

中國土地及物業制度

土地制度

根據二零零四年修訂的《中華人民共和國憲法》，中華人民共和國(又稱「國家」)所有土地，根據土地所在地，分為國家所有或集體所有。城市(包括城市和城鎮)的所有土地屬於國家所有，農村和城市郊區的土地(包括宅基地、自留地及自留山)，除法律另有規定以外，均屬於集體所有。使用土地的權利(即「土地使用權」)可根據適用的法例規章轉讓。國家為了公共利益的需要，可以依照適用法律規定徵收任何土地(即收回土地所有權)或徵用任何土地(即獲取土地使用權)並給予補償。雖然中國所有土地均由國家或集體所有，但是個人、企業及其他機構亦容許持有及開發其已獲得的出讓土地使用權的土地。此外，以出讓或轉讓獲得國有土地使用權的，可向第三方租賃上述土地使用權。

一九八八年四月，中國全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》，允許轉讓土地使用權以獲取價值。一九八八年十二月，《中華人民共和國土地管理法》經修訂，允許轉讓土地使用權以獲取價值。根據於一九九零年五月頒佈的《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》(「城鎮土地條例」)，縣級或縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同，在土地使用者支付土地出讓金後，向土地使用者出讓一段期限內特定用途的土地使用權。根據城鎮土地條例，土地使用權出讓的最高年限因土地用途的不同而有所不同。有關的期限一般如下：

<u>土地用途</u>	<u>最長期限(年)</u>
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，除非法律另有規定，境內外企業均可取得土地使用權。國家在出讓年限屆滿前，不會收回收合法出讓的土地使用權。如果國家在土地使用權出讓期內，在特殊情況下因公眾利益而收回土地，則國家必須補償予土地使用者。土地使用者可不經批地者同意在餘下的出讓年限內，合法向第三者轉讓、抵押或出租其土地使用權。

出讓年限屆滿後，仍可續期，但要簽訂有關土地使用權出讓之新合同及支付土地出讓金。如果土地使用權出讓年限未獲續期，則土地使用權及在該土地上所建的任何建築物的所有權，將收歸國有而不作任何補償。

全國人民代表大會於二零零七年三月通過《中華人民共和國物權法》(「物權法」)，自二零零七年十月一日起生效。根據物權法，住宅建設用地(而非其他)的指定土地使用權期間屆滿的，自動續期。

出讓土地使用權

中國法律將土地所有權及土地使用權區分。國家可向個人出讓土地使用權，使其在特定期間，擁有某塊土地的排他性使用權，作特定用途，但須受其他可能指定之條款及條件限制。出讓土地使用權時，須支付土地出讓金。某塊土地的土地使用權可獲得的最高年限將取決於該土地的用途。如上文所述，相關規定所列明的最高年限，根據土地的用途，介乎四十年至七十年之間。

根據城鎮土地條例，可以三種方法出讓土地使用權，即協議、招標或拍賣。

二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，並於二零零三年八月一日生效。根據該規定，如果一塊土地只有一名意向用地者，土地使用權(不包括用作商業用途，例如商業、旅遊、娛樂及商品住宅的土地使用權)可以協議方式出讓。地方土地機關連同其他有關政府部門(包括城市規劃局)將按協議出讓制定有關事項的規劃，包括具體位置、界址、用途、面積、年限、土地使用條件、規劃設計條件，並提交有關規劃以及建議的土地出讓金底價(基於評估結果所作的集體決策而指定)予有關政府審批。該地方土地機關以及意向用地者將商討土地出讓金(不得低於有關政府所批准的出讓底價)，並根據該等計劃訂立出讓合同。如果有兩個或兩個以上的實體對建議出讓的土地使用權有興趣，該土地使用權將以招標、拍賣或掛牌出讓形式出讓。此外，根據於二零零二年七月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(「土地使用出讓規定」)，作商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途的商業用地的土地使用權，僅可通過招標、拍賣或掛牌方式出讓。

倘土地使用權以招標形式出讓，地方土地機關將發出招標邀請書。邀請書將列出擬出讓的土地使用權之條款及條件。有關地方土地機關將成立委員會，評估所提交的標書。中標

者將須與地方土地機關簽訂出讓合同，並在指定期限內支付有關的土地出讓金。土地機關決定中標人時，將考慮以下因素：投標人能否滿足招標文件中規定的各項綜合評價標準，或者能否滿足招標文件的實質要求並提出最高標價。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地機關將舉行公開拍賣。土地使用權將出讓給價高者。中標者須與地方土地機關訂立出讓合同。

倘土地使用權以招拍掛牌形式出讓，地方土地機關將發出公告，列明建議土地使用權的位置、面積及用途，以及掛牌起始價，收標期間，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓給價高者，並需符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地機關訂立出讓合同。

於簽訂土地使用權出讓合同後，承讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同將再提呈有關土地機關，以待發出土地使用權證書。出讓期屆滿後之時，受讓人可申請續期。有關地方土地機關批准後，為出讓土地續期之目的將訂立新合同，並應支付土地出讓金。

國土資源部於二零零七年九月進一步頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(於二零零七年十一月一日生效)，規定除採礦用地之外，工業用地必須以招標、拍賣和掛牌方式出讓。受讓人根據土地出讓合同悉數支付土地出讓金之後，方可辦理土地登記申請及領取國有土地使用權證書。此外，土地使用權證書不得根據土地出讓合同所付土地出讓金的比例分割發放。

二零零九年十一月，國土資源部頒佈《關於印發限制用地項目目錄(二零零六年本增補本)和《禁止用地項目目錄(二零零六年本增補本)的通知》，作為其二零零六年本之增補本。二零一二年五月，國土資源部頒佈關於發佈《實施限制用地項目目錄(二零一二年本)和禁止用地項目目錄(二零一二年本)的通知》。於以上兩份通知內，國土資源部限制地方政府出讓用作商品房住宅開發之土地面積，小城市和建制鎮為七公頃，中等城市為十四公頃，大城市為二十公頃。

二零零九年十一月，財政部、國土資源部、中國人民銀行(「人行」)、中國監察部及中國審計署共同頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。該通知指出，土地出讓金首期繳納比例不得低於全部土地出讓金的50%，並須於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付土地出讓金，惟在有限的情況下除外。

國土資源部於二零一零年三月八日頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》(「通知」)。根據通知，保障性住房、棚戶改造和自住性小／中套住房用地撥備不少於土地供應總量的70%，同時嚴格控制大套型住房供地，並完全禁止向別墅供地。通知亦規定，土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別適用於該地的基準地價的70%，而房地產開發商的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。土地出讓成交後，必須在十個工作日內簽訂出讓合同。土地出讓合約簽訂後，一個月內必須繳納不少於土地出讓金50%的首期付款。餘款要按合同繳納，但不得超過土地出讓合約簽訂後一年。倘土地使用合同未根據上述規定簽訂，不可交付土地，亦不得退還保證金。倘簽已訂協議後但未繳納出讓金，則必須收回土地。

二零一零年九月，國土資源部及住房和城鄉建設部共同頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控有關問題的通知》，規定(其中包括)土地出讓時必須指明規劃及建設條件以及土地使用標準，嚴格執行商品房住宅用地出讓土地面積規定。要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1。此外，物業開發商及其股東在其涉及的任何違法行為(因任何未經許可的原因造成土地閒置一年以上等)整改到位前，禁止參加土地競買活動。

轉讓土地使用權

於國家出讓某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則土地使用權的受讓人可在國家所出讓的年限內，不經批地者同意轉讓、出租或抵押該土地使用權。轉讓與出租的區別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將讓土地使用權轉歸受讓人。另一方面，出租並未涉及出租人將該土地使用權轉讓給租戶。租賃的最長期限為二十年，而受讓人可享有剩餘的土地使用年限。此外，出租與轉讓不同，出租並不涉及支付土地出讓金，但須於租賃期間支付租金。如果未能遵守有關出讓合同的規定期間及投資條件、土地發展及使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或抵押。此外，中國不同地方對轉讓、出租或抵押有關土地使用權所要求必須滿足的條件有所不同。

所有土地使用權的轉讓、抵押及出租，必須以各相關方的書面合同為憑證，而該書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地機關登記。轉讓土地使用權時，根據交易的性質而定。涉及原由國家出讓土地使用權合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓之條款及條件的一部分。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法(二零零七年修訂)》(「城市房地產法」)，未登記且並未根據法律獲取業權證的房地產不得轉讓。此外，根據城市房地產法，如果以出讓方式取得土地使用權的，房地產必須符合下列條件後方可轉讓：(i)必須根據土地使用合同支付全部出讓土地使用權的土地出讓金，並取得土地使用權證書；(ii)必須按照土地使用合同的約定進行投資開發；(iii)如果投資或發展涉及房屋建設工程，必須完成投資開發總額的25%以上；(iv)如果屬於成片開發土地的，形成工業用地或其他建設用地的條件；及(v)如果轉讓房地產時房屋已經建成的，亦須持有房屋所有權證書。

終止土地使用權及收回物業

土地使用權將於有關土地出讓合同所列明的出讓年限屆滿，並收回有關權利後終止。屆滿後，國家可無償收回土地使用權以及在該土地上興建的有關建築物以及其他附屬建築物的所有權。土地使用者將採取步驟，交回土地使用證，並根據有關規定註銷有關權證的登記。土地使用者可申請土地使用權續期，但如果申請獲批，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期的權利進行妥善登記。

除非有特別理由(例如公共利益)，否則國家一般不會在出讓年限未屆滿前收回土地使用權。倘國家在出讓年限未屆滿前收回土地使用權，其必須根據該使用者已享用的土地使用權周圍情況以及使用年限給予土地使用者適當補償。然而，根據城市房地產法，以出讓方式取得土地使用權並進行房地產開發，但於土地使用合同所列明當日起兩年內未動工開發的，國家可於出讓年限屆滿前無償收回土地使用權，惟相關中國法律及法規所指有限情況下除外。

權屬文件

在中國，物業權益須進行兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者頒發土地使用證。此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或出租土地使用權的憑證。建築物登記通過向業主頒發房屋所有權證或房地產權證達成。此為業主已取得有關在某塊土地上興建的建築物

房屋所有權的憑證。根據國家土地管理局(國土資源部前身)於一九九五年十二月二十八日頒佈並於一九九六年二月一日實施的《土地登記規則》(「登記規則」)，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實施的《土地登記辦法》，以及住房和城鄉建設部於二零零八年二月十五日頒佈並於二零零八年七月一日實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權以及房屋所有權均受法律保護。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記已在中國確立。在中國大部分城市(包括北京)，上述兩項登記制度分別獨立。然而，在深圳、上海、廣州及部分其他主要城市，兩項等制度已合併，並將頒發一份合併的房地產權證，以證明土地使用權以及在此上所興建的建築物的所有權。

抵押

在中國所認可的抵押受全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月頒佈的《中華人民共和國擔保法》(「擔保法」)、建設部於一九九七年五月頒佈的《城市房地產抵押管理辦法》(二零零一年八月經修訂)、中國物權法以及有關規管房地產的法律所規管。根據擔保法，必須訂立書面抵押合同，並必須載有規定的條款，包括(i)被擔保的主債權的種類及金額；(ii)債務人履行債務的期限；(iii)抵押物的名稱、數量及土地使用權的權屬，及(iv)抵押擔保的範圍。就城市房地產的抵押而言，於訂立抵押合同後在某土地上的新增的建築物，不應受該抵押的限制。

抵押的有效取決於被擔保的貸款協議的有效性、抵押合同的有效性以及有關抵押是否已在有關機構登記。如果被擔保的貸款並未償還，抵押權人可出售物業，以清償欠款，並將出售或拍賣抵押物業所得的剩餘款項歸還於抵押人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，抵押權人可向中國具管轄權的法院或仲裁機構(適用於協議列明以仲裁方式收回欠款的情況)提起訴訟。

擔保法亦包含處理有關保證事宜的完整條文。根據擔保法，保證可分為兩類：(i)保證，據此當債務人未能履行其付款責任時，保證人承擔有關責任；及(ii)連帶責任保證，據此保

證人及債務人共同就還款責任負責。保證合同必須以書面簽立，且除非另有約定，否則保證期應為主債權履行期限屆滿後六個月。

擔保法進一步規定，如果被擔保的債權既有人的擔保又有物的擔保時，則保證人的責任僅限於物的擔保之外的債務責任。

出租

城鎮土地條例以及城市房地產法允許出租出讓的土地使用權，以及在其上的物業。然而，出租以劃撥方式取得的土地使用權以及位於其上的建築物，受城鎮土地條例所規制。

出租城市房地產物業受《城市房屋租賃管理辦法》（「辦法」）所規制，該辦法根據城市房地產法而頒佈。根據該辦法，中國建築物的業主有權將建築物出租，而業主及租戶須訂立載有若干特定條文的書面租賃合同。合同須在簽訂後三十日內，在市級或縣級的相關房地產管理機關登記。合同的期間不得長於較土地出讓合同的剩餘使用年限。租戶在取得業主同意的情況下，可轉租物業。

根據城市房地產法，以營利為目的，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的國有土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。

根據北京市住房和城鄉建設委員會於二零零八年五月頒發並於二零零八年六月實施的《關於加強非居住房屋租賃合同登記備案工作有關問題的通知》、北京市政府於二零零七年十一月頒佈、二零零八年一月實施並於二零一一年五月修改的《北京市房屋租賃管理若干規定》，連同辦法，在北京，居住租賃協議須於到出租房屋服務站登記，而非居住租賃協議須根據辦法在市級或縣級的相關房地產管理機關登記。

二零一零年十二月，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》，於二零一一年二月一日取代辦法。根據《商品房屋租賃管理辦法》，業主及租戶須訂立載有辦法所述的特定條文的租賃合同，人均租住建築面積不得低於房屋所在地的地方政府規定的最低可居住面積，廚房、衛生間、陽台或地下儲藏室不得出租供居住，且租賃合同須在簽訂後三十日

內，在市級或縣級的相關建設或房地產管理機關登記。倘續租或終止租賃合同或登記事項有所變化，業主及租戶須於續租、終止或發生變化三十日內於有關建設或房地產機關辦理登記備案的作出登記變更、延續或註銷。

全國人民代表大會於一九九九年三月頒佈並於一九九九年十月實施的《中華人民共和國合同法》規定(其中包括)，倘租賃期限超過六個月，須訂立書面租賃協議，而任何租賃協議年期不得超過20年。於租賃期內，任何租賃物業所有權變動不會影響租賃協議的有效性。租戶經業主同意，可轉租物業，同時，業主及租戶間的租賃協議仍有效且具有約束力。倘業主有意出售已出租住房，應當在出售前給予租戶合理的事先通知，且租戶可在同等條件下優先購買該已出租住房。然而，租戶可在租賃協議中放棄此權利。

租戶必須根據租賃協議準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理期間內繳付拖欠租金，否則有權終止租賃，並收取違約金。

除下列各項外，倘業主有意於期滿前終止租賃，必須事先獲得租戶同意，而租戶有權得到由此所引致的任何虧損補償。虧損補償額應相當於因違反租賃所造成的虧損，包括租賃履行後可以獲得的利益，但不能超過違反租賃一方訂立租賃協議時預見到或應當預見到的因違反租賃協議可能造成的損失。

倘租戶未獲業主事先同意轉租物業，或未按照租賃協議的規定使用物業而對租賃物業造成損失，或於業主規定合理期間後仍拖欠租金，或發生業主可根據相關中國法律及法規終止租賃協議或列明在租賃的其他情形，業主有權終止租賃協議。

出售及轉讓物業

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：(a)房地產開發企業已取得營業執照及房地產開發企業資質證書；(b)企業應當取得土地使用權證書或其他使用土地的批准文件；(c)企業應持有建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；(d)樓宇已通過竣工驗收；(e)原居民已獲妥善安置；(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者已確定施工進度和交付日期；及(g)物業管理方案已經落實。

房地產開發企業應當在商品房現售之前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據《城市房地產法》及建設部於一九九五年八月頒佈的《城市房地產轉讓管理規定》(二零零一年八月經修訂)，房地產所有權人可以通過出售、贈予或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並應在房地產轉讓合同簽訂後九十日內向房地產所在地有管理權的房地產管理部門辦理登記備案手續。

倘以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 按照土地出讓合同約定已經支付出讓土地使用權之全部土地出讓金，並正式取得土地使用權證書；
- 倘屬於房屋建設工程，應完成開發投資總額的25%以上；
- 倘屬於成片開發土地，依照規劃對土地進行開發建設，完成供水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施、公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件；及
- 倘房地產已經竣工，必須取得房屋所有權證。

如以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產後，其土地使用權的年限將為原土地出讓合同約定的年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。倘受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途，必須事先取得土地使用權的原有出讓方和適用於物業的相關市、縣規劃行政主管部門的同意，簽訂協議變更土地使用合同或者簽訂新土地使用合同，以改變土地用途及相應調整土地出讓金。

倘原先以劃撥方式取得土地使用權，按照國務院規定，經有必要批准權的相關政府批准，此劃撥方式可改為出讓土地使用權。有必要批准權的政府機關批准上述變更後，受讓方須辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律繳納土地出讓金。作工業(包括倉儲用地，

但不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂及商品房用途的土地根據現行中國法律及法規須以招標競投、公開拍賣或掛牌的方式出讓。

中國物業管理條例

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》(經二零零七年八月二十六日修訂並於二零零七年十月一日實施)，國家採取資質規劃制度監控物業管理企業，以確保從事物業管理的企業自主管部門獲得相關資質。根據住房和城乡建设部於二零零四年三月十七日頒佈的《物業服務企業資質管理辦法》(二零零七年十月三十日經修訂)，物業服務企業可劃分為一級、二級或三級。根據有關標準(包括但不限於該物業服務企業註冊資本、相關技術人員數量、物業服務經驗及服務管理制度)，相關建設主管部門將頒發物業服務企業的資質證書。根據《物業管理條例》，經物業管理區域內專有部分佔建築物總面積50%以上的過半數業主同意，業主可聘請或解聘物業管理公司。倘於業主或業主大會在正式聘用物業管理人前，建設單位聘用房地產管理企業的，應當與房地產管理企業訂立書面前期物業服務合同。此外，根據北京市政府於二零一零年四月二十日頒佈並於二零一零年十月一日實施的《北京市物業管理辦法》，物業服務企業須於物業服務合同簽署後十五日內，向有關縣級物業管理機關提交物業服務合同進行備案。

中國房地產法律及香港法例若干方面的比較

以下為中國及香港法律制度給房地產專有權法律保障的一般比較：

中國	香港
通則	通則
根據城市房地產管理法，業主的房地產合法權益受中國法律保障，免受個人的非法侵權。	隨着香港於一九九七年七月一日回歸中國後，《香港特別行政區的基本法》成為香港憲法。根據基本法第6條，香港特別行政區依法保護私有財產權。根據「一國兩制」的理念，香港享有高度自治權，而其法制基本上是不同於中國法制。在香港，土地業主的土地房
一般而言，在中國，業主的房地產合法權益均受中國法律保障。	

地產擁有權均受香港法律保障，其中包括英國普通法及香港法例所組成。

中國土地制度

中國法律將土地所有權與土地使用權相區別。根據中國憲法，城市的所有土地均由國家所有，除由法律規定屬於國家所有的除外，農村和城市郊區的土地則由集體所有。宅基地、自留地及自留山亦屬集體所有。倘國家為公共利益之需要，可以根據相關法律規定對土地徵收或徵用並給予補償。

城市地區國有土地使用權出讓和轉讓的制度根據城鎮土地條例實施。根據該制度，所有內外資公司、企業和其他組織及個人，除法律另有規定外，均可依法取得土地使用權以開發及經營物業。

根據城鎮土地條例，縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同將土地使用權以一定期限及特定用途出讓給土地使用權人，惟需支付一筆土地出讓金。出讓土地的最高年限根據土地用途而定。該年限通常如下：

- 住宅用途可長達七十年；
- 工業用途或教育、科技、文化、公共衛生及體育用途可長達五十年；
- 商業、旅遊及娛樂用途可長達四十年；
及

香港土地持有權制度

香港土地的年期基本上為租用年期。土地物業的業權源自香港政府授出長期政府租約或協議及租賃條件(視乎情況而定)。因此，香港土地物業的業主實際上是長期租約持有人，在有限期間內(稱為年期)擁有土地物業(物業以下的土地除外)使用權。

由於歷史上的原因，政府租用的年期可由短期租約至長達999年的租約不等。基本法第120條主要規定於香港特別行政區成立前所批出、決定、或續期的超越一九九七年六月三十日的所有政府租約，以及該等政府租約相關的一切權利將繼續受到香港法律承認及保護。基本法第121條規定於一九八五年五月二十七日至一九九七年六月三十日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期的所有政府租約，並已延長超越一九九七年六月三十日但不遲於二零四七年六月三十日到期，在一九九七年七月一日起，租戶毋須向香港政府支付任何額外地價，但已悉數支須支付按有關租約物業的差餉租值3%計算的年租。

早期的政府批地合約條款通常含有較少限制。由於社會更趨複雜，較新的批地會載入多方面的開發規定、責任及限制。政府通常

- 綜合用途或其他用途可長達五十年。

於出讓年限屆滿後，土地使用權人可申請續期，惟須簽訂新土地出讓合約及支付一筆土地出讓金。倘出讓年限未獲續期，則該土地的土地使用權及其上任何建築物的所有權將交回國家且毋須予以補償。按物權法，當住宅建設用地(但非其他)土地使用權屆滿時，將自動續期。

根據城鎮土地條例，土地使用權可以協議、投標或拍賣等方式出讓。

根據於二零零二年七月一日生效的出讓國有土地使用權規定，作為商業用途、旅遊、娛樂及商品房住宅用途的經營性用地僅可以投標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘適用法律及法規未規定該土地須以招標、拍賣或掛牌的方式出讓，則土地使用權可以協議方式出讓。

於簽訂土地使用權出讓合同後，受讓人須根據合同條款支付出讓土地金。於繳足出讓土地金後，合同可遞交有關當地部門，以簽發土地使用權證書作為出讓土地使用權的證明。

於二零零七年九月，國土資源部再頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》要求作為工業用途的土地，除採礦土地外，亦必

在政府批地契約中提出一項轉讓的限制——承批人須遵從政府批地契約中的所有的積極責任，並取得地政總署發出的滿意證明書，承批人方可出售／轉讓該項目的任何個別單位。倘沒有發出滿意證明書，承批人只能在取得地政總署的有關事先書面同意後方可出售／轉讓單位。不遵從政府批地條款可能導致政府行使收回土地的權利。

若干政府批地及若干香港法律載有政府有權在批地期間屆滿前，收回土地或其任何部分作公共用途的條文。受影響業主可獲賠償。

香港的土地財產可由任何個人或公司合法實體擁有，不論為當地或海外個人或公司。香港並無任何法例限制外國投資者獲取不動產業，但外國投資者須繳付相應的印花稅。根據《印花稅條例(香港法例第117章)》，香港的物業交易均須繳納從價印花稅。「從價印花稅」於二零一三年二月二十二日，財政司司長宣佈政府修訂《印花稅條例》，調高「從價印花稅」的稅率及推前向非住宅物業交易徵收「從價印花

須以公開招標，拍賣及掛牌的方式出讓。僅在受讓人全部繳付土地出讓合同項下的土地出讓金後，才可申請辦理土地登記及取得土地使用權證書。再者，土地使用權證書不得按土地出讓合同所支付的土地出讓金比例分割發放。

在任何限制的規限下，已取得出讓土地使用權的人士可不經批地者同意將該土地使用權轉讓。可以出售，交換或餽贈方式進行轉讓。轉讓土地的土地使用權年限為最初土地使用權出讓合同的原年限減去受讓人已享有的使用年限。

土地使用權的轉讓必須以書面合同為證。轉讓後，於原合同中所載國家出讓土地使用權的所有權利及責任，連同於該土地上的任何建築物及其他固定結構均同時轉讓給受讓人。該項轉讓必須正式向有關當地土地局登記，並獲發新土地使用權證書，而原土地使用證將被暫停使用。

根據城市房地產管理法，有關以出讓方式獲得土地使用權的土地轉讓，必須符合以下條件：

- 須根據土地出讓合同繳足土地出讓金並獲得土地使用權證書；
- 按照土地出讓合同對該等土地進行投資開發；

稅」，由向售賣轉易契徵收改為向買賣協議徵收。任何以個人或公司名義，在二零一三年二月二十三日或以後取得的住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民取得而該香港永久性居民在取得有關住宅物業時，在香港並無擁有其他任何住宅物業)和非住宅物業，均須於制訂有關法例後按新的稅率徵收「從價印花稅」。簡而言之，調整後的從價印花稅為調整前的雙倍。

另外，根據《二零一一年印花稅(修訂)條例》，由二零一零年十一月二十日起，在現有的從價印花稅之上，就買賣或轉讓住宅物業加徵「額外印花稅」(「額外印花稅」)。除非有關交易獲豁免徵收額外印花稅，或「額外印花稅」不適用於有關的交易，任何以個人或公司(不論在何地註冊)名義，在二零一零年十一月二十日或以後取得住宅物業，並在取得後二十四個月內(如物業在二零一零年十一月二十日至二零一二年十月二十六日內取得)或在取得後三十六個月(如物業在二零一二年十月二十七日後取得)內將其轉售，均須繳交「額外印花稅」，稅率視乎購入時間及持有時間而定。

於二零一二年十月二十六日，香港政府在住宅物業引入由二零一二年十月二十七日起生效的「買家印花稅」(「買家印花稅」)。「買家印花稅」適用於香港永久性居民以外的任何人士(包括公司)購入住宅物業；除現有印花稅及「額外印花稅」(如適用)外，所有住宅物業亦須按物業申報代價或物業市場價值劃一以15%(以價早者為準)支附「買家印花稅」，除非有關交易獲豁免。

- 倘投資或開發涉及房屋建設工程，則必須完成投資開發總額的25%以上；及
- 倘投資或開發涉及成片土地，則必須符合工業或其他建設用地使用的條件。

物業的業主委員會

根據物業管理條例，在物業管理區域內專有部分佔建築物總面積超過50%的過半數業主同意下，業主可聘請或解聘物業管理公司。倘在業主或業主大會在正式委聘物業管理者前，建設單位聘用房地產管理企業的，應與該房地產管理企業訂立一份前期物業服務合同。

分層所有權

香港土地供應有限，因此在香港的多層建築物中，較為普遍則是分層契所有權。該等分層契所有權的結構是源自所有單位業主以共同業主身份共同持有土地及發展項目的理念。整片土地及於該片土地的發展項目在名義上分額成為若干不可分割份數。每個單位的業主持有當中分派的若干不可分額份數連同使用、佔用及享用其單位的獨家權利。將相關的不可分額份數及獨家權利轉移予買家，即為售出單位。發展項目的所有業主分享使用作公用用途的公用部分及公用設施，如樓梯及屋頂。發展項目的建築師通常在參考各單位的建築樓面面積後作出該等不可分割份數的分配。緊隨轉讓該發展項目的第一個單位後，發展商、單位的第一位買家及發展項目管理人將訂立一份稱為公共契約及管理協議（「公共契約」）的文件。公共契約列出該發展項目單位的共同業主及其互相之間的權利及責任及該發展項目的管理事宜。

香港的建築物管理制度主要是憑藉公共契約建基於發展項目單位業主的私人合約安排。監管建築物管理的法例為建築物管理條例(香港法例第344章)，該法例亦監管發展商不可在公共契約內加入不公平條款，以及為公共契約內的強制性條款制定框架，從而規管發展項目的單位共同業主的權利及責任及該發展項目的管理事宜。業主立案法團的成立甚為常見(「法團」)，法團在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分。

公共契約通常根據政府及香港律師公會制定的指引而訂立。較新的批地合約條款普遍訂明公共契約條款須獲地政總署批准。

所有權證

在中國，所有權的登記可分為兩類，即土地登記和房屋登記。土地登記由相關主管部門向土地使用者簽發土地使用權證書以證明該土地使用者已取得該土地使用權，並可將該土地使用權轉讓、抵押或出租。房屋登記則是向房屋所有人簽發房屋所有權證或房地產權證以證明該樓宇所有人已取得該地塊的建築物(及其他結構)的房屋所有權。根據土地登記規則、土地登記辦法及房屋登記辦法，所有已正式登記的土地使用權及房屋所有權均可受法律的保護。

土地註冊

香港現行的土地註冊制度為「契據登記制度」，由《土地註冊條例(香港法例第128章)》所規管。在香港，影響土地物業權益的文件會送交土地註冊處註冊登記。

土地註冊處存置了香港土地物業權記錄的公開土地登記冊。買方必須在契據簽訂後一個月內為所有轉讓所需的文件(包括買賣協議)註冊，以保留優先權，從而使轉讓於簽訂日期當日生效。一旦登記，業權轉移會聯同土地擁有權的詳情若干可供公眾查閱的業權文件一同記錄。上述註冊賦予註冊文件優先

在中國的多個城市(包括北京)，上述兩種不同的登記制度通常各自運作。然而，在深圳、廣州、上海及其他大城市中，上述兩種制度已合併，並將簽發合併的房地產權證，以證明土地使用權和於其上建立的房屋所有權歸屬於所有權人。

次序，確保賣方不能在第三方未知悉買方利益並因此受此利益限制下將土地轉讓予第三方。然而，上述註冊不等於證明註冊業主擁有該物業的良好業權。如要核實個別人士對某個物業是否擁有良好及可出售之業權，應尋求法律意見。

於二零零四年，香港通過土地業權條例(香港法例第585章)。新業權註冊制度將會把現行的契據登記制度轉變為業權註冊制度。在新制下，業權登記冊將成為物業業權不可推翻之證據。然而，新例的實施日期仍未有定案。

證明物業業權

在業權註冊制度實際生效前，物業業權需透過查核業權契據的真確本(如只牽涉特定物業)或業權契據核證副本而予以證實，確保業主的業權妥善地來自其前所有人，並且無業權負擔。此盡職調查十分重要，並須由買家與其律師妥善進行。倘業權出現任何問題，買方律師會提出正式質詢，賣方律師須就質詢給予令人滿意的回覆以證明良好的業權，否則買方可以拒絕進行轉讓，除非買賣雙方於買賣協議另有達成協議。

監管香港房地產及物業交易的主要法律為物業轉易及財產條例(香港法例第219章)。條例於一九八四年實施。物業轉易及財產條例乃採納自有關物業轉易的英國法規及普通法原則。除此條例外，法院之裁決對決定業權亦起了重要作用。

中國的租契／租賃

房地產管理法及城市房地產管理法准許將土地使用權及其上物業出租。

城市房地產之租賃亦受根據城市房地產管理法而制訂的《城市房屋租賃管理辦法》(「**管理辦法**」)所規管。在管理辦法下，中國房地產的業主有權把建築物出租。業主及租戶需要簽訂一份載有若干特定條文的書面租賃協議。租賃協議簽訂三十日內須向市級或縣級的物業管理機關辦理登記。租賃協議項下的租賃期限不能超過土地使用權出讓合同的剩餘使用年限。租戶在取得業主同意下可以轉租物業。

根據強化非住宅物業出租協議登記通告、北京市物業出租行政規定以及管理辦法，在北京市內，住宅物業租賃協議應在出租房屋服務站登記，而非住宅的則應根據管理辦法向有關市級或縣級的相關房地產管理機關登記。

香港的租契／租賃

監管香港租契或租賃物業事宜的主要法例為業主與租客(綜合)條例(香港法例第7章)(「**租務條例**」)。條例修訂前，住宅租戶只要願意繳付市場價值租金即可獲得法定續租權。在修訂前的租務條例，只有在有限法定情況下業主才可拒絕續租。此等情況包括業主需要自住、業主進行重建、使用物業作違法用途、非法轉租物業等。《二零零四年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(「**修訂條例**」)於二零零四年七月九日開始生效後，舊有制度已被廢除。

另外，在修訂條例下，固定年期非住宅租賃將於年期屆滿時終止，業主毋須再在租賃屆滿而終止租賃前給予最少六個月的法定遷出通知書。

在修訂條例實施後，普遍而言業主及租客在協議租賃條款時有更大自由。香港業主，特別是持有整座商業項目或住宅樓宇的，對租

中華人民共和國合同法規定(當中包括)如租賃期在六個月以上、二十年以下，租賃協議須為書面形式訂立。在租賃期內，出租物業的所有權轉讓不影響租約的有效性。在取得業主同意及業主和租戶之間的租賃協議繼續有效且有約束力的情況下，租戶可轉租物業。當業主有意出售已簽訂租賃協議的出租物業時，應在出售前給予租戶合理的事先通知，且租客在同等條件下享有優先購買權。

租客應根據租約準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理期間內繳付拖欠租金，否則可以中止租賃協議並要求租戶支付違約金。

外匯管制

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受到外匯管制，無法自由兌換成外匯。人行管理下的國家外匯管理局(「外匯管理局」)負責對所有與外匯相關的事宜進行管理，其中包括執行外匯管制。

一九九三年十二月三十一日前，外匯管理採用配額制。企業倘若需要外幣，必須首先從地方的外匯管理局分局申請配額，方能通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣轉換成外幣。上述轉換必須按照外匯管理局每日規定的官方匯率進行。人民幣亦可以在外匯調劑中心兌換。外匯調劑中心所採用的匯率大部份根據外幣的供求情況及中國企業的人民幣要求而定。任何企業如想在外匯調劑中心買賣外幣，須首先取得外匯管理局的批准。

戶施加廣泛責任甚為常見。這些責任包括繳交租金、管理費、差餉、有時要承擔宣傳費(特別是大型購物商場)、將物業維持在一個可租賃的狀況、不得將物業轉租、遵守契約書、政府批地的條款、任何條例及政府規定。業主的責任僅限於提供「寧靜享用」的物業(簡而言之，此為涉及不干預租戶於租契下的法律權利的法律概念)、支付地租及維修物業結構的責任。業主或租客也可以提起訴訟，行使他們在租約協議下的權益。

值得注意的是，年期不超過三年的租契不需以契據形式定立及向土地註冊處登記。然而，如果租客有續租權，普通法案例的先例指出，租客應該將租賃協議向土地註冊處登記，以便取得針對第三方權益的優先權，即使原租契或續租後不超過三年。

於一九九三年十二月二十八日，人行經國務院授權頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，自一九九四年一月一日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制，開始實施人民幣經常項目下的有條件可兌換，由指定銀行建立外匯、結匯與付匯系統，並統一官方人民幣匯率與外匯調劑中心的市場匯率。一九九四年三月二十六日，人行頒佈《結匯、售匯及付匯暫行管理規定》（「**暫行規定**」），當中載有規管企業、經濟組織和社會團體進行外匯交易的詳細規定。

於一九九四年一月一日，過往人民幣的雙重匯率制度被廢除，並由有管制的浮動匯率制所取代，此制度乃按人民幣的供求釐定。根據此制度，人行每天制訂並公佈人民幣對美元的匯率。該項匯率參照前一日銀行間外匯市場的人民幣對美元交易價格確定。同時，人行還參照國際外匯市場的匯率，公佈人民幣對其他主要貨幣的匯率。在外匯交易過程中，指定的外匯銀行可以根據人行公佈的匯率，在特定範圍內自主決定適用的匯率。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」），自一九九六年四月一日起生效。外匯管理條例將所有國際支付及轉移分類為經常項目及資本項目。經常項目毋須再獲外匯管理局批准，但資本項目則仍須獲外匯管理局批准。外匯管理條例其後已於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。此等修訂確定國家不得限制國際經常項目支付及轉移。

於一九九六年六月二十日，人行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「**結匯規定**」），自一九九六年七月一日起生效。結匯規定取代了暫行規定，並廢除其餘對有關經常項目的外匯兌換的限制，但保留了現行對有關資本項目的外匯交易的限制。以結匯規定為基準，人行發佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。公佈允許外商投資企業按其需要而於指定外匯銀行，為經常項目外匯收支開立外匯結算賬戶，以及就資本項目外匯收支開立外匯專用賬戶。

於一九九八年十月二十五日，人行和外匯管理局聯合頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，自一九九八年十二月一日起生效。依據此通知，中國所有就外商投資企業進行的外匯

調劑業務停辦，同時外商投資企業進行的外匯交易須按銀行適用的結匯及售匯制度受到規管。

於二零零五年七月二十一日，人行宣佈自二零零五年七月二十一日起，中國將按市場供求及參考一攬子貨幣實施有管制的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。人行將於各營業日收市後公佈銀行同業外匯市場上美元等外幣兌人民幣的收市價，為下一個營業日釐定買賣人民幣的中間價。

除外商投資企業或獲相關條例特別豁免的其他企業外，中國所有實體必須向指定外匯銀行出售其外匯收入，惟外國貿易公司及具有進出口權的生產企業(該等企業有權保留自其經常項目交易產生的部分外匯收入，並可使用其經常項目交易或獲批准資本項目交易中的該等保留外匯進行支付)不包括在內。向境外發放貸款或發行債券及股份而產生的外匯收入無須售予指定銀行，惟可於存放於指定銀行的外匯賬戶。

中國企業(包括外商投資企業)在未有外匯管理局的批准下需要以外匯進行有關經常項目交易時，可出示所需的有效收據及憑證於指定外匯銀行執行外匯賬戶付款或兌換及付款。需要以外幣向其股東分紅的外商投資企業，以及根據條例須以外幣向股東支付股息的中國企業，獲董事會就分紅的批准決議後，可於指定外匯銀行執行以其外匯賬戶付款或兌換及付款。

有關資本項目(如直接投資及股本出資)的外幣兌換仍然受限於且須獲外匯管理局或其相關主管分局事先批准方可行事。

於二零零五年一月及四月，外匯管理局發出兩項法規，要求中國居民就其境外投資活動向外匯管理局登記及取得批准。外匯管理局亦宣佈，該等規定的目的是為達到外匯的收支平衡，以及規範所有跨境資金流向。於二零零五年十月二十一日，外匯管理局發佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，自二零零五年十一月一日起生效。通知取締上述於二零零五年一月及四月由外匯管理局頒佈的兩項法規。根據該通知，「特殊目的公司」指由境內居民(中國境內法人及自然人)以其持有的境內企業資產或權益在境外進行股權投資為目的而直接設立或間接控制的境外企業。在設立或

控制該等特殊目的公司之前，各境內居民(不論為自然人或法人)必須在有關的當地外匯管理局分行辦妥外商投資外匯登記程序。該通知的應用具追溯力。因此，該通知之前境內居民在境外設立或控制特殊目的公司並已完成返程投資須於二零零六年三月三十一日前辦妥有關的外商投資外匯登記程序。然而，隨着外匯管理局於二零一三年五月十三日頒佈《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，上述通知現已廢除。

於二零零六年七月十一日，人行、外匯管理局及其他機關聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，指出(i)境外機構和個人在境內投資購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業，經有關政府部門批准並辦理登記後方可按照核准的經營範圍從事相關業務；(ii)外商投資設立房地產企業，投資總額超過10百萬美元(含10百萬美元)的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於10百萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行；(iii)新成立的外商投資房地產企業須先獲得頒發一年期的批准證書和營業執照。企業付清全部土地使用權出讓金後，向有關政府部門提交《國有土地使用證》，以換發正式的批准證書和營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股份和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，須先由商務主管部門審批。投資者應向商務機關提交履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》的保證函。此外，投資者亦應提交《國有土地使用證》、建設主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的納稅情況證明材料；(v)境外投資者通過股權轉讓、收購合資企業中方股權或其他方式併購的境內房地產企業，根據適當的中國法律，需以自有資金一次性支付購買資金，並妥善安置企業職工及處理銀行債務；(vi)外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理局不予批准該企業的外匯貸款結匯；(vii)外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式在合同、章程、股權轉讓協議以及其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；(viii)境外投資者在中國設立的分支、代表機關(外商投資房地產企業除外)和在中國工作、學習時間超過

一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住的商品房。港澳台地區居民和華僑因生活需要，可在中國限購一定面積的自住商品房。

於二零零六年九月一日，建設部及外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知指出：(i)從境外匯入購房款的，由指定外匯銀行進行審核確認後，將購房外匯資金結匯後直接劃入房地產開發企業的人民幣賬戶，不能將購房外匯資金劃入房地產開發企業的經常項目的外匯賬戶；(ii)不能完成商品房交易，而境外購房者需將退回的人民幣購房款購匯匯出的，須由指定外匯銀行進行審核確認；(iii)境外購房者出售所購中國境內物業取得的人民幣資金而需購匯匯出的，須經地方的外匯管理局分局審核確認；及(iv)外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，或未取得《國有土地使用證》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，外匯管理局不予辦理外債登記和外債結匯核准。

於二零零七年七月，外匯管理局發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)(i)對二零零七年六月一日以後(包括二零零七年六月一日)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企業，外匯管理局各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續及(ii)對二零零七年六月一日(包括二零零七年六月一日)以後取得地方商務部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，外匯管理局各分局不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。然而，隨着外匯管理局於二零一三年五月十三日頒佈《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，上述通知現已廢除。

國務院於二零零八年八月一日修訂外匯管制條例，自二零零八年八月五日起生效。經修訂的外匯管制條例取消了外匯強制結匯。倘經常項目的資金流入及流出具有真實、合法的基礎，個人或實體可根據外匯管理局頒佈的條文及條款以外幣保有其在中國境內外所得收入。企業可保留或向進行外匯結售匯的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入。除國家另有規定，保留或向進行外匯結售匯的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入與否，取決於外匯管理局或其分局的批准。資本項目外匯及結匯資金應當按照主管的外匯管理局或其分局批准的用途使用，而外匯管理局或其分局獲授權監管資本項目外匯及結匯

資金的使用及資本項目的變更。人民幣實行符合市場供求的有管制的浮動匯率制。境內個人或實體進行海外直接投資或可流轉證券及衍生金融工具的海外發行及交易，應當向國家外匯管理機關辦理登記手續。此外，除有關中國法律及法規另有要求外，該個人或實體應於獲取該投資、發行或交易的批准或備案前應向有關機關提出申請。

於二零零八年八月二十九日，外匯管理局綜合司發佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。該通知進一步規制中國外商投資企業的外匯資本金結匯管理。

根據該通知，外商投資企業向指定銀行申請資本金結匯，事先應當經會計師事務所辦理資本金驗資。指定銀行不得為未完成驗資手續的資本金辦理結匯。此外，指定銀行為外商投資企業結算的外匯總金額不得超過已經審核的資本總額。指定銀行為外商投資企業辦理資本金支付結匯業務須遵循外匯管理局的結匯管理規則。

外商投資企業外匯資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府部門批准的經營範圍內使用，除另有規定外，結匯所得人民幣資金不得用於境內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以外匯資本結算的人民幣資金購買非自用房地產。外商投資企業以資本金結匯所得人民幣資金用於證券投資，應當按國家有關規定執行。商務機關批准成立的投資性外商投資企業從事境內股權投資，其資本金的境內劃轉應當經外匯管理局核准後才可辦理。境內實體或個人向外國投資者轉讓所持境內企業股份或權益而收取的外匯購買對價，應當通過資產變現專用外匯賬戶辦理入賬及結匯。資產變現專用外匯賬戶的開立及資金入賬應當經所在地外匯管理局根據相關規定核准。

於二零零九年七月一日，人行、財務部、商務部、海關總署、稅務總局、中國銀監會共同頒佈《跨境貿易人民幣結算試點管理辦法》，據此，國務院批准試點省市的有關機關指定合資格企業實行跨境貿易人民幣結算試點計劃，該等企業獲准以人民幣進行跨境貿易的結

算。於二零一零年六月十七日，人行、財務部、商務部、海關總署、稅務總局、中國銀監會共同頒佈《關於擴大跨境貿易人民幣結算試點有關問題的通知》，將試點計劃地區擴展至包括北京在內的超過二十個省市，且使其均可與全世界各國以人民幣進行貿易及其他經常項目結算。

於二零一一年二月二十五日，商務部發佈《商務部關於外商投資管理工作有關問題的通知》，據此外商擬以其跨境貿易結匯或以通過中國境外其他方式合法取得的人民幣款項在中國進行投資，包括成立新外商投資企業、增資或收購現有中國企業及提供貸款，應向有關商務部門申請批准。當收到申請時，相關省級商務部門應向商務部報告並取得其同意。在取得商務部同意後，省級商務部門才可進行部門批准程序。

於二零一三年五月十三日，外匯管理局發佈《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》（「規定」）以及相關支持文件，進一步規制及釐清外商直接投資中外匯的管理。根據規定，外匯管理局將處理外商直接投資外匯登記，任何參與境內直接投資的企業或個人均須向外匯管理局及外匯管理局分局辦理登記手續。銀行參與外商直接投資業務時，應確保其已在外匯管理局完成與外商直接投資有關的手續。