

---

## 監督及規管

---

下文載列有關本公司業務及營運的中國法律法規概要，包括設立房地產企業、收購土地使用權、物業開發、銷售／預售商品房及環保等法律法規。

### 房地產開發企業的設立

#### 一般規定

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」）（於一九九四年七月五日頒佈、於二零零七年八月三十日修改及於二零零九年八月二十七日修訂），房地產開發企業是指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」）（國務院於一九九八年七月二十日頒佈和實施及於二零一一年一月八日修訂），設立房地產開發企業（除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立條件外）應當具備下列條件：

- 註冊資本應在人民幣1百萬元或以上，及
- 有不少於四名持資格證書的房地產專業或建築工程的專職技術人員及不少於兩名持資格證書的專職會計師。

省、自治區或直轄市人民政府可以根據當地的實際情況，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制定較前段所述條件更高的規定。

根據《開發條例》，成立房地產開發企業，須到縣級或以上人民政府工商行政管理局登記，而工商行政管理局須審查登記申請，徵求相同級別房地產開發部門的意見。開發商亦須於獲得營業執照30日內向登記所在地的房地產開發部門匯報其成立。

#### 外商投資於房地產開發

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商局及國家外匯管理局聯合頒發《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》，其中規定：

- 准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自住房地產，境

---

## 監督及規管

---

外機構在中國設立的分支及在中國工作或學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購買符合實際需要的自用或自住商品房；

- 投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資金不得低於投資總額的50%；
- 外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用權證後，才可申請經營期限為一年的外商投資企業批准證書及營業執照；
- 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函，《國有土地使用證》，建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- 倘收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合資企業的中方所持任何權益，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；
- 倘外商投資房地產企業註冊資本未全數繳付，或未取得國有土地使用權證，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯貸款以人民幣結匯；及
- 中國或外國投資者不得以任何形式在合同、章程、股權轉讓協議以及其他文件中，訂立保證合同一方獲固定回報或變相固定回報的承諾。

於二零零六年八月十四日，商務部頒佈《商務部辦公廳關於貫徹落實〈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》(「**商務部通知**」)。根據該商務部通知，外商投資房地產企業總投資超過或等於1,000萬美元或在3百萬美元至1,000萬美元之間，其註冊資本須不低於總投資的50%，而當總投資少於或等於3百萬美元時，其註冊資本不得低於總投資的70%。境外投資者透過股權轉讓及其他方式與境內房地產企業合併的，須妥善安置職員、清償銀行債務並自外商投資企業營業執照頒發之日起計三個月內以自有資金一次性支

---

## 監督及規管

---

付全部轉讓代價。境外投資者合併外商投資物業企業中方股權的，須妥善安置職工，清償銀行債務，並自外商投資營業執照頒發之日起計三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓代價。

商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合頒佈《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》。根據該通知，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產開發項目。至於有意從事房地產開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權，或至少與相關土地管理機關、土地開發商，或房地產所有人訂立預約購買協議，否則有關機構將不會批准設立外商投資房地產公司。至於有意拓展其業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產項目營運及開發的公司，該等公司應進行審批機關的相關程序。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。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「第23號通知」)，其中規定，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。根據第23號通知，商務部會隨機抽查註冊外商投資房地產企業。經核查不符合現行規定的任何企業，商務部將通知國家外匯管理局取消其公司外匯登記，並取消其外資統計。

於二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，採納了電子登記系統，簡化登記流程及強調登記後監管。

### 房地產開發商的資質

#### 房地產開發企業資質類別和評級

根據《開發條例》，房地產開發企業須於獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員以及開發及管

---

## 監督及規管

---

理業績查驗在案房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據經驗證的資質等級承建相應的房地產開發項目。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

於二零零零年三月二十九日，建設部頒佈《房地產開發企業資質管理規定》（「77號文」）。根據此規定，從事房地產開發的企業須按照本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業務。

從事房地產開發的企業按照註冊資本及財務狀況、房地產開發業務經驗、僱用的專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四四個資質等級。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二級資質或以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照之日起三十日內於房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當在收到備案申請後三十日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期為一年。房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。企業自領取《暫定資質證書》之日起一年內無開發項目的，《暫定資質證書》有效期不得延長。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前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77號文的有關條文，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發和管理，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業在全國範圍承攬房地產項目的建設規模不受限制。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建築面積25萬平方米以下的開

---

## 監督及規管

---

發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

### 房地產開發企業資質年檢

根據77號文的有關條文，房地產開發企業的資質實行年檢制度。對於不符合原定資質條件或者有不良經營行為的企業，由原資質審批部門予以降級或者註銷資質證書。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者其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定管理辦法。

### 房地產開發的土地使用權

中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依據土地位置確定。城鎮所有土地均為國有，而鄉村所有土地以及所有郊區，除非法律另有規定，均為集體所有。按照法律，國家有權為公眾利益取回土地所有權或土地使用權，但須給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種方法包括地方土地管理機關的土地出讓，以及與已獲得土地使用權的土地使用者進行土地轉讓。

### 土地出讓

#### 國家法規

於一九八八年四月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過一項《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律鋪路。於一九八八年十二月，全國人大常委會修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於一九九零年五月，國務院頒佈《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》。此等規例（統稱《城鎮土地條例》）規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。根據此制度，國家保留土地的最終擁有權。然而，使用土地的權利，即土地使用權，可於向國家

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 監督及規管

繳付出讓土地使用權的土地出讓金額後，由國家及縣級或以上的地方政府出讓，並按土地出讓合同作特定用途，最高年期為70年。

《城鎮土地條例》規定出讓的年期上限因不同土地用途而各有不同，具體如下：

土地用途	年期上限 (年)
商業、旅遊、娛樂 .....	40
住宅 .....	70
工業 .....	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育 .....	50
綜合用途或其他用途 .....	50

根據《城鎮土地條例》，除法律另有規定外，境內外企業均可取得土地使用權。國家於出讓年期屆滿前不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如國家在出讓期內因公眾利益的需要而須收回土地，則國家須根據土地使用者已使用土地的年限和開發、利用土地的實際情況給予相應的補償。在符合土地出讓合同條款的情況下，土地使用權持有人可於出讓期內行使與土地所有者大致相同的權利，包括持有、出租、轉讓、按揭及開發該土地作銷售或出租之用。

於根據合同條款全數支付土地出讓金額後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據二零零七年三月十六日頒佈二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用地的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律處理。此外，若國家因公眾利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

### 土地出讓方式

根據中國法律和國務院的規定，除透過劃撥取得土地使用權外，供物業開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即私人協議或競價程序（即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌）。

截至二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（截至二零零七年九月二

## 監督及規管

十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「出讓規定」）及於二零零七年十一月一日生效）的規限。出讓規定明確規定工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或同一宗土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且其有關土地使用的決定必須報經市或縣級政府批准。受讓人依照國有土地出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用權證。此外，出讓人應當至少在投標、拍賣或者掛牌等競價程序開始日前二十日刊發投標、拍賣或掛牌招標公告。另外，其亦規定在土地交易所掛牌的土地，接納出價的時間不得少於十日。

若以投標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書通知符合資格者參加投標程序。投標者須提交密封的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，由土地局成立的由不少於五名成員（包括出讓人的代表及其他專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標者。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。根據相關條款及條件，土地使用權將由價最高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及於在指定期限內支付有關土地出讓金方可獲得土地使用證。

於二零一一年五月十三日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見（其中包括）規定，(i)正確把握土地招拍掛出讓政策的調控作用；(ii)完善住房用地招拍掛計劃公示制度；及(iii)調整完善土地招拍掛出讓政策，包括(a)限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地，(b)限定配建保障性住房建築面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地，(c)對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定，以招標方式確定土地使用權人；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行；及(v)完善土地招拍掛出讓合同。

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》（「二零零三年規定」），規管在同一地塊僅有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下協議出讓土地使用權。根據二零零三年規定，地方土地局連同其他有關政府部門（包括城市規劃局）將制定有關出讓的規劃，該等事項包括具體位置、界址、用途、面積、出讓年期、

---

## 監督及規管

---

使用條件、規劃及設計條件以及擬訂的土地出讓金(不得低於國家所規定的最低價格)，有關規劃將提交予有關政府審批。隨後，地方土地局及有關人士將根據上述規劃磋商及訂立土地出讓合同。如果擬出讓的土地使用權有兩個或以上意向用地者，則該土地使用權將根據出讓規定以招標、拍賣或在土地交易所掛牌方式出讓。

受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同隨後提交有關地方土地局，以待發出土地使用權證。於出讓期屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立新合同延續出讓的年期，屆時須支付土地出讓金額。

以協議出讓方式取得國有土地使用權的土地使用者，需要將國有土地使用權出讓合同約定的土地用途改變為商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用途的，(i)應當取得出讓方和市、縣人民政府城市規劃部門的同意；(ii)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；(iii)按變更後的土地用途，以變更時的土地市場價格補交相應的土地使用權出讓金；(iv)依法辦理土地使用權變更登記手續。

根據國土資源部於二零零三年九月四日實施的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自頒佈日起，豪華商品房用地須受嚴格監控，且停辦興建別墅的土地使用權申請。根據國土資源部及國家發改委於二零一二年五月頒佈的《關於印發(限制用地項目目錄(二零一二年本))和(禁止用地項目目錄(二零一二年本))的通知》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城鎮七公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，容積率不低於1.0。

### 由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同取得土地使用權。

未按土地使用權出讓合同規定的期限和條件投資開發、利用土地的，土地使用權不得轉讓。土地使用權轉讓時，土地使用權出讓合同和登記文件中所載明的權利、義務隨之轉



---

## 監督及規管

---

移。土地使用者通過轉讓方式取得的土地使用權，其使用年限為土地使用權出讓合同規定的使用年限減去原土地使用者已使用年限後的剩餘年限。

就房地產開發項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前完成的開發投資總額不應低於25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的受讓人。如實施城市規劃進行舊城改造，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

### 房地產開發的土地儲備

根據國土資源部、財政部及中國人民銀行於二零零七年十一月十九日頒佈的《土地儲備管理辦法》，土地儲備機構指隸屬於土地管理局的獨立法人實體，下列土地可以納入土地儲備範圍：(i)依法收回的國有土地；(ii)政府收購的土地；(iii)行使優先購買權取得的土地；(iv)已辦理農用地轉用、土地徵收批准手續的土地；(v)其他依法取得的土地。

因實施城市規劃進行舊城區改建需要調整使用土地的，應由地方土地資源管理部門報經有批准權的主管政府部門批准，對土地使用權人給予徵收土地補償。土地儲備機構亦可透過協商向土地使用權人購買土地，故須與土地使用權人簽訂土地使用權收購合同。收購土地的補償標準，由土地儲備機構與土地使用權人根據土地評估結果協商，經國土資源管理、財政部門或地方法規規定的機構批准確認。

經國土資源管理部門批准，土地儲備機構有權對儲備土地進行前期開發、保護、管理、臨時利用及為儲備土地、實施前期開發進行融資等活動。儲備土地完成前期開發後，可納入當地土地供應計劃。

### 房地產項目開發

#### 房地產發展項目動工

根據城市房地產管理法，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產發展，該土地必須按照出讓合同列明的土地用途及施工期限開發。倘該項發展在出讓合同指定日期後一年仍未動工，可被徵收相等於有關土地出讓金最多20%的閒置土地費。倘該項發展在指

---

## 監督及規管

---

定日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被沒收而毋須賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或發展動工前必需進行的前期工程所致。

根據《閒置土地處置辦法》(國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並於二零一二年六月一日修訂)，在下列任何情形，土地將被認定為閒置土地：

- 土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的土地；或
- 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資不足25%且未經批准暫停開發建設連續一年或以上的土地。

倘延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設土地使用權持有人協商，選擇下列方式處置：

- (i) 延長開發施工期限。政府與國有建設土地使用權持有人須簽訂補充協議，重新釐定開發的施工及完工期限和違約的責任。開發施工限期不得延長超過補充協議所指定開發施工日期起計一年；
- (ii) 更改土地用途及規劃條件。須按照新用途或新規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、徵收或退還土地出讓金；
- (iii) 由政府安排閒置土地的臨時用途。原項目達致開發及建設所需條件後，國有建設用地使用權持有人須重新開發及建設有關閒置土地。臨時使用的時限不得超過安排臨時用途當日起計兩年；
- (iv) 收回國有建設用地使用權並作出賠償；
- (v) 置換閒置土地。倘閒置土地的土地出讓金已繳清並已落實項目資金，而閒置是由於依法修改規劃造成，則政府可為國有建設用地使用權持有人置換其他

---

## 監督及規管

---

價值和用途相同的國有建設用地以進行開發及建設。對於出讓土地，國有建設用地使用權持有人與政府則須重新簽訂土地出讓合同，並在合同中註明為置換土地；及

- (vi) 土地管理部門可根據實際情況規定其他處置方式。

除上述第(iv)項規定外，動工開發時間須按照新約定或規定的時間重訂。

二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定土地閒置費原則上為土地出讓金的20%，而倘根據法律須進行充公，則須嚴格執行。

二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途，若土地不符合法定收回條件，則必須及時處理及透過更改用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府儲備的方式充分利用土地。若土地閒置超過一年以上但兩年以下，必須徵收相當於土地出讓金20%的土地閒置費。若仍未依據合同付清地價，不得發放土地使用權證，並禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用權證。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，國土資源部門須加強閒置土地的調查處理。

### 房地產項目規劃

根據建設部於一九九二年十二月頒佈及於二零一一年一月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向市規劃局申請《建設用地規劃許可證》。在取得《建設用地規劃許可證》後，房地產開發商須隨後根據有關規劃及設計規定安排必要的規劃及設計工作。遵照於二零零七年十月二十八日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定及程序，須向市規劃局提交房地產項目的規劃及設計建議，及必須向市規劃局取得《建設工程規劃許可證》。

---

## 監督及規管

---

### 徵收與補償

根據國務院於二零一一年一月頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為公共利益擬徵收國有土地上房屋的責任方須對業主給予公平補償。為保障國家安全、促進國民經濟和社會發展及出於其他公共利益，由市、縣級政府作出房屋徵收決定。

市、縣級政府負責各自行政區域的房屋徵收與補償工作。徵收與補償工作須由市、縣級政府指定房屋徵收部門組織實施。房屋徵收部門須擬定賠償方案並提交市、縣級政府批准。市、縣級政府須就該補償方案組織討論，並予公佈，徵求公眾意見。

徵收賠償可以金錢補償，或以房屋產權交換。倘以金錢作補償，補償金額須根據房地產市價為基準評估。倘實行房屋產權交換或替代，政府與被徵收的業主應比較應付補償金額與替代房屋的價格，並計算兩者的差額。除徵收補償外，政府亦會向被徵收的業主支付拆遷補貼。國務院於二零零六年八月三十一日頒佈《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》，增加支付予農民的拆遷補償金額及其他各類土地使用費。

### 建築工程施工許可證

房地產開發商須根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈及於二零零一年七月四日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設機關申請建築工程施工許可證。

### 房地產項目竣工後的驗收

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》、建設部於二零零零年四月四日頒佈、後於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住建部於二零一三年十二月二日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在

---

## 監督及規管

---

的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

### 房地產項目的保險

中國法律、法規及政府規則並無全國性的強制規定房地產開發商須為其房地產項目購買保險。根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈、於一九九八年三月一日生效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》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。在建設部於二零零三年五月二十三日發出的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

### 房地產交易

#### 商品房銷售

根據住建部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》（「**銷售辦法**」），商品房銷售可包括物業完工前及後的銷售。

#### 商品房預售許可

任何商品房預售必須根據住建部於一九九四年十一月十五日頒佈並先後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》（「**預售辦法**」）規定進行。

根據預售辦法，任何商品房預售均須辦理特定手續。商品房預售須取得執照及許可證。倘房地產開發商擬預售商品房，則須向房地產管理部門申請預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- 已悉數支付相關土地出讓金，並取得土地使用權證；
- 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及

---

## 監督及規管

---

- 擬預售商品房的發展項目已投資額佔項目總投資額25%或以上，並已適當釐定施工進度和完工交付日期。

### 商品房預售所得款項的監管

根據預售辦法及《城市房地產管理法》，商品房預售所得款項僅可用作支付相關項目的房地產開發成本。

二零一零年四月十三日，住建部頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，當中規定：

- 對於未取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業不得進行任何預售活動，或以認購、預訂、排號登記、發放貴賓卡等方式向買家收取訂金或預訂款等性質的費用，亦不得參與任何銷售展覽。對於已取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業須在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，嚴格按明碼標價銷售房屋。房地產企業不得在業權初步登記前，將其已保留業權的房屋銷售予任何第三方，亦不得以成本返售或售後租回安排等方法預售商品房或從事任何虛假交易；
- 預售許可所設定的最小規模不得小於棟，亦不得分層或單元辦理預售許可；
- 房地產開發企業須根據商品房預售計劃銷售商品房。如預售計劃有任何重大修改，須向主管部門報備並公開；
- 銷售商品房嚴格採用實名制度。認購後不得擅自更改購房者名稱。如購房者於認購後的指定時期內未有簽訂預售合同，預售則告撤銷，撤銷後房源應當公開銷售；及
- 須完善預售所得款項的監管機制。在已設立預售所得款項監管制度的地區，須採取措施推廣有關制度。在未設立預售所得款項監管制度的地區，則應盡快頒佈監管預售所得款項的法規。所有商品房預售所得款須存入託管賬戶，由有關監管部

---

## 監督及規管

---

門監督及管理，確保所得款項用於商品房建設。預售所得款項可根據建設進度分配，惟須預留足夠資金作項目完工及交付。

### 商品房完工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述先決條件的情況下，方可進行完工後銷售：

- 擬銷售已完工樓宇的房地產開發企業須持有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；
- 該企業已取得土地使用權證或其他土地使用批文；
- 該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 該商品房已完工並經驗收合格；
- 已妥善解決原居民的搬遷；
- 供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及
- 已完成物業管理計劃。

國家發改委於二零一一年三月十六日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，自二零一一年五月一日起生效。根據該等規定，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。該等規定要求房地產營運商向公眾清楚列明商品房的價格及相關費用，以及其他影響商品房價格的因素。就已獲得物業預售許可或已完成銷售已建成物業備案手續的房地產開發項目，房地產營運商須在指定限期一次公佈所有可供出售商品房。此外，對於已出售的物業，房地產營運商須披露有關資料，並披露實際交易價。房地產營運商不得以超出明確標示價的金額出售商品房，亦不得收取任何並無明確列示的其他費用。另外，房地產營運商不得以虛假或不合規的價格標示誤導物業買家，亦不得使用虛假或誤導的價格標示方式進行價格欺詐。

---

## 監督及規管

---

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在冷卻房地產市場，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決定，包括(但不限於)(i)購房限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第三或以上住房購置按揭；及(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

### 物業抵押

中國的房地產抵押主要受《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》規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合約後，抵押各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合約自抵押登記日起生效。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原物業所有權證上加入「他項權證」，並向承押人發出《房屋他項權證》。倘若就預售或在建商品房作抵押，登記部門須在抵押合約記錄有關詳情。倘房地產的建設在抵押期間完工，有關訂約方在領取房地產權屬證書後，須重新辦理房地產抵押登記。

### 物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及其上興建的樓宇或房屋。於二零一零年十二月一日，住建部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「**新租賃辦法**」)(於二零一一年二月一日生效)，並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後三十日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被處以人民幣10,000元以下罰款。根據《城市房地產管理法》，房屋所有權人將劃撥土地或以劃撥方式取得土地使用權的土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含的土地收益上繳國家。

根據全國人大於一九九九年三月十五日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的年期不得超過20年。



---

## 監督及規管

---

### 房地產融資

#### 貸款予房地產開發企業

於二零零三年六月五日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的貸款須重點支援以中至低收入家庭為對象的房地產項目，並適當限制批出有關興建豪華公寓及豪宅項目的房地產貸款。該通知規定，申請銀行貸款時，房地產開發公司自有資金必須佔項目投資總額至少30%，及嚴禁銀行墊付資金予房地產開發商作為營運資金或支付土地出讓金。

於二零零三年八月十二日，國務院刊發《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，該通知規定了一系列監管房地產市場的措施，包括但不限於改善籌集及發放住房公積金、完善住房貸款擔保以及加強監管房地產貸款。該通知旨在對中國房地產市場的長遠發展作出積極的影響。

於二零零四年八月三十日，中國銀監會發佈了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用權證、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。該指引亦規定銀行對申請貸款的房地產開發商，應要求其房地產開發項目投資資本金比例不低於35%。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行和中國銀監會頒佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發商發放貸款的控制，以防止銀行信貸發放過度。該通知強調，對經國土資源部及建設主管部查實具有囤積土地、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。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

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

- 禁止向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用權證，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；

## 監督及規管

- 對(i)超過土地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)投資不足擬定項目投資總額四分之一的企業，應審慎發放或延長貸款；
- 對土地已閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

於二零零九年五月二十五日，國務院發出《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，經濟適用房和普通商品住房的最低資本金比例為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。這些規例均適用於國內外資項目。

於二零一零年一月七日，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(其中包括)規定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商發放房地產開發貸款。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《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閒置、改變土地用途和性質、拖延開完工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

### 信託融資

於二零零一年十月一日，全國人大常委會於二零零一年四月二十八日頒佈的《中華人民共和國信託法》(「信託法」)開始生效。信託法規定，委託人、受託人及受益人在中華人民共和國境內進行民事、營業、公益信託活動，適用信託法。信託法所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將委託人的財產權委託給受託人，由受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人的利益或者任何其他特定目的，對該財產進行管理或者處分的行為。信託財產與屬於受託人所有的財產相區別。倘受託人死亡或者(作為法人團體)依法解散、被依法撤銷或被宣告破產時，且託管職責相應終止，則信託財產不作為受託人遺產或者清算財產。

設立信託，必須有合法的信託目的，並應當採取書面形式。設立信託，必須有確定的信託財產，並且該信託財產(包括合法的財產權利)必須是委託人合法所有的財產。倘有關法律或行政法規規定應當辦理信託設立登記手續，則應當依法辦理信託登記，否則該信託不產生效力。

---

## 監督及規管

---

於二零零七年三月一日，中國銀監會於二零零七年一月二十三日頒佈的《信託公司管理辦法》開始生效。就這些辦法而言，「信託融資公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和本辦法設立的主要經營信託業務的任何金融機構；「信託活動」是指信託融資公司以受託人身份承諾信託和處理信託事務並收取報酬的任何活動。信託融資公司從事信託活動，應當遵守法律、行政法規的規定和信託文件的約定，不得損害國家利益、社會公共利益或第三方的合法權益和利益。信託融資公司可以申請經營現金信託、動產信託、不動產信託或中國法律及法規規定或中國銀監會批准的任何其他業務。信託融資公司管理或者處分信託財產，必須恪盡職守，履行誠實、謹慎、有效管理的義務。信託財產不屬於信託融資公司的自有財產，也不屬於信託融資公司對受益人的負債。信託融資公司透過清算或解散終止時，信託財產不屬於其清算財產。

於二零零九年二月四日，中國銀監會頒佈的經修訂的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》開始生效。本規定適用於在中國設立集合資金信託計劃（「信託計劃」）。信託計劃須根據相關行業政策、法律及法規設立，並須有明確的投資目標和策略。就本規定而言，「信託計劃」包括由信託融資公司擔任受託人，按照委託人意願，或為受益人的利益管理或出售委託人財產的任何信託活動。信託計劃財產獨立於信託融資公司的自有財產。信託融資公司不得將信託計劃財產歸入其自有財產。倘信託融資公司被依法解散、撤銷或宣告破產，信託計劃財產不屬於清算財產。

信託計劃存續期間，信託融資公司應當選擇一名經營穩健的商業銀行擔任託管人。信託融資公司應設立特定部門及指定特定的僱員管理信託計劃。此外，信託融資公司應當依照相關法律及法規披露關於信託計劃的信息。

自二零零八年十月至二零一零年十一月，中國銀監會頒佈信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀監會於二零零八年十月二十八日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，嚴禁信託融資公司（不論形式上或性質上）：

- 向尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的物業項目發放貸款；

## 監督及規管

- 向尚未獲有關建設行政主管部門核發二級(或更高)房地產開發資質的物業開發商發放貸款；
- 向物業開發商自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目(關於經濟適用房和普通商品房，該項35%的標準更改為20%，國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定的其他物業項目則更改為30%)發放貸款；及
- 向物業開發商發放用於繳交土地出讓金或作為營運資金的貸款。

### 個人買家住房貸款

於二零零六年五月三十一日，中國人民銀行頒佈《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於購買價的30%。然而，對購買自住住房且建築面積少於90平方米的仍執行首付款比例20%的規定。

《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》於二零零七年九月二十七日頒佈，規定對於購買第二套住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家庭(包括借款人、其配偶及未成年子女)為單位認定房貸次數，任何家庭成員在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》於二零零九年六月十九日頒佈，要求所有金融機構收緊預貸款審查和授出按揭貸款的標準，以及加強按揭貸款的風險控制，堅持滿足首次置業者需求的政策以及嚴格遵守二套住房按揭貸款的政策。

《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》於二零一零年一月七日頒佈，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(包括債務人、其配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照信貸風險定價。

於二零一零年四月十七日，國務院頒佈《關於堅決遏制部分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)，(i)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、其配偶及未成年子女，下

---

## 監督及規管

---

同)，貸款首付款比例不得低於30%；(ii)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%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及(iii)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。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。

於二零一零年五月二十六日，住建部、中國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》。該通知制定了商業性個人住房貸款申請中第二套住房認定標準。該通知規定貸款申請人擁有的住房套數，應依據擬使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的家庭(包括貸款申請人、配偶及未成年子女)成員名下實際擁有的成套住房數量進行認定。應貸款申請人的申請或授權，城市房地產主管部門應通過房屋登記信息系統進行貸款申請人家庭住房登記紀錄查詢，並出具書面查詢結果。貸款人應按照貸款申請人擁有的住房數目對貸款申請人的第二套(或以上)住房執行差別化信貸政策。該通知中的政策亦適用於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。

《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》於二零一零年九月二十九日頒佈，規定對貸款購買首套住房，首付款比例提高至30%；及要求各中國商業銀行暫停向購買第三套或以上住房的客戶、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發放購房貸款。

於二零一零年十一月二日，住建部、財政部、中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及其制定了住房公積金個人住房貸款法規。該通知規定住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，套型建築面積在90平方米(含)以下的，貸款首付款比例不得低於總購買價的20%；套型建築面積在90平方米以上的，貸款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

---

## 監督及規管

---

積低於當地平均水平的繳存職工家庭，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%，貸款利率不得低於同期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(或以上)住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

### 環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括《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》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目完工後，有關環境部門亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合有關環境標準及法規。

### 人民防空工程

根據全國人大於一九九七年三月十四日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》(「人民防空法」)，人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用、管理人民防空工程並獲得收益，但不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

## 監督及規管

### 穩定房價的措施

於二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以控制住房價格過快上漲以及促進房地產市場健康發展。該通知要求穩定住房價格，並大力調整和改善住房供應結構。根據該通知，國務院七部門（包括建設部）於二零零五年四月三十日頒佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見規定（其中包括）：

- 地方政府應致力於確保中低價位普通住房的供應，同時控制高檔住房的建設；
- 為抑制房地產市場的投機行為，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，銷售時按其取得的售房收入全額徵收5%的營業稅；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5%的營業稅；及
- 對於未獲得相關房屋所有權證的預售住房，房屋權屬登記機關不再為其轉讓辦理登記手續。

根據上述措施，地方政府須於二零零六年九月前採納計劃，集中開發中低價及中小型物業，以滿足業主的需求。該等措施訂明，由二零零六年六月一日起，所有建築面積超過90平方米的現有住宅單位及尚未落成的住宅單元須支付總購買價最低30%的首付，而建築面積不足90平方米的自住住宅單位則支付20%的首付。該等措施規定，於二零零六年六月一日之後已批准或已開工的住宅房屋項目中最少70%的住宅單位不得大於90平方米。該等措施繼續抑制別墅的土地準備，並限制低密度及大型住宅物業開發項目的土地準備。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出以下廣泛指令，其中包括：

- 鼓勵大眾住宅的發展並抑制高檔住宅物業的發展；
- 對物業銷售徵收5%的營業稅（如物業不足五年出售，則按售房收入全額徵收營業稅，如物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可豁免繳納營業稅）；

---

## 監督及規管

---

- 個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70% (對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款)；
- 停止別墅類物業開發項目土地供應，嚴格限制高檔、低密度住房項目的土地供應；
- 合理控制城市房屋拆遷規模和進度；
- 要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上 (任何例外情況必須經建設部批准)；及
- 對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(新意見)。新意見規定自二零零六年六月一日起，各城市或縣城新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建住房的套型結構比例。

根據國務院於二零零七年八月七日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地區部門將調整住房供應結構以：(i)落實《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》；(ii)重點發展中低價位、中小套型普通商品住房；及(iii)增加住房有效供應。新審批的住房建設，建築面積90平方米以下的住房面積所佔比重必須達住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。

根據國土資源部於二零零七年九月三十日頒佈的《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣國土資源管理部門要優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。



---

## 監督及規管

---

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》，規定(其中包括)國土資源部要深化合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- 增加保障性住房和普通商品住房的有效供給，尤其是中低價位和中小套型普通商品住房；
- 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- 加快推進保障性安居工程建設；及
- 制定或落實地方各級政府的責任。

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》，通知(其中包括)規定：

- 城市及縣級的國土資源局應保證政府資助住房、棚戶改造以及自主性中小套型商品房的土地供應不低於住宅用地供應總量的70%以及嚴格控制大型公寓的土地供應以及限制別墅的土地供應；
- 國土資源部須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出批准範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；及
- 土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。

## 監督及規管

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住建部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知(其中包括)規定：

- 至少70%的城市住房建設用地須用於保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；
- 在(i)非法轉讓土地使用權；(ii)因開發商自身原因未能在劃撥土地出讓合同中約定土地交付之日起一年內開始規定建設；(iii)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定；以及(iv)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地競買活動；
- 開發商須在出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內完工；
- 要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總佔地面積得出的容積率必須大於1；及
- 不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於二零一零年十二月，國土資源部頒佈《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》，該通知(其中包括)規定：(i)保障性住房、棚戶區改造住房或中小套型住房指定用地供應低於70%的市縣在二零一零年底前不得出讓大戶高檔商品住宅用地；(ii)對招拍掛出讓中溢價率達50%或以上的地塊，地方國土資源主管部門要分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii)對保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須沒收違法所得，及收回土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：

- 對個人購買住房不足五年出售的，將按其銷售收入全額徵收營業稅(不論普通或非普通)；

## 監督及規管

- 對購買第二套住房而言，首付款比例從50%上調至60%；
- 倘物業開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內沒有取得建築工程施工許可證進行開工建設，物業開發商將被收回土地使用權，及中國政府將徵收高達土地出讓金20%的土地閒置費；及
- 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。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(i)已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii)擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭，(iii)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。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，作出以下規定：

- 改善房地產價格穩定工作責任機制，包括要求國務院相關部門加強監督價格的穩定程度。若地方政府未能在其管轄區實施房屋限購政策，省級政府須進行面談；
- 致力打壓投資買家，包括繼續落實及改善限購措施，利用稅務影響調整房地產價格，而稅務總局及房屋建設部應緊密合作，根據規定以20%稅率徵收個人所得稅；
- 增加商住物業的土地供應，例如二零一三年的總土地供應原則不得少於過往五年的平均土地供應；
- 加快經濟適用房項目的規劃及建造，在二零一三年全面落實建造4.7百萬個單位和6.3百萬套新建經濟適用房；
- 改善市場監管及預測管理，加強房地產發展公司的信用管理，研究成立房屋及城市建設、發展及改革、土地及天然資源、金融、稅務、工商、統計及其他部門之間的共享信用管理系統，並及時記錄及公佈房地產公司的違法行為。倘企業的預售商品房定價過高且並無遵從相關城市房屋建設部門的價格指引，或無設立預售

---

## 監督及規管

---

商品房項目資金監管機制，將不會獲發預售許可證。倘房地產企業擁有閒置土地或進行非法活動，包括土地炒賣、捂盤惜售、推高價格及其他非法行為等，相關部門須設立聯動機制以加重相關罰則。國土資源部須禁止有關企參與土地競投，金融機構須拒絕向其發展項目發放新貸款，證券監管機構須暫停審批其上市、再融資或重大資產重組，而銀行監察機構須禁止該企業透過信託計劃融資。

### 旅館經營的許可規定

#### 治安管理條例

根據公安部於一九八七年十一月十日頒佈、於二零零六年一月二十日及於二零一一年一月八日修訂的《旅館業治安管理辦法》（「旅館業治安管理辦法」）以及國務院於二零零四年六月二十九日頒佈、於二零零九年一月二十九日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，在中國申請經營酒店須經當地公安機關審查及批核，並由當地公安機關頒發特種行業許可證，方可經營酒店。《旅館業治安管理辦法》進一步規定酒店經營者須履行若干治安管理義務，如核實顧客身份證、保證顧客寄存財產的安全、向公安機關報告任何犯罪活動等義務。

#### 消防條例

根據公安部於二零零一年十一月十四日頒佈並於二零零九年五月二十一日修訂的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》（「消防安全規定」），酒店被列為消防安全重點單位之一。二零零九年五月一日，《中華人民共和國消防法》（「消防法」）正式生效，該法律由全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於二零零八年十月二十八日頒佈。根據《消防法》和《消防安全規定》，酒店等公眾聚集場所開始營運業務前，應通過當地公安消防部門的消防安全檢查。

---

## 監督及規管

---

### 公共場所衛生管理

根據國務院於一九八七年四月一日頒佈《公共場所衛生管理條例》（「衛生管理條例」），酒店被列為處於特殊衛生監管下的公共場所之一。衛生管理條例進一步規定，酒店必須從衛生部或其當地有關部門取得公共場所衛生許可證後方可經營，該許可證必須每兩年覆核一次。根據衛生部於二零一一年三月十日頒佈的《公共場所衛生管理條例實施細則》，酒店工作人員須至少每年體檢一次，並須取得健康證明後方可工作。

### 食品衛生管理

根據二零零九年二月二十八日頒佈並於二零零九年六月一日正式生效的《中華人民共和國食品安全法》及於二零零九年七月二十日頒佈並生效的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，從事餐飲業的酒店必須取得《餐飲服務許可證》。

根據衛生部於二零一零年三月四日頒佈並於二零一零年五月一日生效的《餐飲服務許可管理辦法》規定，任何在二零一零年五月一日前獲得的《食品衛生許可證》，到期將更換成《餐飲服務許可證》。酒店必須遵從與食品採購和儲存、食品加工、餐廳服務以及外賣服務有關的衛生標準及要求。

### 環境保護

根據二零零二年六月二十九日頒佈並於二零一二年二月二十九日修訂的《中華人民共和國清潔生產促進法》規定，酒店應使用節能、節水和其他有利於環境保護的技術和設備，並避免或減少使用可能導致資源浪費和環境污染的消費品。

《城市排水許可管理辦法》已於二零零六年十二月二十五日頒佈。根據該辦法，排水戶（包括因從事住宿、餐飲及娛樂業而將污水排入城市排水管網絡及其設施的單位）將污水排入城市排水管網絡及其附屬設施，須向當地排水管理機關申請辦理《城市排水許可證》。

---

## 監督及規管

---

### 物業管理企業

根據《物業管理條例》(於二零零三年九月一日施行，並於二零零七年八月二十六日修訂)中的相關條文，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》(於二零零四年五月一日施行，並於二零零七年十一月二十六日修訂)的有關條文，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，持相關文件向工商註冊所在地的直轄市、設區的市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批和法律部門應根據企業的實際條件審核和發放相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質等級應根據其註冊資本、僱用的專業人員、提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三級。新設立的物業服務企業應分類為最低等級，有效期為一年。根據《關於執行〈物業管理企業資質管理辦法〉有關問題的復函》，如果新設立的物業服務企業未能於一年內提供物業服務，則其資質失效；否則，物業服務企業可申請核定三級或三級以上資質。

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資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。

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八萬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五萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

根據《外商投資產業指導目錄》(2011修訂)，物業管理服務屬於允許外商投資類別。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

---

## 監督及規管

---

根據《中華人民共和國物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且這些業主擁有的專有面積應超過總建築總面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘建設部門已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。