

## I. 中國房地產行業相關的法律監督

### A. 成立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會於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」)，房地產開發企業是指以營利為目的，從事房地產開發和銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈施行的《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，應具備下列條件：(1)至少有人民幣1百萬元的註冊資本；及(2)至少有四名持有資格證書的房地產／建築工程專業的專職技術人員，至少兩名持有相關資格證書的專職會計人員。開發經營管理條例規定，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對房地產開發商的註冊資本金額及專業技術人員資質作出較高的規定。根據廣東省人民代表大會常務委員會於1997年9月22日修正的《廣東省房地產開發經營條例》，廣東省房地產開發商的自有流動資金至少為人民幣3百萬元，不同資質等級的房地產開發商，應遵守相應的對全職專業技術人員的要求。根據四川省建設廳於2004年9月2日頒佈的《關於房地產開發企業工商登記與資質管理有關規定的通知》，設立房地產開發企業，註冊資本至少人民幣5百萬元。根據天津市人民政府於2001年9月12日頒佈的《天津市房地產開發企業管理規定》，房地產開發商的註冊資本至少為人民幣10百萬元。根據江蘇省建設廳於2001年8月6日頒佈的《江蘇省實施「房地產開發企業資質管理規定細則」》，於宜興市成立的房地產開發企業的註冊資本至少須為人民幣4百萬元，不同資質等級的房地產開發商應遵守相應的對全職技術人員的要求。

根據《開發經營管理條例》，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。

根據國務院於2004年4月26日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發的項目資本金比例(不含經濟適用房項目)由20%及以上提高到35%及以上。

然而，於2009年5月25日，國務院刊發《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，降低了可負擔民用住宅及普通商品房項目的最低資本要求由35%降至20%，其他物業項目的最低資本要求已降為30%。

### B. 外商投資的房地產企業

根據商務部及發改委於2007年10月聯合修訂並自2007年12月1日生效的《外商投資產業指導目錄》，開發整幅土地、建設及經營高檔酒店、住宅、高級辦公室大樓、國際會議中心

及大型主題公園、二手房市場買賣及投資房地產中介或經紀公司受限制的外商投資產業，外商投資的其他種類房地產開發則屬允許外商投資的產業。

根據發改委於2004年10月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，發改委須審批下列外商投資項目，屬於鼓勵或准許外商投資的產業目錄且其總投資額為100百萬美元或以上，以及受限制的「外商投資產業指導目錄」且總投資額為50百萬美元或以上。至於屬於鼓勵或允許外商投資產業目錄且總投資額達500百萬美元或以上的外商投資項目，以及屬於「外商投資產業指導目錄」且總投資額達100百萬美元或以上的受限制外商投資項目，則須經國務院根據發改委的審批而進行額外審批。

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》。

2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、人行、工商行政局及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》。根據該意見，房地產市場外資進入和管理必須符合下列規定：

- a) 境外企業和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，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- b) 外商投資設立房地產企業，投資總額為10百萬美元或以上的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於10百萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。
- c) 設立外商投資房地產開發企業，由商務主管部門和工商管理機構依法批准設立和辦理註冊外商投資房地產開發企業登記手續，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《土地使用權證》，根據《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》，再到工商管理機構換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》。
- d) 外商投資房地產開發企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產開發企業，由商務有關部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交：(1)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函；(2)《土地使用權證》；(3)建設(房地產)主管部門的變更備案證明；及(4)稅務機關出具的相關納稅證明材料。

- e) 境外投資者通過股權轉讓及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、處理銀行債務、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，或未有完全支付之前的收購對價，將不允許其在境內進行上述活動。

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有關的條文，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、辦公室大樓、會展中心、商業設施、及主題公園等的建設經營，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。

2006年9月1日，建設部與外匯管理局聯合發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，向房地產開發企業提出監管，主要為下列各項：

- (i) 對房地產開發企業而言，經常項目外匯帳戶不得保留香港、澳門及台灣居民及海外華僑境外匯內的購房款；
- (ii) 倘尚未悉數繳付與外商投資房地產企業有關的註冊資本，或尚未取得土地使用權證，或開發項目的資本金尚未達到項目投資總額的35%，則外商投資房地產企業不得借用外債；
- (iii) 倘海外企業或人士有意以股份轉讓或任何其他方法併購國內房地產企業，或於合資企業收購中方的股份，則該海外企業及人士須能以一次過方式支付轉讓對價，否則外匯管理局將不會進行任何轉股收匯外資外匯登記。

2007年5月23日，商務部及外匯管理局發佈《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》，規定如下：

1. 嚴格控制以返程投資方式併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批；
2. 外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；
3. 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應實時依法向商務部備案；及
4. 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。

此外，根據外匯管理局綜合司於2007年7月10日發佈的《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》，(1)於2007年6月1日或以後取得地方商務主管部門

批准證書且通過商務部備案的任何外商投資房地產企業(包括新設和增資)，外匯管理局各地方分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續；(2)於2007年6月1日或以後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，各分局不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

於2008年7月1日，中華人民共和國商務部實施了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，下放省級商業機關授權登記就對於合法性、真實性及準確性獲審批後的房地產項目進行的外商投資。

按照外匯管理局於2008年8月頒佈的《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》，除中國法律或條例允許者外，從外幣資本金兌換的人民幣資本僅適用於屬該等外商投資企業所批准的業務範圍內的活動，並不能用作本地股權投資或收購。

### C. 物業開發企業的資質

#### (i) 房地產企業的資質等級

根據《開發經營管理條例》，房地產開發企業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。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。

根據中華人民共和國建設部於2000年3月29日發佈施行的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發企業應當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及經營業務。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業按照企業條件分為一級、二級、三級、四級四個資質等級。房地產開發企業資質等級實行分級審批。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市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應當到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後30日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自發出起有效期一年，房地產開發主管部門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2年。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。

**(ii) 房地產開發企業的業務範圍**

根據《資質管理規定》，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，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

**(iii) 房地產開發企業的資質年檢**

根據《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行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

**D. 房地產開發項目****(i) 物業開發土地**

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」)，採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者的須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。遵照《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使用者簽訂出讓合同，規定土地使用權出讓。使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金。使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。《開發經營管理條例》規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得；但是，中國法律或國務院規定可以採用撥款方式的除外。

按照國土資源部於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權投標指有關土地管理機關(「出讓人」)發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構(無論是指定或其他情況)參與一宗特定地塊的土地使用權投標，根據投標結果確定使用者。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塊地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，而根據掛牌公告，土地出讓條件將會在指定期間於指定土地交易場所掛牌，出價人的付款申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價結果確定使用者。有關手續如下：

- (a) 市、縣政府土地行政主管部門(「出讓人」)應當至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈招標、拍賣或者掛牌公告，公佈招標拍賣掛牌出讓宗地的基

本情況、投標人、競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法，以及投標、競買保證金等條件。

- (b) 出讓人應當對投標申請人、競買申請人進行資格審查。對符合招標拍賣掛牌公告規定條件的，應當通知其參加招標拍賣掛牌活動。
- (c) 以招標、拍賣或者掛牌方式確定中標人、競得人後，出讓人應當與中標人、競得人簽訂成交確認書。其他投標人、競買人支付的投標、競買保證金，出讓人必須退還。
- (d) 中標人、競得人應當按照成交確認書約定的時間、地點，與出讓人簽訂《國有土地使用權出讓合同》。中標人、競得人支付的投標、競買保證金，抵作部分國有土地使用權出讓金。
- (e) 中標人、競得人付清全部國有土地使用權出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，市、縣或上級人民政府應頒發《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(不包括用作業務(包括商業、旅遊業、娛樂及商品住宅物業)用途的土地使用權)可以協議形式授出。倘兩個或以上實體有意獲授土地使用權，則有關土地使用權可透過競價、公開拍賣或掛牌出讓方式而授出。

根據國土資源部於2003年9月4日發佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自發佈通知當日起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批住宅用地。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》，重申房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式公開出讓，堅決執行停止住宅類房地產開發項目土地供應的規定，從通知頒佈之日起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

按照《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，土地管理部門應嚴格執行國土資源與國家工商行政管理總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協定示範文本(試行)》。土地出讓文件應當將住房套型限制、容積率、動工及竣工時限等規劃、建設、土地使用條件明確。全部該等資料均須於土地使用權出讓合同中予以確定。

國土資源部及發改委於2006年12月12日發佈《限制用地專案目錄(2006年本)》及《禁止用地專案目錄(2006年本)》。根據該等目錄，包括主題公園、低密度住宅及大型樓宇的土地應用項目可能僅可由國土資源部及發改委等有關當局處理，且該等項目須符合若干限制規定。而包括別墅開發、高爾夫球場及馬場的土地應用項目則必定不獲受理。

2007年9月21日，國土資源局頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，並於2007年11月1日生效。該條例制定有關透過競價、公開拍賣或掛牌出讓國有土地使用權的法律基準、原則、範圍、程序及法律責任。該條例明確訂明工業用土地亦必須透過競價、公開拍賣或掛牌出讓方式轉讓。

於2007年11月19日，財務部、中國中央銀行及國土資源部頒佈《土地儲備管理辦法》，將「土地儲備」定義為涉及管理、規劃、分配、使用、開發、資本開支及預留土地供應的行政、規管及實施程序。而且，該管理辦法明確指出，土地必須根據土地規則者或計劃而預留，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。

## (ii) 房地產項目開發

### (a) 房地產項目動工及閒置土地

按照《城市房地產法》，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。按照國土資源部於1999年4月28日頒佈的《閒置土地處置辦法》，具有下列情形的一的，可以認定為閒置土地：

- 取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過土地使用權出讓協議規定的期限未動工開發建設的建設用地；
- 《國有土地有償使用合同》或者《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或者土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿1年未動工開發建設的；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿1年的；或
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣人民政府土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用及採取招標、拍賣或掛牌方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的土地，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。滿兩年未動工開發時，國家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。

2008年1月3日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發(2008)3號)，其中主要規定：

1. 按照經濟集約用地原則，審查調整各類相關規劃和用地標準。要求項目設計、施工和建設用地審批必須嚴格執行用地標準。
2. 要求各地嚴格執行閒置土地處置政策。土地閒置滿兩年、會依法無償收回，堅決無償收回，重新安排使用。土地閒置滿一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。
3. 要求積極引導使用未利用地和廢棄地，鼓勵開發利用地上地下空間。
4. 嚴格落實工業和經營性用地招標拍賣掛牌出讓制度，未按合同約定繳清全部土地價款的，不得發放土地使用權證書，亦不得按土地價款繳納比例分割發放土地使用權證書。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。
5. 加強監督檢查，全面落實節約集約用地責任。要求金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足三分之一或投資不足四分一的企業，應審慎貸款和核准融資，不得提供貸款和上市融資予違法用地項目。

(b) 規劃房地產項目

根據建設部於1992年12月4日頒佈並於1993年1月1日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，以及由建設部於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》，在簽訂土地使用權轉讓合同後，房地產開發商須向市規劃行政主管部門申請《項目調查意見書》及《建設用地規劃許可證》。房地產開發商取得《建設用地規劃許可證》後，須組織規劃及設計規定的所需規劃及設計工作，並向市規劃主管部門申領《建設工程規劃許可證》。

全國人民代表大會常務委員會於2007年10月頒佈並於2008年1月生效的《城鄉規劃法》就旨在控制因城市及鄉鎮建築開發的衝突所產生問題的管理辦法的制



定、實施、修訂、控制、監管及相關法律責任作出規定。該管理辦法的範圍包括城市、具行政地位的城鎮、市鎮及村落的規劃、佈局及興建。為有效地將納入違反規則及規例的建築，城鄉規劃法規定，倘任何建築項目尚未取得建築土地規劃許可而開始施工，或倘若該項目已取得建築土地使用規劃的許可，但並無按該許可進行，則縣級或以上的城鄉規劃部可下令停止建築。倘該項建築可根據相關規劃規則作出修正，則可下令於指定時間內修正建築項目，並可能須罰款合共為總建築成本的5%至10%。倘該項建築無法遵守相關規劃規則，則可下令拆卸，或倘無法拆卸，則會將該物業所產生的物業及／或非法定收入充公，且可能須罰款合共為建築成本的10%或以下。

(c) 房地產項目建設

根據建設部於1999年10月15日頒佈並於2001年7月4日修改及實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得《建設工程規劃許可證》後，向當地的縣級或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。於2007年11月17日，國務院辦公廳頒佈《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，於加強監管及檢查新項目之同時，嚴格規定展開投資項目的條件，建立政府部門就新項目的聯繫機制，以及加強統計數字及資料管理。

(d) 開發項目的竣工

根據開發條例、國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程質量管理條例》、建設部於2000年4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》及建設部於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》，於房地產開發項目竣工後，該物業必須進行檢驗，並取得地方當局(包括規劃部、消防當局及環保機關)的相關批准。其後，房地產開發商須向縣級或以上人民政府的房地產開發部門申請項目驗收，並彙報驗收詳情，之後將獲發《項目竣工驗收報告》。

根據中華人民共和國建設部於2009年4月14日頒佈的《關於進一步加強建築工程質量監督管理的通知》，關於質量監督及竣工驗收的法律規管框架及監督體系有待進一步改進。

## E. 房地產轉讓及出售

### (i) 房地產轉讓

根據《城市房地產管理法》以及建設部於1995年8月7日發佈並於2001年8月15日修改的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給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；b)按照出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的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原土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。轉讓房地產後，受讓人改變原土地使用權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，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地使用權出讓金。

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，報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使用權出讓金，惟有關規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續的除外。

### (ii) 銷售商品房

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

#### (a) 商品房預售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及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》」)，商品房的預售須受牌照機制所限。房地產開發商擬在商品房落成前進行預售，須向有關市或縣房地產開發主管部門辦理所需預售登記以取得預售許可證。商品房於落成前須符合下列條件，方可進行預售：a)已支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；b)已取得發展項目之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；c)投入開發可予預售的商品房的資金達項目投資總額的25%或以上，並

已確定施工進度及竣工交付日期；及(d)預售已進行登記，並已取得預售許可證。

此外，根據廣東省人民代表大會常務委員會於1998年8月22日頒佈並於2000年10月14日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，以及廣東省建設廳於2001年1月發出的《廣東省關於調整商品房預售項目工程形象進度條件的通知》，在廣東省預售商品房須符合以下條件：a)已取得房地產開發資質證書及營業執照；b)已進口建設工程質量及安全監督程序；c)七層以下(含本數)的商品房項目，已完成結構工程並封頂；而七層以上的商品房，已完成三分之二結構工程；d)已在項目所在地的商業銀行開立預售房地產專用帳戶；及e)預售房地產項目及其土地使用權未設定他項權；

根據深圳市人民代表大會常務委員會於1993年7月頒佈及於1999年6月修訂的《深圳經濟特區房地產轉讓條例》，預售商品房須符合以下條件：a)土地使用權已經依法登記並取得房地產權利證書；b)已取得《建築許可證》及《動工許可證》；c)付清土地使用權轉讓價款，及投入開發建設的投資工程預算投資總額的25%，並經會計師驗資；d)房地產開發商及金融機構已簽訂預售款監管協議；及e)土地使用權未抵押或已解除抵押關係。

根據四川省建設委員會於2000年3月10日頒佈的《關於加強城市商品房預售管理的實施意見》，在四川省預售商品房須符合以下條件：a)須已交付全部土地使用權出讓金(根據國家法律以劃撥方式供應土地的除外)，並須已取得土地使用權證；b)須已取得《建設工程規劃許可證》；c)六層或以下的商品房地產項目須已完成基礎及主體結構工程；六層或以下連地庫的非住宅項目及六層或以上連地庫的商品房地產項目，須已完成基礎及主體首層結構工程；而無地庫的項目須已完成基礎及首六層結構工程；及d)已確定施工進度及竣工交付日期。

根據2002年10月24日頒佈及於2002年12月1日生效的《天津市商品房管理條例》，商品房銷售包括預售及現售。房地產開發企業申領商品房銷售許可證須符合以下條件：a)達致法人資格及相應的房地產開發資質等級；b)取得合法的國有土地使用權；c)經審准的商品房建設投資計劃、建設工程規劃及施工許

可；d)已按照法例交納基礎設施配套費用；e)有已經備案的物業管理方案或簽定的前期物業管理合同；f)政府部門發出商品房開發建設達所需的形象標準的證明；g)施工進度及竣工交付日期時間表；及h)銷售方案。

根據廣東省人民代表大會常務委員會於2002年2月5日頒佈的《江蘇省城市房地產交易管理條例》，預售商品房須符合以下條件：(i)取得作為合法企業的營業執照及房地產開發資質證書；(ii)已全額繳付轉讓相關土地使用權費用及取得土地使用權證書；(iii)已取得《建築許可證》及《動工許可證》；(iv)開發預售商品房的投資金額佔項目總投資金額的25%或以上且已釐定工作日程及竣工交付日期。

*(b) 預售商品房所得收入的監管*

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

*(c) 商品房現售的銷售條件*

根據商品房銷售管理辦法，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：a)房地產開發企業已取得法人營業執照及房地產開發商資質證書；b)企業須取得土地使用權證或其他與土地使用有關的批准文件；c)企業須取得建設工程規劃許可證及施工許可證；d)房屋已竣工及驗收認可；e)原居民於遷移後已獲妥善安置；f)供水、供電、供熱、供氣及通訊的配套設施已可供使用，其他現套設施及公共設施已可供使用，或已確定建設及交付日期；g)已完成房地產管理方案。

現售商品房之前，房地產開發商須提交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。

*(d) 商品房買賣的規例*

根據開發條例及預售管理辦法，就預售商品房而言，開發商須與承購人簽訂商品房預售合同。自簽約之日起30日內，開發商須向有關房地產管理部門辦理商品房預售登記備案手續。

根據2005年5月9日頒佈的《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》：

- 禁止商品房買方在商品房竣工前及取得房屋所有權證之前進一步轉讓任何預售商品房。倘房屋所有權申請人與預售合同載明的預購人不一致，房地產管理機關的登記部門不得為其登記房屋權屬申請。
- 各房地產購買交易采實名制，並推行商品房預銷售合同網上實時備案制度。

根據建設部、發改委及工商行政管理局於2006年7月6日聯合發出的《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- 開發商須在取得預售許可證後10日內開始銷售商品房。未取得商品房預售許可證者不得預售商品房，亦不得以認購(包括認訂、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系統，該系統須記錄商品房的位置及基本數據、銷售進度、權利狀態及銷售地點公報。商品房預購人嚴禁將其已購入但未竣工的預售商品房進一步轉讓。
- 未取得預售許可證的，不得發佈商品房預售廣告。
- 有嚴重違規記錄的房地產開發商或未能符合商品房預售規定的開發商不得參與有關銷售活動。
- 房地產管理部門須嚴格執行預售登記制度，並落實購房實名制。

### **(iii) 房地產按揭貸款**

根據城市房地產法、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》、及建設部於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》，以依法取得的房屋作抵押的，該房屋所佔用的土地的土地使用權亦須同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押的，該國有土地上的房屋須同時作抵押。鄉鎮企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉鎮企業所有的樓宇作抵押的，該等樓宇所佔用的土地使用權須同時抵押。抵押人及承抵押人須簽訂書面抵押合同。簽訂房地產抵押合同後的30日內，抵押的訂約方須到房地產所在地的房地產管理主管部門

辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得房屋所有權證的房地產作抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記項，並向承抵押人發出《房屋他項權證》。以預售商品房或在建工程作抵押，登記機關須在抵押合同上作記錄。倘房地產在抵押期間竣工，訂約方須在獲取房地產的所有權證書後，重新辦理房地產抵押登記。

#### (iv) 房屋租賃

按照《城市房地產管理法》以及建設部於1995年5月9日發佈並於1995年6月1日執行的《城市房屋租賃管理辦法》，房屋租賃，當事人應當簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合同的，當事人應當向房屋所在地市、縣人民政府房地產管理部門登記備案。

#### F. 房地產信貸

根據人行於2001年6月19日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行在發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款前，必須符合以下要求：

- (a) 住房開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高的房地產開發企業，貸款應主要投向適銷對路的住宅開發項目，企業自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備《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》。
- (b) 發放個人住房抵押貸款時，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比」）最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房的，所購期房必須是多層住宅主體結構封頂、高層住宅完成總投資的三分之二。
- (c) 借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不超過10年，所購商業用房應為現房。

人行於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、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款的要求如下：

- (a) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發的特殊貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金或其他形式貸款科目發放。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》的項目以任何方式授出貸款。
- (b) 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。

- (c) 商業銀行只能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的，首付款比例仍執行20%的規定；對任何購買第二套以上(包括第二套)住房的，應適當提高首付款比例。

根據中國銀行業監督管理委員會於2004年9月2日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

根據人行於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》，從2005年3月17日起，房地產價格快速上漲的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%提高到30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自主確定具體調整的城市或地區。

2006年5月24日，國務院發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關房地產信貸的法規如下：

- (a) 嚴格房地產開發信貸條件。為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。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。
- (b) 從2006年6月1日起，個人住房抵押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，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。

根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《土地使用權證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

人行及中國銀監會於2007年9月27日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(「該通知」)。該通知訂立規定，以加強下列各範疇的貸款管理：(i)房地產開發、(ii)土地儲備、(iii)住房消費及(iv)購買商品房，連同房地產信用管理的信貸評核、房地產貸款監察、風險管理等等。

根據該通知，商業銀行不得以任何形式發放貸款予(i)資本金(所有者權益)比例達不到35%的項目，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(ii)經國土資源部門和建設部門查實具有囤積土地和囤積房源行

為的房地產開發企業。此外，商業銀行不得接受空置3年以上的商品房作為貸款的抵押物，亦不可向房地產開發企業授予任何貸款作為土地出讓金。

就個別住房消費貸款而言，商業銀行只可貸款予購買主體結構封頂的商品房的個人。個人購買首套商品房作自住用途，(i)建築面積在90平方米以下，首付款比例(「首付比例」)不得低於20%(包括人民幣及外幣貸款，下同)；(ii)建築面積在90平方米以上，首付比例不得低於30%。個人已利用貸款購買商品房，又申請購買第二套(包括)或以上住房，首付比例不得低於40%，及貸款利率不得低於人行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%。此外，首付比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高，增加百分比由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。然而，個人借款人償還住房貸款的月支出不得高於其月收入的50%。

就商品房貸款而言，利用貸款購買的商品房應為已竣工驗收條件滿意的樓宇。此等購買的首付比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，以及貸款利率不得低於人行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%，而首付比例、貸款期限和利率水平由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。對以「商住兩用房」名義申請貸款的，首付比例不得低於45%且貸款期限和利率按照商業用房貸款管理的相關規定執行。

人行和中國銀行業監督管理委員會於2007年12月5日聯合發佈《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：

1. 明確以借款人家庭為單位認定房貸次數。
2. 規定利用銀行貸款購買首套自住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。
3. 已利用住房公積金貸款購房的家庭，向商業銀行申請住房貸款時，也應按照《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》有關規定執行。

《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。

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

中國銀行業監督管理委員會於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》(「銀監發編號422008」)，以打擊(i)使用偽造物業買賣合約「偽造抵押貸款」的物業開發商；(ii)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」；或(iii)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。該通知要求各商業銀行：

- (a) 嚴格遵守與發放個人貸款相關的政策及條件；
- (b) 對借款人資格加強監督；
- (c) 嚴格審查房地產開發商的企業信用等級；及
- (d) 發現房地產開發商「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。懷疑觸犯上述罪行的房地產開發，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，將住宅物業買主的最低首付額下調至20%，並將此類購房的最低抵押貸款利率下調至基準利率的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》，就物業業務貸款提供以下幾點：

1. 鼓勵購買常規商品房用於住宅用途。

除了為首次購買住房以用於自己居住用途的購買者提供優惠的利率及貸款政策，已擁有個人住宅且個人建築面積小於當地平均水平的可購買第二套住房以用於個人住宅用途，且享有與適用於首次購買者優惠貸款條款類似的優惠政策。倘個人購買第二套或更多住房用於任何其他用途，則鬚根據基準利率商業銀行的潛在風險釐定利率。

2. 應支持對房地產開發商的適當融資要求。

商業銀行須為普通商品房建設項目提高信貸融資服務，為從事合併及重組活動的房地產開發商提供財政支持及其他相關服務，及支持批准為房地產開發商發行債券。

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》，將可負擔民用住宅及商品住宅房屋項目的最低資本要求從35%下降至20%，將其他物業項目的最低資本要求調整為30%。當提供信貸資金支持和服務時，金融機構須自行決定是否鬚根據國家規定的最低資本要求發放貸款及貸款金額。

中國銀行業監督管理委員會於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》（「銀監發編號592009」）。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：

- (a) 金融機構須嚴格執行預先貸款審查，加強發放貸款標準，以阻止諸如「偽造抵押貸款」、「偽造定金」及「偽造房屋價格」等行為；

- (b) 金融機構須專注於支持個人首次購買商業樓宇作自主用途，不可規避向聲稱搜集信用數據的國家網絡不可用及聲稱對購房背景進行跨區域調查面臨困難的第二次(或多次)購房者提供貸款做出相關限制；及
- (c) 金融機構無權決定「第二次購房貸款」的界定標準，亦無權以任何方式間接調低首付比例。

#### G. 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。

#### H. 關於環保

根據全國人民代表大會常務委員會會於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》，從事房地產開發建設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。

#### I. 關於施工安全

根據全國人大常委會2002年11月施行的《中華人民共和國安全生產法》及深圳市人大常委會2000年3月頒佈並於2004年6月25日修訂的《深圳經濟特區建設工程施工安全條例》等有關法律法規的規定，開發商應當在建設工程動工前向安全監督機構申辦工程施工安全受監登記，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，建設承包商須對工地安全負責，總承包商則對工地負整體責任。而分包商須遵守總承包商所採納的保護措施。

## J. 房地產開發商適用主要稅項

### (i) 所得稅

根據全國人民代表大會於1991年4月9日頒佈並於1991年7月1日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於1991年6月30日頒佈的細則，外商投資企業的企業所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為30%；地方所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為3%。

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日執行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及財政部於1994年2月4日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，中國境內的企業，除外商投資企業和外國企業外，適用的所得稅稅率為33%。

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日起生效的《中國企業所得稅法》，在中國設立機構、場所的外商投資及外國企業將與中國企業一樣統一適用25%所得稅率。《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》因此被廢止。

根據企業所得稅法，於中國境外成立，但實際管理機構在中國境內的企業視為居民企業，其全球所得收入須按25%統一稅率繳納企業所得稅。

### (ii) 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於2008年11月5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》以及財政部於1993年12月25日公佈並於2009年1月1日修訂及實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產適用稅率、地上建築及其附著物的稅率為5%。

根據國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈的《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，於2009年12月31日前購買房屋以用於自我住宅的個人可於購買房屋兩年或兩年後轉售房屋而無需繳納營業稅。擁有用於自我住宅的房屋少於兩年的個人須繳納盈利淨額營業稅(原始價格及銷售價格之差額)。購買房屋用於其他而非用於自我住宅目的的個人，須支付盈利淨額營業稅(倘擁有該住房兩年或以上)，或須支付全額出售價額營業稅(倘擁有該住房少於兩年)。

### (iii) 土地增值稅

遵照1993年12月13日頒佈並自1994年1月1日生效的《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日頒佈實施的《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」)所規定，轉讓房地產取得資本收入的單位和個人，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%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%。增值額超過扣除項目金額100%、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、費用；
- 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於1995年1月27日頒佈的《關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產征免土地增值稅的通知》規定，如有以下任何情況，應免征土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅出售(指按所在地住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、住宅、度假村等不屬於普通標準住宅)，增值額未超過扣除項目金額的20%的，免征土地增值稅；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的，免予徵收土地增值稅；
- 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓，均免征土地增值稅；
- 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，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產的，免征土地增值稅，簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、週期較長的房地產項目，其房地產在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部、國家稅務總局核准特別物業項目，可以適當延長免稅期限。

1999年12月24日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上述的免征土地增值稅政策的期限延長至2000年底。

在《土地增值稅暫行條例》和《土地增值稅實施細則》出臺後，鑒於房地產開發和轉讓的時間較長，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、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：凡是納稅人簽訂出讓書後，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及規定的期限繳納土地增值稅。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，不予發放房地產權屬證書。

2002年7月10日，國家稅務總局又頒佈《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和操作規程，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征辦法。該通知亦指出，對在1994年1月1日以前已簽訂物業開發合同或立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，免征土地增值稅的稅收優惠政策已到期，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。

2006年3月2日，財政部與國家稅務總局發佈《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：

(a) 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的征免稅問題

該通知闡述普通標準住宅的標準。開發企業既建造普通住宅，又建造其他商品房的，分別核算土地增值額。在本文件發佈之日前已向房地產所在地地方稅務機構提出免稅申請，並經稅務機構按各省、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，免征土地增值稅的普通標準住宅，不做追溯調整。

(b) 關於土地增值稅的預征和清算問題：

- 各地根據地區房地產價值和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，科學合理地確定預征率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補。
- 對未按預征規定期限預繳稅款的，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金。

- 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與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。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定。
- 對於以土地(房地產)作價入股進行投資或聯營的，凡所投資、聯營的企業從事房地產開發的，或者房地產開發企業以其建造的商品房進行投資和聯營的，將房地產轉讓到所投資、聯營的企業中時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於2006年12月28日頒佈並於2007年2月1日起生效的《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》。

根據該通知，房地產開發企業根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅繳款。經有關當局審批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(1)物業開發項目已竣工及悉數售出；(2)物業開發企業轉讓整個未竣工開發項目；或(3)有關物業的土地使用權已轉讓。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求物業開發企業繳納土地增值稅：(1)竣工房地產項目經已出讓的建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或倘前述已出讓比例低於85%，但其餘可售建築面積已出租或由開發商保留自用；(2)有關項目的物業銷售於取得銷售許可證或預售許可證後三年內仍未完成；(3)開發企業申請撤回稅務登記，但並未清算土地增值稅；或(4)稅務部門局詳細訂明的該等其他條件。

該通知亦規定，房地產開發企業符合下列情形之一的，稅務機構可以參照與其開發規模和收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預征率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置帳簿的；(ii)擅自銷毀帳簿或者拒不提供納稅數據的；(iii)雖設置帳簿，但帳目混亂或者成本數據、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機構責令限期清算，逾期仍不清算的；(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省稅務機構可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定具體清算管理辦法。

於2009年5月12日，中華人民共和國國家稅務總局發佈《土地增值稅清算管理規程》，並於2009年6月1日生效。《土地增值稅清算管理規程》重申須結算土地增值稅之條件，相關稅務機關須滿足之標準以結算土地增值稅，以及稅務機關須按通知的規定徵收及收取土地增值稅。《土地增值稅清算管理規程》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序。

根據廣東省土地增值稅徵收管理辦法，廣東省的房地產開發商須以項目的最初資本成本或整個項目的資本成本為基準計算土地增值稅的金額。預售商品房的，可按簽訂預售合同時協議的價格並經參考該項目建築面積計算預繳土地增值稅的稅額。項目竣工後，經釐定土地增值稅最終金額後，或須補繳或退回原先預繳的部分款額。

根據於2005年11月1日在深圳頒佈的《深圳市地方稅務局關於印發〈深圳市房地產開發企業土地增值稅徵收管理暫行辦法〉的通知》，對在深圳從事房地產開發銷售並取得收入的房地產開發企業須徵收土地增值稅。土地增值稅徵收採取預征方式，按銷售房地產所得的收入總額按稅率計算，待房地產竣工及銷售，釐定最終土地增值稅額後再進行清算，多退少補。別墅、觀光村及商務住宅的土地增值稅視為1%；所有其他類型的房地產開發項目的增值稅視為0.5%。當同一開發項目包含多於一個類別的房地產，房地產開發商須按不同房地產類別的基準計算預繳土地增值稅。對不能分別核算的，從高適用預征率徵收土地增值稅。其後，在項目竣工及經會計師核實後，開發商須立即向主管稅務機構提交《土地增值稅清算申報表》。

在四川，土地增值稅乃根據《四川省地方稅務局土地增值稅徵收管理暫行規定》徵收。根據該暫行規定，從事房地產開發銷售的個人須預繳土地增值稅。計算預繳稅款的方法主要有兩種：(i)一是對進行住宅開發建設，並於項目竣工後設置配套設施的企業。房地產開發商根據項目建設或設置配套設施的實際成本預繳土地增值稅；(ii)二是對預售房地產的，以交易雙方簽訂預售合同中確定的收入及項目的預算資本成本的差額為基準計算預繳土地增值稅。項目竣工後辦理結算後的10日內，房地產開發商須向主管稅務機構提交審核報告。經主管稅務機構核實已繳付的土地增值稅後，就適用土地增值稅款額多退少補。

根據《天津市地方稅務局關於徵收土地增值稅問題的通知》，天津市自2005年10月1日起徵收土地增值稅。就預售商品房而言，按其預售所得收入（以徵收營業稅的銷售額為基點）計算土地增值稅。銷售普通住宅的稅率為0.5%；銷售高檔住宅、辦公室大樓、公寓、別墅及度假村的稅率為1%。房地產開發商可在整個項目完全竣工並銷售後，辦理該項目的土地增值稅滙算清繳。

根據江蘇省地方稅務局頒佈並於2005年1月1日生效的《江蘇省關於調整土地增值稅預征管理辦法的通知》，對宜興市從事房地產開發及建設的實體徵收土地增值稅。按銷售產生的收入（包括預售所得收入）乘以各自的土地增值稅計算土地增值稅。銷售高檔住宅、度假村、住宅的稅率為3%，銷售辦公樓及商務房的稅率為2%，銷售普通住宅的稅率為1%。當

同一開發中存在一類以上物業，則土地增值稅(在可行情況下)鬚根據不同的物業類型分別計算。否則，須繳納較高土地增值稅(2%或3%)。於項目竣工且開發商釐定一份書面申請後。項目竣工後，經稅務部門核實後，或須補繳或退回原先預繳的部分款額。

於2008年10月22日，財政部和國家稅務總局刊發的《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暫於2008年11月1日開始實行。

#### (iv) 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》，在中國境內轉移土地或房屋權屬，承受的單位或個人均須為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3-5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。根據廣東省人民政府於1998年6月1日頒佈並於1997年10月1日施行的《廣東省契稅實施辦法》，廣東省內的契稅稅率為3%。根據成都市財政局、成都市地稅局於1999年6月30日頒佈的《關於調整契稅稅率的通告》，成都市的契稅稅率為3%。根據天津市政府於1997年10月1日頒佈的《天津市契稅徵收實施辦法》，天津市的契稅稅率為3%。根據江蘇省人民政府於1998年11月20日頒佈的江蘇省實施《中華人民共和國契稅暫行條例》辦法，宜興市契稅稅率為4%。

於2008年10月22日，財政部和國家稅務總局刊發的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》宣佈，自2008年11月1日起，首次購買建築面積少於90平方米普通住宅的個體，其契稅將減少至統一稅率的1%。

#### (v) 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》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，由地方稅務機構釐定。根據財政部於1988年11月2日頒佈的《關於中國外商投資企業和外國企業在華機構不徵收城鎮土地使用稅的通知》及國家稅務總局於1997年3月27日發佈的《關於外商投資企業不徵收城鎮土地使用稅的批准書》，對外商投資企業應徵收土地使用費以取代土地使用稅。然而，根據國務院於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》，於2007年1月1日，應向外資企業徵收土地使用稅，且城鎮土地每平方米的年度稅額應介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

#### (vi) 房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施的《中華人民共和國房產稅



暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的，徵收稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

根據中華人民共和國財政部於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日頒佈的《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，國內及外國投資企業以及外國個體均須遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

#### **(vii) 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》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用權證，則按件徵收，每件收人民幣5元。

於2008年10月22日，財政部和國家稅務總局刊發了《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及自2008年11月1日起對銷售或購買住宅的個體暫時免征印花稅。

#### **(viii) 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、增值稅或營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於1994年2月25日發佈的《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》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

#### **(ix) 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日修改的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，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單位之外，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》，以及國家稅務總局於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》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收教育附加費。

**K. 穩定住房價格辦法**

2005年3月26日，國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求施行辦法以阻止房價上漲過快及促進房地產市場的健康發展。2005年5月9日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於做好穩定住房價格工作的意見》，文中指出：

**(i) 強化規劃調控，改善住房供應結構**

住房價格上漲過快、及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，並作為土地出讓之前置條件，以保證中低價位、中小套型住房有效供應。各地必須加強房地產開發項目的規劃許可監管，對兩年內未動工的住房項目，必須再次進行規劃審查，並撤銷不符合規劃許可的項目。

**(ii) 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理**

對居住住房價格上漲過快的地方，提高居住用地在土地供應中的比例，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。要繼續停止住宅類用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。

**(iii) 調整住房轉讓的營業稅政策，嚴格稅收徵管**

從2005年6月1日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按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的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房兩年或以上轉手交易的，銷售時按售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

**(iv) 整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為**

在預售商品房竣工前，預購人不得辦理轉讓手續。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上實時備案。

2006年5月24日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於調整住房供應結構穩定住房

價格的意見》。就調整住房供應及穩定住房價格而言，該文件建議：

(a) 調整住房供應結構

- 重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品住房。
- 從2006年6月1日起，凡新審批、新動工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房(包括經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單位列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須獲建設部批准。過去已審批但未取得建築工程施工許可證的項目，須(在必要情況下)根據上述要求進行套型調整。

(b) 調整稅收、信貸及土地政策

- 從2006年6月1日起，對個人購買住房不足五年轉手交易的，銷售時按取得的售房收入全額徵收轉讓適用營業稅；個人購買普通住房五年或以上轉手交易的，銷售時免征營業稅；個人購買非普通住房超過五年或以上的轉手交易的，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；
- 為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%等貸款條的開發企業，商業銀行不得發放貸款。對於閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，以嚴格控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；
- 從2006年6月1日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的個人住房抵押貸款申請人，則首付款比例維持為20%；
- 中低價位、中小套型普通商品住房和廉租住房的土地供應，其供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應應在限房價、限套型的基礎上，採取競地價、競房價的辦法，以招標方式確定開發企業。繼續停止住宅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；

對超出土地使用權出讓合同約定嚴禁施工工程施工日期一年後未動工開發的，依法從高徵收土地閒置費，對超出土地使用權出讓合同約定建築工程施工日期兩年後未動工開發的，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25%，且未經批准中止開發建設連續滿一年的，按閒置土地處置。

(c) 進一步整頓和規範房地產市場

- 對已經獲建設用地規劃許可但仍未動工的任何項目，要重新進行評估。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，不得核發建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。對擅自變更項目或超出規定建設的住房要依法予以處理或沒收。
- 房地產、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規行為，對不符合條件擅自預售商品房的非法行為，須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，主管當局要依法依規處罰，包括給予經濟處罰、吊銷營業執照，並追究有關負責人的責任。

為貫徹《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，建設部於2006年7月6日發佈《關於落實新建住房結構比例要求若干意見》，對新建住房結構比例增補以下要求：

- (a) 自2006年6月1日起，各城市(包括縣城)中，建築面積90平方米以下住房，面積所佔比重，必須達到年內新審批、新動工商品住房總面積的70%。
- (b) 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，且不得擅自偏離該等要求。對擅自偏離的，城市規劃及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，建設主管部門不得核發建築工程施工許可證、房地產主管部門不得核發預售許可證。
- (c) 對於2006年6月1日前已審批但未取得建築工程施工許可證的商品住房項目，由城市人民政府根據當地年度新建商品住房結構比例要求，確定需要調整套型結構的具體項目。

於2008年12月20日，國務院辦公廳刊發了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，其中：

- (a) 促進可負擔民用住宅之建設
- (b) 鼓勵購買常規商品房用於住宅用途。

除了為首次購買住房以用於自己居住用途的購買者提供優惠的利率及貸款政策，已擁有個人住宅且個人建築面積小於當地平均水平的可購買第二套住房以用於住宅用途，且享有與適用於首次購買者優惠貸款條款類似的優惠政策。

倘個人購買第二套或更多住房用於任何其他用途，則鬚根據基準利率商業銀行的潛在風險釐定利率。

於2009年12月31日前購買房屋以用於自我住宅的個人可於購買房屋兩年或兩年後轉售房屋而無需繳納營業稅。該規定的兩年乃由以往規定的五年減少所致。擁有用於自我住宅的房屋少於兩年的個人須繳納盈利淨額營業稅(原始價格及銷售價格之差額)。購買房屋用於其他而非用於自我住宅目的的個人，須支付盈利淨額營業稅(倘擁有該住房兩年或以上)，或須支付全額出售價額營業稅(倘擁有該住房少於兩年)。該規定的兩年亦由以往規定的五年減少所致。

(c) 支持房地產開發商應對不斷變化的市場

將為(尤其為正在施工的)「中低檔價位」或「中小型」商品房項目增加信貸融資服務；為從事併購及重組的房地產開發商提供財政支持及其他相關服務；支持批准具備良好信用等級及健全財務憑證的房地產開發商發行債券，且統一徵收建設稅，據此，國內及外商投資的企業及個人須遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

根據國務院辦公廳於2008年12月8日刊發的《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》(126[2008]號)，國務院決定(1)實施及頒佈相關信用政策或措施以支持購買首間普通住宅或改進普通住宅；(2)為低租金房屋、經濟適用房的建設及低收入城市居民住宅區重建提供更多信貸支持；及(3)開展試點房地產信託投資基金及多樣化的房地產融資渠道。

## II. 中國有關物業管理行業的法律監管

### A. 外商投資物業管理企業

根據外商投資產業指導目錄，物業管理乃准許外商投資的行業。外商投資的物業管理企業可按照該目錄及關於外商投資企業的適用法規及管理規例設立為中外合資經營企業、中外合作經營或外資企業。在工商行政管理局登記前，外商投資物業管理企業需獲得商務管理部門批准及外商投資企業許可證。

### B. 物業管理企業資質

根據國務院於2003年6月8日制定、於2003年9月1日實施並於2007年8月26日修訂的《物業管理條例》，用以管理參與物業管理活動企業的資質制度已獲採用。根據建設部於2004年3月17日制定、於2004年5月1日實施並於2007年11月26日修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，新成立的物業管理企業需於獲得營業執照後的三十天內向工商註冊所在地直轄市、設

區的市的人民政府房地產主管部門申請物業管理資質。資質審批部門會加以核實及簽發物業管理資質證書予符合相關資質類別條件的企業。

根據《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業資質分為一級、二級及三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業管理企業的資質證書。省人民政府及自治區人民政府的建設主管部門負責簽發及管理二級物業管理企業的資質證書，而直轄市人民政府的建設主管部門負責簽發及管理二級及三級物業管理企業的資質證書。設區的市的人民政府建設主管部門負責簽發及管理三級物業管理企業的資質證書。

一級資質的物業管理企業可經營任何房地產管理項目。二級資質的物業管理企業可經營300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅項目的房地產管理業務。三級資質的物業管理企業可經營200,000平方米以下的住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。審查系統已獲採用，以每年審查物業管理企業的資質。

### C. 委任物業管理企業

根據《物業管理條例》，房地產業主可在業主大會委任及解僱物業管理企業，但需得到超過三分二持有投票權的業主贊成。業主在大會上正式委任物業管理企業前，建築機構如發展商及房地產管理企業需簽署臨時書面服務合同。

## III. 中國房地產中介服務的法律監管

### A. 外商投資房地產中介服務

根據中華人民共和國商務部及發改委於2007年10月修訂並自2007年12月1日生效的外商投資產業指導目錄，房地產二手市場交易及房地產中介或經紀公司屬於受限制的外商投資產業範疇。

於2002年2月21日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》規定，屬於受限制外商投資項目類別項下的外商投資項目須由省、自治區、直轄市及計劃單列市人民政府的相應主管部門審批，同時報上級主管部門和行業主管部門備案，此類項目的審批權不得下放。

### B. 房地產中介服務的資格

建設部於1996年1月8日頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產中介服務管理規定》

界定房地產中介服務包括與戶地產有關的諮詢、估價及經紀服務。任何人士欲提供房地產中介服務必須取得相關資格。

房地產中介服務僅可由符合以下條件的組織提供：a)擁有自己的名稱及組織機構；b)有固定的營業場所；c)擁有規定數量的資產及經費；及d)(i)從事房地產諮詢業務的，具有房地產及相關專業中等以上學歷、初級以上專業技術職稱人員須佔總人數的50%以上；(ii)從事房地產評估業務的，須有規定數目的合資格房地產估價師；及(iii)從事房地產經紀業務的，須有規定數目的房地產經紀人。

在超過中央政府直接管轄的一個省份、自治區及直轄市提供中介服務的組織須向負責省市及自治區人民政府建設的有關管理部門或向負責在直接受控於中央政府的自治區負責管理房地產的政府部門分別辦理登記手續。企業須向當地的工商行政管理局分局申請設立登記。房地產中介服務機構在領取營業執照後的一個月內，須到登記機構所在地的縣級以上人民政府房地產管理部門備案。