

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

[編纂]應留意，以下聲明乃依據房託管理人就本通函日期現行的相關法律、法規及慣例所獲的意見，或會改變。

### 外資進入房地產市場的法規

外資進入中國房地產市場屬法律允許。

自2006年7月起，外國企業及個人不再被允許直接在中國購買及持有房地產用作投資目的，相反，必須設立一個本地中國公司，通常被稱為外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」）以進行房地產投資。是項規定是由中國人民銀行（「人行」）、國家外匯局（「國家外匯局」）及其他機關於2006年7月11日聯合頒佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》所設立，據此，境外實體或個人在中國境內投資非自用房地產，應當遵從適當的中國法律申請成立外商投資房地產企業，經有關政府部門批准並辦理登記後方可按照核准的經營範圍從事相關業務。

外商投資房地產企業是一種外商投資企業，須遵守一般適用於其他行業的外商投資企業的法律法規。此外，外商投資房地產企業不允許借入外債，包括向外國股東或外國銀行的借貸。這種行業特定的借貸限制是由商務部（「商務部」）及國家外匯局於2007年5月23日聯合頒佈的《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》及國家外匯局頒佈並於2013年5月13日生效的《國家外匯管理局關於發佈〈外債登記管理辦法〉的通知》設立。具體而言，於2007年6月1日或之後成立的任何外商投資房地產企業不得向國家外匯局登記外債，因此無法借入外債，並且於2007年6月1日之前成立的任何外商投資房地產企業在滿足一定法定條件後仍可在其總投資額與註冊資本之間的差額範圍許可內借入外債。

與其他類型的外商投資企業相比，外商投資房地產企業過去受限於更高的資本要求及更複雜且耗時的兩步政府審批流程，但現在已廢除該等監管要求。

自2016年10月起，外商投資房地產企業的成立、解散及重大公司變更不再需經商務部或其當地主管機構批准。該批准已被登記備案所取代，惟相關房地產項目名列國家發展和改革委員

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

會及商務部於2019年6月30日聯合頒佈的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(2019年版)則除外。大多類房地產項目不在此類名單上，包括寫字樓及購物中心。

### 中國土地及物業制度

#### 土地制度

中華人民共和國(又稱「國家」)所有土地，根據土地所在地，分為國家所有或集體所有。城市的所有土地屬於國家所有，農村或城市郊區的所有土地(包括房屋用地、田地及山坡上的私人土地)，除國家另有規定以外，屬於集體所有。國家為了公共利益的需要，有權依法徵收或接管土地。雖然中國所有土地均由國家或集體所有，但是個人、企業及其他機構亦容許持有及開發其已獲得的出讓或分配土地使用權的土地。此外，以出讓或轉讓獲得國有土地使用權的，可向第三方租賃上述土地使用權。於1988年4月，中國全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》(「憲法」)，允許轉讓土地使用權以獲取價值。於1988年12月，《中華人民共和國土地管理法》經修訂，允許轉讓土地使用權以獲取價值。根據於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「城鎮土地條例」)，縣級或縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同，在土地使用者支付土地出讓金後，向土地使用者出讓一段期限內特定用途的土地使用權。根據城鎮土地條例，土地使用權出讓的最高年限因土地用途的不同而有所不同。有關的期限一般如下：

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

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，境內外企業均可取得土地使用權。國家在出讓年限屆滿前，不會剝奪合法出讓的土地使用權。如果國家在特殊情況下在土地使用權出讓期內，因公眾利益而征用土地，則國家必須作出補償。土地使用者可合法向第三者轉讓、抵押或出租其土地使用權，且有關轉讓、抵押或出租將不會延長餘下的出讓年限。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

出讓年限屆滿後，仍可續期，但要簽訂有關土地使用權出讓之新合同及支付土地出讓金。倘土地使用權出讓年限未獲續期，則土地使用權及在該土地上所建的任何建築物的所有權，將收歸國有而不作任何補償。

全國人民代表大會於2007年3月通過《中華人民共和國物權法》（「物權法」），自2007年10月1日起生效。根據物權法，建設用地（而非其他）的使用權期間屆滿的，自動續期。

### 出讓土地使用權

中國法律將土地所有權及土地使用權區分。國家可向個人出讓土地使用權，使其在特定期間，擁有某塊土地的排他性使用權，作特定用途，但須受其他可能指定之條款及條件限制。出讓土地使用權時，須支付土地出讓金。某塊土地的土地使用權可獲得的最高年限將取決於該土地的用途。如上文所述，相關規定所列明的最高年限，根據土地的用途，介乎四十年至七十年之間。

根據城鎮土地條例，可以四種方法出讓土地使用權，即協議出讓、招標、拍賣或掛牌出讓。

於2003年6月11日，國土資源部（自2018年3月起合併為國家資源部）頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，並於2003年8月1日生效。根據該規定，如果一塊土地只有一名意向用地者，土地使用權（不包括用作商業用途，例如商業、旅遊、娛樂及商品住宅的土地使用權）可以協議出讓方式出讓。市級或縣級地方土地機關連同其他有關政府部門（包括城市規劃局）將按協議出讓方案制定有關事項的規劃，包括具體位置、界址、用途、面積、年限、土地使用條件、規劃設計條件、供應時間，並提交有關規劃以及建議的土地出讓金底價（基於評估結果所作的集體決策而指定）予有關政府審批。該市級或縣級地方土地機關以及意向用地者將商討土地出讓金（不得低於有關政府所批准的出讓底價），並根據該等計劃訂立出讓合同。如果有兩個或兩個以上的實體對建議出讓的土地使用權有興趣，該土地使用權將以招標、拍賣或掛牌出讓形式出讓。此外，根據於2002年7月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「土地使用出讓規定」），作商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途的物業的土地使用權，僅可通過招標、拍賣及掛牌方式出讓。

## 附錄六

## 中國房產法律與香港法例若干方面的比較 中國相關法律及法規概覽及

倘土地使用權以招標形式出讓，市級或縣級地方土地機關將發出招標邀請書。邀請書將列出擬出讓的土地使用權之條款及條件。有關地方土地機關將成立委員會，評估所提交的標書。中標者將須與市級或縣級地方土地機關簽訂出讓合同，並在指定期限內支付有關的土地出讓金。土地機關將考慮以下因素：中標人須為能滿足招標文件中規定的各項綜合評價標準或能滿足招標文件的實質要求並提出最高標價的投標人。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關市級或縣級地方土地機關將舉行公開拍賣。土地使用權將出讓給價高者。中標者須與地方土地機關訂立出讓合同。

倘土地使用權以招拍掛牌形式出讓，市級或縣級地方土地機關將發出公告，列明建議土地的位置、面積及用途，以及掛牌起始價，收標期間，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓給價高者，並需符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地機關訂立出讓合同。

於簽訂土地使用權出讓合同後，承讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而之後合同將再提呈有關土地機關，以待發出土地使用權證書。出讓期屆滿後之時，受讓人可申請續期。有關地方土地機關批准後，為出讓土地續期之目的將訂立新合同，並應支付土地出讓金。

國土資源部於2007年9月進一步頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，要求(i)除採礦用地之外，工業用地，及(ii)超過兩名以上潛在使用者擁有權益的其他土地必須以招標、拍賣和掛牌方式出讓。受讓人根據土地出讓合同悉數支付土地出讓金之後，方可辦理土地登記申請及領取國有土地使用權證書。此外，土地使用權證書不得根據土地出讓合同所付土地出讓金的比例分割發放。

國土資源部於2010年3月8日頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》(「通知」)。根據通知，保障性住房、棚戶改造和自住性小／中套住房用地撥備不少於土地供應總量的70%，同時嚴格控制大套型住房供地，並禁止向別墅供地。通知亦規定，土地出讓金最低價不得

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

低於出讓地塊所在地的基本土地出讓金的70%，而房地產開發商的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。土地出讓成交後，必須在十個工作日內簽訂出讓合同。土地出讓合約簽訂後，一個月內必須繳納不少於土地出讓金50%的首期付款。餘下土地出讓金要按合同繳納，但不得超過一年後。倘土地使用合同未根據上述規定簽訂，不可交付土地，亦不得退還保證金。倘已簽訂合同後但未繳納土地出讓金，則將須收回土地。

於2010年9月，國土資源部及住房和城鄉建設部共同頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控有關問題的通知》，規定(包括但不限於)土地出讓時必須指明規劃及建設條件以及土地使用標準，嚴格執行商品房住宅用地出讓土地面積規定。要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。此外，物業開發商及其股東在其涉及的任何違法行為(因自身原因造成土地閒置一年以上等)整改到位前，禁止參加土地競買活動。

### 轉讓土地使用權

於國家出讓某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何額外限制，否則土地使用權的受讓人可在符合若干法定條件後，轉讓、出租或抵押該土地使用權。轉讓與出租的區別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將讓土地使用權轉歸受讓人。另一方面，出租並未涉及出租人將該土地使用權轉讓給租戶。此外，出租與轉讓不同，出租並不涉及支付轉讓價，但須於租賃期間支付租金。如果未能遵守有關出讓合同的規定期間及投資條件、土地發展及使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或抵押。此外，中國不同地方對轉讓、出租或抵押有關土地使用權所要求必須滿足的條件有所不同。

所有土地使用權的轉讓、抵押及出租，必須以各相關方的書面合同為憑證，而該書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地機關登記。轉讓土地使用權時，涉及原由國家出讓土地使用權合同所載的所有權利及責任自動分配給受讓人。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法(2009年修訂)》(「**城市房地產法**」)，未登記且並未根據法律獲取業權證的房地產不得轉讓。此外，根據城市房地產法，如果以出讓方式取得土地使用權的，房地產必須符合下列條件後方可轉讓：(i)必須根據土地出讓合同支付全部出讓土地使用

---

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

---

權的土地出讓金，並取得土地使用權證書；(ii)必須按照土地出讓合同的約定進行投資開發；(iii)如果投資或發展涉及房屋建設工程，必須完成投資開發總額的25%以上；(iv)如果屬於成片開發土地的，須形成工業用地或其他建設用地的條件；(v)如果轉讓房地產時房屋已經建成的，亦須持有房屋所有權證書。

### 權屬文件

在中國，土地或建築物權益在政府註冊並經政府認證。物業權益須進行兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者頒發土地使用證。此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或出租土地使用權的憑證。建築物登記乃向業主頒發房屋所有權證或房地產權證。此為業主已取得有關在某塊土地上興建的建築物房屋所有權的憑證。過去，大多數城市的土地及建築物登記系統是分開的，證書的名稱各異。於2014年11月24日，國務院發佈《不動產登記暫行條例》以整合登記體系。因此，地方政府需要建立統一的房地產登記處，負責土地及房屋的登記，登記完成後頒發的證書已更名為「不動產權證書」。然而，之前簽發的所有土地使用證、房屋所有權證及房地產權證應保持有效(土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及不動產權證書在下文統稱為「業權證書」，並單獨稱為「業權證書」)。

根據國家土地管理局(國土資源部的前身)於1995年12月28日頒佈的《土地登記規則》(「登記規則」)及建設部(住房和城鄉建設部的前身)於2008年2月15日頒佈並於2008年7月1日生效的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保護。

### 抵押

在中國所認可的抵押受全國人民代表大會常務委員會於1995年6月頒佈的《中華人民共和國擔保法》(「擔保法」)、建設部於1997年5月頒佈的《城市房地產抵押管理辦法》(2001年8月經修訂)、物權法以及其他有關規管房地產的法律及法規所規管。根據擔保法，必須訂立書面抵押合

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

同，並必須載有規定的條款，包括(i)被擔保的主債權的種類及金額；(ii)債務人履行債務的期限；(iii)抵押物的名稱、數量、質量、狀態、位置及所有權或使用權，及(iv)抵押擔保的範圍。就城市房地產的抵押而言，於訂立抵押合同後在某土地上的新增的建築物，不應受該抵押的限制。

抵押的有效取決於抵押合同的有效性以及有關抵押是否已在有關機構登記。如果被擔保的貸款並未償還，抵押權人可出售物業，以清償欠款，並將出售或拍賣抵押物業所得的剩餘款項歸還於抵押人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，抵押權人可向中國具管轄權的法院或仲裁機構(適用於協議列明以仲裁方式收回欠款的情況)提起訴訟。

擔保法亦包含處理有關保證事宜的完整條文。根據擔保法，保證可分為兩類：(i)一般保證，據此當債務人未能履行其付款責任時，保證人承擔有關責任；及(ii)連帶責任保證，據此保證人及債務人共同就還款責任負責。保證合同必須以書面簽立，且除非另有約定，否則保證期應為主債權履行到期日後六個月。

擔保法進一步規定，如果被擔保的債權既有人的擔保又有物的擔保時，則保證人的責任僅限於物的擔保之外的債務責任。

### 出租

城鎮土地條例以及城市房地產法允許出租出讓的土地使用權，以及在其上的物業。然而，出租以劃撥方式取得的土地使用權以及位於其上的建築物，受城鎮土地條例所規制。

出租城市房地產物業亦受住房和城鄉建設部於2010年12月頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》所規管。根據《商品房屋租賃管理辦法》，中國建築物的業主有權將建築物出租，而業主及租戶須訂立載有若干特定條文的租賃合同，人均租住建築面積不得低於建築物所在地的當地人民政府規定的最低居住空間；廚房、衛生間、陽臺和地下儲藏室不得出租供人員居住；及租賃合同在訂立後三十日內應在市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理登記備案。房屋租賃續租或終止或登記備案內容如發生任何變化，業主及租戶應當在發生變化、續租或終止後三十日內，到建設(房地產)主管部門辦理登記備案的變更、延續或者註銷手續。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

全國人民代表大會於1999年3月頒佈並於1999年10月實施的《中華人民共和國合同法》規定(包括但不限於)，倘租賃期限超過六個月，須訂立書面租賃合同，而任何租賃合同年期不得超過二十年。於租賃期內，任何租賃物業所有權變動不會影響租賃合同的有效性。租戶經業主同意，可轉租物業，同時，業主及租戶間的租賃合同仍有效且具有約束力。倘業主有意出售租賃合同下的已出租住房，應當在出售前給予租戶合理的事先通知，且租戶可在同等條件下優先購買該已出租住房。然而，租戶可在租賃協議中放棄此權利。

租戶必須根據租賃協議準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理期間內繳付拖欠租金，而違約租戶如未能在指定時限前付款，則業主可終止租賃合同。

除下列者或除非租賃合同另有規定外，倘業主有意於期滿前終止租賃，必須事先獲得租戶同意，而租戶有權得到由此所引致的任何虧損補償。

倘租戶未獲業主事先同意轉租物業，或未按照租賃合同規定的用途使用物業而對租賃物業造成損失，或拖欠租金且未於業主規定的合理期間後補繳欠款，或發生業主可根據相關中國法律及法規終止租賃合同的其他情形，則業主有權終止租賃合同。

### 銷售及轉讓物業

根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》(經最近於2019年3月作出修訂)，商品房可在符合若干先決條件後進行預售及現售。預售的先決條件包括：(a)已按照土地出讓合同的規定交付全部土地使用權出讓金，正式取得土地業權證書；(b)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(c)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(d)已取得商品房預售許可證明。現售的先決條件包括：(a)房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發企業資質證書；(b)取得土地使用權證書或者使用土地的批准文件；(c)企業持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(d)已通過竣工驗收為合格工程；(e)拆遷安置原住居民已經落實；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其

## 附錄六

## 中國房產法律與香港法例若干方面的比較 中國相關法律及法規概覽及

他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(g)物業管理方案已經落實。

房地產開發企業應當在商品房現售之前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據《城市房地產法》及建設部於1995年8月頒佈的《城市房地產轉讓管理規定》(2001年8月經修訂)，房地產所有權人可以通過出售、贈予或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並應在房地產轉讓合同簽訂後九十日內向房地產所在地有管理權的房地產管理部門辦理登記備案手續。

倘以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 按照土地出讓合同約定已經支付出讓土地使用權之全部土地出讓金，並正式取得土地業權證書；
- 該等土地的投資或開發必須根據土地出讓合同的條款進行；
- 倘屬於房屋建設工程，應完成開發投資總額的25%以上；
- 倘屬於成片開發土地，形成工業用地或者其他建設用地條件；及
- 倘房地產已經竣工，必須取得房屋所有權證。

如以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產後，其土地使用權的年限將為原土地出讓合同約定的年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。倘受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途，必須事先取得土地使用權的原有出讓方和相關市、縣規劃行政主管部門的同意，簽訂協議變更土地出讓合同或者簽訂新土地出讓合同，以(包括但不限於)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

---

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

---

倘原先以劃撥方式取得土地使用權，按照國務院規定，經有必要批准權的政府批准，此劃撥的土地使用權可改為出讓土地使用權。有必要批准權的政府機關批准上述變更後，受讓方須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。作工業(包括倉儲用地，但不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂及商品房用途的土地根據現行中國法律及法規須以招標出讓、公開拍賣或掛牌的方式出讓。

### 中國物業管理條例

提供物業管理服務過往在中國受限於特別許可規定，但國務院已於2017年廢除該項規定。物業管理企業不再需要取得物業管理企業資質證書方能根據於2017年1月12日發佈的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》及於2017年9月22日發佈的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》開展物業管理活動。根據國務院於2003年6月8日頒佈並於2003年9月1日實施的《物業管理條例》(經最近於2018年3月19日作出修訂並於2018年3月19日生效)，經物業管理區域內專有部分佔建築物總面積50%以上的過半數業主同意，業主可聘請或解聘物業管理公司。在業主會議形成後但在業主正式聘用物業管理企業前，開發商聘用物業管理企業的，應當與房地產管理企業訂立書面前期物業管理服務合同。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

### 中國房地產法律及香港法例若干方面的比較

以下為中國及香港法律制度給房地產專有權法律保障的一般比較：

#### 中國

##### 通則

根據城市房地產管理法，業主的房地產合法權益受中國法律保障，免受個人的非法侵權。

一般而言，在中國，業主的房地產合法權益均受中國法律保障。

##### 中國土地制度

中國法律將土地所有權與土地使用權相區別。根據中國憲法，城市的所有土地均由國家所有，除由法律規定屬於國家所有的除外，農村和城市郊區的土地則由集體所有。宅基地、自留地及自留山亦屬集體所有。倘國家為公共利益之需要，可以根據法律規定對土地徵收或接管並給予補償。

#### 香港

##### 通則

隨着香港於1997年7月1日回歸中國後，《香港基本法》成為香港憲法。根據基本法第6條，香港依法保護私有財產權。根據「一國兩制」的理念，香港享有高度自治權，而其法制基本上是不同於中國法制。在香港，土地業主的土地房地產擁有權均受香港法律保障，包括但不限於英國普通法及香港法例所組成。

##### 香港土地持有權制度

香港土地的年期基本上為租用年期。土地物業的業權源自香港政府授出政府租約或協議及出讓條件(視乎情況而定)。香港土地物業的業主實際上是長期租約持有人。

## 附錄六

## 中國房產法律與香港法例若干方面的比較 中國相關法律及法規概覽及

城市地區國有土地使用權出讓和轉讓的制度根據城鎮土地條例實施。根據該制度，所有內外資公司、企業和其他組織及個人，除法律另有規定外，均可依法取得土地使用權以開發及經營物業。

根據城鎮土地條例，縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同將土地使用權以一定期限及特定用途出讓給土地使用權人，惟需支付一筆土地出讓金。出讓土地的最高年限根據土地用途而定。該年限通常如下：

- 住宅用途可長達七十年；
- 工業用途可長達五十年；
- 教育、科技、文化、公共衛生及體育用途可長達五十年；
- 商業、旅遊及娛樂用途可長達四十年；及
- 綜合用途或所有其他用途可長達五十年。

於出讓年限屆滿後，土地使用權人可申請續期，惟須簽訂新土地出讓合約及支付一筆土地出讓金。倘出讓年限未獲續期，則該土地的土地使用權及其上任何建築物的所有權將交回國家且毋須予以補償。按物權法，當住宅建設用地(但非其他)土地使用權屆滿時，將自動續期。

由於歷史上的原因，政府租用的年期可由短期租約至長達999年的租約不等。基本法第120條主要規定於香港特別行政區成立前所批出、決定、或續期的超越1997年6月30日的所有政府租約，以及該等政府租約相關的一切權利將繼續受到香港法律承認及保護。基本法第121條規定於1985年5月27日至1997年6月30日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期的所有政府租約，並已延長超越1997年6月30日但不遲於2047年6月30日到期，在1997年7月1日起，租戶毋須向香港政府支付任何額外地價，但已悉數支須支付按有關租約物業的差餉租值3%計算的年租。

早期的政府租賃條款通常含有較少限制。由於社會更趨複雜，較新的批地會載入多方面的開發規定、責任及限制。政府通常在政府租契中提出一項轉讓的限制——承批人須遵從政府租契中的所有的積極責任，並取得地政總署發出的滿意證明書，承批人方可出售／轉讓該項目的任何個別單位或停車位。倘沒有發出滿意證明書，承批人只能在取得地政總署的有關事先書面同意後方可出售／轉讓單位。不遵從政府批地條款可能令政府行使收回土地的權利。

## 附錄六

## 中國房產法律與香港法例若干方面的比較 中國相關法律及法規概覽及

根據城鎮土地條例，土地使用權可以協議、投標或拍賣等方式出讓。根據於2002年7月1日生效的出讓國有土地使用權規定，作為商用、旅遊、娛樂及商品房住宅用途的物業之土地使用權僅可以投標、拍賣及掛牌出讓的方式出讓。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘適用法律及法規未規定該土地須以投標、拍賣及掛牌出讓的方式出讓，則土地使用權可以協議方式出讓。

於簽訂土地使用權出讓合同後，受讓人須根據合同條款支付出讓土地金。於繳足出讓土地金後，合同可遞交有關當地部門，以簽發土地使用權證書作為出讓土地使用權證明。

於2007年9月，國土資源部再頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》要求作為工業用途的土地，除採礦土地外，亦必須以招標、拍賣及掛牌的方式出讓。僅在受讓人全部繳付土地出讓合同項下的土地出讓金後，才可申請辦理土地登記及取得土地使用權證書。再者，土地使用權證書不得按土地出讓合同所支付的土地出讓金比例分割發放。

若干政府租契及若干香港法律載有政府有權在批地期間屆滿前，收回土地或其任何部分作公共用途的條文。受影響業主可獲賠償。

香港的自有土地財產可由任何個人或公司合法實體擁有，不論為當地或海外。根據《印花稅條例(香港法例第117章)》，香港的物業交易均須繳納從價印花稅。根據上述條例：(i)以個人或公司(不論在何地註冊)名義在2012年10月27日或之後取得且在36個月內轉售的任何住宅物業，須按持有物業的不同持有期(在36個月或以內)而定的不同稅率(不超過申報代價或市值的20%)在目前的從價印花稅(「從價印花稅」)上繳交特別印花稅；(ii)倘任何人士在2012年10月27日之後取住宅物業，則須在目前的從價印花稅上按申報代價或市值的15%繳交買家印花稅，惟其為香港永久性居民或其他獲得豁免者適用；(iii)於2016年11月5日或之後由個人或公司收購任何住宅物業的任何出售協議，將按住宅物業代價或價值(以較高者為準)的15%統一稅率繳交從價印花稅，惟獲得特別豁免或例外情況除外(例如並無擁有香港任何其他住宅物業任何權益的香港永久性居民買家)；(iv)除非獲得特別豁免或另有規定者外，否則根據在2017年4月12日或之後簽立的單一文書收購多於一個住宅物業，即使買家為香港永久性居民且在收購時代表自身行事而非香港其他住宅物業之任何權益的實益擁有人，亦須按15%統一稅率繳交從價印花稅；及(v)於2013年2月22日或之後簽立的銷售協議將按高達8.5%的非住宅物業交易的從價印花稅率繳交。

---

## 附錄六

## 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

---

在任何限制的規限下，已取得出讓土地使用權的人士可將該土地使用權轉讓。可以出售，交換或餽贈方式進行轉讓。轉讓土地的土地使用權年限為土地使用權出讓合同的原年限減去受讓人已享有的使用年限。

土地使用權的轉讓必須以書面合同為證。轉讓後，於原合同中所載國家出讓土地使用權的所有權利及責任，連同於該土地上的任何建築物及其他固定結構均同時轉讓給受讓人。該項轉讓必須正式向有關當地土地局登記，並獲發新土地使用權證書，而原土地使用權證書將被暫停使用。

根據城市房地產管理法，有關以出讓方式獲得土地使用權的土地轉讓，必須符合以下條件：

- 須根據土地出讓合同繳足土地出讓金並獲得土地的業權證書；
- 按照土地出讓合同對該等土地進行投資開發；
- 倘投資或開發涉及房屋建設工程，則必須完成投資開發總額的**25%**以上；

## 附錄六

## 中國房產法律與香港法例若干方面的比較 中國相關法律及法規概覽及

- 倘投資或開發涉及成片土地，則必須符合工業或其他建設用地使用的條件；及
- 倘房地產已經竣工，必須取得房屋所有權證。

### 物業的業主委員會

根據物業管理條例，在物業管理區域內專有部分佔建築物總面積超過50%的過半數業主同意下，業主可聘請或解聘物業管理公司。倘在業主會議形成後但在業主正式聘用物業管理企業前，開發商將聘用物業管理企業的，應當與該房地產管理企業訂立書面前期物業管理服務合同。

### 分層所有權

在香港的多層建築物中，較為普遍則是分層契所有權。該等分層契所有權的結構是源自所有單位業主以共同業主身份共同持有土地及發展項目的理念。整片土地及於該片土地的發展項目在名義上分額成為若干不可分割份數。每個單位的業主持有當中分派的若干不可分額份數連同使用、佔用及享用其單位的獨家權利。發展項目的所有業主分享使用作公用用途的公用部分及公用設施。發展項目的授權人通常在參考各單位的建築樓面面積後作出該等不可分割份數的分配。緊隨轉讓該發展項目的第一個單位後，發展商、單位的第一位買家及建築物發展項目管理人將訂立一份稱為公共契約的文件。公共契約列出該發展項目單位的共同業主及其互相之間的權利及責任及該發展項目的管理事宜。

---

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

---

香港的建築物管理制度主要是憑藉公共契約建基於發展項目單位業主的私人合約安排。監管建築物管理的法例為《建築物管理條例》，該法例亦監管發展商不可在公共契約內起草不公平條款，以及為公共契約內的強制性條款制定框架，從而規管發展項目的單位共同業主及建築物管理者的權利及責任。公共契約通常根據政府及香港律師公會制定的指引而訂立。較新的政府租契合約條款普遍訂明公共契約條款須獲地政總署批准。

## 附錄六

## 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

### 所有權證

在中國，土地或房屋權益須在政府登記及核實。土地登記由相關主管部門向土地使用者簽發土地使用權證書以證明該土地使用者已取得該土地使用權，並可將該土地使用權轉讓、抵押或出租。房屋登記則是向房屋所有人簽發房屋所有權證或房地產權證以證明該樓宇所有人已取得建築物的房屋所有權。過往，大多數城市的土地及房屋登記系統是分開的，證書的名稱各異。於2014年11月24日，國務院發佈《不動產登記暫行條例》以整合登記體系。因此，地方政府需要建立統一的房地產登記處，負責土地及房屋的登記，登記完成後頒發的證書已更名為「不動產權證書」。然而，之前簽發的所有土地使用證、房屋所有權證及房地產權證應保持有效。

根據《登記條例》及《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保護。

土地及建築物的登記系統已在中國合併。各個縣要求建立統一的房地產登記處，以負責其轄區內的土地及建築物的登記。

### 土地註冊

土地及房屋登記系統已在中國合併。各縣要求建立統一的房地產登記處，負責其轄區內的土地及房屋登記。

土地註冊處存置了香港土地物業權記錄的公開土地登記冊。註冊不能作為註冊為業主的人對財產擁有良好所有權的證據。契約註冊制度只賦予已註冊文件優先次序，而任何註冊文件將成為公開紀錄。如要核實個別人士對某個物業是否擁有良好及可出售之業權，應尋求有關所有權檢查的法律意見。

於2004年，香港通過土地業權條例(香港法例第585章)。新業權註冊制度將會把現行的契約登記制度轉變為業權註冊制度。在新制度下，業權登記冊將成為物業業權不可推翻之證據。然而，新例的實施日期仍未有定案。

---

## 附錄六

## 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

---

### 證明物業業權

在業權註冊制度實際生效前，業主對物業的業權需透過查核業權契約的真確本（如只牽涉特定物業）或業權契約核證副本而予以證實，確保業主的業權妥善地來自其前所有人，並且無業權負擔。

監管香港房地產及物業交易的主要法律為物業轉易及財產條例（香港法例第219章）。條例於1984年實施。物業轉易及財產條例乃採納自有關物業轉易的英國法規及普通法原則。除此條例外，法院之裁決對決定業權亦起了重要作用。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

### 中國的租契／租賃

房地產管理法及城市房地產管理法准許將土地使用權及其上物業出租。

城市房地產之租賃亦受住房和城鄉建設部於2010年12月頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》所規管。根據《商品房屋租賃管理辦法》，業主及租戶須訂立載有特定條文的租賃合同，其中規定人均租住建築面積不得低於建築物所在地的當地人民政府規定的最低居住空間；廚房、衛生間、陽臺和地下儲藏室不得出租供人員居住；及租賃合同在訂立後三十日內應在市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理登記備案。房屋租賃續租或終止或登記備案內容如發生任何變化，業主及租戶應當在發生變化、續租或終止後三十日內，到建設(房地產)主管部門辦理登記備案的變更、延續或者註銷手續。

### 香港的租契／租賃

監管香港租契及租賃有地物業事宜的主要法例為業主與租客(綜合)條例(香港法例第7章)(「租務條例」)。於2004年租務條例修訂前根據前體制，住宅租戶只要願意繳付市場價值租金即可獲得法定續租權。在修訂前的租務條例，只有在有限法定情況下業主才可拒絕續租。此等情況包括業主需要自住、業主進行重建、使用物業作違法用途、非法轉租物業等。《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(「修訂條例」)於2004年7月9日開始生效後，舊有制度已被廢除。

另外，在修訂條例下，固定年期非住宅租賃將於年期屆滿時終止，業主毋須再在租賃屆滿給予租戶任何法定遷出通知書以終止租賃，惟租約另有明確規定者除外。

## 附錄六

## 中國房產法律與香港法例若干方面的比較 中國相關法律及法規概覽及

《中華人民共和國合同法》規定(包括但不限於)，倘租賃期限超過六個月，須訂立書面租賃合同，而任何租賃合同年期不得超過二十年。於租賃期內，任何租賃物業所有權變動不會影響租賃合同的有效性。租戶經業主同意，可轉租物業，同時，業主及租戶間的租賃合同仍有效且具有約束力。倘業主有意出售租賃合同下的已出租住房，應當在出售前給予租戶合理的事先通知，且租戶可在同等條件下優先購買該已出租住房。

租戶必須根據租賃協議準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理期間內繳付拖欠租金，而違約租戶如未能在指定時限前付款，則業主可終止租賃合同。

在修訂條例實施後，普遍而言業主及租客在協議租賃條款時有更大自由。香港業主，特別是持有整座商業項目或住宅樓宇的，對租戶施加廣泛責任甚為常見。這些責任包括繳交租金、管理費、差餉、有時要承擔宣傳費(特別是大型購物商場)、將物業維持在良好的狀況、不得將物業轉租以遵守公共契約、政府批地的條款、任何條例及其他政府規定。業主的責任通常限於提供「寧靜享用」的物業(簡而言之，此為涉及不干預租戶於租契下的法律權利的法律概念)、支付地租及維修物業結構的責任。業主或租客也可以提起訴訟，行使他們在租約下的權益。

年期超過三年的租賃應以契約形式訂立或可能無效。年期超過三年的租賃亦須向土地註冊處登記，否則其可能被土地業權繼承人終止。另外，如果租客有續租權，普通法案例指租客應該將租賃協議向土地註冊處登記，以便取得針對第三方權益的優先權，即使原租期或續租期不超過三年。

---

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

---

### 外匯管制

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受到外匯管制，無法自由兌換成外匯。人行管理下的國家外匯局負責對所有與外匯相關的事宜進行管理，包括但不限於執行外匯管制。

於1996年1月29日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯管理條例」），自1996年4月1日起生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉移分類作經常項目及資本項目。經常項目毋須再獲國家外匯局的批准，但倘外匯收入售予指定外匯銀行，資本項目在大多數情況下仍須獲國家外匯局批准或註冊。外匯管理條例其後於1997年1月14日經修訂。此等修訂確定國家不得限制國際經常項目付款及轉移。國務院進一步於2008年8月1日修訂外匯管理條例，自2008年8月5日起生效。經修訂的外匯管理條例取消了外匯強制結匯。倘經常項目的資金流入流出具有合法、真實的交易基礎，個人或實體可根據國家外匯局提出的條文及條款以外幣保有其在中國境內外所得收入。企業可保留或向進行外匯結售匯業務的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入，除國家另有規定外，保留或向進行外匯結售匯業務的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入與否，視乎國家外匯局或其分局的批准或註冊而定。資本項目外匯及結匯資金應當按照符合國家外匯局規定的方式使用，而國家外匯局或其分局獲授權監管資本項目外匯及結匯資金的使用及資本項目的變更。人民幣實行以市場供求為基礎的有管制的浮動匯率制度。境內個人或實體進行海外直接投資或從事有價證券及衍生金融產品的海外發行及交易，應當向國家外匯管理機關辦理登記手續。

於1996年6月20日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），自1996年7月1日起生效。結匯規定取代了《結匯、售匯及付匯暫行管理規定》，並廢除其餘對有關經常項目的外匯兌換的限制，惟仍然保留現行對有關資本項目的外匯交易的限制。以結匯規定為基準，人民銀行發佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。方案允許外商投資企業按其需要而

---

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

---

於指定外匯銀行開立用於經常項目外匯收支的外匯結算賬戶及用於資本項目外匯收支的外匯專用賬戶。

國家外匯局自2005年起發出並修訂一系列法規，以規管中國居民(包括中國境內企業及個人)的離岸投資活動。目前有效的國家外匯局有關離岸投資的法規包括但不限於(i)於2009年7月13日發佈的國家外匯管理局關於發布《境內機構境外直接投資外匯管理規定》的通知；(ii)於2014年7月4日發佈的《關於境內居民通過境外特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「37號文」)；及(iii)於2015年2月13日發佈的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》。根據上文所述，「特殊目的公司」指由中國居民(中國境內企業及個人)直接註冊成立或間接控制的離岸公司，使用境內實體持有的資產或股權或合法持有的離岸資產或股權，用於投資及融資。在(i)對該等特殊目的公司作進行注資；(ii)變更該等特殊目的公司的基本資料(包括境內股東的名稱、特殊目的公司的名稱、營運條款等)；及(iii)增加或減少、或轉讓或交換該等特殊目的公司的股份資本或進行合併或收購該等特殊目的公司之前，各中國居民(不論是個人或企業)須與相關指定外匯銀行辦妥境外投資外匯登記手續。倘中國居民未能遵守上述登記規定，特殊目的公司可能遭禁止向其岸外公司分派其溢利及所得款項，而國家外匯局可責令中國居民予以糾正並處於罰款。此外，未能遵守上述登記規定可能導致因規避外匯限制而須根據中國法律承擔責任。

再者，根據國家外匯局於2013年5月11日發出的通知，任何外商投資企業應在其外匯登記時向國家外匯局披露其外國投資者是否由中國居民直接或間接擁有或控制；而倘其外國投資者的中國居民直接或間接擁有或控制外國投資企業，則未遵守37號文的登記規定將阻止外國投資企業辦妥外匯登記，直至該未遵守情況得以糾正。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

於2006年9月1日，建設部及國家外匯局頒布《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》(其根據《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》於2015年5月4日修訂)。該通知指出：(i)從境外匯入購房款，由指定外匯銀行進行審核確認後，將購房外匯資金結匯後直接劃入房地產開發企業的人民幣賬戶，不能將購房外匯資金劃入房地產開發企業的經常項目的外匯賬戶；(ii)不能完成商品房交易，而境外購房者需將退回的人民幣購房款購匯匯出，須由指定外匯銀行進行審核確認；(iii)境外購房者出售所購中國境內物業取得的人民幣資金而需購匯匯出，須經國家外匯局地方分局審核確認；及(iv)外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付，或未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得向境外借用外債，國家外匯局不予辦理外債登記及外債結匯核准。請亦注意，外商投資房地產企業承擔外債的資格受到當局對其成立日期的進一步限制，即於2007年6月1日或之後成立的外商投資房地產企業不允許向國家外匯局登記外債，因此無法借入外債，而在滿足若干法定條件後，任何在2007年6月1日之前成立的外商投資房地產企業仍可在其投資總額與註冊資本之間的差額範圍內借入外債。

就外商直接投資方面而言，國家外匯局多年來亦發佈並修訂一系列外商直接投資外匯管理的通知及規定。目前有效的外商直接投資有關的國家外匯局規定包括但不限於(i)於2013年5月10日發佈的《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》；(ii)於2015年2月13日頒布的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》；(iii)於2015年3月30日頒布的《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》及(iv)於2016年6月9日頒布的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》。根據該等國家外匯局規定，(i)國家外匯局不再處理外商直接投資的外匯登記。相反，外商直接投資的外匯登記可由指定的外匯銀行直接辦理；(ii)倘由國家外匯局地方分局所確認的外匯資金的出資，則該等外商投資

---

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽及 中國房產法律與香港法例若干方面的比較

---

企業可根據其經營需要按其銀行將該等外匯資本轉換為人民幣；及(iii)外商投資企業轉換其外匯資金所取得的人民幣資金僅使用在經其批准的業務範圍內或經法律另行批准的其他目的，而不得(i)直接或間接用於批准批准的業務範圍外或法律禁止的目的；(ii)直接或間接用於證券投資或任何其他投機性投資；(iii)除作為批准業務範圍的一部分另有規定外，否則用於向非關聯公司提供貸款；(iv)用於建造或購買非自用目的的房地產(房地產企業除外)。