

## 監管概覽

### 中國法規概覽

#### 一. 房地產開發企業的設立

##### (一) 國家規定

根據全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1994年7月5日頒佈、於2007年8月30日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」），房地產開發企業是指以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據中華人民共和國國務院（「國務院」）於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發管理條例」），房地產開發企業除須遵守有關法律、行政法規規定的企業設立條件外，還應當具備下列條件：

1. 有人民幣1百萬元以上的註冊資本；及
2. 有四(4)名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，兩(2)名以上持有資格證書的專職會計人員。

省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出高於前款的規定。

根據《開發管理條例》，開發商設立房地產開發企業，應當向企業所在地點縣級以上人民政府工商行政管理部門申請登記。而工商行政管理部門在對設立房地產開發企業申請登記進行審查時，應當聽取同級房地產開發主管部門的意見。在領取營業執照之日起30日內，房地產開發企業須到登記機關所在地的房地產開發主管部門進行備案。

##### (二) 地方規定

除了上述條件外，河南省的地方法規對房地產開發企業設立進行了規定：

河南省人民代表大會常務委員會（「河南省人大常委會」）於2002年5月31日頒佈並於2010年7月30日修訂的《河南省城市房地產開發經營管理條例》規定：

設立房地產開發企業，除應當符合法律、行政法規規定的企業設立條件外，還應當具備下列條件：

- (1) 有人民幣2百萬元以上的註冊資本。
- (2) 有五名以上持有房地產、建築工程專業類資格證書的專職技術人員，其中具有中級以上職稱的人員不少於三人。
- (3) 有二名以上持有會計從業資格證書的專職會計人員。

## 監管概覽

本條例施行之前成立的房地產開發企業不符合前款規定標準的，應當自本條例施行之日起一年內達到前款規定標準。達不到的，予以註銷。

### (三) 外商投資房地產企業的規定

#### 1. 商業存在原則

中華人民共和國建設部（「**建設部**」）、中華人民共和國商務部（「**商務部**」）、中華人民共和國國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）等於2006年7月11日發佈並實施了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。意見規定，境外機構和個人（以下簡稱境外投資者）在境內投資購買非自用房地產的，應當遵循商業存在的原則，根據外商投資的法律、法規及相關規定，申請設立外商投資企業。經審批部門批准並辦理有關註冊登記後，在核准的經營範圍內從事相關建設經營活動。

商務部辦公廳於2006年8月14日進一步發佈並實施了《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是指從事普通住宅、公寓、別墅等各類住宅、賓館（飯店）、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述項目建設為目的的土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

#### 2. 項目公司原則

商務部、國家外匯管理局於2007年5月23日發佈並實施了《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》。根據該通知，外商投資從事房地產開發、經營，應遵循項目公司原則：（一）申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產建築物所有權，或已與土地管理部門、土地開發商／房地產建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准。（二）已設立外商投資企業新增地產開發或經營業務，以及外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發經營，應按照外商投資有關法律法規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。

#### 3. 外商投資房地產企業的批准和登記

建設部、商務部、國家發改委等於2006年7月11日發佈並實施了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見規定，設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權出讓金後，憑上述證照到土地管理部門申辦《國有土地使用證》，根據《國有土地使用證》到商

---

## 監管概覽

---

務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，到稅務機關辦理稅務登記。對投資房地產未取得《外商投資企業批准證書》和《營業執照》的境外投資者，不得進行房地產開發和經營活動。

#### 4. 註冊資本

2015年8月19日，建設部、商務部、國家發改委（中華人民共和國國家發展和改革委員會）、中國人民銀行（中國人民銀行）、國家工商總局（中華人民共和國國家工商行政管理總局）及國家外匯管理局頒佈實施《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》（122號文）。通知規定「取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求」。

#### 5. 外商投資房地產企業備案

商務部於2008年6月18日發佈並於2008年7月1日起實施了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產業備案材料進行核對。地方商務主管部門依法批准外商投資房地產事項後（包括設立企業、增資、擴股、股權轉讓、併購等），將原需報商務部備案的材料送省級商務主管部門進行核對。

此外，商務部、國家外匯管理局於2014年6月24日發佈並於2014年8月1日起實施了《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》。根據該通知，簡化外商投資房地產備案程序，商務部備案由紙質材料備案改為電子數據備案和事中事後抽查。商務部委託省級事務主管部門對外商投資房地產企業的備案材料進行核對。

#### 6. 外商投資房地產企業外匯管理

商務部、國家外匯管理局於2007年5月23日發佈並實施了《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》。根據該通知，外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

---

## 監管概覽

---

國家外匯管理局、建設部於2006年9月1日發佈並實施並於2015年5月4日修訂了《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。根據該通知，境外機構和個人在境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發和經營。

2015年8月19日，建設部、商務部、國家發改委（中華人民共和國國家發展和改革委員會）、中國人民銀行（中國人民銀行）、國家工商總局（中華人民共和國國家工商行政管理總局）及國家外匯管理局頒佈實施《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》（122號文）。通知規定「自2015年8月19日起，外商投資房地產企業可直接到銀行辦理外商直接投資項下相關外匯登記」。

### 7. 外商投資產業指導目錄

國家發改委、商務部於2011年12月24日發佈並於2012年1月30日實施的《外商投資產業指導目錄》規定，包括土地成片開發（限於合資、合作），高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心的建設、經營，房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司在內的房地產業屬於限制外商投資產業目錄。

國家發改委及商務部於2015年3月10日發佈並於2015年4月10日實施的《外商投資產業指導目錄》中，房地產業不再屬於限制外商投資產業目錄。

## 二. 房地產開發企業的資質

### （一）房地產開發企業的資質分類、分級

根據《開發管理條例》，房地產開發企業在領取營業執照之日起30日內，須到登記機關所在地的房地產開發主管部門進行備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員和開發經營業績等，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。具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

根據中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住建部」）於2000年3月29日頒佈並於2015年5月4日修訂的《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。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。

---

## 監管概覽

---

房地產開發企業資質等級實行分級審批。從事房地產開發的企業按照註冊資本及財務狀況、房地產開發投資規模及業務經驗、工程質量、僱用的專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。一級資質由省、自治區、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門初審，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、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審查部門發給相應等級的資質證書。房地產開發主管部門應當在收到設立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實際經營情況延長《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。

### **(二) 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業務，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目建設規模不受限制，可在全國範圍承攬房地產開發項目。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門確定。

### **(三) 房地產開發企業的資質年檢**

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、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門確定管理辦法。

## 監管概覽

### (四) 地方規定

除了上述條件外，我們的目標市場亦有不同的地方法規對房地產開發企業設立的資質進行了規定：

#### 1. 河南

河南省住房和城鄉建設廳於2014年12月3日發佈並實施《關於進一步規範房地產開發企業資質管理工作的通知》。該通知規定：

- (1) 房地產開發企業資質等級實行分級審批。一級資質由省住房和城鄉建設廳初審，報住房和城鄉建設部審批；二級資質由所在省轄市、省直管縣(市)和航空港經濟綜合實驗區房地產開發主管部門初審，報省住房和城鄉建設廳審批；三級以下(含三級、四級和暫定)資質審批權限自2015年1月1日起下放省轄市、省直管縣(市)、航空港經濟綜合實驗區。
- (2) 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，到所在省轄市、省直管縣(市)、航空港經濟綜合實驗區房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應於15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2年，開發項目未完成的，有效期可以延長，但延長期限不得超過一年。

#### 2. 海南

2013年11月1日，海南省人民政府辦公廳發佈並實施《關於調整房地產開發企業資質條件等有關問題的通知》，其中對四級資質條件和暫定資質條件的規定如下：

四級資質條件：

- (1) 註冊資本不低於人民幣10百萬元；
- (2) 從事房地產開發經營一年以上；
- (3) 已竣工的建築工程質量合格率達100%；
- (4) 有職稱的建築、結構、財務、房地產及有關經濟類的專業管理人員不少於8人(符合省級人事勞動部門職稱系列分類的建築工程類3人、財務2人、房地產或經濟類2人、統計1人)，其中具有中級以上職稱的管理人員不少於4人(建築工程類2人、財務1人、房地產或經濟類1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、房地產等業務負責人具有相應專業中級以上職稱，統計等其他業務負責人具有相應專業初級以上職稱；
- (6) 商品住宅銷售實行了《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。

## 監管概覽

暫定資質條件：新設立的房地產開發企業申請《暫定資質證書》，其條件不得低於四級資質企業的條件。除對四級資質條件中的第2、3、6、7項不作要求外，其他條件均應符合四級資質標準要求。

二級至四級企業資質由省級審批。暫定企業資質由市縣級審批。各市縣要承擔起審批責任，切實簡化審批手續，規範審批行為，為企業提供優質服務，同時要加強市場監管，加大對企業、股東、管理和從業人員違法違規行為的查處力度，切實規範房地產項目建設、銷售行為。

《暫定資質證書》有效期一年。各市縣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。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。房地產開發企業申請核定資質等級的，應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向省住房城鄉建設廳提出申請。省住房城鄉建設廳應當根據其經營業績核定相應的資質等級。

### 三. 房地產開發的土地使用權

#### (一) 土地類別

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。根據全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1999年1月1日實施並於2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》（「土地管理法」），城市市區的土地屬於國家所有。除由法律規定屬於國家所有的以外，農村和城市郊區的土地屬於農民集體所有；宅基地和自留地、自留山屬於農民集體所有。按照法律，國家有權為公眾利益收回土地所有權或土地使用權，但應當給予補償。

中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人和單位依法可以取得土地使用權，並對擁有土地使用權的土地進行開發。根據1990年5月19日由國務院頒佈實施的《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》（「城鎮土地條例」），國有土地使用權可按是否有償獲得進一步劃分為兩類：第一類為劃撥土地使用權，是指土地使用者通過各種方式依法無償取得的土地使用權；第二類為出讓土地使用權，是指國家以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。

#### (二) 土地出讓

##### 1. 一般規定

1988年4月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了《中華人民共和國憲法修正案（1998年）》。該修正案規定土地的使用權可以依照法律的規定轉讓，為後續土地使用權轉讓的法律修改從憲法層面打好了鋪墊。隨後，全國人大常委會於1988年12月修訂了《土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

## 監管概覽

1990年5月19日，國務院頒佈《城鎮土地條例》以規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。根據該規定，國家按照所有權與使用權分離的原則，實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度，國家保留土地的最終所有權，但土地使用權可以在向國家繳付轉讓土地使用權的土地出讓金後，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，最高年限為70年。

《城鎮土地條例》規定出讓的最高年限因不同土地用途而各有不同，具體如下：

土地用途	最高年限（年）
居住	70
工業	50
教育、科技、文化、衛生、體育	50
商業、旅遊、娛樂	40
綜合或者其他	50

根據《城鎮土地條例》，除法律另有規定外，境內外企業均有權取得土地使用權。國家於出讓年限屆滿前不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如國家在出讓年限內因公共利益而須收回土地，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，土地使用權人可於出讓年限內行使與土地所有者大致相同的權利，包括佔有、出租、轉讓、按揭及開發該土地作銷售或出租之用。

在根據合同條款權屬支付土地出讓金後，土地受讓人可以向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》（「物權法」），住宅用地的土地使用權年限於屆滿前自動續期，其他用途的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律處理。此外，如果國家因公共利益需要於有關土地使用權年限內收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的所有人給予補償，並退還有關土地の出讓金。

根據中華人民共和國國土資源部（「國土資源部」）與國家發改委於2012年5月23日發佈並實施的《關於發佈實施〈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以下標準：小城市和建制鎮7公頃，中等城市14公頃，大城市20公頃；容積率不得低於以下1.0（含1.0）。

### 2. 土地出讓方式

根據中國法律和國務院的通知，除通過劃撥取得土地使用權外，供物業開發的土地使用權可通過出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即協議方式或競價方式（即招標、拍賣或掛牌）。

## 監管概覽

### (1) 協議方式

國土資源部2003年6月11日發佈並於2003年8月1日實施了《協議出讓國有土地使用權規定》（「協議出讓規定」）。這一部門規章規定，在公佈的地段上，同一地塊只有一個意向用地者的，且該地塊不作為商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地的，市、縣人民政府國土資源行政主管部門方可按照本規定採取協議方式出讓。根據《協議出讓規定》，地方國土資源行政主管部門連同包括城市規劃在內的其他有關政府部門應當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、使用條件、規劃及設計條件以及協議出讓底價（協議出讓最低價不得低於新增建設用地的土地有償使用費、徵地（拆遷）補償費用以及按照國家規定應當繳納的有關稅費之和。有基準地價的地區，協議出讓最低價不得低於出讓地塊所在級別基準地價的70%）。前述規劃將提交予有關政府審批。隨後，地方國土資源行政主管部門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、掛牌出讓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，並於隨後向有關地方國土資源行政主管部門提交合同，從而最終取得土地使用權證。在出讓年期屆滿後，受讓人可以申請續期。有關地方國有土地管理部門批准後，將訂立新合同重續出讓的期限，屆時須支付土地出讓金。

以協議出讓方式合法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》規定的土地用途改變為商業、旅遊、娛樂的商品住宅等經營性用途的，需要滿足以下條件：

- (1) 應當取得出讓方和市、縣級人民政府城市規劃部門的同意；
- (2) 簽訂《國有土地使用權出讓合同變更協議》或者重新簽訂《國有土地使用權出讓合同》；
- (3) 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；以及
- (4) 依法辦理土地使用權變更登記手續。

國土資源部於2006年5月31日發佈並於2006年8月1日實施了《協議出讓國有土地使用權規範（試行）》。該文件規定，除依照法律、法規和規章的規定應當採用招標、拍賣或者掛牌方式外，出讓國有土地使用權可以採取協議方式。主要包括以下情況：

- (1) 供應商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地以外用途的土地，其供地計劃公佈後同一宗地只有一個意向用地者的；

## 監管概覽

- (2) 原劃撥、承租土地使用權人申請辦理協議出讓，經依法批准，可以採取協議方式，但《國有土地劃撥決定書》、《國有土地租賃合同》、法律、法規、行政規定等明確應當收回土地使用權重新公開出讓的除外；
- (3) 劃撥土地使用權轉讓申請辦理協議出讓，經依法批准，可以採取協議方式，但《國有土地劃撥決定書》、法律、法規、行政規定等明確應當收回土地使用權重新公開出讓的除外；
- (4) 出讓土地使用權人申請續期，經審查准予續期的，可以採用協議方式；
- (5) 法律、法規、行政規定明確可以協議出讓的其他情形。

### (2) 競價方式

國土資源部於2002年5月9日發佈並於2002年7月1日實施了《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，對以競價程序方式出讓土地使用權進行了規定。該規定於2007年9月28日修訂中更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「出讓規定」）並於2007年11月1日生效。《出讓規定》明確規定了工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或某一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，其亦規定招標拍賣掛牌出讓的土地，接受出價的時間不少於十日。

若以投標方式進行，出讓土地使用權的地方國有土地管理部門必須審查有意投標人的資格及通過發出招標書通知符合資格者參加投標的程序。投標者須提交密封的標書以及支付保證金。投標人少於三人的，出讓人應當終止招標活動。投標人不少於三人的，應當逐一宣佈投標人名稱、投標價格和投標文件的主要內容。如果土地使用權以招標形式出讓，須由地方國有土地管理部門成立不少於五名成員（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。

如果土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方國有土地管理部門將舉行公開拍賣。根據相關條款及條件，土地使用權由出價最高者取得。中標者須與地方國有土地管理部門訂立《土地出讓合同》及於指定期限內支付有關土地出讓金後方可獲得土地使用權證。

---

## 監管概覽

---

2011年5月13日，國土資源部頒佈並實施了《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：

1. 正確把握土地招拍掛出讓政策的調控作用；
2. 完善住房用地招拍掛計劃公示制度；
3. 調整完善土地招拍掛出讓政策，包括：
  - (1) 限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地；
  - (2) 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；
  - (3) 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；
4. 大力推進土地使用權出讓網上運行；及
5. 完善土地招拍掛出讓合同。

### (三) 土地轉讓

除由政府直接出讓外，投資者也可通過與已經取得土地使用權的土地使用者簽訂轉讓合同取得土地使用權。未按《土地出讓合同》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，《土地出讓合同》等登記文件中所載明的權利、義務隨之轉移。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。

根據建設部1995年8月7日頒佈並於1995年9月1日實施，隨後於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》（「轉讓規定」），房地產轉讓是指房地產權利人通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人的行為，主要包括下列行為：

1. 以房地產作價入股、與他人成立企業法人，房地產權屬發生變更的；
2. 一方提供土地使用權，另一方或者多方提供資金，合資、合作開發經營房地產，導致房地產權屬發生變更的；
3. 因企業被收購、兼併或合併，房地產權屬隨之轉移的；
4. 以房地產抵債的；及
5. 法律、法規規定的其他情形。

## 監管概覽

根據《轉讓規定》中的規定，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：

1. 按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證書；
2. 按照出讓合同約定進行投資開發，屬於住房建設工程的，應完成開發投資總額的25%以上；屬於成片開發土地的，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、通信等市政基礎設施、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；及
3. 轉讓房地產時房屋已經建成的，還應當持有房屋所有權證書。

根據《轉讓規定》，以下房地產不得轉讓：

1. 以出讓方式取得土地使用權但不符合本規定第十條規定的條件的；
2. 司法機關和行政機關依法裁定，決定查封或者以其他形式限制房地產權利的；
3. 依法收回土地使用權的；
4. 共有房地產，未經其他共有人書面同意的；
5. 權屬有爭議的；
6. 未依法登記領取權屬證書的；及
7. 法律、行政法規規定禁止轉讓的其他情形。

現有土地使用權人根據《土地出讓合同》應有的所有權利及責任將同時轉讓於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。土地使用權人應有權就其所喪失的土地使用權獲得賠償。

#### 四. 房地產開發的土地儲備

國土資源部、財政部與中國人民銀行於2007年11月19日頒佈並實施了《土地儲備管理辦法》。該辦法中規定，土地儲備機構指由市、縣人民政府批准成立、具有獨立的法人資格、隸屬於國土資源管理部門、統一承擔本行政轄區內土地儲備工作的事業單位。土地儲備的範圍包括：

1. 依法收回的國有土地；
2. 政府收購的土地；
3. 政府通過行使優先購買權取得的土地；
4. 已辦理農用地轉用、土地徵收批准手續的土地；及
5. 其他依法取得的土地。

## 監管概覽

因實施城市規劃進行舊城區改建需要調整使用土地的，應由國土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。土地儲備機構應與土地使用權人協商簽訂《土地使用權收購合同》以購買土地。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，經國土資源管理部門、財政部門或地方法規規定的機構批准確認。完成收購程序後的土地，由土地登記機關辦理註銷土地登記手續後納入土地儲備。

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。

### 五、房地產項目的開發

#### (一) 房地產開發項目動工

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工開發的，可以無償收回土地使用權。但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

根據國土資源部於1999年4月28日頒行，隨後於2012年6月1日修訂並於2012年7月1日實施的《閒置土地處置辦法》，在下列情形下，土地將被認定為閒置土地：

國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；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以投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

如果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用地使用權人協商，選擇下列方式處置：

1. 延長動工開發期限。政府與國有建設用地權人須簽訂補充協議，重新釐定開發的施工及竣工期限和違約責任。從補充協議約定的動工開發同期起延長動工開發期限最長不得超過一年；
2. 調整土地用途及規劃條件。須按照新土地用途或新規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、收繳或退還土地出讓金；

## 監管概覽

3. 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人須重新開發及建設有關閒置土地。臨時用途的時限不得超過安排臨時用途當日起計兩年；
4. 收回國有建設用地使用權並作出賠償；
5. 置換閒置土地。如果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人置換其他價值和用途相同的國有建設用地以進行開發和建設。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
6. 市縣級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4項規定外，動工開發時間須按照新約定或規定的時間重訂。

國土資源部於2007年9月8日發佈並實施了《關於加大閒置土地處置力度的通知》。該通知規定土地閒置費原則上為土地出讓金的20%。如果根據法律須進行充公，則須嚴格執行。

國務院於2008年1月3日發佈並實施了《關於促進節約集體用地的通知》，開始執行嚴格處置閒置土地的政策。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，則必須及時處理及通過更改用途、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，並不得按土地價款繳納比例分割發放土地證書。

國土資源部和住建部於2010年9月21日發佈並實施了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。通知規定房價高的地區應增加中小套型限價住房建設供地數量。通知要求在盤活利用存量土地的同時，對依法收回的閒置土地和具備「淨地」供應的儲備土地以及農轉用計劃指標，應優先確保以保障性住房為主的上述各類住房用地的供應。沒有完成上述住房供地計劃的地方，不得向大戶型高檔住房建設供地。

根據國務院辦公廳於2010年1月7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。

---

## 監管概覽

---

根據《企業投資項目核准暫行辦法》(國家發改委於2004年9月15日發佈並實施，現已失效)和《政府核准的投資項目目錄》(國家發改委於2014年5月14日發佈，2014年6月14日實施)，企業投資建設實行核准制的項目，應按國家有關要求編製項目申請報告，發送項目核准機關。對於《目錄》以外的企業投資項目，實行備案制。對於應報政府核准而未申報的項目、雖然申報但未經核准擅自開工建設的項目，以及未按項目核准文件的要求進行建設的項目，一經發現，相應的項目核准機關應立即責令其停止建設，並依法追究有關責任人的法律和行政責任。

### (二) 房地產項目規劃

根據住建部於1992年12月4日頒佈並於1993年1月1日實施，隨後於2011年1月26日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商已取得土地出讓合同的，應當憑出讓合同依法向城市規劃行政主管部門申請《建設用地規劃許可證》。在取得《建設用地規劃許可證》後，房地產開發商須根據有關規劃及設計規定安排必要的規劃及設計工作。

根據全國人大常委會於2007年10月28日頒佈、於2008年1月1日實施並於2015年4月24日修訂的《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，並必須向市規劃局取得《建設工程規劃許可證》。

### (三) 建設工程的招投標

根據全國人大常委會於1999年8月30日頒佈並於2000年1月1日起實施的《中華人民共和國招標投標法》，在中華人民共和國境內進行下列工程建設項目包括項目的勘察、設計、施工、監理以及與工程建設有關的重要設備、材料等的採購，必須進行招標：(一) 大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的項目；(二) 全部或者部分使用國有資金投資或者國家融資的項目；(三) 使用國際組織或者外國政府貸款、援助資金的項目。具體範圍和規模標準，由國務院發展計劃部門會同國務院有關部門制訂，報國務院批准。

國務院於2011年12月20日頒佈並於2012年2月1日實施了《中華人民共和國招標投標法實施條例》。根據該條例，工程是指建設工程，包括建築物和構築物的新建、改建、擴建及其相關的裝修、拆除、修繕等；該條例所稱與工程建設有關的貨物，是指構成工程不可分割的組成部分，且為實現工程基本功能所必需的設備、材料等；該條例所稱與工程建設有關的服務，是指為完成工程所需的勘察、設計、監理等服務。

---

## 監管概覽

---

國家發展和改革委員會於2000年5月1日發佈並實施了《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》。該規定明確了必須進行招投標項目的範圍。

### **(四) 建築工程施工許可證**

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日實施，隨後於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築工程開工前，建設單位應當向工程所在地縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取《施工許可證》。

申請領取《施工許可證》，應當具備下列條件：

1. 已經辦理該建築工程用地批准手續；
2. 在城市規劃區的建築工程，已經取得規劃許可證；
3. 需要拆遷的，其拆遷進度符合施工要求；
4. 已經確定建築施工企業；
5. 有滿足施工需要的施工圖紙及技術資料；
6. 有保證工程質量和安全的具體措施；
7. 建設資金已經落實；及
8. 法律、行政法規規定的其他條件。

建設行政主管部門應當自收到申請之日起十五日內，對符合條件的申請頒發《施工許可證》。建設單位應當自領取《施工許可證》之日起三個月內開工。

根據住建部於1999年10月15日頒佈並於1999年12月1日實施，隨後於2001年7月4日、2014年6月25日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》（「辦法」），在中華人民共和國境內從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾和與其配套的線路、管道、設備的安裝，以及城鎮市政基礎設施工程的施工，建設單位在開工前應當依照本辦法的規定，向工程所在地的縣級以上地方人民政府住房城鄉建設主管部門申請領取《施工許可證》。房地產開發商須向有關建設機關申請《建築工程施工許可證》。

### **(五) 房地產項目的環境保護**

#### **1. 環境影響評價**

根據全國人大常委會於1989年12月26日頒佈，隨後於2014年4月24日發佈並於2015年1月1日起實施的《中華人民共和國環境保護法》，編製有關開發利用規劃，建設對環境有影響的項目，應當依法進行環境影響評價。依法進行環境影響評價的開發利用規劃，不得組織實施；未依法進行環境影響評價的建設項目，不得開工建設。

## 監管概覽

全國人大常委會於2002年10月28日發佈並於2003年9月1日實施的《中華人民共和國環境影響評價法》，編製有關開發利用規劃，建設對環境有影響的項目，應當依法進行環境影響評價；建設單位應當按照下列規定組織編製環境影響報告書、環境影響報告表或者填報環境影響登記表：（一）可能造成重大環境影響的，應當編製環境影響報告書，對產生的環境影響進行全面評價；（二）可能造成輕度環境影響的，應當編製環境影響報告表，對產生的環境影響進行分析或者專項評價；（三）對環境影響很小、不需要進行環境影響評價的，應當填報環境影響登記表。且建設項目中防治污染的設施，應當與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。防治污染的設施應當符合經批准的環境影響評價文件的要求，不得擅自拆除或者閒置。

### 2. 建設項目竣工環境保護的驗收

根據環境保護部於2001年12月27日頒佈、2002年2月1日實施並於2010年12月22日修訂的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，建設項目竣工後，建設單位應當向有審批權的環境保護行政主管部門，申請該建設項目竣工環境保護驗收。建設項目竣工環境保護驗收申請報告、建設項目竣工環境保護驗收申請表或者建設項目竣工環境保護驗收登記卡未經批准的建設項目，不得正式投入生產或者使用。

### （六）房地產項目的消防管理

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於1998年9月1日實施，隨後於2008年10月28日修訂並於2009年5月1日起實施的《中華人民共和國消防法》，建設工程的消防設計、施工必須符合國家工程建設消防技術標準。建設、設計、施工、工程監理等單位依法對建設工程的消防設計、施工質量負責。

公安部於2009年4月30日頒佈並於2009年5月1日實施，隨後於2012年7月17日修訂並於2012年11月1日實施的《建設工程消防監督管理規定》適用於新建、擴建、改建（含室內外裝修、建築保溫、用途變更）等建設工程的消防監督管理。同時規定了消防設計審核和消防驗收的程序和規範。

### （七）房地產項目的竣工驗收

根據國務院於1998年7月20日頒佈及實施，隨後分別於2002年11月1日及2004年5月19日修訂並即時生效，及於2011年1月8日生效的《城市房地產開發經營管理條例》，住建部於2000年4月4日頒佈及實施，並於2009年10月19日修訂及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》

## 監管概覽

及住建部於2013年12月2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。

### (八) 房地產項目的保險

中國法律、行政法規及部門規章並未在全國範圍內強制性的要求房地產開發商為其房地產項目購買保險。

根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日生效且於2011年4月22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。

建設部於2003年5月23日發佈了《關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》。該指導意見進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，具體包括：

1. 建築意外傷害保險的範圍應包括施工現場從事施工作業和管理的人員，範圍應當覆蓋工程項目。已在企業所在地參加工傷保險的人員，從事現場施工時仍可參加建築意外傷害保險。
2. 保險期限應涵蓋工程項目開工之日到工程竣工驗收合格日。提前竣工的，保險責任自行終止。因延長工期的，應當辦理保險順延手續。
3. 保險費應當列入建築安裝工程費用。保險費由施工企業支付，施工企業不得向職工攤派。

### 六. 徵收與補償

根據國務院於2011年1月21日頒佈的《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房屋徵收部門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、縣級政府做出房屋徵收決定，包括下列情形：

1. 國防和外交的需要；
2. 由政府組織實施的能源、交通、水利等基礎設施建設的需要；
3. 由政府組織實施的科技、教育、文化、衛生、體育、環境和資源保護、防災減災、文物保護、社會福利、市政公用等公共事業的需要；

## 監管概覽

4. 由政府組織實施的保障性安居工程建設的需要；
5. 由政府依照城鄉規劃法有關規定組織實施的對危房集中、基礎設施落後等地段進行舊城區改建的需要；或
6. 法律、行政法規規定的其他公共利益的需要。

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將方案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。

徵收補償可以金錢補償或以房屋產權交換。如果以金錢作補償，補償金額須根據房地產市場價為基準評估。如果實行房屋產權交換或替代，政府與被徵收房屋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。除徵收補償金外，政府亦會向被徵收房屋的業主支付拆遷補貼。

國務院於2006年8月31日頒佈了《關於加強土地調控有關問題的通知》。通知要求提高城鎮土地使用稅和耕地佔用稅徵收標準。

### 七. 房地產交易

#### (一) 商品房銷售

建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》(「銷售辦法」)，商品房銷售包括商品房現售和商品房預售。商品房現售，是指房地產開發企業將竣工驗收合格的商品房出售給買受人，並由買受人支付房價款的行為。商品房預售，是指房地產開發企業將正在建設中的商品房預先出售給買受人，並由買受人支付定金或者房價款的行為。

##### 1. 商品房預售許可

《中華人民共和國城市房地產管理法》規定，商品房預售，應當符合下列條件：

- (1) 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- (2) 持有建設工程規劃許可證；
- (3) 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的百分之二十五以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期；及
- (4) 向縣級以上人民政府房產管理部門辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。

## 監管概覽

商品房預售人應當按照國家有關規定將預售合同報縣級以上人民政府房產管理部門和土地管理部門登記備案。

國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年8月1日修訂的《城市房地產開發經營條例》規定房地產開發企業預售商品房，應當符合下列條件：

- (1) 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- (2) 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- (3) 按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及
- (4) 已辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。

建設部於1994年11月15日頒佈，於1995年1月1日實施，並分別於2001年8月15日、2004年7月20日及2014年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「預售辦法」）對商品房預售進行了規定。

《預售辦法》規定，任何商品房預售均需辦理特定手續。如果房地產開發企業準備進行商品房預售，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：

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

### 2. 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。

住建部於2010年4月13日發佈了《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定：

- (1) 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預售，或以認購、預定、掛號登記、發放貴賓卡等方式向購房者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。對於已取得銷售許可的商品房項目，房地產開發企業須在十日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。房地產開發企業不得將企業自留房屋在房屋所有權初始登記前對外銷售，不得採取返本銷售、售後包租的方式預售商品住房，不得進行虛假交易；

## 監管概覽

- (2) 預售許可所設定的最低規模不得小於棟，亦不得分層或分單元辦理預售許可；
- (3) 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；
- (4) 銷售商品房嚴格實行實名制，認購後不得擅自更改購房者名稱。購房人預訂商品住房後，未在規定時間內簽訂預售合同的，預訂應予以解除，解除的房源應當公開銷售；及
- (5) 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。尚未建立監管制度的地方，要加快制定本地區商品住房預售資金監管辦法。商品住房預售資金要全部納入監管賬戶，由監管機構負責監管，確保預售資金用於商品住房項目工程建設；預售資金可按建設進度進行核撥，但必須留有足夠的資金保證建設工程竣工交付。

### 3. 商品房竣工後銷售

根據《銷售辦法》，商品房僅在符合下述先決條件的情況下，方可在竣工後進行銷售：

- (1) 現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；
- (2) 取得土地使用權證書或者使用土地的批准文件；
- (3) 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- (4) 已通過竣工驗收；
- (5) 拆遷安置已經落實；
- (6) 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
- (7) 已完成物業管理計劃。

國家發改委於2011年3月16日頒佈並於2011年5月1日起生效的《商品房銷售明碼標價規定》中規定，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經營者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。就已獲得房地產預售許可或辦理現房銷售備案的房地產開發項目，房地產經營者須在規定時間內一次性公開全部可售房源。此外，對於已出售的房源，房地產經營者須披露有關資料，並披露實際成交價。房地產經營者不得在明碼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。另外，房地產經營者不得以虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦不得使用虛假或誤導的價格標示方式進行價格欺詐。

## 監管概覽

國務院辦公廳於2013年2月26日發佈了《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。該通知旨在穩定房地產市場價格，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：

- (1) 購房限制；
- (2) 提高購置二套住房的首付；
- (3) 暫停第三套或以上住房購置按揭；及
- (4) 對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

### (二) 物業抵押

《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》是中國的房地產抵押領域的主要法律法規。根據前述法律法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。將依法取得的房屋所有權進行抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦必須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合同後，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。房地產抵押合同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」，並向抵押權人發出《房屋他項權證》。如果用預售或在建商品房作抵押，登記部門須在抵押合同上記錄有關詳情。如果房地產的建設在抵押期間完工，相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。

### (三) 物業租賃

《城鎮土地條例》、《城市房地產管理法》均允許租賃、出讓土地使用權及其上興建的房屋，住建部於2010年12月1日頒佈並生效的《商品房屋租賃管理辦法》(「租賃辦法」)，取代了《城市房屋租賃管理辦法》。根據《租賃辦法》，在租賃合同訂立後30日內，有關訂約方須到當地的房屋管理部門進行登記備案。不遵守上述登記備案規定，單位可能被處以人民幣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1999年3月15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。

---

## 監管概覽

---

### 八. 房地產融資

#### (一) 貸款與房地產開發企業

中國人民銀行於2003年6月5日發佈了《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、大面積、高檔商品房、別墅等項目應適當限制。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%，嚴禁銀行墊付資金予房地產開發商為營運資金或支付土地出讓金。

國務院於2003年8月12日發佈了《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等發展住房信貸的措施。

中國銀行業監督管理委員會（「銀監會」）於2004年8月30日頒發了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。該指引規定：

1. 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及建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款；
2. 對申請貸款的房地產開發企業，商業銀行應要求其開發項目資本金比例不低於35%；
3. 商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制；及
4. 商業銀行應對申請貸款的房地產開發企業進行深入調查審核：包括企業的性質、股東構成、資質信用等級等基本背景，近三年的經營管理和財務狀況，以往的開發經驗和開發項目情況，與關聯企業的業務往來等。

中國人民銀行和銀監會於2007年9月27日發佈了《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，以防止銀行過度發放信貸。該通知強調，對經國土資源部及建設主管部門查實具有囤積土地、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，商業銀行亦不得接受其作為貸款的抵押物。

---

## 監管概覽

---

中國人民銀行與銀監會於2008年7月29日發佈了《關於金融促進節約集體用地的通知》。該通知規定：

1. 禁止商業銀行向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
2. 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；
3. 對超過土地出讓合同規定的動工開發日期滿一年，完成擬定項目面積不足三分之一或投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或延長貸款期限；
4. 禁止商業銀行向土地已閒置兩年以上的房地產開發商發放貸款；及
5. 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

國務院於2009年5月25日發佈了《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%。這些規例均適用於境內外投資項目。

國務院辦公廳於2010年1月7日發佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定嚴禁銀行向違反信貸規定或政策的房地產開發項目或房地產開發商發放貸款。

中國人民銀行及銀監會於2010年9月29日頒佈《有關實施國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定：為進一步加強房地產信貸風險管理制度，嚴禁對項目資本金不足、四證不齊等不合規房地產開發企業發放貸款。凡金融機構及（或）土地資源部門以及主管建設機關經盡職調查後發現房地產企業在反收購土地、投機土地、囤地及炒地方面有違法律法規，有關金融機構不得向相關開發商提供新貸款，並立即對現有貸款採取財產保全措施。

中國人民銀行和銀監會於2010年9月29日聯合發佈了《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、更改土地用途和性質、拖延開工完工時間、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的信貸展期。

### **(二) 信託融資**

全國人大常委會於2001年4月28日頒佈了《中華人民共和國信託法》（「《信託法》」）。該法於2001年10月1日生效。《信託法》規定，委託人、受託人及受益人在中國境內進行民事、營業、公益信託活動均應受信託法規範。《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

## 監管概覽

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。如果受託人死亡或作為法人依法解散、被依法撤銷或者被宣告破產時，且託管職責應相應終止時，那麼信託財產不屬於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，並應當採用書面形式。設立信託，必須有確定的信託財產，並且包括合法的財產權利在內的該信託財產必須是委託人合法所有的財產。如果有關法律或者行政法規規定應當辦理信託設立登記手續的，那麼應當依法辦理信託登記，否則該信託不具有法律效力。

銀監會於2007年1月23日頒佈並於2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》中規定，「信託融資公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和《信託公司管理辦法》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律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由財產，也不屬於信託融資公司對受益人的負債。信託融資公司通過清算或者解散終止時，信託財產不屬於其清算財產。

銀監會於2007年1月23日頒佈並於2007年3月1日生效，並於2007年3月1日實施，隨後於2008年12月27日修訂並於2009年2月4日實施的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》（「信託計劃管理辦法」）適用於在中國設立集合資金信託計劃（「信託計劃」）。根據《信託計劃管理辦法》，信託計劃須根據相關行業政策、法律法規設立，並須有明確的投資目標和戰略。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處分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。如果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法規披露關於信託計劃的信息。

中國銀監會於2008年10月28日發佈了《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：

1. 嚴禁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房地產項目發放信託貸款，嚴禁以投資附加回購承諾、商品房預售回購等方式間接發放房地產貸款：

## 監管概覽

2. 申請信託公司貸款（包括以投資附加回購承諾、商品房預售回購等方式的間接貸款）的房地產開發企業資質應不低於國家建設行政主管部門核發的二級房地產開發資質；
3. 開發項目資本金比例應不低於35%（經濟適用房除外）；
4. 嚴禁向房地產開發企業發放流動資金貸款，嚴禁以購買房地產開發企業資產附回購承諾等方式變相發放流動資金貸款，不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓價款的貸款；及
5. 對政府土地儲備機構的貸款應以抵押貸款方式發放，所購土地應具有合法的土地使用證，貸款額度不得超過所收購土地評估值的70%，貸款期限最長不得超過2年。

### （三）個人住房貸款

#### 1. 國家規定

中國人民銀行於2006年5月31日發佈了《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，自2006年6月1日起，個人住房按揭貸款的首付款比例不得低於購買價的30%。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。

中國人民銀行、中國銀監會於2007年9月27日發佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。該通知規定對於購買第二套住房的購房者，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。根據中國人民銀行、中國銀監會頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家庭成員（包括債務人、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。

國務院辦公廳於2010年1月7日發佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括債務人、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。

國務院於2010年4月17日發佈了《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此開始實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定：

- (1) 對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員（包括債務人、其配偶及未成年子女，下同），貸款首付款比例不得低於30%；
- (2) 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

## 監管概覽

- (3) 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，對房價過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

住建部、中國人民銀行和中國銀監會於2010年5月26日聯合發佈了《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》。該通知規定了商業性個人住房貸款申請第二套住房認定標準：貸款申請人擁有的住房套數，應根據擬使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的家庭成員（包括貸款申請人、配偶及未成年子女）名下實際擁有的成套住房數量進行認定。對貸款申請人的商業性個人住房貸款申請或授權，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記錄查詢，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。

中國人民銀行和中國銀監會於2010年9月29日發佈了《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》。該通知規定對所有以按揭貸款購買首套住房的購房者，最低首付款比例提高至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住房擔保貸款。

住建部、財政部、中國人民銀行和中國銀監會於2010年11月2日聯合發佈了《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》。該通知規定：

- (1) 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。
- (2) 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%；套型面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%。
- (3) 第二套住房的住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善職工居住條件的普通自住房。第二套住房的貸款首付款比例不得低於總購買價的50%，貸款利率不得低於同期首套住房的住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。
- (4) 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。

中國人民銀行及中國銀監會於2014年9月29日聯合發佈了《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》。該通知規定了對於貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。對擁有1套住房並已結

## 監管概覽

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2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。

中國人民銀行、住房城鄉建設部、中國銀行業監督管理委員會於2015年3月30日聯合發佈了《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》。該通知規定：

- (1) 鼓勵銀行業金融機構繼續發放商業性個人住房貸款與住房公積金委託貸款的組合貸款，支持居民家庭購買普通自住房。對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為不低於40%，具體首付款比例和利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等合理確定。
- (2) 繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。

住房城鄉建設部、商務部及中國人民銀行於2015年8月31日聯合頒佈《關於調整住房公積金個人住房貸款購房最低首付款比例的通知》。該通知規定，「對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的居民家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買住房的，最低首付款比例降低至20%」。

2015年9月24日，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》。該通知明確，在不實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例不得低於25%。

### 2. 地方規定

#### 河南省：

2015年4月17日，河南省住房城鄉建設廳、省發展改革委、省國土資源廳、省財政廳、省地稅局、人行鄭州中心支行、河南銀監局聯合發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》。隨後，河南省政府於2015年4月21日轉發了《河南省人民政府辦公廳轉發省住房城鄉建設廳等部門關於促進房地產市場平穩健康發展若干意見的通知》。前述通知規定：

- (1) 對貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍；對擁有1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的，銀行業金融機構執行首套房貸款政策；對擁有1套住房且

## 監管概覽

相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房的，最低首付款比例不低於40%，在國家統一信貸政策基礎上，銀行業金融機構合理確定商業性個人住房貸款最低首付比例和利率水平。

- (2) 銀行業金融機構應優先滿足購買首套房、首套改善性住房的貸款需求，提高貸款審批效率，縮短放款週期；在貸款合同簽訂時，應承諾放款日期，並在約定期限內放款。
- (3) 本省地方法人金融機構對貸款購買首套房、首套改善性普通自住房的家庭，貸款利率原則上不高於貸款基準利率。
- (4) 放寬住房公積金貸款條件。職工連續足額繳存住房公積金6個月以上（含6個月），可申請住房公積金個人住房貸款。繳存職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房的，最低首付款比例為20%，最高貸款額度不低於當地建築面積90平方米商品住房總房款的80%，還貸年齡可延長至法定退休年齡後5年。對擁有1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住房公積金貸款購買普通自住房的，最低首付款比例為30%。
- (5) 放寬住房公積金提取條件。職工購買自住房的，可憑5年內的購房合同（房屋所有權證）申請提取住房公積金，並可同時提取配偶、父母、子女的住房公積金，提取總額不超過房價總額。職工連續足額繳存住房公積金滿3個月，可憑無房產證明提取住房公積金支付房租。非本行政區域戶籍職工與所在單位終止勞動關係的，可申請一次性銷戶提取。
- (6) 減免住房交易有關稅費。全面落實國家相關稅費優惠政策。個人將購買2年以上（含2年，下同）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅，個人購買住房時間按現行政策規定執行。個人對外銷售購買2年以上的非普通住房，按其銷售收入減去購買房屋價款後的差額徵收營業稅。

## 監管概覽

海南省：

海南省人民政府於2008年11月19日頒佈並實施且於2011年12月15日修訂的《關於促進房地產業持續穩定健康發展的意見》。該意見規定：

- (1) 本省住房公積金正常繳存半年以上的居民可申請個人住房公積金貸款，商品住房貸款最長年限由男60歲、女55歲調整為男65歲、女60歲；住房公積金貸款最高金額海口、三亞市人民幣500,000元，其他市縣人民幣300,000元；住房公積金按揭貸款首付比例調整為20%。
- (2) 二手住房貸款最高年限20年，最高金額人民幣300,000元。
- (3) 各房地產開發企業及商業銀行要積極配合購房者辦理住房公積金貸款手續，對不配合或拒絕辦理的，按規定處理並通報批評。
- (4) 本省居民住房裝修，可申請提取本人住房公積金。住房裝修標準暫按不高於人民幣300元／平方米計算。

### 九. 物權

全國人大於2007年3月16日頒佈的《物權法》規定，國家及集體、個人或其他權利人的物權受法律保護，任何單位或個人不得侵犯。

1. 物權的種類及內容應於法律中列明，一項不動產的物權設立、變更、轉讓或消滅應依據法律登記。除非法律另有規定，否則一項不動產的物權設立、變更、轉讓或消滅在依據法例登記後即行生效。
2. 一項動產的物權的設立或轉讓應依據法律交付。除非法律另有規定，否則動產的物權設立或轉讓在交付時即行生效。

此外，國務院於2014年11月24日發佈並於2015年3月1日起實施了《不動產登記暫行條例》。根據該條例，國家實行不動產統一登記制度。不動產，是指土地、海域以及房屋、林木等定著物。適用範圍為不動產首次登記、變更登記、轉移登記、註銷登記、更正登記、異議登記、預告登記、查封登記等。不動產以不動產單元為基本單位進行登記。不動產單元具有唯一編碼。

## 監管概覽

### 十. 中國稅制

#### (一) 所得稅

根據全國人大於2007年3月1日頒佈並於2008年1月1日實施的《中華人民共和國企業所得稅法》，企業所得稅的稅率為25%，但享有優惠稅項的企業除外。

根據國務院於2007年12月26日頒佈的《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，原享受企業所得稅「兩免三減半」、「五免五減半」等定期減免稅優惠的企業，在新稅法施行後繼續按原稅收法律、行政法規及相關文件規定的優惠辦法及年限享受至期滿為止，但因未獲利而尚未享受稅收優惠的，其優惠期限從2008年1月1日起計算。

#### (二) 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，隨後於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日起實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，在中國境內提供本條例規定的勞務、轉讓無形資產或者銷售不動產的單位和個人應當繳納營業稅。銷售房地產及其他土地新建增值設施需要向有關地方稅務機關繳納營業稅，稅率為營業額5%。

根據國家稅務總局於2008年3月27日發佈並實施的《關於土地使用權歸還給土地所有者行為營業稅問題的通知》，納稅人將土地使用權歸還給土地所有者時，只要出具縣級（含）以上地方人民政府收回土地使用權的正式文件，可豁免徵收營業稅。

根據財政部與國家稅務總局於2015年3月30日發佈並於2015年3月31日實施的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定個人將購買不足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房屋的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。

#### (三) 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈於1994年1月1日起實施且於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，土地增值稅適用於中國及外國的個人或企業投資者。土地增值稅應當於土地增值時繳付，即以銷售所得款扣除各項指定項目後的差額為基準。土地增值稅應按照30%至60%的超額累進稅率計算。除上述扣除項目外，物業開發商可享受額外扣減，相當於就取得土地使用

## 監管概覽

權所支付的金額以及開發土地和建設新房屋或相關設施成本的20%。若納稅人建造普通住房而增值額未超過中國法律准許的扣除項目總額的20%，則可免徵土地增值稅；反之若增值額超過扣除項目總和的20%，則該等豁免將不適用，則納稅人應在扣除項目的基礎上就增值總額繳納土地增值稅，該等扣除項目包括如下事項：

1. 取得土地所有權所支付的金額；
2. 開發土地的成本、費用；
3. 新建房及配套設施的成本、費用，或者房屋和建築物的評估價格；
4. 與轉讓房地產相關的稅款；及
5. 財政部規定的其他扣除項目。

土地增值稅的超額累計稅率的計算方法如下：

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

如果納稅人興建普通標準住宅公寓且增值金額不超過中國法律准許的扣除項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。

國家稅務總局於2006年12月28日發佈並於2007年2月1日實施了《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》。根據該通知，土地增值稅應以國家有關部門審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。

### (四) 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日起實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》的規定，在中華人民共和國境內轉移土地使用權或房屋所有權的受讓人須繳納契稅。應繳稅的轉讓行為包括：

1. 國有土地使用權出讓；
2. 土地使用權轉讓，包括出售、贈與和交換；
3. 房屋買賣；
4. 房屋贈與；及
5. 房屋交換。

契稅稅率為3%至5%。契稅的適用稅率，由中國的省、自治區或直轄市政府有權按照各地區相關物業的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

## 監管概覽

有下列情形之一的，減徵或免徵契稅：

1. 國家機關、事業單位、社會團體、軍事單位受讓土地、房屋用於辦公、教學、醫療、科研和軍事設施的，免徵契稅；
2. 城鎮職工按規定第一次購買公有住房的，免徵契稅；
3. 因不可抗力滅失住房而重新購買住房的，酌情予以減徵或免徵契稅；及
4. 財政部規定的其他減徵、免徵契稅的項目。

有關土地或房屋及用途改變不再屬於上述範圍，則不可減徵或免徵契稅，同時須按減徵或免徵契稅款的相同金額補繳契稅。

根據財政部於1997年10月1日施行的《中華人民共和國契稅暫行條例實施細則》的規定，土地、房屋權屬以下列方式轉移的，視同土地使用權轉讓、房屋買賣或者房屋贈與徵稅：

1. 以土地、房屋權屬作價投資、入股；
2. 以土地、房屋權屬抵債；
3. 以獲獎方式承受土地、房屋權屬；及
4. 以預購方式或者預付集資建房款方式承受土地、房屋權屬。

財政部、國家稅務總局和住建部於2010年9月29日發佈並於2010年10月1日實施了《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》。根據該通知，對於個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。

### **(五) 城鎮土地使用稅**

國務院於2006年12月31日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，根據上述經修訂的條例，自2007年1月1日起，城鎮土地使用稅按高於原稅率三倍的稅率徵收。

### **(六) 房產稅**

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施，隨後於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》的相關規定，企業所擁有的物業需要根據當地情況，按浮動稅率徵收房產稅。房產稅按房產原值減去標準扣除項（介於房產原值10%至30%，具體由當地政府決定）後按照1.2%的稅率計算，或按租金收入的12%的稅率計算。

## 監管概覽

### 1. 河南

根據河南省人民政府於1987年1月1日實施，2010年12月27日修訂並於2011年1月5日實施的《河南省房產稅暫行條例實施細則》的規定，在城市、縣城、工礦區開徵房產稅，農村不徵收。建制鎮房產稅是否開徵、何時開徵，由省轄市人民政府確定。房產稅依照房產原值一次減除30%後的余值計徵，年稅率為1.2%。沒有房產原值作為依據的，由房產所在地稅務機關參考同類房產核定。房產出租的，以房產租金收入計徵，年稅率為12%。房產稅按年徵收，分季繳納。具體繳納時間，由市、縣稅務局確定。房產稅由房產所在地稅務機關徵收。

下列房產免徵房產稅：

- (1) 《中華人民共和國房產稅暫行條例》第5條規定的房地產；
- (2) 工礦企業辦的學校、醫院、幼兒園、職工食堂自用的房產；
- (3) 工會辦的療養院自用的房產；
- (4) 經省財政廳批准免稅的其它房產。

### 2. 海南

根據海南省地方稅務局於1999年2月10日發佈並實施的《海南省地方稅務局關於房產稅若干政策問題的通知》的規定，關於商品房的徵稅問題開發經營商品房的單位，其建成的商品房，亦屬房產。為了鼓勵盤活房地產市場，由開發經營單位向主管稅務機關提出書面申請，經市、縣地方稅務機關審核，報省地方稅務機關批准，商品房在未出售前，可暫不徵收房產稅。但有下列情形之一的，應按規定徵稅：（一）開發商自己使用的；（二）用於出租或出借的；（三）分配給本單位職工居住而未給個人辦理產權過戶的。關於依照房產原值計稅扣除標準的問題海南省房產稅依照房產原值一次減除30%後的余值計算繳納。關於房產稅的納稅期限和匯算清繳時間我省依據房產原值繳納的房產稅按年計算，分季預繳，每季終了後1至10日為納稅申報期限，每年10月1日至11月10日為房產稅匯算清繳時間，清繳上年第四季度及本年第一至第三季度的房產稅；依據房屋出租繳納的房產稅按月申報繳稅，每月終了後1-10日為納稅申報期限。

## 監管概覽

### (七) 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人應當以繳納的產品稅、增值稅、營業稅稅額為依據繳納城市維護建設稅。繳納人所在地位於市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、城鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或者鎮的，稅率為1%。

### (八) 教育費附加

根據國務院於1986年4月28日頒佈、其後分別於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅的納稅人，除按照於1984年12月13日頒佈的《關於籌措農村學校辦學經費的通知》中規定繳納農村教育事業費附加的納稅人外，都應當繳納教育費附加。教育費附加以繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額為計算依據，教育費附加稅率為3%。

## 十一. 穩定房價的措施

### (一) 國家規定

國務院辦公廳於1999年5月6日發佈並實施了《關於加強土地轉讓管理嚴禁炒賣土地的通知》。該通知規定，商業、旅遊、娛樂和豪華住宅等經營性用地，原則上必須以招標、拍賣方式提供。出讓土地首次轉讓、出租、抵押，必須符合法律規定和出讓合同約定的條件，不符合條件的不得轉讓、出租、抵押。劃撥土地使用權轉讓、出租等，必須經有批准權的人民政府批准。嚴禁利用建設項目、規劃許可證和用地紅線圖轉讓等形式變相「炒賣」土地。對已批准立項的建設項目，其建設用地符合土地利用規劃的，必須限期辦理用地手續。國有企業改組、改制等涉及土地使用權交易時，不得低價售賣土地，要擬訂土地資產處置方案，中央企業要選擇減輕中央財政負擔的方案，報國務院土地行政主管部門批准。

國土資源部於2003年9月4日發佈並實施了《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》。自頒佈之日起，高檔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。

## 監管概覽

國務院辦公廳於2005年3月26日發佈了《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，建設部、發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、稅務總局和銀監會等國務院七部門於2005年4月30日頒佈了《關於切實穩定住房價格工作的通知》。該意見規定：

1. 各地城市規劃行政主管部門要在符合城市總體規劃的前提下，根據當地政府確定的中低價位普通商品住房和經濟適用住房的建設需求，加快工作進度，優先審查規劃項目，在項目選址上予以保證。同時，要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。
2. 要充分運用稅收等經濟手段調節房地產市場，加大對投機性和投資性購房等房地產交易行為的調控力度。自2005年6月1日起，對個人購買住房不足2年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過2年（含2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2年（含2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。
3. 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。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門不得為其辦理轉讓等手續；房屋所有權申請人與登記備案的預售合同載明的預購人不一致的，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案，防範私下交易行為。

國務院辦公廳於2006年5月24日轉發了建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知規定以下內容：

1. 重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品住房；
2. 為進一步抑制投機和投資性購房需求，從2006年6月1日起，對購買住房不足5年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過5年（含5年）轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過5年（含5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；

## 監管概覽

3. 為抑制房價過快上漲，從2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。考慮到中低收入群體的住房需求，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20%的規定；
4. 繼續停止別墅類房地產開發項目土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房土地供應；
5. 加強拆遷計劃管理，合理控制城市房屋拆遷規模和進度，減緩被動性住房需求的過快增長；
6. 自2006年6月1日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房（含經濟適用住房）面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准；及
7. 抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。

建設部於2006年7月6日發佈並實施了《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》。該意見規定，各城市（包括縣城）從2006年6月1日起計算年度新審批、新開工的商品住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房（含經濟適用住房）面積所佔比重，必須達到70%以上。各地應根據當地住房調查的實際狀況以及土地、能源、水資源和環境等綜合承載能力，分析住房需求，制定住房建設規劃，合理確定當地新建商品住房總面積的套型結構比例。

國務院於2007年8月7日發佈並實施了《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，具體內容如下：

1. 各地方部門認真落實《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》；
2. 重點發展中低價位、中小套型普通商品住房，增加住房有效供應；
3. 城市新審批、新開工的住房建設，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；及
4. 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%。

## 監管概覽

國土資源部於2007年9月30日發佈並實施了《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》，並於2010年12月3日對其進行了修訂。該通知要求：

1. 報國務院和省級人民政府批准的城市建設用地中涉及的住宅用地，必須單獨列出，其中廉租住房、經濟適用住房以及中低價位、中小套型普通商品住房用地不得低於申報住宅用地總量的70%；及
2. 對列入年度土地供應計劃的廉租住房和經濟適用住房建設用地，市、縣國土資源管理部門要優先供應。

國務院辦公廳於2010年1月7日發佈並實施了《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定：

1. 增加保障性住房和普通商品住房有效供給。加快中低價位、中小套型普通商品住房建設。增加住房建設用地有效供應，提高土地供應和開發利用效率；
2. 合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求。加大差別化信貸政策執行力度。繼續實施差別化的住房稅收政策；
3. 加強風險防範和市場監管。加強房地產信貸風險管理，繼續整頓房地產市場秩序，進一步加強土地供應管理和商品房銷售管理，加強市場監測；
4. 加快推進保障性安居工程建設，力爭到2012年末，基本解決15.4百萬戶低收入住房困難家庭的住房問題。中央將加大對保障性安居工程建設的支持力度，適當提高對中西部地區廉租住房建設的補助標準，改進和完善中央補助資金的下達方式，調動地方積極性，確保資金使用效果；及
5. 落實地方各級人民政府責任，進一步健全和落實穩定房地產市場、解決低收入家庭住房困難問題由省級人民政府負總責，市、縣人民政府抓落實的工作責任制。

國土資源部於2010年3月8日發佈並實施了《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：

1. 確保保障性住房、棚戶改造和自住性中小套型商品房建房用地，確保上述用地不低於住房建設用地供應總量的70%。要嚴格控制大套型住房建設用地，嚴禁向別墅供地；
2. 嚴格規範商品房用地出讓行為。設定嚴格的土地出讓條件；嚴格規範土地出讓底價。各地應按規定及時更新基準地價並向社會公佈；

## 監管概覽

3. 嚴格審查土地競買人資格。對用地者欠繳土地出讓價款、閒置土地、囤地炒地、土地開發規模超過實際開發能力以及不履行土地使用合同的，市、縣國土資源管理部門要禁止其在一定期限內參加土地競買；及
4. 嚴格管理土地出讓合同。土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過合同簽訂後一年。

國土資源部與住建部於2010年9月21日聯合發佈並實施了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。該通知規定：

1. 要在確保保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地不低於住房用地供應總量70%的基礎上，結合各地實際，選擇地塊，探索以劃撥和出讓方式加大公共租賃住房供地建房、逐步與廉租住房並軌、簡化並實施租賃住房分類保障的途徑；
2. 在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；
3. 對發現並核實競買人存在下列違法違規違約行為的，在結案和問題查處整改到位前，國土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動：(1)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為的；(2)存在非法轉讓土地使用權等違法行為的；(3)因企業原因造成土地閒置一年以上的；(4)開發建設企業違背出讓合同約定條件開發利用土地的；
4. 各類住房建設項目應當在劃撥決定書和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竣工；
5. 嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1；及
6. 土地出讓必須以宗地為單位提供規劃條件、建設條件和土地使用標準，嚴格執行商品住房用地單宗出讓面積規定，不得將兩宗以上地塊捆綁出讓，不得「毛地」出讓。

國土資源部於2010年12月19日發佈並實施了《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》。該通知規定：

1. 未完成2010年保障性住房建設用地供應任務，保障性住房、棚戶區改造住房、中小套型普通商品住房「三類用地」供應總量未達到住房用地供應總量70%的市縣，年底前不得出讓大戶高檔商品住宅用地；

---

## 監管概覽

---

2. 對招拍掛出讓中溢價率超過50%、成交總價或單價創歷史新高的地塊，市、縣國土資源主管部門要分別上報國土資源部和省（區、市）國土資源主管部門；及
3. 障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須依法沒收違法所得，收回土地使用權，由市、縣國土資源主管部門重新招拍掛出讓。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

國務院辦公廳於2011年1月26日發佈並實施了《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。該通知規定：

1. 調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅；對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍；
2. 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權，並處以閒置一年以上罰款。要依法查處非法轉讓土地使用權的行為，對房地產開發建設投資達不到25%以上的（不含土地價款），不得以任何方式轉讓土地及合同約定的土地開發項目；及
3. 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施。原則上對已擁有1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1套住房（含新建商品住房和二手住房）；對已擁有2套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、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。

國務院辦公廳於2013年2月26日發佈並實施了《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。該通知規定：

1. 完善穩定房價工作責任制。國務院有關部門要加強對省級人民政府穩定房價工作的監督和檢查。對執行住房限購和差別化住房信貸、稅收等政策措施不到位、房價上漲過快的，要進行約談和問責。

## 監管概覽

2. 堅決抑制投機投資性購房。繼續嚴格執行商品住房限購措施、繼續嚴格實施差別化住房信貸政策和充分發揮稅收政策的調節作用。稅務、住房城鄉建設部門要密切配合，對出售自有住房按規定應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等歷史信息能核實房屋原值的，應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵；
3. 增加普通商品住房及用地供應。原則上2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量；及
4. 加強市場監管和預期管理。加強房地產企業信用管理，研究建立住房城鄉建設、發展改革、國土資源、金融、稅務、工商、統計等部門聯動共享的信用管理系統，及時記錄、公佈房地產企業的違法違規行為。對存在閒置土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門要建立聯動機制，加大查處力度。國土資源部門要禁止其參加土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門要禁止其通過信託計劃融資。

國土資源部和住建部於2015年3月25日發佈並實施了《關於優化2015住房及用地供應結構促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定：

1. 合理安排住房及其用地供應規模。住房供過於求的，要適當控制2015年住房開發建設規模、進度；
2. 優化住房及用地供應結構。對於在建商品住房項目，各地國土資源、城鄉規劃主管部門在不改變用地性質和容積率等必要規劃條件的前提下，允許房地產開發企業適當調整套型結構，對不適應市場需求的住房戶型做出調整，滿足合理的自住和改善性住房需求；及
3. 房地產供應明顯偏多或在建房地產用地規模過大的市、縣，國土資源主管部門、住房城鄉建設、城鄉規劃主管部門可以根據市場狀況，研究制訂未開發房地產用地的用途轉換方案，通過調整土地用途、規劃條件，引導未開發房地產用地轉型利用，用於國家支持的新興產業、養老產業、文化產業、體育產業等項目用途的開發建設，促進其它產業投資。

## 監管概覽

建設部、商務部、國家發改委（中華人民共和國國家發展和改革委員會）、中國人民銀行（中國人民銀行）、國家工商總局（中華人民共和國國家工商行政管理總局）及國家外匯管理局於2015年8月19日頒佈並實施了《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》（122號文）。該通知規定：「境外機構在境內設立的分支、代表機構（經批准從事經營房地產的企業除外）和在境內工作、學習的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住商品房。對於實施住房限購政策的城市，境外個人購房應當符合當地政策規定」。

### （二）地方規定

#### 1. 河南

河南省住房和城鄉建設廳、河南省發展和改革委員會、河南省國土資源廳、中國人民銀行鄭州中心支行、中國銀行業監督管理委員會河南監管局於2014年9月30日聯合頒佈了《關於促進全省房地產市場平穩健康發展的若干意見》。意見規定：

- (1) 積極支持居民家庭合理的住房貸款需求。對於貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。對擁有1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2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；及
- (2) 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。對於建設144平方米以下中小戶型、普通商品房項目，項目最低資本金按20%執行，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。

## 監管概覽

2015年4月17日，省住房城鄉建設廳、省發展改革委、省國土資源廳、省財政廳、省地稅局、人行鄭州中心支行、河南銀監局發佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》。隨後，河南省政府於2015年4月21日轉發了《省住房城鄉建設廳等部門關於促進房地產市場平穩健康發展若干意見的通知》。前述通知規定：

- (1) 對貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍；對擁有1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的，銀行業金融機構執行首套房貸款政策；對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房的，最低首付款比例不低於40%，在國家統一信貸政策基礎上，銀行業金融機構合理確定商業性個人住房貸款最低首付比例和利率水平；
- (2) 銀行業金融機構應優先滿足購買首套房、首套改善性住房的貸款需求，提高貸款審批效率，縮短放款週期；在貸款合同簽訂時，應承諾放款日期，並在約定期限內放款；
- (3) 本省地方法人金融機構對貸款購買首套房、首套改善性普通自住房的家庭，貸款利率原則上不高於貸款基準利率；
- (4) 支持房地產開發企業合理融資需求。對保障性住房項目和144平方米以下的普通商品住房項目，項目最低資本金按20%執行，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%；
- (5) 放寬住房公積金貸款條件。職工連續足額繳存住房公積金6個月以上（含6個月），可申請住房公積金個人住房貸款。繳存職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房的，最低首付款比例為20%，最高貸款額度不低於當地建築面積90平方米商品住房總房款的80%，還貸年齡可延長至法定退休年齡後5年。對擁有1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住房公積金貸款購買普通自住房的，最低首付款比例為30%；
- (6) 放寬住房公積金提取條件。職工購買自住房的，可憑5年內的購房合同（房屋所有權證）申請提取住房公積金，並可同時提取配偶、父母、子女的住房公積金，提取總額不超過

## 監管概覽

房價總額。職工連續足額繳存住房公積金滿3個月，可憑無房產證明提取住房公積金支付房租。非本行政區域戶籍職工與所在單位終止勞動關係的，可申請一次性銷戶提取；及

- (7) 減免住房交易有關稅費。全面落實國家相關稅費優惠政策。個人將購買2年以上（含2年，下同）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅，個人購買住房時間按現行政策規定執行。個人對外銷售購買2年以上的非普通住房，按其銷售收入減去購買房屋價款後的差額徵收營業稅。

### 2. 海南

2008年11月19日，海南省人民政府頒佈並實施了《海南省人民政府關於促進房地產業持續穩定健康發展的意見》（於2011年12月15日修訂）。該意見規定：

- (1) 將我省享受稅收優惠政策普通住房標準調整為：同時具備住宅小區容積率1.0以上，單套建築面積144平方米以下（含144平方米）二個條件；
- (2) 從2008年11月1日起，對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅；對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅；及
- (3) 從2008年11月1日起，對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫時統一下調到1%。從本意見發佈實施之日起至2009年12月31日，本省居民購買首套自住普通住房（含經濟適用住房、限價商品住房），已按規定繳納契稅的居民，由納稅所在地政府按其購房款總額的1.0%予以補貼。

2010年1月21日，海南省住房和城鄉建設廳發佈並施行了《海南省住房和城鄉建設廳關於規範房地產市場秩序促進房地產業平穩健康發展的通知》。該通知要求各市、縣、自治縣住建、規劃、房產局盡快會同工商、物價等部門開展房地產市場檢查整頓，重點對已批准預售項目和未達到預售許可就擅自銷售的項目進行以下全面檢查整頓：

- (1) 經批准預售的項目是否在10日內全部公佈房源並明碼標價，已銷售的商品住房是否及時開具發票，並辦理買賣合同備案及預告登記；

## 監管概覽

- (2) 嚴查捂盤惜售、炒房和哄抬價格等行為。如發現捂盤、惜售、不按申報價格明碼標價和未經備案哄抬價格的行為，責令三天內進行整改，逾期不加以整改的，將予以處罰，並記入企業信用檔案，列入黑名單予以曝光，以後不再批准土地供應，將開發企業踢出海南市場；及
- (3) 對未達到預售許可的，不得以「內部認購」、「預交誠意金」、「發放VIP卡」等任何含有預訂款性質的名義或方式進行促銷。一經查實進行違規促銷的，責令即時整改，並予以處罰，記入企業信用檔案，列入黑名單。

2010年2月26日，海南省人民政府辦公廳頒佈了《海南省人民政府辦公廳貫徹國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展通知的實施意見》。該意見中提到：

- (1) 加強和完善土地市場監管，防範惡意炒賣土地行為。對已出讓的土地，未按規定的開發期限開發建設，造成土地閒置的，土地行政主管部門應依照法律法規和有關規定予以處置，依照規定應無償收回的，堅決予以收回。在規定時限內，投資額未達到開發投資總額25%的，房地產土地使用權嚴禁轉讓、聯營合作、作價出資（入股）和抵押。嚴禁變相違規轉讓土地使用權。土地轉讓成交價格比市、縣土地行政主管部門委託評估價低20%，或比區域基準地價低20%的，市、縣人民政府可以優先收購；
- (2) 在訂立商品住房買賣合同後，開發企業應在預售後10天內辦理備案手續和預告登記。逾期不辦理備案手續和預告登記的，暫停預售許可。完善預售許可制度，加強預售資金監管。商品住房項目規模在3萬平方米以下的，應一次性申請預售許可。自2010年5月1日起，商品住房預售款應存放於開發企業指定的某一銀行賬戶，嚴禁開發企業直接收取現金。自2010年5月1日起，實行商品住房預售款監管制度。預售所得款項應用於該預售項目工程建設，不得挪作他用，並接受預售資金監管機構和銀行監管；及
- (3) 住房城鄉建設部門要會同監察、工商、價格等有關部門，加大對擾亂市場秩序等違法違規行為的查處力度。重點查處以下違規行為：1.未取得預售許可，但以「內部認購」、「預交誠意金」、「發放VIP卡」等含有預訂款名義或方式進行銷售的；2.捂盤惜售、囤積房源的；3.發佈虛假廣告、散佈虛假信息的；4.未按申報價格實行明碼標價、任意提高房價

## 監管概覽

的；5.未按規定時間公開全部房源、未按規定期限辦理合同備案的。對上述第1項行為，一經查實，由縣級以上房產管理部門依照《城市房地產開發經營管理條例》第39條的規定，責令停止銷售，沒收違法所得，並處以收取預付款1%以下的罰款。對上述第2、3、5項行為，一經查實，由縣級以上工商行政管理、房產管理部門責令即時整改，並按有關規定予以處罰；對上述第4項行為，一經查實，由縣級以上價格主管部門責令即時整改，並按有關規定予以處罰。省和市、縣房產管理部門應盡快建立健全房地產企業和個人誠信及信用評價制度，規範企業經營行為。對有上述行為的企業，一經查實予以曝光，並依照有關規定嚴肅處理。

2013年10月23日，海南省人民政府頒佈並實施了《關於促進房地產業持續健康發展的若干意見》。該意見規定：

- (1) 適當降低純商品住房開發的比例。自2013年起，逐步降低商品住房開發比例，增加高端、經營性房地產比重，力爭至2017年末，全省商品住房新開工面積佔商品房新開工面積的比例下降至70%；
- (2) 構建多元化的房地產產品體系。積極發展與旅遊業、當地特色產業及產業園區結合度高的度假酒店、療養、康體養生等經營性房地產；適度發展酒店式公寓等規劃建設標準高、生態環境好的高端旅居型產品；努力培育和發展產權式酒店、分時度假酒店等各種特色經營投資型房地產；及
- (3) 堅持精品化、特色化開發。鼓勵發展生態環境好、體現生態資源價值、基礎和服務設施配套齊全、物業服務規範，並具有地方資源、環境、文化特色且符合市場發展趨勢、具有高度成長性的房地產產品；鼓勵環保和社會責任意識強、有實力的企業，開發建設高品質、高價值、高享受的高端房地產項目，促進我省的土地資源「優質優用」。從政策和規劃上限制土地資源和環境資源的低水平、低品質開發。

2015年4月30日，海南省人民政府辦公廳發佈並實施了《關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》。該意見規定：

- (1) 除購買度假別墅外，各商業銀行對購買首套房、首套改善性住房申請貸款，執行貸款利率不高於基準利率，並應根據實際適當下浮貸款利率；
- (2) 鼓勵境外機構和個人，尤其是華僑和港澳台居民在我省購房置業。放寬急需緊缺人才的落戶條件。有序放寬本省戶籍居民到海口市、三亞市的落戶條件。

## 監管概覽

### 新加坡法規概覽

下文是有關本集團於最後實際可行日期的業務的新加坡主要法律和法規的概要。

我們已確定下列顯著影響本集團在新加坡的運營及相關監管機構的主要法律法規（不包括涉及一般業務規定的法規）：

#### (a) 進出口法規

根據《新加坡進出口規例法》(第272A章)，可能就所有或任何類別進口新加坡、自新加坡出口、經新加坡轉運或轉送的貨品的登記、規管及控制制定法規。我們聘用貨運代理承擔本集團產品的進出口事宜，而且貨運代理還會根據交易就進出口事宜作出必要的許可申請。

我們已根據進出口法規第IVA部及海關法規第XIVA部獲批准登記為「聲明實體」。

#### (b) 工廠登記

根據《2008年工作場所安全與衛生（工廠登記）法規》（「**WSH工廠法規**」），任何期望佔用或使用正透過貿易方式或以營利為目的開展任何建築施工或工程建設施工的任何處所的人士需要向工作場所安全與衛生專員提出申請，將該處所登記為「工廠」。

任何期望佔用或使用任何處所作為一間工廠，但該工廠不屬於**WSH工廠法規**附表一中所述工廠類別的工廠的人士須在開始運營工廠前，向工作場所安全與衛生專員發出通知，說明其佔用或使用該等處所作為工廠的意圖。但是，倘若工作場所安全與衛生專員認為已發出的通知中提及的工廠會對或可能對在工廠內工作的人士的安全、健康和福祉構成風險，工作場所安全與衛生專員可能透過發出書面通知，(i)指明該通知須開始不再有效的日期；及(ii)指示工廠的佔用者對工廠進行登記，即使該工廠不屬於**WSH工廠法規**附錄一中所描述的任何工廠類別。

我們的倉庫位於班丹彎8號，並不屬於**WSH工廠法規**附表一中所述工廠類別，因此，須向工作場所安全與衛生專員發出通知。我們已經向工作場所安全與衛生專員提呈有關通知。

#### (c) 《工作場所安全與衛生法》

《工作場所安全與衛生法》(第354A章) 規定，在合理可行的範圍內，所有僱主均有責任採取確保僱員工作時的安全與衛生所必須的措施。該等措施包括：

- (i) 為僱員提供和保持一個安全、沒有健康風險、具備足夠設施和安排的工作環境，以促進員工的工作福祉；
- (ii) 確保就僱員所使用的任何機械、設備、廠房、物品或過程採取充分的安全措施。
- (iii) 確保僱員沒有面臨因工作場所之內或附近在僱主控制下的事務的安排、處置、操控、組織、加工、儲存、運輸、運作或使用而產生的隱患；

## 監管概覽

- (iv) 建立和實施處理在該等人士工作時可能出現的緊急情況的程序；及
- (v) 確保工作中人士獲得進行工作所必需的充分指引、資料、培訓及監督。

相關監管機構、新加坡人力部委予僱主的更多具體責任載於《新加坡工作場所安全與衛生（一般條文）條例》中。

任何人士違反其職責即屬犯罪，而且若屬法人團體，一經定罪，則須處以最多500,000新元的罰款，如果在定罪後繼續觸犯法律，則該法人團體屬進一步犯罪，須在定罪後繼續犯罪期間就每天或每一階段的犯罪處以最多5,000新元的罰款。就累犯而言，倘若一名人士至少之前有一次犯下工作場所安全與衛生法所述的罪行，並引起任何人士的死亡，而且之後被判處犯有引起另一人士死亡的相同罪行，除訂明的任何監禁外，法庭可對該人士（如屬法人團體）處以最多1百萬新元的罰款，如若繼續犯罪，則在定罪後繼續犯罪期間就每天或每一階段的犯罪進一步處以最多5,000新元的罰款。

根據《工作場所安全與衛生法》，工作場所安全與衛生專員認為以下情況屬實時，可發出有關工作場所的補救令或停工令：

- (i) 工作場所的狀況或位置、或工作場所的機械、設備、廠房或物品的任何部分的使用方式，使得在工作場所進行的任何工序或工作，不能在適當考慮工作中人士的安全、健康及福祉的條件下進行；
- (ii) 任何人士違反了《工作場所安全與衛生法》規定的任何職責；或
- (iii) 任何人士作出任何行為，或未能作出任何行為，以致工作場所安全與衛生專員認為，對工作中人士的安全、健康及福祉將會或可能構成風險。

補救令將指令獲頒發該指令的人士採取工作場所安全與衛生專員認為合適的措施，以（其中包括）補救任何危險狀況，令工作場所內的工作或工序能在妥為顧及工作人員的安全、健康及福祉下進行。而停工令將指令獲發該指令的人士即時無限期停止進行任何工作或工序，或直至其採取工作場所安全與衛生專員規定的及其認為合適的有關措施，以補救任何危險狀況，令工作場所內的工作能在妥為顧及工作人員的安全、健康及福祉下進行。

工作場所安全與衛生理事會已批准行為守則，目的是按照《工作場所安全與衛生法》的規定，提供有關工作場所安全、健康和福祉的實務指引。

### (d) 《工傷賠償法案》

工商賠償受《工商賠償法案》(第354章)的管限，並受新加坡人力部的規管。《工商賠償法案》適用於就他們在僱傭期間遭受傷害的僱員，合約還規定了（其中包括）他們有權享有的賠償金額以及計算該等賠償的方法。

《工商賠償法案》規定，如果在任何僱傭中，因僱傭和僱傭期間的事故造成工人受傷，僱主有責任根據《工商賠償法案》的規定支付賠償。

## 監管概覽

而且，《工商賠償法案》規定（其中包括），倘若任何人士（下稱主事人）在其貿易或業務過程中或者出於貿易或業務目的，與任何其他人士（下稱僱主）簽訂有關僱主執行主事人承擔的全部或任何部分的工作，主事人有責任向受僱執行工作的任何工人支付其有責任支付的任何賠償，前提是該工人已即刻受僱於主事人。

僱主必須為根據服務合約獲聘的兩類僱員提供工傷賠償保險，但獲豁免者除外。第一類包括所有從事體力工作之僱員。第二類包括每月賺取1,600新元或以下的所有非體力勞動僱員。如未提供保險即屬違法，可處以最高10,000新元的罰款及／或最長12個月的監禁。

我們已投保工人賠償保單以承擔《工商賠償法案》規定的法定義務及責任。

### (e) 就業法

新加坡就業法（第91章）由新加坡人力部予以管理，且載明了基本就業條款及條件，以及僱主和新加坡就業法所涵蓋的僱員的權利和責任。

尤其是，新加坡就業法第四部分規定了月薪不超過4,500新元的工人和月薪不超過2,500新元的僱員（不包括工人）的休息日、工作時間和其他服務條件。

新加坡就業法第38(8)條規定，僱員在任何一天的工作時間均不得超過12個小時，特殊情況則除外，例如屬社區生活、國防或安全所必不可少的工作。此外，新加坡就業法第38(5)條將僱員的加班時間額度限制為每月72小時。

倘僱主要求某一僱員或某類僱員一天工作12小時以上或每月工作72小時以上，其必須就免除尋求勞工處處長事先批准。在考慮僱主的運營需求及僱員或某類僱員的衛生與安全之後，勞工處處長可能透過一份書面命令，依據勞工處處長認為合適的條件，使該等僱員免於加班限制。如獲免除，僱主應在該等僱員受僱之處醒目地展示該命令或其副件。

任何違反上述規定之僱主即屬犯罪，一經定罪，須處以至多5,000新元的罰款及倘若第二次或之後再次犯罪，則處以至多10,000新元的罰款或不超過12個月的監禁，或者兩者並處。

### (f) 外國工人僱傭

在新加坡僱傭外國工人須遵守新加坡外國工人僱傭法案（第91A章）並由新加坡人力部監管。

根據新加坡外國工人僱傭法案第5(1)條，在新加坡，任何人士皆不得僱傭外籍僱員，除非該人士已獲得有效工作證，準許外國工人為他工作。未能遵守或若違反新加坡外國工人僱傭法案第5(1)條的任何人士即屬犯罪，(a)一經定罪，須處以至少5,000新元及至多30,000新元的罰款或至多12個月的監禁，或者兩者並處；及(b)倘若第二次或其後再次定罪，(i)如屬個人，則處以至少10,000新元及至多30,000新元的罰款及至少一個月及至多12個月的監禁；或(ii)在任何其他情況下，處以至少20,000新元及至多60,000新元的罰款。

## 監管概覽

外國工人之僱主亦受（其中包括）新加坡就業法（第91章）、新加坡外國工人僱傭法案、新加坡移民法（第133章）及根據移民法出台的法規載明的條文所規限。

### (g) 個人資料保護法 個人資料保護法

新加坡2012年個人資料保護法（2012年第26號）規管機構對人員的個人資料的收集、使用及披露。個人資料保護法亦設立了個人資料保護委員會以管理及執行個人資料保護法。

機構必須履行個人資料保護法規定的以下責任：

- (a) 在收集、使用或披露人員的個人資料之前須獲得人員的同意，其目的是確保理性之人在相關情況下考慮其是否適當；
- (b) 將收集個人資料的目的告知人員；
- (c) 僅將個人資料用於人員同意的用途；
- (d) 建立適當機制以供人員撤回同意；
- (e) 倘若個人資料可能用於作出影響人員的決定，或可能披露予另一機構，則應作出合理努力確保所收集的個人資料準確完整；
- (f) 如有需要，更正人員的個人資料中的任何錯誤或遺漏；
- (g) 根據人員的要求，向人員提供機構管有及控制的其個人資料，以及關於過去一年中其個人資料的使用或披露方式的資訊；
- (h) 透過作出合理的安全安排保護個人資料，以防止出現未經授權的訪問、收集、使用、披露、複印、修改、處置或類似風險；
- (i) 只要可以合理地假設下列情況，即不再保留個人資料：
- (j) 保留個人資料不再對收集個人資料的目的有用；及
- (k) 不必再為商業或法律目的保留個人資料；
- (l) 不得將任何個人資料傳輸至新加坡以外的地區，根據個人資料保護法載明的規定傳輸者除外；及
- (m) 實施必要的政策及實踐以履行其於個人資料保護法下的責任，並應要求提供關於其政策及實踐的資訊。

倘個人資料保護委員會發現，某一機構未遵守個人資料保護法中的任何條文，則其可向該機構發出所有或任何以下指示：

- (a) 停止以違反個人資料保護法的方式收集、使用或披露個人資料；
- (b) 銷毀以違反個人資料保護法的方式所收集的個人資料；
- (c) 遵守個人資料保護委員會的任何指示，提供個人資料的訪問權限或更正個人資料；或
- (d) 支付一筆不超過1百萬新元的罰金。

除上述義務外，個人資料保護法亦設立謝絕來電登記處「**DNC登記處**」，該登記處允許個人登記其新加坡電話號碼以謝絕接收來自機構的營銷電話、手機短信和傳真。

## 監管概覽

機構必需制定適當的業務流程，以檢查個人是否已將其電話號碼於有關DNC登記處登記。任何人士不得向某一新加坡電話號碼發送「特定消息」，但經確認該電話號碼未於有關DNC登記處登記者除外。「特定消息」指（其中包括）宣稱要約供應或宣傳或促銷產品和服務的消息。任何人士如違反本條文即屬犯罪，可處以不超過10,000新元的罰款。

### 與[編纂]有關的監管批准

[編纂]

### 稅項

#### (a) 股息分派

新加坡納稅居民公司派付的股息將被視為來源於新加坡。自新加坡納稅居民公司獲得股息的新加坡納稅居民或非新加坡納稅居民股東無須繳納新加坡預扣稅。

根據新加坡單一公司稅制，新加坡納稅居民公司支付的稅項為最終稅項，且該公司的稅後利潤可分派予其股東作為稅項豁免（單一）股息。

由於本公司為新加坡納稅居民公司，本公司分派的股息將為稅項豁免（單一）股息。股東獲得的股息無須繳納新加坡所得稅，不論該股東為公司或個人及該股東是否為新加坡納稅居民。

#### (b) 出售普通股的收益

新加坡並無就資本收益徵收稅項。並無明確法律或法規陳述劃分某項收益性質是收入還是資本的特徵。該項特徵取決於有關購買或出售某項特定資產的事實及情況。一般來說，出售以長期投資為目的而收購的股份所產生的收益或利潤將被視為資本收益，無須繳納新加坡稅項。

另一方面，倘收益源自或與審計長認為屬於新加坡進行股份交易或買賣業務活動有關，該收益可能會被理解為屬收入性質，且須繳納新加坡所得稅。

就公司於2012年6月1日至2017年5月31日期間（包括首尾兩日）出售普通股而言，倘剝離資產公司於緊接股份出售日期前持續至少24個月至少持有股份的20%，可能確定不就剝離資產公司所得的任何收益預先徵收稅項。

就不符合上述條件的股份出售而言，有關出售股份可能產生的任何收益／虧損（不論該收益／虧損屬資本或收益性質）的稅項處理將繼續按各特殊事實及情況並參考已有的法律原則確定。

此外，就新加坡所得稅適用或須適用新加坡財務報告準則第39號金融工具－確認及計量（「新加坡財務報告準則第39號」）的企業股東可能須根據新加坡財務報告準則第39號（經根據新加坡所得稅法適用條文修訂）的條文確認收入或虧損（不包括資本收益或虧損），即使並無銷售或出售股份。

---

## 監管概覽

---

### **(c) 印花稅**

認購或發行股份無須繳納印花稅。印花稅亦不適用於透過CDP進行的股份電子過戶。

倘以股票為證的現有股份乃於新加坡收購，則股份的轉讓文據須按股份代價或市值（以較高者為準）每100.00新元（不足100.00新元亦按100.00新元計）繳納0.20新元繳納印花稅。除非交易各方另行同意，否則買家須負責支付印花稅。

倘並無簽立任何轉讓文據（例如在無紙化股份的情況下，有關轉讓無須簽立轉讓文據）或轉讓文據於新加坡境外簽立，則無須繳納印花稅。然而，倘其後於新加坡收取於新加坡境外簽立的轉讓文據，則須繳納印花稅。

### **(d) 遺產稅**

新加坡自2008年2月15日起廢止遺產稅。

### **(e) 商品及服務稅**

居於新加坡的商品及服務稅登記投資者透過新交所成員或向居於新加坡的另一人士出售股份為無須繳納商品及服務稅的獲豁免供應。

該商品及服務稅登記投資者就作出此獲豁免供應而產生的任何商品及服務稅（例如經紀服務的商品及服務稅），一般將成為該投資者的額外成本，除非該投資者滿足商品及服務稅法例或商品及服務稅審計長規定的若干條件。

商品及服務稅登記投資者如向居於新加坡以外的人士（且於供應時不在新加坡）出售股份，該出售為免稅供應（即須按零稅率繳納商品及服務稅）。因此，該投資者為其業務作出此零稅率供應而產生的任何商品及服務稅（例如經紀服務的商品及服務稅），在符合商品及服務稅法例規定的情況下，可作為其商品及服務稅報稅表中的輸入稅項抵免收回。

投資者應自行尋求稅務建議，以了解是否可收回股份買賣開支所產生的商品及服務稅。

商品及服務稅登記人士向居於新加坡的投資者就投資者購買或出售股份而提供的服務（例如經紀及手續服務）將按現行稅率7.0%徵收商品及服務稅。向居於新加坡以外的投資者以合約形式提供類似服務則按零稅率繳納商品及服務稅，前提是該投資者於服務進行時居於新加坡以外及居於新加坡以外的人士並無直接受惠於該等服務。