有關地塊必須明確界定地塊位置、使用性質、容積率和其他土地規劃條件。

處置辦法規定了調查閒置土地適用的明確程序。倘市級或縣級土地管理部門懷疑土地涉嫌構成閒置土地，應當在30日內開展調查核實土地狀況，並向土地使用權受讓人發出《閒置土地調查通知書》(「通知書」)。土地使用權受讓人應當在接到通知書當日起30日內，向上述管理部門提供土地開發利用情況、閒置原因以及其他相關說明等材料。在一幅土地已被確定為閒置土地後，市級或縣級土地管理部門須通知有關土地使用者及擬訂閒置土地處置方

案，包括但不限於延長開發建設時間（惟不得延長超過一年）、改變土地用途、安排臨時使用、透過招標、公開拍賣確定新的土地使用者。市級或縣級人民政府轄下的土地管理部門須於處置方案獲原批准使用土地的人民政府批准後，安排實施有關方案。

就根據土地出讓合同取得及在城市規劃範圍內及因非政府有關行為造成閒置的地塊，如於規定施工日期起計一年後尚未開始動工，可徵收相等於不多於土地出讓金20%的閒置土地附加費（有關土地出讓金就會計處理而言不能列作生產成本）；如於規定施工日期起計兩年後尚未開始動工，可以無償收回土地。然而，如延誤乃由不可抗力、政府行為或政府轄下其他有關部門行為或必需的前期工作而造成，則前述規定並不適用。處置辦法規定，至於因政府有關行為造成「閒置」的地塊，有關土地使用權受讓人應當向市級或縣級土地管理部門解釋土地閒置的原因，並與有關政府當局協商，及對相關情況採取補救措施（「補救措施」）。補救方法包括但不限於延長獲准動工開發建設期限、改變土地用途和規劃要求或以其他地塊置換有關地塊。為加大對土地囤積和投機行為的處置力度，處置辦法亦規定，國土資源部於完成所需補救措施前不得接受或辦理任何閒置土地所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。為加強閒置土地監管，處置辦法要求國土資源部將土地使用權受讓人閒置國有土地的信息抄送金融等部門。

根據由國務院辦公廳於2010年1月7日發出的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源機關應加強對閒置土地調查處理。

物業開發

中國的物業開發項目一般分為單一項目以及大型土地開發項目。單一項目指在一塊土地上興建樓宇，及隨後將單位出售。大型土地開發項目包括廣大地區的整體開發，以及興建所需基建項目，例如水、電、道路及通訊設施等。開發商可將已開發地區的土地使用權轉讓，或自行在土地上興建樓宇，並將在土地上興建的樓宇出售或出租。

根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」），擬從事房地產開發的企業須滿足若干規定，包括(i)其註冊資本須超過人民幣100萬元；及(ii)有四名或以上全職專業房地產／建築工程技術人員及兩名或以上全職會計人員，每名人員均須持有相關資格證書。

當成立外商投資企業以從事發展及銷售房地產時，亦必須遵守有關外商投資企業的法律及法規的相關規定並取得有關批文。《外商投資產業指導目錄》由商務部及發改委於2007年10月31日修訂及頒佈，並於2007年12月1日生效，其中規定（其中包括）發展及興建一般住宅物業已不再屬於鼓勵外資參與的行業類別。外商投資企業發展整幅土地以及興建別墅、高檔酒店、優質寫字樓及國際會議中心仍屬於限制外商投資的行業類別，而其他房地產發展屬於允許外商投資的行業類別。此外，房地產二手市場及房地產中介或經紀公司屬於限制外商投資的行業類別。擬從事發展及銷售房地產的外國投資者可根據有關外商投資的法律及法規成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。在登記前，企業必須獲負責外商投資的政府當局批准，於其批准後將發出外商投資企業批准證。

《外商投資產業指導目錄》規定的投資總額及類別決定審批機關的級別。現有法律及法規規定地方批准的受限制類別項目的投資總額上限為5,000萬美元，地方批准的鼓勵或准許類別項目的投資總額上限為1億美元。就投資總額超過5,000萬美元的受限制類別項目及投資總額超過1億美元的鼓勵或准許類別項目而言，有關審批當局須將項目文件提交商務部審批。

根據《城鎮土地條例》，除非法律另有規定，否則外國實體可取得中國的土地使用權。然而，為開發所取得的土地，外國實體須於中國成立外商投資企業，作為項目公司。

該等項目公司可為中外合資或合作經營企業或外商獨資企業。有關項目公司的一般經營範圍包括開發、興建、物業管理及銷售和租賃經政府批准的特定土地上的商品房和配套設施。物業開發公司的期限一般與有關土地使用權的出讓期限相同。

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

其次，一旦項目申請報告獲核實及批准，中方及外國投資者可編製反映彼等對建議項目公司整體經濟可行性的評估的聯合可行性研究報告。同時，各方可進行磋商及簽署合營企業合同及成立項目公司的組織章程細則。如屬外商獨資項目，外國投資者可隨後編製及簽署組織章程細則。第三，聯合可行性研究報告、合營企業合同及／或組織章程細則隨後（視乎（其中包括）其於目錄項下所屬行業及投資總額而定）提交商務部或其地方機構（視情況而定）審批。如商務部或其地方機構認為申請文件符合中國法律的規定，則會發出成立項目公司的批准證書。獲發批准證書後，外國投資者及／或中方可就項目公司向工商行政管理主管機關申請外商投資企業營業執照。

一旦外國實體開發商成立項目公司及取得可供開發一幅土地的土地使用權，其必須向規劃部門申請及取得必需的規劃許可證及使其設計方案須獲有關建設委員會批准，以及向該委員會申請及取得在該幅土地上動工開發的施工許可證。當該土地上的建設工程竣工時，已竣工樓宇及構築物在向買家或出租人交付以供佔用前，必須通過政府部門的檢驗及審批。

根據建設部於2000年3月29日實施的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質規定》」），房地產開發商須根據該規定申請資質。未取得資質證書的企業，不得從事房地產開發及銷售。國務院轄下建設部監督全中國的房地產開發商的資質，縣級或以上地方政府轄下的房地產開發管理機關負責監督地方房地產開發商的資質。

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

根據資質規定，房地產開發管理機構會於房地產開發商向其匯報成立時透過考慮其資產、專業人員及經營業績審查該開發商的資質登記申請。房地產開發商僅可從事符合已批准資質登記的房地產開發項目。

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

任何資質類別的開發商僅可從事其批准經營範圍內的房地產發展及銷售，而不得從事超出其類別許可範圍內的業務。一級房地產開發商不受待發展房地產項目規模的限制，可於國內任何地方從事房地產發展項目。二、三或四級房地產開發商可從事總面積小於250,000平方米的項目，具體經營範圍須由有關省、自治區或市人民政府轄下建設廳確定。

房地產開發管理機關每年審查合資格的開發商。未符合資質要求或違規經營的開發商的資質類別證或會被降級或撤銷。

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

規劃及建設許可證

根據建設部於1992年12月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向市規劃局申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須隨後根據有關規劃及設計規定安排必要的規劃及設計工作。遵照於2007年10月28日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定及程序，須向市規劃局提交房地產項目的規劃及設計建議，及必須向市規劃局取得建設工程規劃許可證。

於2011年1月21日，國務院頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》以替代《城市房屋拆遷管理條例》。新條例規定，其中包括：

- 為了公共利益的需要，在若干情況下可徵收房屋，但僅政府當局可進行安置活動。房地產開發商禁止參與拆遷程序；

- 先補償，後搬遷；
- 對將拆遷房屋擁有人的補償，不得低於房屋徵收時類似物業的市場價格。房屋的市場價格，須由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。倘擁有人對房屋的評估市場價格有異議，可以向房地產評估機構申請復核評估；及
- 不得採取暴力或威脅迫使房屋屋主搬遷。此外，在搬遷過程中不得使用中斷供水和供電等非法措施。

於取得房屋拆遷許可證後，在地方房地產管理機關已向將予拆遷房屋的居民發出拆遷通知後，房地產開發商可委聘合資格第三方在房屋拆遷許可證指定的土地區域和期限內進行拆遷。在房地產開發商與有關拆遷各方就拆遷的補償及安置訂立的書面協議規限下，房地產開發商須向將予拆遷房屋的居民支付補償及安置費用。補償可以金錢補償或交換產權的方式進行。除支付拆遷及安置補償外，房地產開發商須向受拆遷影響的各方支付安置津貼。於房地產開發商完成上述工作、地盤可供建設工程施工、現有房屋的拆遷進度符合建設需要、建設所需資金已獲提供、已確定承包商及建設設計已獲有關政府當局審查及批准後，房地產開發商須隨後根據建設部於1999年10月頒佈及於2001年7月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設管理機關申請建設工程施工規劃許可證。

房地產項目竣工後的驗收

根據國務院於2000年1月30日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》、建設部於2000年4月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於2000年6月30日頒佈及實施的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格及取得驗收合格證後方可交付。

商品房銷售／預售

商品房可於竣工前或之後出售。該等銷售受建設部於2001年4月頒佈的《商品房銷售管理辦法》(或《銷售辦法》)、建設部於2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(或《預售辦法》)的規定及《開發條例》規管並根據該等條例進行。

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

- 有關土地使用權的土地出讓金均已繳足，並已獲土地使用權證；
- 已獲得建設工程規劃許可證及建設工程施工規劃許可證；
- 項目投資總額至少25%已注入開發項目，而施工進度以及項目預期竣工日期已經確定；及
- 已獲得預售許可證。

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可於竣工後銷售：**(a)**要約出售竣工後房屋的房地產開發企業須擁有企業法人營業執照及房地產開發企業資質證書；**(b)**該企業已取得土地使用權證或其他使用土地的批文；**(c)**該企業持有建設工程規劃許可證及施工許可證；**(d)**商品房已竣工及已驗收為合格；**(e)**原有居民的安置工作已妥善處理；**(f)**供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施已準備就緒可供使用，其他配套基礎設施和公共設施已準備就緒可供使用或已指明建設時間表和交付日期；**(g)**已完成物業管理計劃。在商品房竣工後銷售之前，房地產開發商須將房地產開發項目手冊及顯示符合竣工後銷售的先決條件的其他文件提交房地產開發主管部門備案。

於2006年7月6日，建設部、發改委及國家工商行政管理總局頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》(2006年第166號)或「第166號通知」。第166號通知旨在完善披露制度以監管物業市場的交易，避免投機行為。第166號通知載有(其中包括)下列措施：

- 開發商須於獲發許可證10日內開始預售；
- 禁止轉售任何尚未竣工的預售商品房；

- 禁止在取得有關預售許可證前發佈預售廣告；及
- 商品房單位的買賣標準表格在其竣工前或之後提供給買家。

根據於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日實施的《中華人民共和國物權法》，為保證將來獲得物權，當事人可以按照約定申請預告登記。預告登記後，未經預告登記的權利人同意，處置該不動產的，不發生物權效力。

根據由國務院辦公廳於2010年1月7日頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，當地政府須決定合理預售的最低規模以及不可按樓層或單元辦理預售許可。

於2010年4月13日，中華人民共和國住房和城鄉建設部發出《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》。有關通知訂明，其中包括，取得預售許可的商品住房項目，房地產開發企業要在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。

於2010年9月2日，上海市住房保障和房屋管理局頒發《上海市住房保障和房屋管理局關於進一步加強本市房地產市場監管規範商品住房預銷售行為的通知》（滬房管市[2010]246號）。為貫徹落實《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(1)建築面積少於30,000平方米的房地產項目須一次性申請預售許可證；建築面積超過30,000平方米、確需分批預售的房地產項目，每次申請預售的建築面積不得低於30,000平方米；(2)房地產企業須於預售前向相關地方部門提交方案，其中載列各套物業的預售價格，而倘已售房屋的價格超過其相關方案中訂明的價格，有關企業須向地方部門提交經修訂的方案；(3)相關部門須規範預訂及銷售行為，而房地產開發企業應當在取得商品房預售許可證或辦理現房銷售備案後方可簽訂商品住房定金合同或商品住房銷售合同。

於2010年11月4日，住房和城鄉建設部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，該通知規定，境外個人只能購買一套用於自住的住房，及在境內設立分支或代表機構的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋，法律法規另有規定的除外。

於2011年3月16日，發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》(「該規定」)(自2011年5月1日起生效)。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應情況懲處賣方及代理。

個人住房貸款

住房和城鄉建設部、中國人民銀行和銀監會於2010年5月26日聯合頒佈《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》。該通知制定了商業性個人住房貸款申請中第二套住房認定標準。該通知規定貸款申請人擁有的住房套數，應依據擬使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的家庭(包括貸款申請人、配偶及未成年子女)成員名下實際擁有的成套住房數量進行認定。應貸款申請人的申請或授權，城市房地產主管部門應通過房屋登記信息系統進行貸款申請人家庭住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。貸款人應按照貸款申請人擁有的住房數目對貸款申請人的第二套(及以上)住房執行差別化信貸政策。該通知中的政策亦適用於能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民。

住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行和銀監會於2010年11月2日聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及其制定了住房公積金個人住房貸款法規。該通知規定住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。使用住房公積金個人住房購買首套普通自住房，套型建築面積在90平方米(含)以下的，貸款首付款比例不得低於總購買價的20%；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%。第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於

當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例不得低於50%，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。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。

住宅質量保證書

於1998年5月12日，建設部頒佈了《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》，該規定於1998年9月1日生效。根據規定，《住宅質量保證書》應當包括以下內容：(1)工程質量監督部門核驗的質量等級；(2)地基基礎和主體結構在合理的使用壽命年限內承擔保修；及(3)正常使用情況下各部位、部件保修內容與保修期。住宅保修期從開發企業將竣工驗收的住宅交付之日起計算。

租賃

《城鎮土地條例》及《房地產法》均准許租賃出讓的土地使用權及其上興建的樓宇或房屋。於2010年12月1日，建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》（「新租賃辦法」）（於2011年2月1日生效），並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後30日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被罰款。根據《房地產法》，房屋所有權人將劃撥土地或以劃撥方式取得土地使用權的土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含的土地收益上繳國家。

保險

中國法律、法規及政府規則並無強制規定房地產開發商須為其房地產項目購買保險。

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年11月1日頒佈及於1998年3月1日生效的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。在建設部於2003年5月23日發出的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

房地產貸款

商業銀行貸款

於2003年6月5日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的貸款須重點支援以中至低收入家庭為對象的房地產項目，並適當限制批出有關興建豪華公寓及豪宅項目的房地產貸款。該通知規定，申請銀行貸款時，房地產開發公司自有資金必須佔項目投資總額至少30%，及嚴禁銀行墊付資金予房地產開發商作為營運資金或支付土地出讓金。有關此方面的近期動態，請參閱下文「近期的宏觀經濟調控措施」。

於2003年8月12日，國務院刊發《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，該通知規定了一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於改善籌集及發放住房公積金、完善住房貸款擔保以及加強監管房地產貸款。該通知旨在對中國房地產市場的長遠發作出積極的影響。

於2004年8月30日，銀監會發佈了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行對申請貸款的房地產開發商，應要求其房地產開發項目投資資本金比例不低於35%。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於2005年3月16日，中國人民銀行頒佈了《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消了個人住房按揭貸款借貸優惠利率，且限制下限按揭貸款利率水準為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦上調住房公積金貸款利率0.18個百分點，且在房地產價格上漲過快的城市準許商業銀行將按揭貸款比率從房產價格的80%下調至70%。

於2006年4月27日，中國人民銀行頒佈《關於調整金融機構人民幣貸款利率的通知》。該通知規定，自2006年4月28日起上調金融機構貸款基準利率。一年期銀行貸款基準利率由5.58%上調至5.85%。

於2006年5月31日，中國人民銀行頒佈《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，自2006年6月1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，對購買自住住房且建築面積少於90平方米的仍執行首付款比例20%的規定。

於2009年5月25日，國務院發出《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，經濟適用房和普通商品住房的最低資本金比例為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。這些規例均適用於國內外資項目。

於2007年9月27日，中國人民銀行和銀監會頒佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，該通知規定對於購買第二套住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發商發放貸款的控制，以防止銀行信貸發放過度。該通知強調，對經國土資源部門、建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）為單位認定房貸次數，任何家庭成員在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

於2008年7月29日，中國人民銀行及銀監會發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項，

- 禁止向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一或(iii)投資不足四分之一的企業，應審慎發放貸款；
- 對土地閒置兩年以上的房地產開發商，限制發放貸款；及
- 限制以閒置土地作為貸款抵押物。

於2010年1月7日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知（其中包括）規定：

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

於2009年12月31日，中國銀行協會發出《關於規範做好個人房地產按揭貸款業務維護市場秩序的自律共識》。共識要求(1)中國銀行協會各會員銀行在辦理個人住房按揭貸款業務時，應加強自律，及(2)自2010年1月1日起，禁止中國銀行協會各會員銀行向房地產經紀或其他中介支付與所提供的服務不對稱、純粹業務招標及介紹的佣金。

於2010年1月18日，中國人民銀行決定將大型金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16%。該次存款準備金率調整旨在令貨幣供應量增長放緩，這或會對中國物業需求產生不利影響。

於2010年2月25日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16.5%。小型金融機構（如農村信用合作社）的存款準備金率暫時保持不變。

於2010年5月10日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至17%。小型金融機構（如農村信用合作社）的存款準備金率暫時保持不變。

於2010年4月17日，國務院頒發《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定（其中包括），(1)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭（包括借款人、其配偶及其未成年子女，下同），貸款首付款比例不得低於30%；(2)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不得低於50%，貸款利率將上浮10%；及(3)對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

於2010年10月7日，上海市政府批准《關於進一步加強本市房地產市場調控加快推進住房保障工作的若干意見》，據此：

- (1) 根據《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，禁止各商業銀行向在上海購買第三套及以上住房的家庭發放貸款。
- (2) 對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例不得低於30%，住房最高貸款限額為60萬元；對貸款購買第二套改善型住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，住房最高貸款限額為40萬元；所有住房基金管理中心暫停對購買非改善型第二套住房家庭發放貸款；對貸款購買第三套及以上住房的，停止發放住房貸款。
- (3) 自本意見發佈之日起，上海或外省的任何家庭（包括夫妻雙方及未成年子女）只能在上海新購一套住房。
- (4) 土地增值稅應根據(A)公司出售房屋的平均售價與(B)整個地區去年所有新建房屋的平均售價的比例徵收：如A低於B，須按稅率2%徵收土地增值稅；如A低於2B，則稅率為3.5%；如A高於2B，則稅率為5%。
- (5) 對2010年7月1日後取得《建築工程施工許可證》的商品住房項目申請預售許可證的規定作調整，即完成至主體結構封頂並通過驗收後，方申請預售許可證。
- (6) 有關部門要加強項目規劃、建設、預售許可管理，限制拆零申領項目工程規劃、建設、預售許可。房地產項目的建設規模和預售規模不得低於三萬平方米。項目規模小於三萬平方米的，應一次性申領《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》和《商品房預售許可證》。
- (7) 房地產企業應嚴格按照申報價格明碼標價。銷售價格超出申報價格的，應再次報有關部門備案。

於2010年9月29日，中國人民銀行和銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題通知》，該通知規定，(i)對貸款購買首套住房，首付款比例提高至30%；(ii)各中國商業銀行暫停向(1)購買第三套及以上住房的客戶；及(2)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發放購房貸款；及(iii)對有土地閒置、改變土地用途和性質、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，停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

信託融資

於2001年10月1日，《中華人民共和國信託法》(「信託法」)開始生效。委託人、受託人、受益人在中華人民共和國境內進行民事、營業、公益信託活動，適用信託法。信託法所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將其財產權委託給受託人，由受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人的利益或者特定目的，對該財產進行管理或者處分的行為。信託財產與屬於受託人所有的財產相區別。倘受託人死亡或者(作為法人團體)依法解散、被依法撤銷或被宣告破產時，且託管職責相應終止，則信託財產不作為其遺產或者清算財產。

設立信託，必須有合法的信託目的，並應當採取書面形式。設立信託，必須有確定的信託財產，並且該信託財產(包括合法的財產權利)必須是委託人合法所有的財產。有關法律或行政法規規定應當辦理登記手續的，應當依法辦理信託登記，否則該信託不產生效力。

於2007年3月1日，《信託融資公司管理辦法》開始生效。就這些辦法而言，「信託融資公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和本辦法設立的主要經營信託業務的金融機構；「信託業務」是指信託融資公司以營業和收取報酬為目的，以受託人身份承諾信託和處理信託事務的經營行為。信託融資公司從事信託活動，應當遵守法律、行政法規的規定和信託文件的約定，不得損害國家利益、社會公共利益和第三方的合法權益和利益。設立信託融資公司，應當經銀監會批准，並須取得金融業務許可證。信託融資公司可以申請經營資金信託、動產信託、不動產信託或法律法規規定或銀監會批准的其他業務。信託融資公司管理或者處分信託財產，必須恪盡職守，履行誠實、信用、謹慎、有效管理的義務。信託財產不屬於信託融資公司的自有財產，也不屬於信託融資公司對受益人的負債。信託融資公司通過清算或解散終止時，信託財產不屬於其清算財產。

於2009年2月4日，經修訂的《信託融資公司集合資金信託計劃管理辦法》開始生效。本規定適用於在中國設立集合資金信託計劃(「信託計劃」)。信託計劃須根據相關行業政策、法律和法規設立，並須有明確的投資目標和策略。就本規定而言，「信託計劃」包括由信託融資公司擔任受託人，按照委託人意願，為受益人的利益，管理或處置委託人財產的任

何信託活動。信託計劃財產獨立於信託融資公司的自有財產。信託融資公司不得將信託計劃財產歸入其自有財產。倘信託融資公司被依法解散、撤銷或宣告破產，信託計劃財產不屬於清算財產。

信託計劃存續期間，信託融資公司應當選擇經營穩健的商業銀行擔任保管人。信託融資公司應設立特定部門及指定特定的工作人員管理信託計劃。此外，信託融資公司應當依照相關法律法規的規定披露信託計劃的信息。

自2008年10月至2010年11月，銀監會頒佈信託融資公司進行房地產業務的多項監管通知，包括「關於加強信託融資公司房地產、證券業務監管有關問題的通知」，該通知規定，(i)嚴禁信託融資公司向尚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和建設工程施工規劃許可證的物業項目發放貸款；(ii)嚴禁信託融資公司向尚未獲有關建設行政主管部門核發二級房地產開發資質的物業開發商發放貸款；(iii)嚴禁向開發商自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目（關於經濟適用房和普通商品房，比例從35%更改為20%，國務院於2009年5月25日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定的其他物業項目則為30%）發放貸款；及(iv)不得向物業開發商發放用於繳交土地出讓金或作為營運資金的貸款。

地方法例

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

房地產企業的設立

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》（於2007年8月30日經修訂），房地產開發企業是指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》（國務院於1998年7月20日頒佈和實施），設立房地產開發企業（除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立的條件外）應當具備下列條件：

1. 註冊資本應在人民幣1,000,000元以上，及
2. 有超過四名持資格證書的房地產開發或建築工程的專職技術人員及超過兩名持資格證書的專職會計人員。

省、自治區或直轄市人民政府可以根據當地的實際情況，對房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出較前段所述條件更高的規定。

根據江蘇省建設廳於2001年8月6日頒佈及實施的《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》，成立房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣4,000,000元，且須符合相關技術人員的規定。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，成立房地產開發企業，須到工商行政管理局進行登記。工商行政管理局須為符合此法規定情況的企業辦理登記手續，並向其頒發營業執照；及拒絕為不符合此法規定情況的企業辦理登記手續。那些成立有限責任公司或有限股份公司從事房地產開發及營運的企業亦須執行公司法的相關規定。房地產企業須在取得營業執照後一個月內向登記部門所在縣級以上人民政府指定的部門匯報，進行備案。

於2009年5月25日，國務院發出《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，經濟適用房和普通商品住房的最低資本金要求為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金要求為30%。這些規例適用於國內外投資項目。

房地產開發企業的資質

房地產開發企業資質類別和評級

根據《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發企業須於獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地房地產開發主管部門進行備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員以及開發及管理業績查驗在案房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據經驗證的資質等級承建相應的房地產開發項目。

於2000年3月29日，建設部頒佈《房地產開發企業資質管理規定》。根據此規定，從事

房地產開發的企業須按照本規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書（以下簡稱資質證書）的企業，不得從事房地產開發業務。

從事房地產開發的企業按照企業條件分為一、二、三、四四個資質等級。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、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應當自領取營業執照之日起30日內於房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當在收到備案申請後30日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期為一年。房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。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。

於2001年8月6日，江蘇省建設廳頒佈《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》。根據細則，從事房地產開發的企業按照企業條件分為一、二、三、四四個資質等級。一級資質由省人民政府行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二、三、三級資質及暫定資質由設區市房地產開發主管部門初審，報省建設行政主管部門審批。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給由國務院建設行政主管部門印製的相應等級的資質證書。申請暫定資質證書的企業的條件不得低於四級資質企業的條件。

房地產開發企業的業務範圍

根據《房地產開發企業資質管理規定》的有關條文，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和管理，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業在全國範圍承攬房地產項目的建設規模不受限制。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔

建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

根據《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》的有關條文，一級資質的房地產開發企業在全國範圍承攬房地產項目的建設規模不受限制。二級資質的房地產開發企業可以在省內承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目（但樓層數目不受限制）。三級資質的房地產開發企業可以在省轄市內承擔建築面積15萬平方米以下、樓層數目不超過（含）16層的開發建設項目。四級資質的房地產開發企業僅限在城市規劃區域以外的村鎮從事房地產開發，可以承擔建築面積五萬平方米以下、樓層數目不超過（含）七層的開發建設項目。取得暫定資質證書的房地產開發企業可根據暫定資質證書核准的標準從事相應資質等級的開發建設項目。

房地產開發企業資質年檢

根據《房地產開發企業資質管理規定》的有關條文，房地產開發企業的資質實行年檢制度。對於不符合原定資質條件或者有不良經營行為的企業，由原資質審批部門予以降級或者註銷資質證書。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者其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定管理辦法。

根據《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》的有關條文，房地產開發企業的資質實行年檢制度。房地產開發企業的資質年檢按照《江蘇省城市房地產開發企業資質年檢管理辦法》執行。

外商投資於物業開發

於2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及外匯管理局聯合頒發《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》（「第171號文件」）。第171號文件規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自住房地產，境外機構在中國設立的分支及在中國工作或學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購

買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資金不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用權證後，才可申請外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘收購中國境內房地產企業，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業註冊資本未全數繳付，或未取得國有土地使用權證，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯貸款以人民幣結匯；及(vi)中國或外國投資者不得在任何文件中作出保證合同一方獲固定回報或變相固定回報的承諾。

於2006年8月14日，中國商務部頒佈《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》。根據該通知，外商投資物業企業總投資超過或等於10,000,000美元或在3,000,000美元至10,000,000美元之間，其註冊資本須不低於總投資的50%，而當總投資少於或等於3,000,000美元時，其註冊資本不得低於總投資的70%。透過股權轉讓及其他方式與國內物業企業合併的外國投資者須妥善安置職員、清償銀行債務並自外商投資企業營業執照頒發之日起計三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓代價。合併外商投資物業企業中方股權的國外投資者，須妥善安置職工，清償銀行債務，並自外商投資營業執照頒發之日起計三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓代價。

商務部及外匯管理局於2007年5月23日聯合發出《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》(「**第50號通知**」)。根據該通知，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產開發項目。至於有意從事物業開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權，或至少與相關土地管理機關、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人訂立預約購買協議，否則有關機構將不會批核建議外商投資房地產公司。至於有意拓展其業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產項目營運及開發的公司，該等公司應進行審批機關的相關程序。

外匯管理局綜合司於2007年7月10日發出《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》(「**第130號法規**」)。第130號法規包括第一批通過商務部備案程序的外商投資房地產項目名單。此外，根據第130號法規，於2007年6

月1日（包括當日）後向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准向海外（包括通過股東貸款及境外商業貸款）借款。此外，未能於2007年6月1日後向商務部備案者，外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記或外匯登記變更或資本賬下的外匯買賣。

於2007年10月31日，商務部和發改委聯合發佈《外商投資產業指導目錄》，自2007年12月1日生效，其中規定（其中包括）發展及興建一般住宅物業已不再屬於鼓勵外資參與的行業類別，並強調外商投資企業發展以及興建別墅、高檔酒店、優質寫字樓及國際會議中心仍屬於限制外商投資的行業類別。外商投資房地產企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資的方式成立。於註冊成立之前，企業須獲商務主管部門批准及獲其頒發的外商投資企業批准證書。

於2008年6月18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》（「**第23號通知**」），其中規定，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。根據第23號通知，商務部會每季度隨機抽查五至十間註冊外商投資房地產企業進行抽查。經核查不符合現行規定的任何企業，商務部將通知外匯管理部門取消其公司外匯登記，並取消其外資統計。

此外，於2010年12月，商務部頒佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，其中規定（其中包括），對境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買及／或出售境內已建或在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門不得審批涉及房地產開發和管理的投資性公司。

物業服務企業

外商投資物業服務企業

根據產業目錄的條文，物業管理服務屬於允許外商投資類別。外商投資物業服務企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資的方式成立。於註冊成立之前，企業須獲商務主管部門批准及獲其頒發的《外商投資企業批准證書》。

物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》(於2003年9月1日施行，並於2007年8月26日經修訂)中的有關國家法規，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》(於2004年5月1日施行，並於2007年11月26日經修訂)的有關條文，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持下列文件向工商註冊所在地的直轄市、設區的市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批和法律部門應根據企業的實際條件審核和發放相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業資質等級分為一、二、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接30萬平方米以下的住宅項目和八萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和五萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。物業服務企業施行年檢制度。

根據《江蘇省物業管理條例》(於2001年3月1日施行，並於2003年10月25日經修訂)的有關條文，住宅物業出售前，建設單位應當通過招標選聘具有相關資質的物業服務企業；倘投標人不足三人或小區規模較小，經當地區或縣人民政府物業管理部門批准後，可選聘具有相關資質的物業管理企業。此物業服務企業須承擔物業銷售至業主委員會正式簽署物業管理協議期間的前期物業管理服務。物業交付使用後，業主或者業主委員會應當及時續聘或者重新選聘物業管理企業，並簽訂物業管理合同。物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務工作委託專業公司實施，但不得將物業的整體或者主要管理服務責任委託給他人。

選聘物業服務企業

根據《物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且這些業主擁有的建築面積應超過總建築面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘建設部門已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。

園林綠化企業

外商投資園林綠化企業

根據產業目錄的條文，園林綠化行業屬於允許外商投資類別。根據有關法律及法規，外商投資園林綠化企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資的方式成立。於註冊成立之前，企業須獲商務主管部門批准及獲其頒發的外商投資企業批准證書。

園林綠化企業資質

根據《城市綠化條例》(於1992年6月22日頒佈，及於1992年8月1日實施)的有關法規，城市綠化工程的設計，應當委託持有相應資格證書的設計單位承擔。

根據《城市園林綠化企業資質管理辦法》(於1995年7月4日頒佈，及於1995年10月1日實施)及《城市園林綠化企業資質標準》(由2007年2月2日起實施)的有關條文，辦法所稱資質，是指企業的人員素質、技術及管理水平、工程設備、資金及效益情況、承包經營能力和建設業績等。城市園林綠化企業應按有關規定向相應的主管部門申請企業的資質等級，經批准取得證書後，方可從事相應的經營活動。

園林綠化企業資質可分為一級、二級和三級。新開辦的城市園林綠化企業，應持本規定第五條所列文件向城市園林綠化行政主管部門申請資質初審，初審通過後，頒發《城市園林綠化企業資質試行證書》。城市園林綠化行政管部門對企業進行正式資質審查驗收，審查合格後，企業才可獲得資質證書。凡通過資質審查並取得《城市園林綠化企業資質證書》的企業，必須接受資質審查部門的年度審查。

僱傭

《中華人民共和國勞動合同法》於2008年1月1日實施。該法例明確規定了勞動合同的簽立、內容及期限以及僱主和僱員的權利和義務（包括最低工資規定）。該法例規定（其中包括），於招聘時，僱主須如實告知僱員其工作範圍、工作條件、工作地點、職業危害、安全生產狀況、工作報酬及僱員可能要求了解的其他事項。此外，除中國勞動合同法禁止或由僱員本身反對者外，僱主亦須與僱員（曾簽訂為期兩年的固定期限僱傭合同）簽訂無限期僱傭合同。此外，終止勞動合同時，補償金額相等於該僱員的月薪乘以受僱的完整年度數目。僱主亦須向僱員出具終止勞動合同的證明，並於15日內為僱員辦理檔案及社會保險關係轉移手續。僱主須將所有已終止的勞動合同存檔，保留不少於兩年。該法例的實施為僱主及僱員雙方提供保障。本公司將遵守該法例。

此外，根據於2008年1月1日生效的《職工帶薪年休假條例》，連續工作超過一年的僱員可按其工作時間長短享有五至15日的有薪假期。若僱員應僱主要求同意放棄休假，可就所放棄的每日假期獲得相當於正常日薪三倍的工資補償。

《中華人民共和國就業促進法》自2008年1月1日開始實施。該法旨在規範就業援助服務及人力資源市場等僱傭制度。我們計劃將根據所有適用的勞動法為潛在僱員提供公平的就業環境。該法明確規定了僱主招聘勞動者的條款，以確保向所有應聘者提供平等的就業機會。該法律規定僱主不得對男子和婦女實施不同的錄用標準，不得單以性別、背景或任何殘疾為由拒絕錄用。此外，僱主不得在勞動合同中規定限制女職工結婚、生育的內容。