

## 中國主要法律及監管條文概要

下文載列與我們的營運及業務有關的若干中國法律及監管條文概要，包括有關以下方面的法律法規：

- 成立房地產開發企業
- 房地產開發企業的資質
- 物業開發用地
- 商品房銷售
- 房地產轉讓
- 房地產按揭
- 房地產管理
- 穩定房價措施
- 中國稅項
- 外幣換算
- 勞動保障

### 成立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會所頒佈的於一九九五年一月一日生效並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」），房地產發展商指從事開發經營房地產並藉此獲利的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日日頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產發展的企業須符合以下規定：

- 註冊資本須為人民幣100萬元或以上；及
- 其須擁有四名或以上全職專業房地產／建築技術人員以及兩名或以上全職會計人員，各有關人員須持有相關資歷證書。中國中央政府直轄的省、自治區或直轄市級政府可就房地產企業的註冊資本和專業資歷作出更嚴格的規定。

## 附錄二

## 監管概覽

中國中央政府直轄的省級、自治區或直轄市地方政府可根據當地情況，就房地產開發開發商的註冊資本和專業人員作出更嚴格的規定。

為成立房地產開發企業，開發商須向工商行政管理部門申請登記。開發商亦應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門申報其成立。如果成立外商投資企業從事房地產開發經營業務，亦須遵守中國法律及行政法規有關外商投資企業的相關規定，並申請辦理有關中國外商投資的審批手續。

根據商務部及國家發改委於二零一五年三月十日頒佈的《外商投資產業指導目錄》，禁止外商投資於產業目錄下的別墅建設；允許外商投資於產業目錄下的其他房地產開發。

待有關外商投資監管機關批准後，根據有關外商投資企業的中國法律及法規，有意從事房地產發展及經營的境外投資者可成立合資合營企業、合作合營企業或外商獨資企業。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《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）資本金比例由20%或以上上調到35%或以上。

為應對全球金融危機及擴大內需，國務院於二零零九年五月二十五日頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。根據該通知，保障性住房及普通商品房項目的最低資本金比例由35%下調至20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例則由35%下調至30%。

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、國家工商總局及國家外匯管理局頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。

根據該意見，境外投資者必須遵守以下規定，方可投資於中國房地產市場：

- 境外機構或個人在中國購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關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。

## 附錄二

## 監管概覽

- 如果外商投資房地產開發企業的投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)，註冊資本金不得低於企業投資總額的50%。如果投資總額低於1,000萬美元，註冊資本金仍按現行規定執行。
- 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的，商務主管部門須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)承諾遵守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的保證函；(b)國有土地使用權證；(c)相關建設主管部門出具的變更備案證明；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明。
- 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，或收購合資企業的境內投資者股權的，須妥善安置房地產企業的職工及償還銀行貸款，並以自有資金一次性支付轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在中國從事上述房地產業務。

於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈了《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，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300萬美元或以下的，其註冊資本應不低於投資總額的70%。

於二零零六年九月一日，國家外匯管理局及建設部頒佈了《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，其中明確了有關境外企業及個人購房手續的具體規定。該通知進一步要求，外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，或未取得國有土地使用權證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得向境外借入外債，外匯管理局不予辦理該企業的外債登記或批准其將外債轉換為人民幣。於二零一五年五月四日，外管局頒佈《國家外匯管理局關於廢止和修改涉及註冊資本登記制度改革相關規範性文件的通知》，修訂上述通知以廢除有關外商投資房地產企業借入外債須悉數繳付註冊資本之規定。

## 附錄二

## 監管概覽

境外企業或個人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，如果未能以自有資金一次性支付轉讓款的，外匯管理局不予辦理外匯登記或變更登記。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局頒佈了《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程序，並嚴格控制外商投資高檔房地產開發項目。申請成立外商投資房地產企業，應取得土地使用權、房屋或其他建築物所有權，或至少已與土地主管部門、土地開發商或房屋或其他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。已成立的外商投資企業有意從事房地產開發或經營業務，或有意從事新的房地產項目經營或開發，應向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）收購或併購境內房地產企業，並禁止外商投資房地產企業的中方或外方投資者以任何形式簽訂保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款。

地方商務主管部門批准成立外商投資房地產企業後，應向商務部備案。地方外匯管理部門及指定外匯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，不予辦理資本項目結售匯手續。

國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈了《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》（「第130號通知」），進一步規範外商投資中國房地產行業。根據第130號通知，對二零零七年六月一日或以後通過商務部備案的外商投資房地產企業（包括成立和增資），不允許借用外債（包括股東貸款及境外商業貸款），或不予辦理外債結匯核准手續。此外，對二零零七年六月一日或以後取得外商投資批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局或各分局不予辦理外匯登記或變更登記，因此不得辦理資本項目結售匯手續。

二零一三年五月十日，國家外匯管理局頒佈了《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」），規定於二零一三年五月十三日廢止第130號通知。然而，第130號通知所列明對外商投資房地產企業外債的限制措施已反映在國家外匯管理局於二零一三年四月二十八日發佈的《外債登記管理辦法》（「第19號通知」）。

## 附錄二

## 監管概覽

二零零八年六月十八日，商務部發佈了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「第23號通知」）。根據第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實。第23號通知規定，外商投資房地產企業的成立（包括增加註冊資本）須符合項目公司僅經營經批准的單一房地產項目的原則。

二零一零年十一月二十二日，商務部辦公廳頒佈了《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》。外商投資房地產企業不得通過購買、出售已建及／或在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門不得受理涉及房地產開發及管理的投資性公司的註冊申請。

二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合發佈了《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，其採用電子備案系統簡化備案程序，且強調備案後的監管。

### 房地產開發企業的資質

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並於二零一五年五月四日的修訂的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發企業須按照《資質管理規定》申請企業資質登記。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業務。建設部監管具有全國營運的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監管地方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資質等級。

- 一級資質由省級建設主管部門初審，報建設部最終審批。一級資質的房地產開發企業承攬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開發項目。
- 二級資質或二級資質以下的審批辦法由省級建設主管部門制訂。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承攬建築面積25萬平方米以下的項目，具體規模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將根據房地產開發企業僱用的專業人員、財務狀況及經營業績核定其遞交的資質等級登記申請。經資質審查合格的房地產開發企業將獲由

## 附錄二

## 監管概覽

資質審批部門發給相應等級的資質證書。各資質等級的開發企業只可在獲審批的業務範圍內從事房地產開發和經營業務，不得越級承接業務。

根據《資質管理規定》，各級房地產開發資質如下：

- **一級資質：**(1)從事房地產開發經營5年以上；(2)近3年房屋建築面積累計竣工30萬平方米以上，或者累計完成與此相當的房地產開發投資額；(3)連續5年建築工程質量合格率高達100%；(4)上一年房屋施工竣工建築面積15萬平方米以上，或者完成與此相當的房地產開發投資額；(5)有職稱的建築、結構、財務、房地產及經濟類的專業管理人員不少於40人，其中具有中級或以上職稱的管理人員不少於20人，持有資格證書的專職會計人員不少於4人；(6)工程技術、財務、統計等業務負責人須具有相應專業中級或以上職稱；(7)具有完善的質量控制體系，商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(8)未發生過重大工程質量事故。
- **二級資質：**(1)從事房地產開發經營3年以上；(2)近3年房屋建築面積累計竣工15萬平方米以上，或者累計完成與此相當的房地產開發投資額；(3)連續3年建築工程質量合格率高達100%；(4)上一年房屋施工竣工建築面積10萬平方米以上，或者完成與此相當的房地產開發投資額；(5)有職稱的建築、結構、財務、房地產及經濟類的專業管理人員不少於20人，其中具有中級或以上職稱的管理人員不少於10人，持有資格證書的專職會計人員不少於3人；(6)工程技術、財務、統計等業務負責人須具有相應專業中級或以上職稱；(7)具有完善的質量控制體系，商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(8)未發生過重大工程質量事故。
- **三級資質：**(1)從事房地產開發經營2年以上；(2)房屋建築面積累計竣工5萬平方米以上，或者累計完成與此相當的房地產開發投資額；(3)連續2年建築工程質量合格率高達100%；(4)有職稱的建築、結構、財務、房地產及經濟類的專業管理人員不少

## 附錄二

## 監管概覽

於10人，其中具有中級或以上職稱的管理人員不少於5人，持有資格證書的專職會計人員不少於2人；(5)工程技術、財務等業務負責人具有相應專業中級或以上職稱，統計等其他業務負責人具有相應專業初級或以上職稱；(6)具有完善的質量控制體系，商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(7)未發生過重大工程質量事故。

- **四級資質：**(1)從事房地產開發經營1年以上；(2)已竣工的建築工程質量合格率達100%；(3)有職稱的建築、結構、財務、房地產及經濟類的專業管理人員不少於5人，持有資格證書的專職會計人員不少於2人；(4)工程技術負責人具有相應專業中級或以上職稱，財務負責人具有相應專業初級或以上職稱，配有專業統計人員；(5)商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(6)未發生過重大工程質量事故。

此外，根據《資質管理規定》，新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內到主管部門申請暫定資質證書。申請暫定資質證書的開發商須符合四級或以上的資質要求。暫定資質證書有效期1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2年。自領取暫定資質證書之日起1年內無開發項目的，暫定資質證書有效期不得延長。

任何單位和個人不得塗改、出租、出借、轉讓或出賣該單位或個人的資質證書。企業發生合併、分立、或變更名稱、法定代表人或主要管理、技術負責人的，應當到原資質審批部門重新申請資質等級或向原資質審批部門辦理變更手續。

房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由建設部或者其委託的機構負責。二級資質或二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省級建設主管部門制訂辦法。

## 房地產項目開發

根據國家發改委於二零零四年十月頒佈的《外商投資項目核準暫行管理辦法》，外商投資項目須獲國家發改委或地方發改委批准。二零一四年五月十七日，國家發改委頒佈《外商投資項目核準和備案管理辦法》，取代《外商投資項目核準暫行管理辦法》。

根據《外商投資項目核準和備案管理辦法》及於二零一四年十月三十一日頒佈並生效的《國務院關於發佈政府核准的投資項目目錄(2014本)的通知》(「《目錄》」)，管理外商投資項目實行兩種方法，即審批和備案；《目錄》中指明的投資項目由國家發改委或其他主管部門審批；《目錄》中未指明的外商投資項目提交地方政府主管投資部門。

根據商務部於二零一零年六月十日頒佈的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，《目錄》中總投資額3億美元以下的鼓勵類及允許類或總投資5,000萬美元以下的限制類外商投資企業的設立及變更，須由省級商務主管部門審查、批准及管理。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《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》」)，中國實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者須向國家繳納土地使用權出讓金，作為獲授權在指定期限內使用土地的對價，土地使用者可在使用年限內轉讓、出租、抵押土地使用權或用於其他商業開發。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓合同由市、縣級土地主管部門與土地使用者簽訂，以出讓土地使用權。土地使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定到土地主管部門辦理登記，領取土地使用權證以作為取得土地使用權之證明。《城市房地產法》及《開發條例》規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得；但是，中國法律和國務院規定可以採用中國政府劃撥無償取得的土地使用權除外。以政府劃撥方式取得的土地使用權不得轉讓，除非轉讓經有關中國政府機關審批，並繳納有關中國政府機關確定的土地使用權出讓金。

建設單位或開發商進行建設項目可行性研究論證時，應當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》及國土資源部於二零零一年七月頒佈並於二零零四年十月及二零零八年十一月修訂的《建設項目用地預審管



## 附錄二

## 監管概覽

理辦法》向有關土地主管部門提出建設用地預審申請。受理預審申請的土地主管部門應當依據土地利用總體規劃和政府土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審，如果對審查結果滿意，將出具建設項目用地預審批准。由市或縣級土地主管部門與土地使用者簽訂土地出讓合同，並向建設單位或開發商頒發建設用地批文。

根據《城市房地產法》，以出讓方式取得土地使用權的土地使用者，必須按照土地出讓合同訂明的土地用途開發土地，並須在土地出讓合同協定的期限內動工開發土地。

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六月一日修訂的《閒置土地處置辦法》，閒置土地是指土地使用者自國有建設用地使用權出讓合同或者劃撥決定書規定的動工日期起滿一年未動工開發的土地。已動工開發但開發面積佔土地出讓合同項下應動工開發總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足四分之一，及中止開發建設滿一年或以上的土地，也可以認定為閒置土地，或須繳納土地閒置費甚至沒收。

根據《閒置土地處置辦法》，如果土地使用者自動工日期起滿一年仍未動工開發的，由當地土地主管部門報經當地政府批准後，按照土地出讓的百分之二十徵繳土地閒置費。土地閒置費不得列入生產成本。未動工開發滿兩年的，報經當地政府批准後，可向國有建設用地使用權人無償收回國有建設用地使用權。但因不可抗力或政府行為導致未能開發建設的，則上述處罰不適用。倘土地使用者違反法律法規規定和合同約定、劃撥決定書規定惡意囤地或炒地的，地方土地主管部門不得受理新的用地申請，不得辦理被認定為閒置土地的轉讓、出租、抵押和變更登記。有關地方土地主管部門應當將閒置土地的資料告知金融監管等部門。

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》，敦促充分利用現有建設用地。該通知亦強調嚴格執行現行閒置土地處置政策。土地閒置滿兩年或以上，須依照法律及法規無償收回並重新安排其他用途；不符合法定收回條件的，也應採取改變用途、等價置換、安排臨時使用或納入政府儲備等途徑及時處置及充分利用。土地閒置滿一年不滿兩年的，須按土地出讓金或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。金融機構不得向違法用地項目提供貸款且有關項目不得上市融資。

## 附錄二

## 監管概覽

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈及於二零一一年一月二十六日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈的《關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，已取得土地出讓合同的受讓方(即房地產開發商)須向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。在取得有關許可證後，房地產開發商方可組織必要的規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案亦須依據全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月二十八日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》及地方關於城市規劃的有關規定履行報批手續。經有關部門批准後，由城市規劃主管部門核發建設工程規劃許可證。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，對未取得建設工程規劃許可證的建設單位之批准用地，該建設單位應及時退回佔地或補償有關人士。有關機關須撤銷有關土地使用權批准文件。倘建設單位未取得規劃許可證或者未按照規劃許可證的規定進行建設的，由地方規劃主管部門責令停止建設，根據工程造價處以罰款或拆除竣工建築物。

根據國務院於二零零一年六月頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，當一家房屋將被拆卸時，拆卸者應跟房屋的搬遷者及租客(如有)就拆遷的賠償及安置方面達成協議。拆卸者應向房屋的搬遷者及租客提供搬遷的津貼，並在過渡性期間，拆卸者應提供津貼作臨時安置或提供房屋作過渡之用。

於二零一一年一月二十一日，國務院於二零一一年一月二十一日頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》取代了《城市房屋拆遷管理條例》。根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，地方政府應根據公眾利益而決定房屋徵收。建築公司應被禁止從事安置活動。

根據中國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的《建築工程施工許可管理辦法》，當工地已經準備就緒作施工時，發展商必須向縣級或以上的建築部門申請施工許可證。中國住房和城鄉建設部於二零一四年六月頒佈《建築工程施工許可管理辦法》，取代上述建築許可管理辦法，但具備相似的規定。

房地產項目發展必須根據建築品質、安全規範及建築的技術指導、設計及建築工程方面以及在相關合同的條例上，符合各項法律及法規要求。國務院於二零零零年一月三十日頒佈及

## 附錄二

## 監管概覽

實施《建設工程質量管理條例》，對發展商、建築公司、勘探公司、設計公司及建築監督公司提出相關的質量義務及責任。根據中國建設部於二零零零年六月三十日頒佈《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，在項目建築工程完成後，地產發展商必須安排相關政府部門及專家進行驗收檢測。中國住房和城鄉建設部於二零一三年十二月頒佈《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，取代了上述驗收備案管理辦法，但具備相似的規定。根據建設部於二零零零年四月四日頒佈，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》，發展商必須必須報告驗收檢測的詳情。房地產發展項目在未有通過所需的驗收檢測前不能進行交收。倘房地產項目分期發展，各期在完成時須分別進行驗收檢測。

中國房地產業有若干涉及環保的法律法規，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》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《國務院關於環境保護若干問題的決定》。根據有關法律法規，在收到相關部門批准施工前，房地產發展商應提交環境影響報告。在完成建築工程時，施工單位應向環保規管部門提交申請，就完成建築工程的環保配套措施建設方面，進行驗收檢查。

中國有若干涉及人民防空工程建設的法律法規，包括《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》、《中華人民共和國物權法》、《人民防空工程平時開發利用管理辦法》。根據有關法律法規，在戰爭時期將被用於防空用途的地庫應建築於城市中的新建築物內作民間用途。倘若任何建築工程因任何地質原因而未能設有地庫，應繳付替補建設的費用。防空建設的投資者應享有其應用而產生之任何利益，並應在和平時期管理有關建設。民用防空建設應在相關的防空部門進行註冊。

房地產發展的若干特定消防法律法規包括《中華人民共和國消防法》及《建設工程消防監督管理規定》。根據有關法律法規，房地產項目開工前，應當向有關公安消防機構實施建設工程

消防設計審核或備案，並須通過消防竣工驗收。

## 物業開發用地

全國人民代表大會於一九八八年四月修訂《中華人民共和國憲法》，允許轉讓土地使用權以獲取價值。一九八八年十二月，人大常委會修訂《中華人民共和國土地管理法》，允許轉讓土地使用權以獲取價值。

一九九零年五月十九日，國務院頒佈《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，對不同土地用途而出讓的土地使用權最長期限，提出下列規定：(i)商業、旅遊及娛樂用地：40年；(ii)住宅土地：70年；(iii)工業土地：50年；(iv)教育、科學、科技、文化、公共衛生及體育用地：50年；及(v)綜合應用或其他用途的土地：50年。國家於出讓年期屆滿前，不得收回依法出讓的土地使用權。倘公眾利益需要國家在特殊情況下於出讓年期內收回土地，則國家必須支付補償。在遵守土地出讓合同條款的情況下，土地使用權的持有人在出讓期間可行使與土地所有者基本相同的權利，包括持有、出租、轉讓、按揭及開發土地作出售或出租。根據合同條款而全數繳付土地出讓費用後，受讓方可向有關土地部門申請發出土地使用權證。在出讓年期屆滿時，可再進行續期，惟須簽訂新土地使用權出讓合同及繳納新土地出讓費用。倘有關出讓期限並無續期，建於該土地上任何建築物土地使用權及所有權將在無償情況下交回國家。

個人或公司可透過不同方式取得土地使用權，其中兩者最為重要，即已經取得土地使用權的土地使用者予以土地轉讓，以及由地方土地部門予以土地出讓。

房地產開發公司可由藉土地轉讓合同或出資方式，向已經取得土地使用權的土地使用者獲取土地使用權。根據中華人民共和國土地管理法，土地使用權的任何合法變動應進行註冊。

在土地出讓方面，國土資源部於二零零二年五月九日頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「規定」)，於二零零二年七月一日實施及於二零零七年九月二十八日修訂。根據規定，所有用於商業用途、旅遊、娛樂及商品住房的土地必須藉招標、拍賣或掛牌出售形式予以出讓。

## 附錄二

## 監管概覽

國土資源部於二零零三年六月十一日頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，規定除了根據法律而透過公開招標、拍賣及掛牌出售，土地使用權必須透過轉讓協議予以出讓，國有土地使用權的轉讓協議的土地金不應低於規管指定的最低價格。

國土資源部於二零零三年九月二十四日頒佈《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》(於二零一零年十二月三日修訂)，規定豪華商品房的土地供應須受到嚴格控制。

根據國土資源部於二零零三年十月十三日頒佈的《關於進一步治理整頓土地市場秩序中自查自糾若干問題的處理意見》，倘土地在開發時未能符合土地使用總體規劃，有關土地必須回覆原用途，除非有關土地因已被開發建設而無法作回覆，在此情況下，土地使用總體規劃須予以修改，從而使基本農地、耕地和建設用地的相關數量將維持不變。同樣，用地雖經依法批准，但缺乏建設條件，項目資金不落實，應當恢復耕種或原用途。已經用作建設用地的閒置土地，按照閒置土地處置的有關規定處理。但於二零零二年七月一日前當地主管機關已經進行了前置審批，或者當地主管機關已經與開發商簽訂項目開發協議的則不受此規定約束。國土資源部於二零零四年三月十八日聯合監察部頒佈了《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》，明確規定二零零四年八月三十一日後，不得再採用協議方式出讓土地使用權。

根據深圳市人民政府於二零零四年十月二十二日頒佈的《深圳市城中村(舊村)改造暫行規定》，經區政府同意，城中村內現有股份合作企業可以聯合其他機構合作改造。二零零九年十月二十二日，深圳市人民政府頒佈《深圳市城市更新辦法》，指出拆除重建類更新項目的執行單位，應在取得有關更新項目規劃許可後，與深圳市規劃和國土資源委員會訂立土地出讓合同補充協議或補簽土地出讓合同。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署聯合發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，要求首付款比例不得低於向中國政府購地的全部土地出讓金的50%。通知亦規定，土地出讓合同中約定的分期付款期限不得超過一年。但經有關政府機關集體批准，特殊項目相關土地出讓合同規定的分期付款期限可為兩

## 附錄二

## 監管概覽

年。未及時繳清土地出讓金的開發商不得購買新土地。新規則亦禁止地方政府為開發商提供折扣或允許開發商延遲付款，但國務院列明者除外。

於二零一零年三月八日，中國國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，縮短了土地中標人支付土地價款的時間。於二零一零年四月十七日，國務院頒佈了《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，根據通知，房地產開發企業參與土地拍賣、開發及建設時，其股東不得違反有關法規向該等企業提供貸款、借款、擔保或其他相關融資活動。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及建設部發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，對房地產開發商及其控股股東存在違法行為的（如偽造公文騙取土地使用權，非法轉讓土地使用權，因開發商或控股股東的過失造成土地閒置一年以上），在違法行為整改到位前，必須禁止房地產開發商及其控股股東參加土地競買活動。

於二零一一年一月二十六日，國務院發佈了《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》，列明房地產開發商在土地獲准用於房地產開發兩年內尚未取得施工許可證或進行開工建設的，收回土地使用權，並處以閒置土地罰款。通知進一步規定，對房地產開發建設投資達不到主體項目總投資額25%的（不含土地出讓費用），不得以任何方式轉讓土地及房地產開發項目。國土資源部於二零一二年二月十五日發佈了《關於做好2012年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，要求用地者在項目開工、竣工時或之前向國土資源管理部門書面申報。

### 商品房銷售

根據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》，商品房銷售包括房屋竣工前銷售（「預售」）和房屋竣工後銷售（「現售」）。商品房可在竣工驗收合格及符合現售的各項先決條件後進行現售。開發商在商品房現售前須（其中包括）將房地產開發項目手冊及符合商品房現售先決條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

## 附錄二

## 監管概覽

商品房預售必須按照建設部於一九九四年十一月頒佈並於二零零一年八月及二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售辦法》」)以及《開發條例》的有關規定執行。《預售辦法》規定，商品房預售須依規定程序辦理。根據《開發條例》及《預售辦法》，商品房預售前須取得預售許可證。具體而言，開發商在商品房竣工前進行出售須向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售，須符合下列條件：

- 已支付全部土地使用權出讓金及依法取得土地使用權證；
- 依法取得建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 投入開發預售商品房的資金達到項目總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；
- 已通過辦理預售登記取得商品房預售許可證；及
- 商品房預售所得款項須用於有關的項目建設。

根據《商品房銷售管理辦法》，房地產開發商不得採取返本銷售或者變相返本銷售的方式銷售商品房。房地產開發商不得採取售後包租或者變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府要結合當地實際，合理確定預售的最低規模，不得分層或分單元單獨發放預售許可證。

於二零一零年四月十三日，住建部發佈《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》，提出了加強商品房預售監管的若干措施。嚴禁房地產開發商在未獲預售許可證的情況下預售商品房。取得預售許可的商品住房項目，房地產開發商要在10日內公開關於可供預售的房源及每套房屋價格的所有信息。

## 附錄二

## 監管概覽

關於現售，商品房僅在符合現售先決條件的情況下可上市銷售。根據《商品房銷售管理辦法》，商品房現售應當符合以下條件：

- 房地產開發商具有營業執照和房地產開發資質證書；
- 取得土地使用權證或者使用土地的批准文件；
- 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 商品房已竣工且通過驗收；
- 居民安置已經落實；
- 供水、供電、供熱、燃氣及通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他公共設施具備交付使用條件或者已確定該等設施的施工進度和交付日期；及
- 物業管理方案已經落實。

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》。根據該規定，任何房地產開發商或房地產中介（「商品房經營者」）銷售新建商品房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公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。已取得預售許可證或者已辦理現房銷售備案的商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部可供出售的商品房房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者須明確公開有關資料，並公開實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

### 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》，房地產所有人可通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或法人實體。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



## 附錄二

## 監管概覽

轉讓。房地產轉讓當事人必須簽訂書面房地產轉讓合同，並在轉讓合同簽訂後90日內於房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓登記手續。

原先以出讓方式取得土地使用權的房地產，僅在符合下列條件的情況下方可轉讓：

- 已按照土地出讓合同規定支付全部土地使用權出讓金，並依法取得土地使用權證；及
- 屬於已開發房屋建設項目的，已完成開發投資總額的25%以上；或
- 屬於成片土地開發項目的，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、通信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。
- 屬於房屋已經竣工的房地產時，須持有房屋所有權證。

原先以出讓方式取得土地使用權的房地產轉讓後，土地使用權期限為土地出讓合同規定的原期限扣除前土地使用者已用期間的剩餘部分。如受讓方擬改變原出讓合同中規定的土地用途，須首先取得原土地使用權出讓人及有關市或縣級規劃行政主管部門同意，並須達成協議修訂土地出讓合同或簽訂新的土地出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

原先以劃撥方式取得土地使用權的，按照國務院的規定，報有批准權的政府審批，此劃撥方式可改為出讓土地使用權。有批准權的政府機關准予上述變更的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律繳納土地出讓金。

### 房屋租賃

全國人民代表大會於一九九九年三月十五日頒佈《中華人民共和國合同法》(「《合同法》」)，並於一九九九年十月一日生效。《合同法》將租賃合同定義為出租人向承租人交付租賃物品，供其使用或獲取利益，並由承租人支付租金的合同。

## 附錄二

## 監管概覽

租期不得超過20年。租期超過20年的，超出首個20年租期的部分無效。租期結束時，雙方可續租，但續期自續期之日起不得超過20年。租期為六個月或以上的，須以書面形式簽訂。如當事人未能以書面形式簽訂，則視為無限期租賃。

根據住建部於二零一零年十二月一日頒佈及於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃當事人須簽訂租賃合同。中國已實行房屋租賃登記備案制度。簽署、修訂或終止租賃合同的當事人應當到房屋所在地市級或縣級房地產主管部門辦理登記備案手續。

### 房地產抵押

根據《中華人民共和國物權法》、《城市房地產法》、全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月九日頒佈及於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內土地的土地使用權必須同時抵押。以出讓方式取得的土地抵押的，應當將該土地上的房屋所有權同時抵押。抵押人和抵押權人應當以書面形式簽訂抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。抵押合同簽署後30日內，抵押當事人應當到房地產所在地房地產主管部門辦理登記手續。以依法取得房屋所有權證的房地產抵押的，登記機關在辦理抵押登記時應當在原房屋所有權證上作「他項權利」記載，並向抵押權人頒發房屋他項權證。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關在辦理抵押登記時應當在抵押合同上作詳細記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人須在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

中國人民銀行於二零零三年六月五日發佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，收緊了對銀行從事房地產貸款業務的要求：

- 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商。貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對大戶型

## 附錄二

## 監管概覽

及／或大面積高檔商品房及別墅等項目應適當限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發商，要嚴格審批新增房地產開發貸款並密切監控其業務。

- 對未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產開發商，各商業銀行不得發放貸款。
- 房地產開發商申請銀行貸款，其自有資金(指所有者權益)應不低於開發項目總投資的30%。商業銀行不得向房地產開發商發放僅用於繳交土地出讓金的貸款。商業銀行發放的房地產開發貸款，只能用於本地區的房地產開發項目，嚴禁跨地區使用。
- 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住房的，首付款比例仍執行20%的規定。對購買第二套或以上住房的借款人，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%。除此之外，貸款期限不得超過10年，所購商品房必須為通過有關政府竣工驗收的房屋。
- 套型建築面積在90平方米或以上的住房，首付款比例隨後提高至房價的30%，於二零零六年六月一日生效。請參閱下文「一穩定房價措施」。

根據國務院於二零零三年八月十二日發佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，政府採取了一系列措施調控房地產市場。其中包括加強經濟適用型住房的建設和管理、增加普通商品住房供應以及控制高檔商品房建設。此外，政府還採取一系列有關住房開發信貸的措施。

這些措施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及加強房地產貸款監管。預計該通知將促進中國房地產市場持續健康發展，從而對中國房地產市場的長遠發展發揮積極作用。

根據銀監會於二零零四年八月三十日發佈的《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不得發放任何形式的貸款。任何申請房地產開發貸款的房地產開發商的自投資金不得

## 附錄二

## 監管概覽

低於開發所需資金的35%，及商業銀行在辦理房地產開發貸款時，應建立嚴格的項目審批機制。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日發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》，房地產價格上漲過快的城市，個人住房貸款最低首付款比例由20%提高到30%。

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。根據該意見，為抑制房價過快上漲，從二零零六年六月一日起，個人住房最低首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例不低於20%的規定。

中國人民銀行及銀監會於二零零七年九月二十七日聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規範商業性房地產信貸管理。有關措施包括：

- 對自有資本金比例(所有者權益)達不到35%或未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發商發放僅用於繳交土地出讓金的貸款；
- 對空置三年的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。商業銀行發放的房地產開發貸款原則上只能用於本地區的房地產開發項目，不得跨地區使用。對確需用於異地房地產開發項目並已落實相應風險控制措施的貸款，商業銀行在貸款發放前應向監管部門報備；
- 銀行應支持借款人購買首套中小戶型自住房的貸款需求，且只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放貸款；
- 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以下的最低首付款比例不得低於20%。對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，最低首付款比例不得低於30%。對已按揭購買首套住房又申請購買第二套或以上住房的，最低首付款比

## 附錄二

## 監管概覽

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基準利率的1.1倍，而且最低首付款比例和利率水平應隨已購套數增加而大幅度提高；

- 利用貸款購買的商用物業應為已竣工並通過驗收的房屋。商用物業的最低首付款比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期基準利率的1.1倍。商住兩用房的最低首付款比例不得低於45%，期限及利率應當根據商用物業貸款管理法規確定。

根據中國人民銀行及銀監會於二零零七年十二月五日發佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，須以借款人家庭(包括借款人、其配偶及未成年子女)為單位認定房貸次數。

根據中國人民銀行及銀監會於二零零八年七月二十九日發佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》，金融機構對國土資源部門認定的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，完成土地開發總面積不足1/3或投資不足總投資額1/4的開發商，應審慎發放貸款，從嚴控制展期貸款或滾動授信。對國土資源部門認定的建設用地閒置兩年或以上的房地產項目，禁止發放房地產開發貸款或以此類項目建設用地作為抵押物的其他貸款(包括資產保全業務)。

中國人民銀行於二零零八年十月二十二日頒佈《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》，規定自二零零八年十月二十七日起，擴大個人住房按揭貸款利率下浮幅度，並調整首付款比例。因此，個人住房按揭貸款的最低利率為貸款基準利率的70%；最低首付款比例調整為20%。

國務院辦公廳於二零零八年十二月二十日頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。該意見要求，為擴大內需及鼓勵購買普通住房，居民首次貸款購買普通自住房，可享受貸款利率和首付款比例優惠。對已貸款購買首套住房，但首套住房的人均建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套自住房的居民，仍可享受有關貸款利率及首付款比例的優惠政策。對其他貸款購買第二套及以上住房的，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按銀行進行的風險評估確定。

## 附錄二

## 監管概覽

根據國務院於二零零九年五月二十五日發佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例由35%調整為20%，其他房地產項目的最低資本金比例由35%調整為30%。

國務院辦公廳於二零一零年一月七日發佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定已利用貸款購買住房、又申請購買第二套或以上住房的家庭（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40%。

國務院於二零一零年四月十七日發佈了《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，(i)購買建築面積在90平方米以上的首套住房的，貸款首付款比例不得低於房價的30%；(ii)貸款購買第二套住房的，貸款首付款比例不得低於房價的50%，貸款利率不得低於中國基準利率的1.1倍；及(iii)貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高，具體由銀行根據其風險管理政策確定。

根據中國人民銀行及銀監會於二零一零年九月二十九日聯合發佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款；對不能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款。

對貸款購買商品住房的，首付款比例調整到總價的30%以上。對任何有土地閒置、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商，所有商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

國務院辦公廳於二零一一年一月二十六日發佈了《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》，根據該通知，對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例提升至購買價格的60%，適用的貸款利率不低於中國人民銀行發佈的相關基準貸款利率的1.1倍。

根據中國人民銀行及銀監會於二零一四年九月二十九日聯合發佈的《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，對家庭申請貸款購買首套普通自住房的最低首付款比例為30%，貸款利率不得低於相關基準貸款利率的0.7倍；對擁有住房且已付清相關按揭貸款，為改善生活條件申請新貸款購買第二套普通商品房的家庭，相關金融機構應採用首套自住房的貸款政策。

## 附錄二

## 監管概覽

中國人民銀行、住房和城鄉建設部及銀監會於二零一五年三月三十日發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》。根據該通知，居民家庭在擁有首套住房但未付清相關按揭貸款下，為改善生活條件申請新個人房貸購買另一套普通商品房，最低首付款比例調整至40%。倘由首次置業人士運用住房公積金購買普通商品房，最低首付款比例為20%，而對於已擁有首套住房並清還相關房貸的居民家庭，為改善生活條件申請另外的住房公積金購買另一個普通商品房，最低首付款比例為30%。

### 物業管理

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈及於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業應擁有獨立法人資格。國家採取資質管理制度規管從事物業管理活動的企業。

根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈及分別於二零零七年十一月二十六日及二零一五年五月四日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業必須申請由相關資格審批部門進行的資質評審。企業在通過有關資質評審後，將可獲發一份資質證書。在未有通過相關部門進行資質評審及取得資質證書下，企業不可從事物業管理業務。物業服務企業的資質等級分為一級、二級及三級資質。

新成立的物業服務企業的資質等級應根據為期一年的暫行有效期限的最低等級予以檢查及認可。一級資質的物業服務企業可從事各類物業管理項目。二級資質的物業服務企業可於少於300,000平方米的住宅項目及少於80,000平方米的非住宅項目從事物業管理業務。三級資質的物業服務企業可於少於200,000平方米的住宅項目及少於50,000平方米的非住宅項目從事物業管理業務。

### 保險

中國並無強制性法律、規範及政府規則要求房地產開發商為其房地產開發項目購買保險。

根據中國房地產業的習慣，建築公司通常在進行招標及競投建築項目時被要求提交保險建議書。建築公司必須自費交付保費，為其責任投保，包括第三者責任風險、僱主責任風險、

## 附錄二

## 監管概覽

施工中的違約風險，以及施工期內涉及建築與安裝工程的其他相關風險。在工程檢驗完畢及接納後，所有有關風險的受保範圍將被即時終止。

### 穩定房價措施

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》，落實措施規管房價上漲過快，鼓勵房地產市場穩定地發展。於二零零五年四月三十日，建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局與銀監會共同發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，其中包括下列意見：

- 倘房價上漲過快，而中低價普通商品房或保障房的供應不足時，房建工程則應重點發展中低價普通商品房或保障房項目。低密度的優質房屋建築應受嚴格禁止。有關地方政府機關獲授權訂立規劃與設計規範如高度限制、容積率及綠化空間，並制訂相關要求如銷售價格、類型及樓面面積，以作為土地出讓的先決條件。地方政府也須加強其管轄範圍的房地產開發監管。
- 倘住宅用地價格與住宅價格上漲過快，住宅用地佔總用地供應則須按比例提高，尤其是提高涉及中低價普通商品房或保障房的土地供應。別墅的土地供應須被持續禁止，高質素住宅的土地供應也應被嚴格限制。
- 由二零零五年六月一日起，個人購買不足兩年的住宅在轉讓時獲取的利潤，將要徵收營業稅。個人購買兩年以上的住宅在轉讓時獲取的利潤，將可免徵營業稅。個人購買兩年以上的非普通住宅在轉讓時獲取的利潤，營業稅將按銷售價與購入價的差額計徵。
- 中低價而僅屬於中小型總樓面面積的普通住宅可享優惠待遇，如規劃許可、土地供應、信貸及稅務。享有優惠政策的房屋在原則上必須符合下列條件：容積率大於1.0，單一單位的總樓面面積少於120平方米，可比位置的可比房屋中，其實際轉讓價格較平均轉讓價格低120%。省級地方政府可根據實際的地方情況，對享有優惠政策的普通住宅制訂特定的標準。



## 附錄二

## 監管概覽

- 禁止任何預售買家的未完成商品房轉讓。
- 此外，買家須以實名制購買物業。任何商品房的預售合同在執行後必須馬上以電子形式呈報上有關政府機關。

建設部、國家發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局與銀監會於二零零六年五月二十四日共同發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知重申現行措施及落實新措施，藉此進一步壓抑大城市房地產上漲過快，並推動中國房地產市場的健康發展。有關措施其中包括：

- 要求在任何年份獲地方政府批准作住宅開發的至少70%土地供應，必須用作發展中低價、中小型單位，以及低價出租物業；
- 在二零零六年六月一日或以後所批准或建築的住宅項目要有不少於70%總建築面積必須提供單位樓面面積少於90平方米的單位(包括保障房)，而此日期前獲批、但未取得建築許可的房地產開發項目，則必須藉調整規劃而符合新要求，除非在建設部批准後，中央直轄市、省會城市與若干城市在特殊情況下才可偏離於此等比例。
- 對自有資本金比例(按自有資金除以相關項目所需的項目總資本金計算)達不到35%的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行要控制展期貸款及滾動授信。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；及
- 從二零零六年六月一日起，對購買住房不足五年(2005年6月最初執行有關徵費時為二年)轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買非普通住房超過五年(含五年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

國務院辦公廳於二零零八年十二月二十日發佈了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，該意見規定，為擴大內需及鼓勵普通商品住房消費，針對住房轉讓環節實行為期一年的營業稅減免政策。對個人購買及持有普通住房至少二年(過去為五年)轉讓的，免徵營業稅；對個人購買普通住房不足二年轉讓的，按其轉讓收入減去購買住房原價的差額(過去為轉讓收入

## 附錄二

## 監管概覽

全額)徵收營業稅。對個人購買非普通住房至少二年(過去為五年)轉讓的，按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅；個人購買非普通住房不足二年轉讓的，仍按其轉讓收入全額徵收營業稅。以上政策暫定執行至二零零九年十二月三十一日。

中國人民銀行於二零零八年十月二十二日頒佈了《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》。該通知規定，自二零零八年十月二十七日起，擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度，調整首付款比例。商業性個人住房貸款利率的下限為貸款基準利率的0.7倍；最低首付款比例調整為20%。有關事宜如下：

- 金融機構對客戶的貸款利率和首付款比例，應根據以下因素決定：借款人是否為首次購房、是否為自住房、套型及建築面積是否為普通住房，以及其他風險因素例如借款人的信用記錄和還款能力。
- 對居民首次購買普通自住房和改善型普通自住房的貸款需求，金融機構可在貸款利率和首付款比例上給予優惠待遇；對非自住房、非普通住房的貸款條件，金融機構可以適當提高。
- 已發放的商業性個人住房貸款尚未償還部分的利率水平，金融機構應根據通知第一款，在合理評估貸款風險的基礎上，按照原貸款合同確定；原貸款合同中的首付款比例仍有效。
- 借款人償還住房貸款月支出不高於其月收入50%的政策保持不變。

根據深圳市人民政府辦公廳於二零一零年九月三十日頒佈的《關於進一步落實國務院文件精神堅決遏制房價過快上漲的補充通知》，當地戶籍居民家庭限購兩套住房；及能夠提供當地連續一年納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭獲允許購買一套住房。

根據日期為二零一一年一月二十六日的《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，各直轄市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內要執行住房限購措施。原則上，(i)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

## 附錄二

## 監管概覽

或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購另外一套住房（含新建商品住房和二手住房）；及(ii)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、或無法提供一定年限當地納稅證明及／或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停向其出售任何其他商品住房。

中國國務院辦公廳於二零一三年二月二十六日頒佈了《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出房地產市場調控的五項政策措施，包括：a)完善穩定房價工作責任制；b)堅決抑制投機性購房；c)增加普通住房及住房用地供應；d)加快保障性安居工程規劃建設；e)加強市場監管和預期管理；及f)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

該通知有關「抑制投機性購房」的措施重點如下：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施；
- 對房價飆升的城市，中國人民銀行當地分支機構可根據當地政府對新建商品住房的價格控制目標和政策要求，進一步提高第二套住房的首付款比例和貸款利率；
- 稅務部門及住房和城鄉建設部門要密切配合，對出售自有住房徵收個人所得稅，通過稅收徵管及房屋登記數據能核實房屋原值的，應嚴格按轉讓所得的20%計徵。

通知亦規定，對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房建設項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其項目開發的融資需求。此外，各地區主管部門要切實強化預售資金管理，完善監管制度。對預售方案報價過高且不接受住房和城鄉建設部門指導，或違反預售資金法規的商品房項目，可暫不核發預售許可證書。

## 中國稅項

### 中國契稅

根據於一九九七年十月一日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於中國境內接受土地使用權及房屋所有權轉讓的實體及個人。

## 附錄二

## 監管概覽

轉移土地使用權及房屋所有權是指下列行為：

- 國有土地使用權出讓；
- 土地使用權轉讓，包括以出售、贈與和交換的方式轉讓，不包括農村集體土地承包經營權的轉移；
- 房屋買賣；
- 房屋贈與；及
- 房屋交換。

根據《中華人民共和國契稅暫行條例細則》，土地使用權及房屋所有權以下列方式轉讓的，亦被視為受上述條例規管：

- 以土地使用權及房屋所有權作為投資；
- 以土地使用權及房屋所有權抵債；
- 以獲獎方式承受土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購方式承受土地使用權及房屋所有權。

契稅稅率為3-5%，由中國省、自治區、直轄市政府機關按照有關物業所在地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

有下列情形之一的，減徵或者免徵契稅：

- 國家機關、事業單位、社會團體、軍事單位承受土地、房屋用於辦公、教學、醫療、科研和軍事設施的，免徵；
- 城鎮職工按有關法律法規的規定第一次購買公有住房的，免徵；
- 因不可抗力滅失住房而重新購買住房的，酌情准予減徵或者免徵；及
- 財政部規定的任何其他減徵、免徵契稅的項目。

## 附錄二

## 監管概覽

改變有關土地或房屋的用途，不再屬於上述減徵、免徵契稅範圍的，應當補繳已經減徵、免徵的稅款。

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頒佈了《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》，通知規定，對首次購買建築面積90平方米以下的普通住房作為家庭唯一住房的個人買家，按減至1%的稅率徵收契稅。

### 所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的《企業所得稅法》及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的相關實施辦法(二者均自二零零八年一月一日起生效)，中國企業、外資企業及在中國設立生產及營運設施的外國企業按統一稅率25%徵收所得稅。中國企業所得稅法亦允許企業繼續享受現有稅收優惠，但須按照若干過渡性分階段撤銷辦法予以調整，據此，於二零零八年一月一日前按15%的企業所得稅稅率繳稅的企業可繼續享有較低的稅率優惠，並自中國企業所得稅法生效日期後五年內逐漸過渡至新企業所得稅稅率，從二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年，分別按照18%、20%、22%及24%的稅率納稅以及自二零一二年開始按新法定企業所得稅稅率25%納稅。此外，根據分階段撤銷規則，於中國企業所得稅法頒佈日期前成立並已按當時生效的稅收法律或法規獲授稅項減免期(如兩年免繳及三年減半以及五年免繳及五年減半)的企業可繼續享有稅項減免期至期滿為止。

根據於二零零八年一月一日生效的《企業所得稅法實施細則》，除非中國政府與其他司法權區簽訂的稅收協定另有規定，外商投資企業向境外投資者派付的股息須繳納10%的預扣稅。然而，根據於二零零六年八月二十一日簽訂的《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》，於香港註冊成立的公司應當按照5%的稅率，就其從持有25%或以上權益的於中國註冊成立的公司收取的股息繳納預扣稅。此外，中國國家稅務總局於二零零九年十月二十七日公佈了稅務通知(或第601號通知)，規定「導管公司」或不從事實質性經營活動的空殼公司不享有稅收協定利益，在判定是否給予稅收協定利益時，應該按照「實質重於形式」的原則分析受益所有權。

根據《企業所得稅法實施細則》，在中國境外註冊成立並在中國設立「實際管理機構」的企業可被認定為中國稅務居民企業，應當按照25%的稅率繳納企業所得稅。根據中國企業所得稅法，合資格中國稅務居民企業從另一合資格中國稅務居民企業收取的股息免繳企業所得稅。

## 附錄二

## 監管概覽

國家稅務總局於二零零九年三月六日頒佈了《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，就有關徵收企業所得稅對在中國境內從事房地產業務企業的收入、銷售成本、費用扣除、成本核算及具體事項的稅務處理進行規管。

### 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零零八年十一月十日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，以及財政部於二零零八年十二月十五日發佈並於二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產、其上建築及附著物應當按5%的稅率納稅。

財政部和國家稅務總局於二零一五年三月三十日發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。根據該通知，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

### 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於二零一一年一月八日修訂的《土地增值稅暫行條例》及其實施細則，土地增值稅適用於中外投資者，無論其為單位或個人。土地增值稅須於增值時繳納，即銷售所得款項經扣除各項指定項目的餘額。土地增值稅實行30%至60%的累進稅率。除上述扣除項目外，房地產開發商亦享受額外扣除項目，相當於就收購土地使用權所支付的款項以及土地開發及建造新樓宇或有關設施的成本的20%。納稅人建造普通標準住宅出售，增值額未超過中國法律允許的扣除項目金額總和20%的，免徵土地增值稅。然而，倘增值額超過可扣除項目金額總和20%，則有關豁免將不再適用，而納稅人應就其全部增值額按規定計稅(經扣除可扣除項目)。可扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的款項；
- 土地開發及建設物業的成本和費用；
- 新建房及配套設施的成本和費用，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

## 附錄二

## 監管概覽

- 財政部規定的其他項目(包括上述前兩項有關物業開發的20%扣減)。

土地增值稅按增值額(即上文所述餘額)實行30%至60%的累進稅率。

增值額	土地增值稅稅率(%)
有關部分	
未超過扣除項目金額50%	30
超過扣除項目金額50%，未超過100%	40
超過扣除項目金額100%，未超過200%	50
超過扣除項目金額200%	60

納稅人建造普通標準住宅公寓且增值額未超過中國法律允許的扣除項目金額總和20%的，免徵土地增值稅。

根據《土地增值稅暫行條例實施細則》，納稅人在項目全部竣工結算前轉讓房地產取得的收入，可以預徵土地增值稅。預徵稅率由地方政府根據國家稅務總局訂明的最低要求制定。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於二零零六年十二月三十一日及二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅以有關土地面積為計稅依據。城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。根據國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業應徵收土地使用費而不徵收土地使用稅。但國務院於二零零六年十二月三十一日修訂了《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，對外商投資企業徵收土地使用稅。城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。國家稅務總局於二零零七年六月一日頒佈了《關於外商投資企業和外國企業徵收城鎮土地使用稅問題的批覆》，重申以上要點。

### 房產稅

二零零九年一月一日之前，中國對在中國從事房地產開發及投資的企業實行兩套並行稅制。根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，國內企業、組織及個人均須繳納房產稅，房產稅依照房產原賬面值減去10%至30%(視乎該房地產所

## 附錄二

## 監管概覽

在位置而定)後的剩餘原賬面值，按稅率1.2%計算，或根據房地產衍生的租金收入按稅率12%計算。在中國城鎮地區擁有土地及房屋的外商投資企業、外國企業及外國個人，均須繳納城鎮房產稅。根據國務院於一九五一年八月八日頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，城市房地產稅按物業標準價格計算，每年稅率為1.5%；或按租金收入計算，每年稅率為15%。

國務院於二零零八年十二月三十一日發佈了《中華人民共和國國務院令2008第546號》，廢除城市房地產稅，統一了兩套並行房產稅制度。自二零零九年一月一日起，在中國擁有或使用房地產的所有企業、組織及個人，均須按照國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》所述計算方法繳納房產稅。

### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈，於一九八八年十月一日生效，並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》，產權轉讓文件(包括財產所有權轉移的文件)的印花稅率為其中所述金額的0.05%；有關權利的許可證及證書(包括房屋產權證及土地使用權證)按每項證件人民幣5元的基準徵收印花稅。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人，均須繳納城市維護建設稅。稅率如下：納稅人居住地在市區的，稅率為7%；納稅人居住地在縣城和鎮的，稅率為5%；納稅人居住地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人，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義務納稅人外，都應當按該單位或個人繳納的消費稅、增值稅及營業稅稅額的3%繳納教育費附加。



## 外匯

在一九九三年十二月三十一日之前，外匯管理採取配額制度。日常業務活動中使用外幣的企業，必須向地方國家外匯管理局取得配額，方可通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。兌換須依照國家外匯管理局每日設定的官方匯率進行。人民幣亦可於找換中心兌換為外幣。找換中心所用匯率主要由外幣供求和中國企業的人民幣需求決定。有意於找換中心買賣外幣的企業須取得國家外匯管理局事先批准。

國務院授權中國人民銀行於一九九三年十二月二十八日頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，該公告於一九九四年一月一日生效並於二零零九年八月二十八日被撤銷。該公告宣佈取消外匯配額制度，實施人民幣在經常項目下有條件兌換，實行銀行結匯及付匯制、統一官方人民幣匯率及找換中心確定的人民幣市場匯率。中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈了《結匯、售匯及付匯管理規定》，列明中國企業、經濟組織及社會組織進行外匯交易的詳細監管規定。

國務院於一九九六年一月頒佈並於一九九七年一月及二零零八年八月修訂《中華人民共和國外匯管理條例》（「《外匯管理條例》」），作為中國管理外匯的主要條例。根據條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬戶項目，如貿易及服務相關外匯交易以及派付股息，但未經國家外匯管理局事先批准，不可自由兌換以用於資本開支，如中國境外直接投資、貸款或證券投資。

根據《外匯管理條例》，中國的外商投資企業可通過提供證明有關交易的商業文件，即可購買外幣以進行貿易及服務相關的外匯交易，而無須國家外匯管理局批准。外商投資企業還可匯出外幣（在國家外匯管理局批准的額度內）以償還外幣負債或派付股息。但對法律實施擁有重大行政酌情權的有關中國政府機關，日後可能限制或取消外商投資企業購買及匯出外幣。此外，涉及中國境外直接投資、貸款及證券投資的外匯交易須受若干限制，並需要國家外匯管理局批准。

建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局於二零零六年七月十一日聯合發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號文件」）。根據第171號文件，外商投資房地產企業註冊資本金未繳足的，未取得國有土地使用權證的，

## 附錄二

## 監管概覽

或企業用於開發項目的自有資金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境外、境內貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

根據第171號文件，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發佈了第50號通知。根據第50號通知，對於未能達成商務部備案要求或通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產公司，國家外匯管理局地方行政機關及指定外匯銀行不予辦理結匯手續。

國家外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日發佈第130號法規。根據第130號法規，成立外商投資房地產企業須向商務部登記。然而，向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准向海外(包括通過股東貸款及境外商業貸款)借款。此外，未能於二零零七年六月一日後向商務部備案者，外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記或外匯登記變更或資本賬戶售匯及購匯手續。

第130號法規於二零一三年五月十三日被廢除，並由外匯管理局於二零一三年五月十日頒佈的第21號通知所取代。然而，外匯管理局於二零一三年四月二十八日發佈的第19號通知，已經反映了第130號法規內，關於外商投資房地產企業的境外債務的規限措施。

外匯管理局在二零零八年八月二十九日發佈《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》(「第142號通知」)，通過限制所轉換人民幣的用途，對外商投資企業將外幣轉換為人民幣進行規範。第142號通知規定，轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金，僅可使用於經有關政府機關批准的相關外商投資企業業務範圍，除非另有明確規定，否則不可用於中國境內的股權投資或收購。此外，國家外匯管理局亦加強了轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金流動及用途的監管力度。使用外匯於中國投資房地產業務的境外控股公司，一般須通過作為外資房地產公司成立的中國附屬公司運營房地產，以及透過股本注資投資這些外資中國附屬公司。此外，境外控股公司從境外匯款前，須向商務部辦妥必需的備案程序。未經國家外匯管理局批准，不得更改上述人民幣資金的用途，且在任何情況下，不得用作償還或預付人民幣貸款(倘該等貸款尚未使用)。

第142號通知被外匯管理局在二零一五年三月三十日發佈的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》所取代。根據該通知，外商投資企業在實際經營需要下可經銀行辦理其資本賬的外匯資本金，其中經相關外匯局確認貨幣出資權益(或經銀行

## 附錄二

## 監管概覽

辦理貨幣出資入賬登記)。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%；外商投資企業應當如實地運用其資金作其業務範疇內的本身營運用途，而普通外商投資企業以外匯金額結算而運用境內的股權投資，獲注資企業須首先通過境內再投資註冊，並在註冊地的外匯局(銀行)開立相關的結匯待支付賬戶。

根據外匯管理局在二零一二年十一月十九日頒佈，並於二零一二年十二月十七日生效的《關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》(「第59號通知」)，境外投資者無需取得外匯管理局的批准，便可把其中國的合法收益在境內再投資。關於直接投資於中國的銀行戶口開立、入賬、外匯結匯，以及外匯買入或對外繳款，均無需取得外匯管理局的批准。同樣地，直接投資賬戶下的境內外匯轉讓亦無需取得外匯管理局的批准。此外，境外投資實體獲准向其離岸母公司匯出資金。

### 勞動保障

中國於二零零七年六月二十九日頒佈的《中華人民共和國勞動合同法》，以及二零零八年九月十八日的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，訂明涉及僱用合同的執行、條款及終止，以及僱員及僱主的權利與責任的特定規定。在聘用的時候，僱主應如實地通知僱員有關工作範疇、工作環境、工作地點、職業危害、工作安全、工資及僱員要求獲知會之其他事項。

僱主在中國須代表其僱員繳納若干社會保險費，包括基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。有關款項向地方行政部門繳付，而僱主如無法支付將被罰款，並勒令補交拖欠的款項。若干規管僱主對社保供款責任的法律及法規包括：全國人大常委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》；國務院於一九九九年一月二十二日頒佈及於同日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》；中國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及於二零一零年十二月十日修訂的《工傷保險條例》；以及在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》。