

---

## 與行業有關的法律及法規

---

下文為關於中國房地產行業多個方面的中國法律及法規概要，包括：

- 房地產開發企業的設立；
- 外商投資房地產開發企業；
- 房地產開發企業的資質；
- 房地產項目的開發；
- 房地產交易；
- 房地產融資；
- 房地產項目的保險；
- 適用於房地產開發商的主要稅項；
- 穩定房價的措施；
- 環境保護；
- 海外上市；及
- 外匯管制。

### 房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日實施，並於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的中華人民共和國城市房地產管理法(主席令第72號)(「城市房地產法」)，房地產開發企業(或「房地產開發商」)定義為以營利為目的從事房地產開發與銷售的企業。

根據國務院頒佈及於1998年7月20日實施的城市房地產開發經營管理條例(國務院令第248號)(「開發條例」)，房地產開發企業須符合下列規定：

- 其註冊資本為人民幣1,000,000元或以上；及
- 有四名或以上全職專業房地產／建築工程技術人員以及兩名或以上全職會計人員，且均持有相關資格證書。

開發條例亦規定，省、自治區及／或省級直轄市的地方人民政府可根據當地情況對房地產開發商的註冊資本及專業人員作出更嚴格的規定。

根據開發條例，設立房地產開發企業須向工商管理部門申請辦理登記手續。房地產開發商須自領取營業執照起30日內向登記機構所在地的房地產開發部門備案。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

根據國務院所頒佈於2004年4月26日實施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(國發[2004]13號)，房地產開發項目(不包括經濟適用房項目)的資本金最低比例由20%或以上提高至35%或以上。

根據國務院所頒佈於2009年5月25日實施的國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知(國發[2009]27號)，普通商品房項目及經濟適用房項目的資本金最低比例下調至20%，而其他房地產項目的有關比例下調至30%。

### 外商投資房地產開發企業

根據商務部和國家發改委於2007年10月31日聯合頒佈並於2007年12月1日實施的新外商投資產業指導目錄(2007年修訂)(國家發改委、商務部令第57號)，普通住房的開發及建設已從鼓勵外商投資的產業類別轉移至允許外商投資的產業類別。此外，限制外商投資的產業類別(「限制類」)已調整如下：

- 土地成片開發(限於中外合資、中外合作)；
- 高檔賓館、別墅、高檔寫字樓和國際會展中心的建設、經營；及
- 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從房地產行業轉移至文化、體育和娛樂行業，其仍屬限制類。

根據商務部和國家發改委於2011年12月24日聯合頒佈並於2012年1月30日實施的新外商投資產業指導目錄(2011年修訂)(國家發改委、商務部令第12號)，別墅的開發及建設已從限制類轉移至禁止外商投資的產業類別(「禁止類」)，而限制類已調整如下：

- 土地成片開發(限於中外合資、中外合作)；
- 高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心的建設、經營；及
- 房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司。

根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局和國家

---

## 與行業有關的法律及法規

---

外匯管理局於2006年7月11日聯合頒佈及實施的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），房地產市場外資准入和管理必須遵守以下規定：

- 境外機構或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；經有關部門批准並完成辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務；
- 對於未取得外商投資企業批准證書或營業執照的境外投資者，不得進行房地產開發或經營活動；
- 外商投資房地產企業，投資總額為人民幣10,000,000元或以上的，其註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於人民幣10,000,000元的，註冊資本金仍按現行規定執行；
- 設立外商投資房地產企業，由商務部或相關地方管理部門和國家工商行政管理總局或相關地方管理部門依法批准設立和辦理相關註冊登記手續，頒發一年期的外商投資企業批准證書和營業執照。企業付清土地使用權轉讓金後，憑上述證書到土地管理部門申辦國有土地使用證，根據國有土地使用證到商務部或相關地方管理部門領取正式的外商投資企業批准證書，隨後領取與外商投資企業批准證書的經營期限一致的營業執照，再到稅務局辦理稅務登記；及
- 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，由商務部或相關地方管理部門嚴格按照有關法律法規進行審批。投資者應提交國有土地使用權轉讓合同的履約保證函、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、國有土地使用證、建設(房地產)主管部門的變更備案證明及稅務局出具的相關報稅證明材料。

根據商務部於2006年8月14日聯合頒佈及實施的商務部辦公室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，外商投資設立房地產企業，投資總額在10,000,000美元或以上的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在3,000,000美元以上但低於10,000,000美元的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在3,000,000美

---

## 與行業有關的法律及法規

---

元或以下的，其註冊資本應不低於投資總額的70%。境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，須妥善安置職工，償還銀行債務，並自外商投資企業營業執照頒發之日起三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓金。境外投資者收購外商投資房地產企業中方股權的，須妥善安置職工，償還銀行債務，並在股權轉讓協議實施之日起三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓金。

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)於2007年5月23日由商務部和國家外匯管理局聯合頒佈及實施，該通知規定了更嚴格的監控措施，其中包括：

- 嚴格控制外商投資境內高檔房地產；
- 申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產或建築物所有權，或已與相關土地管理部門、土地開發商或房產權所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協議。任何申請人未達到上述要求，審批部門不予批准；
- 已設立外商投資企業新增房地產開發或經營業務，或外商投資房地產企業從事新的房地產開發或經營項目，應按照外商投資相關法律法規向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續；
- 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以採取蓄意規避、虛假陳述等手段違規設立外商投資房地產企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究其逃騙外匯責任；
- 境外投資者在境內從事房地產開發或經營業務，應當遵守商業存在原則，依法申請設立外商投資房地產企業，按核准的經營範圍從事相關業務。外商投資房地產企業的中外投資各方，不得訂立直接或間接保證任何一方固定回報的條款；
- 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時依法向商務部備案；

---

## 與行業有關的法律及法規

---

- 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本賬戶結售匯手續；及
- 對地方審批部門違規審批外商投資房地產企業，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企業不予辦理外匯登記等手續。

根據商務部於2008年6月18日頒佈的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)，省級商務主管部門獲授權對外商投資房地產企業備案材料進行核對，以及商務部會同國務院其他部門對上述企業進行抽查。

根據國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈的國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見(國辦發[2008]131號)，為了加快社會保障性住房的開發、鼓勵購買物業作自住用途及引導房地產開發商積極應對市場變化，將會採用下列措施以推動房地產開發商的發展：

- 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；
- 向信譽良好的房地產開發商的併購活動提供融資支援及其他相關服務；
- 試行住房公積金並提供不同融資管道；
- 支持資信條件及財務狀況良好的房地產開發商發行債券；及
- 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所規定的房地產稅。

根據國務院於2010年4月6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2010年5月4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(發改外資[2010]914號)，除非外商投資產業指導目錄規定須獲國務院轄下相關部門批准，投資總額3億美元或以下的鼓勵類或允許類行業外商投資項目可

---

## 與行業有關的法律及法規

---

經國家發改委省級主管部門審批。根據商務部於2010年6月10日頒佈的關於下放外商投資審批權限有關問題的通知(商資發[2010]209號)，商務部省級主管部門可審批投資總額不超過3億美元的鼓勵類或允許類行業以及投資總額不多於50,000,000美元的限制類行業外商投資企業的設立與變更登記。

本公司的中國法律顧問海問律師事務所告知，鑑於深圳優凱思(本公司的全資附屬公司和外商投資企業)並無經營房地產開發，以及我們所有其他中國附屬公司並非外商投資企業，因此與外商投資企業有關的房地產法律及法規不適用於本公司。

### 房地產開發企業的資質

#### 房地產開發企業的資質等級及核定

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辦理設立備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業人員及開發經營記錄，核定房地產開發企業的資質。房地產開發企業只可按照核定的資質從事相應的房地產開發項目。

根據建設部頒佈並於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。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四個等級：一級、二級、三級及四級。不同資質等級須由相應機構審批。新設立的房地產開發企業向房地產開發主管部門辦理設立備案後，房地產開發主管部門應當於收到該備案後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。

#### 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核准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制定。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

### 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。

### 房地產項目的開發

#### 房地產開發用地

國務院於1990年5月19日頒佈和實施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(國務院令第55號)(「出讓和轉讓暫行條例」)採用了出讓和轉讓國有土地使用權的制度。根據該條例，中國政府按照土地所有權與土地使用權分離的原則，實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度，但地下資源、埋藏物和市政公用設施除外。前款所稱「城鎮國有土地」是指市、縣城、建制鎮、工礦區範圍內屬於全民所有的土地。土地使用權出讓是指中國政府以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向中國政府支付土地使用權出讓金的行為。土地使用權出讓應當簽訂出讓合同。土地使用權出讓最高年限按下列用途確定：

- 居住用地70年；
- 工業用地50年；
- 教育、科技、文化、衛生、體育用地50年；
- 商業、旅遊、娛樂用地40年；及
- 綜合或者其他用地50年。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用者應當在簽訂土地使用權出讓合同後60日內，支付全部土地使用權出讓金。逾期未全部支付的，出讓方有權解除合同，並可請求違約賠償。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。

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(國土資發[2003]345號)(「用地報批通知」)，自頒佈用地報批通知當日起，嚴格控制高檔商品住房用地，限制申請報批別墅用地。自本通知下發之日起，報國務院批准的建

---

## 與行業有關的法律及法規

---

設項目用地，凡涉及房地產開發用地的，須對已批准房地產開發用地的利用情況以及該城市房地產市場供需、房地產價格、房屋空置率等情況作出書面說明。

根據國土資源部於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，房地產開發用地必須採用公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。按此會加緊執行限制別墅類開發項目土地供應的規定，從即日起，一律停止其供地和辦理相關用地手續，進行全面清理。凡未繳清土地出讓金及其他有關規費的，不得發放土地使用權證。加強土地使用權抵押登記管理，防範金融風險。

國土資源部於2007年9月8日頒佈的關於加大閒置土地處置力度的通知(國土資電發[2007]36號)規定，未繳清全部土地價款的，不得發放土地使用權證，也不得按土地價款繳納比例分期發放土地使用權證。

在國土資源部於2007年9月28日頒佈並於2007年11月1日實施的招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定中，其規定了：

- 工業、商業、旅遊、娛樂、商品住房或其他經營性用地、或同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或掛牌方式出讓。工業用地包括倉儲用地，但不包括採礦用地；
- 受讓人依照土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證書；
- 出讓人應當至少在招標、拍賣或掛牌出讓開始日前20日，在有形的土地市場或者指定的場所、媒介發佈招標、拍賣或掛牌出讓公告，公佈招標拍賣掛牌出讓宗地的基本情況和招標拍賣掛牌的時間、地點；
- 以招標、拍賣或掛牌出讓方式確定中標人後，中標人支付的投標保證金轉作受讓地塊的定金。出讓人應當向中標人發出中標通知書或者與中標人簽訂成交確認書；及
- 中標人應當按照中標通知書或者成交確認書約定的時間，與出讓人簽訂國有建設用地使用權出讓合同。中標人支付的投標、競買保證金抵作土地出讓價款。其他投標人、競買人支付的投標、競買保證金，出讓人必須在招標拍賣掛牌出讓活動結束後五個工作日內予以退還，不計利息。



---

## 與行業有關的法律及法規

---

根據國土資源部於2010年3月8日頒佈的關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知(國土資發[2004]34號)，確保經濟適用房、棚戶改造和中小套型自住房建房用地，確保上述用地不低於住房建設用地供應總量的70%。要嚴格控制大套型住房建設用地，嚴禁提供別墅用地。土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，房地產開發商支付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10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後一個月內必須繳納出讓價款50%的最低首付款，餘款要按合同約定在一年內繳納。受讓人逾期不簽訂合同的，終止供地、不得退還定金。已簽合同不繳納出讓價款的，必須收回土地。

根據國土資源部和建設部於2010年9月21日聯合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(國土資發[2010]151號)，對於中小套型普通住房建設項目，會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。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。國土資源部對競買人參加招拍掛出讓土地時，除應要求提供有效身份證明文件、繳納投標保證金外，還應提交投標保證金不屬於銀行貸款、股東貸款、轉貸和募集資金的承諾書及商業銀行發出的資信證明。

### **重新安置**

國務院辦公廳於2004年6月6日頒佈的關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知(國辦發[2004]46號)處理(包括但不限於)以下各項事宜：(i)應嚴格控制拆遷面積以確保拆遷總面積比上年度有所減少；(ii)將執行嚴格的拆遷程序，以按公開、公平及公正的方式開展拆遷工作；(iii)應加強拆遷補償費用的監督和管理以確保完成搬遷工作；及(iv)對有關拆遷的違法行為施加更嚴格的處罰。

根據國務院於2011年1月21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)(「徵收與補償條例」)，補償應於重新安置前支付。徵收實體須與受影響居民簽訂補償協議，當中須列明賠償的方法、金額及付款期，該等居民將獲安置的房屋位置和面積，搬遷

## 與行業有關的法律及法規

成本，臨時安置補貼或臨時住房，停產停業損失，搬遷期限，過渡方式和期限以及其他相關事項。協議訂立後，一方當事人不履行補償協議約定的義務的，另一方當事人可以依法提起訴訟。徵收實體與受影響居民在徵收補償方案確定的指定期限內達不成協議，或者被徵收房屋所有權不明確的，由徵收實體報請作出徵收決定的相關市、縣級人民政府依照徵收與補償條例的規定，按照補償方案作出補償決定，並在房屋徵收範圍內予以公告。徵收實體應將徵收和補償記錄備案，並公佈將被徵收建築物的區域內各住房單位獲付的補償金額。

### 閒置土地

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈、於2012年6月1日修訂並於2012年7月1日實施的閒置土地處置辦法（國土資源部令第53號），「閒置土地」是指國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地。已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%，或中止開發建設滿一年的國有建設用地，也可以認定為閒置土地。除卻在任何政府或政府部門的行為導致國有建設用地的建設和開發工程延遲開工的情況下，該閒置土地將按以下方式處置：

- 未動工開發滿一年的，由市、縣國土資源主管部門報經本級人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達徵繳土地閒置費決定書，按照土地出讓或者轉讓價款的20%徵繳土地閒置費。土地閒置費不得列入土地使用權人的生產成本；及
- 未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照中華人民共和國土地管理法第三十七條和中華人民共和國城市房地產管理法第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達收回國有建設用地使用權決定書，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送各相關土地抵押權人。

### 房地產項目規劃

根據全國人民代表大會常務委員會於2007年10月28日頒佈並於2008年1月1日實施的中華人民共和國城鄉規劃法，在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線或其他

---

## 與行業有關的法律及法規

---

工程項目的，建設單位或者個人應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

此外，申請辦理建設工程規劃許可證，應當提交使用土地的有關證明文件、項目的工程設計方案及其他相關文件。倘項目需提供地盤詳細規劃，則亦需提交該規劃。對符合監管性詳細規劃和規劃條件的，由城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府核發建設工程規劃許可證。未取得建設工程規劃許可證或者未按照建設工程規劃許可證的規定進行建設的項目，由縣級或以上地方人民政府城鄉規劃主管部門責令停止建設；建設單位或個人尚可採取措施消除對城鄉規劃實施的影響的，限期改正，處建設工程造價不少於5%但不多於10%的罰款；無法採取措施消除影響的，有關部門須勒令建設單位或個人限期拆除建築物或構築物，並沒收實物或者違法收入，可以並處建設工程造價不多於10%的罰款。

### 房地產項目建設

根據建設部於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，於取得建設工程規劃許可證後，房地產開發商應向縣級以上當地人民政府轄下建設主管部門申請施工許可證。

根據國務院辦公廳於2007年11月17日頒佈的國務院關於加強和規範新開工項目管理的通知(國辦發[2007]64號)，項目可在滿足以下條件後開工建設：符合中國政府的相關產業政策、發展建設規劃和市場准入標準；該項目已完成審批、核證或備案手續；規劃範圍內項目選址和佈局符合城鄉規劃，並依照城鄉規劃法的有關規定辦理相關規劃許可證；依法取得土地使用批文，並已簽訂國有土地有償使用合同或已取得有關國有土地劃分決定書；已按照建設項目環境影響評價分類管理及分級審批的規定完成環境影響評價審批；於建設項目開工前，建設單位已根據建築法的有關規定取得施工許可證或開工報告，並已採取具體措施確保(其中包括)建設項目的質量安全。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

### 房地產項目竣工

根據國務院於2000年1月30日頒佈及實施的建設工程質量管理條例(國務院令第279號)，建築公司收到其項目的竣工報告後，應當組織涉及設計、施工及工程監理等的有關公司進行竣工驗收。建築公司應當自建設工程竣工驗收合格之日起15日內，將建設工程竣工驗收報告和規劃、公安消防、環保等部門出具的認可文件或者准許使用文件報建設行政主管部門或者其他有關部門備案。建設行政主管部門或者其他有關部門發現建築單位在竣工驗收過程中有違反中國政府有關建設工程質量管理規定行為的，責令停止使用該建築單位，重新組織竣工驗收。

在建設部於2000年4月頒佈並實施及於2009年10月19日修訂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，以及由建設部頒佈並於2000年6月30日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(建建[2000]142號)中，其規定了：

- 建設單位應當自工程竣工驗收合格之日起15日內，依照本辦法規定，向工程所在地的縣級以上地方人民政府建設主管部門(「備案機關」)備案；
- 工程品質監督機構應當在工程竣工驗收之日起五日內，向備案機關提交工程品質監督報告；及
- 備案機關發現建設單位在竣工驗收過程中有違反中國政府有關建設工程品質管制規定行為的，應當在收訖竣工驗收備案文件15日內，責令停止使用有關工程，重新組織竣工驗收。

### 房地產交易

#### 房地產轉讓

根據建設部於1995年8月7日頒佈並於2001年8月15日修訂的城市房地產轉讓管理規定，業主可出售，贈與或以其他合法方式轉讓房地產予另一個人或法人實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房地產所在地盤附帶的國有土地使用權同時轉讓。轉讓各方應訂立書面房

---

## 與行業有關的法律及法規

---

地產轉讓合同，並於訂立該轉讓合同90日內在該物業所在的當地房地產管理部門辦理轉讓手續。倘國有土地使用權最初透過政府土地出讓程序取得，該房地產僅可在符合以下條件的情況下轉讓：

- 按照出讓合同約定已經支付全部國有土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；
- 按照土地出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，應完成開發投資總額的25%以上；屬於成片開發土地的，符合工業用地或者其他建設用地條件。轉讓房地產時房屋已經建成的，還應當持有房屋所有權證；及
- 先前按照這些規定轉讓的房地產再轉讓，需要辦理出讓手續、補交土地出讓金的，應當扣除已經繳納的土地收益。

### 商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的商品房銷售管理辦法(建設部令第88號)，商品房銷售包括預售及現售。

根據開發條例以及建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的城市商品房預售管理辦法(「預售辦法」)，商品房預售須遵守許可證制度，據此有意預售商品房的房地產開發商，應當向相關城縣房地產開發機構辦理必需的預售登記，取得商品房預售許可證。在符合下列各項後方可預售商品房：

- 已就出讓相關國有土地使用權支付全部土地出讓金，並已獲發土地使用權證；
- 已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 投入開發商品房用於預售的資金佔項目總投資的25%或以上，並已經確定開發時間表和竣工交付日期；及
- 已登記預售並已取得預售許可證。

根據商品房銷售管理辦法，倘符合以下先決條件，則可進行商品房現售：

- 現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；
- 取得國有土地使用權證或者使用土地的其他批准文件；

---

## 與行業有關的法律及法規

---

- 開發商持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 商品房已竣工及已通過驗收；
- 原居民的安置已經完成；
- 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施達到交付使用條件，其他配套基本設施和公共設施達到交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；
- 物業管理方案已經制定；及
- 房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的其他有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據國務院辦公廳於2005年5月9日頒佈的關於做好穩定住房價格工作意見的通知(國辦發[2005]26號)，商品房銷售須遵守不同規例：

- 根據城市房地產法，國務院決定，禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產管理部門不得為其辦理轉讓手續；房屋所有權申請人與登記備案的預售合同載明的預購人不一致的，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續。此外，實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案，防範私下交易行為；及
- 當地房地產管理部門要嚴格監管房地產開發企業和中介機構的市場准入，依法嚴肅查處違法違規銷售行為。對虛構買賣合同，囤積房源，發佈不實價格和銷售進度資訊，惡意哄抬房價，誘騙消費者爭購，或不履行開工時間、竣工時間、銷售價格和套型面積控制性項目建設要求的，當地房地產管理部門要將以上行為進行房地產資信備案，公開予以曝光。對一些情節嚴重、性質惡劣的，建設部會同有關部門要及時依法從嚴處罰，並向社會公佈。

國務院於2010年4月17日頒佈的國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知(國發[2010]10號)規定：

- 實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。對購買首套自住房且套型建築面積在90

---

## 與行業有關的法律及法規

---

平方米或以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於總房價的30%；及

- 要嚴格限制各種名目的炒房和投機性購房。商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

根據國務院辦公廳於2011年1月26日頒佈的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]1號)，包括：

- 強化差別化住房信貸政策。對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。中國人民銀行各分支機構可根據當地人民政府新建住房價格控制目標和政策要求，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和利率。銀行業監管部門要加強對商業銀行執行差別化住房信貸政策情況的監督檢查，對違規行為要嚴肅處理；及
- 合理引導住房需求。各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施。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)；對已擁有二套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、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。

### **房地產抵押**

根據城市房地產法：

- 房地產轉讓、抵押時，房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓、抵押；
- 房地產抵押，是指債務人以其合法的房地產以不轉移佔有的方式向抵押權人提供債務履行擔保的行為。債務人不履行債務時，抵押權人有權依法以抵押的房地產拍賣所得的價款優先受償；

## 與行業有關的法律及法規

- 依法取得的房屋所有權連同該房屋佔用範圍內的土地使用權，可以設定抵押權。以租賃方式取得的土地使用權，可以用作抵押；
- 房地產抵押，應當僅憑土地使用權證、房屋所有權證辦理；
- 房地產抵押，抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同；
- 設定房地產抵押權的土地使用權是以轉讓方式取得的，依法拍賣該房地產後，應當從拍賣所得的價款中繳納相當於應繳納的土地使用權租賃費的款額後，抵押權人方可優先受償；及
- 房地產抵押合同簽訂後，土地上新增的房屋不屬於抵押財產。需要拍賣該抵押的房地產時，可以依法將土地上新增的房屋與抵押財產一同拍賣，但對拍賣新增房屋所得，抵押權人無權優先受償。

第十屆全國人民代表大會第五次會議於2007年3月16日採納並於2007年10月1日實施的中華人民共和國物權法(「物權法」)規定：

- 以建築物抵押的，該建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。以建設用地使用權抵押的，該土地上的建築物一併抵押。抵押人未依照前款規定一併抵押的，未抵押的財產視為一併抵押；
- 正在建造的建築物的抵押須辦理登記，以及抵押權於登記日期設立；及
- 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財產。倘須拍賣上述建設用地使用權，應當將該土地上新增的建築物與建設用地使用權一併拍賣，但新增建築物拍賣所得的價款，抵押權人無權優先受償。

根據國土資源部於2007年12月30日頒佈並於2008年2月1日起實施的土地登記辦法(國土資源部令第40號)，土地登記指登記有關土地的土地使用權以供公眾審查。對於土地使用權的抵押，抵押權人和抵押人應提交土地使用權證、主債務人與債權人的合同、抵押合同及其他相關證件申請土地使用權的抵押登記。同一宗地多次抵押的，以抵押登記申請先後為序辦理抵押登記。符合抵押登記條件的，主管國土資源部門應當將抵押合同約定的有關事項在土地登記簿和土地使用權證上加予以記載，並向抵押權人頒發土地他項權利證明書。



---

## 與行業有關的法律及法規

---

申請登記的抵押為最高額抵押的，應當記載所擔保的最高債權額、最高額抵押的期間等內容。國土資源部於2008年4月8日頒佈的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(國土資發[2008]70號)，要求根據有關法律嚴格進行土地登記，杜絕違規登記，並禁止通過土地登記使非法土地合法化。該通知指出，在涉及未決土地糾紛案件以及尚未支付全部合同價或土地使用權被非法更改的情況下，將不予辦理登記手續。

建設部於2008年2月15日頒佈並於2008年7月1日實施的房屋登記辦法規定：

- 辦理房屋登記，應當遵循房屋所有權和房屋佔用範圍內的土地使用權權利主體一致的原則；
- 房地產開發企業申請房屋所有權初始登記時，應當對建築區域內依法屬於全體業主共有的公共場所、公用設施和物業服務用房等房屋一併申請登記，由房屋登記機構在房屋登記簿上予以記載，不頒發房屋權屬證書；
- 預告登記後，未經預告登記的權利人書面同意，處分該房屋申請登記的，房屋登記機構應當不予辦理。預告登記後，債權消滅或者自能夠進行相應的房屋登記之日起三個月內，當事人申請房屋登記的，房屋登記機構應當按照預告登記事項辦理相應的登記；及
- 預售人和預購人訂立商品房買賣合同後，預售人未按照約定與預購人申請預告登記，預購人可以單方申請預告登記。

### 房地產租賃

根據建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日起實施的商品房屋租賃管理辦法，房屋租約各方應訂立書面租賃合同。房屋租賃採用了一項登記制度。訂約各方應就任何新訂租約、修訂或終止租約在該物業所在市縣級地方政府轄下房地產管理部門備案。住宅租約的一方可書面委託他人辦理租約登記及備案手續。

### 物權法

物權法規定與下列各類主要物權相關的詳細規則：

- 所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；

---

## 與行業有關的法律及法規

---

- 用益物權人對他人所有的不動產或者動產，依法享有佔有、使用和收益的權利；
- 擔保物權人在債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現擔保物實權的情形，依法享有就擔保財產優先受償的權利，但法律另有規定的除外；
- 國家、集體、私人的物權和其他權利人的物權受法律保護，任何單位和個人不得侵犯；
- 住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。非住宅建設用地使用權期間屆滿後的續期，依照法律規定辦理。該土地上的房屋及其他不動產的歸屬，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，依照法律、行政法規的規定辦理；及
- 業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。

### 房地產融資

中國人民銀行於2003年6月5日頒佈的關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知(銀發[2003]121號)詳細說明銀行就房地產開發和個人住房貸款用途提供貸款的規定如下，

- 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款發放，嚴禁以房地產開發營運資金貸款或其他形式貸款發放。對房地產開發企業已發放的非房地產開發貸款，各商業銀行按照「只收不放」的原則執行。房地產開發企業申請銀行貸款，其自有資金(指所有者權益)應不低於開發項目總投資的30%。商業銀行發放的房地產貸款，只能用於本地區的住房項目，嚴禁跨地區使用；
- 對土地儲備機構發放的貸款為抵押貸款，貸款額度不得超過所收購土地評估價值的70%，貸款期限最長不得超過二年。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
- 商業銀行應進一步擴大個人住房貸款的覆蓋面，擴大住房貸款的受益群體。為減輕借款人不必要的利息負擔，商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首付款比例仍執行20%的規定；對購買第二套以上(含第二套)住房的，應適當提高首付款比例。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

根據中國銀監會於2004年8月30日頒發的商業銀行房地產貸款風險管理指引(銀監發[2004]57號)，商業銀行不得向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或建築工程施工許可證的項目擁有人授出任何形式的貸款。

根據中國人民銀行於2005年3月16日頒佈並於2005年3月17日實施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，房地產價格上漲過快的城市和地區的個人按揭貸款的首付款比例由20%提高到30%。商業銀行可根據不同城市或地區的具體情況獨立確定房價上漲情況。

國務院於2006年5月24日轉發的關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見(國辦發[2006]37號)規定如下：

- 嚴格控制房地產開發信貸條件。對並無擁有按規定佔建設項目資本金總額的35%或以上的房地產開發商，商業銀行不得發放貸款。對閑置土地和未售商品房較多的房地產開發商，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制發放信貸及／或任何形式的滾動授信。對空置三年以上未售的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；
- 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買家，仍執行首付款比例20%的規定。

商務部、建設部和國家發改委於2006年7月11日執行的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)規定：

- 對投資房地產未取得外商投資企業批准證書和營業執照的境外投資者，不得進行房地產開發和經營活動；
- 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權證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯；及
- 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、股權轉讓協議或其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

中國人民銀行和中國銀監會於2010年9月29日聯合頒佈的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：

- 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；對不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暫停發放購房貸款；
- 對貸款購買商品住房，首付款比例調整到總售價的30%以上；對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於50%、貸款利率不低於基準利率1.1倍；及
- 各商業銀行要加強對消費性貸款的管理，禁止用於購買住房。對有土地閑置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售或有其他違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。對不認真執行差別化信貸政策的商業銀行，一經查實要嚴懲。

### 房地產項目的保險

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日實施及於2011年4月22日修訂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2003年5月23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(建質[2003]107號)進一步強調建築工程的意外傷亡保險的重要性，並提供了具體的指導。

### 適用於房地產開發商的主要稅項

#### 企業所得稅

企業所得稅法規定：

- 居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅；

非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅；非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅；及

---

## 與行業有關的法律及法規

---

- 中國政府和外國政府訂立的有關稅收的協定與本法有不同規定的，依照協定的規定辦理。

根據國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日實施的中華人民共和國企業所得稅法實施條例，對於非居民企業(在中國境內並無設立機構或場所)所得的收入，或對於非居民企業(其收入與在中國境內設立的機構或場所並無實際聯繫)，均須按已減免的10%稅率納稅。下列所得可以免徵企業所得稅：

- 外國政府向中國政府提供貸款取得的利息所得；
- 國際金融組織向中國政府或中國居民企業提供優惠貸款取得的利息所得；及
- 經國務院批准的其他所得。

根據國家稅務總局於2009年10月27日頒佈並實施的國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知(國稅函[2009]601號)，根據中國政府與外國簽署的避免雙重徵稅協議的有關規定(包括與香港和澳門簽署的避免雙重徵稅的安排)，「受益所有人」指有權利擁有和處置收入和上述收入所產生的權利或財產的個人。「受益所有人」可以是個人、公司或任何其他通常從事實質性經營活動的組織。代理人或導管公司不屬於「受益所有人」。「導管公司」指通常以避稅或減稅，轉移或累積溢利等目的而設立的公司。這類公司僅在所在國登記，以滿足法律所要求的組織形式，而不從事製造、經銷、管理等實質性經營活動。

根據國家稅務總局於2010年5月12日頒佈的關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知(國稅函[2010]201號)，一項物業於開始辦理交付手續(包括入住手續)或已實際投入使用時被視為已竣工。房地產開發商應及時結算及計算本年度的企業所得稅金額。

### 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日起實施，後於2008年11月修訂並於2009年1月1日起實施的中華人民共和國營業稅暫行條例，對於在中國境內提供該條例規定的勞務、轉讓無形資產或者銷售房地產的單位和個人，應當依照該條例繳納營業稅。轉讓房地產、其上層建築和附屬物的稅率為5%。

## 與行業有關的法律及法規

### 土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈並於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(國務院令第138號)的規定：

- 從轉讓房地產取得收入的任何納稅人須繳納土地增值稅；
- 土地增值稅實行四級超率累進稅率：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%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%。增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%。增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%；
- 有下列情形之一的，免徵土地增值稅：(i)納稅人建造普通標準住宅出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；(ii)因國家建設需要被中國政府依法徵收、收回的土地和房地產；及
- 計算增值額的扣除項目包括：(i)取得土地使用權所支付的租賃金額；(ii)開發土地的成本、費用；(iii)新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；(iv)與轉讓房地產有關的稅金；(v)財政部規定的其他扣除項目。

國家稅務總局於2002年7月10日頒佈的關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知(國稅函[2002]615號)要求，地方稅務機關須修改土地增值稅徵收的管理制度及相關操作規程，建立土地增值稅的適當報稅制度及改進預售物業的預先徵稅方法。通知亦指出，免徵土地增值稅的優惠政策已到期，以及對於在1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，應恢復徵稅。

於2004年8月5日頒佈的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(國稅發[2004]100號)指出，應進一步加強土地增值稅的徵收工作。未經主管機構批准的土地增值稅減免應立即糾正並恢復徵稅。除建設經濟適用房外，對各類房地產開發用地一律不得減免或免徵土地增值稅。財政部和國家稅務總局於2006年3月2日頒佈的關於土地增值稅若干問題的通知(財稅[2006]21號)澄清了以下與土地增值稅有關的事項：

- 該通知載有關於普通標準住宅的定義標準。開發商既建造普通標準住宅，又建造其他商品房的，應分別核算土地增值額。在此通知發佈之日前已向房地產所

---

## 與行業有關的法律及法規

---

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住宅的標準授予免徵土地增值稅的普通標準住宅，不做追溯調整；

- 各地要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準和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，科學合理地確定預徵率，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的，應根據稅收徵收管理法及其實施細則的有關規定，從限定的預徵期限屆滿的次日起，加收滯納金；及
- 對已竣工驗收合格的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的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、直轄市或計劃單列市地方稅務局規定。

國家稅務總局於2006年12月28日頒佈並於2007年2月1日實施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(國稅法[2006]187號)規定：

- 土地增值稅以國家有關部門審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。開發項目中同時包含普通住宅和非普通住宅的，應分別計算增值額；
- 符合下列情形之一的，納稅人應進行土地增值稅的清算：(i)房地產開發項目全部竣工、完成銷售的；(ii)整體轉讓未竣工決算房地產開發項目的；(iii)直接轉讓土地使用權的；
- 符合下列情形之一的，主管稅務機關可要求納稅人進行土地增值稅清算：(i)已竣工驗收的項目，已轉讓的房屋建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上，或該比例雖低於85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或自用的；(ii)

## 與行業有關的法律及法規

取得銷售(或預售)許可證滿三年仍未銷售完畢的；(iii)納稅人申請登出稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續的；或(iv)省稅務機關規定的其他情況；

- 房地產開發企業將開發產品用於職工福利、獎勵、對外投資、分配給股東或投資人、抵償債務、換取其他單位和個人的非貨幣性資產等，發生所有權轉移時應視同銷售房地產，其收入按下列方法確認：(i)按有關企業在同一地區、同一年度銷售的同類房地產的平均價格確定；(ii)由主管稅務機關參照當地當年、同類房地產的市場價格或評估價值確定；
- 房地產開發企業將開發的部分房地產轉為企業自用、出租或其他商業用途時，如果產權未發生轉移，不徵收土地增值稅，在稅款清算時不列收入，不扣除相應的成本和費用；及
- 房地產開發企業有下列情形之一的，稅務機關可以參照與其開發規模和收入水準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：(i)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或者拒不提供納稅資料的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或者成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)符合土地增值稅清算條件，未按照規定的期限辦理清算手續，經稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。

### 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(國務院令第224號)：

- 中國境內土地或樓宇的業權的承讓人(不論實體或個人)須繳付契稅；及
- 契稅稅率為3%–5%。省、自治區及直轄市的人民政府可在前述幅度內釐定實際稅率，並向財政部及國家稅務總局匯報以作記錄。

財政部和國家稅務總局於2008年10月22日頒佈並於2010年10月1日修訂的財政部國家



---

## 與行業有關的法律及法規

---

稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知(財稅[2008]137號)，對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅，以及對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施並於2006年12月31日由國務院修訂的中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例：

- 城市土地使用稅根據相關土地面積徵收。前段所述土地佔用面積的組織測量工作，由省、自治區、直轄市人民政府根據實際情況確定；及
- 土地使用稅每平方米年稅額如下：(i)大城市人民幣1.5元至人民幣30元；(ii)中等城市人民幣1.2元至人民幣24元；(iii)小城市人民幣0.9元至人民幣18元；(iv)縣鎮、建制鎮／基地、工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

### 房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施的中華人民共和國房產稅暫行條例(國發[1986]90號)，倘房產稅按房產餘值計算繳納，則稅率為1.2%；按房產租金計算繳納，則稅率為12%。

### 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(國務院令第11號)，就物業業權轉讓文件(包括財產所有權的轉讓文件)而言，其印花稅率按所列金額的0.05%徵收；就權利許可證書，包括房屋所有權證及土地使用權證，則按項目徵收，每項收取人民幣5元。

### 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，產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論實體或個人)，均須繳納城市維護建設稅。倘納稅人的所在地為市區，則稅率為7%；納稅人的所在地為縣、鎮，則稅率為5%；納稅人的所在地不在市區或縣或鎮，則稅率為1%。

根據國務院於2010年10月18日頒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)，有關城市維護建設稅的法規、規章和政策自2010

---

## 與行業有關的法律及法規

---

年12月1日起適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。1985年及1986年以來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、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

### 教育費附加

根據國務院於1986年4月28日頒佈並分別於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的徵收教育費附加的暫行規定(國務院令第588號)，產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論實體或個人)，均須繳納教育附加費，除非該繳稅人按照國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知所規定須繳納農村教育費附加則除外。

根據國務院於2010年10月18日頒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2010年12月1日起，有關教育費附加的法規、規章和政策適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

### 穩定房價的措施

國務院辦公廳於2005年3月26日頒佈關於切實穩定住房價格的通知(國辦發明電[2005]8號)，該通知規定了就抑制住房價格過快上漲及促進房地產市場健康發展而採取的措施。於2005年5月9日，國務院辦公廳轉發由建設部等部門頒佈的關於做好穩定住房價格工作意見的通知(國辦發[2005]26號)，其規定：

- 強化規劃調控，改善住房供應結構：

各地要根據本地房地產市場需求情況，盡快明確今明兩年普通商品住房和經濟適用住房建設規模、項目佈局以及進度安排。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，並明確開工、竣工面積和佔住房建設總量的比例，盡快向社會公佈，接受社會監督，穩定市場預期。省級人民政府要加強對各市(區)、縣執行情況的監督檢查。各地城市規劃行政主管部門要在符合城市總體規劃的前提下，根據中低價位普通商品住房和經濟適用住房的建設需求，

## 與行業有關的法律及法規

加快工作進度，優先審查規劃項目，在項目選址上予以保證。同時，上述管理部門要嚴格控制低密度、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，由城市規劃管理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，房地產管理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。各地要加強房地產開發項目的規劃許可監管，對兩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：

各地區要在嚴格執行土地利用總體佈局和規劃的前提下，根據房地產市場變化情況，適時調整土地供應結構、供應方式及供應時間。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，著重增加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。要進一步完善土地收購儲備制度，積極引入市場機制，進行土地開發整理，降低土地開發成本，提高普通商品住房用地的供應能力；

- 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管：

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營業稅；個人購買普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；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營業稅。各地要嚴格界定現行有關住房稅收優惠政策的適用範圍，加強稅收徵收管理；

- 明確享受優惠政策普通住房標準，合理引導住房建設與消費：

為了引導住房建設與消費，大力發展省地型住房，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：住宅社區建築容積率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格1.2倍。各省、自治區、直轄市要根據實際情

---

## 與行業有關的法律及法規

---

況，制定在其行政地區範圍內享受優惠政策普通住房的具體標準。允許單套建築面積和價格標準適當浮動，但向上浮動的比例不得超過上述標準的20%。各直轄市和省會城市的具體標準要報建設部、財政部、國家稅務總局備案後，在2005年5月31日前公佈；

- 加強經濟適用住房建設，完善廉租住房制度：

各地要按經濟適用住房管理辦法(建設部[2004]77號)和當地人民政府的規定，落實經濟適用住房項目招投標的制度，加強經濟適用住房建設，嚴格實行政府指導價，控制套型面積和銷售目標，切實降低開發建設成本，建設單位利潤要控制在3%以內。有關具體要求在國有土地劃撥決定書中予以明確，並向社會公示。鼓勵發展並規範住房出租業，多管道增加住房供給，提高住房保障能力。

國務院於2006年5月24日轉發建設部和其他相關政府機構的關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見(國辦發[2006]37號)規定如下：

- 調整住房供應結構：

開發商須重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品房；截至2006年6月1日，凡新審批、新開工的住房建設，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，必須達到建設總面積的70%或以上。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，必須獲建設部批准。過去已審批但未取得建築工程施工許可證的項目必須遵循前述比例；

- 進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用：

(i)自2006年6月1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，銷售時按其

## 與行業有關的法律及法規

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，商業銀行不得批授貸款；

(ii)對閑置土地和未售商品住房較多的房地產開發企業，商業銀行應按照審慎經營原則，以嚴格控制發放信貸及／或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的未售商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；

(iii)中小套型普通住房(含經濟適用住房)和廉租住房的開發土地供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應在限套型、限房價的基礎上，以拍賣方式出讓給房地產開發企業。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、大套型住房的土地供應；及

(iv)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，有關當局依法將從高徵收附加費，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其國有土地使用權。對已投資額不足建議投資總額四分之一或開發建設面積不足建議總建築面積三分之一，且未經批准中止開發建設連續滿一年的房地產開發企業，則按閑置土地處置。

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(建住房[2006]165號)規定，於2006年6月1日，各城市(包括鎮和縣)新審批、新開工的商品住宅項目總建築面積中，單位建築面積90平方米或以下小型住房(含經濟適用住房)面積所佔比重(從2006年6月1日起計算)，必須達到總建築面積70%或以上。

國土資源部於2007年9月30日頒佈並於2010年1月1日修訂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(國土資發[2007]236號)規定：

- 收緊處置閑置土地的措施，各市、縣國土資源局於編製年度土地供應計劃時，須優先保障廉租房、經濟適用房和中低價位、中小套型普通商品房建設用地的需要，且此類住房的年度供應量不得少於年度土地供應總量的70%；及
- 地方部門須控制土地供應規模和縮短土地開發期，每宗土地的開發時間原則上不得超過三年，以確保土地開發的效率。

## 與行業有關的法律及法規

中國人民銀行和中國銀監會於2008年7月29日聯合頒佈的關於金融促進節約集約用地的通知(銀發[2008]214號)規定，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授信融資。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：

- 屬於禁止類別的建設項目；
- 利用農村集體建設用地進行的房地產開發項目；及
- 相關土地已閑置兩年或以上的房地產開發項目。

根據財政部和國家稅務總局於2009年12月22日聯合頒佈的關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知(財稅[2009]157號)，對於其購買日期起計五年內轉讓其非普通住宅物業的任何個人，應根據該出售所得款項總額徵收營業稅。倘任何個人於其購買日期起計五年後轉讓其非普通住宅物業或於其購買日期起計五年內轉讓其普通住宅物業，則應根據該物業的出售所得款項和購買價格的差額徵收營業稅。對於其購買日期起計五年或以後轉讓其普通住宅物業的任何個人，將獲豁免徵收營業稅。該通知已被廢止及被財政部和國家稅務總局於2011年1月27日頒佈的關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知(財稅[2011]12號)取代。

根據國務院於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(國辦發[2010]4號)，將進一步加強和改善房地產市場監管。為管理市場預期及促進房地產市場的平穩健康發展，經濟適用房和普通商品房的供應將會增加，以滿足用戶需求及遏制投機購房者。增加房屋供應亦可促進風險管理和市場監管。此外，額外住宅物業按揭貸款的最低首付為已透過按揭貸款購買住宅物業的任何家庭成員(包括借款人、其配偶及受供養子女)將購買的物業價值的40%。額外住宅物業按揭貸款的利率應反映相關風險水平。

根據財政部和國家稅務總局於2010年1月27日頒佈的關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知(財稅[2011]12號)，對於其購買日期起計五年內出售其住宅物業的任何個人，應根據出售所得款項總額徵收營業稅。倘任何個人於其購買日期起計五年或以後出售其非普通住宅物業，則應根據該物業的出售所得款項和購買價格的差額徵收營業稅。對於其購買日期起計五年或以後出售其普通住宅物業的任何個人，將獲豁免繳納營業稅。

國務院於2010年4月17日頒佈的關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知(國發

---

## 與行業有關的法律及法規

---

[2010]10號) 實行一系列新措施遏制中國部分城市房價過快上漲。其中的新措施包括：

- 提高最低首付款規定：
  - (i) 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%；
  - (ii) 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%，且按揭貸款利率不應低於中國人民銀行一年期貸款基準利率的1.1倍；及
  - (iii) 對於透過按揭貸款購買第三套或以上物業的買家，商業銀行應大幅提高最低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；商業銀行不得向持有閑置土地或操縱土地儲備或價格的開發商發放貸款；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：

已向當地政府提交待售竣工物業資料或已獲得預售許可證的房地產開發企業須及時向公眾公告披露待出售物業，並確切按向當地政府所提供價格出售物業。

財政部、國家稅務總局及建設部於2010年9月29日聯合頒佈並於2010年10月1日實施的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(財稅[2010]94號)，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套住房的人士不會享有所得稅豁免。

根據國務院辦公廳於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(國辦發[2011]1號)，其規定：

- 加大保障性安居工程建設力度。2011年，全國建設保障性住房和棚戶區改造住房10,000,000萬套。各地政府須保證保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型商

---

## 與行業有關的法律及法規

---

品住房用地不低於其土地供應量的70%。新房地產開發商的質素及其資金來源須經過嚴格審查：

- 參加土地競買的單位或個人，必須說明資金來源並提供相應證明。對擅自改變保障性住房用地性質的，要堅決糾正和嚴肅查處。對已劃撥作房地產開發，但超過兩年沒有開工建設的土地，其土地使用權須予作廢。倘土地未開發超過一年，將處以閑置罰款。各地方政府要依法查處非法轉讓土地使用權的行為及相應採取必要行動。對房地產開發項目投資額(不含土地價款)少於該項目價值的25%以上的，不得進行土地劃撥及不得批准房地產開發項目；及
- 對個人購買住房不足五年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵收營業稅。對貸款購買第二套住房的，首付款比例不低於總購買價的60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。於任何城市，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)；對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭或無法提供一定期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，要暫停在本城市內向其售房。

國家發改委於2011年3月16日頒佈並於2011年5月1日實施的商品房銷售明碼標價規定(發改價格[2011]548號)規定：

- 中國境內的房地產開發企業和中介服務機構(以下統稱「商品房經營者」)銷售新建商品房，應當按照本規定實行明碼標價。中介服務機構銷售二手房的明碼標價參照本規定執行；
- 各級政府價格主管部門是商品房銷售明碼標價的管理機關，依法對商品房經營者執行明碼標價和收費公示規定的情況進行監督檢查；
- 已取得預售許可證和銷售現房的房地產經營者，要在公開房源時，按照本規定實行明碼標價；
- 商品房經營者應當在商品房交易場所的醒目位置放置標價牌、價目表或者價格



---

## 與行業有關的法律及法規

---

手冊，有條件的可同時採取電子信息屏、多媒體終端或電腦查詢等方式。採取上述多種方式明碼標價的，標價內容應當保持一致；

- 商品房銷售明碼標價應當做到價目齊全，標價內容真實明確、字跡清晰、標示醒目，並標示價格主管部門投訴舉報電話；及
- 商品房銷售明碼標價實行一套一標。商品房經營者應當對每套商品房進行明碼標價。按照建築面積或者套內建築面積計價的，還應當標示建築面積單價或者套內建築面積單價。

國務院辦公廳於2013年2月26日頒佈並實施的關於繼續做好房地產市場調控工作的通知(國辦發[2013]17號，以下簡稱「17號通知」)規定：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施

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；購房資格審查環節應前移至簽訂購房合同(或購房意向書)前；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，要暫停在本市行政區域內向其售房。對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可根據地方人民政府新建商品住房政策要求和價格控制目標，進一步提高第二套住房的最低首付款比例和貸款利率。稅務、住房城鄉建設部門要密切配合，對出售自有住房應徵收的個人所得稅，通過稅收及房屋登記等歷史信息能核實房屋原值的，應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵。

- 增加普通商品住房及房地產建設用地供應

原則上2013年住房用地供應總量應不低於過去五年平均實際供應量。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。

- 加強房地產市場預期管理

2013年起，各地區要提高商品房預售門檻，各地區要切實強化預售資金管理，完善監管制度；尚未實行預售資金監管的地區，要加快制定本地區商品房預售

---

## 與行業有關的法律及法規

---

資金監管辦法。對預售方案報價過高且不接受城市住房城鄉建設部門指導，或沒有實行預售資金監管的商品房項目，可暫不核發預售許可證。

- 加強房地產開發商信用管理

對擁有閑置土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門要建立聯動機制，加大查處力度。國土資源部門要禁止其參加新土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組申請，銀行業監管部門要禁止其通過信託計劃融資。稅務部門要強化土地增值稅的徵收管理工作，嚴格按照有關規定進行徵收審核和稽查。

廣東省人民政府辦公廳於2013年3月25日頒佈並實施的廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知(粵府辦[2013]11號)規定了關於貫徹和執行17號通知的具體措施，包括以下內容：

- 切實落實政府穩定房價的問責制度

廣州、深圳市要按照保持房價基本穩定的原則，確定2013年度新建商品住房價格控制目標，於2013年3月底前將該目標報相關政府部門備案，並向社會公佈。

- 堅決執行商品房限購措施

嚴格執行出售自有住房個人所得稅按轉讓所得收入的20%比例的徵收規定。

廣州、深圳、珠海及佛山市要繼續嚴格執行住房限購政策，原出台的住房限購政策與17號通知要求不符的，應立即作出調整。

- 增加中小套型普通商品住房及房地產建設用地供應

各地級以上市政府要向社會公佈2013年度住房用地供應計劃，並報省國土資源廳備案。

要建立單位為90平方米以下的中小套型普通商品住房建設項目行政審批快速通

---

## 與行業有關的法律及法規

---

道，加快中小套型普通商品住房項目的供地、建設和交付出售。

- 加強房地產市場監管

要嚴格執行廣東省商品房預售管理條例中有關商品房預售許可管理的規定，有條件的地區可適當提高商品房預售門檻。

### 當地限制性措施

以下討論涉及我們營運所在的多個城市為限制當地物業購置而採納的措施。截至最後可行日期，汕頭、東莞、陵水及中山並無頒佈限制物業購置的法律或法規。

### 深圳

根據深圳市人民政府於2011年3月29日頒佈並實施的深圳市人民政府辦公廳關於進一步做好我市房地產市場調控工作確保年度新建住房價格控制目標的通知(深府辦[2011]30號)，深圳市非本市戶籍居民家庭購房時提供的納稅繳納證明必須符合最近連續繳納12個月或以上(不含補繳)的條件。非本市戶籍居民家庭購房時提供的社保繳納證明必須符合下列條件之一：(i)最近連續繳納12個月或以上養老保險並醫療保險；(ii)最近連續繳納12個月或以上養老保險並工傷保險；及(iii)最近連續繳納12個月或以上醫療保險並工傷保險。

於2013年3月28日頒佈並實施的深圳市人民政府辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知(深府辦[2013]12號)對貫徹和實施17號通知以及11號通知規定了具體房地產市場調控措施，該等具體措施包括：

- 加強徵收房地產稅

嚴格執行17號通知關於出售自有住房個人所得稅的徵收規定。完善房地產價格評估方法，發揮其在房地產稅徵收中的積極作用，繼續加強存量房交易稅收徵管工作，並根據房價變動，適時、適當調整徵稅評估價格。

- 嚴格實施差別化住房信貸政策

中國人民銀行深圳市中心支行可根據深圳市新建商品住房政策要求和價格控制目標，在必要時候調整第二套住房的最低首付款比例和貸款利率。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

- **嚴格執行商品住房限購政策**

城市規劃和國土資源部門要加強與稅務、民政、公安、社保等部門的合作，實現資訊互通，杜絕通過補繳社保、多重戶口等方式規避限購政策的行為。各有關部門要加大對提供虛假資訊、以欺騙手段獲取房地產預售合同備案、房地產過戶登記等違法違規行為的查處力度，堅決遏制房地產市場投機行為。

- **進一步加強房地產市場監管和預期管理**

進一步完善房地產行業信用管理制度，將違法違規銷售等行為記入房地產企業信用檔案，並依據相關規定進行處理。

### 廣州

根據廣州市人民政府於2011年2月23日頒佈的廣州市人民政府辦公廳關於貫徹國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知的實施意見(穗府辦[2011]3號)，廣州市自本意見發佈之日起，暫定對在本市已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭、能提供兩年內在本市累計繳納一年以上納稅繳納證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)。對在本市已擁有兩套或以上住房的本市戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非本市戶籍居民家庭、不能提供兩年內在本市累計繳納一年以上納稅繳納證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在本市向其售房。境外機構和個人購買商品住房的，嚴格按照國家有關政策執行。違反規定購房的，不予辦理房地產登記。符合中共廣州市委廣州市人民政府關於加快吸引培養高層次人才的意見(穗字[2010]11號)有關高層次人才條件的非本市戶籍人員，且在廣州市無自有住房的，可購一套住房。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

廣州市人民政府辦公廳於2013年3月31日頒佈並實施的廣州市人民政府辦公廳關於貫徹廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作通知的實施意見(穗府辦[2013]14號)規定了17號通知及11號通知下更為具體的房地產市場調控措施，該等措施主要包括：

- **切實落實政府穩定房價的問責制度**

確定廣州市新建商品住房(不含保障性住房)價格漲幅要低於廣州市城市居民人均可支配收入實際增幅。

- **堅決執行商品房限購措施**

非廣州市戶籍居民家庭能提供購房之日前兩年內在廣州市連續繳交一年以上個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；非廣州市戶籍居民家庭不得通過補繳當地稅務或社會保險繳納證明購買住房。

中國人民銀行廣州分行可結合2013年廣州市新建商品住房的政策要求和價格控制目標，提高第二套住房的最低首付款比例和貸款利率。

嚴格執行17號通知關於出售自有住房個人所得稅的徵收規定。加強土地增值稅徵收管理，加大對房地產項目的土地增值稅徵收力度。

- **增加中小套型普通商品住房及房地產建設用地供應**

要確保各類保障性住房和中低價位、中小套型住房用地供應比例不低於住房用地供應總量的70%，禁止容積率等於或小於1的低密度住房用地供應。

要建立單位為90平方米以下的中小套型普通商品住房建設項目行政審批快速通道。在符合信貸條件的前提下，對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通住房建設專案，銀行業金融機構要優先支援其開發貸款需求。

- **加強房地產市場監管和預期管理**

預售方案申報價格過高且不接受國土資源和房管部門指導的商品住宅專案，暫不核發預售許可證。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

由廣州市國土資源和房屋管理局牽頭，市工商、物價管制、建設等部門配合，加強整頓和規範房地產市場秩序，重點查處違反住房限購政策、違規銷售、違規經紀、哄抬房價、發佈虛假廣告等房地產市場違法、違規行為。

### 南寧

根據南寧市人民政府於2011年3月24日頒佈的南寧市人民政府辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的通知(南府辦[2011]61號)，南寧市將執行住房限購措施。當局將繼續抓好在本市市區範圍內實行的限定居民家庭購買住房套數政策的落實工作，通過合理引導住房消費，抑制投資投機性購房行為，防止房價過快上漲。

於2013年4月10日頒佈並實施的南寧市人民政府辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知(南府辦[2013]58號)對貫徹和實施17號通知規定了具體的措施，該等具體措施包括：

- **繼續嚴格執行普通商品住房限購措施**

稅務、民政、公安、社保等部門進一步完善資訊共用和審核工作機制，加強購房資格審核，對不具備購房資格的購房人，主管住房登記機構不予辦理房屋登記；對違反政策規定，或教唆、協助購房人偽造證明材料、騙取購房資格的房地產開發企業、房地產經紀機構及其員工，暫停網上簽約或交易申請，其違規行為記入信用檔案，並由其承擔相應法律責任。

- **完善差別化住房信貸政策**

繼續嚴格執行第二套(及以上)住房信貸政策，堅決抑制投機投資性購房；強化借款人資格審查，嚴格按規定調查家庭住房登記記錄和借款人徵信記錄，不得向不符合信貸政策的借款人違規發放貸款。

- **發揮稅收政策的調節作用**

稅務、住房管理部門要密切配合，執行國家關於個人轉讓住房的各項稅收政策。對出售自有住房應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等歷史資訊能

---

## 與行業有關的法律及法規

---

核實房屋原值的，應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵；不能核實房屋原值的，依法按照核定徵收方式計徵；對個人轉讓自用5年以上，並且是家庭唯一住房取得的所得，依法繼續免徵個人所得稅。

- **嚴格土地競買人資格審查**

凡存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為、非法轉讓土地使用權等違法行為及違背土地使用權轉讓合同約定條件開發利用土地、囤地炒地者、仍存在欠繳土地出讓價款和存在土地閑置行為者及其控股股東不得參與本市土地競買活動。

- **強化住房用地供後監管**

對「招拍掛」供應的住房用地，嚴禁改變用途，對房地產開發建設投資達不到投資總額25%以上的（不含土地價款），不得以任何方式轉讓土地及土地使用權合同約定的土地開發項目。

- **加強商品房預售**

取得預售許可證的商品房項目，房地產開發企業要在10日內公開全部准售房源。上述項目的預售資金由監管機構負責監管，並優先保證用於商品房建設，確保商品房預售項目如期竣工交付。

### 成都

根據2011年2月15日頒佈並實施的成都市房管局、成都市發改委、成都市財政局、成都市國土局、成都市金融辦關於貫徹落實國務院進一步加快推進住房保障做好房地產調控工作要求的實施意見（成房發[2011]7號），在成都市主城區暫時實行住房限購政策。成都市戶籍居民家庭在老城區已擁有一套住房的，可以再購買第二套住房（含新建商品住房和二手住房，下同），但暫停購買第三套住房；非本市戶籍居民家庭在成都老城區無住房的，可憑該市納稅繳納證明或社會保險繳納證明在該市老城區購買一套住房，但暫停購買第二套住房；不能提供本市納稅繳納證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在本市老城區購買住房。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

### 佛山

根據佛山市人民政府於2011年3月18日頒佈的關於貫徹國務院房地產調控政策進一步促進佛山市房地產市場平穩健康發展的通知(佛府辦[2011]28號)，佛山市實施市行政區域內住房限購措施，原則上對已有一套住房的佛山戶籍居民家庭和能夠提供在佛山一年以上納稅繳納證明或社會保險繳納證明的非佛山戶籍居民家庭，限購一套住房；對已擁有兩套或以上住房的佛山戶籍居民家庭和擁有一套或以上住房的非佛山戶籍居民家庭、無法提供一年以上在佛山納稅證明或社會保險繳納證明的非佛山戶籍居民家庭，暫停在本市行政區域內向其售房(自發文之日起)。

### 珠海

根據2011年10月31日頒佈的珠海市人民政府辦公室關於深入開展房地產市場調控工作的通知，自2011年11月1日起，本市戶籍居民家庭(含駐珠部隊現役軍人和現役武警家庭)、可提供購房日期的前兩年內在本市累計繳納一年以上的納稅繳納證明或社會保險費繳納證明的非本市戶籍居民家庭，在香港洲主城區內只能新購一套商品住房；不能提供購房日期的前兩年內在本市累計繳納一年以上的納稅繳納證明或社會保險費繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在香港洲主城區內向其售房。

### 惠州

於2013年7月19日由惠州市人民政府辦公室頒佈的《惠州市人民政府辦公室關於繼續做好房地產市場調控工作的意見》(惠府辦[2013]52號)，對貫徹和實施《廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(粵府辦[2013]11號)規定：

- **嚴格實施差別化住房信貸政策**

銀行業金融機構、公積金管理中心要按照17號通知的精神，嚴格執行購房信貸政策。銀行業金融機構要進一步落實好對首套房貸的首付款比例和貸款利率政策，嚴格執行第二套(及以上)住房信貸政策。強化借款人資格審查，嚴格按照規定核查購房家庭住房登記記錄和借款人征信記錄，不得違規向不符合法律法規或政策要求的貸款人發放貸款。



---

## 與行業有關的法律及法規

---

- **加強房地產稅收征管**

稅務部門要嚴格執行國家關於個人轉讓房地產的各項稅收政策，進一步健全存量房評估系統，堅決堵塞“陰陽合同”產生的稅收漏洞。加強對土地增值稅的徵收管理，加大土地增值稅清算力度。

- **增加中小套型普通商品住房供應**

保障性住房和中小套型普通商品住房用地不低於住房建設用地年度供應總量的70%。建立90平方米以下中小套型普通商品住房建設項目行政審批快速通道，加快中小套型普通住房項目的供地、建設和上市。2013年商品住房用地的供應量原則上不低於前5年平均實際供應量。

- **加強房地產市場監管，完善市場信息發佈機制**

加強商品住房預售管理，建立國土資源、住房和城鄉規劃建設、房管、工商、稅務、物價、公安、城管執法等部门聯動機制，全方位加強對商品房建設、銷售違法行為的查處，保護消費者權益。強化商品房預售許可管理，嚴禁無證售房。引導房地產開發企業理性定價。規範房地產中介機構，加強商品房買賣合同管理。建立和完善商品房預售廣告備案制度。強化預售資金管理，完善監管制度，確保新建商品住房預售資金用於後續工程建設。

### 人民防空物業

中國有多項關於人民防空項目建設的法律及法規，包括中華人民共和國國防法、中華人民共和國人民防空法、中華人民共和國物權法、人民防空工程平時開發利用管理辦法及國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見。根據該等法律及法規，戰時將用於防空的地下室須在城市新建建築修建作防空用途。倘任何建築項目因任何地質原因而不能設有地下室，則須支付有關替代地盤建設工程的費用。防空建設的投資者有權獲得其使用帶來的任何利益，並須在平時管理該建設。使用民用防空工程建設的人士須向相關防空機關登記。根據於1996年10月29日頒佈的中華人民共和國人民防空法，政府鼓勵、

---

## 與行業有關的法律及法規

---

支持企業、機構、公共團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。政府鼓勵平時利用人民防空工程為經濟發展和人民生活服務。然而，平時利用人民防空工程不得影響其防空效能。

### 環境保護

有關規管中國房地產開發的環境保護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，視乎項目對環境構成的影響而定，開發商須向有關部門提交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表格，有關部門方會批准房地產開發項目施工。此外，於房地產開發竣工後，有關環境部門亦會檢驗該物業，以確保符合適用環境保護標準及規定，方可將物業交付買方。

### 海外上市

根據商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會和國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並於2009年6月22日經商務部修訂的關於外國投資者併購境內企業的規定(商務部令[2009]6號)，特殊目的公司是指中國境內公司或自然人為實現以其實際擁有的境內公司權益在境外上市而直接或間接控制的境外公司。倘特殊目的公司在海外上市，須經國務院轄下證券監管機構批准。

### 外匯管制

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的中華人民共和國外匯管理條例，國家不得限制經常性國際付款及轉賬。企業的外匯收入可以調回境內或者存放境外；調回境內或者存放境外的條件、期限等，由國務院外匯管理部門根據國際收支狀況和外匯管理的需要作出規定。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准，但國家另行批准的除外。

根據外匯管理局於2005年10月21日頒佈並於2005年11月1日實施的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(匯發[2005]75號)(第75號通知)，

---

## 與行業有關的法律及法規

---

於成立或取得有關特殊目的公司的控制前，各中國居民（不論是自然人或法人），必須向有關所在地的外匯管理局分局完成境外投資外匯登記手續。

國家外匯管理局及建設局於2006年9月1日聯合發佈的關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知（匯發[2006]47號）規定：(i)外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本或未取得土地使用權證或開發項目資本未達到項目投資總額的35%，外匯局不予辦理外債登記亦不批准外債兌換；(ii)外資機構或外籍個人收購國內房地產企業，未能以自有資金一次過付清全部轉讓款項，外匯局不予辦理來自轉股的外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不能訂立協議並包含保證任何一方固定回報或變相固定回報條款，外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)外資機構或外籍在國內銀行專門為國外投資者開辦的外匯賬戶資金不能用於房地產開發或營運。通知亦規定有關在中國設立的海外機構分支、海外個人，港澳臺居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

根據國家外匯管理局於2008年8月29日頒佈的國家外匯管理局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（匯綜發[2008]142號），外商投資企業申請外匯資本金結匯，事先應當經會計師事務所辦理資本金驗資。外匯資本金結匯所得資金，應僅在有關政府部門批准的經營範圍內使用，且不得用於股權投資。除該企業是外商投資房地產企業外，不得以外匯資本金結匯所得資金購買非自用境內房地產。

國家外匯管理局於2011年11月9日頒佈並實施的國家外匯管理局關於進一步明確和規範部分資本項目外匯業務管理有關問題的通知（匯發[2011]45號）規定：

- 外商投資企業不得以外匯資本金結匯所得人民幣資金用於境內股權投資。經相關主管部門批准的股權投資類外商投資企業以其外匯資本金、境內中資機構以資產變現賬戶內的外匯資金進行境內股權投資，參照外商投資企業的外匯出資管理原則辦理；
- 外商投資企業以外匯資本金結匯所得人民幣資金支付土地使用權出讓金的，辦理結匯業務的銀行應要求企業提交國有建設用地出讓合同以及相應的非稅繳款

---

## 與行業有關的法律及法規

---

通知單等材料，嚴格審核相關合同、繳款通知單以及結匯支付財政專戶之間的一致性。非房地產類外商投資企業不得以結匯所得人民幣資金支付購買非自用房地產的相關費用；及

- 外商投資企業不得以外匯資本金結匯所得人民幣資金發放委託貸款、償還企業間借貸(含第三方墊款)以及償還轉貸予第三方的銀行貸款。