

附錄六

主要法律及法規規定的概要

1. 監管中國物業市場的法律框架

(1) 房地產開發企業的設立

根據於一九九五年一月一日實施及於二零零七年八月三十日修訂的《城市房地產管理法》（「**城市房地產法**」）及於一九九八年七月二十日頒佈並實施的《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發商是指以營利為目的而從事房地產開發及經營的企業。根據開發條例，除企業設立的規定外，從事房地產開發的企業必須符合下列規定：

- (a) 擁有人民幣1百萬元或以上的註冊資本；及
- (b) 聘有四名或以上持有相關資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，以及兩名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。省、自治區或直轄市的地方政府可以根據當地的實際情況，對房地產開發商的註冊資本和專業人員施行較前述條件更加嚴格的規定。

開發商如欲設立房地產開發企業，須向縣級或縣級以上工商行政管理局申請登記。同時，房地產開發商自領取營業執照之日起30日內，必須向登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據商務部與國家發展和改革委員會（「**發改委**」）於二零零四年十一月聯合頒佈及於二零一一年十二月二十四日修訂的《外商投資產業指導目錄》，普通住宅的開發和建設屬於鼓勵外商投資產業；土地成片開發和高檔賓館、別墅、高檔辦公樓、國際會展中心以及大型主題公園的建設和經營屬於限制外商投資產業；而其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

於二零一一年十二月二十四日，商務部與發改委聯合頒佈新的《外商投資產業指導目錄》，於二零一二年一月三十日起生效。根據新的《外商投資產業指導目錄》：

- (a) 與中國合夥人共同開發整塊土地，建設及經營高檔酒店、高檔寫字樓及國際會展中心屬受限制外商投資的產業類別；
- (b) 建設及經營高爾夫球場及別墅屬於禁止外商投資產業；及
- (c) 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行（「**人民銀行**」）、國家工商行政管理總局（「**工商管理總局**」）及外匯管理局聯合頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，而於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於

附錄六

主要法律及法規規定的概要

規範房地產市場外資准入和管理的意見》有關問題的通知》，規定(i)境外機構和個人在境內投資購買非自用房地產，應按照適用中國法律申請設立外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」），且經有關政府部門批准並辦理有關登記後，僅可按照核准的經營範圍從事業務；(ii)外商投資房地產企業，投資總額達10百萬美元或以上的，註冊資本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，但投資總額為3百萬美元或以下的，註冊資本不得低於投資總額的70%；(iii)新設立的外商投資房地產企業，僅可取得有效期為一年的批准證書和營業執照。企業付清土地的土地使用權出讓金後，可向有關部門遞交土地使用權證，領取正式的批准證書和營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權或項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，必須先經商務主管部門批核。投資者須向商務主管部門提交保證函，確認其將遵守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。此外，投資者亦須提交土地使用權證，建設主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的已繳清轉讓相關稅項的證明材料；(v)透過股權轉讓、收購中國投資者於合營公司的股權或其他方式併購境內房地產企業的境外投資者，須以自有資金一次性（而非分期）支付全部購買金，並須按照適用中國法律妥善安置職工及處理銀行債務；(vi)外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，未取得土地使用權證的，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，外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；(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資合同或任何其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；及(viii)境外機構在境內設立的分支、代表機構（外商投資房地產企業除外）或在境內工作或學習時間超過一年的境外個人僅可在境內購買自住商品房。香港、澳門及台灣地區居民和華僑因生活需要，可在境內限購一定面積的自住商品房。

於二零零七年五月二十三日，商務部與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》，就批准及監管外商投資房地產作出以下規定：

- (a) 嚴格控制外商於中國房地產市場投資高檔物業；
- (b) 取得設立外商投資房地產企業的批准前：(i)應先取得土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)應先簽訂取得土地使用權或房屋所有權的合同；
- (c) 已設立的外商投資企業於擴展業務至房地產開發經營前須取得有關批文及已設立的外商投資房地產開發企業於從事新房地產開發項目前亦須取得新批文；

附錄六

主要法律及法規規定的概要

- (d) 嚴格控制以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產業。境外投資者不得變更境內房地產開發企業的實際控制人以規避審批程序；
- (e) 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式保證固定投資回報；
- (f) 中國地方政府機關批准設立外商投資房地產企業，應即時根據適用法律向商務部備案；
- (g) 外匯管理部門及獲授權從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本賬戶項目的結匯手續；及
- (h) 對地方審批部門違規審批的房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門不予辦理其外匯登記手續。

於二零零八年六月十八日，商務部發佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此，商務部授權省級商務部門核實外資房地產企業的備案材料。根據相關中國法律及法規審批與外商投資房地產市場相關的事宜(包括成立企業、增加資本、發行新股、股權轉讓、兼並與收購，以及其他相關事宜)後，地方的市級、區級或縣級商務部門須向相關省級商務部門提交該等材料(原本須提交予商務部備案)以供審核。審核後，相關省級部門將向商務部提交外資房地產企業的備案表格。

(2) 房地產開發企業的資質

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發條例**」)，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，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈的《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該規定申請核定企業資質登記。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銷售業務。國務院建設行政主管部門負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級以上地方人民政府房地產開發主管部門負責本行政區域內房地產開發企業的資質管理工作。

根據資質管理規定，房地產開發企業分為四個等級：

- (a) 一級資質由省級建設主管部門初步審批，然後由建設部最終審批。一級資質的房

附錄六

主要法律及法規規定的概要

地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承辦房地產開發項目；及

- (b) 二級、三級或四級的資質及省級資質由省級建設主管部門監管。二級或以下資質的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的建設項目，二級或以下資質的房地產承擔業務的具體範圍由省級建設主管部門確定。

根據資質管理規定，房地產開發主管部門應當主要根據房地產開發企業的註冊資本及財務狀況、經營房地產開發之年期、僱用的專業人員、過往從事房地產業務的表現及營運業績及質檢制度，審查提交資質登記申請的房地產開發企業。通過資質審查的房地產開發企業，將由資質審查部門發給相應等級的資質證書。任何資質分類的開發企業只可能從事獲批業務範圍的房地產開發及銷售業務，不得越級承擔任務。房地產開發主管部門就合資格的開發企業進行年審。未能達至資質要求或違規經營的開發企業的資質級別可能被降級或註銷。

就通過資質審查後的新設立房地產開發企業而言，房地產開發主管部門應當在收到相關備案申請後30日內，向符合條件的企業發出暫定資質證書。暫定資質證書由發出日期起計有效期一年，經相關房地產開發主管部門批准下，可以延長不超過兩年。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正式的資質等級證書。如果未有取得所需暫定或正式資質證書，或開發超過資質規定範圍的項目，則可能招致介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，且如果有關缺欠未於規定期限內糾正，則開發企業的資質證書及／或營業執照可能被撤銷。

(3) 收購土地使用權

儘管中國所有土地均為國有或集體所有，個人及實體可取得土地使用權及持有土地使用權作開發用途。個人及實體可以不同方式收購土地使用權，其中兩項最重要的方式為獲地方土地機關出讓土地使用權或獲取得土地使用權的土地使用者轉讓土地。地方土地機關可以招標、拍賣或掛牌出讓方式及在下文所述的適用法規規限下，根據直接與地方政府簽訂的協議出讓土地。

中國法律將土地所有權及土地使用權進行了區分。國家可向我們出讓土地使用權，使我們在特定期間擁有一幅土地的獨有權利作特定用途，但須符合其他可能規定的條款及條件。應就土地使用權的出讓支付出讓金。就一幅土地所出讓的土地使用權的最長期限取決於該土地的用途。誠如上文所述，有關法規所規定的最長期限根據土地的用途介乎40年至70年不等。

經修訂的《中國憲法》允許轉讓土地使用權以換取價值。於一九八八年十二月，《土地管理法》作出修訂，准許轉讓土地使用權以換取價值。

附錄六

主要法律及法規規定的概要

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》(「**出讓和轉讓暫行條例**」)，縣級或以上地方政府有權根據土地使用權出讓合同在確定期限內向土地使用者出讓作指定用途的土地使用權，而該土地使用者須支付土地出讓金。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權出讓的最長期限須視乎土地的用途而定，一般如下：

土地用途	最長期限 (按年計)
商業、旅遊、娛樂.....	40
住宅.....	70
工業.....	50
教育、科技、文化、衛生、體育.....	50
綜合或者其他.....	50

根據出讓和轉讓暫行條例，除非法律另有規定，所有的當地及外國企業均可取得土地使用權。國家對土地使用者依法取得的土地使用權不得提前收回，惟在出讓期內出於公共利益的需要，國家須要提前收回土地除外，此情況下國家將賠償損失。土地承讓人可以合法地把土地使用權轉讓、抵押或租賃給第三方，期限為餘下的出讓期限。

當出讓期屆滿，在重新簽訂土地使用權出讓合同及支付新的出讓金的條件下可以續期。如果出讓期屆滿不續期，土地使用權及該土地上所建樓宇所有權均歸還政府，國家毋須補償任何費用。

根據國土資源部(「**國土資源部**」)於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日實施(於二零零七年九月二十八日修訂)的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(「**招標拍賣掛牌規定**」)及城市房地產法，商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發用地，必須以招標、拍賣或者掛牌出讓方式出讓。

按照招標拍賣掛牌規定，土地使用權招標指有關土地管理機關(「**出讓人**」)發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構(無論是指定或其他情況)參與一宗特定地塊的土地使用權投標，根據投標結果確定土地使用者。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投一塊地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，而根據掛牌公告，土地出讓條件將會在指定期間於指定土地交易場所掛牌，出價人的付款申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價結果確定土地使用者。有關手續如下：

- (a) 市、縣政府土地行政主管部門應當至少在招標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈招標、拍賣或者掛牌公告，公佈(包括但不限於)招標拍賣掛牌出讓宗地的基本情況、投標人、競買人的資格要求、確定中標人或競得人的標準和方法，以及競買保證金等條件；
- (b) 出讓人應當對投標申請人及競買申請人進行資格審查。對符合招標拍賣掛牌公告規定條件的，應當通知其參加招標、拍賣或掛牌出讓活動；

附錄六

主要法律及法規規定的概要

- (c) 以招標、拍賣或者掛牌出讓方式確定中標人或競得人後，出讓人應當與中標人或競得人簽訂成交確認書。其他申請人支付的保證金，出讓人必須退還；
- (d) 中標人及競得人應當按照成交確認書約定的時間及地點，與出讓人簽訂土地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的投標、競買保證金，抵作部份國有土地使用權出讓金；及
- (e) 中標人或競得人付清全部出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，市、縣或上級人民政府應頒佈《土地使用權證》。

根據國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、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，必須以招標、拍賣或者掛牌出讓方式出讓。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步強調，中標人或競得人應按照國有建設用地使用權出讓合同付清全部出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證。如果中標人或競得人未付清全部出讓金，其將不會獲發國有建設用地使用權證。不得按出讓金繳納比例分割發放國有建設用地使用權證。

於二零零三年六月，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，如果同一地塊只有一個意向用地者，則可以協議方式出讓土地使用權（不包括用作商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途的土地使用權）。當地土地部門及城市規劃局等其他相關政府部門須制定有關具體地點、界限、用途、面積、出讓年限、使用條件、規劃及設計條件等計劃，並且建議土地出讓金，而土地出讓金不得低於國家規定的下限，有關計劃須交予相關政府批准。此後，地方土地部門及有意用家根據上述計劃協商及訂立出讓合同。若有兩個或以上機構有意取得建議出讓的土地使用權，則應以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓土地使用權。

於簽訂土地使用權出讓合同後，承授人須根據合同條款支付土地出讓金，而合同將在有關地方國土局登記，以待發出國有土地使用權證。承授人可於出讓期屆滿後申請續期。待有關地方土地機關批准後，將訂立新合同以延長土地出讓的期限，屆時須支付土地出讓金。

為控制及方便辦理獲取土地使用權的手續，多個地方政府已就土地使用權出讓合同訂立標準條文。有關條文一般包括的條款，計有土地用途、土地出讓金及支付形式、建築限制，包括地塊覆蓋率、總建築面積及高度限制、興建公共設施、呈交建築圖則及批文、建築竣工的最後限期、城市規劃規定、在支付土地出讓金及完成所規定的開發前對轉讓的限制以及違約的責任。

附錄六

主要法律及法規規定的概要

土地使用者在簽訂土地使用權出讓合同後要求更改土地特定用途的任何要求，須獲得有關土地機關及有關城市規劃部門批准。獲得批准後須簽訂新土地使用合同，並調整土地出讓金以反映新用途的增值。登記手續必須隨後立即辦理。

於二零零三年九月二十四日，國土資源部頒佈《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》，以密切監控高檔商品房的土地供應。

於二零零四年三月三十一日，國土資源部及監察部頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，此通知規定由二零零四年八月三十一日起，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地須透過招標、拍賣或掛牌出讓方式授出，而不得因任何歷史原因根據直接與地方政府訂立的雙邊協議授出。

國務院辦公廳於二零零四年四月二十九日頒佈《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，重申嚴格管理建設用地的批准程序及保護基本耕地的原則。

於二零零六年五月三十日，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》。該通知規定(其中包括)(i)房地產開發用地必須採用競投、公開拍賣或掛牌出讓方式出讓；及(ii)加強對土地使用合同履行監督及檢查工作，對違約方追究責任。

國務院於二零零六年八月三十一日頒佈的《關於加強土地調控有關問題的通知》規定，規範土地出讓金收支管理、調整土地有關稅費政策及建立作工業用途的國有土地的土地使用權出讓最低價標準公佈制度。

於二零零七年三月十六日，全國人大頒佈《中華人民共和國物權法》(「物權法」)，該法於二零零七年十月一日生效。物權法規定，建設用地使用權可透過出讓或者劃撥方式獲取。用作包括工業、商業、娛樂或住宅商品房等營運用途的土地，應當採取招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓土地使用權。嚴格限制以劃撥方式取得建設用地使用權。

於二零零九年十一月十八日，包括財政部、監察部、中國審計署、國土資源部及人民銀行五部委頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，以規範土地出讓收支管理，其中特別規定物業開發商的首期付款繳納比例不得少於土地出讓金的50%，且原則上要求分期繳納餘款的期限不超過一年。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知規定，開發商必須於土地使用權出讓合同簽訂後一個月內繳納土地出讓金50%的首付款，並於一年內繳納餘款。如果開發商已簽訂土地使用權出讓合同但未繳納土地出讓金，有關土地將會收回。

附錄六

主要法律及法規規定的概要

於二零一零年四月十七日，國務院頒佈《關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》，加強對房地產開發企業購地和融資的監管。根據該通知，國土資源部門要限制有違法違規行為的企業新購置土地。房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得違規對其提供借款、轉貸、擔保或其他相關融資便利。商業銀行要加強對房地產企業開發貸款的貸前審查和貸後管理。對存在土地閑置及炒地行為的房地產開發企業，商業銀行不得發放新開發項目貸款，證監部門暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。

根據國土資源部於二零一零年十二月十九日頒佈並於同日生效的《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》：

- (a) 省國土資源部門須加強對以公開招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓土地使用權公告的審查，並於發生任何下列事件時須要求市、縣國土資源部門撤銷公告，重新擬定出讓土地使用權方案：
 - (b) 就一幅土地出讓的土地使用權超過相關主管部門批准的面積；
 - (c) 超過一幅土地同時出讓予同一競買人；
 - (d) 就一幅土地出讓土地使用權，而並無對該土地上所建建築物進行拆毀或該土地的佔有者並無就拆遷獲得補償；
 - (e) 出讓土地使用權相關的一幅住宅用地容積率少於一；
 - (f) 及土地使用權出讓予非法實體；及
 - (g) 其他違反相關中國法律及法規的出讓土地使用權情況。
- (h) 如果土地使用權競買人及其控股股東(其中包括)(i)偽造公文騙取土地使用權，(ii)非法倒賣或轉讓土地使用權，(iii)因本身原因造成土地閑置一年以上，及／或(iv)以違背土地使用權合同條款的方式開發土地等行為的，不得通過競買資格審查。此外，在上述行為整改到位前，競買人及其控股股東不得參加土地使用權競買。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發出《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，對住房用地供應作出更為嚴格的管理規定。在該通知的各項規定中，參加土地競買的實體及個人，必須說明資金來源並提供相應證明。

(4) 轉讓土地使用權

於國家出讓特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲授土地使用權的一方可在國家所授出的年期內，轉讓、租賃或抵押有關土地使用權。轉讓及租賃的區別是，

附錄六

主要法律及法規規定的概要

轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將該土地使用權轉歸受讓人。另一方面，租賃並不涉及出租人將該權利轉讓予承租人。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金，而是一般須於租賃期間支付租金。

如果未能遵守出讓合同有關規定期間及投資條件、土地開發及使用等規定，則不得轉讓、租賃或抵押土地使用權。

此外，中國不同地方在轉讓、租賃或抵押有關土地使用權前所須達成的條件各有不同。

所有土地使用權的轉讓、抵押及租賃必須以一份在當地的相關市級或縣級土地機關註冊的書面合同作為憑證。轉讓土地使用權時，視乎交易性質而定，涉及原由國家授出的土地使用權合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓的條款及條件的一部份。

根據城市房地產法第38條，並未登記且並未依法取得所有權證的房地產，不得轉讓。

根據城市房地產法第39條，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：(i)必須已根據土地使用權出讓合同全數支付土地使用權出讓金，並且已取得土地使用權證；(ii)必須根據土地使用權出讓合同的條款已作出投資或已開發；(iii)就房屋建設工程而言，必須已作出或已完成開發投資總額的25%以上；及(iv)如果開發或投資涉及成片土地，則須已符合用作工業或其他建築用地條件。

(5) 房地產轉讓

根據城市房地產法及建設部於一九九五年八月七日頒佈及於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可出售、捐贈或以其他合法方式將其房地產轉讓予他人或法律實體。於轉讓樓宇之時，樓宇所有權及其隨附的土地使用權同時轉讓。轉讓的訂約方須訂立書面房地產轉讓合同，並於該轉讓合同簽立後90日內向相關土地機關登記轉讓事宜。

如果原先透過出讓方式取得土地使用權，於轉讓房地產時須符合以下條件：(a)必須根據土地使用權出讓合同的條款悉數支付土地出讓金，並必須取得土地使用證；及(b)如果根據土地使用權出讓合同的條款進行投資及開發，就住房建設項目而言，應完成整體開發項目的25%以上；就成片土地的開發而言，土地須根據規劃開發及建設，並須完成如供水、排污、供電、供熱、道路交通、通訊及其他市政基礎建設或公共設施的建設，並符合工業或建設用地的條件。

原先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為原土地使用權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份。並且，

附錄六

主要法律及法規規定的概要

受讓人改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原出讓方和有關市、縣人民政府規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地使用權出讓金。

原先以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，按照國務院的規定，報有批准權的人民政府審批。有必要批准權的人民政府准予轉讓的，除符合法律規定可以不辦理土地使用權出讓手續的情形外，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地使用權出讓金。

(6) 建設用地預審

根據國土資源部於一九九九年三月二日頒佈及於二零一零年十一月三十日修訂的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零八年十一月二十九日修訂及於二零零九年一月一日生效的《建設項目用地預審管理辦法》，就建設項目進行可行性研究時，房地產開發商須向相關土地管理機關就建設提出預先申請。於收到預審申請後，土地管理機關將依照中國政府的整體區域規劃及土地供應政策就建設項目各方面進行預審，如果有關審查結果滿意，則就其發出預審批准。預審意見乃建設項目獲批准的必備文件。

(7) 規劃許可證

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈及於一九九三年一月一日生效的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈及生效的《關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂出讓合同後，房地產開發商須向相關市及縣規劃機關申請建設項目選址意見書及建設用地規劃許可證。於取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須根據規劃及設計規定組織所需規劃及設計工作，並根據全國人大常務委員會於二零零七年十月頒佈及於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》(「城鄉規劃法」)向相關城市規劃機關申請建設工程規劃許可證。

(8) 建設

根據建設部於一九九九年十月頒佈(於二零零一年七月修訂)的《建築工程施工許可管理辦法》，開發商須於建設工程開工前向當地縣級以上政府建設主管部門申請領取施工許可證。

於二零零一年六月一日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》(「招標投標管理辦法」)規定，須設立評標委員會，以評估項目建設工程的招標投標活動，根據招標投標管理辦法，由招標人組建的評標委員會應包括招標人代表及由招標人從建設

附錄六

主要法律及法規規定的概要

行政主管部門確定的專家名冊內挑選的相關專家。評標委員會的成員人數為五人或以上單數。相關專家不得少於成員總數的三分之二。根據招標投標管理辦法，單項建設合同估計價款至少達人民幣2百萬元或項目總投資至少達人民幣30百萬元的，開發商須就建設合同進行招標。

根據建設部於二零零零年四月頒佈（於二零零九年十月修訂）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》，房地產開發商須於房地產開發項目竣工後向當地縣級或以上房地產主管部門申請辦理工程竣工驗收手續。房地產開發項目僅可於通過必要驗收後方可交付買方，未進行必要的驗收或未通過驗收的，不得交付予買方。

對於住宅小區或其他綜合大樓建設項目，應當在整個項目竣工後進行驗收，如果該項目分階段開發，可於各階段完成時進行分期驗收。房地產開發商須於通過驗收後15天內進行項目竣工驗收備案。項目如未通過項目竣工驗收，不可轉交予使用者。住宅等項目須通過綜合竣工驗收。分階段開發的項目亦可分階段驗收。

(9) 房地產項目竣工

根據於一九九八年三月一日生效及其後於二零一一年四月二十二日修訂的《中華人民共和國建築法》第61條，建設項目僅於通過查驗及驗收後，方可交付以供使用。

房地產開發項目須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境以及對建築、設計及建設工程的技術指引的多項法律及法例規定以及相關合同所載條文。於二零零零年一月三十日，國務院頒佈並施行《建設工程質量管理條例》，對開發商、建設單位、勘察單位、設計單位及工程監理單位的相關質量責任及義務。根據建設部於二零零九年十月十九日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產開發商須自項目工程竣工驗收合格之日起15日內，向項目工程所在地的縣級以上相關地方政府項目建設主管部門備案。

附錄六

主要法律及法規規定的概要

(10) 商品房預售

任何商品房預售的辦理程序須根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)的規定執行。根據預售管理辦法，任何商品房預售均須辦理特定手續。商品房預售須受許可制度監管。如果房地產開發商有意預售商品房，其須向房地產管理部門申請取得預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- (a) 已悉數支付所涉及的土地出讓金，並取得土地使用證；
- (b) 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
- (c) 按有意預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程總投資的25%或以上，並必須妥為釐定施工進度和竣工交付日期。

商品房預售所得款項，必須用於開發相關項目。此外，預售管理辦法授權省自治區及直轄市級房地產管理部門根據預售管理辦法設立其實施規例。

(11) 商品房現售

在把商品房推出現售前，必須符合現售的各項先決條件。根據於二零零一年四月四日頒佈及於二零零一年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》，商品房現售須符合以下各項條件：

- (a) 房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發企業資質證書；
- (b) 已取得土地使用權證或使用土地的批准文件；
- (c) 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (d) 商品房已通過竣工並已驗收合格；
- (e) 原住居民的拆遷安置已經落實；
- (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，且其他公共設施具備交付使用條件或該等設施已確定施工進度和交付日期；及
- (g) 物業管理方案已經落實。

《商品房銷售明碼標價規定》由發改委於二零一一年三月十六日頒佈，並於二零一一年五月一日生效。根據該規定，房地產開發企業或中介服務機構(「商品房經營者」)銷售新建

附錄六

主要法律及法規規定的概要

及二手商品房，應當實行明碼標價。該規定要求商品房經營者在銷售商品房時公開清楚標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。對取得預售許可或已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者須在規定時間內一次性公開全部銷售房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示，並標示所有已銷售房源的實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，亦不得收取任何未予標明的費用。再者，商品房經營者不得使用虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦不得利用虛假或誤導的標價方式進行價格欺詐。

(12) 房屋租賃

出讓和轉讓暫行條例及城市房地產法准許租賃出讓土地使用權及建於該土地上的建築物或家園。租賃位於市區的物業於二零一一年二月一日前受《城市房屋租賃管理辦法》（「租賃辦法」）監管，而於二零一一年二月一日起受《商品房屋租賃管理辦法》監管。租賃辦法於一九九五年五月九日由建設部根據房地產法頒佈，以加強管理城市建築物的租賃。租賃辦法准許向他人出租該等物業作有關法律所禁止的用途以外的住宅或商業物業用途。身為物業租賃交易各方的房屋所有人及租戶須訂明書面租賃協議，指明法規所規定的全部租賃安排的條款。

建築物及相關土地使用權的租賃不得超過20年的年期。租賃協議於簽署時生效，然而，其必須於簽立租賃協議後30日內，向市或縣級的有關房地產物業管理機關登記，以對抗第三方的權利主張從而保障租戶的權益。租戶可於取得房屋所有人同意後轉讓或分租物業予轉租戶。租賃辦法於二零一一年二月一日失效。

建設部於二零一零年十二月一日頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》進一步加大租賃管理力度，就向當地房地產主管部門辦理租賃備案制定更加明確的程序規則。

於二零零九年七月三十日，最高人民法院頒佈《關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（「租賃解釋」），於二零零九年九月一日起生效。租賃解釋澄清，對於以房屋租賃合同未能登記為由而請求確認合同無效的要求，法院不予支持。如果合同方協定登記為房屋租賃合同有效性的一項先決條件，則以協議為準，除非一方已履行主要義務且獲另外一方接受。

(13) 房地產按揭

在中國按揭房地產主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》監管。根據該等法律法規，土地使用權、土地上興建的樓宇及其他地上物均可設置按揭。設立按揭權益，各方須訂立書面按揭合同及登記有關按揭。按揭權益

附錄六

主要法律及法規規定的概要

於登記之日設立。如設立樓宇按揭，樓宇所佔範圍的土地使用權，亦須與樓宇一併抵押。在抵押土地使用權時，建於該土地上的樓宇須與土地使用權一併抵押。然而，在已抵押土地上的新建房屋，則不得納入已抵押的房地產內。如需拍賣已抵押的房地產，在該土地上的新建房屋可根據法律連同已抵押的房地產一併拍賣，但承按人並無優先權以新建房屋的拍賣所得款項抵償其申索。如果根據法律規定已取得房屋所有權證的房地產進行抵押，相關的登記主管機關須於原房屋所有權證上記錄其他類別的所有權，而該證於其後交由按揭人保存。承按人將獲發一份房地產他項權證。如果預售商品房屋或開發中房屋進行抵押，登記主管機關須於按揭合同內註明有關情況。如果已抵押房屋的建設工程於按揭期內竣工，有關的按揭訂約方須於按揭人取得房屋所有權證後進行新的按揭登記。

(14) 閑置土地

根據城市房地產法，如房地產開發在透過出讓取得土地使用權的土地上進行，該土地必須按照土地所有權出讓合同約定的土地用途及動工開發期限開發。如該項開發項目未有在土地使用權出讓合同所約定的日期起計一年內動工，可以徵收相等於不超過有關土地出讓金20%的閑置土地費。如該開發項目未有在指定日期起計兩年內動工，有關土地使用權可能會被無償收回，除非有關開發項目的動工建設因不可抗力事件、政府或相關政府部門的行動或動工所需的前期工程延誤而受阻延。

國土資源部於二零零六年五月三十日頒佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》規定：(a)國有土地使用權出讓合同應當明確約定開工及竣工日期；及(b)加大閑置土地處罰力度。應當徵收土地閑置費的，要依法從高徵收。應當無償收回閑置土地的，要堅決依法收回。

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈及於二零一二年五月二十二日修訂的《閑置土地處置辦法》，滿足任一下列情形，土地可以被歸類為閑置土地：(i)國有建設用地使用權人超過國有土地有償使用合同或土地劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發；(ii)已動工開發但開發面積佔總開發面積不足三分之一或者實際投資額佔總投資額不足25%，相關土地的開發建設中止滿一年者。

經調查核實，符合辦法規定條件，構成閑置土地的，市或縣級國土資源主管部門應當向國有建設用地使用權人下達閑置土地認定書。

因政府、政府有關部門的行為或不可抗力造成土地閑置的，市或縣級國土資源主管部門應當與國有建設用地使用權人協商，選擇下列方式處置土地：(i)延長動工開發期限；(ii)

附錄六

主要法律及法規規定的概要

調整土地用途及規劃條件；(iii)由政府安排臨時使用土地；(iv)協議有償收回國有建設用地使用權；(v)置換土地；(vi)市或縣級國土資源主管部門可以根據實際情況規定其他處置方式。

因其他情形產生的閑置土地可按照下列方式處置：(i)未動工開發滿一年的，由市或縣級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閑置費決定書，按照土地出讓或者劃撥價款的20%徵繳土地閑置費。土地閑置費不得列入生產成本；(ii)未動工開發滿兩年的，由市或縣級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，並無償收回該國有建設用地使用權。

如土地因國家或有關政府機構行為而閑置，而土地使用者已支付部份土地購買價格(包括任何補償或安置費)，則除上述方法外，國家可就土地使用者已付補償或徵用費的部份土地，向土地使用者確認授出有關土地，而該土地的其餘部份將由政府收回。於二零零六年五月二十四日，《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》規定對閑置一年的土地應徵收土地閑置費，並須於適當時候開發該土地；對閑置兩年的土地將予以沒收。

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閑置土地處置力度的通知》，通知規定處理閑置土地的原則。於授出土地使用權之前，與土地所有權相關的事宜、賠償及結算應妥為處理。通知亦規定，土地使用權證不得在收購土地的土地出讓金悉數支付前發放，亦不得根據土地出讓金繳納比例分期發放。

於二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，當中規定(其中包括)，(i)嚴格執行有關無償收回閑置兩年以上的土地的土地使用權的國家政策；(ii)對任何閑置滿一年的土地，按有關土地出讓金的20%徵收土地閑置費；(iii)於二零零八年六月前，地方政府須就閑置土地清理處置情況向國務院遞交專題報告；(iv)繼續停止別墅項目的土地供應；(v)有關當局須調查並起草有關對閑置土地徵收土地升值費的實施條例；(vi)供應住宅用地要將最低容積率限制、住房建設套數和套型等規劃條件寫入土地使用權出讓合同或劃撥決定書，以確保至少70%的總住宅開發用地用於廉租住房、經濟適用住房、限價房和90平方米以下的小套型住房建設；及(vii)要求金融機構對物業項目超過土地使用權出讓合同訂定的動工開發日期滿一年或以上，完成項目開發面積不足三分之一或投資總額不足25%的房地產開發商，應審慎貸款和核准融資。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、人民銀行、監察部及國家審計署發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，其中包括，限制在市及縣級國土資源部

附錄六

主要法律及法規規定的概要

和土地權承讓人之間訂立的土地使用權出讓合同下悉數支付土地出讓金的期限為一年。由所有相關地方土地轉讓機關批准的特殊項目則除外，為特殊項目的土地出讓金的悉數付款須在兩年內連同不低於土地出讓金總額的50%的首付款一同繳付。該通知亦規定地方政府應嚴格執行相關法規，以對因不可抗力以外的原因延遲繳付土地出讓金或建設的房地產開發商作出懲罰或限制其收購新土地。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，土地出讓價不得低於土地級別的適用基準土地出讓金的70%。有關土地出讓方必須於辦理招標、拍賣或掛牌出讓手續後10個營業日內簽訂土地使用權出讓合同。於房地產開發期間未能遵守申報規定的房地產開發企業，最少一年內不得購買土地。

於二零一零年九月二十一日，建設部及國土資源部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。根據該通知，如果房地產開發企業因提出申請調整建設規劃條件，而未能於所訂明的時限內於所涉土地上開展項目建設工程，則必須收回土地使用權，重新按招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓土地。競買人在參加招標、拍賣或掛牌出讓土地時，除應提供相關身份證明文件及保證金外，還應提交銀行資信證明及確認所付招標、拍賣或掛牌出讓保證金不屬於銀行貸款、股東借款、轉貸及募集資金的承諾書。因房地產開發商原因令土地閑置一年以上的，禁止房地產開發企業及其控股股東參與授出土地使用權的招標、拍賣或掛牌出讓活動。此外，房地產開發企業必須在土地使用權出讓合同規定的土地交付日期起計一年內開始動工興建住房項目，並於開始動工之日起三年內完成施工。

於二零一一年一月二十六日，國務院頒佈《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》。通知規定應加強對企業土地市場准入資格和資金來源的審查。對已供房地產用地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用證，並處以相應罰款。

(15) 拆遷

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》（「**拆遷條例**」），於取得建設項目、建設規劃及國有土地使用權批准後，房地產開發商可以向房地產所在地的市或縣人民政府房屋拆遷管理部門申請房屋拆遷許可證。房屋拆遷管理部門核發拆遷許可證後，將在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知原居民。拆遷人應當按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和拆遷期限進行拆遷。如果拆遷人在許可期限內未完成拆遷，應當在期限屆滿最少15日前向核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門申請延期。

附錄六

主要法律及法規規定的概要

在房屋拆遷管理部門公告的拆遷期限內，拆遷人應當與被拆遷人簽訂拆遷補償安置協議。如果拆遷人、被拆遷人及房屋租戶未能達成協議，任何相關人士可向核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門申請裁決。裁決應當自收到申請之日起30日內作出。如果當事人不服裁決，可以在裁決書交付後三個月內向人民法院提出訴訟。根據法律，如果拆遷人已向被拆遷人提供安置住房或貨幣補償，訴訟期間不會停止拆遷的執行。

根據拆遷條例，房屋拆遷可以實行貨幣補償，或可以實行房屋產權調換。實行貨幣補償的，補償款根據被拆遷房屋的區位、用途、總面積等因素，以房地產市場評估價確定。拆遷人應當委托有資質的房地產價格評估機構對被拆遷房屋進行評估。如果實行房屋產權調換或撤換法，拆遷人與被拆遷人應當根據被拆遷房屋的市價及區位、用途、總面積等因素，計算被拆遷房屋的補償金額與所調換房屋的房地產市場評估價款，並結算差價。

除應支付拆遷補償費外，拆遷人應當對被拆遷人支付搬遷補助費。於過渡期間，對自行安排住處的被拆遷人，拆遷人應當支付臨時安置補助費。反之，如果於過渡期間拆遷人為被拆遷人安排住處，則拆遷人不必支付臨時安置補助費。

拆遷條例由《國有土地上房屋徵收與補償條例》（「徵收條例」）廢止。根據國務院於二零一一年一月二十一日頒佈及生效的徵收條例，為了公共利益的需要，徵收國有土地上的房屋，應當對被徵收房屋所有權人給予公平補償。房屋被依法徵收的，國有土地使用權同時收回。中國相關房屋徵收部門與被徵收人就補償方式、補償金額和支付期限以及其他相關事項訂立補償協議。對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日與被徵收房屋類似的房地產的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。實施房屋徵收應當先補償、後搬遷。若於確定的簽約期限內達不成補償協議，由房屋徵收部門報請作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府作出補償決定，並在房屋徵收範圍內予以公告。任何單位和個人不得採取暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動。

根據於二零一二年四月十日生效的《最高人民法院關於辦理申請人民法院強制執行國有土地上房屋徵收補償決定案件若干問題的規定》，若徵收補償決定存在下列七種情形，人民法院應當裁定不准予執行，公眾可向人民法院充分證明該等七種情形。該等七種情形包

附錄六

主要法律及法規規定的概要

括：1.明顯缺乏事實根據；2.明顯缺乏法律依據；3.明顯不符合公平補償原則，嚴重損害被執行人合法權益，或者使被執行人基本生活、生產經營條件沒有保障；4.明顯違反行政目的，嚴重損害公共利益；5.嚴重違反法定程序或者正當程序；6.超越職權；7.法律、法規、規章等規定的其他不宜強制執行的情形。

(16) 房屋保養及維修

根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈及於二零一一年四月二十二日修訂的《中華人民共和國建築法》、建設部於二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》、建設部於一九九八年五月二十日頒佈的《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》，當房地產開發商交付新落成住宅時，應提供住宅使用說明書及住宅質量保證書。住宅質量保證書是法律文件，當中規定房地產開發商應就已售出的住房承擔保養及維修責任，同時可訂立商品房購買合同補充協議。

根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《建設工程質量管理條例》，建設承包商移交建設竣工驗收報告時，須提供質量保證，並訂明保修範圍、保修期限及保修責任。

根據建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程質量保修辦法》，在正常使用下，建築工程不同部份的最低保修期限如下：(i)地基基礎及主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理使用年限；(ii)屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間和外牆面的防滲漏，為五年；(iii)供熱與供冷系統，為兩個採暖期／供冷期；(iv)電氣系統、給排水管道、設備安裝為兩年；及(v)裝修工程為兩年。建設工程其他部份的保修期限由房地產開發商與施工單位約定。

(17) 保險

中國有關法律、法規及政府規章並沒有強制性條文，規定房地產開發商為其房地產開發項目承購任何保險。

(18) 關於銀行發放住房開發貸款及個人購房貸款的限制。

根據中國銀監會於二零零四年八月三十日頒佈的《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。商業銀行對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%，商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應建立嚴格的貸款項目審批機制。

附錄六

主要法律及法規規定的概要

根據人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈及於二零零五年三月十七日生效的《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》，房地產市場過熱的城市，個人住房貸款最低首付額應由房屋購買價的20%提高到30%。

於二零零六年五月二十四日，建設部、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聯合頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，意見指出，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為抵押貸款的抵押物。對閑置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行要從嚴控制授出循環信貸融資。意見還要求，從二零零六年六月一日起，建築面積90平方米或以上的個人商品房按揭貸款的最低首付額不得低於相關購買價的30%。

根據人民銀行及中國銀監會於二零零七年九月二十七日聯合頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的申請個人住房貸款的借貸人，貸款首付款比例至少為30%；對申請購買第二套(含)以上住房的，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同期同類別基準貸款利率的1.1倍，而且貸款首付款比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高。具體提高幅度由商業銀行根據貸款風險管理相關原則確定。商用房購房貸款首付款比例不得低於50%，還款期不得超過10年，貸款利率不得低於人民銀行公佈的同期同類別基準貸款利率的1.1倍。具體首付款比例、貸款期限和利率水平由商業銀行根據貸款風險管理相關原則確定。對以「商住兩用房」名義申請貸款的，首付款比例不得低於45%，貸款期限和利率水平按照商用房貸款管理規定執行。此外，對經國土資源部門和建設主管部門查實具有囤積土地或囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款。

於二零零八年七月二十九日，人民銀行及中國銀監會頒發《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- (a) 禁止中國商業銀行向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- (b) 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- (c) 對(i)超過土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年，(ii)完成擬定項目面積不足三分之一，或(iii)投資不足擬定項目總投資額四分之一的房地產開發企業，應審慎發放貸款；
- (d) 對土地閑置兩年以上的房地產開發企業，限制發放貸款；及
- (e) 限制以閑置土地作為貸款抵押物。

附錄六

主要法律及法規規定的概要

(19) 關於穩定住房價格的措施

根據國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日頒佈的《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。建設部、發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會於二零零五年四月三十日聯合發佈的《關於做好穩定住房價格工作的意見》規定：

- (a) 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區，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；
- (b) 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；
- (c) 對超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，徵收土地閑置費；滿兩年未動工開發的，將無償收回土地使用權；
- (d) 自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，轉讓時按其取得的售房收益全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年轉手交易的，銷售時按其轉手價與原購買價的差額徵收營業稅；
- (e) 在規劃審批、土地供應、信貸及稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予若干優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：住宅小區建築容積率在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倍以下。各省級地方政府要根據實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準；及
- (f) 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，推行商品房預銷售合同於網上向有關政府機構即時備案。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見的通知》，規定：

- (a) 規定地方政府在任何年度內批准作住宅房地產開發的土地供應中最少70%為開發

附錄六

主要法律及法規規定的概要

中低價位及中小套型普通住房(包括經濟適用住房)或廉租房；

- (b) 規定二零零六年六月一日或之後批准或建設的住宅項目的總開發面積中，最少70%必須包括建築面積必須少於90平方米的單位，以及在該日期前取得項目開發批文但未取得施工許可證的項目必須調整其規劃，從而符合此項新規定。然而，直轄市、省會及國家規劃專門指定的若干城市可在取得建設部的批准後根據特殊情況調整此比率；
- (c) 購買建築面積為90平方米或以上住房的最低首期付款由相關住房購買價的20%調高至30%，由二零零六年六月一日起生效；
- (d) 禁止商業銀行向資本比率(註冊資本除以有關項目所需投資總額)不足35%的房地產開發商貸款；限制向持有大量閑置土地及空置商品房的房地產開發商提供貸款及授出循環信貸融資；及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
- (e) 就轉售持有期不足五年的物業的銷售所得款項總額由二零零六年六月一日起徵收營業稅，而非原先由二零零五年六月起推行的持有不足兩年徵收該稅款。如果個人於購買普通住宅以外的物業五年後轉讓，將就轉售價與原購買價之差額徵收營業稅。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。根據該通知，國土資源部強調地方政府必須依循彼等的年度整體土地使用規劃及土地供應計劃，並從嚴控制非農用土地供應。通知要求地方政府暫停新別墅項目的土地供應，以確保有充裕的土地供應興建更多經濟適用房，以及嚴格執行持有閑置土地的適用規例。

於二零零六年七月六日，建設部發佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，當中規定每個城市或縣自二零零六年六月一日起年度新批准、新開工建設的住房總面積逾70%應為建築面積少於90平方米的住房。有關地方政府將有權確定新建物業的結構。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，通過提供稅收和信貸支持鼓勵房地產市場開發。其中採用下列措施：

- (a) 為促進購買普通住房，下列刺激措施已經實施並生效至二零零九年十二月三十一日：
 - 對首套住房人均建築面積低於當地平均水平的第二次購房者採用先前授予首次購房者的相同優惠政策；

附錄六

主要法律及法規規定的概要

- 對住房轉讓環節營業稅實行一年減免。個人持有普通住房超過兩年(含兩年)(而非先前規定的五年)轉讓的免徵營業稅。此外，個人持有普通住房不足兩年轉讓的，應繳納的營業稅現按照淨額而非全額計算；及
 - 個人持有非普通住房超過兩年(含兩年)(而非先前規定的五年)轉讓的，仍須按淨額繳納營業稅，但持有不足兩年轉讓的，全額計算營業稅。
- (b) 商業銀行要根據信貸原則及監管要求，加大對中低價位及中小套型普通商品房特別是開發中項目的信貸支持力度；及對有實力有信譽的房地產企業從事併購交易，提供融資支持及相關金融服務；及
- (c) 取消城市房產稅。對內外資企業及個人適用《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定(其中包括)：

- (a) 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%，貸款利率嚴格按照風險定價。
- (b) 嚴禁銀行對不符合信貸規定或政策的房地產開發項目或開發企業發放房地產開發貸款。

於二零一零年四月十七日，國務院頒發《關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定(其中包括)，(a)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於30%；(b)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不得低於50%，貸款利率將上浮10%；及(c)對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

根據建設部及外匯管理局於二零一零年十一月四日頒佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，境外個人在中國只能購買一套自用的住房，而在中國設立分支機構或代表處的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

於二零一零年九月二十九日，財政部、建設部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交

附錄六

主要法律及法規規定的概要

易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，其中規定，自二零一零年十月一日起對個人首次購買建築面積90平方米以下普通住房，且該住房屬家庭唯一住房的，契稅稅率下調到1%。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《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(其中包括)：

- (a) 二零一一年首季度各市政府須根據當地經濟發展目標、人均可支配收入增長速度和居民住房支付能力，公佈其年度新建住房價格控制目標；
- (b) 加強社會保障性住房管理及增加公共租賃住房供應；
- (c) 加強對土地增值稅徵管情況的監督和檢查，重點針對定價超過周邊房價水平的房地產開發項目；
- (d) 鼓勵房地產開發企業在普通住房建設項目中配建一定比例的公共租賃住房，並持有、經營該等公共租賃住房或將其售予中國政府；
- (e) 對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於該第二套住房購買價的60%，且適用貸款利率不低於同期基準利率的1.1倍；
- (f) 對個人購買住房不足五年轉手交易的，統一按其銷售收益全額徵收營業稅；
- (g) 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；
- (h) 對已授出土地使用權的土地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閑置一年以上罰款；
- (i) 對項目開發總投資達不到25%以上的，不得以任何方式轉讓土地或土地上的任何開發項目；
- (j) 各地方政府須增加土地供應，認真落實社會保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型住房用地不低於住房建設用地供應總量的70%；
- (k) 各直轄市、省會城市和房價上漲過快的城市，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，或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，限購多一套住房(含新建商品住房和二手住房)；及

附錄六

主要法律及法規規定的概要

- 對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、或已擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭，或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，房地產開發企業須暫停向其售房，及
- (1) 若：
- 地方政府未如期公佈本地區年度新建住房價格控制目標；或
 - 地方政府沒有履行責任達致社會保障性住房的目標；或
 - 新建住房價格上漲幅度超過該等住房的年度控制目標，

則相關地方政府須向國務院作出報告。監察部、建設部及其他部門將根據中國相關法律法規對該地方政府相關負責人進行問責。

於二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，遏制二手房地產市場的投機行為，抑制房價過快上漲。例如，自二零一一年一月二十八日起：

- (a) 個人將持有不足五年的住房轉讓的，須全額徵收營業稅；
- (b) 個人將持有超過五年(含五年)的非住房轉讓的，按照淨額徵收營業稅；及
- (c) 個人將持有超過五年(含五年)的住房轉讓的，免徵營業稅。

發改委於二零一一年三月十六日發佈《國家發展改革委關於發佈〈商品房銷售明碼標價規定〉的通知》(「規定」)，規定於二零一一年五月一日實施。根據規定，房地產開發企業和中介服務機構銷售新建商品房，應當明碼標價。此外，中介服務機構銷售二手房亦應根據規定明碼標價。明碼標價的公示範圍包括商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素，例如，開發企業名稱、預售許可證、土地性質、土地使用起止年限、樓盤名稱、座落位置、容積率、綠化率、車位分配比率、樓盤的建築結構、裝修狀況等情況。此外，規定還要求商品房經營者應當對每套商品房進行明碼標價，即一套一標。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。規定對公示時間的規定為對取得預售許可或者辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部銷售房源，並嚴格按照申報價格明碼標價對外銷售。

商品房經營者未按照該規定明碼標價和公示收費，或者利用標價形式或價格手段進行價格欺詐的，規定要求由縣級以上各級人民政府價格主管部門依據《中華人民共和國價格

附錄六

主要法律及法規規定的概要

法》、《價格違法行為行政處罰規定》、《關於商品和服務實行明碼標價的規定》、《禁止價格欺詐行為的規定》等法律、法規和規章實施行政處罰。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》（「**第17號通知**」）。第17號通知包括以下要點：

- (a) 完善住房價格控制目標；
- (b) 收緊限購措施；
- (c) 提高某些情況下的最低首付款比例和按揭利率；
- (d) 個人出售二手住房的，按轉讓所得的20%徵稅；
- (e) 擴大房產稅試點計劃；
- (f) 增加住房用地供應；及
- (g) 加快社會住房建設。

針對第17號通知，多個市政府已出台相關城市進一步調控房地產市場的措施，其中包括：

北京

於二零一三年三月三十日，北京市人民政府辦公廳貫徹落實《〈國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知〉精神進一步做好本市房地產市場調控工作的通知》，據此，北京市戶籍成年單身人士在北京市未擁有住房的，限購一套住房；對已擁有一套及以上住房的，暫停在北京市向其出售住房。對個人轉讓住房按規定應徵收的個人所得稅，應按照個人轉讓住房所得的20%計徵。對個人轉讓自用五年以上，並且是家庭唯一生活用房取得的所得，繼續免徵個人所得稅。

瀋陽

於二零一三年三月三十日，瀋陽市人民政府辦公廳貫徹落實《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，據此，在瀋陽市行政區域內，已擁有一套住房的瀋陽市戶籍居民家庭，可再購買一套住房；能夠提供在瀋陽市一年以上納稅證明或社會保險證明的非瀋陽市戶籍居民家庭，可購買一套住房。對出售自有住房應徵收的個人所得稅，按轉讓所得20%計徵。

(20) 房地產管理

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（於二零零七年八月二十六日修訂並於二零零七年十月一日生效）的《物業管理條例》，國家執行資質規劃制度監控物業管理企業。根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈並於二零零七年十一月

二十六日修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業服務企業須向相關資質審批機關申請對其資質進行評估。通過資質評估的企業將獲發資質證書。未經相關機關進行資質評估並取得資質證書的企業不得從事物業管理。

(21) 民防物業

根據全國人大於一九九六年十月頒佈並於二零零九年八月修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「民防法」），民防是國防的組成部份。民防法鼓勵公眾投資民防物業建設。民防投資者允許在和平時期使用（包括租賃）、管理民防物業並從中賺取盈利。

(22) 三舊改造

於二零零九年十月二十五日，廣東省人民政府發出三舊改造意見，藉此在廣東省推進改造「舊城鎮、舊廠房、舊村莊」。三舊改造意見列明原則以確定可適合作改造的舊城鎮、舊廠房、舊村莊，鼓勵相關土地使用權的原擁有人在當地政府機構批准下，自行改造舊城鎮、舊廠房、舊村莊。如果在改造土地舊城鎮及舊村莊的過程中需要索回或收購土地使用權，有關補償可以現金支付或替代用地或兩者合併的方式解決。關於相關土地使用權的歷史問題可按照三舊改造意見列明的原則解決。

2. 主要環保規定

根據全國人大常務委員會於一九八九年十二月二十六日通過的《中華人民共和國環境保護法》，國務院環境保護行政主管部門制定國家污染物排放標準。在國家指引不足的情況下，各省、自治區及直轄市的人民政府亦可為其省份或地區制定有關排放污染物的標準。

造成環境污染及排放危害公眾的其他污染物的公司或企業，必須於業務經營中採用環境保護方法及程序。為達到此目標，可於公司業務架構內建立環境保護責任制度；採取有效措施防治廢氣、污水及廢渣、粉塵、放射性物質及生產、建設及其他活動產生的噪音等危害環境的物質。環境保護制度及措施必須於公司開始進行建設、生產及其他活動時同時實施，並須於進行有關活動期間內同時執行。排放環境污染物的任何公司或企業必須向環境保護行政主管部門進行排污申報登記，並就排放繳納罰款。就將環境修復至原本狀況而進行的工程成本而言，亦可向有關公司徵收費用。對環境造成嚴重污染的公司須於指定時限內治理或就污染的影響進行補救。如果公司未有申報及／或登記其所造成的環境污染，

附錄六

主要法律及法規規定的概要

其將被警告或罰款。未能於指定時限內治理或就污染的影響進行補救的公司將被罰款或終止營業。對環境構成污染及危害的公司或企業必須負責就污染的危害及影響進行補救，並就因環境污染所造成的任何損失或損害作出賠償。

如果公司未有申報及／或登記其所造成的環境污染，其將被警告或罰款。未能於指定時限內治理或就污染的影響進行補救的公司將被罰款或終止營業。對環境構成污染及危害的公司或企業必須負責就污染的危害及影響進行補救，並就因環境污染所造成的任何損失或損害作出賠償。

根據國務院於一九九八年十一月二十九日頒佈的《建設項目環境保護管理條例》，須對建設項目的開發進行環境影響評估，開發商須向主管部門遞交環境影響報告書，評估建設項目可能產生的污染及其對環境的影響，並制定防治及補救污染的措施。開發商於主管部門審批後，方可開始建設項目。

根據中國國家環境保護總局於二零零一年十二月二十七日頒佈的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，竣工的建設項目均須由主管環保行政部門檢查，且於建設項目通過檢查並取得驗收批准後，方可投入使用。

3. 勞工保護

全國人大常務委員會於二零零七年六月二十九日頒佈及於二零零八年一月一日生效、並隨後於二零一二年十二月二十八日修訂及於二零一三年七月一日生效的《中華人民共和國勞動合同法》（「**勞動合同法**」），確立勞動合同的訂立、履行、變更、解除或終止規定。用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係。用人單位自用工之日起超過一個月不滿一年未與勞動者訂立書面勞動合同的，應當向勞動者每月支付兩倍的工資。勞動者已在用人單位連續工作不少於10年的，或之前已連續訂立兩次固定期限勞動合同的，用人單位與勞動者應當簽訂無固定期限勞動合同。因屆滿終止固定期限勞動合同的，除非用人單位維持或者提高勞動合同約定條件續訂勞動合同而勞動者不同意續訂、或用人單位未依法為勞動者繳納社會保險費、或勞動合同法規定的任何其他情形，用人單位應當按勞動者在用人單位工作的年限，每滿一年支付一個月工資的標準向勞動者支付經濟補償。

中國用人單位須代其勞動者繳納基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險等多項社會保險並繳納住房公積金。該等款項應繳交地方行政主管部門，而用人單位若未能如期足額繳存，將會被處以罰款並被勒令補足供款。監管用人單位社保基金繳納責

附錄六

主要法律及法規規定的概要

任的多項法律法規包括全國人大常務委員會於二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》；國務院頒佈並於一九九九年一月二十二日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》；勞動部於一九九四年十二月十四日頒佈並於一九九五年一月一日生效的《企業職工生育保險試行辦法》；國務院於二零零三年四月二十七日頒佈並於二零零四年一月一日生效及於二零一零年十二月二十日修訂的《工傷保險條例》；以及於一九九九年四月三日頒佈及生效並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》。