

以下為有關中國房地產業各方面的中國法律法規概要。

### 建立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常委會於1994年7月5日頒佈並於2007年8月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產法**」)，房地產開發企業為以盈利為目的，從事房地產開發及經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發條例**」)，從事房地產開發的企業應當具備下列條件：(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及2名以上持有相關資格證書的專職會計人員。開發條例亦規定，省、自治區、直轄市的當地政府可以根據當地實際情況，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更嚴格規定。

根據開發條例，開發商設立房地產開發企業，應當向工商行政管理部門申請登記。房地產開發企業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備案。

於2009年5月25日，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，並將保障性住房及普通商品住房項目的最低資本金比例要求由35%降至20%，而其他房地產項目的最低資本金要求已降為30%。

### 外商投資房地產企業

根據商務部及國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)於2004年11月30日聯合頒佈並於2007年10月31日及2011年12月24日修訂的《外商投資產業指導目錄》，土地成片開發、高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心及大型主題公園的建設、經營以及房地產二級市場交易及房地產仲介或經紀公司的外商企業投資屬外商投資受到限制的產業類別，而其他類別的房地產開發有關的外商投資屬允許類外商投資產業類別。

根據國家發改委於2004年10月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資100百萬美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目及總投資50百萬美元或以上的限制類外商投資項目由國家發改委審批。總投資500百萬美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目及總投資100百萬美元或以上的限制類外商投資項目經國家發改委審批後，須進一步獲得國務院批准。

根據商務部及國家發改委頒佈且於2012年1月30日生效的《外商投資產業指導目錄(2011年修訂)》，由外商投資者單獨進行土地成片開發、別墅及高爾夫球場的興建及經營屬禁止

外商投資的產業類別。與中國合作夥伴共同開發成片土地、建設及經營高檔酒店、高檔寫字樓及國際會展中心屬外商投資受到限制的產業類別，而其他房地產開發屬許可外商投資的產業類別。

外商投資房地產企業可以中外合資經營企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。在企業登記之前，必須由商務主管部門批准設立，頒發《外商投資企業批准證書》。

於2006年7月11日，住房和城鄉建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「意見」）。根據意見，房地產市場外資進入和管理必須符合下列規定：

- 境外企業或個人在境內投資購買非自用房地產，須按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並辦理有關登記後，境外企業或個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- 外商投資設立房地產企業，總投資為10百萬美元或以上的，註冊資金不得低於總投資的50%。總投資低於10百萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。
- 商務主管部門和工商行政管理機構負責依法批准設立和辦理外商投資房地產開發企業註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。外商投資房地產開發企業根據土地出讓合同付清土地使用權出讓金後，須就土地申辦《土地使用權證》，憑上述《土地使用權證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》及更新的《營業執照》。
- 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應嚴格遵守有關法律法規和政策規定及獲得相關批文。投資者應提交：(1) 履行《國有土地使用權出讓合同》的保證函；(2) 《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》；(3) 《土地使用權證》；(4) 建設主管部門的變更備案證明；及(5) 稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產開發企業，或收購合資經營企業中方股權的，須妥善安置職工、負責償還企業債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者的記錄顯示境外投資者未有遵守有關勞動法律，擁有不健全財務紀錄，或未全數支付之前的收購對價，將不得進行上述活動。

---

## 監管概覽

---

於2006年8月14日，商務部辦公廳頒佈關於貫徹落實《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》的通知(「通知」)。該通知不僅重申該意見所列明與外商投資房地產行業有關的相關條文，亦界定外商投資房地產企業的定義。外商投資房地產企業是指從事普通住宅、公寓、住宅等各類住宅、酒店(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，或就上述建設項目進行土地開發或成片開發項目的外商投資企業(「外商投資企業」)。

於2006年9月1日，住房和城鄉建設部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，監管房地產開發企業，主要條文如下：

- 對房地產開發企業而言，經常項目外匯賬戶不得保留香港、澳門及台灣居民及海外華僑境外的購房款；
- 倘尚未悉數繳付與外商投資房地產企業有關的註冊資本，或尚未取得國有土地使用證，或開發項目的資本金未達到項目總投資的35%，則外商投資房地產企業不得向境外借用外債；
- 倘境外機構及個人通過股份轉讓或任何其他方法併購國內房地產企業，或收購合資公司中方股份，則該境外機構及個人須一次性支付轉讓對價，否則國家外匯管理局將不會進行任何外匯交易有關的外匯登記。

於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，其規定(其中包括)：

- 嚴格控制外商於中國投資高檔房地產；
- 取得設立外商投資房地產企業的批准前：(a)應先取得土地使用權證及房屋所有權證，或(b)應先就取得土地使用權或房屋所有權簽訂合同；
- 已設立外商投資企業於擴展業務至房地產經營前須取得有關批文，已設立的房地產開發企業於擴充其房地產經營業務前須取得新批文；
- 嚴格控制以返程投資方式併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得取得境內企業的控制權以規避外商投資房地產企業有關的審批程式；
- 外商投資房地產企業的中國投資方不得以任何形式(不論是明示或暗示)就向任何一方分配固定回報提供任何保證；
- 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應適時依法向商務部備案；及

---

## 監管概覽

---

- 外匯管理部門及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滙手續。

於2008年7月1日，商務部實施《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，委托省級商務主管部門於審批項目合法性、真實性及準確性後核對房地產項目外商投資有關的事宜。

根據國家外匯管理局於2008年8月29日頒佈的《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結滙管理有關業務操作問題的通知》，除中國法律或規例另行許可者外，外滙注資結滙所得人民幣資金僅可用於外商投資企業獲批准業務範圍內的活動，且不得用於境內股權投資或收購。

於2010年4月6日，國務院頒佈《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》。該意見規定，除根據政府核准的投資項目目錄須經國務院相關部門批准的項目外，《外商投資產業指導目錄》所列鼓勵類或允許類行業類別的項目可由當地政府部門批准，惟該項目的總投資（包括增資）不得超過300百萬美元。

於2010年5月4日，國家發改委頒佈《關於做好外商投資項目下放核准許可權工作的通知》，訂明須下放外商投資項目核准許可權及簡化項目核准程式。通知規定，除《政府核准的投資項目目錄》規定須經國務院相關部門核准的項目外，《外商投資產業指導目錄》所列鼓勵類或允許類產業類別的外商投資項目須由省級發改委核准，惟總投資（包括增資）不得超過300百萬美元。通知進一步訂明，於核准許可權下放後，項目申請及核准文件以及核准條件及程式仍須根據《外商投資項目核准暫行管理辦法》釐定。根據通知，《外商投資產業指導目錄》中限制類項目核准許可權暫不下放。

於2010年6月10日，商務部發佈《商務部關於下放外商投資審批許可權有關問題的通知》。根據通知，商務部相關地方分支機構獲授權審批及管理外商投資產業指導目錄所列總投資不高於300百萬美元的鼓勵類及允許類外商投資企業的設立及變更。

於2010年11月22日，商務部頒佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，通知規定（其中包括），以海外資金於中國設立的房地產企業不得通過購買、出售已建房地產物業或在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門不得批准從事房地產開發及管理業務的投資性公司。

於2011年2月5日，國土資源部頒佈《關於切實做好2011年城市住房用地管理和調控重點工作的通知》。通知要求加強住房建設程式監督以及調查及消除違反房地產開發法律及法規的行為，限制大戶型住房供地及禁止興建別墅。根據本通知，有關部門將落實建設項目開竣工申報制度，並調查及處理屯地及閒置土地活動。

### 房地產開發企業資質

#### 房地產開發企業資質等級

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照後30日內到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和業內成就等，核定其資質等級申請。房地產開發企業盡可於其核准的資質範圍內從事房地產開發項目。

根據住房和城鄉建設部頒佈並於2000年3月29日施行的《房地產開發企業資質管理規定》，房地產開發企業應申請核定企業資質登記。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得開發及銷售房地產。

根據《房地產開發企業資質管理規定》，房地產企業資質分為一、二、三、四共四個等級，不同資質等級由相應主管部門審批。其中：一級資質由省、自治區或直轄市政府建設主管部門初審，然後經國務院建設主管部門終審；二級資質及二級資質以下開發商的審批辦法由省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門制訂。經資質審查合格的開發商，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業向房地產開發主管部門備案後，後者應當於30日內向合資格的房地產開發商發出《暫定資質證書》，《暫定資質證書》有效期為一年，自發證日期起計，房地產開發主管部門可視企業實際經營情況延長有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應在《暫定資質證書》有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

#### 房地產開發企業的業務範圍

根據《房地產開發企業資質管理規定》，任何資質等級開發商僅可於其或批准業務範圍內從事房地產開發及經營業務，不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以於全國範圍內承攬房地產開發項目。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的項目，業務的具體範圍由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門釐定。

### 房地產開發企業的資質年檢

根據《房地產開發企業資質管理規定》，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國務院建設主管部門或者其委托的機構負責。二級資質或二級資質以下開發商的資質年檢由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門制定辦法。

### 房地產項目開發

#### 房地產開發土地

根據國務院於1990年5月19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」)，國有土地使用權出讓及轉讓制度獲採納。土地使用者須向國家支付土地出讓金，作為將土地使用權在一定年限內讓予土地使用者的代價，土地使用者的土地使用權在使用年限內可轉讓、出租、抵押或用於其他商業開發活動。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，規定土地使用權出讓。土地使用者須根據出讓合同的規定支付土地出讓金。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者應向土地管理部門辦理登記，領取國有土地使用證，獲得土地使用權。開發條例規定，擬用作房地產開發土地的土地使用權應以出讓方式取得；惟中國法律或國務院規定可以採用撥款方式獲得的土地使用權除外。

根據國土資源部於2002年5月9日頒佈、於2002年7月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等商業用地，須以招標、公開拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權投標指有關土地管理部門(「出讓人」)發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構(無論為指定或其他情況)參與一幅特定地塊的土地使用權投標，根據投標結果確定土地使用者。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投一幅土地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，規定土地出讓條件及招標人於指定期間內在指定土地交易場所掛牌。招標、拍賣及掛牌出讓的程式可概括如下(就本概要而言，招標、拍賣及掛牌出售參與者稱為「競買人」)：

- 市、縣人民政府土地行政主管部門(「出讓人」)至少在公開招標、拍賣或掛牌日前20日發佈公告，列明該幅土地的基本情況、投標人的資格要求、確定中標人的方法和標準以及投標保證金等條件。
- 出讓人須對投標申請人進行資格審查，亦須通知符合公告規定條件者參加招標、公開拍賣或掛牌出讓。

---

## 監管概覽

---

- 以公開招標、拍賣或掛牌方式確定中標人後，出讓人須與中標人簽訂成交確認書。出讓人退還其他申請人之保證金。
- 出讓人與中標人須於確認書所規定時間及地點簽訂國有土地使用權出讓合同。中標人支付的投標保證金會視為部份土地使用權出讓金。
- 中標人悉數支付出讓金後，須依法申請辦理土地登記。市、縣級或以上人民政府會發出《土地使用權證》。

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，倘若僅有一個實體有意使用土地，則土地使用權(不包括商業、旅遊、娛樂及商品住宅房地產用途的土地使用權)可以協議形式出讓。倘兩個或兩個以上實體有意獲取土地使用權，則有關土地使用權可透過招標、拍賣或掛牌方式出讓。

根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自本通知發佈之日起，嚴格控制高級商品房的土地使用權授出，停止申請報批別墅用地。於2006年5月30日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定房地產開發用地必須採用招標、公開拍賣或掛牌方式出讓；堅決執行停止別墅類房地產開發項目的規定；自緊急通知頒佈之日起，一律停止別墅供地和辦理相關用地手續。

根據《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，土地主管部門須嚴格遵守由國土資源部及國家工商總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同條款示範文本》及《國有土地使用權出讓補充合同條款示範文本》(試行)。有關土地出讓的文件應列明規劃、建設及土地使用(如有關戶型及容積率限制以及開工及竣工時間的限制的規定)。全部該等規定須載列於土地出讓合同。

於2007年9月21日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，於2007年11月1日生效。該規定規定法律基準、原則、範圍、程式及透過招標、公開拍賣或掛牌出讓國有土地使用權的法律責任。該規定明確列明，用作工業用地的土地出讓亦須透過招標、公開拍賣或掛牌方式出讓。

於2007年9月30日，國土資源部發佈進一步加強土地供應調控的新通知，規定開發作廉租住房、經濟適用住房及中低價位、中小套型住房之用的土地供應不得少於年度土地供應總量的70%；土地及資源主管部門須控制每幅土地的面積及增加土地供應的數目，以防止房地產開發企業囤積土地。房地產開發企業須根據相關土地使用權出讓合同條款開發土

地，房地產開發企業違反有關條款將被限制或禁止參與未來的土地拍賣。一般而言，每幅土地的開發期限不得超過三年。

於2007年11月19日，財政部、中國人民銀行及國土資源部頒佈《土地儲備管理辦法》，界定「土地儲備」並規定涉及管理、規劃、分配、使用、開發、資本開支及預留土地供應的行政、規管及實施程式。此外，該管理辦法明確指出，土地必須根據土地規則或規劃而預留，且釐定土地儲備時，必須優先納入國家尚未使用、佔用或使用不足的土地。

於2009年11月，國土資源部發佈《關於印發〈限制用地專案目錄(2006年本增補本)〉和〈禁止用地專案目錄(2006年本增補本)〉的通知》作為2006年增補本。根據該等目錄，國土資源部已對地方政府部門可能出讓用於商品房開發的土地面積設置上限，小型城市及城鎮為七公頃，中型城市為十四公頃，大型城市為20公頃。

於2009年11月，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國國家審計署聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定首次繳納比例不得低於50%，並規定須於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付地價(可存在有限的例外情況)。任何拖欠該款項的開發商不得參與任何新的土地出讓交易。

於2010年3月，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管的有關問題的通知》(「2010年通知」)，該通知採納相關措施改善房地產開發用地監管。該等措施包括：改善土地供應規劃的制定及實施；確保保障性住房用地供應；完善土地使用權公開招標、拍賣及掛牌機制；向公眾披露土地供應及出讓資料及在建項目狀況；及就土地使用的突出問題進行專項檢查。

根據該2010年通知，城鎮土地及資源行政主管部門應就開發商報告建設項目開工及竣工建立機制。根據該機制，開發商須於建設項目開工及竣工日期以書面形式向有關土地及資源行政主管部門報告。於向有關土地及資源行政主管部門發出不少於15日的原因報告後，協議所載建設項目的開工及竣工日期可予遞延。對未能報告的開發商將向社會公示，並限制其至少在一年內不得參與任何新的土地出讓交易。此外，用作開發保障性住房及中小型自用商品房、改造破舊及次級住房的用地不得少於房地產開發土地供應總面積的70%。土地出讓的最低地價不得低於同地區、同等級基準價位的70%，而參與土地招標的保證金不得低於最低地價的20%。土地出讓合同須於自交易達成後起計10日內執行，土地出讓價格的

首期付款不得低於土地出讓價格總額50%，須於土地出讓合同獲執行後一個月內支付，而土地出讓價格須於自土地出讓合同獲執行後起計一年內悉數付清。禁止欠繳土地出讓款、持有閒置土地、囤積或投機土地、土地開發規模超過實際開發能力或不履行土地出讓合同的房地產開發企業在一定期限內參與任何土地出讓交易。

於2010年9月21日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知規定(其中包括)，於土地出讓時，須列明規劃及建設條件以及土地使用準則，並嚴格執行有關出讓用作商品房地產的地塊面積的限制。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，為參與土地招標程式，土地開發商須提供書面證書，證明其土地投標保證金不屬於銀行貸款、股東貸款、轉貸及募集資金、以及金融機構出具的資料證明書。

於2010年12月19日，國土資源部頒佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，規定(其中包括)：(i)指定用於保障性住房、棚戶區改造住房或中小型居民單元房的土地供應未達到供應總量70%的市縣，到2010年年底不得為大型高檔住宅提供土地；(ii)對於溢價超過50%的地塊，當地的市、縣級國土資源部門須分別上報國土資源部及省級國土資源部門；及(iii)保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。堅決制止擅自調整容積率行為。

### 拆遷

根據國務院於2011年1月21日頒佈並於同日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，市、縣級政府負責並有權設立房屋徵收部門組織實施本行政區域的房屋徵收及補償工作。對被徵收房屋補償的金額，不得低於房屋徵收決定公告之日被徵收房屋類似房屋的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產評估機構按照可適用房屋徵收評估辦法確定。同時，對被徵收房屋的評估價值有異議的一方，可以向房地產評估機構要求覆核評估。對覆核結果有異議的一方，可以向房地產價格評估委員會申請評估價值的鑒定。房屋被徵收人可以選擇貨幣性補償或房屋產權調換。倘被徵收人選擇房屋產權調換，市、縣級政府應當提供用於產權調換的房屋，並計算出及結清被徵收房屋價值與用於產權調換房屋價值的差價。

### 終止土地使用權

根據全國人大常委會於1986年6月25日頒佈並於2004年8月28日修訂的《中華人民共和

《國土地管理法》，於下列情況下，經原批准用地的人民政府或有批准權的人民政府批准，土地管理部門可以收回國有土地使用權：

- 為公共利益需要使用土地的(給予適當補償)；
- 為實施城市規劃進行舊城區改造，需要調整使用土地的(給予適當補償)；
- 土地使用權的使用期限屆滿，土地使用者未申請續期或申請續期未獲批准的；
- 因單位撤銷、遷移等原因，停止使用原劃撥土地；及
- 公路、鐵路、機場及礦場等經核准報廢的。

根據《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓最高年限分別按以下用途釐定：(i)居住用地70年；(ii)商業、旅遊及娛樂用地40年；(iii)教育、科技、文化、公共衛生、體育教育、工業、綜合或其他用地50年。

### **房地產項目動工及閒置土地**

根據《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，必須按照國有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。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈、2012年6月1日修訂並於2012年7月1日生效的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指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國有建設用地劃撥決定書約定及規定的動工開發日滿一年未動工開發的國有建設用地。已動工開發但正在動工開發的建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%，終止開發建設滿一年的國有建設用地，亦可以認定為閒置土地。

市、縣級國土資源主管部門負責本行政區域內閒置土地的調查、認定及處置閒置土地工作的實施。倘因政府或政府有關部門的任何行為造成國有建設用地動工開發延遲的，閒置土地將按以下辦法處理：

- 閒置超過一年的土地，由市、縣級國土資源主管部門報經本級人民政府批准後，向土地使用權人持有下達《徵繳土地閒置費決定書》，按照土地出讓或劃撥的20%徵繳土地閒置費。土地使用權持有人不得把土地閒置費列入生產成本；及
- 閒置超過兩年的土地，由市、縣級國土資源主管部門報經有批准權的人民政府批

---

## 監管概覽

---

准後，向土地使用權持有人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回使用土地的權利；閒置土地設有抵押權的，須抄送予各抵押權人。

於2010年9月21日，國土資源部與住房和城鄉建設部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定(其中包括)土地開發商須於土地出讓合同中規定土地交付之日起一年內開工建設住房建設項目，並自開工之日起三年內竣工。倘因開發商提出申請調整土地規劃或建設條件導致未能按期開工的，必須從此類開發商手中收回相關土地使用權，重新按招標拍賣或掛牌方式出讓土地。倘僅因開發商自身原因造成土地閒置超過一年的，該開發商將於若干時期內被禁止參加其他地塊的土地出讓活動。

於2008年1月3日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，旨在：

- 按照節約集約用地的原則，審查調整各類規則及用地標準。項目設計、施工及建設用地審批須嚴格執行用地標準；
- 督促各地嚴格執行閒置土地處理政策；土地閒置滿兩年、應當依法無償收回的，將收回該土地並重新安排使用。土地閒置滿一年不滿兩年的，按土地劃撥價的20%徵收土地使用人土地閒置費；
- 積極引導使用未利用地和廢棄地及鼓勵開發利用地上地下空間；
- 嚴格落實工業及經營性用地招標拍賣掛牌出讓制度；未按合同約定繳清土地全部土地價款的，不得發放土地證書，亦不得按土地價款與全部土地價款的繳納比例分割發放土地證書；
- 合理安排住宅用地，繼續停止住宅房地產開發項目的土地供應。嚴格禁止擅自將農用地轉為建設用地；
- 加強對節約集約用地工作的監管；及
- 不鼓勵金融機構對房地產開發項目投資不足四分之一、完成面積不足三分之一及／或超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年的房地產開發企業貸款及提供融資。

於2011年1月26日，國務院頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通

知》，據此，超過授出日期兩年未取得施工許可的，有關部門須從土地開發商手中收回土地使用權，並對開發商處以閒置土地一年以上的罰款。

於2012年5月23日，國土資源部發佈《關於發佈實施《限制用地專案目錄(2012年本)》和《禁止用地專案目錄(2012年本)》的通知》(更新補充2006年版本)。於該通知中，國土資源部亦已對地方政府就商品房開發授出的土地面積設置上限小城市及城鎮為七公頃，中等城市為14公頃及大城市為20公頃。

### 房地產項目規劃

根據住房和城鄉建設部於1992年12月4日頒佈並於1993年1月1日施行的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》及住房和城鄉建設部於2002年12月26日頒佈的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，在簽訂土地使用權出讓合同後，房地產開發企業須向市規劃行政主管部門申請項目調查及建設用地規劃許可證。房地產開發企業取得建設用地規劃許可證後，須根據規劃及設計規定組織必要規劃及設計工作，並向市規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。

全國人民代表大會常委會於2007年10月頒佈並於2008年1月生效的《城鄉規劃法》，其就城鄉規劃法的制定、實施、修改、監控、監督及相關法律責任作出規定，以解決城鄉建設發展可能產生的問題。該管理辦法的範圍包括城市、具行政地位的城鎮、集鎮及村莊的規劃、佈局及興建。為有效制止違反規章制度的建設，《城鄉規劃法》規定，任何建設項目未取得建設工程規劃許可證而開始施工的，或該項目已取得建設工程規劃許可證但並無按該許可進行建設的，縣級或以上城鄉規劃部門可責令停止建設。倘該建設項目可採取改正措施以符合相關規劃規則，則可責令限期改正，並處以合共為建設工程造价百分之五至百分之十的罰款。倘建設項目無法符合相關規劃規則，將責令拆除，不能拆除的，將該物業所產生的物業及／或違法收入充公，並處以合共為建設工程造价百分之十或以下的罰款。

於2009年11月30日，住房和城鄉建設部及監察部房地產開發領域違規變更規劃調整容積率問題工作領導小組辦公室聯合頒佈《關於深入推進房地產開發領域違規變更規劃調整容積率問題專項治理的通知》，重申必須改正、檢查及處罰違規調整容積率的房地產開發商。

### 房地產項目施工

根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日頒佈並於2001年7月4日修訂及實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業在取得建設工程規劃許可證後，向當地的縣級或

縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取建築工程施工許可證。國務院辦公廳於2007年11月17日頒佈的《關於加強和規範新開工專案管理的通知》規範投資項目的開工條件，建立政府部門就新項目的聯動機制，加強統計及信息管理以及強化新開工項目的監督檢查。

### 房地產項目竣工

根據國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程品質管制條例》、住房和城鄉建設部於2000年4月頒佈並於2009年10月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》以及住房和城鄉建設部於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，項目竣工後，房地產須接受檢驗，並取得地方主管部門(包括規劃部、消防當局及環保部門)的相關批准。其後，房地產開發企業須向縣級或縣級以上人民政府房地產開發主管部門申請竣工合格證。驗收通過即獲發《工程竣工驗收備案表》。

根據住房和城鄉建設部於2009年4月13日頒佈的《關於進一步加強建築工程品質監督管理的通知》，有關品質監督及竣工驗收的法律監管框架及監督體系有待進一步完善。

### 房地產轉讓及出售

#### 房地產轉讓

根據《城市房地產法》及住房和城鄉建設部於1995年8月7日頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓予他人或其他法律實體。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轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓登記手續。

原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：(a)按照土地出讓合同及土地使用權證書約定已經支付全部土地出讓金，並取得土地使用權證書；(b)按照土地使用權出讓合同約定進行開發，屬於房屋建設工程的，應完成開發總投資的25%以上。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為土地使用權出讓合同約定的原使用年限減去原使用者已經使用年限後的剩餘年限。受讓人改變原出讓合同約定的土地用途的，必須取得原出讓方和市、縣人民政府城市規劃行政主管

部門的同意。此外，須簽訂修訂土地使用權出讓合同的補充協定，或者簽訂新的土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地出讓金。

原以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，由有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地出讓金，惟有關規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續的除外。

於2011年1月26日，國務院頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，據此，實際投資未超過規劃數額25%的土地開發商不得轉讓該等土地開發項目及土地使用權。

### **銷售商品房**

根據住房和城鄉建設部於2001年4月4日頒佈及於2001年6月1日實施的《商品房銷售管理辦法》，商品房地產的銷售包括預售及現售。

於2011年3月16日，國家發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於2011年5月1日生效。根據該規定，房地產開發商須公佈某一時期內每套銷售或預售的商品房的售價以及可予銷售或預售商品房的數目，亦須於房地產交易前列明影響住房價格的因素及相關費用，如佣金及物業管理費。禁止收取價格標籤所載以外及房地產開發商公佈以外的任何附加費用。

商品房現售應通過竣工驗收及符合商品房現售的其他各項前提條件。

### **商品房的預售許可**

根據住房和城鄉建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日和2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)，商品房預售實行許可制度，且於商品房完工前計劃將其出售之房地產開發企業須向市或縣房地產開發主管部門辦理預售登記，取得預售許可證。於完工前，倘(a)已繳納全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證；(b)持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(c)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%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及(d)已辦理預售登記，取得商品房預售許可證，則可進行商品房出售。

### **商品房預售款的監管**

根據預售管理辦法，房地產開發企業預售商品房所得收入須用於有關項目建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

### 商品房的現售條件

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房現售須符合下列條件：(a)房地產開發企業須具有營業執照和房地產開發企業資質證書；(b)該企業取得土地使用權證或使用土地的其他批准文件；(c)該企業須持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(d)商品房已落成並已驗收合格；(e)原住戶的重新安置已妥當處理；(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，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件，或已確定施工進度和交付日期；(g)物業管理方案已經落實。

房地產開發企業應在商品房現售前須將《房地產開發項目手冊》及其他符合商品房現售先決條件的有關證明文件送呈房地產開發主管部門。

### 商品房交易規範

根據開發條例和預售管理辦法，就商品房預售而言，開發商須與買方簽訂商品房預售合同。開發商須自簽訂合同起計30日內，向相關房地產管理部門申請商品房預售登記備案。

根據於2005年5月9日發佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》：

- 禁止商品房買家將未竣工及未取得房屋所有權證的預售商品房轉讓。倘房屋所有權申請人並非預售合同載明的預購人，則房地產主管部門不得為其辦理房屋權屬登記手續；及
- 各商品房銷售交易時實行實名制，推行商品房預售合同網上即時備案。

於2006年7月6日，住房和城鄉建設部、國家發改委及國家工商管理局聯合頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- 房地產開發企業可自取得《商品房預售許可證》起計10日內開始銷售商品房。未取得許可證，不得預售商品房，亦不得認購(包括預訂、登記及選號)及收取任何形式的預售費用；
- 房地產管理部門須建立商品房預售合同網上備案系統，其中須包括商品房的位置、基本資料及銷售規劃。嚴禁商品房預購人將購買的未竣工預售商品房轉讓；
- 未取得《商品房預售許可證》，則不得發佈商品房預售廣告；

---

## 監管概覽

---

- 有嚴重違法違規不良記錄的房地產開發企業和不具備商品房預售條件的開發商，不得參加此類銷售活動；
- 房地產管理部門應嚴格執行預售登記備案規則，落實實名制購房。

於2010年4月13日，住房和城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品房預售制度有關問題的通知》。根據該通知，未取得商品房預售許批准，則不得預售商品房，房地產開發商不得收取購買人保證金、預付款及類似性質付款。此外，該通知要求地方政府根據當地條件就商品房的銷售制定規定，鼓勵房地產開發商銷售已竣工商品房。

### 房地產抵押

根據全國人大於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日起施行的《物權法》及住房和城鄉建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押合法取得的房屋時，該房屋佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的土地使用權時，該土地上的房屋須同時抵押。鄉(鎮)、村企業的土地使用權不得抵押。抵押鄉(鎮)、村企業的建築物時，其佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押人和受抵押人應簽訂書面抵押合同。以已取得房屋所有權證的房地產進行抵押的，登記機關應當在原房屋所有權證上「第三方權利」項作出記載，並向受抵押人頒發「第三方權證」。以預售商品房或在建商品房進行抵押的，登記機關應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，當事雙方應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

於2011年1月26日，國務院發佈《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：(i)最低首期付款不低於購買價總額的60%，而購買二套住房最低按揭貸款利率為中國人民銀行發佈的基準利率之1.1倍；及(ii)對於直轄市、國家規劃列明城市、省會城市以及房價過高或房價上漲過快城市，已擁有兩套或以上住房的當地戶籍購買人(包括其配偶及未成年子女)、擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民，或於指定時間段內未能提供當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民，不得購買任何住房。為實施《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，若干城市(包括北京、上海、海口、大連、成都及福州)已頒佈限制每戶可買住房數目的措施。

### 房屋租賃

根據《城市房屋租賃管理辦法》，房屋租賃雙方應簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登

記備案制度。若簽訂、變更、終止租賃合同，當事雙方應當向房屋所在地市或縣人民政府房地產管理部門登記詳情。

### 為物業發展及收購融資

中國人民銀行於2003年6月5日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，訂明銀行提供住房開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商業用房貸款的要求如下：

- 商業銀行向房地產開發企業發放的房地產貸款，僅就房地產開發的特殊科目發放，而非以滿足現金流量或其他融資需求發放。嚴禁向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以任何形式授出貸款。
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳納土地出讓金的貸款。
- 商業銀行僅對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，最低首付款比例仍執行20%的規定。就申請貸款購買第二套以上(包括第二套的)住房而言，應提高首付款比例。

根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，申請房地產開發貸款的房地產開發企業的開發項目資金比例應不低於35%。

根據中國人民銀行於2005年3月16日頒佈的《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》，自2005年3月17日起，房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由20%提高到30%。商業銀行可根據不同城市或地區的特定情況獨立釐定具體調整的城市或地區。

於2006年5月24日，國務院頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。與房地產信貸有關的法規如下：

- 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。
- 對閒置土地及閒置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行應按照審慎經營原則，嚴格控制續期貸款或任何形式的滾動授信。
- 對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接納其作為貸款的抵押品。

根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，註冊資本未全部繳足、未取得土

地使用權證書或項目資本金未達到35%的外商投資房地產企業，不得辦理境內、境外貸款及外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

於2007年9月27日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（「2007年通知」）。2007年通知提出要求加強有關(a)房地產開發，(b)囤地，(c)住房消費及(d)購買商品房的貸款管理流程，包括透過信用核查、監控房地產貸款及風險管理方式。

根據2007年通知，對(a)項目資本金(所有者權益)比例達不到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及建築工程施工許可證的項目；及(b)國土資源部門及建設主管部門查實具有囤積土地及房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得發放任何形式的貸款。此外，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品，並不得向房地產開發企業發放任何繳付相關土地出讓金的貸款。

就個人住房消費貸款而言，商業銀行僅對購買「主體結構已封頂」的商品房的個人買方發放個人住房貸款。倘個人買方購買其首套自住商品房(a)的建築面積在90平方米以下，最低首付款比例不得低於20%；及(b)倘建築面積在90平方米以上，最低首付款比例不得低於30%。倘個人買方利用有關貸款及款項購買第二套(含)以上商品房，最低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。此外，最低首付款比例及利率水準隨着購買套數增加而提高，增長百分比率由商業銀行酌情根據貸款風險管理原則釐定。然而，個人借款人償還房貸的每月支出不得高於其月收入50%。

就商業用房貸款而言，利用貸款購買的商業用房應為符合已竣工驗收流程要求的房屋。例如，最低首付款比例不得低於50%，貸款期限不得超過十年，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。對以「商住兩用房」名義申請的貸款，最低首付款比例不得低於45%且貸款期限及利率水準按照相關法規執行。

中國人民銀行及中國銀監會於2007年12月5日聯合頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》（「補充通知」），就嚴格住房消費貸款管理的有關問題做出補充規定，其中主要規定如下：

- 明確以借款人家庭為單位認定房貸次數；
- 規定利用銀行貸款購買首套自住房的家庭的住房貸款政策執行條件可作為銀行貸款的比照基礎；及
- 已利用住房公積金貸款購買商品房的家庭，向商業銀行申請住房貸款時，上述通知所載規定應根據通知適時達成。

---

## 監管概覽

---

補充通知規定，凡發現填報虛假信息、提供虛假證明的，所有商業銀行都不得受理其信貸申請。

自2008年第二季度起，中國政府實施若干政策，擬促進及提高房地產市場的良性發展。

中國銀監會於2008年5月26日發佈《關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》，以打擊(a)使用偽造房地產買賣合約(「偽造抵押貸款」)的房地產開發企業；(b)通過接受於預售階段借款人的初步償付款項、為買房預付或以其他方式(「偽造定金」)的房地產開發企業；或(c)通過偽造銷售記錄、房屋價格或房地產市場引起的其他問題而對銀行就貸款撥付所作的決策產生誤導的房地產開發企業。該通知要求各商業銀行：

- 嚴格遵守與發放個人貸款相關的政策及條件；
- 對借款人資格加強監督；
- 嚴格審查房地產開發企業的企業信用等級；及
- 發現房地產開發企業「偽造抵押貸款」、「偽造定金」、「偽造房屋價格」或其他該等情況的，終止個人住房貸款或撥付予該等開發商的開發貸款。涉嫌上述罪行的房地產開發企業，須提交司法機關做進一步調查。

於2008年10月22日，中國人民銀行刊發《中國人民銀行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》，其中規定自2008年10月27日起，將個人住房買主的最低首付款比例下調至20%，並將此類購房的貸款利率下限下調至基準利率的70%。

國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，就房地產業務貸款作出以下規定：

- 鼓勵購買普通商品住房作住宅用途。除了為首次購買自住房的購買者提供優惠的利率及貸款政策外，已擁有個人住宅但人均住房面積低於當地平均水準的居民可購買第二套住房以用於個人住宅用途，並享有與適用於首次購買者的優惠貸款條款類似的優惠政策。倘個人購買第二套(或以上)住房用於任何其他用途，則由商業銀行在基準利率基礎上按潛在風險釐定。
- 支持房地產開發企業合理的融資需求。商業銀行應加大對普通商品住房建設項目提供的信貸融資服務力度，為從事合併及重組活動的房地產開發企業提供財政支援及其他相關服務，及支援房地產開發企業經批准發行債券。

國務院於2009年5月25日發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，其規

---

## 監管概覽

---

定將保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例從35%下降至20%，將其他房地產項目的最低資本金比例調整為30%。當提供信貸資金支援和服務時，金融機構須自行決定是否須根據國家規定的最低資本金要求發放貸款及貸款金額。

中國銀監會於2009年6月19日發佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》。鑒於房地產市場目前存在的問題，尤其是面對「偽造抵押貸款」、「偽造定金」、「偽造房屋價格」及為「第二次買房貸款」日益鬆弛的標準，該通知重申以下要求：

- 金融機構須嚴格執行預先貸款信用審查，加強發放貸款標準，以阻止諸如「假按揭」、「假首付」及「假房屋價格」等行為；
- 金融機構須專注於支援個人首次購買商品自住住房，不得以征信系統未聯網，異地購房難調查等為由放棄二套房貸政策約束；及
- 金融機構無權決定「二套房貸」認定標準，亦無權以任何方式變相調低首付比例。

於2010年4月17日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，通知規定，國務院將建築面積在90平方米以上的第二套住房首付比例提高至50%，首套住房首付比例提高至30%。此外，通知亦規定，第二套住房的按揭貸款利率不得低於中國人民銀行貸款基準利率的1.1倍，對按揭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。

於2010年5月26日，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》，該通知規定(其中包括)，正在申請按揭貸款的個人物業買家擁有的住宅物業的數目應計及該買家家庭成員(包括買家及該買家的配偶及年齡在18歲以下的子女)擁有的所有住宅物業總數而計算。此外，該通知訂明，第二套或以上住宅物業的買家在申請按揭貸款時受到不同信貸條款的規限。

為強化房地產市場管理及加強對現有政策的實施，於2010年9月29日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，首套住房購買的最低首付款比例提升至30%，而全國的商業銀行須暫停向購買第三套或以上住宅物業的客戶提供按揭貸款。

於2010年11月，住房和城鄉建設部、財政部及中國人民銀行聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，該通知規定(其中包括)：(i)首次使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房的購房者(包括借款人、配偶及未成年子女)，套型建築

面積：(a)相當於90平方米或以下的，貸款首付款比例不得低於20%，(b)超過90平方米的，貸款首付款比例不得低於30%；(ii)使用住房公積金個人住房貸款購買第二套的購房者，貸款首付款比例不得低於50%且貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；(iii)僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水準的家庭使用第二次住房公積金個人住房貸款，且貸款僅用於購買改善居住條件的普通自住房；及(iv)停止向購買第三套及以上住房的家庭發放住房公積金個人住房貸款。

於2010年11月，住房和城鄉建設部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，據此境外個人在中國僅可購買一套用於自住的住房，以及已在中國成立分支機構或代表辦事處的境外機構僅可在其於中國登記的城市購買辦公所需的非住宅房屋。

於2010年2月11日，中國銀監會發佈《關於加強信託公司房地產信託業務監管有關問題的通知》，信託公司不得就土地收購及前期土地開發發放貸款，且僅可向符合通知所載具體要求及其他相關規則的合資格房地產開發商發放貸款。

於2010年11月12日，中國銀監會發佈《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，要求所有信託公司立即對房地產信託業務進行合規性風險自查。逐筆分析業務合規性和風險狀況，包括信託公司發放貸款的房地產開發項目師傅滿足「四證」(即土地使用權證、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)齊全、房地產開發商或其控股股東具備二級資質及項目資本金比例達到國家最低要求等條件。各銀監局要加強對轄內信託公司房地產業務合規性監管和風險監控。自查和核查中發現的問題，應立即採取措施責成信託公司糾正，並根據相關規則及法規對違規行為進行查處。

於2013年2月26日，溫家寶總理主持召開國務院常務會議並下發文件，強調嚴格執行房地產市場緊縮措施。有關措施包括完善穩定房價工作責任制；堅決抑制投機投資性購房；增加普通商品住房及用地供應；加快保障性安居工程規劃建設；及加強市場監管。

於2013年7月20日，中國人民銀行發佈取消金融機構貸款利率限制的通告，但個人住房貸款浮動利率區間保持不變。

### **房地產項目的保險**

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。然而，倘中國商業銀行擬發放開發貸款予房地產開發企業，則該銀行可能要求房地產開發企業購買保險。

### 環保

根據全國人大常委會於2003年9月施行的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於1998年11月施行的《建設項目環境保護管理條例》等相關法律法規的規定，房地產開發企業及建設企業必須執行建設項目環境影響評價制度。相關項目經環保主管部門審查批准後方可動工建設。在建設過程中，開發商應當同時實施環境影響評價文件及環保主管部門審批意見中提出的環境保護措施，該等措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。建設項目竣工後，開發商應當向環保主管部門申請環境保護設施竣工驗收，經驗收合格的建設項目方可正式投入生產或者使用。

### 人民防空物業

中國有多項關於人民防空項目建設的法律及法規，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》及《國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見》。根據該等法律及法規，城市新建建築須修建戰時可用於防空的地下室。倘任何建築項目因任何地質原因而無法建造地下室，則應當支付替代地點建設費用。防空建築物的投資者有權享有使用防空建築物所產生的任何利益，並在平時管理防空建築物。使用民用防空建設的人士須向相關防空機關登記。根據1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國人民防空法》，政府鼓勵及支持企業、機構、公共團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。政府鼓勵平時利用人民防空工程為經濟發展和人民生活服務。然而，平時利用人民防空工程不得影響其防空效能。

### 施工安全

根據全國人大常委會於2002年11月施行的《中華人民共和國安全生產法》等相關法律法規的規定，房地產開發企業應當在建設工程動工前向監督機構申辦工程施工安全登記，未辦理該等登記的工程，主管部門不予簽發建築工程施工許可證。建設工程的施工企業應當制定施工安全的目標和措施，有計劃、有步驟地改善作業人員的作業環境和條件，並且建立施工安全保障體系，實行施工安全崗位責任制。同時，施工企業應當根據不同施工階段的施工防護要求，採取相應的現場施工安全防護措施，該等措施應當符合國家勞動安全、衛生標準。

根據《中華人民共和國建築法》，建築承包商對施工現場的安全承擔責任。主承包商須對施工場地承擔全部責任，而分包商則須遵守主承包商採納的保護措施。

### 房地產開發商適用主要稅項

#### 企業所得稅

於2007年，中國政府採納自2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》及相關實施條例。根據中國企業所得稅法，將向中國所有企業(包括外商投資企業)統一按25%的所得稅率徵收。根據中國企業所得稅法，於中國境外成立但「實際管理機構」却位於中國的企業，被視為「居民企業」，一般須按25%的企業所得稅率就其全球收入納稅。

#### 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈、於2008年12月15日修訂並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產、地上建築及其附屬物的適用稅率為5%。

根據財政部及國家稅務總局於2009年12月22日頒佈並於2011年1月27日修訂的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，(i)個人將購買不足5年的住房對外銷售的，全額徵收銷售收入的營業稅，(ii)個人將購買超過5年(含5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，及(iii)個人將購買超過5年(含5年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2011年1月26日，國務院頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，據此，個人將購買不足5年的住房轉手出售的，須按全額銷售價格支付營業稅，無論購房最初目的是否為作自住用途。

#### 土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效並於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》(「土地增值稅暫行條例」)以及於1995年1月27日頒佈並生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)的規定，轉讓房地產取得資本收入，應當繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%。增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目

---

## 監管概覽

---

金額100%的部分，稅率為40%。增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%。增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述扣除項目包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房及配套設施的成本及費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的應付稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

在《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》出台後，鑒於房地產開發及轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強迫房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部及國土資源部個別及聯合頒佈了多份通知，重申下列事項：凡是簽訂土地出讓合同後，應當到房地產所在地的地方稅務機構辦理土地增值稅的納稅登記和申報手續，按照主管稅務機構計算的金額繳納土地增值稅。凡沒有取得主管稅務部門發放的完稅(或免稅)證明的，房地產管理機構不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放任何房地產權屬證書。

於2002年7月10日，國家稅務總局亦頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局：進一步完善土地增值稅的徵收管理制度；建立健全土地增值稅的納稅申報制度；及進一步完善預售房地產土地增值稅的預徵辦法。本通知亦指出，對在1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或已立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅的政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局分別於2004年8月2日及2004年8月5日先後頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。該兩項通知亦規定，應當進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

於2006年3月2日，財政部及國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

- *轉讓普通標準住宅的標準*。包括普通住宅及其他商品房的建造項目，土地增值額應分別按商品房及住宅核算。已於2006年3月2日前向房地產所在地地方稅務機關

提出免稅的申請將不會做追溯調整，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定，免徵土地增值稅的普通標準住宅。

- **土地增值稅的徵收及清算標準：**(i)各地區要根據本地區房地產業價值和市場發展情況，按照普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同住房類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目完成後，應及時進行清算，多退少補。(ii)對未按預徵期限預繳稅款的，應根據相關稅收徵管法的規定，從限定的預徵期限屆滿次日起，加收滯納金。(iii)對已竣工及驗收的任何房地產項目，如轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積的85%或以上，則稅務機關可要求有關納稅人按照轉讓房地產的收入及扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務機關規定。(iv)就以土地(房地產)作價入股進行的任何投資而言，如所投資的企業從事房地產開發，或如任何其他房地產發展企業以其建造的商品房進行投資，則將房地產(土地)轉讓予該企業時，不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

於2006年12月28日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局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》(「2007年增值稅通知」)，並於2007年2月1日生效。

根據2007年增值稅通知，房地產開發企業須根據適用土地增值稅稅率符合稅務機關就開發項目向稅務機關清算及清付有關土地增值稅繳款的若干標準。土地增值稅應以主管部門審批的項目為單位進行清算；對於分期開發的項目，土地增值稅以分期項目為單位清算。倘項目符合以下規定，則須清算土地增值稅：(a)房地產開發項目已竣工及售罄；(b)房地產開發企業轉讓全部未竣工開發項目；或(c)有關項目的土地使用權已轉讓。此外，如符合以下任何標準，有關稅務機關可要求開發商清算土地增值稅：(a)就已完成房地產開發項目而言，已轉讓的總建築面積超過合共可予銷售總建築面積的85%，或倘上述已轉讓的比例低於85%，其餘可予銷售總建築面積已出租或由開發商保留自用；(b)在獲授出售或預售許可證三年後銷售額未能達標；(c)開發商申請註銷稅務登記，但並未清算有關土地增值稅；或(d)稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，倘下列任何情況適用於房地產開發企業，稅務機關可以參考發展規模及收入水準相近的當地企業的土地增值稅稅率情況，按不低於預徵率的徵收率向物業發展商徵收土地增值稅：(a)依照法律或行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(b)擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料的；(c)雖設置賬簿，而賬目未能恰當保存或成本資料、收入憑證及費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(d)未按照規定期限辦理清算土地增值稅手續，經有關稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；或(e)申報的計稅依據

明顯偏低，又無正當理由的。各省的省級稅務機關可依據該通知的規定，並結合當地實際情況，制訂具體的清算管理辦法。

於2009年5月12日，國家稅務總局發佈《土地增值稅清算管理規程》（「清算規程」），並於2009年6月1日生效。該清算規程重申須結算土地增值稅的條件，相關稅務機關須滿足結算土地增值稅的標準，以及稅務機關須按通知的規定徵收及收取土地增值稅。該清算規程進一步詳細規定相關稅務機關徵收土地增值稅的檢查及審核程式。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及出售住宅物業的個人可暫時免徵土地增值稅於2008年11月1日開始實行。

於2010年5月19日，國家稅務總局發佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，加強土地增值稅清算。該通知就土地增值稅的計算及清算澄清若干事項，如(i)清算土地增勢稅後確認收益，及(ii)房地產開發導致的費用削減。

於2010年5月25日，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，該通知規定東部地區省份最低土地增值稅預付款為2%、中部及東北部地區省份為1.5%、西部地區省份為1%，使用土地增值稅預付款須由當地稅務機關按房地產類別釐定。

### **城鎮土地使用稅**

根據國務院於1988年9月27日頒佈，於1988年11月1日實施，並於2006年12月31日及2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅乃根據相關土地使用面積徵收。於2007年1月1日，城市用地每平方米年稅應介於人民幣0.6元至人民幣30.0元之間。

### **房產稅**

根據《中華人民共和國房產稅暫行條例》，個人所有非商業用途的房地產免繳房產稅。於2010年5月，國務院發佈《國務院批轉發展改革委員會關於2010年深化經濟體制改革重點工作意見的通知》，要求逐步推進中國房產稅改革。根據此項通知的主要規定，重慶及上海已頒佈地方性法規對個人擁有的住宅物業徵收房產稅。

於2010年5月，國務院發佈《國務院批轉發展改革委員會關於2010年深化經濟體制改革重點工作意見的通知》，要求逐步推進中國房產稅改革。

根據財政部於2009年1月12日頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》及國家稅務總局於2009年1月6日發佈的《關於做好外資企業及外籍個人房產稅徵管工作的通知》，自2009年1月1日起，境內及外商投資企業及外籍個人將全須遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

### 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈，並於1988年10月1日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，業權轉讓文件(包括物業所有權轉讓文件)的印花稅率為條例所規定金額的0.05%，有關權利許可證及證書(包括房屋所有權證及土地使用權證)則須按每項證件人民幣5元的基準徵收印花稅。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，規定出售或購買住房的個人可暫時免徵印花稅，於2008年11月1日開始實行。

### 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8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、增值稅或營業稅的個人或企業，均須繳納城市維護建設稅。倘納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5%；倘納稅人所在地不在市區、縣或鎮，稅率為1%。根據國家稅務總局於1994年2月25日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，外商投資企業毋須繳納城市維護建設稅，直至國務院進一步作出明確規定為止。

然而，根據國務院於2010年10月18日發佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，城市維護建設稅將於2010年12月1日適用於外商投資企業。

### 教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒佈並於1990年6月7日及2005年8月20日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(為個人或以其他形式存在的實體)，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附加費的納稅人之外，均應繳納教育附加費。根據國務院於1994年10月12日頒佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》及國家稅務總局於1994年2月25日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院下發進一步通知前，教育費附加不適用於外商投資企業。

然而，根據國務院於2010年10月18日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，城市維護建設稅將適用於外商投資企業。

### 房地產購房人及擁有人須繳納的主要稅項

#### 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國擁有土地或樓宇所有權的承授人(為個人或以其他形式存在的實體)應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區及直轄市政府根據上述範圍釐定各自有效的稅率。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，通知規定，自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，契稅稅率暫統一下調到1%。

於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部頒佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，通知規定，對個人購買普通住房，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)唯一住房的，建築面積為90平方米或以上的普通住房減半徵收契稅。對個人購買建築面積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。

#### 穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於2005年3月26日頒佈的《關於切實穩定住房價格的通知》，通知規定採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場的健康發展。於2005年5月9日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，通知規定：

- **強化規劃調控，改善住房供應結構。**住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會同有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求，並作為土地出讓的前置條件，以保證中低價位、中小套型住房的有效供應。各地要加強物業開發項目的規劃許可監管，對兩年內

未開工的住房項目，要再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目要堅決予以撤銷。

- *加大土地供應調控力度，嚴格土地管理。*對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。

於2006年5月24日，國務院辦公廳發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。調整住房供應結構穩定住房價格的意見如下：

- *切實調整住房供應結構。*(i)要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。(ii)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。過去已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整。
- *進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用。*(i)從2006年6月1日起，對購買住房不足五年轉手交易的，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五年(含五年)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。(ii)自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20%的規定。(iv)要優先保證中低價位、中小套型普通商品住房(含經濟適用住房)和廉租住房的土地供應，其年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應應在限套型、限房價的基礎上，採取競地價、競房價的辦法，以招標方式確定開發建設單位。繼續停止別墅類項目土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房土地供應。(v)對超出合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的，依法從高徵收土地閒置費，並責令限期開工、竣工；滿兩年未動工開發的，無償收回土地使用權。對雖按照合同約定日期動工建設，但開發建設面積不足三分之一或已投資額不足四分之一，且未經批准中止開發建設連續滿一年的，按閒置土地處置。

- 進一步整頓和規範房地產市場秩序。(i)對已經規劃許可仍未開工的項目，要重新進行規劃審查。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的項目，不得核發規劃許可證、施工許可證和商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更項目、超出規定建設的住房要依法予以處理直至沒收。(ii)房地產主管部門、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規交易行為，對不符合條件擅自預售商品房的，責令停止並依法予以處罰；對捂盤惜售、囤積房源，惡意炒作、哄抬房價的房地產企業，要加大整治查處力度，情節惡劣、性質嚴重的，依法依規給予經濟處罰，直至吊銷營業執照，並追究有關負責人的責任。

為執行關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知，住房和城鄉建設部於2006年7月6日頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，就新建住房樓宇補充以下規定：

- 自2006年6月1日起，各城市(包括縣城)新審批或新開工的商品住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到70%以上。
- 各地要嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自突破。對擅自突破的，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合規劃許可內容的，施工圖設計文件審查機構不得出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產主管部門不得核發預售許可證。

根據國務院辦公廳於2008年12月8日發佈的《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，國務院將(a)落實和出台有關信貸政策措施，支持居民首次購買普通自住房和改善型普通自住房；(b)加大對城市低收入居民廉租房、經濟適用房建設和棚戶區改造的信貸支持；及(c)開展房地產信託投資基金試點，拓寬房地產企業融資管道。

於2010年1月，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，以採取一系列措施加強和改善房地產市場調控，穩定市場預期，促進房地產市場平穩健康發展。此類措施包括(其中包括)：增加保障性住房和普通商品住房有效供給、合理引導住房消費、抑制投資投機性購房需求以及加強風險防範和市場監管。因此，通知明確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(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%。

於2011年1月26日，國務院發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通

知》，通知規定，調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足五年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅。

於2011年1月27日，財政部及國家稅務總局聯合發佈新訂《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，通知規定，倘屬(i)個人將購買不足五年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅及(ii)個人將購買超過五年(含五年)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，須徵收營業稅。個人將購買超過五年(含五年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。此項通知自2011年1月28日起生效。

於2011年2月16日，北京市政府頒佈《北京市人民政府辦公廳關於貫徹落實國務院辦公廳文件精神進一步加強本市房地產市場調控工作的通知》，通知規定(其中包括)，倘屬(i)在北京已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭(包括持有有效北京市工作居住證的家庭)，及(ii)持有本市有效暫住證在本市沒擁有住房且連續五年(含)以上在本市繳納社會保險或個人所得稅的非本市戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)。

此外，倘屬(i)已擁有兩套及以上住房的本市戶籍居民家庭，及(ii)擁有一套及以上住房的非本市戶籍居民家庭，或無法提供本市有效暫住證和連續五年(含)以上在本市繳納社會保險或個人所得稅繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在北京向其售房。除北京外，天津、上海、蘇州、南京、青島、成都、佛山及哈爾濱等城市亦宣佈彼等的新訂限購政策與關於進一步加強房地產市場宏觀調控工作實施意見的通知一致。

於2013年2月20日，前國務院總理溫家寶主持召開國務院常務會議並下發文件，強調嚴格執行房地產市場的緊縮措施。有關措施包括完善穩定房價工作責任制；抑制投資及投機性購房；增加普通住房及用地供應；加快保障性安居工程規劃建設；及加強市場監管。

於2013年2月26日，國務院發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，通知規定(其中包括其他限制性措施)：

- (i) 完善穩定房價工作責任制。各直轄市、計劃單列市和省會城市(除拉薩外)制定本地區年度新建商品住房價格控制目標，並於一季度向社會公佈；
- (ii) 堅決抑制投機投資性購房。已實施限購措施的直轄市、計劃單列市和省會城市(除拉薩外)，限購區域應覆蓋城市全部行政區域，限購住房類型應包括所有新建商品住房和二手住房。對擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法連續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。對於房價上漲壓力較大的城市，中國人民銀行當地分行可

進一步提高購買第二套住宅物業的首付比例及按揭利率。此外，國家應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵個人所得稅；

- (iii) 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五年平均實際供應量。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開發貸款需求。

### 知識產權法及法規

中國已採納有關知識產權(包括商標、專利及著作權)的法規。中國為《保護工業產權巴黎公約》、《商標國際註冊馬德里協定》及《馬德里協定書》、《專利合作條約》、《國際承認用於專利程序的微生物保存布達佩斯條約》及《與貿易有關的知識產權協議》(「貿易相關知識產權協議」)等各項主要知識產權公約的締約國。

### 有關商標的法規

國務院於1982年8月頒佈《中華人民共和國商標法》(其後於1993年2月22日及2001年10月27日修訂)及於2002年8月3日頒佈《中華人民共和國商標法實施條例》。該等法律及法規規定中國商標法規的基本法律框架。在中國，註冊商標包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。

國家工商行政管理總局商標局主管全國商標註冊及管理的工作。註冊商標有效期為十年，申請人可於十年期屆滿前六個月申請續展註冊並重新申請商標保護。

根據《商標法》，下列任何行為均屬侵犯註冊商標專用權：

- 未經商標註冊人的許可，在同一種商品或類似商品上使用與商標註冊人的註冊商標相同或近似的商標；
- 銷售侵犯註冊商標專用權的商品；
- 偽造、擅自製造他人註冊商標標識或銷售偽造、擅自製造的註冊商標標識；及
- 以其他方式侵犯他人的註冊商標專用權及造成損害。

違反商標法可導致被處以罰款、沒收及銷燬侵權商品。

商標使用許可協議須向國家工商行政管理總局商標局或其地方分局備案。特許人應監督使用其商標的商品的質量，且獲許可人應保證有關商品的質量。

### 有關域名的法規

《中國互聯網絡域名管理辦法》由工業和信息化部於2004年11月5日頒佈，並於2004年12月20日生效。該等辦法規管在中國帶有互聯網國家代碼「.cn」的域名的登記。

《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法(2006年修訂)》由中國互聯網絡信息中心於2006年2月14日頒佈，並於2006年3月17日生效。該辦法規定域名爭議由中國互聯網絡信息中心認可的爭議解決機構受理解決。

### 勞工保護

《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》分別於2008年1月1日及2008年9月18日生效。該等勞動法及條例明確規定勞動合同的簽訂、內容及期限以及勞動者與用人單位的權利與義務。建立勞動關係應簽立書面勞動合同。已建立勞動關係但未同時簽訂書面勞動合同，應自首次聘用僱員之日起一個月內簽訂書面勞動合同。

中國僱主須代其僱員繳納基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險及生育保險等多項社會保險並繳納住房公積金。該等款項應繳交予地方行政主管部門，而未能繳足的僱主可能被處以罰款並被勒令補繳供款。規管僱主繳納社保基金責任的多項法律法規包括全國人大常務委員會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》；國務院頒佈並於1999年1月22日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》；勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》；國務院於2003年4月27日頒佈並於2004年1月1日生效的《工傷保險條例》；以及於1999年4月3日頒佈及生效並其後於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》。

### 重組及海外上市

我們完成重組以籌備全球發售。作為重組的一部份，我們已進行境內重組，據此，從事核心業務的若干中國公司併入本集團且從事非核心業務的若干中國公司作為重組的一部份被出售，以籌備上市。有關該等收購及出售的詳細資料，請參閱「歷史、重組及公司架構—重組—將中國公司重組加入本集團」一節。我們的中國法律顧問已確認，所有收購及出售均遵守適用中國法律及法規且我們已取得所有必要批文及完成所有必要登記。

於2006年8月8日，包括商務部及中國證監會在內的六家中國監管機構就有關外國投資者併購境內企業頒佈一項新法規《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）。該

---

## 監管概覽

---

規定自2006年9月8日起生效並於2009年6月22日修訂。併購規定(其中包括)旨在規定組成目的為上市並直接或間接由中國公司或個別人士控制的境外特殊目的公司或特殊目的公司須於其證券在海外證券交易所上市及買賣(特別是當特殊目的公司收購中國公司的股份或股權以交換境外公司股份時)前獲中國證監會批准。

我們的中國法律顧問已告知，鑒於大連億達發展於2006年9月8日(併購規定生效日期)前成立，為外商投資企業且並無進行併購規定所定義的任何收購事項，我們毋須向中國證監會申請批准我們的股份於香港聯交所上市及買賣。

根據我們的股東於2014年6月1日通過的書面決議案，待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份、根據資本化發行將予發行的股份及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣；(ii)本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)於定價日就發售價訂立協議；及(iii)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件且並無根據包銷協議的條款或因其他原因而終止(在各情況下須於包銷協議可能指定的日期或之前)，全球發售及相關交易方可獲批准。有關我們的股東批准的詳情，請參閱本招股章程附錄五「A.有關本集團的其他資料-3.股東於2014年6月1日通過的書面決議案」一節。