

中國主要法律及監管條文概要

下文載列與我們的營運及業務有關的若干中國法律及監管條文的概要，包括有關以下方面的法律法規：

- 設立房地產開發企業
- 房地產開發企業的資質
- 物業開發用地
- 商品房銷售
- 房地產轉讓
- 房地產抵押
- 物業管理
- 房價穩定措施
- 中國稅項
- 外匯
- 政府補助
- 勞動保障

設立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會所頒布的於1995年1月1日生效並於2007年8月30日及2009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》」)，房地產開發企業是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒布及於2011年1月8日修訂的《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必須滿足下列要求：

- 註冊資本達人民幣100萬元或以上；及
- 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。省級、自治區或直轄市人民政府可以對房地產企業的註冊資本和專業資質提出更嚴格的要求。

省級、自治區或直轄市人民政府可以根據當地實際情況，對房地產開發商的註冊資本和專業人員提出更嚴格的要求。

設立房地產開發企業，開發商須向工商行政管理部門申請登記。開發商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。如果設立外商投資企業從事房地產開發及經營業務的，必須遵守中國法律及行政法規有關外商投資企業的規定，並申請辦理有關中國外商投資的批准手續。

監管概覽

根據商務部及國家發改委於2011年12月24日頒布的《外商投資產業指導目錄》，土地成片開發、高檔酒店、高檔寫字樓及國際會展中心的建設與經營以及房地產二級市場交易及經紀屬於限制類外商投資產業；別墅的建設與經營屬於禁止類外商投資產業；其他房地產開發屬於允許類外商投資產業。

待有關外商投資監管機關批准後，有意從事房地產開發及營運的外國投資者可根據有關外商投資企業的中國法律及行政法規成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。

根據國務院於2004年4月26日頒布的《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。

為應對全球金融危機及擴大內需，國務院於2009年5月25日頒布《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。根據該通知，保障性住房及普通商品房項目的最低資本金比例由35%調整至20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例由35%調整至30%。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局頒布了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。

根據該意見，投資於中國房地產市場的境外投資者必須遵守以下規定：

- 境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，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。
- 如果外商投資房地產開發企業的投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元），註冊資本金不得低於投資總額的50%。如果投資總額低於1,000萬美元，註冊資本金仍按現行規定執行。

- 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的，商務主管部門須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：(a)承諾遵守國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的保證函；(b)國有土地使用權證；(c)相關建設主管部門出具的變更備案證明及(d)相關稅務機關出具的納稅證明材料。
- 境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業的境內投資者股權的，須妥善安置房地產企業的職工及償還銀行貸款，並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在中國從事上述房地產業務。

於2006年8月14日，商務部辦公廳頒布了《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〉有關問題的通知》。

該通知規定，外商投資房地產企業的投資總額在300萬美元以上的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在300萬美元或以下的，其註冊資本應不低於投資總額的70%。

於2006年9月1日，國家外匯管理局及建設部頒布了《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，其中明確了有關境外企業及個人購房手續的具體規定。該通知進一步要求，外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，或未取得國有土地使用權證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得向境外借入外債，外匯管理局不予辦理該企業的外債登記或批准其將外債轉換為人民幣。

境外企業或個人通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權，如果未能以自有資金一次性支付全部轉讓款的，外匯管理局不予辦理外匯登記或變更登記。

於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒布了《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》（「第50號通知」）。根據該通知，各地商務主管部門應加強外商投資房地產企業的審批和監管程序，並嚴格控制外商投資高檔房地產

開發項目。申請設立外商投資房地產企業，應取得土地使用權、房屋或其他建築物所有權，或至少已與土地主管部門、土地開發商或房屋或其他建築物所有人簽訂土地使用權或產權的預約購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准。已設立的外商投資企業有意從事房地產開發或經營業務，或有意從事新的房地產項目經營或開發，應向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）收購或並購境內房地產企業，並禁止外商投資房地產企業的中方或外方投資者以任何形式簽訂保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款。

地方商務主管部門批准設立外商投資房地產企業後，應向商務部備案。地方外匯管理部門及指定外匯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。

國家外匯管理局於2007年7月10日頒布了《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》（「第130號通知」），進一步規範外商投資中國房地產行業。根據第130號通知，對2007年6月1日以後（含2007年6月1日）通過商務部備案的外商投資房地產企業（包括新設和增資），不允許借用外債（包括股東貸款及境外商業貸款），各分局不予辦理外債結匯核准手續。此外，對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，國家外匯管理局或各分局不予辦理外匯登記或登記變更，因此不得辦理資本項目結售匯手續。

2013年5月10日，國家外匯管理局頒布《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》（「第21號通知」），規定於2013年5月13日廢除第130號通知。然而，第130號通知所列明對外資房地產企業外債的限制措施已反映在國家外匯管理局於2013年4月28日發布的《外債登記管理辦法》（「第19號通知」）。

於2008年6月18日，商務部發布了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「第23號通知」）。根據第23號通知，商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產

企業備案材料進行核實。根據第23號通知，投資設立（包括增加註冊資本）的外商投資房地產企業須符合項目公司僅經營經批准的單一房地產項目的原則。

於2010年11月22日，商務部辦公廳頒布了《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》。外商投資房地產企業不得通過購買、出售境內已建及／或在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門不得受理涉及房地產開發及管理的投資性公司的註冊申請。

房地產開發企業的資質

根據建設部於2000年3月29日頒布的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發企業須按照《資質管理規定》申請企業資質登記。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經營業務。建設部負責全國房地產開發企業的資質管理工作；縣級或以上地方房地產開發主管部門負責本行政區域內房地產開發企業的資質管理工作。根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個資質等級。

- 一級資質由省級建設主管部門初審，報建設部最終審批。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。
- 二級資質或二級資質以下的審批辦法由省級建設主管部門制訂。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25萬平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省級建設主管部門確定。

根據《資質管理規定》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業僱用的專業人員、財務狀況及經營業績核定其遞交的資質等級登記申請。經資質審查合格的房地產開發企業將獲由資質審批部門發給相應等級的資質證書。各資質等級的開發企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發和經營業務，不得越級承接業務。

根據《資質管理規定》，各級房地產開發資質如下：

- **一級資質：**(1)註冊資本不低於人民幣5,000萬元；(2)從事房地產開發經營5年以上；(3)近3年房屋建築面積累計竣工30萬平方米以上，或者累計完成與此相當的房地產開發投資額；(4)連續5年建築工程質量合格率達100%；(5)上一年房屋建築施工面積15萬平方米以上，或者完成與此相當的房地產開發投資額；(6)有職稱的建築、結構、財務、房地產及有關經濟類的專業管理人員不少於40人，其中具有中級或以上職稱的管理人員不少於20人，持有資格證書的專職會計人員不少於4人；(7)工程技術、財務、統計等業務負責人須具有相應專業中級或以上職稱；(8)具有完善的質量控制體系，商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(9)未發生過重大工程質量事故。
- **二級資質：**(1)註冊資本不低於人民幣2,000萬元；(2)從事房地產開發經營3年以上；(3)近3年房屋建築面積累計竣工15萬平方米以上，或者累計完成與此相當的房地產開發投資額；(4)連續3年建築工程質量合格率達100%；(5)上一年房屋建築施工面積10萬平方米以上，或者完成與此相當的房地產開發投資額；(6)有職稱的建築、結構、財務、房地產及有關經濟類的專業管理人員不少於20人，其中具有中級或以上職稱的管理人員不少於10人，持有資格證書的專職會計人員不少於3人；(7)工程技術、財務、統計等業務負責人須具有相應專業中級或以上職稱；(8)具有完善的質量控制體系，商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(9)未發生過重大工程質量事故。
- **三級資質：**(1)註冊資本不低於人民幣800萬元；(2)從事房地產開發經營2年以上；(3)房屋建築面積累計竣工5萬平方米以上，或者累計完成與此相當的房地產開發投資額；(4)連續2年建築工程質量合格率達100%；(5)有職稱的建築、結構、財務、房地產及有關經濟類的專業管理人員不少於10人，其中具有中級或以上職稱的管理人員不少於5人，持有資格證書的專職會計

人員不少於2人；(6)工程技術、財務等業務負責人具有相應專業中級或以上職稱，統計等其他業務負責人具有相應專業初級或以上職稱；(7)具有完善的質量控制體系，商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(8)未發生過重大工程質量事故。

- **四級資質：**(1)註冊資本不低於人民幣100萬元；(2)從事房地產開發經營1年以上；(3)已竣工的建築工程質量合格率達100%；(4)有職稱的建築、結構、財務、房地產及有關經濟類的專業管理人員不少於5人，持有資格證書的專職會計人員不少於2人；(5)工程技術負責人具有相應專業中級或以上職稱，財務負責人具有相應專業初級或以上職稱，配有專業統計人員；(6)商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(7)未發生過重大工程質量事故。

此外，根據《資質管理規定》，新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內到房地產開發主管部門申請暫定資質證書。申請暫定資質證書的開發商須符合四級或以上的資質要求。暫定資質證書有效期1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。自領取暫定資質證書之日起1年內無開發項目的，暫定資質證書有效期不得延長。

任何單位和個人不得塗改、出租、出借、轉讓或出賣該單位或個人的資質證書。企業發生合併、分立、或變更名稱、法定代表人和主要管理、技術負責人的，應當到原資質審批部門重新申請資質等級或向原資質審批部門辦理變更手續。

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建設部或者其委託的機構負責。二級資質或二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省級建設主管部門制訂辦法。

房地產項目開發

根據國家發改委於2004年10月9日頒布的《外商投資項目核準暫行管理辦法》，總投資（或增資）1億美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目和總投資（或增資額）5000萬美元或以上的限制類外商投資項目，須獲國家發改委批准。其他中國外商在華投資項目僅需地方部門批准。

根據國務院於2010年4月6日頒布的《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》及國家發改委於2010年5月4日頒布的《關於做好外商投資項目下放核準權限工作的通知》，《外商投資產業指導目錄》（「《目錄》」）中總投資（包括增資）3億美元以下的鼓勵類或允許類項目，除目錄規定需由國務院有關部門批准之外，由相關省級發改委批准。限制類項目核准權限暫不下放至地方部門。

根據商務部於2010年6月10日頒布的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，目錄中總投資額3億美元以下的鼓勵類及允許類或總投資5,000萬美元以下的限制類外商投資企業的設立及變更，須由省級商務主管部門審查、批准及管理。

根據國務院於1990年5月19日頒布的《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》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），中國實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者須向國家繳納土地使用權出讓金，作為獲授權在指定期限內使用土地的對價，土地使用者可在使用年限內轉讓、出租抵押土地使用權或用於其他商業開發。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓合同由市、縣級土地主管部門與土地使用者簽訂。土地使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定到土地主管部門辦理登記，領取土地使用權證以作為取得土地使用權之證明。《城市房地產法》及

《開發條例》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，法律和國務院規定可以採用中國政府劃撥無償取得的土地使用權除外。以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當報有批准權的人民政府審批，並繳納有關中國政府機關確定的土地使用權出讓金。

根據國土資源部於1999年3月2日頒布及於2010年11月30日修訂的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於2001年7月頒布並於2004年10月及2008年11月修訂的《建設項目用地預審管理辦法》，建設單位或開發商進行建設項目可行性研究論證時，應當向有關土地主管部門提出建設用地預審申請。受理預審申請的土地主管部門應當依據土地利用總體規劃和政府土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審，出具建設項目用地預審批准。由市或縣級土地主管部門與土地使用者的簽訂土地有償使用合同，並向建設單位或開發商頒發建設用地批文。

根據《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訂明的土地用途開發土地，並須在土地出讓合同協定的期限內動工開發土地。

根據土地資源部於1999年4月28日頒布及於2012年6月1日修訂的《閒置土地處置辦法》，閒置土地是指國有建設用地使用權人自國有建設用地使用權出讓合同或者劃撥決定書規定的動工日期起滿一年未動工開發的土地。已動工開發但開發建設用地面積佔土地出讓合同項下應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足四分之一，及中止開發建設滿一年或以上的土地，也可以認定為閒置土地，或須繳納土地閒置費甚至沒收。

根據《閒置土地處置辦法》，如果國有建設用地使用權人自動工日期起滿一年仍未動工開發的，由當地土地主管部門報經本級人民政府批准後，按照土地出讓或者劃撥價款的百分之二十徵繳土地閒置費。未動工開發滿兩年的，報經有批准權的人民政府批准後，可向國有建設用地使用權人無償收回國有建設用地使用權。但因不可抗力或政府行為導致土地閒置的，則上述處罰不適用。倘國有建設用地使用權人違反法律法規規定和合同約定、劃撥決定書規定惡意囤地或炒地的，地方土地主管部門不得受

理相關國有建設土地使用者的新的用地申請，不得辦理被認定為閒置土地的轉讓、出租、抵押和變更登記。有關地方土地主管部門應當將閒置土地的資料告知金融監管等部門。

於2008年1月3日，國務院頒布《關於促進節約集約用地的通知》，敦促充分利用現有建設用地。該通知亦強調嚴格執行閒置土地處置政策。土地閒置滿兩年，須依照法律及法規無償收回並重新安排其他用途；不符合法定收回條件的，也應採取改變用途、等價置換、安排臨時使用或納入政府儲備等途徑及時處置及充分利用。土地閒置滿一年不滿兩年的，須按土地出讓金或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。金融機構向違法用地項目不得提供貸款且有關項目不得上市融資。

根據建設部於1992年12月4日頒布及於2011年1月26日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》及建設部於2002年12月26日頒布的《關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，已取得土地出讓合同的受讓方（即房地產開發商）須向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商方可組織必要的規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案亦須依據全國人民代表大會常務委員會於2007年10月28日頒布及於2008年1月1日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》及地方關於城市規劃的有關規定履行報批手續。經有關部門批准後，由城市規劃主管部門核發建設工程規劃許可證。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，對未取得建設工程規劃許可證的建設單位批准用地的，該建設單位應及時退回佔地或補償有關人士。有關機關須撤銷有關土地使用權批准文件。倘建設單位未取得規劃許可證或者未按照規劃許可證的規定進行建設的，由地方規劃主管部門責令停止建設，根據工程造價處以罰款或拆除竣工建築物。

根據國務院於2011年1月21日頒布的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，地方政府須基於公眾利益徵用房屋。禁止建設單位參與搬遷活動。

場地完成準備工作並可隨時動工時，開發企業須根據建設部於1999年10月15日頒布及於2001年7月4日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向工程所在地的縣級或以上建設主管部門申請領取施工許可證。

房地產項目開發應當遵守有關建築工程質量、安全標準以及建築工程結構設計及施工的技術規範的法律、法規以及相關合同規定。於2000年1月30日，國務院頒布及實施了《建設工程質量管理條例》，列明開發商、建設單位、勘察單位、設計單位、施工單位、工程監理單位各自的質量職責及責任。項目施工工程竣工後，房地產開發商應當根據建設部於2000年6月30日頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，組織有關政府機關及專家進行驗收。開發商應當根據建設部於2000年4月4日頒布及於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》報告驗收情況。房地產開發項目經驗收合格的，方可交付使用。分期開發的物業項目，可在每期竣工後進行驗收。

中國房地產行業的環保事宜受若干法律及法規規範，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》、《建設項目環境保護管理條例》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《國務院關於環境保護若干問題的決定》。根據該等法律法規，房地產開發商應當在建設項目開工前報批建設項目環境影響報告書。建設項目竣工後，建設單位應當向有審批權的環境保護主管部門遞交該建設項目竣工環境保護設施的竣工驗收申請。

中國訂有關於人民防空項目工程的若干法律及法規，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》及《人民防空工程平時

開發利用管理辦法》。根據該等法律法規，城市新建民用建築須修建戰時可用於防空的地下室。因地質原因無法修建地下室的，應當支付替代地點建築費用。人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。民用防空建築應當向防空主管部門備案登記。

中國亦有專門針對房地產開發消防安全的多項法律法規，包括《中華人民共和國消防法》、《建設工程消防監督管理規定》及《建築工程消防驗收評定暫行辦法》。根據該等法律法規，房地產項目開工前，應當向有關公安消防機構依法實施建設工程消防設計審核或備案，並須通過消防竣工驗收。

物業開發用地

於1988年4月，全國人民代表大會修訂了《中華人民共和國憲法》，允許有償轉讓土地使用權。於1988年12月，全國人民代表大會常務委員會修訂了《中華人民共和國土地管理法》，允許有償轉讓土地使用權。

於1990年5月19日，國務院發布了《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，訂明土地使用權出讓最高年限按下列用途確定：(i)商業、旅遊、娛樂用地四十年；(ii)居住用地七十年；(iii)工業用地五十年；(iv)教育、科技、文化、衛生、體育用地五十年；及(v)綜合或者其他用地五十年。國家對未滿出讓年限的土地使用權不提前收回。在特殊情況下，國家根據社會公眾利益的需要提前收回的，應當給予相應的補償。在土地出讓合同條款的規限下，土地使用權持有人可於出讓期內行使與土地所有人基本相同的權利，包括持有、租賃、轉讓、抵押及開發土地以供出售或租賃。支付全部土地使用權出讓金後，受讓人應當按照合同條款向有關土地管理局申請簽發土地使用權證。土地使用權期滿，土地使用者可以申請續期。需要續期的，應當重新簽訂合同，並支付土地出讓金。如未續期，土地使用權及其地上任何建築物、其他附著物所有權由國家無償取得。

個人及單位可以不同方式取得土地使用權，最重要的兩種方式為由已取得土地使用權的土地使用者作出土地轉讓及由地方土地主管機關作出土地出讓。

房地產開發公司可通過簽訂土地使用權轉讓合同或出資方式，從已取得土地使用權的土地使用者獲取土地使用權。根據《中華人民共和國土地管理法》，依法改變土地權屬和用途的，應當辦理土地變更登記手續。

國土資源部於2002年5月9日就土地出讓頒布，並於2002年7月1日實施及於2007年9月28日修訂了《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「規定」）。根據規定，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

國土資源部於2003年9月24日頒布及於2010年12月3日修訂了《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，通知規定嚴格控制高檔商品房的土地供應。

根據國土資源部於2003年10月13日頒布的《關於進一步治理整頓土地市場秩序中自查自糾若干問題的處理意見》，如果土地開發違反土地利用總體規劃，則該土地須恢復原用途；已經開發建設的土地，不能恢復原用途的，按照耕地和基本農田總量不減少原則依法修改土地利用總體規劃。同樣，用地雖經依法批准，但缺乏建設條件，項目資金不落實，應當恢復耕種。已經供應的建設用地閒置的，按照閒置土地處置的有關規定處理。但於2002年7月1日前當地主管機關已經進行了前置審批，或者當地主管機關已經與開發商簽訂書面項目開發協議的經營性用地，可以繼續以協議方式出讓。國土資源部於2004年3月18日聯合監察部頒布了《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，明確規定2004年8月31日後，不得再採用協議方式出讓土地使用權。

於2006年5月30日，國土資源部頒布了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，通知規定房地產開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓，優先保證中低價

位及／或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，嚴格限制低密度及／或大套型住房的土地供應。此外，通知亦規定停止別墅類房地產開發項目土地供應。

於2009年11月18日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署聯合發布了《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，要求首次繳納比例不得低於向中國政府購地的全部土地出讓價款的50%。通知亦規定，土地出讓合同中依法約定的分期繳納全部款項的期限原則上不超過一年。經有關政府機關集體認定，特殊項目相關土地出讓合同規定的付款期限可為兩年。未及時繳清土地價款的開發商不得參與新的土地出讓交易活動。新規則亦禁止地方政府為開發商提供折扣或允許開發商延遲付款，但國務院列明者除外。

於2010年3月8日，中國國土資源部頒布了《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，縮短了成功投標土地中標人支付土地價款的時間。於2010年4月17日，國務院頒布了《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，根據通知，房地產開發企業參與土地拍賣、開發及建設時，其股東不得違反有關法規向該等企業提供貸款、借款、擔保或其他有關融資活動。

於2010年9月21日，國土資源部及建設部頒布了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，對房地產開發商及其控股股東存在違法行為的（如存在偽造公文騙取土地使用權行為的，存在非法轉讓土地使用權行為的，因開發商或控股股東的過失造成土地閒置一年以上的），在違法行為整改到位前，必須禁止房地產開發商及其控股股東參加土地競買活動。

於2011年1月26日，國務院頒布了《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，列明對已供房地產用地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閒置土地罰款。通知進一步規定，對房地產開發建設投資達不到25%以上的（不含土地價款），不得以任何方式轉讓土地及

房地產開發項目。國土資源部於2012年2月15日發布了《關於做好2012年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，要求用地者在項目開工、竣工時或之前向國土資源管理部門書面申報。

商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日頒布的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售（「預售」）和商品房現售（「現售」）。商品房可在竣工驗收合格及符合現售的各項先決條件後進行現售。房地產開發企業在商品房現售前須（其中包括）將房地產開發項目手冊及符合商品房現售先決條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

商品房預售必須按照建設部於1994年11月頒布並於2001年8月及2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」）及《開發條例》的有關規定執行。《預售管理辦法》規定，商品房預售須依規定程序辦理。根據《開發條例》及《預售管理辦法》，商品房預售前須取得預售許可證。具體而言，開發商在商品房竣工前進行商品房預售須向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售，須符合下列條件：

- 已交付土地使用權出讓的全額出讓金及取得土地使用權證；
- 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 投入開發預售商品房的資金達到項目總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；
- 已通過辦理預售登記取得商品房預售許可證；及
- 商品房預售所得款項須用於有關的項目建設。

根據《商品房銷售管理辦法》，房地產開發商不得採取返本銷售或者變相返本銷售的方式銷售商品房。房地產開發商不得採取售後包租或者變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

監管概覽

根據國務院辦公廳於2010年1月7日頒布的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府要結合當地實際，合理確定預售的最低規模，不得分層或分單元發放預售許可證。

於2010年4月13日，住建部發布了《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，提出了加強商品房預售監管的若干措施。嚴禁房地產開發商在未獲預售許可證的情況下預售商品房。取得預售許可的商品住房項目，房地產開發商要在10日內一次性公開全部可供銷售的房源及每套房屋價格。

關於現售，商品房僅在符合現售條件的情況下可上市銷售。根據《商品房銷售管理辦法》，商品房現售應當符合以下條件：

- 房地產開發商須具有營業執照和房地產開發資質證書；
- 取得土地使用權證或者使用土地的批准文件；
- 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 商品房已通過竣工驗收；
- 拆遷安置已經落實；
- 供水、供電、供熱、燃氣及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者已確定該等設施的施工進度和交付日期；及
- 物業管理方案已經落實。

國家發改委於2011年3月16日頒布《商品房銷售明碼標價規定》。根據該規定，任何房地產開發商或房地產中介（「商品房經營者」）銷售新建商品房及二手商品房應當實行明碼標價。商品房經營者在銷售商品房時按照該規定的要求公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。已取得預售許可證或者已辦理現房銷售備案的商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部可供出售的商品房房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者須明確標示有關資料，並標示實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

房地產轉讓

根據《城市房地產法》及建設部於1995年8月7日頒布及於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產所有人可通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或法人實體。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。房地產轉讓當事人必須簽訂書面轉讓合同，並在轉讓合同簽訂後90日內於房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓登記手續。

原先以出讓方式取得土地使用權的房地產僅在符合下列條件的情況下方可轉讓：

- 已按照土地出讓合同約定支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；及
- 屬於房屋建設項目的，應完成開發投資總額的25%以上；或
- 屬於成片土地開發項目的，依照規劃對土地進行開發建設，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施或公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。
- 屬於房屋已經竣工的房地產時，須持有房屋所有權證。

原先以出讓方式取得土地使用權的房地產轉讓後，土地使用權期限為土地出讓合同規定的原期限扣除前土地使用者已用期間的剩餘部分。如受讓方擬改變原出讓合同中規定的土地用途，須首先取得原土地使用權出讓人及有關市或縣級規劃行政主管部門同意，並須達成協議修訂土地出讓合同或簽訂新的土地出讓合同，以（其中包括）改變土地用途及相應調整土地出讓金。

原先以劃撥方式取得土地使用權的，按照國務院的規定，報有批准權的人民政府審批，此劃撥方式可改為出讓土地使用權。有批准權的政府機關准予上述變更的，應當由受讓方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。

房屋租賃

國務院於1999年3月15日頒布《中華人民共和國合同法》(「《合同法》」)，並於1999年10月1日生效。《合同法》將租賃合同定義為出租人向承租人交付租賃物品，供其使用或獲取利益，並由承租人支付租金的合同。

租期不得超過20年。租期超過20年的，超出首個20年租期的部分無效。租期結束時，雙方可續租，但續期自續期之日起不得超過20年。租期為六個月或以上的，須以書面形式簽訂。如當事人未能以書面形式簽訂，則視為無限期租賃。

根據住建部於2010年12月1日頒布及於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃當事人須簽訂租賃合同。中國已實行房屋租賃合同登記備案制度。簽署、修訂或終止租賃合同的當事人應當到房屋所在地市或縣房地產主管部門辦理登記備案手續。

房地產抵押

根據全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日頒布的《中華人民共和國物權法》、《城市房地產法》、《中華人民共和國擔保法》及建設部於1997年5月9日頒布及於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內土地的土地使用權必須同時抵押。以出讓方式取得的土地抵押的，應當將該土地上的房屋所有權同時抵押。抵押人和抵押權人應當以書面形式簽訂抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。抵押合同簽署後30天內，抵押當事人應當到房地產所在地房地產主管部門辦理登記手續。以依法取得房屋所有權證的房地產抵押的，登記機關應當在原房屋所有權證上作「他項權利」記載，並向抵押權人頒發房屋他項權證。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關在辦理抵押登記時應當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，當事人須在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

中國人民銀行於2003年6月5日發布《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，加強了對銀行從事房地產貸款業務的監管：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發商。貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對大戶型及／或大面積高檔商品房及別墅等項目應適當限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發商，要嚴格審批新增房地產開發貸款並密切監控。
- 對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和建築工程施工許可證的房地產開發商，各商業銀行不得發放貸款。
- 房地產開發商申請銀行貸款，其自有資金（指所有者權益）應不低於開發項目總投資的30%。商業銀行不得向房地產開發商發放僅用於繳交土地出讓金的貸款。商業銀行發放的房地產開發貸款，只能用於本地區的房地產開發項目，嚴禁跨地區使用。
- 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套住房的，首付款比例仍執行20%的規定。對購買第二套以上（含第二套）住房的借款人，應適當提高首付款比例。
- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比不得超過60%。除此之外，貸款期限不得超過10年，所購商品房必須為通過有關政府竣工驗收的房屋。
- 套型建築面積在90平方米或以上的住房，首付款比例隨後提高至房價的30%，於2006年6月1日生效。請參閱下文「一 房價穩定措施」。

根據國務院於2003年8月12日發布的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，政府採取了一系列措施調控房地產市場。其中包括加強經濟適用型住房的建設和管理、增加普通商品住房供應以及控制高檔商品房建設。此外，政府還採取一系列措施發展住房信貸。

這些發展住房信貸措施包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預計該通知將促進中國房地產市場持續健康發展，從而對中國房地產的長遠發展發揮積極作用。

根據銀監會於2004年8月30日發布的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對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不得發放任何形式的貸款。任何申請房地產開發貸款的房地產開發商的自投資金不得低於開發所需資金的35%，及商業銀行在辦理房地產開發貸款時，應建立嚴格的項目審批機制。

根據中國人民銀行於2005年3月16日發布及於2005年3月17日生效的《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》，房地產價格上漲過快的地區，個人住房貸款最低首付款比例由20%提高到30%。

國務院辦公廳於2006年5月24日轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。根據該意見，為抑制房價過快上漲，從2006年6月1日起，個人住房最低首付款比例不得低於30%。然而，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不低於20%的規定。

中國人民銀行及銀監會於2007年9月27日聯合發布《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步加強商業性房地產信貸管理。有關措施包括：

- 對自有資本金比例（所有者權益）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和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發商發放僅用於繳交土地出讓金的貸款；
- 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物。商業銀行發放的房地產開發貸款原則上只能用於本地區的房地產開發項目，不

得跨地區使用。對確需用於異地房地產開發項目並已落實相應風險控制措施的貸款，商業銀行在貸款發放前應向監管部門報備；

- 銀行應支持借款人購買首套中小戶型自住房的貸款需求，且只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放貸款；
- 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以下的最低首付款比例不得低於20%。對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，最低首付款比例不得低於30%。對已按揭購買首套住房又申請購買第二套或以上住房的，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布的同期基準利率的1.1倍，而且最低首付款比例和利率水平應隨已購套數增加而大幅度提高；
- 利用貸款購買的商品房應為已竣工驗收的房屋。商品房的最低首付款比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公布的同期基準利率的1.1倍。商住兩用房的最低首付款比例不得低於45%，期限及利率應當根據商品房貸款管理法規確定。

根據2007年12月5日發布的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，須以借款人家庭（包括借款人、其配偶及未成年子女）為單位認定房貸次數。

根據中國人民銀行及銀監會於2008年7月29日發布的《關於金融促進節約集約用地的通知》，金融機構對國土資源部門認定的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，完成土地開發總面積不足1/3或投資不足總投資額1/4的開發商，應審慎貸款，從嚴控制展期貸款或滾動授信。對國土資源部門認定的建設用地閒置兩年或以上的房地產項目，禁止發放房地產開發貸款或以此類項目建設用地作為抵押物的其他貸款（包括資產保全業務）。

中國人民銀行於2008年10月22日頒布《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》，自2008年10月27日起開始生效，規定擴大個人住房按揭貸款利

率下浮幅度，並調整最低首付款比例。因此，個人住房按揭貸款利率的下限擴大為貸款基準利率的70%；最低首付款比例調整為20%。

國務院辦公廳於2008年12月20日頒布《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。該意見要求，為擴大內需及鼓勵購買普通住房，居民首次貸款購買普通自住房，可享受貸款利率和首付款比例優惠。對已貸款購買一套住房，但人均建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套自住房的居民，仍可享受有關貸款利率及首付款比例的優惠政策。對其他貸款購買第二套及以上住房的，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按銀行進行的風險評估合理確定。

根據國務院於2009年5月25日發布的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例由35%調整為20%，其他房地產項目的最低資本金比例由35%調整為30%。

國務院辦公廳於2010年1月7日發布了《關於促進房地產市場平穩健康發展得通知》，規定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、其配偶及其未成年子女），貸款首付款比例不得低於40%。

國務院於2010年4月17日發布了《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，(i)購買建築面積在90平方米以上的首套住房的，貸款首付款比例不得低於房價的30%；(ii)貸款購買第二套住房的，貸款首付款比例不得低於房價的50%，貸款利率不得低於中國基準利率的1.1倍；及(iii)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，具體由銀行根據其風險管理原則確定。

根據中國人民銀行及銀監會於2010年9月29日聯合發布的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款；對不能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款。

對貸款購買商品住房的，首付款比例調整到總價的30%及以上。對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發商，所有商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

國務院辦公廳於2011年1月26日發布了《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，根據該通知，對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例提升至購買價格的60%，適用的貸款利率不低於中國人民銀行發布的相關基準貸款利率的1.1倍。

物業管理

根據國務院於2003年6月8日頒布及於2007年8月26日修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業應當具有獨立的法人資格。國家對從事物業管理業務的企業實行資質管理制度。

根據建設部於2004年3月17日頒布及於2007年11月26日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業必須向相關的資質審批部門申請資質評估。企業通過資質評估後可獲簽發資質證書。未通過有關部門資質審批並取得資質證書的企業，不得從事物業管理。物業服務企業資質等級分為一、二、三級。

新設立的物業服務企業，其資質等級按照最低等級核定，並設1年的暫定期。一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接30萬平方米以下的住宅項目和8萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和5萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

保險

中國法律、法規及政府規章中並無強制性條文，要求房地產開發商就房地產開發項目購買保險。

按照中國房地產行業的慣例，建設單位通常須於建築項目招投標過程中提交保險提案。建設單位應當於施工過程中自行支付保費購買責任險，如第三方責任險、僱主責任險、施工期間的違約險以及在施工期間與施工和安裝工程相關的其他險種。施工完成及驗收後，所有風險的保險承保將立即終止。

穩定房價措施

國務院辦公廳於2005年3月26日發布了《關於切實穩定住房價格的通知》，提出抑制住房價格上漲過快及促進房地產市場穩定發展的措施。建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及銀監會於2005年4月30日聯合發布了《關於做好穩定住房價格工作的意見》，提出以下指引：

- 在住房價格上漲過快、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。地方政府相關部門要依據控制性詳細規劃出具建築高度、地積比率、綠地面積等規劃設計條件，並設定住房銷售價位、套型及建築面積等要求作為土地開發的前提條件。各地政府要加強對轄區內房地產開發項目的監管。
- 在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。
- 自2005年6月1日起，對個人購買住房不足2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2年（含2年）轉手交易的，銷售時免徵營業稅。對個人購買非普通住房超過2年（含2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。

- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：住宅小區建築地積比率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格1.2倍。各省級地方政府可以根據實際情況，制訂本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。

此外，實行實名制購房。商品房預售合同在簽署後應立刻向相關政府部門網上備案。

建設部、國家發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及銀監會於2006年5月24日聯合發布了《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。意見重申現有措施並提出新措施，以進一步遏制大城市房價過快上漲及促進中國房地產市場的健康發展。有關措施包括：

- 中低價位、中小套型住房和廉租住房的年度土地供應量不得低於地方政府批准的住房開發用地供應總量的70%；
- 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。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。直轄市、省會城市及某些城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准；
- 對項目資本金比例（按自有資金除以項目總資本金計算）達不到35%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房地產開發企業，商業銀行要從嚴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；及
- 從2006年6月1日起，對購買住房不足5年（2005年6月生效的規定為2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；個人購買非普通住房超過5年（含5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。

國務院辦公廳於2008年12月20日發布了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，該意見規定，為擴大內需及鼓勵普通商品住房消費，針對住房轉讓環節實行為期一年的營業稅減免政策。對個人購買及持有普通住房至少2年（過去為5年）轉讓的，免徵營業稅；對個人購買普通住房不足2年轉讓的，按其轉讓收入減去購買住房原價的差額（過去為轉讓收入全額）徵收營業稅。對個人購買非普通住房至少2年（過去為5年）轉讓的，按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅；個人購買非普通住房不足2年轉讓的，仍按其轉讓收入全額徵收營業稅。以上政策暫定執行至2009年12月31日。

中國人民銀行於2008年10月22日頒布了《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》。該通知規定，自2008年10月27日起，擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度，調整首付款比例。商業性個人住房貸款利率的下限擴大為貸款基準利率的0.7倍；最低首付款比例調整為20%。有關事宜通知如下：

- 金融機構對客戶的貸款利率和首付款比例，應根據以下因素決定：借款人是首次購房或非首次購房、自住房或非自住房、套型及建築面積等是否為普通住房，以及其他風險因素例如借款人的信用記錄和還款能力。
- 對居民首次購買普通自住房和改善型普通自住房的貸款需求，金融機構可在貸款利率和首付款比例上按優惠條件給予支持；對非自住房、非普通住房的貸款條件，金融機構可以適當提高。
- 已發放的商業性個人住房貸款尚未償還部分的利率水平，金融機構應根據通知第一款的原則，在合理評估貸款風險的基礎上，按照原貸款合同自主確定；首付款比例按原貸款合同執行。
- 借款人償還住房貸款月支出不高於其月收入50%的政策保持不變。

國務院辦公廳於2011年1月26日頒布了《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，要求各直轄市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內，要從嚴制訂和執行住房限購措施。原則上，(i)對已擁有1套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，

限購1套住房（含新建商品住房和二手住房）；及(ii)對已擁有2套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供一定年限當地納稅證明及／或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停向其售房。

中國國務院辦公廳於2013年2月26日頒布了《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出房地產市場調控的五項政策措施，包括：a)完善穩定房價工作責任制；b)堅決抑制投機性購房；c)增加普通住房及住房用地供應；d)加快保障性安居工程規劃建設；e)加強市場監管和預期管理；及f)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

該通知有關「抑制投機性購房」的措施詳情如下：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施；
- 對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可根據當地政府對新建商品住房價格控制目標和政策要求，進一步提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率；
- 稅務和住房城鄉建設部門要密切配合，對出售自有住房徵收個人所得稅，通過稅收徵管及房屋登記數據核實房屋原值的，應嚴格按轉讓所得的20%計徵。

通知亦規定，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。此外，各地區要切實強化預售資金管理，完善監管制度。對預售方案報價過高且不接受城市住房城鄉建設部門指導，或違反預售資金法規的商品房項目，可暫不核發預售許可證書。

由於有關穩定中國房價的緊縮措施主要針對中國住宅房地產市場（尤其是二級住宅房地產市場），故我們預期該等措施並不會對我們的業務營運及營運資金充裕度產生重大不利影響。

中國稅項

中國契稅

根據於1997年10月1日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於中國境內接受土地使用權及房屋所有權轉讓的實體及個人。

轉移土地使用權及房屋所有權是指下列行為：

- 國有土地使用權出讓；
- 土地使用權轉讓，包括以出售、贈與和交換的方式轉讓，不包括農村集體土地承包經營權的轉移；
- 房屋買賣；
- 房屋贈與；及
- 房屋交換。

根據《中華人民共和國契稅暫行條例細則》，土地使用權及房屋所有權以下列方式轉讓的，亦被視為受上述條例規管：

- 以土地使用權及房屋所有權作為投資；
- 以土地使用權及房屋所有權抵債；
- 以獲獎方式承受土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購方式承受土地使用權及房屋所有權。

契稅稅率為3-5%，由中國省、自治區、直轄市政府機關按照本地區有關物業的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

有下列情形之一的，減徵或者免徵契稅：

- 國家機關、事業單位、社會團體、軍事單位承受土地、房屋用於辦公、教學、醫療、科研和軍事設施的，免徵；
- 城鎮職工按有關法律法規的規定第一次購買公有住房的，免徵；
- 因不可抗力滅失住房而重新購買住房的，酌情准予減徵或者免徵；及

- 財政部規定的其他減徵、免徵契稅的項目。

改變有關土地、房屋的用途，不再屬於上述減徵、免徵契稅範圍的，應當補繳已經減徵、免徵的稅款。

於2010年9月29日，財政部、建設部及國家稅務總局頒布了《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，對首次購買建築面積90平方米以下的普通住房作為家庭唯一住房的個人買家，按減至1%的稅率徵收契稅。

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒布的《企業所得稅法》及國務院於2007年12月6日頒布的相關實施辦法（二者均於2008年1月1日起生效），中國企業、外資企業及在中國設立生產及營運設施的外國企業按統一稅率25%徵收所得稅。中國企業所得稅法亦允許企業繼續享受現有稅收優惠，但須按照若干過渡性辦法予以調整，據此，於2008年1月1日前按15%的企業所得稅稅率繳稅的企業可繼續享有較低的稅率優惠，並自中國企業所得稅法生效日期後五年內逐漸過渡至新企業所得稅稅率，從2008年至2011年，分別按照18%、20%、22%及24%的稅率納稅以及自2012年開始按新法定企業所得稅稅率25%納稅。此外，根據分階段撤銷規則，於中國企業所得稅法頒布日期前成立並已獲授稅項減免期（如兩年免繳及三年減半以及五年免繳及五年減半）的企業可按當時生效的稅收法律或法規繼續享有稅項減免期至期滿為止。

根據於2008年1月1日生效的《企業所得稅法實施細則》，除非中國政府與其他司法權區簽訂的稅收協定另有規定，外資企業向境外投資者派付的股息應須繳納10%的預扣稅。然而，根據於2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，於香港註冊成立的公司應當按照5%的稅率，就其從持有25%或以上權益的中國公司收取的股息繳納預扣稅。此外，中國國家稅務總局於2009年10月27日公布了稅務通知（或第601號通知），規定「導管公司」或不從事實質性經營活動的空殼公司不屬於稅收協定的受益所有人，在判定「受益所有人」身份時應該按照「實質重於形式」的原則。

根據《企業所得稅法實施細則》，在中國境外註冊成立並在中國設立「實際管理機構」的企業可被認定為中國稅務居民企業，應當按照25%的稅率繳納企業所得稅。根據中國企業所得稅法，合資格中國稅務居民企業從另一合資格中國稅務居民企業收取的股息可免繳企業所得稅。

國家稅務總局於2009年3月6日頒布了《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，就有關徵收企業所得稅對在中國境內從事房地產業務企業的收入、銷售成本、費用扣除、成本核算及具體事項的稅務處理進行規管。

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒布並於2008年11月10日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，以及財政部於2008年12月15日發布並於2011年10月28日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產及其上建築及附着物應當按5%的稅率納稅。

財政部及國家稅務總局於2011年1月27日發布了《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，以抑制二級房地產市場投機活動及控制房價急升。自2011年1月28日起：

- 個人將持有不足5年的住房轉讓的，全額徵收營業稅。
- 個人將持有5年（或以上）的非普通住房轉讓的，按照差額徵收營業稅；及
- 個人將持有5年（或以上）的普通住房轉讓的，免徵營業稅。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒布並於2011年1月8日修訂的《土地增值稅暫行條例》及其實施細則，中外投資者，無論其為單位或個人，均須繳納土地增值稅。土地增值稅須於增值時繳納，即銷售所得款項經扣除各項指定項目的餘額。土地增值稅實行30%至60%的累進稅率。除上述扣除項目外，房地產開發商亦享受額外扣除項目，相當於就收購土地使用權所支付的款項以及土地開發及建造新樓宇或有關設施的成本的20%。納稅人建造普通標準住宅出售，增值額未超過中國法律允許的扣除項目金額總

監管概覽

和20%的，免徵土地增值稅。然而，倘增值額超過扣除項目金額總和20%，則有關豁免將不再適用，而納稅人應就其全部增值額按規定計稅（經扣除允許扣除項目）。可扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的款項；
- 開發土地及建設物業的成本和費用；
- 新建房及配套設施的成本和費用，或者舊房及建築物的經評估價值；
- 與轉讓房地產有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目（包括上述前兩項有關物業開發的20%扣減）。

土地增值稅按增值額（即上文所述餘額）實行30%至60%的累進稅率。

增值額	土地增值稅稅率(%)
有關部分	
未超過扣除項目金額50%	30
超過扣除項目金額50%，未超過100%	40
超過扣除項目金額100%，未超過200%	50
超過扣除項目金額200%	60

納稅人建造普通標準住宅公寓且增值額未超過中國法律允許的扣除項目金額總和20%的，免徵土地增值稅。

根據《土地增值稅暫行條例實施細則》，納稅人在項目全部竣工結算前轉讓房地產取得的收入，可以預徵土地增值稅。預徵稅率由地方政府根據國家稅務總局訂明的最低要求制定。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒布並於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》，城鎮土地使用稅以有關土地面積為計稅依據。城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。根據國家稅務總

局於1997年3月27日發布的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業應徵收土地使用費而不徵收土地使用稅。但國務院於2006年12月31日修訂了《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，對外商投資企業徵收土地使用稅。城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。國家稅務總局於2007年6月1日頒布了《關於外商投資企業和外國企業徵收城鎮土地使用稅問題的批覆》，重申以上要點。

房產稅

2009年1月1日之前，中國對在中國從事房地產開發及投資的企業實行兩種平行稅制。根據國務院於1986年9月15日頒布的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，國內企業、組織及個人均須繳納房產稅，房產稅依照房產原賬面值減除10%至30%（視乎該房地產所在位置而定）後的剩餘原賬面值，按稅率1.2%計算，或根據房地產衍生的租金收益按稅率12%計算。在中國城鎮地區擁有土地及房屋的外商投資企業、外國企業及外國個人，均須繳納城鎮房產稅。根據國務院於1951年8月8日頒布的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，城市房地產稅按物業標準價格計算，每年稅率為1.5%；或按租金收益計算，每年稅率為15%。

國務院於2008年12月31日發布了《中華人民共和國國務院令2008第546號》，廢除城市房地產稅，統一了兩套並行房產稅制度。自2009年1月1日起，在中國擁有或使用房地產的所有企業、組織及個人，均須按照國務院於1986年9月15日頒布的《中華人民共和國房產稅暫行條例》所述計算方法繳納房產稅。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒布及於1988年10月1日生效，並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉讓文件（包括財產所有權轉移的文件）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（包括房屋產權證及土地使用權證）按每項證件人民幣5元的基準徵收印花稅。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於1985年2月8日頒布的《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或個人，都是城市維護建設稅的義務納稅人。稅率如下：納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城和鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於1986年4月28日頒布並於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事業費附加的義務納稅人外，都應當按該單位繳納的消費稅、增值稅及營業稅稅額的3%繳納教育費附加。

外匯

在1993年12月31日之前，外匯管理採取配額制度。日常業務活動中使用外幣的企業，必須向地方國家外匯管理局取得配額，方可通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。兌換須依照國家外匯管理局每日發布的官方匯率進行。人民幣亦可於找換中心兌換為外幣。找換中心所用匯率主要由外幣供求關係和中國企業的人民幣需求關係決定。有意於找換中心買賣外幣的企業須取得國家外匯管理局事先批准。

國務院授權中國人民銀行於1993年12月28日頒布了《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，該公告於1994年1月1日生效並於2009年8月28日被撤銷。該公告宣布取消外匯配額制度，實施人民幣在經常項目下有條件兌換，實行銀行結匯及付匯制、統一官方人民幣匯率及找換中心確定的人民幣市場匯率。中國人民銀行於1996年6月20日頒布了《結匯、售匯及付匯管理規定》，列明有關中國企業、經濟組織及社會組織進行外匯交易的詳細監管規定。

國務院於1996年1月頒布並於1997年1月及2008年8月修訂了《中華人民共和國外匯管理條例》（「《外匯管理條例》」），作為中國管理外匯的主要條款。根據條例，人民幣

可自由兌換以支付經常賬戶項目（如貿易及服務相關外匯交易）及派付股息，但未經國家外匯管理局事先批准，不可自由兌換以用於資本開支（如中國境外直接投資、貸款或證券投資）。

根據《外匯管理條例》，中國的外商投資企業可通過提供證明有關交易的商業文件，即可購買外幣以進行貿易及服務相關的外匯交易，而無須國家外匯管理局批准。外商投資企業還可匯出外幣（在國家外匯管理局批准的額度內）以償還外幣負債或派付股息。但對法律實施擁有重大行政酌情權的有關中國政府機關，可限制或取消外商投資企業日後購買及匯出外幣的權利。此外，涉及中國境外直接投資、貸款及證券投資的外匯交易須受若干限制所規限，並需要國家外匯管理局批准。

2005年10月21日，國家外匯管理局發布了《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》（「國家外匯管理局第75號通知」），通知要求：(i)中國居民設立或控制境外特殊目的公司進行海外股權融資（包括可轉換債券融資）之前，應向國家外匯管理局地方當局申請辦理登記手續；(ii)中國居民將其擁有的境內企業的資產或股權轉入境外特殊目的公司，或在向境外特殊目的公司注入資產或股權後進行境外融資，應就其持有境外特殊目的公司的權益及其變動情況在國家外匯管理局地方當局辦理登記手續；及(iii)境外特殊目的公司發生股本變更、併購等重大資本變更事項的，中國居民應於重大事項發生之日起30日內向國家外匯管理局地方當局申請辦理登記變更手續。隨後，國家外匯管理局就國家外匯管理局登記手續向其地方當局發布了有關指引，加強對根據國家外匯管理局第75號通知進行登記的監管，並對境外特殊目的公司的境內子公司施加協調及監督有關中國居民完成登記手續的責任。

根據國家外匯管理局第75號通知，未能遵守上述登記手續可能會限制中國子公司從事外匯活動，並影響其向境外特殊目的公司分派股息的能力，並可能受到有關機關勒令將非法匯出中國的外匯匯回中國的處罰，並處以非法匯出中國的外匯30%以上但不超過非法匯出外匯金額的罰款。

建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局於2006年7月11日聯合發布《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號文件」）。根據第171號文件，外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得國有

土地使用權證的，或企業用於開發項目的內部資金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境外、境內貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

根據第171號文件，商務部及國家外匯管理局於2007年5月23日聯合發布了第50號通知。根據第50號通知，對於未能達成商務部備案要求或通過外資企業聯合年檢的外商投資房地產公司，國家外匯管理局地方行政機關及指定外匯銀行不予辦理結售匯手續。

國家外匯管理局綜合司於2007年7月10日發布了第130號通知。根據第130號通知，成立外商投資房地產企業須通過商務部備案，但不允許通過商務部備案的外商投資房地產企業從境外借款，包括通過股東貸款及境外商業貸款形式。此外，對2007年6月1日以後未能通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局或其分局將不予辦理外匯登記、外匯登記變更及資本項目結售匯手續。

第130號規定已於2013年5月13日由國家外匯管理局通過於2013年5月10日發布的第21號通知而廢除。然而，第130號規定訂明的對外商投資房地產企業境外債務的限制措施已體現在國家外匯管理局於2013年4月28日發布的第19號通知內。

國家外匯管理局於2008年8月29日發布了《國家外匯管理局綜合司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》(「第142號通知」)，通過限制所兌換的人民幣的用途，對外商投資企業將外幣兌換為人民幣進行規管。第142號通知規定，外商投資企業以外幣資本兌換的人民幣資金，只可用於有關外商投資企業已獲有關政府機關核准的經營範圍，除非另有明確規定，不得用於中國境內的股權投資或收購。此外，國家外匯管理局加強了對外商投資企業以外幣資本兌換人民幣資金的流向及用途的監管力度。以外匯投資於中國房地產業務的境外控股公司通常須通過作為外商投資房地產公司而成立的中國子公司開展房地產業務，並通過股權出資投資於該外商投資中國子公司。此外，外商投資房地產企業還須通過必要的商務部備案手續，方可從境外匯入任何資金。未經國家外匯管理局批准，不得更改有關人民幣資金的用途，且在任何情況下，亦不得用以償還或預付尚未動用的人民幣貸款。違反第142號通知將受嚴懲，如處以有關外匯管理條例所列的高額罰款。

國家外匯管理局於2012年2月15日發布了《關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》(「股權激勵計劃規定」)，取代了國家外匯管理局於2007年3月發布的《境內個人參與境外上市公司員工持股計劃和認股期權計劃等外匯管理操作規程》。根據規定，中國公民參與境外上市公司股權激勵計劃，應當於國家外匯管理局辦理登記及其他若干手續。參與股權激勵計劃的中國公民，應委託一家合資格的中國境內代理機構代表該等參與者就股權激勵計劃辦理國家外匯管理局的登記及其他手續。境內代理機構可以為參與該股權激勵計劃的境外上市公司的中國子公司或由該等中國子公司指定的其他合資格中國境內機構。該等參與者還應委託一家境外機構處理有關購股權行使及買賣股份的事宜。

根據國家外匯管理局於2012年11月19日頒布及於2012年12月17日生效的《關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》(「第59號通知」)，外國投資者在中國使用在中國所得合法收入再投資毋須再取得國家外匯管理局批准；在中國就直接境外投資開設銀行賬戶、入賬、結匯、購匯及境外付匯以及直接投資賬戶的境內外匯轉賬亦毋須再取得國家外匯管理局批准。另外，取消直接投資項下境內外匯劃轉的國家外匯管理局核准。此外，允許外商投資企業向其境外母公司放款。

政府補助

根據全國人民代表大會於1994年3月22日頒布並於1995年1月1日生效的《中華人民共和國預算法》，各級地方政府預算應由相應級別人民代表大會審查及批准。政府的預算開支包括：(1)經濟建設開支；(2)教育、科學、文化、公共衛生及文娛等事業發展開支；(3)國家行政開支；(4)國防開支；(5)各項補貼開支；及(6)其他開支。各級政府的預算實施應由相應級別由政府安排，再由各級政府財務部門負責實際執行。

縣級或以上地方各級人民代表大會有權撤銷本級人民代表大會常務委員會有關預算或決算的不適當決定，同時有權撤銷本級政府有關預算或決算的不適當決定及命令。縣級以上地方各級人民代表大會常務委員會有權撤銷本級政府或下一級人民代表

大會及其常務委員會有關預算或決算的不適當決定、命令及決議。設立預算的鄉、民族鄉、鎮的人民代表大會有關預算或決算的不適當決定及命令。

國務院有權撤銷地方政府有關預算或決算的不適當決定及命令。縣級或以上地方政府有權撤銷本級部門及下一級政府有關預算或決算的不適當決定及命令。

勞動保障

2007年6月29日頒布的《中華人民共和國勞動合同法》及2008年9月18日頒布的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》訂明有關勞動合同的簽訂、條款及終止以及勞動者與用人單位的權利及義務的具體條文。用人單位招用勞動者時，應當如實告知勞動者工作內容、工作條件、工作地點、職業危害、安全生產狀況、勞動報酬，以及勞動者要求了解的其他情況。

中國的用人單位應當為其員工繳納多項社會保險費用，包括基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。該等社保費用應上繳至地方行政主管部門，未為其員工繳納社會保險的用人單位，會被處以罰款及勒令補足。中國訂有多項法律法規用於規管用人單位繳納社會保險費用的義務，包括全國人民代表大會常務委員會於2010年10月28日頒布及於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》、國務院於1999年1月22日頒布及於當日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》、勞動部於1994年12月14日頒布及於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日頒布及於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》以及於1999年4月3日頒布及生效並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》。