

下文載述我們的經營和業務的中國法律及監管條文若干方面的概要，包括有關土地、房地產開發、房地產管理、外商投資企業、稅務、知識產權和環境的法律及法規。

### 設立房地產開發企業

擬在中國從事單個房地產項目的開發經營，必須在項目所在地設立獨立房地產開發企業。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」），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：(1)有人民幣100萬元以上的註冊資本；及(2)有4名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2名以上持有資格證書的專職會計人員。開發條例亦規定，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作更嚴格規定。

開發條例所規定的最低註冊資本僅適用於房地產開發企業的依法設立。近年來，政府在向房地產開發企業批覆物業開發批文時，對註冊資本作更高要求。根據國務院於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所作的規定，就房地產開發企業而言，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他物業開發項目的最低資本金比例為30%。

倘註冊成立從事房地產開發的外商投資企業，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。根據商務部及國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於2011年12月24日修訂和頒佈的外商投資產業指導目錄，就外商投資企業而言，土地成片開發、高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心的建設、經營以及房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司屬限制外商投資產業目錄，高爾夫球場、別墅的建設、經營屬禁止外商投資產業目錄，除此之外，外商投資開發的其他類別房地產屬允許外商投資產業目錄。

外商投資房地產開發項目應由哪一級別的審批機關審批取決於其屬於「外商投資產業指導目錄」所載的哪一類產業，以及根據可行性研究報告確定的，反映項目公司經營所需資金量的投資總額。於2004年10月，國家發改委頒佈外商投資項目核准暫行管理辦法，規定投資總額在一億美元以下的鼓勵類、允許類項目和投資總額在五千萬美元以下的限制類項目由地方發展改革部門核准。於2010年5月4日，國家發改委將鼓勵類、允許類項目的投資總額上限由一億美元上調至三億

美元。地方發展改革部門須將投資總額五千萬美元以上的限制類項目和投資總額三億美元以上的鼓勵類、允許類項目的項目文件提交予商務部和國家發改委審批。

於2006年，政府頒佈一系列法規以提高外商投資房地產開發行業的准入門檻。於2006年7月11日，住房和城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、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（「意見」）。於2006年8月14日，商務部頒佈關於貫徹落實《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》的通知，加大意見實施力度。於2006年9月1日，住房和城鄉建設部及國家外匯管理局聯合頒佈另一項通知（即《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》）以闡述國家外匯管理局落實意見的具體實施措施。有關法規規定如下：

- 境外機構或個人在境內購買非自用房地產，應當按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業，並通過外商投資企業購買境內房地產，如果該商投資企業獲得了相關經營範圍的批准。
- 外商投資房地產企業，投資總額超過一千萬美元（含一千萬美元）的，由股東出資的註冊資本不得低於投資總額的50%。
- 外商投資房地產企業在根據土地出讓合同付清全部土地出讓金並取得獲授土地的土地使用證前，僅可獲頒發一年期臨時批准證書和營業執照。
- 境外投資者收購境內房地產開發企業股份，須具備足夠自有資金並需一次性支付全部合同總金額；此外，符合要求的僱員按置計劃以及獲得目標公司貸款金融機構批准也是取得收購批准的前提條件。
- 外商投資房地產企業註冊資本或土地出讓金未全部繳付的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得向境外借用外債。
- 於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈關於進一步加強、規劃外商直接投資房地產業審批和監管的通知，其中規定：嚴格控制外商投資高檔房地產；

- 只有已取得土地使用權或房屋所有權或已與政府機關訂立土地出讓合同的外商投資者，將獲准在中國新設房地產開發企業；
- 嚴格控制國內居民通過境外公司收購或設立境內房地產開發企業（即「返程投資」），此類活動須經過額外審批或備案程序；
- 禁止向外商投資房地產企業股東作關於固定收益或類似投資回報的擔保，任何含有該類條款的外商投資房地產企業的憲法性法律文件將不予批准；
- 獲地方政府批准的所有外商投資房地產企業信息需向商務部備案，未向商務部備案或無法通過各政府機關聯合年檢的外商投資房地產企業，其資本金不得結匯。

於2008年6月18日，商務部頒佈關於做好外商投資房地產業備案工作的通知，以實行所有外商投資房地產業的信息登記制度，便於嚴格監督有關投資。

於2010年11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，其中規定外商投資房地產企業不得通過購買已建或在建房地產物業進行套利。

## 房地產開發企業的資質

### 房地產開發企業的資質類別

根據住房和城鄉建設部於2000年3月29日頒佈及實施的《房地產開發企業資質管理規定》，新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30天內，到地方房地產開發主管部門備案，如具備資質，房地產開發企業將獲發有效期一年的暫定資質證書。未獲發資質證書的房地產開發企業不得從事房地產開發和銷售業務。暫定資質證書可視個別情況延長有效期至兩年。然而，倘房地產開發企業自領取日期起一年內無開發項目，有效期不得延長。

房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期滿前30天內向房地產開發主管部門申請對資質等級進行分級，由房地產開發主管部門發出正式資質證書。根據《房地產開發企業資質管理規定》，經考慮房地產開發企業開發項目的資產、專業技術人員及開發能力，房地產開發企業分為

四個資質等級。審查制度涉及多個層次，不同資質等級由住房和城鄉建設部下屬相應等級建設行政主管部門進行審查及批准。一級資質須由省級建設行政主管部門初審後報國務院建設行政主管部門審批。二級、三級或四級開發企業的審批辦法由省級建設行政主管部門制定。經資質審查合格的開發企業，由資質審批部門發給相應的資質證書。

### **房地產開發企業的經營範圍**

根據《房地產開發企業資質管理規定》，任何資質等級的開發企業僅可從事獲批准經營範圍內的房地產開發及銷售業務，而不得從事其資質等級批准範圍之外的業務。一級開發企業可在全國範圍承攬物業開發項目，且項目的建設規模不受限制。二級或以下開發企業可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，承擔業務的具體範圍由省級建設行政主管部門確定。

### **房地產開發企業資格年檢**

根據《房地產開發企業資質管理規定》，房地產開發建設行政主管部門每年對合資格開發企業進行年檢。不符合資質規定或違反有關規定的開發企業可能遭致降級或吊銷資質證書。

### **房地產項目開發**

#### **用作房地產開發的土地**

中國的所有土地均屬國家所有或集體所有，具體取決於土地所在的位置。根據中華人民共和國土地管理法（於1986年首次頒佈並於2004年通過最新修訂本及頒佈），城市市區的全部土地屬於國家所有，農村和城市郊區的全部土地以及全部的耕地區域（除法律另有規定者外），屬於集體所有。國家為了公共利益的需要，可以依法對土地所有權或土地使用權實行徵收並給予補償。

儘管全部土地均屬國家或集體所有，個人及企業仍可取得土地使用權並持有有關土地使用權用作開發目的。個人及企業可通過不同方式購買土地使用權，其中兩個主要方式包括由建設行政主管部門出讓土地使用權及由獲得土地使用權的使用者轉讓土地使用權。

根據國務院於1990年5月19日頒佈的中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例（「出讓和轉讓暫行條例」），中國實行國有土地使用權的出讓、轉讓制度。在此制度下，國家保留土地的最終擁有權。然而，根據土地出讓合同，就出讓土地使用權向國家支付出讓金後，國家及縣級及以上地方政府可出讓使用土地的權利（即土地使用權），以作特定用途，使用期限最多為70年。

出讓和轉讓暫行條例按下列不同用途確定不同的最高年限：

土地用途	最高年限 (年)
商業、旅遊、娛樂 .....	40
居住 .....	70
工業 .....	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育 .....	50
綜合用地或其他 .....	50

於2002年5月9日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，以規範用作商業用途、旅遊、娛樂及商品房開發的土地須通過招標、公開拍賣或掛牌的方式出讓。國土資源部於2007年9月對規定作出修訂並更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，經修訂規定額外要求，若意向購地者超過一名，用作工業用途的土地及用作其他用途的大幅土地亦須通過招標、公開拍賣或掛牌方式出讓。縣級以上的地方土地行政主管部門可就根據政府土地供應計劃批准授出的土地代表國家（作為出讓人）在公眾媒體發佈公佈。有關公佈須包括授出土地數量、投標人資格要求、甄選中標人的標準及其他投標條件（如土地的具體用途及保證金數目）等基本資料。在招標過程中，無論是公開拍賣或掛牌出讓，所有投標者所提交的投標價格均為公開，最具競爭力的投標者將被推選為承授人並與出讓人簽訂土地出讓合同。使用土地的具體規定，包括住房套型限制、容積率及開工及竣工時限須在每份土地出讓合同中訂明。根據合同條款支付全部土地出讓金後，土地承授人可向相關國土局申請土地使用證。

自2003年，政府已頒佈多項法律法規，通過不同的管理措施抑制住房價格的過快增長，促進房地產市場的健康發展。主要法律法規包括：

- 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；

- 國務院辦公廳於2005年3月頒佈的關於切實穩定住房價格的通知；
- 住房和城鄉建設部及其他六個部門於2005年4月30日頒佈的關於做好穩定住房價格工作的意見；
- 國務院辦公廳於2006年5月24日頒佈的關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知；
- 國土資源部於2006年5月30日頒佈的關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知；
- 國務院辦公廳於2006年6月13日頒佈的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；
- 住房和城鄉建設部於2006年7月6日頒佈的關於落實新建住房結構比例要求的若干意見；
- 國務院辦公廳於2006年7月13日頒佈的關於加強土地調控有關問題的通知；
- 財政部、國土資源部及中國人民銀行於2006年11月7日頒佈的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；
- 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；
- 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；
- 財政部、中國人民銀行及國土資源部於2007年11月19日頒佈的土地儲備管理辦法；
- 財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及國家審計署於2009年11月18日頒佈的關於進一步加強土地出讓收支管理的通知；
- 國土資源部於2010年3月8日頒佈的關於加強房地產用地供應和監管的有關問題的通知；



- 國土資源部及住房和城鄉建設部於2010年9月21日頒佈的關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知；
- 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；
- 國務院於2011年1月26日頒佈的關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知，隨後由國務院於2013年2月26日頒佈的關於繼續做好房地產市場調控工作的通知作進一步補充；及
- 國土資源部於2012年5月23日最新更新及頒佈的限制用地項目目錄、禁止用地項目目錄。

上述法律法規採取了以下關於房地產開發土地供應方面的政策：

- 集中確保用作中低端普通住宅的土地供應，此等土地供應的年供應量不得低於住宅土地供應總量的70%，同時限制用作高端低密度住宅項目的土地供應以及禁止新的別墅項目土地供應；
- 確保樓盤面積少於90平方米的住宅單位須佔於2006年6月1日所批准所有新住宅房地產項目總建築面積最少70%；
- 更加嚴格控制農業用地轉為建設用地的審批；
- 投資項目的資本（不包括土地出讓金）未達到估算投資總額25%之前，禁止轉讓土地或房地產項目；
- 對所有未竣工物業項目進行審查並對未根據土地出讓合同規定期限進行項目建設的土地承授人作出處罰，政府可收回閒置兩年以上土地的土地使用權；
- 提高新增建設用地的土地有償使用費（指國家或省級人民政府向下級地方政府收取的費用）標準，各類別的土地有償使用費自2007年1月1日起翻一番；
- 實施建設用地儲備制度及基於市場需求制定的土地供應計劃；

- 於完成徵地及有關土地的老舊樓宇獲賠償之前，禁止地方政府出讓土地用作商業房地產項目開發；
- 為規範各住宅房地產項目，小城鎮的出讓土地面積每幅不得超過7公頃，中等規模城市的出讓土地面積每幅不得超過14公頃，大城市的出讓土地面積每幅不得超過20公頃，容積率不得低於1.0；
- 為規範授出用作商業房地產開發的土地，有關規定須包括限制各類別單位的售價、單位數目及建築面積，同時須在相應土地出讓合同中規定違約責任；
- 為規範大幅土地招標工作，參與投標的保證金不得低於最初價格的20%且投標人須證明有關保證金屬自有資金（即並非自任何金融機構、股東或任何第三方的借款）；此外，投標人贏得投標之後，須於簽訂土地出讓合同一個月內支付不低於50%的土地出讓金並於合同規定的期限內支付餘下部分。

#### 擬開發土地上被拆遷樓宇的賠償金

儘管城市土地屬國家所有，大部分土地上所興建樓宇乃屬個人或企業所擁有或合法佔用。根據國務院於2001年6月13日頒佈的城市房屋拆遷管理條例，獲授土地使用權的房地產開發商（由彼等自身或委任其他合資格企業）負責進行拆遷工作並向獲授土地上面的樓宇擁有人或佔有人支付賠償金。拆遷老舊樓宇之前，有關開發商須與樓宇擁有人及佔有人就賠償問題達成協議。倘有關各方無法就賠償問題達成協議，任何一方可將有關糾紛提交予法院進行判決，有關法院就賠償金額作出最終判決後，房屋擁有人或佔有人須於法院規定期限內搬離。倘房屋擁有人或佔有人拒絕於規定期限屆滿後搬離，開發商可向有關政府部門申請進行強制拆遷。

於2011年1月21日，國務院取消上述規定，同時頒佈國有土地上房屋徵收與補償條例（「徵收與補償條例」）。新條例規定，為公共利益的需要，有下列情形之一，國家可合法徵收個人及／或企業所擁有的房屋：

- (i) 國防及外交的需要；
- (ii) 由政府組織實施的能源、交通、水利及其他基礎設施建設的需要；
- (iii) 由政府組織實施的科技、教育、文化、公共衛生、體育、環境及資源保護、防災減災、文物保護、社會福利、公共事業及公共設施的需要；



- (iv) 由政府實施的低收入家庭安居工程的需要；
- (v) 由政府依照城市規劃實施的對危房集中、基礎設施落後等地段進行舊城區改建的需要；
- (vi) 法律及法規規定的其他公共利益的需要。

就有關公共利益的項目而言，開發商將不再涉及拆遷及賠償問題，此等問題將由市級或縣級以上政府負責，政府有權成立房屋徵收部門於所屬行政區域組織及執行有關工作。新規定，房屋賠償金額不得低於合資格房地產估值機構根據住房和城鄉建設部於2011年6月3日頒佈的國有土地上房屋徵收評估辦法所釐定的市場價值。房屋擁有人或佔有人可選擇財物賠償或接受動遷。倘接受動遷，政府或相應的房屋擁有人或佔有人須支付被徵用房屋與獲授安置房屋之間的差價。

然而，徵收與補償條例並無提述有關計劃用作開發商業房地產的土地原有樓宇拆遷及賠償的解決方法。根據自2007年10月1日實施的中華人民共和國物權法的主要規定，倘不以公共利益為目的，政府無權徵用由個人／或企業合法擁有的房地產，因此，倘屬商業開發目的，惟開發商購買並擁有目標土地上的全部樓宇，方可將此等樓宇進行拆遷。

#### **閒置土地處罰**

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈的城市房地產管理法，獲授土地使用權的物業開發商須按照相應的土地出讓合同對土地進行開發（包括動工建設時間），政府可就閒置期超過一年的閒置土地處以高達土地出讓金金額20%的罰款並可對閒置期超過兩年的任何閒置土地行使收回土地使用權。此項政策將於隨後法規中進行加強。

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂的閒置土地處置辦法，「閒置土地」的定義為(i)自土地出讓合同規定動工日期起一年內未能動工建設；或(ii)建設暫停超過一年且在建面積少於原計劃在建面積三分之一或投資資本低於原計劃投資總額25%的獲授國有建設用地。

根據國土資源部及住房和城鄉建設部於2010年9月21日頒佈的關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知，通知規定物業開發商須於取得相應土地出讓合同所載土地日期起一年內動工建設其物業，並於三年內竣工。倘由於開發商的原因導致地塊閒置超過一年，此等開發商將被禁止於未來參與土地出讓活動。

### **規劃物業項目**

根據住房和城鄉建設部於1992年12月4日頒佈並於1993年1月1日起實施的城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法以及住房和城鄉建設部於2002年12月26日頒佈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，房地產開發商於訂立土地出讓合同後可向市政規劃部門申請建設用地規劃許可證。取得建設用地規劃許可證之後，房地產開發商即可準備必要的規劃及設計工作。根據於2008年1月1日實施的中華人民共和國城鄉規劃法的規定及程序，有關房地產項目的規劃及設計方案須提交予市政規劃部門，同時亦須自市政規劃部門取得建設工程規劃許可證。

城鄉規劃法規定，縣級或以上規劃部可對任何未取得建設工程規劃許可證即動工的建設項目或未能按照獲批准建設工程規劃許可證所規定進行建設的建設項目發出停工命令。倘建設項目可通過調整以使其符合有關規劃要求，規劃部可要求開發商在規定期限內對建設項目作出調整並可對開發商作出相當於總建設成本5%至10%之間的罰款。倘建設項目無法通過調整以使其符合有關規則要求，規劃部可要求拆除相關建設項目或發出拆除指示或（倘無法進行拆除）沒收非法物業及／或自此等物業所得非法收入並作出相當於總建設成本10%之內的罰款。

### **建設物業項目**

根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日頒佈並於2001年7月4日修訂及實施的建築工程施工許可管理辦法，物業開發商取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證之後即可向縣級或以上建設行政管理部門申請建築工程施工許可證（由政府頒發的項目工程動工建設的許可證）。建設行政管理部門將就商業房地產項目向開發商發出相關建築工程施工許可證，惟須滿足下列條件：

- (i) 已簽訂土地出讓合同並取得建設用地規劃許可證；

- (ii) 已取得建設工程規劃許可證；
- (iii) 所有規定拆遷工作已告完成，目標土地基本可動工建設；
- (iv) 通過適當方式聘請合資格建設工程承包商；
- (v) 建設行政主管部門已審查通過建設設計圖紙；
- (vi) 建設行政主管部門已審查通過確保施工質量及安全性的合理措施；
- (vii) 已聘請合資格施工監管機構；
- (viii) 具有充足的建設資金，一般而言，建設合同期限小於一年者，建設資金不得少於合同規定的金額的50%，建設合同期限一年以上者，建設資金不得少於合同規定的金額的30%；及
- (ix) 建設行政主管部門所規定的其他條件。

根據上述建築工程施工許可管理辦法，除投資總額少於人民幣300,000元或總建築面積少於300平方米的物業外，倘有關物業於取得建築工程施工許可證之前即開始建設，則建設行政管理部門將要求停止建設並對其作出罰款。此外，倘任何物業未能於取得建設工程許可證後三個月內動工建設，應獲建設主管部門批准延期，一般延期期限將不超過三個月，否則，建築工程施工許可證將被吊銷。

#### 物業項目竣工

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、建設工程質量管理條例、住房和城鄉建設部於2000年4月頒佈並於2009年10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住房和城鄉建設部於2000年6月30日頒佈的房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定，物業建設竣工後須經過下列審查及備案，方可將物業交付使用：

- 經由工程建設總承建商發出由總承建商與開發商聯合簽署的建設竣工報告；
- 通過合資格建設規劃部門審查並取得能夠證明物業乃按照經批准規劃範疇建設竣工的證書；

- 通過合資格施工監理機構及建築設計機構有關項目質量的審查並取得有關機構發出的質量檢查報告；
- 編製項目工程施工管理材料；
- 對主要建築材料、零部件及設備進行審查並編製審查報告；
- 根據相關合同向工程承包商支付合同費用；
- 取得工程總承包商發出的項目質量保修擔保；
- 通過合資格當地公安機關、消防局及環保部門的審查並取得有關機構發出的相應證書；
- 通過上述所有審查，相關工程總承包商、施工監理機構及建築設計機構須聯合簽署項目竣工意見；及
- 向當地建設行政主管部門提交上述文件，若所有文件獲接納，則開發商將獲發備案證書以證明法律層面上有關建設已經竣工。

根據建設工程質量管理條例，待上述審查及備案完成後，方可將項目交付使用，否則，開發商將被處以建設項目總建築金額2%至4%之間的罰款並將承擔由此所造成的全部損害及損失。

### 商品房銷售／預售

商品房可於竣工前或之後出售。該等出售須按照住房和城鄉建設部於2001年4月頒佈的商品房銷售管理辦法（即銷售條例）及住房和城鄉建設部於2004年7月修訂的城市商品房預售管理辦法（即預售條例）進行規管及執行。

就商品房單位於竣工前進行銷售而言（「預售」），開發商須在縣級或以上合資格建設行政主管部門進行必要的預售登記並取得商品房預售許可證。倘：(a)已悉數支付土地出讓金並已取得土地使用證；(b)已取得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；(c)就擬進行預售的商品房而言，注入開發及建設的資金至少須佔投資總額的25%，且已確定竣工及交付日期；及(d)已經登記預售並取得商品房預售許可證，即可進行預售。

根據銷售條例，商品房現售應當符合以下先決條件：(a)房地產開發企業應當具有房地產開發企業的營業執照及資格證書；(b)企業須取得土地使用證或使用土地的其他批准文件；(c)企業應當取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(d)商品房竣工後通過檢查驗收合格；(e)原住戶的搬遷安置工作已獲落實；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或已確定施工進度及交付日期；(g)物業管理方案已獲落實。房地產開發企業應當在商品房現售前將物業開發項目手冊及符合現售條件的其他證明文件提交予建設行政主管部門。

根據城市房地產開發經營管理條例及預售條例，就預售單位而言，開發商與購房人簽訂預售合同後30天內，開發商須向有關建設行政主管部門申請登記預售商品房單位。此項登記旨在預防對預售物業進行二次轉讓活動。根據於2005年5月9日頒佈的國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知，於物業竣工及取得商品房所有權證書之前，禁止預售商品房購房人轉讓預售物業，倘獲發房地產物業所有權證書的申請人與預售物業所登記人士不屬同一名人士，則房地產管理部門將拒絕發出相關物業的所有權證書。

於2010年4月13日，住房和城鄉建設部頒佈關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知。據此，開發商在取得商品房預售許可證之前，禁止就商品房收取定金或預訂款等性質的費用。此外，有關獲准預售的所有單位資料（包括單位數目及價格）須自獲准預售後10天內公佈。根據國家發改委於2011年3月26日頒佈的商品房銷售明碼標價規定，有關商品房各個單位價格的公佈要求亦須包括竣工後單位價格。

### **抵押物業**

在中國，抵押房地產須受於1995年10月1日實施的物權法及擔保法以及住房和城鄉建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月15日修訂的城市房地產管理法及城市房地產抵押管理辦法規管。倘合法抵押已竣工樓宇的所有權，則將同時抵押樓宇所在土地的土地使用權；反之亦然，倘抵押整

幅土地，則將同時抵押土地上的樓宇。倘土地於登記抵押之後另行興建樓宇，則此等新建樓宇將不被視為抵押物業；然而，倘對已抵押物業進行拍賣，土地上的新建樓宇可能將被一併拍賣，而抵押權人無權獲得拍賣新建樓宇所得款項的優先補償。

根據物權法，房地產抵押將於自當地房地產行政管理部門登記當日起生效。登記抵押房地產時，須向登記機構提交書面抵押合同以及抵押擔保借款合同及土地使用證或物業所有權證書。倘抵押人無法償還抵押擔保貸款，抵押權人可向法院提起訴訟，要求通過拍賣抵押物業所得款項償還貸款。抵押權人可優先獲得該等所得款項，所得款項清償債務後餘下部分歸抵押人所有，不足部分則由抵押人補齊。

### 租賃

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈的城市房地產管理法及商品房屋租賃管理辦法，房地產租賃各方須訂立書面租賃合同並於合同履行後30天內提交予當地房地產行政管理部門。未能遵守相關提交規定將遭致罰款。

### 房地產貸款

#### 房地產開發企業的貸款

政府已頒佈系列有關管理授予商品房房地產項目銀行貸款的法規，包括：

- 中國人民銀行於2003年6月5日發佈的關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知；
- 中國銀監會於2004年8月30日發佈的商業銀行房地產貸款風險管理指引；
- 中國人民銀行及中國銀監會於2007年9月27日發佈的關於加強商業性房地產信貸管理的通知；及
- 國務院於2009年5月25日發佈的關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知。



根據上述規例，商業銀行的主要業務為為中低收入家庭的房地產項目提供支持，適當限制向豪華公寓及住宅建設項目授出房地產貸款，就商品房項目授出的銀行貸款須遵守以下原則：

- 房地產開發商動用其自有資金應佔項目投資總額至少30%；
- 禁止銀行向房地產開發商提供用作營運資金或土地出讓金付款的貸款；
- 銀行應當對授予開發商用於項目所需的房地產開發貸款進行監督及管理；
- 不得向未能取得規定的土地使用證、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房地產項目授出貸款；
- 不得向政府機構確定存在囤積土地及樓宇的開發商提供貸款；及
- 禁止銀行接受商品房或閒置超過3年的單位作為貸款抵押。

於2013年7月19日，中國人民銀行頒佈關於進一步推進利率市場化改革的通知，以取消對金融機構借貸利率的底線控制，該底線之前為中國人民銀行公佈的基準利率的70%。個人住房貸款浮動利率範圍維持不變。

### 信託融資

- 於2001年10月，《中華人民共和國信託法》開始生效，以規範信託的法律關係。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，進行管理或者處分的行為。
- 於2007年3月1日，《信託公司管理辦法》開始生效，當中規定設立和營運信託融資公司，應當經中國銀監會批准，並應領取中國銀監會頒發的金融許可證。信託融資公司管理運用或處分信託財產時，可以依照信託文件的約定，採取投資、出售、存放同業、買入返售、租賃、貸款等方式進行。
- 2008年至2010年期間，中國銀監會頒發了數份監管通知，旨在加強對信託融資公司對房地產開發項目先行墊付的信託貸款的管理，當中包括2010年2月11日頒佈的《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，據此，信託融資公司不得發放用於支付土地出讓金的貸款，不得向以下幾類物業項目發放貸款：(i)尚未獲得所需土地使用證、建設用地規劃許

可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的；(ii)開發商及控股股東均未獲發二級(含)以上房地產開發商資質證書的；(iii)開發商自有資金投入項目的額度低於當時政府規定的最低限額的。

- 根據2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》(「信託辦法」)，「信託公司」指依照《中華人民共和國公司法》設立的主要在中國經營信託業務的金融機構。「信託業務」指信託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。信託公司註冊資本最低限額為人民幣3億元或等值的可自由兌換貨幣。
- 於2010年11月12日，中國銀監會頒發了《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，要求各信託公司立即對房地產信託業務進行合規性風險自查。逐筆分析業務合規性和風險狀況，包括信託公司發放貸款的房地產開發項目是否滿足「四證」(即土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證)齊全、開發商或其控股股東具備二級資質、項目資本金比例達到國家最低要求等條件。各銀監局要加強對轄內信託公司房地產信託業務合規性監管和風險監控。自查和核查中發現的問題，應立即採取措施責成信託公司予以糾正，對違規行為依法查處。

#### 個人住房貸款

授予個人用於購買住宅房地產項目的貸款分為兩個類別，第一類是由銀行授予的商業住房貸款，第二類是由住房公積金管理機構通過商業銀行授出的以優惠利率計息的住房貸款。

個人住房貸款政策將定期進行調整，近年來此項政策趨於嚴格。根據2011年1月26日頒佈的關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知及2013年2月26日頒佈的關於繼續做好房地產市場調控工作的通知，現時的個人住房貸款的主要政策包括：

- 個人住房貸款僅可用於樓宇主體架構已竣工的現售商品房或預售房地產物業；
- 倘家庭將個人住房貸款用作購買第一套住宅物業的資金，獲授貸款的購房人須支付的合同款項不得低於30%；

- 倘家庭將個人住房貸款用作購買第二套住宅物業的資金，首期貸款的比例不得低於60%，並可能因各個城市自行決定而進一步上升（在北京，該比例升至70%），而此類貸款的貸款利率不得低於基準利率的110%；
- 未能提供所得稅納稅證明或社會保險費繳費收據以證明其已在所購買商品房所在城市就業滿一年的人士將不得獲授個人住房貸款；及
- 除個人住房貸款外，其他銀行理財產品均不得用於購買住宅房地產。

關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知亦規定，擁有兩套以上住宅物業的本地家庭不允許再在本地購買其他住宅房地產物業；而非本地家庭若能提供有關所得稅納稅證明或社會保險費繳費收據以證明彼等已在相關城市居住滿一年，則將獲允許在本地購買最多一套住宅房地產物業。根據住房和城鄉建設部及國家外匯管理局於2010年11月頒佈的關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知，外國人僅可在中國購買一套住宅物業以供其自用居住；而在中國設有分支機構或辦事處的境外機構獲允許僅可在其登記所屬城市購買用作商業用途的非住宅商品房。

#### 物業項目保險

中國法律、法規及政府規定尚無規定房地產開發企業為其物業項目出具保單的強制性規定。然而，倘中國商業銀行擬向房地產開發企業授出貸款，則商業銀行可要求房地產開發企業購買保險。

#### 環保

根據全國人民代表大會常務委員會於2003年9月實施的中華人民共和國環境影響評價法及國務院於1998年11月實施的建設項目環境保護管理條例等相關法律及法規的規定，建設項目動工前，有關項目的物業開發商應當聘請合資格機構對建設項目將對環境造成的影響作出評估，並向當地環境保護行政主管部門提交評估報告以供備案。倘當地環境保護行政主管部門認為評估結果屬可接納範圍，其將發出建設施工同意書。當項目處於在建階段，開發商應當遵守評估報告當中所載環境保護規則及措施。有關措施應納入整體建設的設計、建設及運行當中。項目竣工後，開發商須向環境保護監督機構申請檢查及驗收已竣工環境保護設施。唯有通過權威機構檢查及驗收的項目方可投產或交付使用。

## 安全建設

根據全國人民代表大會常務委員會於2009年8月修訂的中華人民共和國安全生產法等相關法律及法規，房地產開發企業應當於建設動工前，向安全監管部門申請建設安全生產監督登記。未進行有關登記的建設工程將不獲監管機構發出建築工程施工許可證。建設承包商應當建立安全生產目標及措施並按計劃逐步改善工人的工作環境及條件。建設承包商亦須制定安全防範計劃以實施安全生產工作崗位責任制度。同時，承包商應當根據防護工作要求，於不同建設階段採納相應的施工現場安全生產防護措施，此類措施應符合國家勞動安全及衛生標準。

根據全國人民代表大會常務委員會於2011年4月修訂的中華人民共和國建築法，總承建商須對施工現場的安全全權負責。各個分銷商須遵守總承建商所採納的防護措施並為施工現場的僱員購買意外傷害保險。

## 適用於物業開發商的主要稅項

### 企業所得稅

於2007年，中國政府已採納自2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法及相關實施細則。根據中國企業所得稅法，適用於中國所有企業（包括外商投資企業）利潤的統一稅率為25%。根據中國企業所得稅法，於中國境外註冊成立而「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」通常須就其全球收入繳納25%的統一企業所得稅納稅。

### 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日實施的中華人民共和國營業稅暫行條例及財政部於1993年12月25日發佈、於2008年12月15日修訂並於2009年1月1日實施的中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則，轉售房地產須繳納營業稅為售價的5%。

### 土地增值稅

根據於1994年1月1日實施並於2011年1月8日修訂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」）及於1995年1月27日頒佈並生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則（「土地增值稅暫行條例實施細則」）的規定，土地增值稅是在賣方銷售物業的收入扣除指定項目後仍有餘額的情況下支付。允許扣除項目包括以下項目：

- 取得土地使用權所支付款項；
- 物業土地開發及建設所產生的成本及開支；
- 新建樓宇及配套設施所產生的建設成本及開支款項或老舊樓宇及建築物的估值價值；
- 轉售房地產所納稅款；及
- 由財政部規定的其他扣除項目（包括扣除第一項及第二項金額的20%，此項扣除項目僅適用於物業開發商）。

倘屬增值額（如上文所述部分），土地增值稅將按30%至60%的累進稅率計算。

增值額	土地增值稅 稅率(%)
不超過允許扣除金額的50%的部分 . . . . .	30
超過允許扣除金額的50%但少於100%的部分 . . . . .	40
超過允許扣除金額的100%但少於200%的部分 . . . . .	50
超過允許扣除金額的200%的部分 . . . . .	60

倘納稅人所建設物業屬普通住宅且增值幅度不超過中國法律規定允許扣除金額的20%，可獲豁免支付土地增值稅。

項目竣工及／或釐定允許扣除金額之前，當地稅務機關可按有關地方當局擬定的一定稅率對預售所得款項徵收土地增值稅。根據國家稅務總局於2010年5月25日發佈的關於加強土地增值稅徵管工作的通知，通知規定東部地區省份的土地增值稅預征稅率最低為2%，中部及東北地區省份為1.5%，西部地區省份為1%，當地稅務局亦可擬定適用於不同類型物業的不同土地增值稅預徵稅率。

根據財政部及國家稅務總局於2006年12月28日發佈的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（「2007年土地增值稅通知」），物業竣工後或轉讓整個未完成項目或轉讓整幅地塊，開發商須就當地稅務機關於稅務審計後所界定的增值額支付土地增值稅；然而，當地稅務機關亦可於下列情況要求開發商就整個項目支付土地增值稅而無須計及並未全部售出項目所有單位：

- (i) 項目已經竣工且已出售、租賃或留作自用的單位建築面積超過所有可供出售單位建築面積的85%；
- (ii) 獲發銷售或預售許可證超過3年且已售出單位仍未達至85%；
- (iii) 項目土地增值稅審計工作尚未完成時納稅人申請撤銷其稅務登記證書；及
- (iv) 省級或以上稅務機關可能補充的其他情況。

#### **城鎮土地使用稅**

根據國務院於2011年1月8日頒佈的中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例的最新修訂本，城鎮土地的土地使用稅按土地面積大小以介乎每平方米人民幣0.6元至人民幣30.0元不同稅率進行徵收。

#### **房地產稅**

根據國務院於1986年9月15日頒佈中華人民共和國房產稅暫行條例及於2008年12月31日發佈的中華人民共和國國務院令2008第546號，就中國企業（包括國內企業及外商投資企業）而言，房地產稅將按自有房地產總值的1.2%稅率或房地產所產生租金收入的12%稅率進行計算。

#### **印花稅**

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施的中華人民共和國印花稅暫行條例，就物業轉讓文書而言（包括有關物業所有權轉售部分），其所列金額須繳納0.05%印花稅；就有關權利的許可證及證書而言（包括財產所有權證書和土地使用證），須按每項項目人民幣5元的標準徵收印花稅。



### 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈的中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例，須繳納增值稅或營業稅的納稅人亦須按所繳納增值稅或營業稅金額繳納城市維護建設稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7%，納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%，納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

### 教育附加費

根據國務院自1986年4月28日頒佈並於1990年6月7日及2005年8月20日修訂的徵收教育費附加的暫行規定，須繳納增值稅或營業稅的納稅人亦須按所繳納增值稅或營業稅金額繳納教育附加費。

## 房地產購房人及擁有人須繳納的主要稅項

### 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的中華人民共和國契稅暫行條例，在中國擁有土地或樓宇所有權的承受人（為個人或以其他形式存在的實體）應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區及中央政府直轄市的政府根據上述範圍釐定各自有效的契稅。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發佈關於調整房地產交易環節稅收政策的通知，通知規定自2008年11月1日起，對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫統一下調到1%。

於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部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，通知規定，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女）唯一住房的，建築面積為90平方米或以上的普通住房減半徵收契稅。對個人購買建築面積90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。

## 房產稅

根據中華人民共和國房產稅暫行條例，用作非商業用途的個人擁有房地產免徵房產稅。於2010年5月，國務院發佈國務院批轉發展改革委員會關於2010年深化經濟體制改革重點工作意見的通知，通知呼籲逐步實施中國房產稅改革。根據此項通知的主要規定，重慶及上海已頒佈地方性法規對個人擁有的住宅物業徵收房產稅。

## 印花稅

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發佈關於調整房地產交易環節稅收政策的通知，通知規定，自2008年11月1日起，個人出售或購置住宅將須徵收印花稅。

## 穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於2005年3月26日頒佈的關於切實穩定住房價格的通知，通知規定採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場的健康發展。於2005年5月9日，國務院辦公廳發佈國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知，通知規定：

- *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和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會同有關部門提出住房銷售價位、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、中小套型住房的有效供應。各地要加強物業開發項目的規劃許可監管，對2年內未開工的住房項目，要再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目要堅決予以撤銷。

- *加大土地供應調控力度，嚴格土地管理。*對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在土地供應中的比例，着重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。

於2006年5月24日，國務院辦公廳發佈關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見。調整住房供應結構穩定住房價格的意見如下：

- *切實調整住房供應結構。*(i)要重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品住房。(ii)自2006年6月1日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房（含經濟適用住房）面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的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的，必須報建設部批准。過去已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整。
- *進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用。*(i)從2006年6月1日起，對購買住房不足5年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過5年（含5年）轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過5年（含5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營業稅。(ii)為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。(iii)從2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。(iv)要優先保證中低價位、中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）和廉租住房的土地供應，其年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應應在限套型、限房價的基礎上，採取競地價、競房價的辦法，以招標方式確定開發建設單位。

繼續停止別墅類項目土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房土地供應。(v)對超出合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的，依法從高徵收土地閒置費，並責令限期開工、竣工；滿2年未動工開發的，無償收回土地使用權。對雖按照合同約定日期動工建設，但開發建設面積不足1/3或已投資額不足1/4，且未經批准中止開發建設連續滿1年的，按閒置土地處置。

- 進一步整頓和規範房地產市場秩序。(i)對已經規劃許可仍未開工的項目，要重新進行規劃審查。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的項目，不得核發規劃許可證、施工許可證和商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更項目、超出規定建設的住房要依法予以處理直至沒收。(ii)房地產、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規交易行為，對不符合條件擅自預售商品房的，責令停止並依法予以處罰；對捂盤惜售、囤積房源，惡意炒作、哄抬房價的房地產企業，要加大整治查處力度，情節惡劣、性質嚴重的，依法依規給予經濟處罰，直至吊銷營業執照，並追究有關負責人的責任。

為執行關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知，住房和城鄉建設部於2006年7月6日頒佈關於落實新建住房結構比例要求的若干意見，就新建住房樓宇補充以下規定：

- 自2006年6月1日起，各城市（包括縣城）新審批或新開工的商品住房總面積中，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。
- 各地要嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自突破。對擅自突破的，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合規劃許可內容的，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，房地產主管部門不得核發預售許可證。

根據國務院辦公廳於2008年12月8日發佈的國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見，國務院將(a)落實和出合有關信貸政策措施，支持居民首次購買普通自住房和改善型普通自住房；(b)加大對城市低收入居民廉租房、經濟適用房建設和棚戶區改造的信貸支持；及(c)開展房地產信託投資基金試點，拓寬房地產企業融資渠道。

於2010年1月，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，以採取一系列措施加強和改善房地產市場調控，穩定市場預期，促進房地產市場平穩健康發展。此類措施包括（其中包括）：增加保障性住房和普通商品住房有效供給、合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求以及加強風險防範和市場監管。因此，通知明確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（包括借款人、配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於40%。

於2010年4月17日，國務院發佈關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知，通知規定，國務院將建築面積在90平方米以上的第二套住房首付比例提高至50%，首套住房首付比例提高至30%。此外，通知規定，第二套住房的貸款利率不得低於中國人民銀行貸款基準利率的110%，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。為加強房地產市場調控及進一步實施現有政策，中國人民銀行及中國銀監會於2010年9月29日聯合發佈關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知，通知規定，購買首套住房的首付比例提高至30%，各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款。於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部聯合發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，通知規定，自2010年10月1日起，對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅，對出售自有住房並在1年內重新購房的納稅人不再減免個人所得稅。

於2011年1月26日，國務院發佈關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知，通知規定，調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅；另外，貸款購買第二套住房的首付比例提高至60%。

於2011年1月27日，財政部及國家稅務總局聯合發佈新訂關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知，通知規定，倘屬(i)個人將購買不足5年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅，及(ii)個人將購買超過5年（含5年）的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅，須徵收營業稅。個人將購買超過5年（含5年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。此項通知自2011年1月28日起生效。

於2011年2月16日，北京市政府頒佈《北京市人民政府辦公廳關於貫徹落實國務院辦公廳文件精神進一步加強本市房地產市場調控工作的通知》，通知規定（其中包括），倘屬(i)在北京已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭（包括持有有效北京市工作居住證的家庭），及(ii)持有本市有效暫住證在本市沒擁有住房且連續5年（含）以上在本市繳納社會保險或個人所得稅的非本市戶籍居民家庭，限購1套住房（含新建商品住房和二手住房）。

此外，倘屬(i)已擁有2套及以上住房的本市戶籍居民家庭，及(ii)擁有1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭，或無法提供本市有效暫住證和連續5年（含）以上在本市繳納社會保險或個人所得稅繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在北京向其售房。除北京外，天津、蘇州、南京、青島、成都、佛山及哈爾濱等城市亦宣佈彼等的新訂限購政策與關於進一步加強房地產市場宏觀調控工作實施意見的通知一致。

於2013年2月20日，前國務院總理溫家寶主持召開國務院常務會議並下發文件，強調嚴格執行房地產市場的緊縮措施。有關措施包括制定穩定住房價格責任制度；抑制購買住宅用作投資及投機的行為；增加普通住房及土地供應量；加快保障性住房建設；加強市場監管。

於2013年3月1日，國務院發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，通知規定（其中包括其他限制性措施）：

- (i) 完善穩定房價工作責任制。各直轄市、計劃單列市和省會城市（除拉薩外）制定本地區年度新建商品住房價格控制目標，並於一季度向社會公佈；
- (ii) 堅決抑制投機投資性購房。已實施限購措施的直轄市、計劃單列市和省會城市（除拉薩外），限購區域應覆蓋城市全部行政區域，限購住房類型應包括所有新建商品住房和二手住房。對擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法連續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。對於房價上漲壓力較大的城市，中國人民銀行當地分行可進一步提高購買第二套住宅物業的首付比例及按揭利率。此外，國家應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵個人所得稅；



- (iii) 增加普通商品住房及用地供應。原則上2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量。對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房建設項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其開發貸款需求。