

## 第一部分：與房地產開發有關的法律法規

### A. 房地產開發企業的設立

#### (a) 一般法規

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日發佈、於1995年1月起施行，並分別於2007年8月及2009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》」），房地產開發，是指在依法取得土地使用權的國有土地上進行基礎設施、房屋建設的行為；房地產開發企業定義為以營利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發經營條例》」），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 有人民幣1百萬元或以上的註冊資本；及
- 有四名或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，二名或以上持有關資格證書的專職會計人員。

根據《開發經營條例》，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出高於前款的規定。根據湖北省人民政府於1999年11月19日頒佈的《湖北省城市房地產開發經營管理辦法》），除相關法律法規所指定之要求外，從事房地產開發的企業亦須符合下列要求：

- 有人民幣2百萬元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有資格證書的房地產專業、土木工程專業專職技術人員、一名或以上持有資格證書的建設、房地產的專職管理人員，及兩名或以上持有資格證書的專職會計人員。

根據《開發經營條例》，設立房地產開發企業，應當向工商行政管理局申請登記。房地產開發企業自領取營業執照之日起30日內，亦須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。外商投資設立房地產開發及銷售企業的，還應當依照中國的外商投資企業法律法規的相關規定，辦理相關審批手續。

根據國務院於2004年4月26日發佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不含經濟適用房項目）最低資本金比例提高到35%及以上。2009年5月，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品住房項目和保障性住房項目的最低資本金比例下調為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例下調為30%。

#### **(b) 外商投資房地產開發企業**

根據商務部和國家發改委於2011年12月24日發佈並於2012年1月30日施行的《外商投資產業指導目錄》，

- 土地成片開發（限於合資、合作）屬於限制外商投資產業；
- 高檔賓館、高檔寫字樓、國際會展中心的建設、經營屬於限制外商投資產業；
- 房地產二級市場交易及房地產仲介或經紀公司屬於限制外商投資產業；
- 高爾夫球場、別墅的建設、經營屬於禁止外商投資產業；及
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

外商如要經營房地產開發及經營業務，應依據中國有關外商投資企業法律、行政法規的規定，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業，且須經由相關外商投資管理機關審批。

2010年4月6日，國務院發佈《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》。該意見規定，《外商投資產業指導目錄》中總投資（包括增資）3億美元以下的鼓勵類、允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由地方政府有關部門核准。

2010年5月4日，國家發改委發佈《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》。根據該通知，原由國家發改委核准的《外商投資產業指導目錄》中總投資（包括增資）3億美元以下的鼓勵類、允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由省級發展改革委核准；其中，《外商投資產業指導目錄》中限制類項目核准權限暫不下放。

2010年6月10日，商務部發佈《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》。根據該通知，《外商投資產業指導目錄》鼓勵類、允許類總投資3億美元和限制類總投資5,000萬美元以下的外商投資企業的設立及其變更事項，由地方商務主管部門負責審批和管理；單次增資額在上述限額以下的增資事項，由地方審批機關負責審批和管理。

2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、工商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》。根據該意見，外商投資中國房地產市場須符合下列要求：

- 境外機構或個人在境內投資購買非自住房地產，須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有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。

- 外資設立房地產開發企業，投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元）的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金按現行規定執行。
- 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權出讓金後，憑上述證照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》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，到稅務機關辦理稅務登記。
- 外商投資房地產開發企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產開發企業，由商務主管部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交：(a)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》等的保證函；(b)《國有土地使用證》；(c)相關建設房地產主管部門的變更備案證明；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明材料。
- 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，或收購合資企業中方股權的，須妥善安置房地產企業的職工、處理銀行債務，並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在境內進行上述活動。

2006年8月14日，商務部辦公廳頒佈《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〉有關問題的通知》。該通知規定，如外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」）的投資總額在300萬美元以上的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在300萬美元以下（含300萬美元）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及其他方式併購境內房地產企業，須妥善安置房地產企業的職工，處理銀行債務，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。

2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《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》(「50號通知」)。根據該通知：

- 各地商務主管部門應加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產開發項目。
- 外商投資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、土地開發商或房地產建築物所有人簽訂預約購買協議。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，以及外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發經營，應向審批部門申請辦理相關手續。
- 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。
- 外商投資房地產企業的中方或外方投資者不得以任何形式訂立任何固定回報或變相固定回報條款。
- 地方審批部門批准設立外商投資房地產公司，應即時向商務部備案。地方外匯管理部門、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，不予辦理資本專案結售匯手續。

2007年7月10日，國家外匯管理局綜合司發佈《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》(「130號通知」)，對外商在中國房地產業進行投資作出進一步限制。根據130號通知：

- 對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業(含新設和增資)，外匯管理局或其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；及
- 對2007年6月1日或之後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，外匯管理局或其各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續。

儘管該通知已於2013年5月廢除，惟有關限制及規定繼續有效。

商務部於2008年6月18日發佈並於2008年7月1日施行的《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「23號通知」)。根據23號通知：

- 商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業備案材料進行核對；
- 投資設立(包括增資)的外商投資房地產企業應符合項目公司原則，且僅限於經營經批准的單一房地產項目。

2008年8月29日，國家外匯管理局發佈《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》(「142號通知」)。根據142號通知，外商投資企業資本金結匯所得的人民幣資金，應在政府審批部門批准的經營範圍內使用，除另有規定外，該等資金不得用於中國境內的股權投資；除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以資本金結匯所得人民幣資金購買非自住境內房地產。

2010年11月22日，商務部發佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，該通知規定對境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買、出售境內已建／

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經營業務的投資性公司，要嚴格控制以返程投資方式設立境內房地產企業。

## B. 房地產開發企業的資質

根據建設部（現住房和城鄉建設部，下同）於2000年3月29日頒佈的《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》申請核定企業資質等級，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。建設部負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方房地產開發主管部門則負責本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。根據該《資質管理規定》，房地產開發企業按照企業分為四個資質等級：

- 一級資質由省級建設主管部門初審，然後由建設部作最終審批。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產項目。
- 二級資質或二級資質以下由地方建設主管部門審批。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積少於25萬平方米的項目，承擔業務的具體範圍由省級建設主管部門確定。根據湖北省建設廳於2000年7月27日頒佈並施行的《湖北省房地產開發企業資質管理實施細則》，二級資質的房地產開發企業可承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，可以在全省範圍承攬房地產開發項目；三級資質的房地產開發企業可承擔建築面積10萬平方米以下的開發建設項目，限定在本市（州）行政區域內承攬房地產開發項目；四級資質的房地產開發項目企業可承擔建築面積4萬平方米以下的開發建設項目，不得承擔八層以上的開發建設項目，限定在本市區（縣、市）範圍內承攬房地產開發項目。

根據《開發經營條例》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對房地產開發企業核定資質等級。

根據《資質管理規定》：

- 通過資質審查的房地產開發企業將由資質審查機關發給相應等級的資質證書。各資質等級企業只可在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔任務。
- 新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內到房地產開發主管部門申請備案，房地產開發主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期一年，經房地產開發主管部門批准，可以延長期限，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。
- 房地產開發企業的資質需進行年檢。

### C. 房地產項目的開發

#### (a) 房地產開發用地

全國人民代表大會於1988年4月12日修訂《憲法》，允許依法轉讓土地使用權。1988年12月29日，全國人民代表大會常務委員會修訂《土地管理法》，允許依法轉讓土地使用權。

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》」），國家實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。國家將土地使用權在一定期限內讓予土地使用者，土地使用者向國家支付土地出讓金。在使用年限內，土地使用者可以將土地使用權轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓應當由市、縣級土地管理部門與土地使用者簽訂土地出讓合同。土地使用者必須按照土地出讓合同約定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部土地出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，作為取得土地使用權憑證。

《城市房地產法》和《開發經營條例》規定，除根據中國法律或國務院行政法規規定可以以劃撥方式無償取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得。

國土資源部於2003年9月24日頒佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，規定應嚴格控制高檔商品房的土地供應。2006年5月30日，國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定房地產開發用地必須採用招標、拍賣及掛牌方式出讓，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，嚴格限制低密度、大套型住房的土地供應。此外，該通知規定停止別墅類房地產開發項目的土地供應。

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》。該通知要求建立工業用地出讓最低價標準統一公佈制度，統一制訂並公佈各地工業用地出讓最低價標準；工業用地出讓最低價標準不得低於土地取得成本、土地前期開發成本和按規定收取的相關費用之和；工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓，其出讓價格不得低於公佈的最低價標準。

根據國土資源部於2002年5月9日發佈並於2002年7月1日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。國土資源部於2007年9月28日發佈並於2007年11月1日起施行的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步釐清招標、拍賣、掛牌出讓土地使用權的程序。根據該規定，工業（包括倉儲用地，但不包括採礦用地）、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權受讓人依照相關土地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，領取土地使用證。未繳清全部土地出讓價款的，不得發放土地使用證，也不得按土地出讓價款繳納比例分割發放土地使用證。

國土資源部於2007年9月30日發佈《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》，進一步加強對土地供應的控制。該通知規定，廉租住房、經濟適用房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度土地供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%；國土資源部門應合理控

制單宗土地供應規模、縮短土地開發週期（每宗地的開發建設時間原則上不得超過三年）以及增加土地供應的總數，防止房地產開發企業大面積「圈佔」土地。沒有按照土地出讓合同開工建設和竣工的且未按期限整改的企業不得參加招拍掛活動購置新的土地。

2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，該通知規定對現有工業用地，在符合規劃、不改變用途的前提下，提高土地利用率和增加容積率的，不再增收土地價款；對新增工業用地，要進一步提高工業用地控制指標，廠房建築面積高於容積率控制指標的部分，不再增收土地價款；工業和經營性用地出讓必須以招標拍賣掛牌方式確定土地使用者和土地價格。

2009年5月11日，國土資源部發佈了《關於調整工業用地出讓最低價標準實施政策的通知》。根據該通知，屬各省（區、市）確定的優先發展產業且用地集約的工業項目，在確定土地出讓底價時可按不低於所在地土地等別相對應《標準》的70%執行。工業用地出讓底價不得低於土地取得成本、土地前期開發成本和按規定應收取的相關費用之和。

2009年8月10日，國土資源部、監察部發佈了《關於進一步落實工業用地出讓制度的通知》。該通知規定工業用地須以招標拍賣掛牌方式出讓。工業用地出讓期限內，受讓人在符合規劃、不改變土地用途的前提下增加容積率的，經核准，不再增收土地價款。

2009年11月18日，財政部、國土資源部、人民銀行、監察部、審計署共同發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。根據通知，土地出讓合同中依法約定的分期繳納土地出讓價款的期限原則上不超過一年。經當地土地出讓協調決策機構集體認定，特殊項目可以約定在兩年內全部繳清。首次繳納比例不得低於全部土地出讓價款的50%。

2010年3月8日，國土資源部公佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，嚴格規範商品房用地出讓行為。根據該通知：

- 確保經濟適用房、棚戶區改造和自住性中小套型商品房建房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，嚴禁向別墅供地。
- 嚴格控制商品房用地單宗出讓面積。
- 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%，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1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過一年。

2010年9月21日，國土資源部、住房和城鄉建設部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，加強對土地競買人的資格審查。該通知列明，國土資源主管部門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檔、繳納競買（投標）保證金外，還應要求提交競買（投標）保證金不屬於銀行貸款、股東借款、轉貸和募集資金的承諾書及商業金融機構的資信證明。對發現競買人存在下列違法違規違約行為的，國土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動：(1)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為的；(2)存在非法轉讓土地使用權等違法行為的；(3)因企業原因造成土地閑置一年以上的；(4)開發建設企業違背出讓合同約定條件開發利用土地的。此外，土地出讓不得將兩宗以上地塊捆綁出讓，不得「毛地」出讓。

2010年12月19日，國土資源部發佈《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》，根據該通知，對發現競買人及其控股股東存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地、非法轉讓土地使用權、因企業原因造成土地閑置一年以上、違背出讓合同約定條件開發利用土地等違法違規違約行為的，不得通過競買資格審查；堅決制止擅自調整容積率行為。經依法批准調整容積率的，市、縣國土資源主管部門應當按照批准調整時的土地市場樓面地價核定應補繳的土地出讓價款。

2011年5月13日，國土資源部發佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，根據該意見，在依法確定土地出讓底價的基礎上，將土地價款及付款時間、開發建設週期、建設要求、土地節約集約程度、企業以往出讓合同履行情況等影響土地開發利用的因素作為評標條件。

2012年3月16日，國土資源部發佈《關於大力推進節約集約用地制度建設的意見》。該意見要求堅持和完善國有土地招標拍賣掛牌出讓制度，依據規劃確定用途，通過市場競爭確定土地價格和用地者；實行工業用地節約集約利用鼓勵政策，深化完善工業用地提高利用率和容積率不再增收土地價款的規定；實行優先發展產業的地價政策，屬各省（區、市）確定的優先發展產業且用地集約的工業項目，出讓底價可按不低於《工業用地出讓最低價標準》的70%確定。

國土資源部和國家發改委於2012年5月23日聯合發佈《限制用地項目目錄（2012年本）》和《禁止用地項目目錄（2012年本）》。根據上述目錄，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準：小城市和建制鎮7公頃、中等城市14公頃或大城市20公頃；容積率不得低於1.0（含1.0）；別墅類房地產開發項目和高爾夫球場項目屬於禁止用地項目。

(b) 房地產項目開發

i. 房地產項目的開展及閑置土地

根據國土資源部於1999年3月2日頒佈、並於2010年11月修訂的《建設用地審查報批管理辦法》和於2001年7月25日頒佈，於2004年11月1日及2008年11月29日兩次修訂，並於2009年1月1日起施行的《建設項目用地預審管理辦法》，建設單位或開發單位應當向相關土地行政主管部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地行政主管部門應當依據土地利用總體規劃和國家土地供應政策，對建設專案的有關事項進行預審。市、縣人民政府土地行政主管部門與土地使用者的簽訂土地出讓合同，並向建設單位或開發單位頒發《建設用地批准書》。

根據《城市房地產法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地；超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百分之二十以下的土地閑置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》。該通知強調嚴格執行目前的閑置土地處置政策，土地閑置滿一年不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閑置費；土地閑置滿兩年、應當無償收回的，堅決無償收回。該通知進一步規定，金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足三分之一或投資不足總投資額25%的房地產企業，應審慎貸款。此外，國土資源部於2009年8月11日頒佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申了之前對閑置土地的管理。

2010年9月21日，國土資源部及住房和城鄉建設部共同發佈了《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，競買人因企業原因造成土地閑置一年以上的，國土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動。

根據國土資源部於1999年4月26日頒佈，於2012年6月1日修訂並2012年7月1日起施行的《閑置土地處置辦法》，以下情形可認定為閑置土地：

- 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，中止開發建設滿一年的國有建設用地；
- 已投資額佔總投資額不足百分之二十五，中止開發建設滿一年的國有建設用地；或
- 未約定、規定動工開發日期，或者約定、規定不明確的，在實際交付土地之日起滿一年未動工開發建設的。

上述辦法規定未動工開發滿一年的閑置土地，由市、縣國土資源主管部門按照土地出讓或者劃撥價款的百分之二十徵繳土地閑置費；未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門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。上述辦法也列舉了由於政府原因導致的土地閑置的情形，並具體規定了該等情形下對於閑置土地的處置方式。

*ii. 房地產項目的規劃*

根據建設部於1992年12月4日頒佈，於1993年1月1日施行並於2011年1月26日修改的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的承讓人（即房地產開發企業）應當向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，企業方可辦理土地使用權屬證明。

根據全國人民代表大會常務委員會於2007年10月28日發佈，並自2008年1月1日起施行的《中華人民共和國城鄉規劃法》，建設單位元進行工程建設的，應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。

*iii. 房地產項目的建設*

根據建設部於1999年10月15日頒佈、於1999年12月1日施行、並於2001年7月4日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，開發企業從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾等，應在開工前向工程所在地的縣級以上建設行政主管部門申領施工許可證。

根據國務院辦公廳於2007年11月17日發佈的《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，項目開工建設必須符合一定的條件，包括符合國家產業政策、發展建設規劃、土地供應政策和市場准入標準，完成審批、核准或備案手續，符合城鄉規劃，取得用地批准手續，完成環境影響評價審批，完成固定資產投資項目節能評估和審查，以及取得施工許可。

*iv. 關於房地產項目建設的招標*

根據建設部於2001年6月1日發佈的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》，房屋建築和市政基礎設施工程的施工單項合同估算價在人民幣200萬元以上，或者項目總投資在人民幣3,000萬元以上的，必須進行招標。省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門報經同級人民政府批准，可以根據實際情況，規定本地區必須進行工程施工招標的具體範圍和規模標準，但不得縮小該管理辦法確定的必須進

行施工招標的範圍。工程施工招標分為公開招標和邀請招標。全部使用國有資金投資或者國有資金投資佔控股或者主導地位的，應當公開招標；其他工程可以實行邀請招標。依法必須進行施工公開招標的工程項目，應當在國家或者地方指定的報刊、資訊網路或者其他媒介上發佈招標公告，並同時在中國工程建設和建築業資訊網上發佈招標公告。招標人採用邀請招標方式的，應當向3個以上符合資質條件的施工企業發出投標邀請書。

v. 房地產項目的竣工

根據《開發經營條例》、住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》以及建設部於2000年4月4日頒佈、並由住房與城鄉建設部於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產項目竣工後，房地產開發企業應組織竣工驗收，並應在驗收合格後向相關政府機關進行竣工驗收備案。房地產開發項目未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。對於房地產項目實行分期開發的，可以分期驗收。

D. 關於房地產的轉讓

根據《城市房地產法》和建設部於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》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人。房地產轉讓時，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房地產書面轉讓合同並應在轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓手續。

以出讓方式取得土地使用權的，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全部土地出讓金，並取得土地使用權證；及
- 如屬於房屋建設工程，完成開發投資總額的25%以上；或
- 如屬於成片開發土地，依照規劃對土地進行開發建設，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通訊及其他基礎設施或公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件；
- 如房地產已經竣工，必須取得房屋所有權證。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限將為原土地出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途的，必須事先取得原有土地使用權的出讓方和有關市、縣規劃行政主管部門的同意，簽訂土地出讓合同變更協定或者重新簽訂土地出讓合同，以改變土地用途及相應調整土地出讓金及作其他用途。

以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓人辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地出讓金。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法規須以招標競投、公開拍賣或掛牌的方式出讓。

#### **E. 關於房地產的抵押**

根據《城市房地產法》、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日發佈並於1995年10月1日施行的《擔保法》、建設部於1997年5月9日發佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》以及全國人民代表大會於2007年3月16日發佈並於2007年10月1日施行的《物權法》，以依法取得房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土

地使用權必須同時設定抵押。以出讓方式取得的土地的抵押的，該土地上的房屋所有權必須同時設定抵押。抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同。國家實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押權自抵押登記之日起生效。以依法取得的房屋所有權證的房地產抵押的，登記抵押時，登記機關應當在原房屋所有權證上作「他項權利」記載後，並向抵押權人頒發房屋他項權證。以預售商品房或在建工程抵押的，登記抵押時，登記機關應當在抵押合同上作詳細記載。房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

## F. 房地產的信貸

根據人民銀行於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》，銀行提高對發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商品房貸款的要求：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。有關貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，對涉及豪華商品住房及別墅等大型及／或涵蓋大範圍的樓宇物業的項目應適當嚴格限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控。
- 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。
- 對未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款。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科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。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，只能用於本地區的房地產項目，嚴禁跨地區使用。

根據國務院於2003年8月12日頒佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，當中規定了一系列涉及政府控制房地產市場的措施，包括加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應、控制高級商品房建設等。除此之外，政府在發展住房信貸方面也推出了一系列舉措，包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制和加強房地產貸款監管。

根據國務院於2004年4月26日發佈的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目（不包括經濟適用房項目）資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。

根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，其投資於開發項目資本金比例不得低於35%。

2007年9月27日，人民銀行和中國銀監會共同發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。該等措施包括：

- 對項目資本金（所有者權益）比例達不到35%或未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款。

根據人民銀行、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》的規定，土地儲備貸款採取抵押方式向金融機構申請的，房地產開發企業應具有合法的土地使用證，且金融機構提供的貸款抵押額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；嚴格市政基礎設施和工業用地項目貸款審核。對於不符合國家標準、未取得國土資源部門用地批覆的市政基礎設施、生態綠化項目以及工業項目建設，不得予以任何形式的信貸支持；對在現有工業用地上提高土地利用率和增加容積率的項目，以及開發利用空閒、廢棄、閑置土地的項目，在符合規劃條件、不改變用途的前提下，應優先予以金融支持。

根據國務院於2009年5月25日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，經濟適用房項目和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例由35%調整為30%。金融機構應依據資本金比例的調整要求，自主決定是否向房地產開發企業發放貸款。

2010年9月29日，人民銀行和中國銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定：對有土地閑置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等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。

#### **G. 關於商品房銷售**

根據建設部於2001年4月4日發佈並於2001年6月1日施行的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。商品房現售應當符合已通過竣工驗收及其他各項條件。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有關證明檔報送房地產開發主管部門備案。房地產開發企業不得以售後包租或者變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

根據《開發經營條例》和建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日和2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》的規定，進行商品房預售須取得預售許可證。商品房預售應當符合下列條件：

- 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期；及
- 已取得商品房預售許可證。

商品房預售所得款項，必須用於有關預售項目的開發。

2010年4月13日，住房和城鄉建設部下發《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：

- 未取得預售許可的商品住房項目，房地產開發企業不得以認購、預訂、掛號、發放VIP卡等方式向買受人收取或變相收取定金、預定款等性質的費用；
- 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，並嚴格按照預售方案申報價格，明碼標價對外銷售；
- 合理確定商品住房項目預售許可的最低規模和工程形象進度要求，預售許可的最低規模不得小於棟，不得分層、分單元辦理預售許可；
- 預售資金要全部納入監管賬戶，確保預售資金用於項目工程建設。

根據國家發改委於2011年3月16日頒佈並於2011年5月1日起施行的《商品房銷售明碼標價規定》，房地產開發企業在銷售或預售商品房時應實行明碼標價，並在規定時間內一次性公開全部銷售或預售房源。房地產開發商亦應當明確標示與房價密切相關的因素以及相關收費包括代收代辦收費以及物業管理費；不得收取任何未予標明的額外費用。

#### H. 關於房屋的租賃

根據《城市房地產法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同，並向房產管理部門登記備案。

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日施行的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案。違反該規定的，相關政府建設（房地產）主管部門可對個人處以人民幣1,000元以下罰款，對單位處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

#### I. 關於房地產開發的環境保護

根據國務院於1998年11月29日發佈的《建設項目環境保護管理條例》，建設單位應當在建設項目可行性研究階段報批建設項目環境影響報告書、環境影響報告表或者環境影響登記表。建設項目需要配套建設的環境保護設施，必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。此外，建設項目試生產期間，建設單位應當對環境保護設施運行情況和建設項目對環境的影響進行監測。建設項目竣工後，建設單位應當向審批該建設項目環境影響報告書、環境影響報告表或者環境影響登記表的环境保護行政主管部門，申請該建設項目的環境保護竣工驗收。環境保護設施竣工驗收，應當與主體工程竣工驗收同時進行。

## J. 保險

中國法律、法規及政府規則並無強制要求房地產開發企業對其房地產開發項目投購任何保險。根據中國房地產行業慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，通常會要求施工企業提供保險方案、自行支付保險費以及辦理施工期間的有關財產險、第三者責任險、僱主責任險、工程建設中履約保證保險、建築安裝工程一切險等險種的保險。該等保險在建築工程竣工驗收後將立即終止。

## K. 關於穩定住房價格的措施

根據人民銀行於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》，收緊銀行對發放個人住房貸款及個人商業用房按揭貸款的要求：

- 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放住房貸款。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。
- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商業用房必須為經相關政府部門竣工驗收的房屋。

2005年3月26日，國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。

2005年4月30日，建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局和中國銀監會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，有下列規定：

- 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總土地供應中的比例，著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。
- 自2005年6月1日起，對個人購買住房不足2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，銷售時按其售房價減去原購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。
- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，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滿足以下條件：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倍以下。各省地方政府要根據實際情況，制訂本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 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。此外，實行實名制購房，推行簽立商品房預銷售合同後於網上即時向相關政府機關備案。

建設部、國家發改委、監察部、財政部、國土資源部、人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及中國銀監會於2006年5月24日聯合發佈並施行了《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該意見實施的措施包括：

- 中低價位、中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）及廉租住房的年度土地供應量不得低於居住用地供應總量的70%；
- 自2006年6月1日起，新審批、新開工的住宅項目中，套型建築面積90平方米以下住房（包括經濟適用住房）面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。過去已審批但未取得施工許可證的項目應根據要求進行套型調整；

- 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%，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，最低貸款首付款比例仍為20%；
- 禁止商業銀行向項目資本金比例達不到35%的房地產企業發放貸款。對閑置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行應從嚴控制展期貸款或滾動授信，同時禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- 自2006年6月1日起，對購買住房不足五年轉手交易的，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五年（含五年）轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買價的差價徵收營業稅。

根據人民銀行和中國銀監會於2007年9月27日聯合發佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，

- 要求銀行支持借款人購買首套中小戶型自住住房的貸款需求，且只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放貸款；
- 購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以下的，最低貸款首付款比例不得低於20%。購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，最低貸款首付款比例不得低於30%。已利用貸款購買住房，又申請第二套（或以上）住房的個人買家，應付最低貸款首付款比例不得低於40%。貸款利率不得低於人民銀行公佈的基準利率的1.1倍，而且最低貸款首付款比例和利率應隨已購買套數增加而大幅度提高；
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋；及

- 商業用房的最低貸款首付款比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於人民銀行公佈的基準利率的1.1倍。商住兩用房的最低貸款首付款比例不得低於45%，貸款期限和利率應按照商業性用房貸款管理規定執行。

2007年12月5日，人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，釐清房貸次數應以家庭（包括借款人、其配偶及未成年子女）為單位計算。

財政部及國家稅務總局於2008年10月22日聯合頒佈於2008年11月1日起生效並於2010年10月1日修改的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》。根據該通知：

- 個人購買或銷售住房暫豁免徵收印花稅；及
- 個人銷售住房暫豁免徵收土地增值稅。

根據人民銀行於2008年10月22日頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自2008年10月27日起，商業性個人住房貸款的最低利率將為基準貸款利率的70%，而最低首付款比例將被調整至20%。有關事宜如下：

- 金融機構向其客戶提供的貸款利率及首付款比率須由下列因素決定：借款人是否第一次購買房屋、該房屋是否用作自住、該房屋的類型及建築面積是否符合普通住房，以及其他風險因素，如借款人的信貸記錄及還款能力。
- 金融機構可向首次購買普通自住房屋及改善普通自住房屋的居民提供貸款利率及首付款比例的優惠待遇。就非自住房屋及非普通住房而言，金融機構可適度提高貸款條件。
- 有關借款人償還住房貸款的每月開支不得超過其每月收入50%的政策維持不變。

2008年12月20日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》的規則，訂明為擴大內需及鼓勵普通住房的消費，倘以貸款購買第一套住房的人均建築面積低於當地平均水準，買家可按第一套住房的相同利率和首付款比例優惠申請購買第二套住房。對於其他購買第二套住房的情況，貸款利率及其他相關因素由商業銀行按風險因素合理確定。

2010年1月7日，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定，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、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於總房價的40%。貸款利率將按照風險定價調整。

2010年4月17日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定對購買首套自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房價的30%；對利用按揭貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於房價的50%，貸款利率不得低於人民銀行頒佈的基準貸款利率的1.1倍。此外，對利用按揭貸款購買第三套或以上住房的，首付款比例和貸款利率應大幅度提高。對於商品住房供應緊張及房價上漲過快的地區，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房的按揭貸款或向不能提供一年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放按揭貸款。

2010年5月26日，住房和城鄉建設部、人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《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》，規範商業性個人住房貸款申請人的第二套住房認定標準。根據該通知，商業性個人住房貸款中家庭擁有的住房套數，應依據擬購房家庭（包括貸款申請人、其配偶及未成年子女，下同）成員名下實際擁有的成套住房數量計算。通知亦列明，購房人應通過房屋登記資訊系統進行家庭住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。暫不具備查詢準則的貸款申請人應提交其家庭住房實有套數書面誠信保證。

2010年9月29日，人民銀行和中國銀監會聯合頒發《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，訂明各商業銀行應暫停向其家庭成員已擁有兩套或以上住房的購房人或不能提供一年以上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。

國家稅務總局、財政部以及住房和城鄉建設部於2010年9月29日聯合頒佈於2010年10月1日生效的《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》，規定對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（包括購房人、其配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米或以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減收及按1%稅率徵收契稅。

2010年9月30日，住房和城鄉建設部、國土資源部和監察部聯合頒佈《關於進一步貫徹落實國發[2010]10號文件的通知》。根據該通知，在房價過高及上漲過快、供應緊張的城市，地方政府可採取暫時性措施在一定時間內限定購房套數。

2010年11月2日，財政部、住房和城鄉建設部、中國銀監會和人民銀行聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》。根據該通知，使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，套型建築面積不超過90平方米的，首付款比例不得低於20%；套型建築面積在90平方米以上的，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準的繳存職工家庭，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。停止向購買第三套及以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

2010年11月4日，國家外匯管理局和住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，指除非法律法規另有規定，境外個人在中國境內只能購買一套用於自住的住房；在中國境內設立分支或代表辦事處的境外機構只能在註冊分支或代表辦事處的城市購買辦公所需的非住宅房屋。

2011年1月26日，國務院辦公廳頒佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。該通知作出以下及其他規定：

- 對個人購買住房不足五年轉手的，將統一按其住房銷售價全額徵收營業稅；
- 對購買第二套住房的，最低首付款比例由50%上調至60%，貸款利率不低於人民銀行頒佈的當前基準利率的1.1倍；及
- 各直轄市、計畫單列市、省會城市和房價高企的城市，在一定時期內，要對當地居民施以住房限購措施。原則上對已擁有一套住房的當地居民家庭、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居民家庭，限購一套額外住房（含新建住房和二手住房）。對(a)已擁有兩套或以上住房的當地居民家庭；(b)擁有一套或以上住房的非當地居民家庭；及(c)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居民家庭，均會被暫停在當地行政區域內向其售房。

根據國家稅務總局及財政部於2011年1月27日聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，個人將購買不足5年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過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；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。

2013年2月26日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，當中訂明以下及其他規定：(i)嚴格執行商品住房限購措施，限購範疇應覆蓋有關城市全部行政區域，限購住房類型應包括所有新建商品住房和二手住房；(ii)對房價過度上漲的城市，人民銀行當地分支機構可根據相關地方政府的價格控制政策和目標，進一步提高購買第二套住房貸款的首付款比例和利率；及(iii)對出售自有住房按規定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核實房屋原值的，應按收益所得的20%計徵。

2013年第三季，武漢、瀋陽、上海、杭州及廣州等若干城市對購買第二套住房貸款的首付款進一步實行緊縮政策。購買第二套住房的首付款規定自60%提高至65%或70%。

## 第二部分：其他業務有關的法律法規

### A. 關於中國建築業務的法律監管

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2011年4月22日修訂，於2011年7月1日起施行的《中華人民共和國建築法》以及建設部於2007年6月26日頒佈，並於2007年9月1日起施行的《建築業企業資質管理規定》的規定，建築業企業按照其註冊資本、專業技術人員、技術、裝備和已完成的建築工程業績等條件，劃分為不同的資質等級。經審查合格及取得建築業企業的資質證書後，方可在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。

根據《建築業企業資質管理規定》的規定，建築業企業資質分為施工總承包、專業承包和勞務分包三個序列。施工總承包、專業承包和勞務分包的序列按照工程性質和技術特點劃分為若干資質類別，各資質類別再按照規定的條件劃分為若干資質等級。

施工總承包序列特級和一級資質，民航、公路交通、鐵路及其他特殊領域的專業承包由國務院建設行政主管部門審批；施工總承包序列二級資質，由省、自治區或直轄市人民政府建設行政主管部門審批；施工總承包序列三級資質由市人民政府建設行政主管部門審批。建築業企業可在其資質等級許可的範圍內從事建築活動並接受資質年檢。

根據對外貿易經濟合作部及建設部於2002年9月27日頒佈，並於2002年12月1日實施的《外商投資建築業企業管理規定》，外商獨資建築業企業只允許在其資質等級許可的範圍內承包下列工程：(1)全部由外國投資及外國贈款建設的工程；(2)由國際金融機構資助並通過根據貸款條款進行的國際招標授予的建設項目；(3)外資等於或者超過50%的中外聯合建設項目；及外資少於50%，但因技術困難而不能由中國建築企業獨立實施，經省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門批准的中外聯合建設項目；(4)由中國投資，但因技術困難而不能由中國建築企業獨立實施的建設項目，經省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門批准，可以由中外建築企業聯合承攬。中外合資經營建築業企業、中外合作經營建築業企業應當在其資質等級許可的範圍內承包工程。

根據建設部於2003年4月8日發佈的《建設部關於外商投資建築業企業管理規定中有關資質管理的實施辦法》，外國企業收購內資建築業企業，企業性質變更為外商投資建築業企業的，企業資質按照其實際達到的標準重新核定。

## **B. 關於中國物業管理業務的法律監管**

### **(a) 外商投資的物業服務企業**

根據《產業指導目錄》的規定，物業管理屬於允許外商投資的產業。根據《外商投資產業指導目錄》及其他有關外商投資企業法律及行政法規的相關規定，外商投資物業服務企業可以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業的形式成立。工商行政管理部門將外商投資企業登記為外商投資物業服務企業前，外商投資物業服務企業應取得相關商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

**(b) 物業服務企業的資質**

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日起施行且於2007年8月26日修訂的《物業管理條例》的規定，國家對物業服務企業實行資質管理制度。根據建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日起施行且於2007年11月26日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》的規定，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，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請企業資質等級評定。資質審批部門將核查及發給相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》的規定，物業服務企業的資質等級分為一、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物業服務企業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物業服務企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。

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8萬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5萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

**(c) 選聘物業服務企業**

根據《物業管理條例》的規定，經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，可以選聘和解聘物業服務企業。在業主、業主大會正式選聘物業管理企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當與物業服務企業簽訂書面的前期物業服務合同。

### C. 關於中國酒店業務的法律監管

根據《外商投資產業指導目錄》的規定，高檔賓館的建設、經營屬於「限制外商投資的產業」。除上述高檔賓館以外的普通酒店、經濟型酒店的建設、經營屬於「允許外商投資的產業」。

經營酒店業務的外商投資企業可依據《外商投資產業指導目錄》及有關外商投資企業的相關法律、行政法規，以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業的形式設立企業。經營酒店業務的外商投資企業在向工商行政管理部門申請登記前應取得相關商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

在中國境內建設一間酒店的程式包括獲取用地、項目規劃以及項目施工的審批，均應遵守前述有關房地產項目開發的法規。

中國目前沒有專門的政府機構負責酒店行業的日常經營管理，酒店業務的日常管理根據不同酒店的業務範疇由不同的政府部門負責管理，主要涉及下述方面：

- **治安、消防方面的法律監管**

1985年3月21日，公安部發佈《關於改革和加強特種行業管理工作的通知》。該通知規定要改革特種行業開業審批制度。特種行業（包括旅館業）開業審批，由主管部門和工商行政管理部門負責，公安機關不再進行開業審批。為便於公安機關掌握情況進行管理，經營特種行業的，應在領取營業執照後，向公安局審報備案，接受公安機關的治安管理和安全監督檢查。

根據公安部於1987年11月10日發佈的《旅館業治安管理辦法》，申請開辦旅館，應經主管部門審查批准，經當地公安機關簽署意見，領取營業執照後，方准開業。如有歇業、轉業、合併、遷移、改變名稱等情況，旅館應當在工商行政管理部門辦理變更登記後3日內，向當地的縣、市公安局、公安分局備案。根據公

安部於2001年11月14日頒佈，並於2002年5月1日起施行的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，賓館（飯店）屬於消防安全重點管理單位。酒店進行建築、裝修或改造工程應辦理消防設計審核手續，竣工後經消防驗收合格後方能使用。

- **公共衛生方面的管理**

根據國務院於1987年4月1日發佈的《公共場所衛生管理條例》，酒店納入公共衛生管理的範圍。經營企業應取得衛生許可證。衛生許可證的發放管理辦法由省、自治區、直轄市人民政府衛生行政部門制訂。衛生許可證由縣級以上衛生行政部門簽發，而衛生防疫機構則負責發放管理。衛生許可證每兩年覆核一次。

- **餐飲服務方面的管理**

根據全國人民代表大會常務委員會於2009年2月28日公佈、並於2009年6月1日施行的《食品安全法》，經營餐飲服務的酒店應取得餐飲服務許可。餐飲服務許可由食品衛生管理部門負責發放。

- **娛樂、文化方面的管理**

根據國務院於2006年1月29日發佈，並於2006年3月1日起施行的《娛樂場所管理條例》的規定，酒店經營歌舞、遊藝等場所應當向其所在地縣級以上文化行政主管部門提出申請，由其進行文化經營審核；設立中外合資經營、中外合作經營的娛樂場所，應當向所在地省、自治區、直轄市人民政府文化主管部門提出申請；予以批准的，相關地方文化行政主管部門將頒發娛樂經營許可證，倘相關地方申請獲批，將根據國務院文化主管部門的規定核定娛樂場所容納的消費者數量。

根據國務院於1993年10月5日發佈的《衛星電視廣播地面接收設施管理規定》、國家廣播電影電視總局於1994年2月3日發佈的《衛星電視廣播地面接收設施管理規定實施細則》以及國家廣播電影電視總局於2004年6月18日發佈並於2004年8月1日施行的《境外衛星電視頻道落地管理辦法》，三星級或國家標準二級以上的涉外酒店可向當地縣、市廣播電視行政部門申請設置衛星地面接收設施接收衛星傳送的境外電視節目，經地、市級廣播電視行政部門和國家安全部門簽署意見後，報所在省、自治區、直轄市廣播電視行政部門審批。衛星地面接收設施安裝完畢，經省、自治區、直轄市廣播電視行政部門和國家安全部門檢驗合格後，將獲發接收衛星傳送的境外電視節目許可證。

- **污水、污染物排放管理**

根據建設部於2004年10月15日發佈，並於2004年12月1日起施行的《建設部關於納入國務院決定的十五項行政許可的條件的規定》，接通和準備接通城市排水設施排放污水的酒店，應向所在地城建主管部門申請城市排水許可證。

- **特種設備安全管理**

電梯（電梯和扶手電梯）、鍋爐、壓力容器等設備均屬於特種設備。根據國務院於2003年3月11日頒佈，於2003年6月1日實施，並於2009年1月24日修訂及2009年5月1日起施行的《特種設備安全監察條例》的規定，酒店應在前述特種設備投入使用前或者投入使用後30日內，向直轄市或者設區的市的特種設備安全監督管理部門登記，另外特種設備的監督檢驗、定期檢驗、型式試驗和無損檢測應當由依照該條例經核准的特種設備檢驗檢測機構進行。

- 煙、酒的銷售管理

根據國家發改委於2007年2月5日頒佈、並於2007年3月7日施行的《煙草專賣許可證管理辦法》，出售煙草的酒店應向煙草專賣行政主管部門申請領取煙草專賣零售許可證。根據商務部於2004年4月16日發佈，並於2004年6月1日施行的《外商投資商業領域管理辦法》的規定，從事批發和零售的外商投資商業企業不得經營煙草業務。根據商務部於2005年11月7日發佈，並於2006年1月1日起施行的《酒類流通管理辦法》的規定，出售酒類的企業應向登記註冊地工商行政管理部門的同級商務主管部門辦理備案登記。已依法實行酒類流通行政許可管理的地區，應繼續執行許可證制度。

#### D. 關於中國工程設計業務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈的《建設工程勘察設計管理條例》以及建設部於2007年6月26日頒佈並於2007年9月1日施行的《建設工程勘察設計資質管理規定》的規定，國家對從事建設工程勘察、設計活動的單位，實施資質管理制度。從事建設工程設計活動的企業，應當按照註冊資本、專業技術人員、技術裝備和設計業績等條件申請資質，經審查合格，取得建設工程設計資質證書後，方可在資質許可的範圍內從事建設工程設計活動。

工程設計資質分為工程設計綜合資質、工程設計行業資質、工程設計專業資質和工程設計專項資質。工程設計綜合資質只設甲級；工程設計行業資質、工程設計專業資質、工程設計專項資質設甲級、乙級。根據工程性質和技術特點，個別行業、專業、專項資質可以設丙級，建築工程專業資質可以設丁級。

取得工程設計綜合資質的企業，可以承接各行業、各等級的建設工程設計業務；取得工程設計行業資質的企業，可以承接相應行業相應等級的工程設計業務及本行業範圍內同級別的相應專業、專項（設計施工一體化資質除外）工程設計業務；取得工程

設計專業資質的企業，可以承接本專業相應等級的專業工程設計業務及同級別的相應專項工程設計業務（設計施工一體化資質除外）；取得工程設計專項資質的企業，可以承接本專項相應等級的專項工程設計業務。

申請工程設計甲級資質，以及涉及鐵路、交通、水利、資訊產業、民航等方面的工程設計乙級資質的，應當向企業工商註冊所在地的省、自治區、直轄市人民政府建設主管部門提出申請。工程設計乙級（涉及鐵路、交通、水利、資訊產業、民航等方面的工程設計乙級資質除外）及以下資質許可由省、自治區、直轄市人民政府建設主管部門依法確定。

### 第三部分：外匯與稅務的法律法規

#### A. 外匯管制

##### (a) 一般規定

中國的法定貨幣為人民幣（「人民幣」），須受外匯管制，目前不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局在人民銀行的授權下，有權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯控制規定。

1993年12月31日前，中國利用配額制度管理外匯。任何需要外幣的企業，須在地方外匯管理局獲得配額後，方可將人民幣通過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關兌換必須按照國家外匯管理局每日規定的官方匯率進行。

根據人民銀行基於國務院的授權於1993年12月28日頒佈並於1994年1月1日生效的《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》（已於2009年8月28日被廢止），外匯配額制度被廢除，實施人民幣在經常項目下有條件兌換，建立銀行清算及支付外幣的制度以及將官方人民幣匯率與外匯中心所訂立的人民幣市場匯率並軌等。

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效並於1997年1月14日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「《外匯管理條例》」)，所有國際支付及轉賬分類為經常項目及資本項目，經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。

根據人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》(「《結匯規定》」)，《結匯規定》取代《暫行規定》，廢除了有關經常項目外幣匯兌的其餘限制，保留現有有關資本項目的外匯交易的限制。

《外匯管理條例》於2008年8月1日經國務院修訂，並自2008年8月5日起生效。根據修訂的《外匯管理條例》，強制性的結匯規定被刪除。只要經常項目外匯收支具有真實、合法的基礎，個人及機構即可根據國家外匯管理局所發佈的規定及條款將經常項目交易所產生的外匯收入可保留或售予經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目交易所產生的外匯收入保留或售予經營結匯、售匯業務的金融機構，應經國家外匯管理局或其分支機構批准，惟國家另有規定者除外。資本項目的外匯及結匯的人民幣資金，應按國家外匯管理局及其分支機構批准的用途使用，且國家外匯管理局及其分支機構有權對資本項目的外匯及結匯的人民幣資金的使用及資本項目的變動情況進行監督。

2008年8月29日，國家外匯管理局綜合司發佈《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》，進一步監管了中國境內外商投資企業外匯資本金支付結匯管理。根據該通知，外商投資企業資本金結匯所得的人民幣資金，應在政府審批部門批准的經營範圍內使用。此外，除另有規定外，該等資金不得用於中國境內的股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以資本金結匯所得人民幣資金購買非自住境內房地產。

**(b) 人民幣匯率的規定**

1994年1月1日，人民幣雙重匯率制度被廢除，開始實行以市場供求為基礎的、單一的、有管理的浮動匯率制。根據有關制度，人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而確定。此外，人民銀行亦將參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據人民銀行所公佈的匯率，自由確定適用的匯率。

2005年7月21日，人民銀行宣佈，自2005年7月21日起中國將根據市場供求，並參照一籃子貨幣，實施受監管及有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再盯住單一美元。人民銀行將於每個工作日閉市後公佈當日銀行間外匯市場的人民幣匯率收盤價（如美元兌人民幣的交易價），並將其作為下一個工作日人民幣交易的中間價格。

**(c) 境外特殊目的公司的外匯登記**

根據國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈並於2005年11月1日施行的《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》，「特殊目的公司」指由中國境內居民以其持有的境內企業資產或權益進行境外融資為目的而設立或間接控制的境外企業。各境內居民於設立或控制特殊目的公司前，應向相關外匯管理局分局辦理境外投資外匯登記手續。通知可追溯應用，因此，過往設立或取得該等在中國進行岸上投資的離岸公司控制權的中國居民須於2006年3月31日前補辦境外投資外匯登記手續。

根據國家外匯管理局於2012年11月19日頒佈並於2012年12月17日施行的《關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》，該通知所附的規程對特殊目的公司的外匯登記及變更、特殊目的公司設立及併購境內企業以及新設外商投資企業的外匯登記及外商投資企業併購境內企業等多項內容的實施進行了明確規定。

**(d) 房地產企業的特殊外匯制度**

2006年9月1日，國家外匯管理局及建設部聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。通知規定：

- 外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本或未取得國有土地使用權證或開發項目資本未達到項目投資總額35%，外匯管理局不予辦理外債登記和外債結匯核准；
- 境外機構或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，外匯管理局不予辦理轉股收匯外資外匯登記；
- 外商投資房地產企業的中外投資各方，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報條款的，外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及
- 境外機構和個人在境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發和經營。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。

**B. 適用於本集團業務的主要稅項**

**企業所得稅。**在《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）及其實施條例在2008年1月1日生效之前，中國附屬公司及合營企業一般須繳納33%企業所得稅。根據2008年1月1日起生效的新所得稅法，中國企業及外商投資企業一律按25%稅率繳納企業所得稅（在新企業所得稅法生效前根據法律法規享有優惠稅項待遇的企業除外）。然而，根據之前稅法和行政法規享有所得稅率優惠且於2007年3月16日以前設立的企業將有五年過渡期。

同時，根據新企業所得稅法及其實施條例，依照境外地區法律成立但其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅務而言視為「居民企業」，其全球收入須於中國繳納所得稅。根據新企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務及財產實施實質性全面管理和控制的機構。

此外，中國附屬公司派付予其境外股東之股息須按10%的稅率繳納預扣稅，除非該境外投資者的註冊成立地與中國訂有稅務條約，規定不同的預扣稅安排。根據中國內的與香港於2006年8月訂立的稅務條約，如果有關香港股東直接持有中國內地企業25%或以上的權益，則位於中國內地的外商投資企業派付予其位於香港的股東的股息將按照5%的稅率繳納預扣稅。

2009年3月6日，國家稅務總局印發了《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，該辦法於2008年1月1日起追溯施行。該辦法規定，企業銷售未完工開發產品的計稅毛利率由各省、自治區、直轄市國家稅務局、地方稅務局按下列規定進行確定。其中開發產品位於省、自治區、直轄市和計畫單列市人民政府所在城市的城區和郊區的，不得低於15%；開發產品位於地及地級市城區及郊區的，不得低於10%；開發產品位於其他地區的，不得低於5%。

2010年5月12日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，釐清房地產開發企業開發產品完工條件確認有關問題。根據該通知，無論工程品質是否通過驗收合格，或是否辦理完工（竣工）備案手續以及會計決算手續，倘任何房地產開發產品符合下列其中一項條件：(1)企業開始辦理開發產品交付手續（包括入住手續）；(2)開發產品已開始實際投入使用，應視為開發產品已經完工。房地產開發企業應及時結算開發產品計稅成本，並計算企業當年度應納稅所得額。

**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日起施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，在中國境內提供勞務須繳納營業稅。應納稅的服務包括在中國內地進行的房地產銷售。營業稅的稅率在3%至20%之間，根據所提供的服務種類而定。銷售房產和土地上的其他設施均須繳納營業稅，稅率為銷售物業的企業營業額的5%，稅款由銷售物業的企業向當地有關的稅務機關繳付。

**增值稅。**根據國務院於1993年12月13日頒佈，於2008年11月5日修訂並於2009年1月1日起施行的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人須繳納增值稅。增值稅的稅率根據銷售或者進口貨物的不同有13%和17%兩種，提供加工、修理修配勞務的稅率為17%。小規模納稅人增值稅徵收率為3%。

**土地增值稅。**根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日起施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其於1995年1月27日頒佈的實施細則，轉讓土地使用權、土地上的建築物或其他附著物，須就轉讓收入扣除「扣除項目」後的增值額繳納土地增值稅。計算增值額的「扣除項目」包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房及配套設施的建築成本、費用或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

土地增值稅率施行四級超率累進稅率，稅率介乎增值額的30%至60%，詳情如下：

增值額	土地增值稅稅率
未超過扣除項目金額50%的部分	30%
超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分	40%
超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分	50%
超過扣除項目金額200%的部分	60%

有下列情形之一的，免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住房出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 因城市實施規劃、國家建設的需要而搬遷；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的。

國家稅務總局於2002年7月10日發佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求各地方完善土地增值稅的預徵辦法。該要求於國家稅務總局於2004年8月5日發佈的《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》內重申。

根據國家稅務總局於2006年12月28日頒佈並於2007年2月1日施行的《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》，自2007年2月1日起，房地產開發企業須根據適用稅率向稅務機關清算其房地產開發項目有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以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。

如項目符合下列任何一項規定，則必須繳納土地增值稅：

- 房地產開發項目已竣工及售完；
- 已整體轉讓未竣工清算開發項目；或
- 有關項目的土地使用權已轉讓。

此外，符合下列情形之一的，主管稅務機關可要求房地產開發企業進行土地增值稅清算：

- 就已竣工房地產開發項目而言，已轉讓建築面積佔可售總建築面積的85%以上，或該比例雖低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或由開發企業自用；
- 項目取得銷售或預售許可證後滿三年仍未售完；
- 開發企業申請註銷稅務登記但仍未清算土地增值稅；或
- 省級稅務機關規定的其他情況。

省級稅務機關將根據該通知的規定並結合當地實際情況，制訂具體的規則或措施管理土地增值稅清算。

2009年5月12日，國家稅務總局發佈了《關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，該通知自2009年6月1日起生效。國家稅務總局於該通知重申了上述規範和要求。

國家稅務總局於2010年5月19日發佈的《關於土地增值稅清算有關問題的通知》明確了土地增值稅清算及其他相關問題的收入確認。根據該通知，土地增值稅清算時，已全額開具商品房銷售發票的，按照發票所載金額確認收入；未開具發票或未全額開具發票的，以交易雙方簽訂的銷售合同所載的售房金額及其他收益確認收入；銷售合同所載商品房面積與有關部門實際測量面積不一致，在清算前已發生補、退房款的，應在計算土地增值稅時予以調整。通知明確，房地產開發企業為取得土地使用權所支付的契稅，應視同「按國家統一規定交納的有關費用」，計入「取得土地使用權所支付的金額」中扣除。

國家稅務總局於2010年5月25日發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，要求各地科學合理制訂預徵稅率，加強土地增值稅預徵工作。根據通知，各地須對目前的預徵率進行調整。除保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%，各地要根據不同類型房地產確定適當的預徵率。

**契稅。**根據國務院於1997年7月7日發佈並於1997年10月1日施行的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地使用權及／或房地產所有權受讓人須繳納契稅。應納稅的轉讓包括：

- 國有土地使用權的出讓；
- 出售、贈與和交換土地使用權；及
- 買賣、贈與和交換房屋。

契稅稅率在3%至5%之間，由當地省級政府根據當地情況而決定。

國家稅務總局、財政部以及住房和城鄉建設部於2010年9月29日聯合發佈、並於2010年10月1日施行了《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》，根據該通知，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，下同）唯一住房的，減半徵收契稅。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。徵收機關應查詢納稅人契稅納稅記錄。個人購買的普通住房，凡不符合上述規定的，不得享受上述優惠政策。

**城鎮土地使用稅。**根據國務院於1988年9月27日頒佈並於2006年12月31日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收，截至2007年1月1日，城鎮每平方米土地年稅額應為人民幣0.6元至人民幣30.0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日施行的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

國務院於2011年1月，同意在部分城市對個人住房進行房產稅改革試點，具體徵收辦法由試點省、自治區或直轄市人民政府制訂。2011年1月27日，上海和重慶政府公佈了房產稅試點實施方案，該等實施辦法於2011年1月28日起生效。

*印花稅*。根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日施行的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據，包括有關財產所有權轉移的書據，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用證，印花稅按件徵收，每件收人民幣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》，自1985年度起，凡繳納產品稅、增值稅、營業稅的納稅人（不論為單位或個人），都應當繳納城市建設維護稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣、鎮，稅率為5%；倘若納稅人所在地不在市區、縣、鎮，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》，自2010年12月1日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》。1985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日以及2005年8月20日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅、消費稅的納稅人（不論為個人或單位），除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的納稅人外，應繳納教育費附加。

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》，自2010年12月1日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。