

房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會頒布、於1995年1月起施行，並於2007年8月修訂的《城市房地產管理法》的規定，房地產開發商是指以營利為目的而從事房地產開發和營運業務的企業。根據國務院於1998年7月頒布並施行的《城市房地產開發經營管理條例》的規定，從事房地產開發的企業必須符合下列規定：

- 擁有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及
- 聘有4名或以上持有相關資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，以及2名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。

省、自治區或由中央政府直接管轄的直轄市的地方政府可以根據當地的實際情況，對房地產開發商的註冊資本和專業人員施行較前述條件更加嚴格的規定。

房地產開發商如欲設立房地產開發企業，須向工商行政管理局申請登記。開發商自領取營業執照之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。設立外商投資企業從事房地產開發及營運的話，亦須遵守中國法律及有關外商投資企業法規的相關規定，以及申請有關外商於中國投資的批文。

根據商務部與發改委於2007年10月頒布的《外商投資企業指導目錄》的規定：

- 完全由外商投資的土地成片開發，即地盤初期準備工作，包括基建及公用設施裝置，屬於禁止外商投資的產業類別，
- 與中國夥伴合作的土地成片開發和高檔酒店、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的開發建設及營運屬於限制外商投資的產業類別，及
- 其他房地產開發屬於允許外商投資的產業類別。

有意在中國開發及銷售房地產的外國投資者，可依據中國法律及規管外商投資企業的法規，成立合資經營、合作合營或外商獨資企業。

根據國務院於2004年4月發出的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(不含經濟適用房項目)資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。然而，根據國務院於2009年5月發出的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品房項目及經濟適用房項目的資本金最低比例調低至20%，而其他房地產項目則調低至30%。

2006年7月，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及外匯管理局聯合頒布了《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》，規定(其中包括)，海外實體和個人在中國投資非自用房地產，必須遵循中國適用法律，申請成立外商投資房地產企業(「外資房地產企業」)，並僅可在獲授權的經營範圍內從事相關業務。這項聯合意見旨在對成立及經營外資房地產企業施加額外限制，包括規限於若干情況下註冊資本佔總投資額的百分比、限制批准證書及營業執照有效期為一年、限制轉讓外資房地產企業股本權益或其項目，以及不批准未繳足註冊資本和未取得土地使用權的本地及外商借貸人借款。此外，這項聯合意見亦限制外國人購買中國商品住房。

於2007年5月，商務部及外匯管理局發出《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》(「通知第50號」)。根據通知第50號，申請成立房地產公司之前，外國投資者必須首先取得土地使用權及房屋所有權，或必須訂立有關土地使用權或房屋所有權的預約購買或出讓協議。倘若中國的外資企業從事房地產開發或營運業務，或倘若中國的外資房地產企業從事新的房地產開發項目，必須首先依據中國有關外商投資的法律和法規，向中國有關政府機關申請擴充業務範圍或經營規模。另外，中國地方政府機關批准設立的外資房地產企業，必須於商務部備案，也必須對外商投資於高檔房嚴格控制。外匯機關不得向違反這些規定而成立的外資房地產企業辦理資本項目結售匯手續。

於2007年7月，外匯管理局發出《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「通知第130號」)，連同已於商務部備案的外資房地產企業名單。根據通知第130號，倘外資房地產企業於2007年6月1日後取得政府批文且辦理商務部備案，外匯管理局將不再辦理該等外資房地產企業的外債登記或外債結匯核准手續。基於通知第130號，除非於2007年5月31日，外資房地產企業的批文中所載投資金額(包括其註冊

資本及外債金額)合共足以准許將外匯注入其於中國的業務，否則外資房地產企業實際上不再可以借取外債(包括股東貸款和海外商業貸款)，以撥付於中國業務所需資金，而只可以使用出資額。外匯管理局進一步在其通知第130號內規定，倘外資房地產企業已於2007年6月1日或之後從地方政府機關取得有關批文，但還未於商務部備案，則外匯管理局將不會辦理外資房地產企業任何外匯登記或更改登記或以資本項目結匯手續。

就備案規定而言，商務部於2008年6月發出《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，授權具管轄權的省級商務部門核實及檢定有關備案文件。

房地產開發商的資質

根據建設部於2000年3月頒布的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發商必須按照資質管理規定申請辦理企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發業務。建設部負責全國房地產開發企業的資質管理，各地縣級或以上房地產開發主管部門則負責地方房地產開發商的資質管理。

根據資質管理規定，房地產開發商的資質分為四個等級。

- 一級資質由有關省級建設主管部門初步審核，然後由建設部作最後審批。一級資質的房地產開發商承擔的房地產項目建設規模不受限制，也可以在全國各地承接房地產開發項目。
- 二級或以下資質由有關省級授權之較下級政府機關規管。二級或以下資質的房地產開發商可以承接建築面積250,000平方米以下的項目，但須經由省級建設主管部門確定。

根據中國有關法律及法規，房地產開發部門審批房地產開發商提交的資質登記申請，會考慮僱用的專業人員、財政狀況及經營業績。通過資質審批程序的房地產開發商將獲

資質審核部門發出资質等級證書。各資質等級的房地產開發商只可在獲准的經營範圍內從事房地產開發銷售業務，不得越級承接業務。

至於新成立的房地產開發商，房地產開發主管部門在收到有關申請後30日內向符合條件的開發商發出暫定資質證書。暫定資質證書由發出日期起計有效期1年，房地產開發主管部門可以批准延長有效期不超過2年。房地產開發商必須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實資質等級。

房地產項目的開發

根據商務部和發改委於2007年10月頒布的《外商投資產業指導目錄》，於中國土地成片開發和高檔酒店、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的開發建設及營運屬於限制外商投資的產業，其他房地產開發屬於允許外商投資的產業。根據發改委於2004年10月頒布的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資額達1億美元或以上、屬於鼓勵或允許外商投資的項目，以及總投資額達5,000萬美元或以上、屬於受限制外商投資的項目，均須經發改委批准。其他於中國的外商投資，只須經當地政府部門批准。具體而言，各地政府部門可審批總投資額少於1億美元、屬於鼓勵或允許外商投資的項目，以及總投資額少於5,000萬美元、屬於受限制外商投資的項目。此外，投資總額達5億美元或以上、屬於鼓勵或允許外商投資項目，以及投資總額達1億美元或以上、屬於受限制外商投資的項目，經發改委審批後，還須待國務院批准。再者，受限制項目須由省級發展及改革部門批准。發改委於2008年7月發出《關於進一步加強和規範外商投資項目管理的通知》，進一步規定外資企業的增資及重新投資項目均須取得發改委或其地方部門的批准。

根據國務院於1990年5月頒布的中華人民共和國《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，中國實行國有土地使用權出讓和轉讓的制度。土地使用者必須向國家支付土地出讓金，以作為獲授權利在指定時限內使用土地的代價。土地使用者可在使用年期內將土地使用權轉讓、出租、抵押或作其他商業用途。根據中國有關法律及法規，市、縣級

土地主管部門可與土地使用者簽定土地出讓合同以便出讓土地使用權，而土地使用者必須按照該土地使用權出讓合同的規定支付土地出讓金。在支付全數土地出讓金後，土地使用者可向土地主管部門辦理登記手續，並領取土地使用權證，以證明取得土地使用權。中國有關法律及法規規定，除了中國法律或國務院規定可由中國政府以免出讓金劃撥方式取得的土地使用權之外，擬定作房地產開發的用地必須以出讓方式取得土地使用權。除非經有關中國政府機關批准轉讓並已繳付由有關中國政府機關釐定的土地出讓金外，政府劃撥土地不可轉讓。

於進行建設項目的可行性研究時，根據國土資源部於1999年3月頒布的《建設用地審查報批管理辦法》和於2001年7月頒布並於2004年10月修訂的《建設項目用地預審管理辦法》，建築單位或開發商須向相關土地主管部門提出建設用地的初步申請。接獲初步申請後，土地主管部門將依據總體規劃和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審，倘預審結果令人滿意，便會就該項目用地發出初步批文。相關市、縣級土地主管部門將與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，並向建設實體或開發商發出建設用地批文。

根據建設部於1992年12月頒布的《城鎮國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的受讓方，即房地產開發商必須向相關城市規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。房地產開發商在取得該許可證後，可籌組所需的規劃設計方案。房地產開發項目的規劃設計方案也必須依據全國人民代表大會於2007年10月頒布的《中華人民共和國城鄉規劃法》及關於城市規劃管理的有關地方規定辦理報批手續，獲批准後，有關城市規劃主管部門將發出建設工程規劃許可證。

根據國務院於2001年6月頒布的《城市房屋拆遷管理條例》，若擬開發建設的房地產項目在動工前須對建築地盤上現存的建築物及居民進行拆遷工作，則房地產開發商可以向房地產所在地的市、區或縣地方政府申請房屋拆遷許可證。簽發拆遷許可證後，該地方政府將在受拆遷影響的範圍內張貼拆遷公告通知原居民。拆遷一方（地方政府機構或房地

產開發商) 必須按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和拆遷期限進行拆遷工作。倘若拆遷一方在許可期限內未能完成拆遷，則可在許可證屆滿前15日內，向原先簽發許可證的房屋拆遷主管部門申請延期。

在房屋拆遷管理部門公告的拆遷期限內，遷拆一方將與受拆遷影響一方簽訂拆遷補償安置協議書。倘若遷拆一方與受拆遷影響一方未能達成協議，任何一方可向原先發出許可證的房屋拆遷主管部門申請裁決。有關裁決必須於申請之日起30日內作出。倘任何一方不服裁決，可以向中國人民法院提出訴訟。根據現行中國法律，倘若拆遷一方已向受拆遷影響一方給予適當金錢補償或妥為安置住房，則不得停止拆遷工程。

房屋拆遷可以金錢補償，或可以房屋產權交換。以金錢作補償的話，補償款額根據將被拆卸房屋的位置、用途和建築面積釐定的房地產市價為基準評估。倘實行房屋產權交換或替代，拆遷一方與受拆遷影響一方將依據被拆卸房屋及擬交換或替代的房屋的位置、用途和建築面積為基準，計算將被拆卸房屋的補償金額與用以交換或替代房屋的價格，並結算兩者的差價。除支付拆遷補償外，拆遷一方應向受拆遷影響一方支付搬遷補貼費。

當施工用地已準備就緒，可隨時動工時，房地產開發商必須根據建設部於1999年10月頒布並於2001年7月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級或以上建設主管部門申領施工許可證。根據國務院辦公廳於2007年11月17日所頒布《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，在開展建造工程之前，所有種類的項目均須達成若干條件，其中包括，遵守國家產業政策、開發計劃、土地供應政策與入市準則、辦妥所有批文及存檔手續、確保工地與其規劃是依循分區規劃的、辦妥適當的土地使用手續以及取得適當的環境評估批文和施工許可證或報告。

房地產開發商開發建設的房地產項目，必須符合有關建築工程質量、安全標準及建築、設計、施工的技術規範的法律法定要求以及相關合同的規定。於2000年1月30日，國務院頒布並推行了《建設工程質量管理條例》，當中載列開發商、建築公司、勘探測量公司、設計公司及建築監督公司對項目的相關質量責任及義務。國務院於2008年8月發出《民用建築節能條例》，藉以減少民用建築的能源消耗，並改善耗電效率。根據該條例，新樓宇的設計及建築必須達到樓宇能源效率的強制準則，倘未能達到有關準則，將導致不能展開建築工程或完成時不獲驗收合格。除其他條件外，這條例就此方面向銷售商品房的房地產開發商施加額外規定。根據建設部於2000年6月頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，項目建設工程竣工後，房地產開發商須辦理由相關政府機關及專家進行的竣工驗收，並依循建設部於2000年4月頒行的《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》，在建設工程通過驗收考核後15天內，向項目所在縣級或以上建設機關存檔。開發商亦須根據建設部於2000年4月頒布的《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》規定，進行竣工驗收備案。房地產開發項目必須通過所需驗收程序，且結果令人滿意後，方可交樓。對於分期開發的房地產項目，於完成時可就每一階段分期驗收。

中國房地產權登記分為兩類。土地登記自有關機關向土地使用者發出土地使用權證起生效。土地使用權可轉讓、抵押或租賃。房屋登記自向業主發出房地產權證起生效。房地產或房屋所有權只與相關土地上建設的樓宇或改進設施有關。根據中國有關法律及法規，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保障。在許多中國城市，這兩項登記手續是獨立辦理的，但是，深圳、上海、廣州及若干其他大城市已合併了土地使用權及建於相關土地上樓宇的房屋所有權這兩項登記手續。

房地產開發用地

於1988年4月，全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》，准許依照法律及法規的規定轉讓土地使用權。另於1988年12月，全國人民代表大會修訂《土地管理法》，准許依照法律及法規轉讓土地使用權。

根據國土資源部在1999年4月28日實施的《閑置土地處置辦法》，或會就合約建設工程開始日期起一年內仍未開發的土地徵收土地閑置費。另外會在法律及法規的規定下，政府或會沒收兩年未開發土地的土地使用權，而不會向發開商作出賠償，並會將該土地分配作其他用途。根據現行中國有關土地管理的法律及法規，除土地使用權以劃撥方式取得外，房地產開發用地只可以出讓方式取得。根據國土資源部於2002年5月頒布的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品房等用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。因此，根據這些規定，市、縣級土地行政主管部門或出讓人須負責編製招標或拍賣文件，並在投標或拍賣日前20日發出公告，列明招標或拍賣地塊的詳情、時間及地點。出讓人亦必須核實投標申請人的資質，其後接受公開拍賣，以決定中標人，或主持拍賣以確定中標人，屆時，出讓人應當與中標人或競買人簽訂成交確認書，並簽訂國有土地使用權出讓合同。多年來，國土資源部進一步頒布有關規則及法規，闡述透過招標、拍賣及掛牌或透過訂立協議方式出讓國有土地使用權的各種情況。

根據國土資源部於2003年6月11日頒布的《協議出讓國有土地使用權規定》，除了根據有關法律及規例的規定必須透過招標、拍賣或掛牌方式出讓的項目外，土地使用權可以協議轉讓的方式出讓，而協議轉讓國有土地使用權的土地出讓金不得低於指標土地價格。

國務院辦公廳於2004年4月29日頒行的《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》重申嚴格執行建設土地審批及保護基本農地的行政管理規定的原則。

國務院於2006年8月31日發出《關於加強土地調控有關問題的通知》，當中規定收取及支付土地出讓金的行政管理辦法、修改關於建設土地的稅務政策，及制定出讓國有土地使用權最低價格標準之公開制度。

全國人民代表大會於2007年3月頒布《中華人民共和國物權法》，並於2007年10月1日生效。根據物權法，居住(不包括其他用途)建設用地使用權屆滿後將自動重續。除法律另有規定外，建設用地使用權的擁有人有權將有關土地使用權轉讓、交換、用作股本出資或抵押以取得融資。倘國家沒收實體或個人擁有的物業，則須依法向業主作出補償，並保障業主的合法權利及權益。

國土資源部於2007年9月進一步頒布《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，規定除採礦用地之外，工業用地必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。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土地使用權證。此外，土地使用權證不得以根據土地出讓合同所付土地出讓金的比例發出。

於2007年10月28日，全國人民代表大會常務委員會發出《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，凡在城市或鄉郊規劃範圍內興建任何構築物、固定裝置、道路、管道或進行其他工程項目，必須向相關城鄉規劃政府機關，申領建設工程規劃許可證。

國土資源部、財政部與中國人民銀行於2007年11月19日聯合頒布《土地儲備管理辦法》，據此，當地機關須根據土地市場之宏觀監控政策，合理決定土地儲備規模。閑置、空置及低效率的國有建設土地存貨應優先撥作土地儲備。

國土資源部於2007年12月頒布《土地登記辦法》，進一步強調必須在申請登記國有建設用地使用權證前悉數支付土地出讓金。

商品房的銷售

根據建設部於2001年4月頒布的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括房地產竣工前銷售或預售和房地產竣工後銷售。

預售商品房必須遵照建設部於1994年11月頒布並分別於2001年8月和2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》及其他相關法規的規定進行，預售規定並訂明商品房預售須辦妥指定手續。依據中國現行法律及法規，預售商品房前必須取得預售許可證。具體而言，開發商擬於竣工前發售商品房，必須向房地產開發主管部門申領預售許可證。竣工前商品房只有在下列情況下，方可發售：

- 已悉數就出讓有關土地使用權支付購買價，並正式取得土地使用權證；
- 正式取得建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 投入開發建設用作預售商品房的資金相當於項目總投資額的25%或以上，並已正式確定施工進度和竣工及交樓日期；及
- 取得預售許可證。

商品房預售的所得款項必須用於開發所預售的相關項目。

商品房於通過驗收審核及符合其他各項現售先決條件後，便可作竣工後銷售交樓。房地產開發商須在商品房現售前，將(其中包括)房地產開發項目手冊及其他有關該項目符合商品房現售先決條件的證明文件報送房地產開發主管部門備案。

房地產轉讓

根據中國法律及建設部於1995年8月頒布並於2001年8月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其物業轉讓予另一名自然人或法人實體。轉讓房屋時，房屋所有權和該房屋所在位置的土地使用權會一併轉讓。轉讓各方須簽訂書面房地產轉讓合同，並在該轉讓合同簽立後90日內向對房地產所在地的房地產主管部門辦理登記手續。

倘若最初是以出讓方式取得土地使用權，則只有在下列情況，方可轉讓房地產：

- 已按照土地出讓合同規定就所出讓土地使用權悉數支付土地出讓金，並正式取得土地使用權證；及
- 倘屬開發中項目，已完成相當於總投資額25%以上的開發工程；或
- 倘屬土地成片開發的項目，建設工程已按規劃進行，供水、排水、供電、供熱、道路交通、通訊及其他基建或公用設施已備妥，且工地已平整及可作工業或其他建設用途。

倘若最初是以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權年期將為土地出讓合同原有年期的剩餘期限。假若受讓人有意改變土地出讓合同規定的土地用途，必須取得原土地使用權出讓人和有關市、縣規劃主管部門的同意，並簽訂土地出讓合同修訂協議或者重新簽訂土地出讓合同，以(其中包括)相應改變土地用途及調整土地出讓金。

最初以劃撥方式取得土地使用權者，倘依據國務院的規定向具有所需審批權的政府機關取得批准，該劃撥的土地使用權可轉為出讓土地使用權。獲具所需審批權的政府機關批准更改後，受讓方必須辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法令支付土地出讓金。商用、旅遊、娛樂及商品住房用地轉讓須根據現行中國法律及法規，以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

房屋租賃

根據中國法律及建設部於1995年5月頒布的《城市房屋租賃管理辦法》，房屋租賃各訂約方必須簽訂書面租賃合同。中國實行房地產租賃登記備案制度。簽訂、修訂或終止租賃合同時，訂約方必須向房屋所在市、縣房地產主管部門登記備案有關詳情。

房地產抵押

根據全國人民代表大會於1994年7月頒布的《中華人民共和國城市房地產管理法》、全國人民代表大會於1995年6月頒布的《中華人民共和國擔保法》及建設部於1997年5月頒布並於2001年8月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，就依法取得的房屋所有權作抵押時，

該房屋所在土地的土地使用權必須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。簽訂房地產抵押合同後，抵押各方必須到房地產所在地的房地產主管部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。就依法取得房地產權證的房地產作抵押時，登記機關將於辦理抵押登記時，在原房地產權證上填上「第三方權利」，並向抵押權人簽發第三方權證。倘若將預售或在建中商品房作抵押，登記機關於辦理抵押登記時，會記錄抵押合同的詳情。倘房地產在抵押期間竣工，有關訂約方將在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

於2007年3月頒布並自2007年10月起生效的中國物權法進一步擴闊可作抵押資產的範圍，准許將任何附帶物權的資產抵押作抵押品，除非其他適用法律或法規明文禁止則作別論。

根據中國人民銀行於2001年6月頒布的《關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行在授出住房開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商用房按揭貸款前，必須符合下列規定：

- 銀行授出住房開發貸款的對象只可為具備房地產開發資質且信用評級高的房地產開發商，且有關貸款應向具優厚市場潛力的住宅項目發放。借款企業內部資金不可少於項目所需總投資額30%，而有關項目必須獲發土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證。
- 就授出個人住房按揭貸款而言，貸款額與抵押品實際價值的比率不得超過80%。倘個別人士申請個人住房貸款購買預售物業，有關物業必須達到多層住宅「主體結構完成封頂」的階段，而高層住宅完成「總投資三分之二」的條件。

- 發放個人商用房按揭貸款方面，商用房按揭貸款的貸款金額與抵押品實際價值的比率不得超過60%，貸款期最長為10年，目標商業用房應為現房。

其後於2006年5月，單位樓面面積90平方米或以上的住房單位，首期款項增至購買價的30%。閣下可參閱下文「一 穩定住房價格辦法」。中國銀監會其後於2004年8月根據《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請貸款的房地產開發企業要求其開發項目資本金比例增加至35%。

根據國務院於2003年8月發出的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，當中規定連串涉及政府管控房地產市場的措施，包括（但不限於）加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應及控制高檔商品房建設。除此之外，政府在住房發展信貸方面也推出了一系列舉措，其中包括改善借貸評估及貸款程序、完善個人住房貸款擔保機制和加強房地產貸款監管。該通知預期對中國房地產市場的長期發展帶來正面影響，起促進中國房地產市場持續穩健發展的作用。

於2007年9月，中國人民銀行與中國銀監會頒布《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，並於2007年12月頒布補充通知文件，旨在加緊控制商業銀行的房地產貸款，以防止過度發放信貸。所採納的舉措包括：

- 就首次置業的買家而言，倘有關物業的單位樓面面積為90平方米或以上，及買家主要是為了自住而購買物業，最低首期付款將增加至相關物業購買價的30%；
- 就第二次置業的買家而言，(i)最低首期付款會增加至相關物業購買價的40%；及(ii)最低按揭貸款利率，增加至有關中國人民銀行公布的一年期同期同檔次基準率的1.1倍。倘若其中一名家庭成員（包括買家、彼之配偶及18歲以下子女）已利用銀行貸款購買自住用房，該家庭任何一名成員購買另一住宅單位將被視為二次置業；
- 就商用物業的買家而言，(i)規定銀行不可為購買任何預售物業提供融資；(ii)最低首期付款增加至相關物業購買價的50%；(iii)最低按揭貸款利率增加至有關中

國人民銀行公布的1年期同期同檔次基準利率的1.1倍；(iv)規定這類銀行貸款的年期保留，然而，商業銀行按其風險評估可獲得若干靈活彈性；

- 就商／住兩用物業的買家而言，最低首期付款會增加至相關物業購買價的45%，而其他條款與商用物業者相若；及
- 禁止商業銀行向遭有關政府機關發現囤積土地和物業的房地產開發商批授貸款。

另外，商業銀行也不得向項目資本金(所有者權益)不足35%的項目，或不能取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證的項目發放貸款。商業銀行也不得接受已閑置超過三年的商用物業作為貸款的抵押品。原則上，商業銀行提供的房地產開發貸款應當只用作該等商業銀行所在地區的項目上。商業銀行不得向房地產開發商發放貸款，以供其支付土地出讓金。

根據中國人民銀行於2008年10月22日發出的《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度支持居民首次購買普通住房的通知》，首次置業的最低首期付款自2008年10月27日起調整為20%。

房地產管理

根據建設部於2004年3月頒布並於2007年11月修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業服務企業必須向有關資質審批部門申請資質等級評定。資質審查合格的企業將獲發資質證書。未經有關主管部門進行資質評定且未取得資質證書的企業，不得從事物業管理業務。

保險

中國有關法律、法規及政府規則項下並沒有強制性條文，規定房地產開發商為其房地產開發項目承購任何保險。根據中國房地產行業的慣例，在進行工程項目的拍賣投標過程之中，通常會要求建築公司提交保險方案。建築公司須自行支付保費，投買保障範

圍涵蓋第三方責任風險、僱主責任風險、工程建設中不履約風險及與建築安裝工程有關的其他類別風險的保險。就所有該等風險的保險在緊隨建築工程竣工驗收後，會立即終止。

穩定住房價格辦法

於2005年3月，國務院辦公廳頒布《關於切實穩定住房價格的通知》，推出措施以遏住房價上漲過快及促進房地產市場健康發展。於2005年4月，建設部、發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會聯合發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》，載列以下指引：

- 在住房價格上漲過快、中低價位普通商品房和經濟適用住房供應不足的情況下，住房建設須以中低價普通商品房和經濟適用住房項目為主，另要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。在供應土地時，有關地方政府機關獲授權施加建築高度、容積率、綠化地等規劃設計條件，以及提出銷售價格、類型、建築面積等要求作為先決條件。各地方政府亦須加強其管轄區的房地產開發項目監管。
- 倘居住用地和住房價格上漲過快，應當適當提高居住用地佔總土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品房和低價經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅建設用地供應，並嚴格控制高檔住房建設用地供應。
- 土地自合同約定施工日期起計閑置一年，則須徵收土地閑置費。土地兩年未開發，其土地使用權將被沒收而不予賠償。
- 從2005年6月1日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易者，將按出售時取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年轉手交易者，獲免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年轉手交易者，將按出售價格與原來購買價之間的差額徵收營業稅。

- 中小建築面積及中低價普通住房可獲優惠，包括規劃許可、土地供應、信貸及稅項方面。享有該等優惠政策的房屋，須基本上符合以下條件：容積率高於1.0、每單位建築面積少於120平方米以及實際轉讓價低於可比較地區的可比較房屋平均轉讓價的120%。各省級地方政府可按實際情況，就享有優惠政策的普通住房制訂特定標準。
- 預購人不得轉讓未竣工的商品房。此外，實行實名制購房，商品房預售合同必須於簽立後隨即以電子方式向有關政府部門備案。

中國人民銀行於2005年3月16日發出《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》，對商業銀行的個人住房貸款政策及個人住房資金貸款利率作出調整。根據該通知，優惠按揭貸款利率已由商業貸款利率取代，並須受該利率較低限額的若干限制規限，至於房地產價格急升的市區或城市，個別房屋貸款的最低首期付款利率由20%調高至30%。於2006年5月，建設部、發改委、中國人民銀行及中國其他有關政府機關聯合發出《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該等意見重申現行措施及實施額外措施，以進一步遏抑大城市的房地產價格急升及促進中國房地產市場健康發展。這些措施包括：

- 規定地方政府於特定年度批准的住宅房地產開發土地供應中，最少70%是供開發中、低價及中、小型單位以及廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少70%的單位樓面面積必須少於90平方米，而在該日前已獲審批但未取得施工許可證的項目，必須進行套型調整以符合這新規定。然而，中國中央政府的直轄市，比如說北京、重慶及上海等，省會城市和若干其他城市可在特殊情況並獲建設部批准後毋須符合上述規定；
- 倘相關物業單位樓面面積為90平方米或以上，將最低首期付款由相關物業購買價的20%增至30%，由2006年6月1日起生效；

- 禁止商業銀行向內部資本金比例(按內部資金除有關項目所需項目資金總額計算)不足35%的房地產開發商發放貸款，對持有大量閒置土地和空置商品房的房地產開發商從嚴控制發出或展期貸款或任何形式的滾動授信；並禁止商業銀行接受空置3年以上的商品房作為貸款的抵押品；及
- 由2006年6月1日起，倘轉讓持有少於5年的物業，而非於2005年6月最初實施的2年，出售所得款項全數將須繳納營業稅，而個人於購買日起計5年後轉讓非普通住房的物業，則須按轉讓價與原購買價的差價徵收營業稅。

於2006年5月，國土資源部發布《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了各地方政府必須嚴格執行土地年度總體規劃和土地供應計劃，加緊控制非農業建設用地的土地供應。通知要求各地方政府停止向新別墅項目供應土地，以確保經濟適用房有充足的土地供應。在通知中，國土資源部亦要求地方政府對非法用地進行全面調查，於2006年10月底前將調查結果上報國土資源部。

2006年7月，建設部、發改委、商務部、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及外匯管理局聯合發出了《關於規範房地產市場外資准入和管理的通知》(「意見第171號」)。意見第171號旨在收緊外商資金進入中國房地產市場，並限制海外機構或個人於中國購買物業。該意見規定(其中包括)，海外機構和個人在中國購買非自用房地產，須成立外商投資企業；該等外商投資企業的投資額超過1,000萬美元者，註冊資本不得低於在中國房地產總投資額的50%。海外機構於中國的分行及代表辦事處以及於中國工作或學習超過一年的海外個人，可購買房地產以作自用，惟不可作其他用途。此外，海外機構於中國並沒有分行或代表辦事處，或海外個人於中國工作或學習不足一年，不可購買任何中國房地產。於2006年9月，外匯管理局及建設部聯合發出《關於規範房地產市場外匯管理有

關問題的通知》(「通知第47號」)，以施行意見第171號。通知第47號訂明海外機構及海外個人購買房地產的特定程序。通知第47號亦禁止未繳足註冊資本、未取得土地使用權證或本身的資本資金低於項目總投資額35%的外商投資房地產企業申請境外貸款。

於2006年7月，建設部、發改委及國家工商行政管理總局聯合發出《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，有關規定如下：

- 開發商取得預售許可證後，須在10日內開始預售商品房。在未取得預售許可證的情況下，不得預售和認購(包括認訂、登記、選號)商品房，也不得收取任何類別的預售付款。
- 房地產主管部門須建立商品房預售合同網上即時備案系統和房地產交易信息公示制度。商品房基本資料、銷售進度、權利狀況等交易信息應妥善地、真實地及全面地在網上備案系統和銷售現場公示。嚴禁轉讓還在建設中的預售商品房。
- 未取得預售許可證，不得發布商品房預售廣告。
- 有嚴重違法違規不良記錄的房地產開發企業和不符合預售商品房條件的企業，不得參加展銷活動。
- 房地產主管部門應嚴格執行預售合同登記備案制度，落實購房實名制。

於2006年7月22日，中國銀監會頒布《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，(i)禁止向本身資本佔有關項目(不包括經濟適用住房項目)所需總資本不足35%，或並未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建設工程施工許可證的不合資格房地產開發商提供貸款；及(ii)防止房地產開發商透過分拆項目或滾動開發的手段取得貸款。

於2007年9月30日，國土資源部發出《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》，據此，由相關市或縣級行政

管理部門於任何指定年度就住宅物業發展安排的土地供應中，最少70%必須用作開發低至中價以及小至中型的單位、廉價出租物業及經濟適用住房。

於2007年11月，中國政府透過（其中包括）從鼓勵外資類別中剔除普通住宅開發一項，在限制外資類別中加入房地產二級市場交易，以及將經紀業務加入限制外資類別，修訂其外商投資產業指導目錄。

於2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒布《關於金融促進節約集約用地的通知》，規定有關金融機構加強管理建築用地項目貸款，包括管理商業性房地產信貸。

於2008年10月，中國人民銀行發出《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度支持居民首次購買普通住房的通知》，據此，自2008年10月27日起，商業性個人住房貸款適用最低利率的下限已延展，最低首期付款調整為20%，而以公積金撥付的商業性個人住房貸款適用利率亦已調低。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發出《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，據此，自2008年11月1日起，首次購買單位樓面面積少於90平方米的普通住房買家獲減低契稅至1%，買賣住房的個人可暫時免繳印花稅，而出售住房的個人可暫時免繳土地增值稅。

於2008年12月20日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，旨在（其中包括）鼓勵購買普通住房及支持房地產開發商應付市場變動。根據該意見，由2009年1月1日至2009年12月31日期間，於購買日期起計2年內轉讓易手的非普通住房，須就全數銷售收入繳付營業稅；就於購買日期起計後2年後轉讓易手的非普通住房及於購買日期起計2年內轉讓的普通住房，須按銷售收入與原購買價之間的差額繳納營業稅；而倘若於購買日期起計2年內轉讓的普通住房，則可獲豁免繳納營業稅。此外，現有居住的普通住房面積少於當地平均居住面積標準的個人，可按與首次置業人士相似的優

惠貸款條款購置第二間普通住房。另外，將向房地產開發提供支援，以應付瞬息萬變的市場情況，透過提高「中低價」或「中小型」普通商品房項目，特別是在建中項目的信貸融資，並向信譽良好的房地產開發商提供財務資助及其他相關服務，以供進行併購活動。

於2008年12月29日，財政部及國家稅務總局頒布《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，重申上述《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》所提出有關營業稅的措施。

海外上市

於2006年8月，商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商管理總局、中國證券監督管理委員會及外匯管理局共同採納《關於外國投資者併購境內企業的規定》，又名為新併購規定，於2006年9月8日生效及於2009年6月22日修訂。新併購規定規定(其中包括)為境外上市目的，透過收購中國公司或個人控制之中國境內公司而成立的海外特殊目的企業，須獲中國證券監督管理委員會批准，其證券方可在海外證券交易所上市。於2006年9月，中國證券監督管理委員會於其官方網站發布通知，表示特殊目的企業須向中國證券監督管理委員會呈交指定文件及資料，申請批准海外上市。

環境保護

有關規管中國房地產開發的環境保護法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《中華人民共和國建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎項目對環境構成的影響而定，開發商須向有關主管部門提交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表格，有關部門方會批准房地產開發項目施工。此外，於房地產開發竣工後，有關環境主管部門亦會檢驗該物業，以確保符合適用環境保護標準及規定，方可將物業交付買方。

外匯管制

根據外匯管理局及中國其他有關政府部門於1996年頒布及分別於1997年及2008年修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及其他規定，可就往來賬兌換人民幣為其他貨幣，例如貿易相關收款及付款、支付利息及股息。就資本項目兌換人民幣為其他貨幣及將所

兌換外幣匯出中國境外，例如直接股本投資、貸款及收回投資，須經國家外匯管理局或其地方外匯管理局事先批准。於中國境內進行之交易付款須以人民幣作出。除另獲批准外，中國公司須將在海外收取之外幣付款調回境內或在海外存有。外商投資企業可將外匯在指定的外匯銀行外匯賬戶中存放，惟須受外匯管理局或地方外匯管理局設定之上限規限。根據中國相關規定及法規，往來賬之外匯所得款項將可保留或向從事結匯或銷售外匯的財務機構出售。就資本項目之外匯所得款項而言，則須經外匯管理局批准其保留或其向從事結匯或銷售外匯的財務機構的出售，惟中國相關規定及法規並無規定須取得有關批准則除外。

於2005年10月，外匯管理局發出《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據該通知，特殊目的公司指境內居民法人或境內居民自然人以其持有的境內企業資產或股本權益在境外進行股權融資為目的而直接設立或間接控制的境外企業。於設立或控制一家特殊目的公司前，中國居民（不論自然人或法人）須向有關地方外匯管理局分局辦妥境外投資外匯登記手續。該通知具追溯效力。該等中國居民亦須在下列情況下，向有關外匯管理局分局辦妥變更登記手續：(1)中國居民已完成向特殊目的公司注入境內公司股本或資產；(2)特殊目的公司已完成境外融資；(3)特殊目的公司資本出現重大變動。根據該等規定，沒有辦妥有關外匯登記手續的違規者，可被限制進行外匯活動，包括向其境外母公司派付股息及其他分派，且可能會根據中國外匯管理法規被處以罰款。

於2008年8月29日，外匯管理局發出《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》，或通知第142號。根據通知第142號，來自結匯其外幣資金所收取的外資企業人民幣資金須用於由批准該外資企業成立的政府機關批准的業務範疇內，除非另有規定，否則該筆人民幣資金不得用作中國境內股本投資。