

## 監管概覽

下文載列與目標集團的營運和業務相關的中國法律及監管規定若干重大方面的概要，包括有關土地、房地產開發、房地產管理、外商投資房地產企業、保險、環境保護、稅務及外匯管制的法律和法規。有關中國政府對房地產市場實施的打壓措施及該等措施如何對目標集團及擴大集團的業務營運和未來發展產生影響的詳情，請參閱「目標集團的業務－中國政府打壓房地產市場的措施」一節。

## 有關中國房地產市場的監管概覽

### 成立房地產開發企業

根據全國人民代表大會（「全國人大」）常務委員會頒佈於一九九五年一月一日生效及先後於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），「房地產開發商」指從事房地產發展及營運以獲取盈利的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈、於二零一一年一月八日修改並於同日生效的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」），除須遵守相關法律及行政法規訂明的其他企業成立條件外，從事房地產開發的企業須符合以下規定：

- (i) 註冊資本須不少於人民幣1,000,000元；及
- (ii) 須有不少於四名全職專業房地產／建築技術人員以及不少於兩名全職會計人員，各有關人員須持有相關資格證書。

《開發條例》亦訂明省、自治區及／或直轄市人民政府可根據當地情況，對房地產企業的註冊資本及專業人員資格實行更嚴格的規定。

根據《開發條例》，成立房地產開發企業的開發商須向縣級以上人民政府工商行政管理部門申請登記。相關工商行政管理部門審計登記申請時，應向相關級別的房地產開發主管部門徵求意見。開發商領取營業執照後30日內，須到登記部門所在地的房地產開發主管部門備案。

## 外商投資房地產企業

### 對外商投資房地產的限制

根據商務部及發改委於二零一一年十二月二十四日頒佈及於二零一二年一月三十日生效的《外商投資產業指導目錄（二零一一年修訂）》（「《目錄》」）：

- (i) 外國投資者建設及經營別墅和高爾夫球場屬禁止類；
- (ii) 土地成片開發屬限制類，僅限中外合資企業或中外合作企業進行；
- (iii) 外國投資者建設及經營高檔酒店、高檔寫字樓和國際會展中心屬限制類；  
及
- (iv) 外商投資所有其他房地產開發通常屬允許類。

在《目錄》許可的情況下，擬從事房地產開發的外國投資者可根據規管外商投資企業的中國法律和法規成立合資企業、中外合作企業或外商獨資企業。

### 有關外商投資房地產市場的特別規定

二零零六年七月十一日，建設部（現稱住房和城鄉建設部）、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總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》（「《第171號文件》」）。《第171號文件》規定：(i)已計劃於中國投資及購買非自住房產的境外機構及個人須設立外商投資企業（「外商投資企業」）並遵循有關外商投資房地產企業的規定；境外機構在中國設立的分支或代表辦事處，以及在中國工作或留學超過一年的境外個人可實名購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過10,000,000美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業僅於繳清土地出讓金及取得國有土地使用權證後，方可申請正式的外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘外國投資者收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業之中方所持的任何股權，須以自有資金一次過支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業未繳足註冊資

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

## 附錄二

## 監管概覽

本，或未取得國有土地使用權證，或擬開發項目的資本金少於投資總額的35%，則不得辦理中國境內外貸款，外匯管理部門亦不得批准將外匯貸款兌換為人民幣；及(vi)中外投資者均不得以任何文件形式，作出保證合同任何一方可獲固定回報或變相固定收益的承諾。

二零零七年五月二十三日，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》（「**《第50號通知》**」）。根據《**第50號通知**》，地方商務部門須加強對外商投資房地產企業的審批及監管程序，嚴格控制外國資金投資於高檔房地產開發項目。擬從事房地產開發業務的外商投資公司須取得土地使用權證及所有權證，或至少與相關土地管理部門、土地發展商，或房屋或其他建築工程持有人訂立合約前出讓或購買協議，否則有關機構將不會批准成立擬設立的外商投資房地產企業。擬拓展其業務至開發或經營房地產的現有外商投資公司或擬從事營運或開發新房地產項目的公司須於審批部門辦理相關手續。另外，《**第50號通知**》嚴格控制以返程投資方式（包括由同一實際控制人）併購境內房地產企業，亦禁止房地產合營企業的中方或境外投資者訂立旨在令任何一方獲取固定回報的任何條款。於有關當地部門批准成立外商投資房地產企業後，須立即就該批准向商務部備案。地方外匯管理部門及外匯指定銀行不得為不符合商務部備案規定或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業辦理購匯及結匯手續。

二零零八年六月十八日，商務部發佈於二零零八年七月一日生效的《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，簡化外商投資房地產業的備案程序。相關省級商務部門獲授權審查外商投資房地產業的檔案資料。依法審批與外商投資房地產的相關事宜（包括但不限於成立企業、增資、發行新股、股份轉讓及併購）後，相關地方商務部門須將應提交予商務部備案的資料呈交相關省級商務部門審計。省級商務部門確認資料符合相關法律和法規後，須填妥並向商務部提交外商投資房地產

業的備案表格。商務部及國務院相關部門會抽檢外商投資房地產企業。對於檢查後被發現違反現行條款的外商投資房地產企業，商務部會通知外匯管理部門註銷該企業的外匯登記並刪除其外商投資數據。

二零一三年五月十日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》（「《**第21號通知**》」），於二零一三年五月十三日生效。該通知廢除24條舊有規定並進一步簡化及明確解釋境內外國直接投資外匯管理。

二零一三年四月二十八日，國家外匯管理局頒佈同於二零一三年五月十三日生效的《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》。上述法規規定（其中包括）：  
(i) 國家外匯管理局不會辦理二零零七年六月一日或以後在商務部獲得授權證書並登記的外資房地產公司外債簽約登記手續；  
(ii) 僅二零零七年六月一日前成立的外商投資房地產企業可借用不超過其總投資額及註冊資本差額範圍內的外債；及  
(iii) 未繳足全部註冊資本、未獲得國有土地使用權證或項目資本少於總投資額35%的外商投資房地產企業不得借用外債。

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《商務部、外匯局關於改進外商投資房地產備案工作的通知》商資函[2014]340號（「《**第340號通知**》」），於二零一四年八月一日生效。該通知進一步簡化外商投資房地產業的備案程序。商務部備案由紙質材料備案改為電子資料備案和事中事後抽查。商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業的備案材料進行核對。省級商務主管部門根據外商投資法律法規和現行外商投資房地產相關規定，匯同有關省級部門對上述備案材料及房地產項目備案系統中的電子數據進行核對。商務部對通過備案的外資房地產企業按周進行抽查。該通知清晰界定，外商投資房地產企業的備案程序須由省級商務主管部門進行，但由省級商務主管部門備案的外資公司仍須在商務部網站上予以公示。

### 房地產開發商的資質

根據建設部（現稱住房和城鄉建設部）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》」），房地產開發商須申請資質等級證明。未取得房地產開發資質等級證明的企業不得從事物業開發及營運。建設部（現稱住房和城鄉建設部）負責監察中國所有房地產開發商的資質，而縣級以上地方房地產開發部門則負責監察當地房地產開發商的資質。根據《資質管理規定》，房地產開發商分為四個等級：

- (i) 一級資質受省級建設部門初步檢定，並由建設部（現稱住房和城鄉建設部）最終審批。第一級房地產開發商的房地產項目規模不受限制，亦可在全國各地從事房地產開發。
- (ii) 二級、三級或四級資質受省級建設部門規管。二級資質或以下的房地產開發商可承辦建築面積少於250,000平方米的項目，二級資質或以下開發商的業務範疇細節由省級建設部門釐定。

根據《資質管理規定》，房地產開發部門在審閱房地產開發商提交的申請資質註冊時，將主要考慮其註冊資本及財務狀況、從事房地產開發業務的年期、彼等所聘請的專業人員、過往房地產業務的表現及經營業績以及彼等的質量監控系統。通過資質審查的房地產開發商將獲資質審查部門發出相關等級的資質證書。房地產開發商僅可從事獲授資質等級的房地產開發。

對於新成立的房地產開發商，如屬合資格開發商，則房地產開發部門將於收到申請後30日內發出暫定資質證書。申請暫定資質證書的企業須至少符合四級資質企業的最低條件。暫定資質證書將於發出日期起計一年內有效，並可於獲房地產開發部門批准的情況下延期不多於兩年。然而，倘企業獲發暫定資質證書後一年內無任何開發項目，則暫定資質證書不得延期。此外，房地產開發商須於其暫定資質證書到期前

一個月內，向房地產開發部門申請正式資質等級證書。未能取得所需暫定或正式資質證書或從事超出資格級別的房地產開發及運營的開發商可被罰款人民幣50,000元至人民幣100,000元，而倘未能在指定時間內糾正有關情況，則開發商的資質證書及營業執照將被吊銷。

根據《資質管理規定》，房地產開發商的資質須每年接受年檢。國務院建設部門或受託機構負責每年年檢一級房地產開發商的資質。二級或以下資質的開發商每年年檢程序須由相關省份、自治區或直轄市人民政府的建設部門制訂。

## 房地產開發用地

### 概覽

中國所有土地均為國有或集體所有，主要視乎地點而定。所有城鎮市區土地均為國有，而所有鄉郊土地及農地均為集體所有（法律另有規定者除外）。國家可為公眾利益而依法徵收或徵用土地，惟須作出賠償。

儘管中國所有土地均為國有或集體所有，但個別人士及實體仍可取得土地使用權及持有該等土地使用權作發展用途。個別人士及實體可透過不同途徑購買土地使用權，兩個最主要途徑為地方土地機構出讓土地以及由已獲得土地使用權的土地使用者轉讓土地。

### 出讓土地

一九八八年四月，全國人大通過中國憲法修訂，准許土地使用權有償轉讓，以配合規管土地使用及土地使用權轉讓的法制改革。一九八八年十二月，全國人大常務委員會亦修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許土地使用權有償轉讓。一九九零年五月十九日，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》（「《城鎮土地條例》」），規範土地使用權有償出讓及轉讓的程序。根據該機制，

國家保留土地擁有權。然而，根據土地出讓合同，向國家支付土地使用權出讓金後，使用土地的權利（稱為土地使用權）可由國家及縣級或以上地方政府出讓作特定用途，年期最多70年。

《城鎮土地條例》對不同土地用途訂有不同出讓年期上限如下：

土地用途	年期上限 (年)
住宅	70
工業	50
教育、科學、文化、公共衛生及體育	50
商業、旅遊、娛樂	40
綜合公用事業或其他	50

根據《城鎮土地條例》，除法律另有規定者外，中外企業可購買土地使用權。國家在出讓年期屆滿前不會取回依法出讓的土地使用權。倘國家基於公眾利益需於特別情況下在出讓年期內取回擁有權，則國家須按土地使用者已使用土地的年期以及土地開發和動用的狀況作出賠償。在符合土地出讓合同條款及城市規劃要求的情況下，土地使用權持有人於出讓年期內開發、使用及管理土地。

根據合同條款悉數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地部門申請土地使用權證。根據於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》（「《物權法》」），住宅土地的土地使用權年期會於到期時自動續期。其他用途的土地使用權年期須根據當時相關法律續期。此外，倘國家基於公眾利益需於相關土地使用權年期內取回擁有權，則該幅土地的住宅物業及其他房地產業主會獲得賠償，相關土地出讓金亦會退回。

### 出讓土地模式

根據中國法律及國務院規定，除透過劃撥取得土地使用權外，作物業開發用途的土地使用權須經政府出讓而獲取。出讓土地使用權的方法有兩種，分別為私下協議或競價程序（即由地方政府管理的土地交易所招標、拍賣或掛牌）。

根據《城鎮土地條例》，國有土地使用權出讓及轉讓系統已獲採納。土地使用者須向國家支付土地出讓金作為出讓若干年期土地使用權的代價，而土地使用者在其使用年期內可轉讓、租賃、抵押或以其他商業方式利用土地使權。根據《出讓和轉讓暫行條例》，相關城市或縣地方政府土地管理部門須就出讓土地使用權與土地使用者訂立出讓合同。土地使用者須支付出讓合同規定的出讓金。悉數支付出讓金後，土地使用者須向土地管理部門註冊及取得土地使用權證。土地使用權證為購買土地使用權的證明。

透過競價程序出讓土地使用權須遵守國土資源部於二零零二年五月九日發出的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「《二零零二年規定》」）（於二零零七年九月二十八日經《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「《二零零七年規定》」）修訂）。發出《二零零二年規定》後，國土資源部再於二零零四年三月三十一日發出《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》，規定所有地方土地管理部門嚴格執行《二零零二年規定》。此外，國土資源部規定，自二零零四年八月三十一日起，土地使用權出讓須根據招標拍賣或掛牌出讓於土地交易所進行，而商用土地使用權則不得透過訂立協議出讓。根據國務院於二零零四年四月二十九日發出的《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》，由於中國土地發展欠妥，故中國政府於整頓期間暫停將農地轉變為非農建設用地。《二零零七年規定》指明工業、商業、旅遊、娛樂或商品住房用地或有兩個或以上有意用地者的土地，須透過競價出讓。《二零零七年規定》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，地方土地管理部門決定出讓某一土地時，須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且出讓指定土地須經市或省級政府批准。受讓人依照國有土地出讓合同的規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。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用權證。此外，出讓人應當至少在招標、拍賣或者掛牌出讓等競價程序開始日前20日刊發招標、拍賣或掛牌招標公告。另外，《二零零七年規定》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。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》，該意見規定（其中包括），(i)正確把握土地招標、拍賣或掛牌出讓政策的調控作用；(ii)完善住房用地招標、拍賣或掛牌計劃制度的透明度；(iii)調整完善土地招標、拍賣或掛牌出讓政策，包括(a)限定房價或土地出讓金，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)推動網上辦理土地使用權出讓；及(v)完善土地招標、拍賣及掛牌出讓合同。

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，由土地局所成立由不少於五名成員（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。中標者隨後須與土地局簽署土地出讓合同，並於取得國有土地使用權證之前，支付土地出讓金餘款。

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。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在指定期限內支付有關土地出讓金。

倘土地使用權以地方政府管理的掛牌出讓形式出讓，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步投標價，接收標書的期限，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將由價最高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

以雙邊協議方式出讓土地使用權須遵守國土資源部頒佈且於二零零三年八月一日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》。地方土地局及其他相關政府部門（包括城市規劃部門）會就出讓制訂計劃，包括出讓具體地點、範圍、用途、面積、出讓期限、使用條件、規劃與設計條件以及建議土地出讓金，並呈交計劃予相關政府部門審

批。其後，地方土地局及相關方會根據上述計劃協商及訂立土地出讓合同。僅於根據法律、法規及規則並無規定採用招標或拍賣方式的情況下，方可由有關土地部門與受讓方之間以雙方協議方式授出土地使用權。上述協議的土地出讓金不得低於中央政府規定的最低價。至於在基準地價地區內的土地，根據任何雙方協議收購土地的購買價不得低於有關土地類別基準地價的70%。當將予出讓的土地僅有一名有意的土地使用者的情況下，土地部門方可透過雙方協議出讓土地使用權，惟商業、旅遊、娛樂、商品房及其他商業用地則除外。倘兩名以上人士對擬出讓土地使用權有興趣，則該等土地使用權須根據《二零零七年規定》於土地交易所以招標、拍賣或掛牌方式出讓。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者可向土地管理部門登記，並取得土地使用權證作為收購土地使用權的憑證。

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》（「《通知》」），自頒佈日起，豪華商品房用地須受嚴格管控，且停辦興建別墅的土地使用權申請。

根據國土資源部於二零一二年五月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012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，地塊比例不低於1.0。此外，開發別墅類房地產項目、高爾夫球場項目、賽馬場項目、黨政機關（含國有企事業單位）新建、改擴建培訓中心（基地）和各類具有住宿、會議、餐飲與接待功能的設施或場所建設項目屬禁止用地項目類別。

### 現有土地使用者轉讓土地

除政府直接授出土地使用權外，投資者亦可與已取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同或合資發展協議以獲取土地使用權。轉讓合同或合資發展協議必須向市或縣級的有關地方土地局登記，以更改土地使用權的擁有者。轉讓土地使用權後，土地出讓合同所載的所有權利和責任將視為有關轉讓條款及條件的一部分。

轉讓合同或合資發展協議須遵守土地出讓合同的條款及條件。對於住宅建設項目，根據建設部（現稱住房和城鄉建設部）於一九九五年八月頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》（「《城市房地產轉讓管理規定》」），轉讓前，已支銷的項目總建築成本（不包括土地出讓金）不得少於25%，並須已確定建設時間表和完工及交付日期。現有持有人根據土地出讓合同的所有權利和責任將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘轉讓價遠低於市價，有關地方政府有權收購所轉讓的土地使用權。倘城鎮規劃有變，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權，而土地使用者將會就失去土地使用權獲得賠償。

## 拆遷及安置

《拆遷條例》於二零一一年一月二十一日廢除，由國務院頒佈並於同日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》（「《徵收與補償條例》」）取代。《徵收與補償條例》規定（其中包括）：

- (i) 在若干為了公眾利益的情況下可徵收房屋，房屋徵收部門可指定非牟利機構負責進行房屋徵收及賠償的具體工作；
- (ii) 倘國有土地上的房屋被徵收，相關業主可在安置前獲得賠償；
- (iii) 被徵收房屋的業主與由市政府或縣政府委派的房屋徵收部門須就賠償方式、賠償金額、支付條款及其他有關事宜訂立賠償協議；
- (iv) 賠償方式可為金錢賠償或交換物業產權。給予拆遷物業擁有人的賠償不得低於公佈徵收房屋決定時同類物業的市場價格。物業的市場價格須由合資格房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。倘擁有人不同意物業的市場價格估值，可向房地產評估機構申請重新評估；

- (v) 公司或個人不得以暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收房屋的屋主搬遷；及
- (vi) 倘未能於限定時間內達成賠償協議，則市政府或縣政府可根據負責房屋徵收部門的申請，就賠償作出行政決定，並於徵地區域發佈政府公告。

二零一一年六月三日頒佈及實施的《國有土地上房屋徵收評估辦法》規定：

- (i) 被徵收房屋價值是指熟悉情況的交易雙方在評估時以公平交易方式進行交易的金額，惟不考慮租賃、抵押及充公等因素；
- (ii) 用於交換被徵收房屋所有權的物業市值按估值確定。被徵收房屋價值評估時點為房屋徵收決定公告之日。用於所有權交換的房屋價值評估時點應當與被徵收房屋價值評估時點一致；及
- (iii) 被徵收房屋價值評估應當考慮被徵收房屋的位置、用途、建築結構、建築面積以及土地使用權等因素。被徵收房屋室內部裝修價值、機器設備及物資搬遷費用以及停產或停業損失賠償由徵收當事人協商確定。倘各方未能達成協議，可委託房地產價格評估機構評估確定。

## 人防物業

根據全國人大於一九九七年三月頒佈並於二零零九年八月修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產由國家擁有。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》，人防屬國防不可分割的一部分。《防空法》鼓勵公眾投資建設人防物業。人防相關的投資者可於平時使用（包括租賃）及管理人防物業並從中獲利。

根據《中華人民共和國國防法》、《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》，城市新建樓宇應包括若干可於戰時作人民防空用途的地庫區域。平時，該等區域可由投資於建設工程的實體或人士使用和管理，而使用該等區域產生的任何收益歸該等投資者所有。然而，該等區域在戰時可能被政府免費使用。

## 房地產項目開發

### 房地產發展項目施工及閒置土地

#### 房地產發展項目施工

根據《城市房地產法》，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產發展，該土地必須按照指定土地用途開發，而土地使用權出讓合同亦須列明發展施工限期。倘該項發展在土地使用權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。

#### 閒置土地

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》（「《一九九九年辦法》」），「閒置土地」指已授出使用權但仍然閒置的土地，閒置的原因是土地使用人在未經批准使用土地的政府同意下，於指定動工日期仍未開始發展及建築工程。倘土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門（「土地管理部門」）須知會土地使用人，並制訂閒置土地處置計劃。倘土地已予按揭，則亦須知會承按人參與擬訂處置計劃。土地管理部門負責在計劃獲原先審批土地用途的政府批准後實施處置計劃。閒置土地的處置方法包括以下各項：

- (i) 延長發展及施工期限最多一年；

- (ii) 更改土地用途，然後繼續發展及施工；
- (iii) 在原有項目達致可施工條件後安排臨時土地用途，並重新審批該項發展，倘該土地已增值，政府將按該增值調高土地出讓金；
- (iv) 置換其他價值相同的閒置土地或可進行開發和建設的建設用地；
- (v) 透過招標或拍賣方式將土地出讓或劃撥予新的土地使用者，並對給予原土地使用者賠償，而新的土地使用者須按原訂方式發展或建設有關建設項目；或
- (vi) 與土地使用者簽訂土地使用權交還協議。倘原土地使用者需要使用土地，則政府須出讓或劃撥與其交還土地價值相同的土地。

倘土地是由於國家或有關政府部門的行動而閒置，而土地使用者已支付部分土地購買價格（包括任何賠償或安置費），則除上述方法外，政府可向土地使用者確認出讓已付補償或徵用費的部分土地，並收回其餘部分土地。

《一九九九年辦法》於二零一二年五月二十二日修訂，《閒置土地處置辦法》於二零一二年六月一日頒佈並於二零一二年七月一日實施（「《二零一二年辦法》」）。根據《二零一二年辦法》，在下列任何情況下，土地將被認定為閒置土地：

- (i) 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
- (ii) 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額不足25%且未經批准暫停開發建設連續一年或以上的土地（「其他閒置土地」）。

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竣工期限和違約責任。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。須按照新的用地或規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、徵收或退還地價；
- (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。倘閒置土地的地價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。其他閒置土地須依照上述處置方式處置。

倘土地基於其他原因導致延遲動工，而在指定動工日期後一年仍未動工，則可被徵收相當於土地出讓金最多20%的土地閒置費。倘指定動工日期後兩年仍未動工，則土地可被充公而毋須賠償。

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，(i)國有土地使用權出讓合同須列明動工及竣工日期；及(ii)實施更嚴格的閒置土地處罰。倘須徵收土地閒置費，須依法徵收最高費用。倘須無償收回閒置土地，則須絕對依法收回。

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證。

根據國務院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》，土地資源部門須加強閒置土地的調查處理。



### 房地產開發項目規劃

全國人大常務委員會於二零零七年十月頒佈《中華人民共和國城鄉規劃法》（「《城鄉規劃法》」），於二零零八年一月一日生效。《城鄉規劃法》規定（其中包括），倘若土地使用權以劃撥方式取得，開發商須向相關城鄉規劃部門申請選址意見書方可向其他相關部門申請批准或同意。該法例亦規定在城鎮規劃區內以劃撥方式取得土地使用權，開發商須在取得其他有關部門的批准或許可後，向相關城鎮的城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可證，然後方可向縣級或以上的土地主管部門申請土地使用權。此外，倘在城鎮規劃區內以出讓方式獲得土地使用權，在土地使用權出讓前，相關城鄉規劃主管部門須訂明發展項目位置、使用性質及批准密度等規劃條件，並納入為土地使用權出讓合同的一部分。未確定規劃條件的土地不得出讓。簽訂土地使用權出讓合同後，開發商須向有關城市或縣的城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可證以及必要文件。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要求進行必要的規劃和設計工作，然後向相關城市規劃部門申請建設工程規劃許可證。倘發展項目位於城鎮規劃區內，開發商須向相關城市或縣的城鄉規劃主管部門或省級政府指定的鎮政府申請辦理鄉村建設規劃許可證。發展項目必須按照規劃條件建設，倘需修改任何規劃條件，必須向相關城市或縣的城鄉規劃主管部門申請。開發商須在項目竣工驗收後六個月內向城鄉規劃主管部門報送有關政府機構對竣工項目的驗收及查核資料。

### 建築工程施工許可證

房地產開發商取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，地盤工程便可動工。倘現有樓宇的拆遷及安置進度符合有關要求且已獲得建設項目的資金，房地產開發商須根據建設部（現為住房和城鄉建設部）於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修訂及生效的《建築工程施工許可管理辦法》向縣級以上地方人民政府建設部門申請建築工程施工許可證。

### 房地產項目竣工

根據一九九八年三月一日生效並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》（「《建築法》」），建設項目須通過驗收方可交付使用。房地產發展項目須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境標準和建築、設計及建築工程的技術指引等多項法律和法例規定以及相關合同條文。項目竣工後，房地產開發商須根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈並實施的《建設工程質量管理條例》及住房和城鄉建設部於二零一三年十二月二日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》安排相關政府部門及專家進行驗收。根據建設部（現為住房和城鄉建設部）於二零零零年四月七日頒佈並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》，開發商須自項目通過竣工驗收後起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。房地產發展項目僅於通過有關機構的檢查及驗收後方可交付。屋邨或綜合大樓項目須於整個項目竣工後方進行驗收。相連的房地產發展項目（例如分期開發的住宅區），則可於各階段竣工時分期驗收。

## 環境保護

規管中國房地產發展環境規定的法律及法規包括《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》和《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，有關部門授出物業發展動工批文前，開發商須提交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格（視乎項目對環境的影響而定）。此外，物業發展落成後，有關環境保護部門亦會在物業交付予買家前檢查有關物業，確保已遵守適用的環境標準和規定。

## 房地產交易

### 轉讓房地產

根據《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可以通過出售、贈與或其他合法方式將房地產轉讓另一名人士或法律實體。轉讓樓宇時，樓宇的所有權和該樓宇所佔用土地的土地使用權亦同時轉讓。轉讓各方須簽訂書面房地產轉讓合同，並在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門登記有關轉讓。

倘原以出讓方式取得土地使用權，必須符合下列條件方可轉讓有關房地產：(i) 已按照土地出讓合同規定付清土地出讓金，並已取得土地使用權證書；(ii) 已按照出讓合同規定開發；及(iii) 對於涉及樓宇開發的項目，須已完成相當於項目投資總額25%以上的發展部分，倘為整片土地開發項目，則須已按規劃進行開發、已完成供水、排水、供電、供熱、通道、通訊及其他基礎設施或公用設施的建設並已平整土地，以致土地可作工業或其他建設用途。

倘原以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產時，土地出讓合同列明的權利及責任亦須一併轉讓。轉讓房地產後，土地使用權的年期相當於土地出讓合同原訂年期減去原土地使用者已使用年期。倘受讓人擬更改原土地出讓合同規定的土地用途，則必須先取得原出讓方和相關市或縣的地方政府規劃管理部門的同意，並簽訂土地出讓合同變更協議或重新簽訂土地出讓合同以（其中包括）相應調整土地出讓金。

倘原以劃撥方式取得土地使用權，則須依據國務院的規定向獲授相關審批權力的政府部門取得批准，才可轉讓房地產。有關政府部門批准轉讓後，除相關法令訂明毋須辦理轉讓手續的情況外，受讓方必須辦理土地使用權轉讓手續，並依照有關法令支付轉讓金。

### 商品房銷售

根據建設部（現稱住房和城鄉建設部）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》（《**商品房銷售辦法**》），商品房銷售可包括物業竣工前及後的銷售。

### 商品房預售許可

任何商品房預售必須根據建設部（現稱住房和城鄉建設部）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。商品房預售須領取許可證。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：

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

- (iii) 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竣工交付日期。

### 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，建設部（現稱住房和城鄉建設部）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：

- (i) 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，亦不得舉辦任何展銷會。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；
- (ii) 預售許可設定的最小規模不得小於一幢，亦不得分層或單元辦理預售許可；
- (iii) 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，須向相關部門報備並公開；
- (iv) 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

- (v) 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的竣工和交付。

### 商品房竣工後銷售

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅在符合下述條件的情況下，方可進行竣工後銷售：

- (i) 擬銷售已竣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；
- (ii) 該企業已取得土地使用權證或其他土地使用批文；
- (iii) 該企業已取得建設項目規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (iv) 該商品房已竣工並經驗收合格；
- (v) 已妥善解決原居民的搬遷；
- (vi) 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
- (vii) 已完成物業管理計劃。

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（「**房地產營運商**」）須清楚明確地標示新建和二手商品房的售價。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

業預售許可或已辦妥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等資料，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。

二零一零年十一月四日，建設部（現稱住房和城鄉建設部）及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，當中規定除法律和法規另有訂明外，外籍個人僅可購買一套自住的住房，而在國內設有分支或代表辦事處的境外機構僅可在註冊城市購買營運業務所需的非住宅房屋。

二零一三年二月二十六日，國務院發出《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，當中規定：

- (i) 堅持遏止投機買家，措施包括繼續實行並改進限購措施；並利用稅項的影響調整房地產價格，稅務局與住房建設部門須密切合作並根據法規按20%稅率徵收個人所得稅；及
- (ii) 完善市場監督及預測管理；加強管理房地產開發企業的信用，研究設立住房和城鄉建設、發展改革、土地和天然資源、金融、稅務、工商、統計數據及其他部門的共享信用管理制度，及時記錄並發佈房地產企業不法行為。倘企業釐定的預售商品房價格奇高且不遵從相關城市住房建設部門的價格指引，或企業並無為商品房項目設立預售所得款項監管機制，則不會獲發預售許可證。倘房地產企業有閒置土地或進行土地炒賣活動、捂盤惜售、抬高房價及其他違法行為，有關部門須設立聯動機制加重有關處罰。國土

資源部門應禁止該企業參與土地競投，銀行業金融機構不得就開發項目授出新貸款，證券監管部門應暫停審批上市、再融資或重大資產重整，而銀行監管部門須禁止該企業透過信託計劃融資。

### 房地產抵押

中國的房地產抵押主要受《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。根據該等法律和法規，土地使用權、房屋及土地上的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。倘房地產在抵押期間竣工，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。

### 房地產租賃

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及建設部（現為住房和城鄉建設部）於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃各方須依法簽訂書面租約並列明租賃安排的所有條款。房屋租賃及有關土地使用權有效期不得超過20年，而租約簽署後隨即生效，須於簽訂後30天內於相關房地產管理部門登記，主要是為了保護承租人權益免受第三方的申訴影響。承租人經業主同意，可將契約轉讓或分租予分租人。簽訂、修訂、延長或終止租賃時，各訂約方須向房地產管理部門登記有關詳情。違反有關規定者，甚至有關部門責令但不改正者，將被罰款。



## 物權法

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，國家及集體、個人或其他權利持有人的物權均受法律保障，任何實體或個人不得侵犯。根據中國法律，財產所有人可擁有、使用、收益及處置其財產，亦可將物業轉讓、交換、用作出資、贈予或抵押。物權的種類及內容由法律規定，且物權的設立、變更、轉讓或取消應按照法律登記。除法律另有規定外，物權的設立、變更、轉讓或取消僅在依法登記後，方告生效。

## 房地產貸款

### 商業銀行貸款

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，規定銀行提供住宅開發貸款、個人住房貸款及個人商業用房貸款時須遵守以下規定：

- (i) 房地產開發貸款對象應為合資格從事房地產開發、信用評級高且沒有拖欠工程款的房地產開發商。對於商品房空置率及負債率高的房地產開發商，須嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控彼等的活動；
- (ii) 對政府土地儲備機構發放的貸款須為抵押貸款，貸款額度不得超過所收購土地評估價值的70%，貸款期最長不得超過兩年。商業銀行不得向房地產企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (iii) 商業銀行僅可向購買主體結構已封頂住房的置業個人發放住房貸款。對於申請個人住房貸款購買首套住房的借款人，首付款比例仍為20%。對於購買非首套住房的借款人，則須提高首付款比例；及
- (iv) 借款人申請個人商業用房貸款的按揭率不得超過60%。此外，貸款期限不得超過10年，所購商品房須已竣工驗收。

國務院於二零零三年八月十二日發佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，制定一系列措施調控房地產市場，包括（但不限於）加強住房公積金的歸集和貸款發放、完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。通知旨在積極促進中國房地產市場的長遠發展。

銀監會於二零零四年八月三十日發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據指引，不得發放任何貸款予未取得所需國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目。指引亦規定，房地產開發商的出資比例不得低於房地產開發項目投資額35%，方可獲銀行發放貸款。此外，指引規定商業銀行須建立嚴格的貸款項目審批機制。

中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈《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》，取消個人住房貸款優惠利率，限定按揭貸款利率下限為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦將住房公積金貸款利率上調0.18%。對於房價上漲過快的城市，允許商業銀行將按揭貸款比例由80%降低至70%。

中國人民銀行於二零零六年五月三十一日頒佈的《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》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%，但對購買建築面積低於90平方米的自住房，仍執行首付款比例20%的規定。

中國人民銀行與銀監會於二零零七年九月二十七日頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》規定，對購買第二套住房的置業者，貸款首付款比例上調至不低於40%，且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110%。根據該通知，中國相關部門加強監控向房地產開發商發放商業銀行貸款，防止有關銀行發放超額授信。該通知強調，對經國土資源部門及建設主管部門查實有囤積土地及房源的房地產開發商，商業銀行不得對其發放貸款。商業銀行亦不得接受空置三年以上

的商品房作為貸款的抵押物。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，倘借款人家庭成員（包括置業者、配偶及未成年子女）已向銀行貸款置業，則任何家庭成員購入其他房屋視為二次購房。

中國人民銀行與銀監會於二零零八年七月二十九日發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括下列各項：

- (i) 限制中國商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (ii) 從多方面規範土地儲備的抵押貸款，包括須取得土地使用證作為抵押物評估價值最高70%的擔保以及貸款期限不得超過2年；
- (iii) 對(a)延遲土地轉讓協議所訂明的動工開發日期一年以上，(b)擬定項目已完成面積不足三分之一或(c)投資不足擬定總項目投資四分之一的房地產開發商，審慎發放貸款；
- (iv) 限制向土地閒置2年以上的房地產開發商發放貸款；及
- (v) 限制以閒置土地抵押貸款。

二零零九年五月二十五日，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，規定經濟適用房及普通商品房項目的最低資金要求為20%，而其他房地產開發項目的最低資金要求為30%。該等規定適用於中資及外資項目。

二零零九年六月十九日，銀監會發出《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》，要求所有金融機構加強貸前檢查，提高按揭貸款發放標準，鞏固按揭貸款的風險控制，堅持滿足首次置業者需求的政策，同時嚴格遵守第二套住房按揭貸款政策。

二零一零年一月七日，國務院發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定（其中包括）：(i)對以貸款購置住房的家庭（包括債務人和彼等的配偶及未

成年子女)申請貸款購買第二套或以上住房，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率須嚴格按信用風險釐定；及(ii)禁止銀行向違反信貸規例或政策的房地產開發項目或開發商發放貸款。

二零一零年四月十七日，國務院亦發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人購置第二套住房按揭貸款的最低首付款再增至買價的50%，同時規定相關按揭利率不得低於中國人民銀行所公佈同期相關基準利率的1.1倍。商業銀行可按其風險控制政策酌情大幅提高個人購買第三套或以上住房按揭貸款的最低首付款。該通知亦訂明首次購買建築面積超過90平方米自住房的首付款不得低於買價的30%。此外，於房價急升且供應緊張的地區，商業銀行可依據風險水平暫停向購買第三套或以上住房的置業者或無法提供一年以上當地繳稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民發放按揭貸款。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及銀監會聯合發出《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，(i)將首次置業按揭貸款的最低首付款比例增至30%；(ii)要求中國商業銀行暫停向(a)購買第三套或以上住房的客戶和(b)無法提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民發放按揭貸款；及(iii)限制向有土地閒置、土地用途超出指定範圍、拖延動工或竣工時間或捂盤惜售等違規紀錄的房地產公司發放新項目銀行貸款或延長信貸期限。

二零一零年十一月二日，建設部(現為住房和城鄉建設部)、財政部、中國人民銀行及銀監會聯合發佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定(其中包括)：

- (i) 倘首次置業者(包括借款人和其配偶及未成年子女)使用住房公積金個人住房貸款購買普通自住房，(a)對於建築面積不超過90平方米的物業，首付款比例不得低於20%或(b)對於建築面積超過90平方米的物業，首付款比例不得低於30%；

- (ii) 第二套住房公積金個人住房貸款的首付款比例不得低於50%，最低貸款利率須為同期首套住房公積金個人住房貸款利率的110%；
- (iii) 第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象僅限於人均住房面積低於當地平均水平的家庭，且貸款僅可用於購買普通自住房以改善居住條件；及
- (iv) 暫停向購買第三套或以上住房的家庭發放住房公積金個人住房貸款。

根據建設部（現為住房和城鄉建設部）及國家外匯管理局於二零一零年十一月四日發佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，境外個人在中國僅可購買一套自住房，而在中國設有分支機構或辦事處的境外機構僅可在註冊城市購買辦公用非住宅房屋。

二零一一年一月二十六日，國務院發佈《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》，規定倘以貸款購買第二套住房，須支付的首付款不得低於該第二套住房購買價的60%，且適用貸款利率不得低於同期基準利率的1.1倍。中國人民銀行的地方分行可根據地方政府就新建住宅物業設定的價格控制目標、政策要求以及全國統一信貸政策上調第二套住房貸款的首付款比例及利率。

二零一一年三月八日，銀監會發出《中國銀監會辦公廳關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，據此：

- (i) 金融機構與借款人簽訂不可撤銷的書面合同後，倘該合同已生效，則須按合同約定發放個人住房貸款；
- (ii) 倘金融機構已受理並同意借款人的貸款申請，且借款人已在個人住房貸款合同面試時單方簽署合同，則金融機構在確認合同並無法律瑕疵、收益能夠覆蓋風險且符合貸款條件的前提下，原則上應續簽合同並按合同條款執行；及

- (iii) 對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不得低於60%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。

中國人民銀行、中國銀監會於二零一四年九月二十九日聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，對金融業支持居民家庭合理住房消費及房地產開發企業的合理融資需求等作出規定。相關具體規定如下：

**(i) 積極支持居民家庭合理的住房貸款需求**

對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套房貸款政策。在已取消或未實施限購措施的城市，對擁有兩套及以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平。銀行業金融機構可根據當地城鎮化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

**(ii) 繼續支持房地產開發企業的合理融資需求**

銀行業金融機構在防範風險的前提下，合理配置信貸資源，支持資質良好、誠信經營的房地產企業開發建設普通商品住房，積極支持有市場前景的在建、續建項目的合理融資需求。擴大市場化融資渠道，支持符合條件的房地產企業在銀行間債券市場發行債務融資工具。

**房地產保險**

中國法律、法規或政府規章並無強制規定房地產開發商須為其房地產開發項目投保。根據中國房地產行業的慣例，建築公司通常須在建築項目的招投標過程中提交保險方案。根據自一九九八年三月一日生效及於二零一一年四月修訂的《中華人民共

和國建築法》，建築公司必須自行支付保險費並為從事危險作業的僱員購買意外傷害險。建設部於二零零三年五月二十三日發佈《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》，進一步強調施工中意外傷害險的重要性，並提出具體指導意見。

## 適用於房地產開發商的主要稅項

### 企業所得稅

根據企業所得稅法，內資及外資企業須按相同稅率25%繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法，企業分為「居民企業」及「非居民企業」兩類。根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，除於中國成立的企業外，於中國境外成立而「實際管理機構」設於中國的企業亦視為「居民企業」，其全球收入須劃一以25%的稅率繳交企業所得稅。根據企業所得稅實施條例，「實際管理機構」是指實質上全面管理和控制企業的生產和業務、人員、賬目及資產等的管理機構。目前未確定我們是否被視為「居民企業」。此外，中國附屬公司向被視為居民企業的股東支付的股息可豁免繳納預扣稅。然而，若我們被視為「非居民企業」，基於定義含糊，我們未必可享受該稅項優惠。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國10%的預扣稅適用於應付屬「非居民企業」投資者的股息，「非居民企業」即在中國並無場所或營業地點的企業，或在中國設有場所或營業地點，但有關收入與該場所或營業地點實際並無關連，而股息源自中國境內的企業，除非中國與海外持有人所居住的司法權區之間有適用的稅務條約可減少或豁免有關稅項。同樣，倘我們被視為中國「居民企業」，投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為於中國境內產生的收入，則須按稅率10%繳納中國所得稅。

根據於二零零六年八月二十一日簽署並於二零零六年十二月八日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「《中港稅務安排》」），倘外國投資者直接持有在中國的外資企業至少25%股權，則該外資企業向其香港直接控股公司支付的股息須按不高於5%的稅率繳納預扣稅。

於二零零九年八月二十四日，國家稅務總局發佈《關於印發非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）的通知》，自二零零九年十月一日起生效。根據該辦法，擴大集團的任何香港公司需獲得國家稅務總局相關分局批准方可根據《中港稅務安排》

享有5%的優惠預扣稅稅率。此外，國家稅務總局於二零零九年十月二十七日頒佈《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》（「《第601號通知》」），規定並無實質業務的「導管」或空殼公司不得享有稅收協定優惠，並會根據「實質重於形式」原則分析實益擁有權，以釐定是否給予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於二零零八年四月頒佈並於二零零八年一月一日生效及於二零一一年一月四日修訂的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當時實際利潤每季或每月預繳企業所得稅，則為其所開發及建造的住宅、商品房及其他樓宇、附屬建築或配套設施等開發項目在完工前預售所得預售收入預繳的企業所得稅視為預計溢利，並須於開發項目完工和結算計稅成本後按照實際溢利調整。

國家稅務總局於二零零九年三月頒佈並自二零零八年一月追溯生效的《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，明確列出根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例中有關房地產開發企業收入、成本扣除、計稅成本核算及若干相關項目的稅務處理規則。

根據國家稅務總局於二零一零年五月頒佈的《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，當開始辦理物業交付手續（包括入住手續）或物業實際已投入使用時，該物業即視為已完工。房地產開發商須及時結算成本，並計算當年度的企業所得稅金額。



## 營業稅

根據國務院於二零零四年頒佈、於二零零八年十一月十日修訂並自二零零九年一月一日起生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈、於二零零八年十二月十五日修訂、自二零零九年一月一日起生效並於二零一一年十月二十八日再次修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，不動產及其上建築和附屬物轉讓的適用稅率為5%。

於二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定自二零一一年一月二十八日起：

- (i) 個人轉讓持有不足五年的住宅物業須按全額計算應繳營業稅；
- (ii) 個人轉讓持有五年或以上的非普通住宅物業須按淨額計算應繳營業稅；及
- (iii) 個人轉讓持有五年或以上的普通住宅物業，免繳營業稅。

## 土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並自一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及財政部於一九九五年一月二十七日頒佈的實施細則，中國房地產的境內外投資者（不論為企業或個人）均須繳納土地增值稅（「土地增值稅」）。納稅人須就轉讓土地的土地使用權、其上樓宇或其他設施的增加值（扣除若干「可扣稅項目」後）納稅。「可扣稅項目」包括以下各項：

- (i) 取得土地使用權所支付的款項；
- (ii) 開發土地的成本和費用；
- (iii) 新建樓宇及設施的建築成本和費用；
- (iv) 舊樓宇及設施的評估價值；

- (v) 就轉讓土地的土地使用權、其上樓宇或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- (vi) 財政部許可的其他項目。

土地增值稅按累進稅率計算，為增值額（即上述結餘）的30%至60%不等。

增值額	土地增值稅稅率 (%)
不超過可扣稅項目金額50%的部分	30
超過可扣稅項目金額50%但不超過100%的部分	40
超過可扣稅項目金額100%但不超過200%的部分	50
超過可扣稅項目金額200%的部分	60

倘若納稅人建設普通標準住宅公寓且增值額未超過中國法律容許的可扣稅項目金額的20%，則可豁免繳納土地增值稅。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《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》，自二零零七年二月一日起生效。根據該通知，倘房地產開發項目獲有關當局批准視為一個單位，則該項目的土地增值稅評估金額應按整個項目的價值計算。對於分期發展的項目，土地增值稅的評估金額應按項目各個個別階段的價值計算。

倘出現以下其中一種情況，納稅人須繳付土地增值稅：

- (i) 建築項目已完成，有關商品房已出售；
- (ii) 整體轉讓未完成的房地產發展項目；或
- (iii) 直接轉讓土地使用權。

倘符合以下其中一種情況，稅務部門可要求納稅人支付土地增值稅：

- (i) 倘房地產開發項目已通過竣工驗收，已出售的房地產建築面積超過整個項目可銷售建築面積的85%；倘該比例低於85%，則餘下可銷售的建築面積已租出或持有作自用；

- (ii) 已持有銷售或預售許可證三年，但項目的商品房並未全數售出；
- (iii) 納稅人申請註銷稅務登記，但仍未辦理土地增值稅清算手續；或
- (iv) 省級稅務部門規定的其他情況。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，自二零零九年六月一日起生效，旨在通過制訂受理、審計土地增值稅清算及稅務徵收程序的具體規定，加強土地增值稅的徵收。

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，對土地增值稅清算、收入確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關事項作進一步解釋及指引。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，增加徵收土地增值稅的規定。該通知規定：

- (i) 為了充分發揮土地增值稅在預付階段的調節作用，各地稅務部門須調整目前的預付稅率。除保障性住房外，中國東部地區物業的土地增值稅預付稅率不得低於2%，中國中部和東北地區物業的土地增值稅預付稅率不得低於1.5%，中國西部地區物業的土地增值稅預付稅率不得低於1%。地方部門須根據各地不同類型房地產釐定土地增值稅預付稅率；及
- (ii) 為了規範核定工作，核定徵收率原則上不得低於5%，各省級稅務部門須因應當地實際情況，制定不同房地產類型的核定徵收率。

## 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日起實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國境內土地使用權及／或財產所有權的受讓人須繳納契稅，稅率介乎3%至5%，由省級地方政府根據當地情況釐定。

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及建設部（現為住房和城鄉建設部）聯合發出《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：

- (i) 若個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（包括購房人、配偶以及未成年子女）唯一住房，則可獲契稅減半優惠。若個人購買90平方米或以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房，則適用契稅稅率為1%；
- (ii) 若個人購買的普通住房不符合上述規定，則不得享受上述優惠政策；及
- (iii) 出售自有住房並在一年內重新購房的納稅人不得減免個人所得稅。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅根據城鎮土地面積徵收。城鎮土地年稅率介乎每平方米人民幣0.2元至人民幣10元。二零零六年十二月三十一日，國務院修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。自二零零七年一月一日起，根據經修訂條例，城鎮土地使用稅按原有稅率的三倍徵收（即介乎每平方米人民幣0.6元至人民幣30元），且外商投資企業不再獲豁免繳納城鎮土地使用稅。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，倘按物業剩餘價值計算，國內企業須繳納1.2%的房產稅，而倘按物業的租賃收入計算，國內企業則須繳納12%的房產稅。下列類別的房產獲豁免繳納房產稅：

- (i) 政府部門、人民團體及軍隊擁有的自用房產；
- (ii) 由國家財政部門斥資建設的自用機構房產；
- (iii) 宗教寺廟、公園、名勝古蹟房產；

- (iv) 個人所有非商業用的房產；及
- (v) 財政部批准的其他房產。

根據財政部及國家稅務總局於二零零九年一月頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，向外商投資企業、境外企業及境外個人徵收的房產稅與向境內企業徵收的房產稅相同。

### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，印花稅按所有房屋轉讓文據（包括與物業所有權轉讓相關的文件）所載的金額徵收，稅率為0.05%。許可證及權證（包括房屋產權證及土地使用權證）按逐項文件徵收印花稅，每年每項人民幣5.0元。

### 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，須繳納或繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人（不論是否個人）均須繳納城市維護建設稅。居住地為市區的納稅人按7%稅率繳稅，居住地為縣鎮的納稅人按5%稅率繳稅，而居住地並非市區亦非縣、鎮的納稅人則須按1%納稅。

### 教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈及先後於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日和二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，須繳納或繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人（不論是否個人），除非須按照於一九八四年十二月十三日頒佈的《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，否則均須繳納教育費附加。二零零五年十月一日前，教育費附加按所交產品稅、增值稅及營業稅實際額度的2%計算及徵收，二零零五年十月一日後，教育費附加按所交產品稅、增值稅及營業稅實際額度的3%計算及徵收。

二零一零年十月十八日，國務院頒佈《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》，規定自二零一零年十二月一日起統一適用於內資企業、外商投資企業及個人的城市維護建設稅及教育費附加制度。外商投資企業、境外企業及境外個人須繳納城市維護建設稅及教育費附加。

### 調整住房供應結構及穩定物業價格措施

二零零五年三月，國務院頒佈《國務院辦公廳關於切實穩定住房價格的通知》，旨在遏制住房價格過快上漲及促進房地產市場穩定發展。二零零五年五月九日，國務院頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，其後又頒佈一系列防止中國房地產市場過熱的相應措施，其中包括：

- (i) 倘住房價格上漲過快或中低價位普通商品房及經濟適用房的供應短缺，建築項目應主要集中興建中低價位普通商品房及經濟適用房，並嚴格控制低密度及高檔住房的興建；
- (ii) 倘住宅用地及住房價格上漲過快，須適當調高住宅用地供應佔總土地供應的比例，增加用作興建中低價位普通商品房及經濟適用房的土地供應，繼續暫停供應別墅建築的土地供應，並嚴格限制高檔樓房物業建築的土地供應；
- (iii) 自訂約動工日期起計逾一年仍未開發的土地必須徵收土地閒置費。逾兩年仍未動工的土地必須無償收回土地使用權；
- (iv) 自二零零五年六月一日起，個人於購買住宅物業後兩年內轉讓物業須就轉讓收益繳交營業稅。倘個人於購買普通住房物業兩年後轉讓物業，則獲豁免營業稅。倘個人於購買非普通住房物業兩年後轉讓物業，則須就轉讓價格與原購買價的差額繳交營業稅；

- (v) 中小套型及中低價的普通住房在計劃許可、土地供應、信貸及稅收方面可能享有若干優惠待遇。享受優惠政策的物業原則上必須滿足下列條件：(a) 住宅發展項目的地積比率為1.0以上；(b) 單套單位的建築面積少於120平方米；及(c) 實際轉讓價低於相若地段同類物業的平均轉讓價的120%。省級政府可依據當地實際情況制定可享有優惠政策之普通住房物業的具體準則；及
- (vi) 嚴禁任何預購人轉讓未完工商品房。此外，預購人必須實名購買物業。任何商品房預售合同亦必須在簽訂後立即呈交有關政府部門作電子備案。

二零零六年五月二十四日，國務院發佈《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》（「**《第37號通知》**」），由建設部（現為住房和城鄉建設部）、發改委、國土資源部及國家稅務總局等九部委聯合制定），旨在通過調整住房供應結構及遏抑房價急升，引導及促進房地產市場持續健康發展。《第37號通知》規定（其中包括）：

- (i) 規定地方政府審批的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%須用於發展中低價及中小型或廉租物業；
- (ii) 規定二零零六年六月一日或之後在每個城市或縣鎮年度新批核或興建的住宅單位，其總建築面積至少70%須由單位建築面積少於90平方米的單位組成，惟倘中國政府直接管轄的直轄市、省會城市及若干城市有特殊情況，則經建設部（現為住房和城鄉建設部）批准後可調整上述比例；
- (iii) 自二零零六年六月一日起，相關住宅物業的最低首付款由購買價的20%上調為30%，惟購買住宅物業建築面積為90平方米或以下自用者除外；

- (iv) 禁止商業銀行貸款予內部資本金比例（按內部資金除以有關項目所需項目資金總額計算）不足35%的房地產開發商。限制商業銀行向持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商授出或延長貸款或循環信貸。禁止商業銀行接納空置超逾三年的商品房作為貸款抵押；及
- (v) 自二零零六年六月一日起，倘轉售持有時間不足五年（而非自二零零五年六月起最初規定的兩年）的物業，須按轉售普通住房所得款項全額繳納營業稅。倘個人於購買非普通住房五年後轉售，則須按轉售價與原購房價的差價繳納營業稅。

二零零六年七月六日，建設部（現為住房和城鄉建設部）頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，規定各市和縣於二零零六年六月一日以後年度新批准或新建的住宅單位總面積不少於70%為建築面積少於90平方米的住宅單位。有關地方政府將有權釐定新建物業的規格。

二零零八年十二月二十日，國務院發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，鼓勵通過稅收和信貸支持發展房地產市場。為促進購買普通住房，已實施下列鼓勵措施，有效至二零零九年十二月三十一日：

- (i) 首套物業人均建築面積低於當地平均水平的第二次購房者可享有先前授予首次購房者的相同優惠政策；
- (ii) 豁免一年住房轉讓營業稅。個人轉讓持有兩年或以上（過往規定為五年）普通住房時免繳營業稅。此外，倘住房持有不足兩年，則轉讓時按淨額而非總額計算應付營業稅；及
- (iii) 個人所持兩年或以上（過往規定為五年）的非普通住房轉讓時仍須按淨額基準支付營業稅，倘物業持有不足兩年，則轉讓時須按總額基準支付營業稅。



另已採用（其中包括）下列措施：

- (i) 商業銀行應根據信貸政策及監管規定加強對中低價及中小型普通商品房的信貸支持，尤其是在建項目；並對從事兼併及收購交易的知名及有實力房地產企業提供財政支持及相關金融服務；及
- (ii) 廢除城鎮房地產稅，境內及外商投資企業以及個人採用《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

二零一零年一月七日，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，進一步規範房地產市場。該通知推出11項措施，以實現下列目標：

- (i) 增加保障性住房及普通商品住房的有效供應；
- (ii) 引導消費者住房合理消費及抑制樓市的投資和投機活動；
- (iii) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設；及
- (v) 制定或明確省級及地方政府的責任。

二零一零年四月十七日，國務院發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將購房者購買第二套住房的按揭貸款最低首付款比例再調高至購買價的50%，並規定按揭利率不得低於中國人民銀行同期發佈相關基準利率的1.1倍。對利用按揭貸款購買第三套或以上住房的購房者，最低首付款比例應大幅度提高，具體由商業銀行根據風險管理政策自主確定。該通知亦規定對購買首套自住房且建築面積在90平方米以上的家庭，首付款比例不得低於購買價的30%。此外，住房價格上漲過快和供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況暫停向購買第三套或以上住房的購房者發放按揭貸款，並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當地居民發放購買住房按揭貸款。

二零一零年九月二十九日，財政部、建設部及國家稅務總局頒佈《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》，於二零一零年十月一日生效，規定首次購買建築面積90平方米以下普通住房作為家庭唯一物業的個人買家，適用契稅稅率減至1%。

二零一零年十一月四日，建設部（現為住房和城鄉建設部）及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，當中規定除法律及法規另有訂明外，外籍個人只可購買一套自用住房。在中國設有分支或代表辦事處的境外機構只可在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

二零一一年一月二十六日，國務院再發出《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》，規定：

- (i) 個人購買住房後五年內轉售，須就轉售所得款項繳交營業稅；
- (ii) 倘房地產開發商獲分配土地作房地產開發後兩年內仍未取得相關施工許可證和動工建設，相關土地使用權將被充公，並須繳付閒置土地罰款；
- (iii) 倘已支付的房地產發展項目投資額（不包括地價）少於項目總投資25%，不得轉讓土地及房地產發展項目；及
- (iv) 在房地產市場價格快速上漲的城市，對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供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，均不得在當地增購住房。

二零一一年一月二十七日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定自二零一一年一月二十八日起：

- (i) 個人轉讓持有不足五年的住房須按全額基準繳交營業稅；

- (ii) 個人轉讓持有五年或以上的非普通住房按照淨額基準繳交營業稅；及
- (iii) 個人轉讓持有五年或以上的普通住房，免繳營業稅。

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

- (i) 改善穩定房價工作責任的機制，措施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；
- (ii) 堅決抑制投機投資性購房者，措施包括繼續落實及改善限買措施，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；
- (iii) 增加普通商業房屋及住宅用地供應，措施包括二零一三年的總住宅土地供應原則上不得少於過往五年的平均土地供應；
- (iv) 加快保障性安居工程的規劃建設，在二零一三年全面落實建造4,700,000個單位和6,300,000套新建經濟適用房；
- (v) 強化市場監管和預期引導，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、工商業、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。國土資源部門須禁止有關企業參與土地競投，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，而銀行監察部門須禁止該等企業透過信託計劃融資。

近期，若干此前實行限購措施的城市先後取消或放鬆了該等措施，例如西安市住房保障和房屋管理局於二零一四年八月二十八日發佈《關於促進房地產市場持續健康發展有關問題的通知》，規定自二零一四年九月一日起，凡在西安市內購買商品住房和二手住房的，毋須申報戶籍和原有住房情況。該通知實質上全面取消了二零一一年以來在該市實施的限購令。

## 外匯管理

一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》，自一九九六年四月一日起生效，並先後於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。該條例將所有國際付款及轉賬分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目無需再經國家外匯管理局批准，但為資本賬項目而將人民幣兌換成其他貨幣，然後匯出中國境外（例如直接股權投資、貸款及返回投資），則須經國家外匯管理局或其地方部門事先批准。在中國境內進行的交易付款必須以人民幣支付。除非另行取得批准，否則中國公司必須匯回在海外收取的外幣款項。

二零零八年八月五日，國務院進一步修訂《中華人民共和國外匯管理條例》，其中若干經修訂條文包括：

- (i) 刪除匯回在國外所收取外幣付款的強制規定，允許外幣付款根據所規定的條件及期限匯回中國或存於國外；
- (ii) 刪除將經常賬中外幣收入兌換為人民幣的強制規定，允許根據法規將經常賬中的相關收入作為儲備或售予金融機構；
- (iii) 允許境內機構及個人於海外直接或間接投資，惟須辦理或取得外匯登記及其他法律和法規規定須進行的批准或備案；及
- (iv) 採用由市場主導的受管制浮動人民幣匯率制度。

## 附錄二

## 監管概覽

一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，自一九九六年七月一日起生效。該等法規取代相關暫行規定，除保留資本賬項目外匯交易限制外，廢除其餘有關經常賬項目外幣兌換的限制。外商投資企業可保留在指定外匯銀行的資本賬中的外匯，惟不得超過國家外匯管理局或其地方部門設定的上限。

二零零六年七月十一日，建設部（現為住房和城鄉建設部）、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合發佈《第171號文件》。《第171號文件》規定：(i)已成立外商投資企業的境外機構及個人可於中國投資及購買非自住房地產。在中國設立分支機構或辦事處的境外機構及於中國工作或留學超過一年的境外個人可根據實際需要實名購買自用或自住商品房；(ii)投資總值超過10,000,000美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業僅可在付清地價並獲得國有土地使用權證後方可申請正式外商投資企業批准證明文件及營業執照；(iv)境外投資者收購中國境內房地產企業時須以自有資金一次性交清所有轉讓款項；(v)倘外商投資房地產企業並未付清註冊資本或未取得國有土地使用權證或本身資金少於計劃開發項目投資總值的35%，則不得於境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准該等企業的外幣借款兌換為人民幣；及(vi)中外投資各方概不得在任何文件保證合同任何一方可獲得固定回報或變相固定收入。

二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局頒佈《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》（「**第50號通知**」）。根據《第50號通知》，(i)地方商業機構須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，嚴格控制投資高檔房地產開發項目所得外資。(ii)有意從事物業開發業務的外商投資公司須取得土地使用權或至少與相關土地管理機構、土地開發商或房屋或其他建設的擁有人訂立合約前購買協議，否則相關機構不會批准成立該等外商投資房地產企業。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須向有關審批機構辦理相關手續。(iii)《第50號通知》規定嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）收購或兼併境內房地產企業，亦嚴禁房地產合資企業的中外投資者為任何一方能夠取得固定收益而訂立任何條件。(iv)倘地方當局批准成立外商投資房地產企

業，則該房地產投資企業須及時向商務部呈交有關批准文件備案。國家外匯管理局地方管理部門及指定外匯銀行不得為未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢程序的外商投資房地產企業辦理結售匯手續。

二零零八年八月二十九日，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》（「**第142號通知**」），旨在加強外商投資企業外匯資金支付及結匯的管理。《第142號通知》規定：

- (i) 外商投資企業申請外匯資金支付及結匯前，須經會計師進行資金驗證；
- (ii) 自外商投資企業外匯資本兌換所得人民幣款項須於獲批准的業務範圍使用，除另有規定外，該等款項不得用於境內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得將外匯資本兌換所得人民幣款項用於購買非自用境內物業；及
- (iii) 自外商投資企業外匯資本兌換所得人民幣款項不得用於償還未使用的人民幣貸款。

二零一三年五月十日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》（「**第21號通知**」），自二零一三年五月十三日起生效。該通知進一步簡化及闡明有關境內外商直接投資的外匯管理，並廢除之前有關外商直接投資的24項外匯管理法規。國家外匯管理局於二零一三年四月二十八日頒佈《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》，於二零一三年五月十三日起生效，規定（其中包括）：(i)國家外匯管理局不會辦理二零零七年六月一日或以後在商務部獲得授權證書並登記的外商投資房地產企業簽署外債登記手續；(ii)僅二零零七年六月一日前成立的外商投資房地產企業可借用不超過其總投資額及註冊資本範圍的外債；及(iii)倘外商投資房地產企業已成立但並未繳足全部註冊資本、未獲得國有土地使用權證或項目資本少於總投資額的35%，則該等公司不得借用外債。

二零一四年七月四日，國家外匯管理局發佈《關於在部分地區開展外商投資企業外匯資本金結匯管理方式改革試點有關問題的通知》（《第36號通知》），於二零一四年八月四日起生效。該通知決定在中國16個區域開展外商投資企業資本金結匯管理方式改革試點。《第36號通知》闡明相關內容如下：

- i. 允許試點區域內的外商投資企業實行資本金意願結匯，即「外商投資企業資本金賬戶中經所在地外匯局辦理出資權益確認的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯」。而且，試點區域內註冊成立的外商投資企業資本金賬戶內的金額可以100%結匯。
- ii. 試點地區外商投資企業外匯資本金結匯暫不適用《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》（匯綜發[2008]142號）及《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的補充通知》（匯綜發[2011]88號），其中，除以投資為主要業務的外商投資企業（包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業和外商投資股權投資企業）以外的一般性外商投資企業，以資本金原幣劃轉開展境內股權投資的，按現行境內再投資規定辦理。以結匯資金開展境內股權投資的，應由被投資企業先到所在地外匯局辦理境內再投資登記並開立相應結匯待支付賬戶，再由開展投資的企業按實際投資規模將結匯所得人民幣資金劃往被投資企業開立的結匯待支付賬戶。被投資企業繼續開展境內股權投資的，按上述原則辦理。

### 就中國股權若干間接轉讓的稅務通報責任

就企業所得稅法而言，財政局及國家稅務總局於二零零九年四月聯合發佈國稅函59號文，而國家稅務總局亦於二零零九年十二月發佈國稅函698號文。國稅函59號文及國稅函698號文均追溯至於二零零八年一月一日生效。

根據《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「**國稅函698號文**」），倘非居民企業通過處置境外控股公司股權的形式間接轉讓中國「居民企業」的股權（或稱為間接轉讓），而且該境外控股公司位於以下稅務管轄區：(1)實際稅率低於12.5%或(2)對其居民境外所得不徵稅款的稅務管轄區，非居民企業（即轉讓人）必須將該間接轉讓向中國「居民企業」所在地相關稅務機關通報。根據「實質重於形式」原則，如果境外控股公司缺乏合理的商業目的，且為減少、規避或延遲繳納中國稅款而設立，則中國稅務機關可能會否定境外控股公司的存在。因此，源自有關間接轉讓的收益可能須按最高10%的稅率繳納中國代扣所得稅。國稅函698號文同時規定，倘非中國居民企業按低於公平市價的價格向關聯方轉讓中國「居民企業」的股權，有關稅務機關有權對交易的應課稅收入進行合理調整。此外，中國「居民企業」須提供必要協助，以支持國稅函698號文的執行。

於二零一一年三月二十八日，國家稅務總局發佈國家稅務總局公告2011年第24號（「**國稅局第24號公告**」），以釐清國稅函698號文的若干問題。國稅局第24號公告自二零一一年四月一日起生效。根據國稅局第24號公告，「實際稅負」指處置境外控股公司股權所得的實際稅負，而「不徵所得稅」指對處置境外控股公司股權所得於境外控股公司屬居民的稅務管轄國家／地區不徵所得稅。

國稅函698號文的應用缺乏指示和實踐經驗。舉例來說，雖然「間接轉讓」一詞尚未明確界定，但據了解，相關中國稅務機關就向與中國無直接聯繫的廣大範疇境外實體索取資料方面擁有司法管轄權。此外，有關機關至今尚未頒佈任何正式條文，或正式宣佈或申明向有關中國居民企業的主管稅務機關通報間接轉讓的程序和形式。此外，並無有關如何確定境外投資者是否濫用安排以圖減少、規避或延遲繳納中國稅款的任何正式聲明。

通過頒佈及實施該等通知，中國稅務機關已加強其對非居民企業直接或間接轉讓於中國居民企業股權的審查。根據國稅函59號文及國稅函698號文，中國稅務機關可酌情對基於所轉讓股權的公允價值與投資成本的差額計算的應課稅資本收益作出調整。