

## I. 成立房地產發展企業

根據全國人民代表大會常務委員會頒佈並於一九九五年一月生效的「中華人民共和國城市房地產管理法」（「城市房地產法」），房地產開發商指開發並出售房地產以賺取利潤的企業。根據國務院於一九九八年七月頒佈的「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須符合以下要求：(1)其註冊資本必須達人民幣1,000,000元或以上；及(2)擁有四名或以上全職專業房地產／建築技術人員及兩名或以上全職會計人員，各人均須持有相關資格證書。

開發商如欲成立房地產開發企業，須向工商行政管理局申請登記。房地產開發商亦須於獲發營業執照之日起計30日內，將有關成立房地產開發企業的情況向該房地產開發企業註冊地的房地產主管部門報告。倘成立外資企業以從事開發及銷售房地產，則亦須遵守有關外資企業的法律及行政規例相關規定，並須獲得相關批准。

根據商務部及國家發展和改革委員會（「發改委」）於二零零四年十一月頒佈的「外商投資產業指導目錄」中，普通住宅單位的開發建設歸為鼓勵外商投資的產業目錄，而土地成片開發則僅可由中外合資合營企業或中外合作合營企業經營，而高檔酒店、別墅、高檔寫字樓、國際會議中心及大型主題公園的建設和經營則屬受限制外商投資的產業目錄。至於其他房地產開發，則屬允許外商投資的產業目錄。有意從事房地產開發和銷售的外商可以根據有關外資企業的法律及行政規例成立合營企業、合作合營企業或獨資企業。在公司登記之前，企業須獲負責外商投資的政府當局批准，經審批後，外商投資企業將獲發批准證書。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發佈的「國務院關於調整部份行業固定資產投資專案資本金比例的通知」，房地產項目（不包括經濟房屋項目）的資本金部份由20%或以上調高至35%或以上。

## II. 房地產發展商的資格

根據建設部於二零零零年三月頒佈的「房地產開發企業資質管理規定」(「資質管理規定」)，房地產開發商須根據資質管理規定申請登記相關資格。如無房地產開發的資格分類證書，企業不得從事開發及銷售房地產。國務院轄下的建設當局負責監管全國房地產開發商的資格，而縣級或以上的地方政府房地產發展當局則負責監管當地房地產開發商的資格。

根據資質管理規定，房地產開發商分為四類。第1類資格必須通過直接隸屬中央政府有關省、自治區或直轄市人民政府的建設當局初審，然後獲國務院建設當局的最後審批。第2類或較低資格發展商的審批程序則須由直接隸屬中央政府有關省、自治區或直轄市人民政府的建設當局制定。通過資質審查的開發商將獲資質審查當局發出相關類別的資質證書。

當新成立的房地產開發商向房地產開發當局申報成立後，房地產開發當局須於收到以上申報後30日內向合資格的發展商發出臨時資質證書。臨時資質證書於發出後一年內有效。房地產開發商須於臨時資質證書到期前一個月內向房地產開發當局申請資質分類。

根據開發條例，房地產開發當局須於房地產開發商申報成立當時，考慮其資產、專業人員及業務業績，以審查其資質登記的申請。房地產開發商僅可進行符合認可資質登記的房地產開發項目。

任何資質分類的開發商僅可於認可業務範疇內從事房地產開發及銷售業務，但不可從事僅限於其他資質類別方可從事的業務。第1類房地產開發商所開發的房地產項目規模不受限制，並可於國內任何地方進行房地產開發項目。第2類或較低類別的房地產開發商可進行總建築面積少於250,000平方米的項目，而指定業務範圍須由隸屬有關省、自治區或直轄市人民政府的建設當局確認。

### III. 開發房地產項目

根據商務部及發改委於二零零四年十一月頒佈的「外商投資產業指導目錄」，普通住宅單位的開發建設屬於鼓勵外商投資的產業目錄，而土地成片開發以及高級酒店、別墅、高檔寫字樓、國際會議中心及大型主題公園的建設和經營則屬於受限制外商投資的產業目錄。至於其他房地產開發，則屬於容許外商投資的產業目錄。根據發改委於二零零四年十月頒佈的「外商投資項目核准暫行管理辦法」，總投資額為100,000,000美元或以上屬於鼓勵或容許外商投資產業目錄的外商投資項目，以及總投資額為50,000,000美元或以上屬於「外商投資產業指導目錄」限制外商投資產業目錄的外商投資項目須報發改委審批。而總投資額為100,000,000美元以下屬於鼓勵或容許外商投資產業目錄的外商投資項目，以及總投資額為50,000,000美元以下屬於「外商投資產業指導目錄」受限制外商投資產業目錄的外商投資項目須報地方發展和改革當局審批。

根據國務院於一九九零年五月頒佈的「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」（「出讓和轉讓暫行條例」），中國採用國有土地使用權出讓和轉讓制度。土地使用者須向國家支付出讓金，作為獲出讓若干年期土地使用權的代價，而土地使用者可於使用期內將土地使用權轉讓、出租、按揭或作商業開發。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產法，隸屬有關縣市地方政府的土地管理局須與土地使用者訂立土地出讓合同，以規限出讓使用權。土地使用者須支付土地出讓合同規定的出讓金。於全數支付出讓金後，土地使用者須向土地管理局登記，並取得證明獲授土地使用權的土地使用權證。城市房地產法及開發條例規定計劃作房地產開發的地盤的土地使用權須以出讓方式取得，惟透過根據中國法例或國務院規定分配而獲得的土地使用權則除外。

當為建設項目進行可行性研究時，建設單位須根據國土資源部份別於一九九九年三月及二零零一年七月（於二零零四年十月修訂）頒佈的「建設用地審查報批管理辦法」

及「建設項目用地預審管理辦法」，向與項目審批機關相同級別的土地管理局作出有關地盤建設的初步申請。於接獲初步申請後，土地管理局須按照城市規劃及土地供應政策進行與建設項目有關的各項初步審批，並須出具項目用地的初步審批報告。隸屬有關縣市人民政府的土地管理局須與土地使用者簽訂土地出讓合同，並向建設單位發出建設用地的批准。

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的「城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法」，土地出讓合同的受讓人（即房地產發展商）須向審批出讓合同的城市規劃局合法申請建設用地規劃許可證。

於取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須參考規劃及設計要求安排所需的規劃及設計工程。有關房地產開發項目的規劃及設計方案，必須遵守全國人民代表大會常務委員會於一九八九年十二月頒佈的「中華人民共和國城市規劃法」規定的有關報告及審批程序以及地方城市規劃法規，並須向市級規劃當局取得建設工程規劃許可證。

根據國務院於二零零一年六月頒佈的「城市房屋拆遷管理條例」，倘房屋須於上述房地產項目施工前進行拆遷，則於取得建設項目、建設規劃、國有土地使用權和拆遷計劃的審批後，房地產發展商可向房地產所在的市、區或縣人民政府申請房屋拆遷許可證。房地產管理部於授出批准及發出拆遷許可證時，須向即將清拆房屋的居民發出拆遷通知。拆遷的一方須於房屋拆遷許可證指定的範圍及限期內進行拆遷。倘拆遷的一方未能於許可限期內完成拆遷工程，則須於許可證到期日前15日內向負責拆遷的審批部門申請延期。

於負責拆遷的部門宣佈的拆遷期間，拆遷的一方及受拆遷影響的人士須訂立有關拆遷補償及安置的協議書。倘拆遷一方、受拆遷影響的人士及房屋租戶未能達成共識，則任何一方可向負責拆遷的原審批部門申請裁決。該裁決須於提出申請後30日內作出。倘任何一方反對裁決，則可向人民法院提出訴訟。根據法律，倘拆遷一方已向受拆遷影響的一方作出金錢賠償或提供住房，或受拆遷的一方已向租戶作出金錢賠償或提供住房，則不得終止拆遷。

房屋拆遷補償可透過金錢賠償或交換產權而實現。倘使用金錢賠償的方法，則賠償金額須根據所清拆房屋的位置、用途及總面積而釐定的房地產市價評估。倘使用交換產權的方法，拆遷一方及受拆遷影響的人士均須根據所清拆房屋的位置、用途及總面積，計算須向清拆房屋支付的補償金額、用作交換清拆房屋的房地產價格，並計算兩者的差額。

除支付拆遷補償外，拆遷的一方須向受拆遷影響的人士支付搬遷補助。當房地產發展商完成上述拆遷工程；該用地具備開工條件，拆遷現有房屋的進度符合建設需求並且所需資金已經到位；承建商已選定及品質及安全保證措施已制定；而政府當局審批建築設計後，開發商須根據建設部於一九九九年十月頒佈並於二零零一年七月修訂的「建築工程施工許可管理辦法」，向縣級以上的地方人民政府屬下的建設當局申請施工許可證。

房地產開發商開發的房地產項目須遵守相關法律及其他法規、建設品質要求、測繪、設計及建築工程的安全標準和技術指引，以及相關合約的條文。於完成項目工程後，房地產開發商須根據建設部於二零零零年六月頒佈的「房屋建築工程和市政基礎設施工程竣

工驗收暫行規定」，安排進行驗收，並須根據建設部於二零零零年四月頒佈的「房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法」，呈報驗收的詳細資料。房地產開發項目僅可於通過所需的驗收程序後交付，不得於進行所需驗收程序前或未經通過驗收程序前交付。屋苑或其他綜合樓房項目均須於完成整個項目時進行驗收。

#### IV. 供物業發展的土地

開發條例的條文規定，除土地使用權可根據中國法律或國務院的規定分配外，供物業發展的土地須以出讓方式取得。根據國土資源部於二零零二年五月頒佈的「招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定」，作商業、旅遊、娛樂及商品房發展的土地須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。倘於公佈有關土地供應計劃表後，有兩名或以上買方有意購買作商業、旅遊、娛樂及商品房發展以外用途的土地，則該土地須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。根據上述法規，出讓人須準備公開交易及招標文件，並須於公開拍賣之日前20日公佈公開拍賣的土地、時間和地點等基本資料。出讓人須為招標申請人及拍賣申請人進行資格確認、接納公開交易以釐定中標者，或舉行拍賣以確定拍賣得主。出讓人及中標者或拍賣得主其後須訂立確認書，並須訂立國有土地使用權的出讓合同。

#### V. 出售商品房

根據建設部於二零零一年四月頒佈的「商品房銷售管理辦法」，出售商品房可包括落成後銷售及預售。

任何商品房預售須根據建設部於一九九四年十一月頒佈並分別於二零零一年八月及二零零四年七月修訂的「城市商品房預售管理辦法」（「預售辦法」）及開發條例進行。預售辦法規定商品房預售須受若干程序所規限。根據開發條例及預售辦法，商品房預售

前必須取得許可證。有意於落成前出售商品房的開發商，須向有關縣市房地產開發當局辦理所需的預售登記手續，以取得商品房預售許可證。倘(1)已全數支付出讓土地使用權的土地出讓金及取得土地使用權證；(2)已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；(3)投資於作預售的商品房開發的資金佔項目總投資25%或以上，並已確定工程進度、落成及交收日期；及(4)已登記預售及取得商品房預售許可證，則商品房方可於落成前出售。於上海，根據二零零四年四月二十一日修訂的「上海市房地產轉讓辦法」(經修訂)，除上述四項條件外，房地產開發商還須符合以下條件：(1)以商品房的建設及安裝項目投資進行的工程進度達至指定的水平(須由上海房屋及土地資源管理局制訂，並須於市人民政府審批後實施)；(2)釐定商品房的竣工及交收日期，並安排城市基建、公共設施及公共房屋及設施配套建設的時間表；(3)與專業房地產資金監管機構簽訂預售資金託管協議；(4)已制定房屋使用公約；及(5)與物業管理公司簽訂初步物業管理服務合約。此外，根據「市政府《關於同意調整商品房預售應達到工程進度標準的批復》」，7層(包括所有樓層)或以下的物業必須完成基本地基工程及結構建築工程；而8層(包括所有樓層)或以上的物業，則須完成基本地基工程及最少三分之二的主要結構建築工程，並無論如何須完成最少7層。

商品房須符合銷售的先決條件後，方可進行落成後銷售。於進行商品房落成後銷售前，房地產發展商須向房地產開發當局提交房地產開發項目手冊及其他證明符合落成後銷售先決條件的文件，以作備案。

## VI. 房地產轉讓

根據城市房地產法及建設部於一九九五年八月頒佈並於二零零一年八月修訂的「城市房地產轉讓管理規定」，房地產擁有人可向其他人士或法團出售、遺贈或合法轉讓房地產。當轉讓房屋時，房屋的擁有權及房屋所在用地的土地使用權亦一併轉讓。轉讓各方須並於簽訂書面房地產轉讓合同轉讓合同後90日內向擁有該房地產所在地的房地產管理當局申請轉讓。

倘土地使用權原以出讓方式取得，則房地產僅可於達成以下條件後方可轉讓：(1)全數支付出讓合同規定的出讓土地使用權的出讓金及取得土地使用權證；(2)根據出讓合同進行開發。如屬房屋開發項目，則完成佔總投資額25%或以上的開發投資；如屬全幅土地的開發項目，則已如期進行建築工程，並取得供水、排水、電力供應、熱力供應、道路、電訊及其他基建或設施，而用地亦已平整及隨時可作工業或其他建設用途。

倘土地使用權原以出讓方式取得，則轉讓房地產後的使用權年期須為扣除原有土地使用者所用年期後土地使用權出讓合同所規定的原有年期的餘下部份。倘受讓人有意改變原有出讓合同規定的土地用途，則必須先獲得原有出讓人及有關縣市地方政府屬下的規劃管理當局同意，並簽訂協議以修訂土地使用權出讓合同或簽訂新土地使用權出讓合同，從而（其中包括）調整土地使用權出讓費。

倘原以劃撥方式取得土地使用權，則轉讓房地產須獲國務院規定獲賦予批核權力的政府批准，方可生效。除非有關法規並無規定進行轉讓正式手續，否則當獲賦予批核權力的人民政府批准轉讓後，受讓人須完成轉讓土地使用權的正式手續，並根據有關法規支付轉讓價。

此外，根據於二零零四年四月二十一日修訂的上海市房地產轉讓辦法（修正），房屋建設項目可按以下條件進行轉讓：(1)以出讓方式取得土地使用權，並全數支付土地出



讓金；(2)根據法律登記土地使用權，並取得房地產權證；(3)取得建設項目規劃許可證；(4)取得項目建設許可證；及(5)作出房屋建設開發總投資額至少25%。

## VII. 房屋租賃

根據城市房地產法及建設部於一九九五年五月頒佈的「城市房屋租賃管理辦法」，房屋租賃各方須訂立書面租約。中國已採納登記房屋租賃的制度。當簽訂、修訂或終止租約時，各方均須向房屋所在的縣市地方政府屬下的房地產管理局進行登記。

於上海，根據上海人民代表大會常務委員會於一九九九年十二月頒佈的《上海市房屋租賃條例》，當簽訂租約後，租約各方須向房地產登記處登記租約（及任何相關修訂（如有））。

## VIII. 房地產抵押

根據城市房地產法及建設部於一九九七年五月（於二零零一年八月修正）頒佈的「城市房地產抵押管理辦法」，以及上海人民政府於一九九九年十二月頒佈的「上海市房地產抵押辦法」，當以合法方式取得的房屋擁有權抵押時，則須同時將房屋所在土地的土地使用權一併抵押。抵押人及受押人須簽訂書面抵押合約。中國已採納登記房地產抵押的制度。於簽訂房地產抵押合約後，抵押各方須向房地產所在地的房地產管理當局登記抵押。房地產抵押合約將於登記抵押當日生效。倘將房地產抵押，並合法取得房屋擁有權證，則登記當局須在原有房屋擁有權證內的「他項權利」項目註明，並向受押人發出房屋他項權證。倘將預售或在建中商品房抵押，則登記當局須在抵押合約內記錄相關資料。倘房地產建設於抵押期間完成，則各方均須於發出證明房地產權利及擁有權的證書後重新登記房地產抵押。

根據中國人民銀行（「人民銀行」）於二零零一年六月頒佈的「中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知」，所有銀行於提供住宅開發貸款、個人置業按揭貸款及個人商舖貸款前必須符合以下規定：

1. 銀行的房屋開發貸款僅可授予具有充足開發資產及信貸評級較高的房地產開發企業。該等貸款將給予市場潛力龐大的住宅項目。借款企業必須擁有不少於項目總投資額30%的資金，而該項目本身亦必須獲發「國有土地的土地使用許可證」、「建設土地規劃許可證」、「建設工程規劃許可證」及「建設工程施工許可證」。
2. 至於授出個人置業按揭貸款方面，貸款金額及抵押實際價值的比率（「按揭比率」）不得超過80%。當個人為購買預售物業而申請置業貸款，則上述物業須達至「完成主要結構封頂」（如屬多層樓宇）或「完成三分之二總投資額」（如屬高層樓宇）。
3. 就授出個人商舖貸款而言，申請商業單位貸款的按揭比率不得超過60%，最高貸款年期為10年，而有關商業單位須已落成。

人民銀行於二零零三年六月發出「關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知」，列明銀行就住宅開發、個人房屋抵押及個人商品房提供貸款的規定如下：

1. 物業開發貸款須授予合資格進行物業開發、信譽評級良好及並無拖欠建築款項的房地產開發商。而空置率及負債比率高的商品房物業開發商，於申請新物業開發貸款時必須通過嚴格審核過程，而其業務亦須經過嚴格審查。
2. 商業銀行不得向物業發展商提供用作支付地價的貸款。

3. 商業銀行僅可於主要構築物封頂後方可向個人買方提供房屋貸款。倘借款人為其首個住宅單位申請個人房屋貸款，則首期款項仍為20%，而其後增購的住宅單位貸款申請，首期款項的百分比將會增加。
4. 當借款人為個人商品房申請按揭貸款，按揭不得超過60%。此外，貸款年期不得超過10年，而有關商品房亦須於檢驗後正式交收及接受。

國務院於二零零三年八月發出的「國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知」，政府作出一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於加強經濟適用房的建設及管理、增加普通商品房的供應及控制高級商品房的建設。此外，政府亦作出一系列有關房屋開發貸款的措施，包括但不限於致力提供貸款、改善個人房屋貸款的擔保機制及加強物業貸款的監管。預期該通知將促進物業市場持續健康增長，對中國房地產市場長遠有正面影響。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月發出的「商業銀行房地產貸款風險管理指引」，商業銀行不得以任何方式為並無國有土地使用權證、建設土地用途規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證的項目提供任何貸款。申請物業開發貸款的任何物業開發商須擁有開發項目所需資金最少35%的資金，而商業銀行須審慎考慮物業開發貸款的申請。

## IX. 物業管理

根據建設部於二零零四年三月頒佈的「物業管理企業資質管理辦法」，物業管理企業須向資質審批當局申請評估資質。通過資質評估的企業將獲該局發出證明資質級別的資質證書。並無進行當局資質評估及獲得資質證書的企業不得從事物業管理業務。物業管理企業按資質及質素分為三級。此外，根據上海市房地產管理局於一九九六年九月頒

佈的「上海市物業管理企業資質等級管理暫行辦法」，外商獨資企業、中外股份及合作合營企業的房地產管理企業的資質及質素評級須向上海市房地產管理局呈報，並經該局審批。資質及質素評級的有效期為兩年。

## X. 保險

中國法律、法規及政府規則並無強制規定物業開發商須為其房地產開發購買保險。根據上海房地產業的慣例，建築公司一般須於投標期間提交建設項目的保險計劃。建築公司須於整個建築期間自行支付保費，並就相關責任購買保險，例如第三方責任險、僱主責任險、建築期間未能履行合約的風險及與建築及安裝工程有關的各類風險。覆蓋上述所有風險的保險須於建築工程完成及驗收後即時終止。

## XI. 工程監理公司

根據國務院於二零零零年一月十日頒佈的建設工程質量管理條例及中國建設部於二零零零年十二月二十九日頒佈的建設工程監理範圍和規模規定標準規定，下列建設工程必須在工程監理公司監督下進行：(1)國家重點建設項目；(2)建設總投資額超過人民幣30,000,000元的大型或中型公共設施項目（如水電、蒸氣及暖氣供應項目，以及技術、教育、文化、健身、旅遊、商業、公共衛生及公共安全項目等）；(3)總建築面積超過50,000平方米的住宅樓宇項目成片開發；(4)使用外國政府或國際組織所提供貸款或資金的項目；及(5)中國政府規定的其他項目。

根據中國建設部於二零零一年八月二十三日頒佈的工程監理企業資質管理規定，工程監理公司的資質須按甲、乙、丙級分類。甲級工程監理公司可負責第一、二及三類建設工程；乙級工程監理公司可負責第二及三類建設工程；而丙工程監理公司僅可負責第三類建設工程。

工程監理公司的資質規定及相關審批當局說明如下：

	企業負責人 及技術經理 的經驗	技術經理的 監督工程師 證書	執業監督 工程師	註冊資本	由企業監督 的建設工程	審批當局 水平
甲級	15年以上 建設工程經驗	必需	不少於25名	不少於人民幣 1,000,000元	於過去三年 五項以上 第二類建設 工程或三項 以上第二類 特定建設工程	中國建設部
乙級	10年以上 建設工程經驗	必需	不少於15名	不少於人民幣 500,000元	於過去三年 五項以上 第三類建設 工程或三項 以上第三類 特定建設工程	省級地方 建設委員會
丙級	8年以上 建設工程經驗	必需	不少於5名	不少於人民幣 100,000元	兩項以上 建設工程 或一項以上 特定建設工程	省級地方 建設委員會

## XII. 適用於房地產發展商的主要稅項

### 1. 所得稅

根據全國人民代表大會於一九九一年四月頒佈的「中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法」及國務院於一九九一年六月頒佈的實施細則，外商投資企業的所得稅須按應課稅收入的30%計算，而地方所得稅則按應課稅收入的3%計算。在若干地區從事具若干特點（如先進科技及以出口為主）的若干業務的企業可

享有介乎15%至26.4%的優惠所得稅率。根據國務院於一九九三年十二月頒佈的企業所得稅暫行條例及財政部於一九九四年二月頒佈的中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則，適用於企業的所得稅率為百分之三十三(33%)。

根據國務院於一九九一年六月三十日頒佈的中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則第73(iv)條以及上海市人民政府於一九九零年九月十日頒佈的上海市鼓勵外商投資浦東新區的若干規定第5及6條，上海浦東新區的外資製造企業可享有優惠企業所得稅率15%，而從事成片開發的外資企業於獲得有關稅務當局批准後亦可享有上述稅率優惠。根據上海外國投資促進中心及上海財政局於一九九五年十月十六日頒佈關於康橋工業區外環線以北地區享受浦東新區政策的通知，康橋工業區外環線以北8平方公里的部份屬於浦東新區，而內資及外資項目則可享有適用於浦東新區的優惠企業所得稅率。

## 2. 營業稅

根據國務院於一九九三年頒佈的「中華人民共和國營業稅暫行條例」，轉讓房地產物業、其上層建築物及附加物的稅率為5%。

## 3. 土地增值稅

根據於一九九三年十二月頒佈並於一九九四年一月生效的「中華人民共和國土地增值稅暫行條例」(「暫行條例」)以及於一九九五年一月頒佈及生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例詳細實施細則(「詳細實施細則」)規定，因納稅人轉讓物業而產生的任何增值金額須繳納土地增值稅。土地增值稅按四級累進稅率徵收：增值金額少於可扣稅項目總和50%者按30%計算；增值金額介乎可扣稅項目總

和的50%至100%者按40%計算；增值金額介乎可扣稅項目總和的100%至200%者按50%計算；而增值金額超過可扣稅項目總和的200%者則按60%計算。上述相關可扣稅項目包括以下項目：

- 就所獲土地使用權支付的金額；
- 開發土地的成本及開支；
- 新房屋及配套設施的成本及開支，或舊房屋及建築物的估計價格；
- 轉讓物業的相關應付稅項；
- 財政部指定的其他可扣稅項目。

根據暫行條例、詳細實施細則及財政部於一九九五年一月公佈的「關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知」，土地增值稅可於以下情況下獲得豁免：

- (1) 對於一九九四年一月一日前簽訂的房地產轉讓合同，當轉讓物業時可豁免土地增值稅；
- (2) 對於於一九九四年一月一日前簽訂的房地產轉讓合同或已獲審批並已按照協議的條件注資的開發項目，倘有關物業於一九九四年一月一日起計五年內首次轉讓，則可獲豁免增值稅。該轉讓書必須與買賣協議同日簽訂。至於政府批准開發整幅土地及長期發展的指定房地產項目（當中物業乃於五年免稅期後首次轉讓），經地方財政及稅務當局進行審計，並獲財政部及國家稅務總局審批後，免稅期可獲相應延長。於一九九九年十二月二十四日，財政部及國家稅務總局發出「關於土地增值稅優惠政策延期的通知」，將上文第(5)段所述的土地增值稅優惠政策延期至二零零零年底。

於制訂暫行條例及詳細實施細則後，由於房地產開發及轉讓的時間較長，因此不少地區於執行該等條例及細則時並無強迫房地產開發企業申報及支付土地增值稅。因此，為協助地方稅務當局徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局已個別及共同發出多項通知，重申以下事項：簽訂轉讓合同後，納稅人應向房地產所在地的地方稅務當局申報稅項，並根據稅務當局所計算的金額及規定時間內支付土地增值稅。對於未能向稅務當局取得已付稅項或免稅證明的人士，房地產管理當局不得進行有關業權移交手續，亦不得發出房地產權證。

國家稅務總局亦於二零零二年七月頒佈「關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知」，要求地方稅務當局修訂土地增值稅徵收及運作資料的管理制度、成立健全的土地增值稅申報系統，以及修訂預售房地產預先徵收稅項的方法。該通知亦指出對於一九九四年一月一日前簽訂的房地產轉讓合約或已批核並注資開發的項目建議，倘於一九九四年一月一日起計五年內首次轉讓，則於土地增值稅豁免優惠政策到期時，則必須重新徵收稅項。

於二零零六年三月，財政部及國家稅務總局頒佈「關於土地增值稅若干問題的通知」。根據上述通知，倘任何已完成及驗收的房地產項目所轉讓的房地產樓面面積合共佔可出售樓面面積85%或以上，則稅務當局可要求有關納稅人根據有關轉讓房地產所得收入與扣稅項目金額之比例的配對原則，就所轉讓的房地產支付土地增值稅。就利用土地（房地產）作為購買股份代價的任何投資或公司而言，倘企業涉及從事房地產發展的投資或公司，或倘任何其他房地產開發企業投資或與其成立的商業公司建立合作關係，則不得豁免繳付土地增值稅。根據「上海市地方稅務局關於轉發國家稅務總局《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》的通知」，上海預扣1%的土地增值稅。



#### 4. 契稅

根據國務院於一九九七年七月頒佈的「中華人民共和國契稅暫行條例」，中國土地或房屋業權的受讓人（個人或其他）均須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。直接隸屬中央政府的省、自治區及市政府可於上述稅率範圍內釐定實際稅率，並向財政部及國家稅務總局申報備案。根據上海市財稅局於二零零二年頒佈的「關於本市對個人購買商品房按照國家規定徵收契稅的通知」，由二零零二年九月一日起，個人購買普通住宅房屋的契稅稅率為1.5%，而有關購買花園住宅的契稅稅率則為3%。

### XII. 穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月頒佈「關於切實穩定住房價格的通知」，其中規定採取措施以壓抑住房價格飆升，並促進房地產市場健康發展。建設局、發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局及中國銀行業監督管理委員會於二零零五年四月共同頒佈「關於做好穩定住房價格工作的意見」，規定：

1. 倘住房價格增長過快，而中低價格的普通商品房及經濟適用房供應不足，則房屋建設應主要集中於中低價格的普通商品房或經濟適用房的項目。低密度高級住房的建設工程須受嚴格監管。有關中低價普通商品房的建設項目，於供應土地前，市政規劃局須根據監管的詳細規劃制訂規劃及設計的條件，如高度、容積率及綠化面積，而房地產當局則須與其他有關當局制定監管規定，如售價、種類及面積。該等條件及規定將作為授出土地的先決條件，以確保中小面積的中低價格住房的供應。地方政府必須加強監察房地產開發項目的規劃許可證。於兩年內仍未施工的房屋項目必須重新審核，而該等並不符合規劃許可證規定的項目則應撤銷。

2. 倘作為住宅用途的土地及住宅房屋的價格增長過快，則相應調高作為住宅用途的土地與總土地供應的比例，而興建中低價普通商品房及經濟房屋的土地供應亦應特別增加。興建別墅的土地供應須終止，而興建高級住宅物業的土地供應則須受嚴格限制。
3. 對於合約所列施工日期起計一年內尚未開發的土地，必須徵收土地閑置費。於兩年內尚未開發的土地的土地使用權將被收回，且毋須給予賠償。
4. 由二零零五年六月一日起，倘個人於購買後兩年內轉讓住宅房屋，則會按全數所得金額徵收營業稅。倘個人於購買後兩年或以上轉讓普通住宅房屋，則可獲豁免營業稅。倘個人於購買後兩年或以上轉讓房屋（普通住宅房屋除外），則須按出售房屋所得收入與購買價的差額徵收營業稅。
5. 中小面積及中低價格的普通住宅房屋可享有優惠，如規劃許可、土地供應、信貸及稅項優惠。享有優惠的房屋必須符合以下基本條件：住宅區的容積率高於1.0；個別單位的樓面面積少於120平方米；及實際轉讓價低於位於同等土地的房屋的平均轉讓價1.2倍。
6. 嚴禁任何預售買方轉讓尚未落成的商品房。規定購買物業的買方必須以其真實名稱登記的制度應被制訂。任何商品房預售合約須於簽訂後即時通過互聯網進行備案。

於二零零六年五月二十四日，建設部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、人民銀行、稅務總局、國家統計局及銀監會聯合發佈「關於調整住房供應結構及穩定住房價格的意見」。該等意見重申現行措施及實施新措施以進一步遏抑大城市的物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。這些措施其中包括：

- 規定任何一年政府出讓的住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供開發中、低價及中、小套型及廉租物業；

- 規定於二零零六年六月一日或之後批准或興建的住宅項目中最少有70%的土地開發成套型建築面積為每單位90平方米以下的單位，而於該日期前已獲項目開發批准但未獲建設許可證的項目須調整其規劃以符合新規定，惟直接隸屬中央政府的直轄市及省會城市或會因特殊情況而於建設部批准後調整該比例則除外。
- 倘相關物業套型建築面積為90平方米或以上，則提高最低首期付款比例，由相關物業購買價的20%增至30%，由二零零六年六月一日起生效；
- 禁止商業銀行向物業開發商提供自有資金比例不多於35%（按自有資金除以有關項目所需項目資金總額）的貸款、限制向閒置土地及空置商品房較多的物業開發商給予或加大循環信貸額度，以及禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押品；及
- 由二零零六年六月一日起，倘轉售持有少於五年（而非自二零零五年六月起初步實施的兩年）的物業，則售出所得款項全數將須繳納營業稅；倘個人於購買五年後轉讓普通住宅物業以外的物業，則須按轉讓價與原購買價的差價繳納營業稅。

二零零六年五月三十日，國土資源部發佈了關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知。國土資源部於該通知中強調各地政府必須嚴格執行每年土地利用總體規劃及土地供應計劃，加強對非農業土地用途的土地供應的控制。該通知規定各地政府停止新別墅項目的土地供應，以確保有足夠的土地供應興建更多屬可負擔水平的房屋樓宇。國土資源部亦於該通知規定各地方政府對非法用地進行全面調查，並於二零零六年十月底前將調查報告呈報國土資源部。

於二零零六年七月十二日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政

管理局及國家外匯管理局聯合發佈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見（「該等意見」），限制外資購買物業及於中國開發物業。該等意見其中包括：

- 倘外來實體或個別人士有意購買任何物業作非自住用途，則該實體或個別人士須以買家身份於中國成立外資房地產企業；
- 倘外資房地產企業總投資額不少於10,000,000美元，則其註冊資本不應少於總投資額的50%；倘該外資房地產企業總投資額不多於10,000,000美元，則其總投資額與註冊資本的比率須符合現有規例；
- 倘該等企業的註冊資本尚未付清、該等企業未能獲取國有土地使用權或其發展項目的資金未能達到該項目總投資額的35%，則外資房地產企業不得借用任何境內或境外貸款，而外匯管理局亦不得批准該等貸款的外匯交收；
- 於中國並無任何分部或代表辦事處的境外實體或於中國升學或工作不多於一年的外來個別人士不得購買中國住宅物業；於中國擁有分部或代表辦事處的境外實體或已於中國升學或工作不少於一年的外來個別人士可購買住宅物業但僅可作自住用途。