

## 概述

所有中國土地，視乎其所在位置而定，分為國有或集體所有。城市或市鎮市區的所有土地均為國有，而農村及郊區的所有土地（除非法律另有規定）均為集體擁有。根據法律的規定，國家有權為公眾利益收回土地所有權或土地使用權，但須給予補償。

儘管中國所有土地均為國有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權作開發用途。個人及實體可透過地方土地機構的土地出讓及與已獲得土地使用權的土地使用者進行土地轉讓獲得土地使用權。

## 土地出讓

### 國家及地方法規

於一九八八年四月十二日，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了一項對中國憲法的修訂。根據法律，該修訂容許有償轉讓土地使用權。於一九八八年十二月，全國人大常委會亦已修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於一九九零年五月十九日，國務院頒佈《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》。該等條例（統稱《城鎮土地條例》）使土地使用權的有償出讓及轉讓的程序規範化。根據該制度，國家保留城鎮土地的最終擁有權。然而，使用若干土地的權利，即土地使用權，可於向國家繳付出讓有關土地使用權的土地出讓金後，由國家及縣級或以上的地方政府出讓，並按土地出讓合同，年期上限為70年（取決於特定用途）。

《城鎮土地條例》規定土地使用權的年期上限因不同用途而各有不同，具體如下：

土地用途	年期上限 (年)
商業、旅遊、娛樂.....	40
住宅.....	70
工業.....	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育.....	50
綜合用途或其他用途.....	50

根據《城鎮土地條例》，除法律另有規定外，境內外企業均可取得土地使用權。國家於出讓年期屆滿前不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如國家在出讓期內因公眾利益的需要而須收回土地，則國家須根據土地使用者已使用土地的年限和開發、利用土地的實際情況給予相應的補償。土地使用權持有人可於出讓期內轉讓、租賃、按揭或將該土地用於其他經濟活動。

於根據合同條款全數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用證。根據二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》（「《物權法》」），住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權年限的續期應根據當時有效的有關法律予以處理。此外，若國家因公眾利益需要收回土地，則應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並向其退還有關土地出讓金。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳進一步頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出（其中包括）以下廣泛指令：(i)鼓勵大眾住宅的發展並抑制低密度、大型住宅物業的發展；(ii)對由個人進行的物業銷售徵收5%的營業稅（如物業不足五年出售，則按售房收入全額徵收營業稅，或物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可豁免繳納營業稅）；(iii)個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%（對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可獲允許申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款）；(iv)停止別墅類物業開發項目土地供應，嚴格限制大型、低密度住宅項目的土地供應；(v)合理控制舊物業改造的拆遷規模和進度；(vi)要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上（任何例外情況必須經建設部批准）；及(vii)對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。根據該通知，地方政府須於二零零六年九月前採納計劃，集中開發中低價位及中小型物業，以滿足業主的需求。該通知訂明，由二零零六年六月一日起，所有建築面積超過90平方米的現有住宅單位及尚未竣工的住宅單位須支付總購買價最低30%的首付款，而建築面積不足90平方米的自住住宅單位則最少支付20%的首付款。該通知規定，於二零零六年六月一日之後已批准或已開工的住宅房屋項目中最少70%的住宅單位必須不超過90平方米。該通知繼續抑制房屋的土地撥備，並限制低密度及大型住宅物業開發項目的土地撥備。

於二零零六年六月十三日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於轉發發展改革委等部門關於加強固定資產投資調控從嚴控制新開工項目意見的通知》。該通知規定：(i)清理及整改所有新開工項目；(ii)透過加強對各地區（其中包括）執行產業政策、發展規劃、市場准入標準和建設程序的監督檢查嚴格審查所有規劃項目；及(iii)從嚴控制基礎設施貸款投放。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》（「《新意見》」）。《新意見》規定自二零零六年六月一日起，各城市或縣城新審批、新開工的住宅單位總面積中，建築面積90平方米以下住宅單位面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建物業的套型結構比例。

於二零零六年七月十三日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於建立國家土地督察制度有關問題的通知》。根據該通知，國土資源部設立國家土地總督察辦公室並向地方派駐國家土地督察局，以加強土地監管和管理及盡可能地嚴格管理土地。

於二零零六年八月三十一日，國務院頒佈《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》，以抑制建設用地總量增長過快、低成本工業用地過度擴張、違法違規用地及濫佔耕地等問題。該通知執行以下主要措施：(i)按照權責一致的原則，調整城市建設用地審批方式；(ii)要求在批准徵地之前，保障被徵地農民的社會保障費用；(iii)國有土地使用權出讓總價款全額納入地方預算，存入地方國庫，實行「收支兩條線」管理；(iv)提高新增建設用地土地有償使用費、城鎮土地使用稅和農村耕地佔用稅；(v)國家統一制定並公佈各地工業用地出讓最低價標準，以及工業用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式出讓；及(vi)禁止透過「以租代徵」將農業用地轉為建設用地。

於二零零六年十一月七日，財政部、國土資源部及中國人民銀行頒佈《財政部、國土資源部、中國人民銀行關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》。該通知規定從二零零七年一月一日起加倍徵收新增建設用地的土地有償使用費。

於二零零七年三月二十九日，建設部、國土資源部、財政部、審計署、監察部、國家稅務總局、國家發展和改革委員會及國家工商管理總局頒佈《關於開展房地產市場秩序專項整治的通知》。該通知旨在檢查房地產領域涉及的有關部門及人員在項目立項、規劃審批、工作許可管理和預售許可證管理等環節違規審批、濫用權力等行為和房地產稅收政策執行情況。其亦要求檢查房地產企業頒佈違法廣告、囤房惜售、哄抬房價、與其他各方進行欺騙或合謀、偷稅漏稅以及違規強制拆遷等行為。對在檢查中發現已違反該等規則的房地產企業依法進行進一步審查和檢查。

於二零零七年十二月三十日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的規定》。該通知規定農村住宅用地僅可分配予在當地居住的相關村民，城鎮居民不得到農村購買宅基地、農民住宅或「小產權房」。單位或個人不得非法租用或佔用農民集體所有土地進行房地產開發。

於二零零八年二月七日，國務院頒佈《土地調查條例（中華人民共和國國務院令 第518號）》。該條例規定縣級或以上人民政府國土資源主管部門會同同級有關部門，每十年進行一次全國土地調查以及每年進行土地變更調查。該條例亦規定政府部門開展調查任務所需的資格要求。該條例規定土地調查的目的是全面查清可利用的土地資源和利用狀況。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其規定（其中包括）國土資源機構要加大監管力度，且須：

- 增加社會福利住房和普通商品住宅物業的有效供給，尤其是中低價位和中小型普通商品住宅物業；
- 合理引導住宅物業消費及抑制投資及投機於住房市場；
- 加強房地產項目市場監管及信貸風險管理；

- 加快推進社會福利住房項目建設；及
- 履行省及地方政府的責任。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，該通知（其中包括）規定：

- 城市及縣級的國土資源局應保證社會福利住房、棚戶區改造及中小型自用商品住房單位的土地供應不低於住宅用地供應總量的70%，以及嚴格控制大型公寓的土地供應以及限制別墅的土地供應；
- 國土資源部門須禁止欠負土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出開發能力的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；及
- 土地出讓合同須在雙方同意出讓土地後十個工作日內簽署，並須於土地出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地出讓合同簽署後一年內支付。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房和城鄉建設部（「**住房和城鄉建設部**」）聯合頒佈《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）：(i)至少70%的城市住房建設用地須用於社會福利住房、棚戶區改造住房和中小型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小型限價住房建設供地數量；(ii)在(1)非法轉讓土地使用權、(2)因開發商自身原因未能在劃撥土地出讓合同中約定土地之日起一年內開始所需建設、(3)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定；以及(4)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加競買活動；(iii)開發商須在相關土地出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內竣工；(iv)要嚴格限制低密度大型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總地盤面積得出的容積率必須大於1:1；及(v)不得將兩幅或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於二零一零年十二月十九日，國土資源部頒佈《國土資源部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》，該通知（其中包括）規定：(i) 社會福利住房、棚戶區改造住房或中小型普通商品住宅單位指定用地供應低於70%的市縣在二零一零年年底前不得出讓大型及高檔商品住房用地；(ii) 對透過招標、拍賣及掛牌出讓中溢價率超過50%的地塊，地方國土資源主管部門要分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii) 對社會福利住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須沒收違法所得，及收回土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。廣東省政府於二零一一年二月十二日轉發該通知。該通知（其中包括）規定：

- 對個人購買住房不足五年出售的，將按其銷售收入全額徵收營業稅；
- 對購買第二套住房而言，最低首付款比例應從50%上調至60%；
- 倘開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內沒有取得施工許可證進行開工建設，開發商將被沒收土地使用權，及中國政府將徵收土地閒置費；及
- 中央政府各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。原則上對已擁有一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，限購一套住房（含新建住房和二手住房）。對(i)已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii)擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭，(iii)無法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。

於二零一三年三月一日，國務院辦公廳公佈並於二零一三年二月二十六日採納的《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》要求其下級政府透過引進一項政策，嚴格實施旨在嚴格管控中國城市住宅住房市場的現有政策，即賣房者需就其出售住房所得的收入繳付20%的中國個人所得稅。

於二零一三年三月二十五日頒佈的《廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》規定，房價持續上漲的地區須及時推行具體措施，以限制不斷上漲的房價，並嚴格實施徵收購房個人所得稅。廣州及深圳須公開其目標住房價格。此外，廣州、深圳、珠海及佛山須繼續嚴格執行購房限制。該通知同時還號召縣級以上的各城市（包括順德區）增加供應面積不超過90平方米的中小型普通商品房，以及加快經濟適用房的建設。具體而言，新的經濟適用房建設項目將於二零一三年十月底動工，而且，於二零一二年前動工的經濟適用房建設大部分於二零一三年年底前竣工。廣東省計劃於二零一三年完成至少116,000套經濟適用房的建設，以及開始另外78,400套住房的建設。該通知進一步要求加強管控房地產市場。

於二零一三年四月二日，廣州市人民政府辦公廳公佈於二零一三年三月三十一日採納的《廣州市人民政府辦公廳關於貫徹廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作通知的實施意見》。根據該等意見，廣州市要供應的住房用地應高於過去五年平均供應量。此外，中小型普通商品住房建設用地供應比例不低於住房用地供應總量的70%，住宅用地的容積率不得少於1。

於二零一三年十一月十八日，廣州市人民政府辦公廳頒佈《廣州市人民政府辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》。意見規定，非廣州居民家庭若在購房前五年期間在廣州持續繳納個人所得稅或社會保險至少三年，可購買一套住房（包括新建商品房及二手房）。根據該等意見，中國銀行廣州分行於同日頒佈《關於調整廣州市差別化住房信貸政策的通知》。根據該通知，對於購買第二套住宅物業的家庭，其首付款須為房價總額的70%或以上。

《廣東省非農業建設補充耕地管理辦法》於二零一零年九月一日生效。廣東省人民政府列明非農建設補充耕地管理細則，以保護耕地及控制耕地轉為非農業建設用地。

廣東省國土資源廳印發有關《廣東省徵地補償保護標準（2010年修訂調整）》（於二零一一年一月十九日生效）的通知。該通知制定廣東省不同地區土地徵收補償保護新標準。

除《城鎮土地條例》所載有關土地使用權的總交易框架之外，地方法規亦可作出其他規定，包括適用於特定地區內有關出讓及轉讓土地使用權的特定交易的規定。該等地方法規數目繁多，其中部分法規與國家法規不相符。根據中國法律，倘出現該等不相符，則以國家法律及法規為準。

### 三舊改造

為提高土地效益，廣東省人民政府於二零零九年八月二十五日頒佈《關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見》（《三舊改造意見》），促進「三舊」改造，而「三舊」指「舊城鎮」、「舊廠房」及「舊村莊」。三舊改造的範圍包括以下類型的土地：

- 根據「轉第二產業為第三產業」（指透過轉變用於服務行業的工業用地調整產業結構）政策的城鎮土地；
- 根據國家工業政策，先前用作「禁止」或「淘汰」行業的廠房用地；
- 未遵守安全生產及環保規定的廠房用地；
- 因組織渙散及落後而被選中進行城市改建的城鎮及村莊；及
- 「一萬村莊土地改良」項目中作為示例列出的村莊。

於舊城鎮改造範圍內及根據城鄉規劃，若干實體（例如土地開發商）可購買彼此相鄰的多塊土地，並根據三舊改造規劃及每年實施時間表申請集體改造。城市及縣級土地管理部門可根據該等申請整合多塊分散的土地並為該等申請人註冊相關土地改動。須在獲土地管理部門及規劃部門批准後，為該購買改造制定改造計劃並向城市及縣級政府提交報告以獲得實施該計劃的批准。

### 環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括由全國人大常委會頒佈並於一九八九年十二月二十六日生效的《中華人民共和國環境保護法》、由全國人大常委會於一九九六年十月二十九日頒佈並於一九九七年三月一日生效的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、由全國人大常委會於二零零二年十月二十八日頒佈並於二零零三年九月一日生效的《中華人民共和國環境影響評價法》、由國務院頒佈並於一九九八年十一月二十九日生效的《建設項目環境保護管理條例》及由國家環保局於二零零一年十二月二十七日頒佈並於二零一零年十二月二十二日修訂生效的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購房者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

### 土地出讓方式

根據中國法律和國務院的規定，除透過劃撥取得土地使用權外，供物業開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即私人協議或競價程序（即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌出售）。

截至二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「《二零零二年規定》」）（於二零零七年九月二十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用

權規定》(「《二零零七年規定》」)，該規定於二零零七年十一月一日生效)的監管。於頒佈二零零二年規定之後，國土資源部及監察部於二零零四年三月十八日頒佈《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》，要求所有地方土地管理部門嚴格執行二零零二年規定。此外，國土資源部規定由二零零四年八月三十一日起，商業用途的土地使用權不得以協議方式出讓，應予以嚴格處理。在國務院於二零零四年四月二十九日頒佈的《國務院辦公廳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》中，暫停將農業用地變更為作開發用途的非農業用地的審批流程為期約六個月，以待中國政府整頓中國土地開發的違規行為。二零零七年規定明確規定，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或同一幅土地有兩個或以上意向用地者的，必須透過招標、拍賣或掛牌出售方式出讓。二零零七年規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且其有關土地使用的決定必須報經市或縣級政府批准。受讓人依照土地出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用證。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用證。此外，出讓人應當至少在招標、拍賣或掛牌出讓等競價程序開始日期前20日刊發招標、拍賣或掛牌出讓公告。另外，二零零七年規定亦規定在土地交易所掛牌的土地，接納出價的時間不得少於十日。於二零一一年五月十三日，國土資源部頒佈《國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見(其中包括)規定，(i)如何正確實施土地招標、拍賣及掛牌出讓政策；(ii)詮釋完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii)詮釋調整完善土地招拍掛出讓政策，包括(a)限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地，(b)限定配建保障性住房建築面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地，(c)對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定的程序，以及以招標方式確定土地使用權人的程序；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行；(v)完善土地招標、拍賣及掛牌出讓合同。

若以招標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書鼓勵符合資格者參加投標程序。投標人須提交密封的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，應由土地局成立的由至少五名的單數成員（包括出讓人的代表及相關專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標者。中標者隨後須與土地局簽署土地出讓合同，並於取得國有土地使用證之前，支付土地出讓金餘額。請參閱「一 所有權文件及物業權益登記」。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價最高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

倘土地使用權以在地方政府管理的土地交易所掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明（其中包括）土地的地點、面積及用途以及接收標書的期限。土地使用權將由價最高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》或二零零三年規定，規管在同一地塊僅有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下協議出讓土地使用權。根據二零零三年規定，地方土地局連同其他有關政府部門（包括城市規劃局）將制定有關出讓的規劃，該等事項包括具體位置、界限、用途、面積、出讓期、使用條件、規劃及設計條件以及擬訂的土地出讓金（不得低於國家所釐定的最低價格）。該規劃將屆時提交予有關政府審批。隨後，地方土地局及有關人士將根據上述規劃磋商及訂立土地出讓合同。如果擬出讓的土地使用權有兩個或以上意向用地者，則該土地使用權將根據二零零七年規定以招標、拍賣或在土地交易所掛牌方式出讓。

受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同隨後提交有關地方土地局，以簽發土地使用證。於出讓期屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立新合同延續出讓的年期，屆時須支付土地出讓金。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》(「《通知》」)，自通知頒佈日起，嚴格控制高檔商品房用地，拒絕受理別墅土地使用權的申請。於二零零六年五月三十日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定：(i)土地使用不得違反土地利用總體規劃或年度土地使用計劃，任何單位和個人不得改變和佔用基本農業用地。堅決制止透過修改土地利用總體規劃等方式規避佔用基本農業用地報批的違法行為，及未經批准，不得增加使用的建設用地；(ii)從嚴審批各類非農建設用地的用途，及對限制類項目嚴格限制供應土地。被禁止的項目一律不得通過土地預審、審核報批和供應土地。利用灘塗、荒山、荒地等進行非農建設的，也必須依法報批；及(iii)嚴格執行《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知規定，其中包括：(a)用作房地產開發的土地須以招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓，並合理確定土地面積；(b)優先供應土地予中低價位及中小型普通商品房(包括經濟適用房)及廉租住房；(c)須知會公眾土地供應計劃；及(d)嚴格控制低密度及大型住房的土地供應，並嚴格執行禁止為別墅房地產開發項目供應土地的規定。自二零零六年五月三十日起，將終止別墅項目的所有土地使用供應以及相關手續，並實行全面整頓。

於二零一二年五月二十三日，國土資源部及國家發改委頒佈《限制用地項目目錄(2012本)和禁止用地項目目錄(2012本)》。該等目錄規定，中國共產黨及政府機關的新建辦公樓、大型商業設施、賽車場、機動車訓練場、公墓及大型住房項目(指容積率低於1.0及單套住房建築面積超過144平方米的住宅項目)均列為限制用地項目，而別墅、高爾夫球場、賽馬場及黨政機關、國有企業及事業單位的新建培訓中心則列為禁止用地項目。

《中華人民共和國城鄉規劃法》由全國人大常委會於二零零七年十月二十八日頒佈，並於二零零八年一月一日實施。該法例規定（其中包括），倘若開發商以劃撥方式取得土地使用權，有關開發商向其他相關機構申請批准或核准前，應向相關城鄉規劃機構申請核發選址意見書。該法例亦訂明，倘若以劃撥方式取得城市或城鎮的規劃區的土地使用權，向縣級或以上的土地管理機構申請土地使用權前，開發商應在取得其他有關機構的批准或同意後向該城市或城鎮的相關城鄉規劃機構申請建設用地規劃許可證。此外，倘若以出讓方式取得城市或城鎮規劃區的土地使用權，於出讓土地使用權前，相關城鄉規劃機構應訂明出讓地塊的位置、使用性質、開發強度等規劃要求，並將該等規劃要求列入土地使用權出讓合同。未確定規劃要求的地塊不得出讓。在訂立土地出讓合同後，開發商應向相關城市或縣級城鄉規劃機構申請建設用地規劃許可證及其他必要文件。倘若開發項目地處城市或城鎮的規劃區內，開發商須向相關城鄉規劃機構或省政府指定的鄉政府申請建設用地規劃許可證。開發項目須遵照規劃要求進行，如規劃要求須作出任何修訂，則須向有關城市或縣級城鄉規劃機構提交申請。開發商須於項目竣工後六個月內向城鄉規劃機構報送有關政府的項目竣工驗收文件。

### 土地出讓合同示範文本

為規範土地出讓合同，於二零零八年四月二十九日，國土資源部與國家工商管理總局重新刊發《關於發佈〈國有建設用地使用權出讓合同示範文本〉的通知》。土地出讓合同示範文本包括各項條款，如土地位置、土地用途、土地出讓金及付款安排、交付時的土地狀況、出讓期限、土地使用條件及限制（包括建築面積、容積率及高度與密度限制）、興建公用設施、呈交樓宇規劃以供審批、動工最後限期、繳付閒置費用、竣工最後限期、申請延長指定建設的限期、隨後轉讓的限制、授權取得水電供應的責任、在繳付土地出讓金前及完成所訂明的開發前的轉讓限制、續期的申請、不可抗力、違約及解決爭議。

倘土地使用者於訂立土地出讓合同後擬變更土地特定用途，必須首先獲有關土地局及有關城市規劃部門批准，並可能須簽訂新土地出讓合同，及調整土地出讓金以反映新用途的增值。須為變更特定用途辦理註冊手續。

倘土地使用者於土地出讓合同指定期限內未能開發及投資於該土地，土地局有權施行罰款以至無償撤銷出讓的各項處分，由於不可抗力事件而導致未能開發及投資於該土地則除外。

根據於二零零七年十月二十八日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》，於訂立土地出讓合同後，城市規劃部門不得在未經授權的情況下修改土地出讓合同項下的規劃規定。

### 集體所有的建設用地土地使用權轉讓

《中華人民共和國土地管理法》規定，農民集體所有的土地使用權不得出讓、轉讓或出租作非農業建設；惟符合土地利用總體規劃並依法取得建設用地的企業，因破產、兼併等情形致使土地使用權依法轉讓則除外。於二零零四年十月二十一日，國務院發佈《國務院關於深化改革嚴格土地管理的決定》，規定農民集體所有的建設土地使用權可依法轉讓。於二零零七年十二月三十日，國務院辦公廳發佈《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》，規定嚴格控制轉讓農民集體所有的建設土地使用權。農村集體所有的建設用地禁止出讓、轉讓或出租作商業物業開發及住宅建設之用。

### 終止

根據《物權法》，當住宅樓宇建設的土地使用權期限屆滿時，將自動續期。

國家一般不會於出讓期屆滿前撤銷土地使用權。於特殊情況下，例如公眾利益要求時，則國家須就土地上的物業給予適當補償，並退還相應的土地出讓金。

土地使用權期限屆滿後，土地使用者將採取措施交回土地使用證，並根據有關法規註銷有關證書的登記，惟土地使用權獲准續期則除外。

土地使用者可申請土地使用權續期，如果申請獲批准，則土地使用者須訂立新土地出讓合同、支付土地出讓金以及就續訂的土地出讓妥善辦理登記。

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈並於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(《**城市房地產法**》)，如房地產開發在透過出讓取得土地使用權的土地上進行，該土地必須按規定的土地用途開發，且項目開發動工的截止日期須於土地使用權出讓合同中列出。如該項開發項目未有在土地使用權出讓合同約定的日期起計一年內動工開發，可以徵收相等於不超過有關土地出讓金20%的土地閒置費。如該開發項目未有在指定日期起計兩年內動工，有關土地使用權可能會被無償收回，除非有關開發項目的動工建設因不可抗力、政府或相關政府部門的行動或動工所需的前期工程延誤而受阻延。

國土資源部於二零零六年五月三十日頒佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》規定：(i)建設工程的施工日期及竣工日期須於國有土地使用權出讓合同中列明；及(ii)加大閒置土地處罰力度。倘應徵收土地閒置費時，則應依法從高徵收。倘應無償收回閒置土地時，則應堅決依法收回。

根據國土資源部於一九九九年四月二十六日頒佈的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指由於土地使用者沒有於列明施工日期前開始發展及建設，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意，導致土地已授出使用權但仍然閒置。於二零一二年七月一日生效的《閒置土地處置辦法》(經修訂)擴大了閒置土地的定義，包括因政府行為造成閒置的土地。請參閱下文「一 閒置土地」。如某塊土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門(「**土地管理機構**」)須通知土地使用者，並擬訂該閒置土地的處置方案。倘土地已獲按揭，則應通知承按人參與處置方案的擬訂工作。

閒置土地的處置方法包括(其中包括)：

- (i) 延長開發及建設期限，但最多一年；
- (ii) 更改土地用途，並於其後繼續開發及建設；或
- (iii) 在原有項目達成施工要求後安排臨時土地用途，並重新批准開發。

於二零零八年一月三日，國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》。該通知規定(其中包括)，(i)嚴格執行有關無償收回閒置滿兩年的土地的土地使用權的

國家政策；(ii)對任何閒置滿一年的土地，按有關土地出讓金的20%徵收土地閒置費；(iii)於二零零八年六月前，地方政府須就閒置土地清理處置情況向國務院遞交專題報告；(iv)繼續停止別墅項目的土地供應；(v)有關當局須調查並起草有關對閒置土地徵收土地升值費的實施條例；(vi)就住宅用地供應而言，要將最低容積率限制、住房建設套數和套型等規劃要求寫入土地出讓合同及劃撥決定書，以確保至少70%的總住宅開發用地用於廉租住房、經濟適用房、限價房和90平方米以下的小型住房建設；及(vii)要求金融機構對物業項目超過土地出讓合同訂定的動工開發日期後滿一年或以上，完成項目開發面積不足三分之一或注資少於項目投資總額25%的物業開發商，應審慎貸款和核准融資。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及審計署頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，其中包括，市縣級國土資源部和土地權承讓人之間訂立的土地出讓合同規定悉數支付土地出讓金的期限為一年。由所有相關地方土地轉讓機關批准的特殊項目則除外，就特殊項目而言，須在兩年內悉數支付土地出讓金，且首付款不得低於土地出讓金總額的50%。該通知亦規定地方政府應嚴格執行相關法規以對因不可抗力以外的原因延遲繳付土地出讓金或建設的物業開發商作出懲罰，並於該等土地開發商支付土地出讓金前，限制其收購新土地。

於二零一二年九月六日，國土資源部頒佈《國土資源部關於嚴格執行土地使用標準大力促進節約集約用地的通知》，規定（其中包括）：(i)凡納入禁止用地項目目錄的建設用地；或不符合限制用地項目目錄規定條件，即投資強度、容積率、建築係數、行政辦公生活服務設施用地所佔比重及綠地率不符合工業項目控制指標要求；或工程建設項目用地總面積或各功能分區用地面積超過用地指標控制上限；或宗地面積及容積率不符合住宅用地要求的，不得辦理土地審批、供應及用地手續；及(ii)必須透過招標、拍賣或掛牌出讓的工業、商業、旅遊、娛樂、商品住宅等商業用地，市縣級國土資源主管部門在擬定土地出讓方案及編製土地出讓文件時，要明確土地控制要求及用地標準，落實國家規定並向社會公示標準。

### 由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同或合資開發協議取得土地使用權。

轉讓合同或合資開發協議必須在市級或縣級有關地方土地局登記以變更土地使用權。於轉讓土地使用權後，土地出讓合同內所載的所有權利及責任被視為構成該項轉讓的條款及條件一部分。

轉讓合同或合資開發協議須遵守土地出讓合同指定的條款及條件。就住宅建設項目而言，《城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」）規定轉讓前至少支出項目總建設成本（不包括土地出讓金）的25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘轉讓價格大幅低於市場價格，有關地方政府有權收回將予轉讓的土地使用權。如城鎮規劃有變化，有關地方政府亦可向土地使用者收回土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

### 土地儲備及前期開發

財政部、國土資源部及中國人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，自二零零七年十一月十九日生效。根據該辦法，「土地儲備機構」為隸屬地方土地管理局的獨立法人團體。土地儲備的範圍包括但不限於國家收回的土地使用權、行使優先購買權取得的土地、已辦理轉換手續的農村土地及土地儲備機構購買的土地。土地儲備機構可對土地儲備進行前期開發，再向市場供應土地。商業銀行可在土地儲備機構取得地方財政部門的批准後，向土地儲備機構發放按揭貸款。

財政部及國土資源部於二零零七年二月二十七日發佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，規管與土地儲備前期開發所需資金相關事宜，如該筆資金的來源、使用範圍及管理。

## 所有權文件及物業權益登記

根據國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈且於二零零八年二月一日生效的《土地登記辦法》及建設部於二零零八年二月十五日頒佈且於二零零八年七月一日生效的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權受法律保護。土地使用證乃規定登記土地使用者於證書所列期限內有使用土地的合法權利的證明法律文件。於完成房屋建設（包括經各個政府部門驗收合格）後，將向房屋所有人發放房屋所有權證。獲發房屋所有權證的土地使用權持有人持有土地使用權及擁有在該塊土地上興建的房屋。土地使用權及土地的其他權利（如在土地上興建房屋的權利）的所有持有人必須登記彼等合法國有土地使用權及其房屋所有權。為此，已在中國各個城市設立房地產登記處。在大部分城市，土地使用權及房屋所有權各有獨立的登記處。在分開辦理登記的地方，土地使用權持有人將就房屋獲發房屋所有權證及就相關土地獲發土地使用證。在統一辦理登記的其他地方，土地使用證及房屋所有權證合併為一份證書。

已登記的土地使用者能否轉讓、按揭或租賃土地使用權將受原來土地出讓合同所規定的條件所規限。除登記土地使用權的規定外，亦要求在地方土地登記部門登記土地使用權的按揭。請參閱下文「按揭及擔保」。

## 按揭及擔保

在中國，房地產的按揭受《物權法》、《中華人民共和國擔保法》、《城市房地產管理法》、《城市房地產抵押管理辦法》及其他有關房地產法律及法規所規管。當就已竣工樓宇所有權設置按揭時，同時亦就樓宇所在的土地的土地使用權設置按揭。承按人與按揭人須訂立書面按揭合同，該合同於有關房地產當局登記有關按揭當日起生效。根據《擔保法》，房地產按揭協議必須載有具體條文，包括(i)所擔保債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期；及(iii)所按揭物業的名稱、數量、狀況、位置及所有權。根據《城市房地產管理法》，於訂立按揭合同後在一塊城市土地上新建的樓宇，並不視為按揭物業。倘按揭物業拍賣，在該土地上加建的新樓宇可連同按揭物業一起拍賣，惟承按人概無權從拍賣新樓宇所得款項中獲優先賠償。

根據《物權法》，房地產按揭於其在當地房地產部門辦妥登記之日生效。登記按揭物業時，有關按揭合同以及按揭物業的土地使用證或房屋所有權證必須呈交登記部門。如按揭人無法償還由按揭物業作抵押之貸款，承按人可與按揭人達成協議透過評估按揭物業的價值或透過拍賣或出售物業所得款項收取付款。如未能達成協議，承按人可向人民法院提起訴訟。在按揭物業已評估價值、拍賣或出售后，所得款項超過債項金額之部分應歸按揭人所有，而任何不足之數應由按揭人支付。

《擔保法》亦載有處理有關擔保事宜的全面規定。根據《擔保法》，擔保可分為兩類：(i)一般擔保，據此當債務人未能履行其付款責任時，擔保人承擔有關責任；及(ii)附帶共同及個別責任的擔保，據此擔保人及債務人共同及個別負有還款責任。擔保合同必須以書面簽立，且除非另行協定，否則擔保期須為債務人主要責任履行期屆滿後的六個月。

### 閒置土地

根據國土資源部於一九九九年四月二十六日頒佈及實施的《閒置土地處置辦法》，土地可在以下任何一種情況下界定為閒置土地：(i)在取得土地使用權後尚未在指定時限內開始開發及建設，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意；(ii)倘「使用國有土地有償使用權合同」或「批准建築用地函件」並未規定開始開發及建設日期，於「使用國有土地有償使用權合同」生效後一年內或國土資源部發出「批准建築用地函件」後一年內尚未開始土地的開發及建設；(iii)土地之開發及建設已經開始，惟已開始開發及建設的面積低於將予開發及建設總面積的三分之一或所投資的金額低於投資總金額的25%，及未經批准已暫停開發及建設一年或以上；或(iv)法律及行政法規所規定的其他情況。

於二零一二年六月一日，國土資源部頒佈《閒置土地處置辦法》(《處置辦法》)(於二零一二年七月一日生效)。國土資源部擴大及明確了閒置土地的定義，將因政府相關或非政府相關行為而閒置的任何土地納入其中。以下政府行為可能導致土地閒置：倘(i)政府未能根據有關土地出讓合同或有關文件指定的期限向受讓人交付地塊；(ii)土地

使用權受讓人由於近期土地或城市規劃調整無法根據合同目的開發土地；(iii)由於有關國家政策修訂導致土地或城市規劃要求改變；及(iv)由於群眾示威、軍事管制、文物保護、自然災害和其他有關行為導致地塊開發進度延遲。

處置辦法要求國土資源部出讓的土地使用權應符合以下要求：(i)土地使用權未設產權負擔；(ii)安置及補償原住居民；(iii)土地使用權並未涉及任何法律或經濟糾紛；及(iv)有關地塊必須明確界定地塊位置、使用性質、容積率和其他土地規劃條件。

處置辦法規定了調查閒置土地適用的明確程序。倘市或縣土地管理部門懷疑土地為閒置土地，應當在30日內調查該土地的狀況，並向土地使用權受讓人發出《閒置土地調查通知書》(《通知書》)。土地使用權受讓人應當在接到通知書當日起30日內，向上述管理部門提供列明土地開發利用情況、閒置原因以及其他相關說明材料。在一幅土地已被確定為閒置土地後，市或縣土地管理部門須通知有關土地使用者及擬訂閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發及建設時間(惟不得延長超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用、透過競爭招標或公開拍賣尋找新的土地使用者。市或縣政府轄下的土地管理部門須於處置方案獲原批准使用土地的政府批准後，安排實施有關方案。

就根據土地出讓合同取得並屬於城市規劃範圍內且因非政府有關行為造成閒置的地塊，如於規定施工日期起計一年後尚未開始動工，可徵收不多於土地出讓金20%的閒置土地附加費(該附加費不能列作生產成本)；如於規定施工日期起計兩年後尚未開始動工，可以無償收回土地。然而，如延誤乃由不可抗力、政府行為或政府轄下其他有關部門行為或必需的前期工作而造成，則前述規定並不適用。處置辦法規定，至於因政府有關行為造成「閒置」的地塊，有關土地使用權受讓人應當向市或縣土地管理部門解釋土地閒置的原因，與有關政府機構協商，及對相關情況採取補救措施(「補救措施」)。補救方法包括但不限於延長獲准動工開發建設期限、改變土地用途和規劃要求

或以其他地塊置換有關地塊。為更好控制土地囤積和投機行為，處置辦法亦規定，國土資源部於完成所需補救措施前不得接受或辦理任何閒置土地所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。為加強閒置土地監管，處置辦法要求國土資源部將其與土地使用權受讓人關於閒置國有土地的所有通訊抄送至相關金融機構。

根據由國務院辦公廳於二零一零年一月七日發出的《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源機關應加強對閒置土地調查處理。

### 物業開發

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」），擬尋求開發房地產的企業須滿足若干規定，包括：(i)其註冊資本須超過人民幣1百萬元；及(ii)有四名或以上全職專業房地產／建築工程技術人員及兩名或以上全職會計人員，每名人員均須持有相關資格證書。

根據《城鎮土地條例》，除非法律另有規定，否則外國實體可取得中國的土地使用權。然而，為開發所取得的土地，外國實體須於中國成立外商投資企業，作為項目公司。

該等項目公司可為中外合資企業或合作經營企業或外商獨資企業。有關項目公司的一般經營範圍包括開發、建設、物業管理、銷售和租賃經政府批准的土地上的商品房和配套設施。物業開發公司的期限一般與有關土地使用權的出讓期相同。

成立項目公司須根據下列程序獲中國政府有關部門批准後方可作實。首先，合資企業項目的中方或外國投資者（如屬外商獨資項目）須將項目申請報告提交予中央或地方發展和改革委員會核實及批准。如發展和改革委員會認為建議物業開發項目符合現行國家及地方經濟規劃及外商投資規定，將會就該項目發出批文。國家發改委及商務部獲授權透過定期頒佈指引統管外商投資。

其次，一旦項目申請報告獲核實及批准，中方及外國投資者可編製評估建議項目公司整體經濟可行性的聯合可行性研究報告。同時，各方可進行磋商並簽署合資企業合同及組織章程細則以成立項目公司。如屬外商獨資項目，外國投資者可隨後編製及簽署組織章程細則。第三，聯合可行性研究報告、合資企業合同及組織章程細則隨後（視乎（其中包括）其於目錄項下所屬行業及投資總額而定）提交商務部或其地方機構審批。如商務部或其地方機構認為申請文件符合中國法律的規定，則會發出成立項目公司的批准證書。獲發批准證書後，外國投資者及／或中方可就項目公司向工商管理總局的相關分支機構申請外商投資企業營業執照。

一旦外國實體開發商成立項目公司及取得一幅土地的土地使用權，其必須向規劃部門申請及取得必需的規劃許可證。此外，在動工前，其設計方案須獲有關建設委員會批准，且須向該委員會申請及取得建築工程施工許可證。當竣工時，已竣工樓宇及構築物在向購房者或出租人交付以供佔用前，必須通過政府部門的檢驗及審批。

### 規劃及建設許可證

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向市規劃局申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須根據有關規劃及設計規定安排必要的規劃及設計工作。根據於二零零七年十月二十八日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》，須向市規劃局提交房地產項目的規劃及設計建議，及必須向市規劃局取得建設工程規劃許可證。

於二零一一年一月二十一日，國務院頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》以替代《城市房屋拆遷管理條例》。新條例規定，其中包括：

- 為了公共利益的需要，在若干情況下可徵收房屋，但僅政府當局或可進行安置活動。房地產開發商禁止參與搬遷程序；

- 先補償，後搬遷；
- 對將拆遷房屋擁有人的補償，不得低於房屋徵收公告日期時類似物業的市值。房屋的市值須由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。倘擁有人對房屋的評估市值有異議，可以向房地產評估機構申請審查；及
- 不得採取暴力或威脅迫使房屋屋主搬遷。此外，不得使用中斷供水和供電等非法措施。

《國有土地上房屋徵收評估辦法》由住房和城鄉建設部頒佈並於二零一一年六月三日實施，其中規定包括：

- 被徵收房屋價值指被徵收房屋的土地使用權在正常交易情況下，由熟悉情況的雙方以公平交易方式自願進行交易的金額，但不考慮租賃、抵押及查封等因素的影響；
- 除政府特別規定外，應評估確定被徵收房屋的市值。被徵收房屋的評估基準日為房屋徵收決定公佈之日；
- 被徵收房屋價值評估應當考慮被徵收房屋的區位、用途、建築結構、新舊程度、樓宇面積、建築面積、土地使用權及其他可影響被徵收房屋價值的因素；及
- 相關事宜由徵收當事人協商確定；倘雙方協商不成，則可以委託房地產價格評估機構確定其價值。

於取得房屋拆遷許可證後，房地產開發商可委聘合資格第三方在房屋拆遷許可證指定的土地區域和期限內進行拆遷。在房地產開發商與有關拆遷各方訂立的書面協議規限下，房地產開發商須向將予拆遷房屋的居民支付補償及安置費用。補償可以金錢補償或交換產權的方式進行。除支付拆遷及安置補償外，房地產開發商須向受拆遷影響的各方支付安置津貼。於(i)房地產開發商完成上述工作；(ii)地盤可供建設工程施工；(iii)已確定現有房屋的拆遷進度符合建設需要；(iv)建設所需資金已獲提供；(v)已

確定承建商；及(vi)建設設計已獲有關政府機構審查及批准後，房地產開發商須隨後根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈及於二零零一年七月四日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設管理機關申請建築工程施工許可證。

### 房地產項目竣工後的驗收

根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零九年十月十九日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈及實施的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工後，房地產開發商須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請（包括填妥工程竣工驗收備案表），以進行房屋竣工驗收及備案。房地產項目在驗收合格及取得竣工證明書後方可交付。

### 商品房銷售／預售

商品房可於竣工前或之後出售。該等銷售受建設部於二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》、建設部於二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售辦法》」）及《開發條例》規管並根據該等條例進行。

為根據預售辦法於竣工前出售商品房單位（「預售」），開發商必須在有關城市或縣的房地產發展管理機關辦理必要的預售登記及獲得預售許可證。預售可能會在符合下列情況下發生：

- 有關土地使用權的土地出讓金均已繳足，並已獲土地使用證；

---

## 監管概覽

---

- 已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 項目投資總額至少25%已注入開發項目，而施工進度以及項目預期竣工日期已經確定；及
- 已獲得預售許可證。

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可於竣工後銷售：(i)竣工後出售房屋的房地產開發企業須擁有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；(ii)該企業已取得土地使用證或其他土地使用的批文；(iii)該企業持有建設工程規劃許可證及施工許可證；(iv)商品房已竣工及已驗收為合格；(v)原有居民的安置工作已妥善處理；(vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施已準備就緒可供使用，其他配套基礎設施和公用設施已準備就緒可供使用或已指明建設時間表和交付日期；及(vii)已完成物業管理計劃。在商品房竣工後銷售之前，房地產開發商須將房地產開發項目手冊及顯示符合竣工後銷售的先決條件的其他文件提交房地產開發主管部門備案。

各地方政府已頒佈的地方條例作為對國家要求的補充。

根據廣東省人民政府常委會於一九九八年八月二十二日頒佈並於二零零零年十月十四日及二零一零年七月二十三日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，廣東省商品房預售須滿足以下先決條件：

- 預售人已取得房地產開發資質證書及營業執照；
- 按照土地管理部門有關規定交付土地出讓金，已取得土地使用證；
- 已取得建設規劃許可證和建設施工許可證，並已辦理監督建設工程質量和安全的手續；
- 已確定施工進度、竣工時間及交付使用時間；

---

## 監管概覽

---

- 三層以下的商品房項目已完成基礎和結構工程；四層或四層以上的商品房項目，有地下室工程的，已完成基礎和首層結構工程，無地下室工程的，已完成四層基礎和結構工程；
- 已在項目所在地的商業銀行開設商品房預售款專用賬戶；
- 預售商品房項目及其土地使用權未設定他項權；及
- 符合法律及法規規定的任何其他條件。

根據湖南省人民政府建設委員會於一九九四年七月一日頒佈的《湖南省商品房預售管理暫行辦法》，湖南省商品房預售須滿足以下先決條件：

- 預售人已取得房地產開發資質證書及營業執照；
- 已取得建設規劃許可證和建築工程許可證；
- 已完成基礎工程或已注入項目投資總額的20%或以上，並提供有效證明材料；
- 預售人與項目所在地的商業銀行已簽立商品房預售款監管協議；
- 商品房預售方案；及
- 預售人擁有預售商品房的所有權，且不得將其用於抵押。

根據長沙市人民政府於二零零四年一月十九日頒佈且於二零零四年三月一日施行的《長沙市城市房地產交易管理辦法》，欲取得商品住房預售許可證，長沙市房地產開發商應當滿足以下要求：(a)取得土地使用證；(b)取得建設工程規劃許可證及商品住房建設許可證；(c)房屋土建工程完成50%或以上或多層建築封頂，或倘為高層建築，已

完成十層，並已確定施工進度和竣工交付日期（含環境和配套設施建設）；(d)已確定商品住房預售方案；(e)已在長沙市銀行開立商品房預售款監管賬戶，與銀行簽訂了預收款監管協議；及(f)已確定物業管理方案。

根據《中華人民共和國物權法》，為保證未來物權，當事人可以按照約定申請預告登記。預告登記後，未經持有預告登記的人士的同意，處置該不動產的，不發生物權效力。

根據由國務院辦公廳於二零一零年一月七日頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，當地政府須決定合理預售的最低規模以及不可按樓層或單元辦理預售許可證。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部發出《住房和城鄉建設部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》。有關通知訂明（其中包括），房地產開發商須於取得預售許可證的十日內，應公開發佈有關准許預售房屋數目及該等預售房屋價格的資料，並嚴格按照預售許可證，明碼標價對外銷售。

地方當局必須改進現有規定或實施新的預售資本監管規定。所有預售所得款項必須存入相關監管當局監管的賬戶，且必須用於商品住房建設。

於二零一零年十一月四日，住房和城鄉建設部及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》，該通知規定，境外個人可能只可購買一套用於自住的住房，及在境內設立分支或代表機構的境外機構可能只可在機構註冊城市購買一套辦公所需的非住宅房屋，法律及法規另有規定的除外。

於二零一一年三月十六日，國家發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》（「**該規定**」）（自二零一一年五月一日起生效）。該規定訂明房地產開發企業及中介機構（統稱「**賣方及代理**」）須於新建商品房銷售時公佈及標明商品房的價格，以及公佈影響價格的因素。該規定訂明賣方及代理就每套商品房僅可標示一個價格（一套一標）。至於已取得預售許可證或已辦理現房備案的房地產開發項目，賣方及代理須於指定期限內公

佈獲准出售的所有房屋及每套房屋的價格。賣方及代理不得按高於標價的價格出售房屋，亦不得收取未有訂明的費用，且中介機構亦須根據該規定出售二手商品房。倘賣方及代理未有標明價格或公佈其收費，或透過標價進行欺詐，縣級或以上地方主管機構將有權應情況懲處賣方及代理。

根據國家發改委辦公廳頒佈並於二零一一年五月十一日實施的《關於開展商品房銷售明碼標價專項檢查的通知》，房地產開發商違反有關規定未實行「一套一標」的，每套招致人民幣5,000元罰款。倘房地產開發商構成價格欺詐的，責令改正，沒收違法所得並處罰款。情節嚴重者，要責令停業整頓。

財政部與國家稅務總局發佈了《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，於二零一一年一月二十八日實施，以抑制房地產二級市場的投機活動及控制房價飛漲。通知規定（其中包括）：

- 個人將購買不足五年的住宅物業對外銷售的，徵收按交易價計算的營業稅；
- (i)個人將購買超過五年（含五年）的非普通住宅物業對外銷售者，徵收按交易價與原購買價之間的差額計算的營業稅。
- 個人將購買超過五年（含五年）的普通住宅物業對外銷售的，免徵營業稅。

於二零一三年四月二十二日，廣州市國土資源和房屋管理局頒佈了《關於落實廣州市房地產市場調控政策加強房地產市場監管的通知》（穗國房字[2013]411）。根據此通知，自二零一三年四月二十四日起，廣州市（包括廣州市政府直接管轄的十個地區、從化市及增城市）要求商品房預售價格網上備案。房地產開發商在銷售預售商品房前應於網上備案預售價格，且必須遵守國土資源和房屋管理機關的定價指示。若房地產開發商未於網上備案價格，或提交的價格過高且不接受國土資源和房屋管理機關定價指示，暫不核發預售許可證。若商品房的實際售價高於所備案的價格，則暫停網上簽訂商品房銷售合同。

於二零一一年十月三十一日，珠海市人民政府辦公室頒佈了《關於深入開展房地產市場調控工作的通知》(珠府辦[2011]45號)。根據此通知，自二零一一年十一月一日起，房地產開發商應根據《廣東省物價局關於商品房銷售明碼標價的規定》向價格管理當局備案預售價格，且在申請預售時應呈交可以證明於商品房預售管理當局備案已獲批准的文件。若預售商品房項目的平均價格高於二零一一年珠海市商品房價格調控的目標價格(建築面積每平方米人民幣11,285元)，則價格管理當局將暫停備案，且商品房預售管理當局將暫停核發商品房預售許可證。

### 個人住房貸款

住房和城鄉建設部、中國人民銀行和中國銀監會於二零一零年五月二十六日聯合頒佈《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》。該通知提供了確定某物業是否為商業性個人住房貸款申請中第二套住房的標準。該通知規定個人貸款申請人擁有的住房套數，應考慮使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的個人的家庭成員(包括貸款申請人、配偶及未成年子女)名下實際擁有的已竣工住房數量進行認定。應個人借款人商業性個人住房貸款的申請或授權，城市房地產主管部門應通過房屋登記資訊系統進行借款人住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。貸款人應按照該等借款人擁有的住房數目對借款人的第二套(及以上)住房執行差別化信貸政策。該通知中的政策亦適用於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。

住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行和中國銀監會於二零一零年十一月二日聯合頒佈《住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行等關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及其規定了住房公積金個人住房貸款法規。該通知規定住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。使用住房公積金個人住房貸款購買首套自住房，套型建築面積在90平方米(含)以下的，貸款首付款比例須為總購買價的20%或以上；套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款

比例須為30%或以上。第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例須為總購買價的50%或以上，貸款利率至少為同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。停止向購買其第三套或以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

### 住宅質量保證書

於一九九八年五月二十日，建設部頒佈了《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》，並於一九九八年九月一日生效。根據規定，《住宅質量保證書》應當包括以下內容：(1)工程質量監督部門核驗的質量等級；(2)地基基礎和主體結構在合理的使用壽命年限內承擔保修；及(3)正常使用情況下各部位、部件保修內容與保修期。住宅保修期從開發商將竣工驗收的住宅交付之日起計算。

### 租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及樓宇或房屋。於二零一零年十二月一日，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「**新租賃辦法**」)(於二零一一年二月一日生效)，並取代建設部於一九九五年五月九日頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後30日內，有關訂約方須到地方物業管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被罰款。根據《城市房地產管理法》，業主將劃撥土地或以劃撥方式僅獲得土地使用權的土地上建成的房屋出租，應將所獲的租賃收入上繳國家。

### 保險

中國法律、法規或政府規則並無強制規定房地產開發商須為其房地產項目購買保險。

根據全國人大常委會於一九九七年十一月一日頒佈及於一九九八年三月一日生效，並於二零一一年四月二十二日修訂生效的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。在建設部於二零零三年五月二十三日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建築地盤意外傷害保險的重要性，並提供詳細指引。

根據廣東省人民政府常務委員會於二零一零年七月二十三日修訂的廣東省實施《中華人民共和國消防法》辦法，公眾聚集地須為火災事故購買公眾責任保險。

### 房地產貸款

#### 商業銀行貸款

於二零零四年八月三十日，中國銀監會發佈了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用證、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。該指引亦規定，銀行在向房地產開發商提供貸款前，應要求其物業開發項目投資資金額比例至少為35%。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款審批機制。

於二零零五年三月十六日，中國人民銀行頒佈了《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》，取消了個人住房按揭貸款借貸優惠利率，且限制下限按揭貸款利率為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦上調住房公積金貸款利率0.18%，且在房地產價格上漲過快的城市准許商業銀行將按揭貸款比率從房產價格的80%下調至70%。

於二零零六年五月三十一日，中國人民銀行頒佈《中國人民銀行關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例至少為購買價的30%；然而，對購買自住住房且建築面積少於90平方米的仍執行首付款比例20%的規定。

---

## 監管概覽

---

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項，

- 禁止中國商業銀行向物業開發商發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 監管土地儲備抵押貸款的多個方面，包括要求取得土地使用證，要求貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限不超過兩年；
- 對於(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年；(ii)完成擬定項目面積不足三分之一；或(iii)投資不足擬定總項目投資四分之一的物業開發商，應審慎發放或延長貸款；
- 對土地閒置兩年的物業開發項目，禁止發放貸款；及
- 禁止接受閒置兩年以上的土地作為貸款抵押物。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發出《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知（其中包括）規定：

- 對已利用貸款購買住房、又申請貸款購買第二套或以上住房的家庭（包括債務人、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於40%，利率嚴格按照信貸風險定價。
- 嚴禁銀行對不符合信貸規定或政策的物業開發項目或物業開發商發放貸款。

於二零一零年四月十七日，國務院頒發《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定（其中包括），(1)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於購買價的30%；(2)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從購買價的40%提高至不得低於購買價的50%，貸款利率必須至少為基準利率的1.1倍；及(3)對貸款購買三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，商品住房價格上漲過快、供應緊張的地區，銀行可暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題通知》，該通知規定，(i)對貸款購買首套住房，最低首付款比例提高至購房價的30%；(ii)各中國商業銀行暫停向(1)購買第三套及以上住房的客戶；及(2)不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放按揭貸款；及(iii)對有土地閒置、改變土地用途以用於指定用途範圍以外、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的所有地產公司，停止對其發放新項目銀行貸款和貸款展期。

### 信託融資

於二零零一年十月一日，全國人大常委會於二零零一年四月二十八日頒佈的《中華人民共和國信託法》(「信託法」)開始生效。信託法規定，委託人、受託人及受益人在中華人民共和國境內進行民事、營業、公益信託活動，適用信託法。信託法所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將其財產權委託給受託人，由受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人的利益或者任何其他特定目的，對該財產進行管理或者處分的行為。信託財產與屬於受託人所有的財產相區別。倘受託人死亡或者(作為法人團體)依法解散、被依法撤銷或被宣告破產時，且託管職責相應終止，則信託財產不作為其遺產或者清算財產。

設立信託，必須有合法的信託目的，並應當採取書面形式。設立信託，必須有確定的信託財產，並且該信託財產(包括合法的財產權利)必須是委託人合法所有的財產。倘有關法律或行政法規規定應當辦理信託設立登記手續，則應當依法辦理信託登記，否則該信託不產生效力。

於二零零七年三月一日，中國銀監會於二零零七年一月二十三日頒佈的《信託公司管理辦法》開始生效。就這些辦法而言，「信託融資公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和本辦法設立的主要經營信託業務的任何金融機構；「信託活動」是指信託融資公司以受託人身份承諾信託和處理信託事務並收取報酬的任何活動。信託融資公司從事信託活動，應當遵守法律、行政法規的規定和信託文件的約定，不得損害國家利益、社會公共利益或第三方的合法權益和利益。如任何金融機構需設立信託融資公司，應當經中國銀監會批准，並須取得金融業務許可證。信託融資公司可以申請經營現金信託、動產信託、不動產信託或中國法律及法規規定或中國銀監會批准的任何其

他業務。信託融資公司管理或者處分信託財產，必須恪盡職守，履行誠實、謹慎、有效管理的義務。信託財產不屬於信託融資公司的自有財產，也不屬於信託融資公司對受益人的負債。信託融資公司透過清算或解散終止時，信託財產不屬於其清算財產。

於二零零九年二月四日，中國銀監會頒佈的經修訂的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》開始生效。本規定適用於在中國設立集合資金信託計劃（「信託計劃」）。信託計劃須根據相關行業政策、法律及法規設立，並須有明確的投資目標和策略。就本規定而言，「信託計劃」包括由信託融資公司擔任受託人，按照委託人意願，或為受益人的利益管理或出售委託人財產的任何信託活動。信託計劃財產獨立於信託融資公司的自有財產。信託融資公司不得將信託計劃財產歸入其自有財產。倘信託融資公司被依法解散、撤銷或宣告破產，信託計劃財產不屬於清算財產。

信託計劃存續期間，信託融資公司應當選擇一名經營穩健的商業銀行擔任託管人。信託融資公司應設立特定部門及指定特定的僱員管理信託計劃。此外，信託融資公司應當依照相關法律及法規披露關於信託計劃的信息。

自二零零八年十月至二零一零年十一月，中國銀監會頒佈信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀監會於二零零八年十月二十八日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，嚴禁信託融資公司（不論形式上或性質上）(i)向尚未取得土地使用證、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物業項目發放貸款；(ii)向尚未獲有關建設行政主管部門核發二級（或更高）房地產開發資質的物業開發商發放貸款；(iii)向物業開發商自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目（關於經濟適用房和普通商品房，該項35%的標準更改為20%，國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定的其他物業項目則更改為30%）發放貸款；及(iv)向物業開發商發放用於繳交土地出讓金或作為營運資金的貸款。

### 地方法例

雖然《城鎮土地條例》規定了有關土地使用權交易的一般規範，廣東及湖南的市級法例亦就特殊地區內有關出讓和轉讓土地使用權的具體交易作出規管。該等地方法規為數眾多。部分地方法規與國家法例並不一致。中央主管部門的立場是，如果出現不一致，則以國家法例為準。

### 房地產企業的設立

根據《城市房地產管理法》(於二零零七年八月三十日經修訂)，「房地產開發企業」是指從事房地產開發和經營的任何企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》(國務院於一九九八年七月二十日頒佈和實施)，設立房地產開發企業(除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立的條件外)應當具備下列條件：

1. 註冊資本應在人民幣1百萬元以上；及
2. 有超過四名持資格證書的房地產開發或建築工程的專職技術人員及超過兩名持資格證書的專職會計人員。

省、自治區及直轄市人民政府可以根據當地情況，為企業註冊資本和專業技術人員設立較前段所述條件更嚴格的要求。

根據廣東省人民代表大會常務委員會修訂及於一九九七年十月十六日施行的《廣東省房地產開發經營條例》，廣東省房地產開發企業的自有流動資本至少應為人民幣3百萬元，且持有不同資質等級的房地產開發企業應遵守有關專職專業技術人員合適的要求。

根據湖南省人民政府於二零零六年四月十二日頒佈並於二零零六年六月一日施行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，湖南省房地產開發企業的註冊資本至少應為人民幣4百萬元，且持有不同資質等級的房地產開發企業應遵守有關專職專業技術人員合適的要求。

根據《城市房地產管理法》，成立房地產開發企業，須到工商行政管理局進行登記。工商行政管理局應為其辦理登記手續，且僅為符合此法規定的企業頒發營業執照。成立有限責任公司或有限股份公司從事房地產開發及營運的此類企業亦須遵守公司法的相關規定。房地產企業在領取營業執照後的一個月內，應當到登記機關所在地的縣級以上人民政府指定的房地產開發部門備案。

### 房地產開發企業的資質

#### 房地產開發企業資質類別和評級

根據《城市房地產開發經營管理條例》的有關條文，房地產開發企業須於獲得營業執照後30日內到登記機關所在地房地產開發主管部門進行備案。房地產開發主管部門須根據房地產企業資產、專業技術人員以及開發及管理業績評估房地產開發企業的能力水平。房地產開發企業應根據其評估能力水平承建合適的房地產開發項目。

於二零零零年三月二十九日，建設部頒佈《房地產開發企業資質管理規定》。根據此規定，從事房地產開發的企業須申請企業資質等級。未取得房地產投資資質等級證書（以下簡稱資質證書）的企業，不得從事房地產開發業務。

從事房地產開發的企業按照企業特徵分為一、二、三、四四個資質等級。一級資質由省級行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二級及二級以下企業的審批辦法由省、自治區或市級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自領取營業執照後30日內於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日內核實，並向符合條件的任何企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》

有效期為一年。房地產開發主管部門可以視實際情況延長《暫定資質證書》有效期，延長期限最多兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》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。

根據《廣東省房地產開發經營條例》，有意組建房地產開發企業的開發商必須經省或市人民政府或其委託的建設行政主管部門批准，並按規定申請領取開發資質證書。房地產開發企業按資質劃分為一、二、三、四四個等級。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，房地產開發企業劃分為一、二、三、四級資質及暫定資質五個等級。一級資質，由省人民政府房地產開發主管部門初審後，報國務院建設行政主管部門核定。二、三、四級資質及暫定資質，由省人民政府房地產開發主管部門核定。其中，三、四級資質及暫定資質，省人民政府房地產開發主管部門可以委託設區的市、自治州人民政府房地產開發主管部門核定，報該省相關的人民政府備案。資質證書的有效期為三年。《暫定資質證書》的有效期為一年。房地產開發企業因經營情況需要延長《暫定資質證書》有效期的，原核發部門可以批准延長，但延長期不超過兩年。

### **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》的有關條文，企業僅可在其所規定的業務範圍內開發和管理房地產，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業不受其項目規模限制的規限。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可承擔面積250,000平方米以下的項目，承擔業務的具體範圍由省級建設行政主管部門確定。

《廣東省房地產開發經營條例》未明文載列任何房地產項目許可規模的規定。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，一級資質房地產開發商承擔開發項目的建築面積不受限制。二級資質房地產開發商承擔開發項目的建築面積應不得超過250,000平方米。三級資質房地產開發商承擔開發項目的建築面積不得超過150,000平方米。四級資質或暫定資質房地產開發商承擔開發項目的建築面積不得超過50,000平方米。

### 房地產開發企業資質年檢

根據《房地產開發企業資質管理規定》的有關條文，已實行年檢制度檢驗房地產開發企業的資質。對於不符合原定資質條件或者從事不良經營行為的企業，由原資質審批部門予以降級或者註銷資質證書。國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責對一級資質房地產開發企業的資質進行年檢。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、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定管理辦法。

根據《廣東省房地產開發經營條例》，房地產開發商的開發資質實行年檢。

根據《湖南省房地產開發企業資質管理實施細則》，房地產開發商的開發資質亦實行年檢。

### 外商投資於物業開發

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商管理總局及國家外匯管理局聯合頒發《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》（「**第171號文件**」）。第171號文件規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在中國設立的分支及在中國工作或學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購置符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資金至少應為投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清其土地出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘收購中國境內房地產企業，境外投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業註冊資本未全數繳付，或未取得國有土地使用證，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯貸款以人民幣結匯；及(vi)中國或境外投資者在任何合同中不得變相保證可獲固定回報或固定收益。

於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈《商務部辦公廳關於貫徹落實〈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》。根據該通知，總投資超過3百萬美元但未超過10百萬美元的外商投資物業企業，註冊資本須至少應佔總投資的50%，而當總投資少於或等於3百萬美元時，其註冊資本至少應佔總投資的70%。透過股權轉讓及其他方式與國內物業企業合併的外國投資者須妥善安置其原公司職員、清償銀行債務並於外商投資企業營業執照頒發之日後三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓款項。收購外商投資物業企業中方股權的外國投資者，須妥善安置其原公司職工，清償銀行債務，並於外商投資營業執照頒發之日後三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓對價。

商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合發出《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、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**」）。根據第50號通知，地方商務部門須加強適用於外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產開發項目。有意從事物業開發的外商投資公司首先須取得土地使用權，或至少應與相關土地管理機構、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人就取得土地使用權或物業擁有權訂立預約購買協議，否則有關機構將不會批核擬定外商投資房地產公司。有意拓展其業務運營的現有外商投資公司、或有意營運或開發新房地產項目的公司應於審批機關辦理相關程序。

國家外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日發出《國家外匯管理局綜合司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號法規**」）。第130號法規包括第一批已通過商務部備案程序的外商投資房地產項目名單。此外，根據第130號法規，於二零零七年六月一日當日或以後已向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准從海外（包括通過股東貸款及境外商業貸款）借款。此外，未能於二零零七年六月一日後向商務部備案的公司，國家外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記、外匯登記變更及資本賬下的外匯買賣。

二零一一年十二月二十四日，商務部和國家發改委聯合發佈經修訂的目錄，自二零一二年一月三十日生效，其中規定外商投資企業開發和建設高檔賓館、高檔寫字樓及國際會展中心屬於限制類別。禁止外商投資企業建設和經營別墅。外商投資房地產企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的方式成立。於註冊成立之前，企業須獲商務部或其地方機構批准及取得外商投資企業批准證書。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「**第23號通知**」），其中規定，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。根據第23號通知，商務部會每季度隨機抽查五至十間註冊外商投資房地產企業進行抽查。經核查不符合現行規定的任何企業，商務部將通知外匯管理部門取消該企業的外匯登記，並取消其外資統計。

二零一零年四月六日，國務院發出《國務院關於進一步做好利用外資工作的若干意見》，規定目錄中總投資（包括增資）300百萬美元以下的外資鼓勵類或允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由地方政府有關部門核准。

於二零一零年六月十日，商務部發出《商務部關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》。其規定鼓勵類、允許類總投資少於300百萬美元和目錄所述的限制類總投資少於50百萬美元的外商投資企業的設立，由省、自治區或市級商務部機構負責審批。但鼓勵類和允許類總投資高於300百萬美元的外商投資企業的設立，倘不需要國家綜合平衡審核，則由地方審批機關負責審批。

此外，於二零一零年十一月二十二日，商務部頒佈《商務部辦公廳關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，其中規定，對境外資本在中國境內設立房地產企業，不得通過購買及／或出售中國境內已建或在建房地產物業進行套利。各地商務部機構不得審批涉及房地產開發業務的投資性公司。

### 物業服務企業

#### 外商投資物業服務企業

根據產業目錄，物業管理服務屬於允許外商投資類別。外商投資物業服務企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的方式成立。於註冊成立之前，企業須獲商務部或其地方機構批准並應取得外商投資企業批准證書。

#### 物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》(於二零零三年九月一日施行，並於二零零七年八月二十六日經修訂)中的有關國家法規，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》(於二零零四年五月一日施行，並於二零零七年十一月二十六日經修訂)的有關規定，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持文件向工商註冊所在地的直轄市、設區的市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批部門應審核和向企業發放相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業資質等級分為一、二、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產建設主管部門負責二級和三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。設區的市的人民政府房地產建設主管部門負責三級資質證書的頒發和管理，並接受省級及自治區人民政府建設主管部門的指導和監督。

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300,000平方米以下的住宅項目和80,000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20,000平方米以下住宅項目和50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。物業服務企業已施行年檢制度。

根據《廣東省物業管理條例》(於一九九八年十月一日施行，並於二零零八年十一月二十八日經修訂)的有關規定，物業管理的前期，建設公司應當通過招標選聘具有相關資質的物業服務企業；倘投標人不足三人或總建築面積不足50,000平方米，經當地區或縣人民政府物業管理部門批准後，可透過協議的方式，選聘具有相關資質的物業管理企業。

### 選聘物業服務企業

根據《物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且該等業主擁有的建築面積應超過總建築面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘建設單位已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。

### 關於物業服務收費的規定

廣東省物價局、廣東省住房和城鄉建設廳制定關於物業管理服務收費的管理辦法及規定，於二零一零年四月一日實施，以保障業主和物業服務企業的合法權利及權益。

### 園林綠化企業

#### 外商投資園林綠化企業

根據目錄的條文，園林綠化行業屬於允許外商投資類別。根據有關法律及法規，外商投資園林綠化企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的方式成立。於註冊成立之前，企業須就成立外商投資企業獲商務部或其地方機構的批准及取得外商投資企業批准證書。

#### 園林綠化企業資質

根據《城市綠化條例》(於一九九二年六月二十二日頒佈，及於一九九二年八月一日實施)的有關法規，城市綠化工程的設計，應當委託持有相應資格證書的設計單位承擔。

根據《城市園林綠化企業資質管理辦法》(於一九九五年七月四日頒佈，及於一九九五年十月一日實施)及《城市園林綠化企業資質標準》(由二零零七年二月一日起實施)的有關條文，辦法所稱資質，是指企業的人員素質、技術及管理水平、工程設備、資金及效益情況、承包經營能力和建設業績等。城市園林綠化企業應按有關規定向相應的主管部門申請企業的資質等級，經批准取得證書後，方可從事相應的經營活動。

園林綠化企業資質可分為I級、II級和III級。新開辦的城市園林綠化企業，應持所要求文件向城市園林綠化行政主管部門申請資質初審，初審通過後，頒發城市園林綠化企業資質試行證書。城市園林綠化行政主管部門對企業進行正式資質審查驗收，審查合格後，才頒發資質證書。凡通過資質審查並取得城市園林綠化企業資質證書的企業，必須接受資質審查部門的年度審查。

### 僱傭

《中華人民共和國勞動合同法》由全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒佈並於二零零八年一月一日實施。該法例明確規定了勞動合同的簽立、內容及期限以及僱主和僱員的權利和義務(包括最低工資規定)。該法例規定(其中包括)，於招聘時，僱主須如實告知僱員其工作範圍、工作條件、工作地點、職業危害、安全生產狀況、報酬及僱員要求了解的其他事項。此外，除中國勞動合同法禁止或由僱員本身反對者外，僱主亦須與僱員(已簽訂為期兩年的固定期限僱傭合同)簽訂無限期僱傭合同。此外，根據中國《勞動合同法》提述之具體情況，勞動合同終止時，補償金額相等於該僱員的月薪乘以受僱的完整年度數目。僱主亦須向僱員出具終止勞動合同的證明，並於15日內為僱員辦理檔案及社會保險關係轉移手續。僱主須將所有已終止的勞動合同存檔，保留不少於兩年。該法例的實施為僱主及僱員雙方提供保障。本公司將遵守該法例。

此外，根據國務院於二零零七年十二月十四日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《職工帶薪年休假條例》，連續工作超過一年的僱員可按其工作時間長短享有五至15日的有薪假期。若僱員應僱主要求同意放棄休假，可就所放棄的每日假期獲得相當於正常日薪三倍的工資補償。

全國人大常委會於二零零七年八月三十日頒佈的《中華人民共和國就業促進法》自二零零八年一月一日開始生效。該法旨在規範就業援助服務及人力資源市場等僱傭制度。該法明確規定了僱主招聘勞動者的條款，以確保向所有應聘者提供平等的就業機會。該法律規定僱主不得對男子和婦女實施不同的錄用標準，不得單以性別、背景或任何殘疾為由拒絕錄用。此外，僱主不得在勞動合同中規定限制女職工結婚、生育的內容。

### 中國稅務

#### 中國契稅

根據於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接受土地使用權及房屋所有權轉讓的實體和個人。

轉讓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，包括透過出售、贈與和交換進行轉讓（不包括農村集體所有土地管理承包權的轉讓）；
- 房屋買賣；
- 房屋贈與；及
- 房屋交換。

---

## 監管概覽

---

根據《中華人民共和國契稅暫行條例細則》的規定，透過以下方式轉讓土地使用權及房屋所有權亦視為受上述條例的規管：

- 將土地使用權及房屋所有權用作投資；
- 將土地使用權及房屋所有權用於抵債；
- 以獲獎方式取得土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購方式取得土地使用權及房屋所有權。

契稅稅率介乎3%至5%，由中國的省、自治區或直轄市政府機關按照各地區相關物業的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

凡屬下列情況者，可減徵或免徵契稅：

- 國家機關、事業單位、社會團體及軍事單位接納土地及房屋，用於辦公、教學、醫療服務、科研和軍事設施的，免徵契稅；
- 城鎮職工按有關法律及法規規定第一次購買國有住房的，免徵契稅；
- 因不可抗力災害令住房毀壞或損失而重新購買住房的，經批准後酌情准予減徵或者免徵；及
- 財政部規定的其他任何減徵或免徵情況。

如有關土地或房屋及用途改變不再屬於上述範圍，則不可減徵或免徵契稅，同時須按減徵或免徵稅款的相同金額補繳契稅。

## 所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的相關實施條例（均於二零零八年一月一日生效），將向中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營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准許企業繼續享有經若干過渡條例調整的現享稅項優惠，據此，二零零八年一月一日前按15%的中國企業所得稅率繳稅的企業可繼續享有低稅率優惠，並在中國企業所得稅法生效日期起五年內逐漸過渡至新企業所得稅稅率，即於二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年分別按18%、20%、22%及24%的稅率納稅以及自二零一二年起按新法定企業所得稅率25%納稅。此外，根據過渡條例，在中國企業所得稅法頒佈日期前成立且已獲授稅項減免期（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法或法規繼續享有稅項減免期直至屆滿。

根據自二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法，外商投資企業向外國投資者派發之股息須繳納20%的預扣稅，惟中國政府與其他司法管轄區之間達成的稅收條約另有規定者則除外。然而，由於中國與香港於二零零六年八月二十一日簽訂徵稅條約，於香港註冊成立的公司自其持有25%或以上權益的中國註冊成立公司收取之股息須繳納5%的預扣稅。此外，中國國家稅務總局於二零零九年十月二十七日頒佈稅務通知或國稅函第601號，規定並無實質業務的「導管公司」或空殼公司並不享有稅收條約優惠，並會按照「實質重於形式」的原則進行實益擁有人分析，判定是否給予稅收條約優惠。

根據中國企業所得稅法實施條例，倘若於中國境外註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國境內，則該企業可被視為中國稅務居民企業，並須按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自其他合資格中國稅務居民收取之股息將免徵企業所得稅。然而，負責徵收預扣稅的中國外匯管制機關並無就中國企業所得稅向視為居民企業的實體頒佈對外匯款手續的相關指引。因此，於未來發出關於新的「居民企業」分類的指引可導致向非中國企業股東或非中國個人股東就彼等收取外國企業的股息分別徵收20%預扣稅或20%潛在預扣稅。

### 營業稅

根據國務院於二零零八年十一月十日頒佈並於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部及國家稅務總局於二零零八年十二月十五日頒佈並於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產、其地上建築及附著物適用的稅率為5%。

於二零零六年五月三十日，國家稅務總局發出《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。該通知規定（其中包括），自二零零六年六月一日起，將對自原始購買後五年內出售的住宅物業須按總售價徵收營業稅，而對自原始購買後五年或以後出售的普通住宅物業，免徵營業稅；對自原始購買後五年或五年以後出售的非普通住宅物業，則按售價與原始購買價之間的差額徵收營業稅。

於二零一一年一月二十七日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定，自二零一一年一月二十八日起：

- 個人轉讓持有不足五年的住宅物業須全額徵收營業稅；
- 個人轉讓持有五年或以上的非普通住宅物業按照差額徵收營業稅；及
- 個人轉讓持有五年或以上的普通住宅物業，免徵營業稅。

### 土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則，土地增值稅適用於境內及外國投資者，不論彼等是企業實體或個人。土地增值稅須於增值時繳付，即銷售所得款經扣除各項指定項目後的結餘。土地增值稅乃按介乎30%至60%的累進稅率計算。倘納稅人建造普通住房而增值額未超過中國法律准許的可扣減項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。然而，倘增值額超逾

可扣減項目總和的20%，則該等豁免將不再適用，而納稅人將須就增值總額繳納土地增值稅（經計及可扣減項目）。該等可扣減項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的款項；
- 開發土地及興建物業的成本和費用；
- 新建樓宇及設施的建設成本和費用，或舊樓宇及構築物的經評估價值；
- 與轉讓房地產有關的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

土地增值稅乃以增值額（即上文所述的結餘）按介乎30%至60%的累進稅率計算。

增值額	增值稅稅率(%)
部分	
不超過可扣除項目的50% . . . . .	30
超過可扣除項目的50%但不超過100% . . . . .	40
超過可扣除項目的100%但不超過200% . . . . .	50
超過可扣除項目的200% . . . . .	60

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈，於一九八八年十一月一日生效，並於二零零六年十二月三十一日經修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地土地使用稅按有關土地面積徵收。根據國家稅務總局於一九九七年三月二十七日頒佈的《關於外商投資企業免徵土地使用稅問題的批復》，將向外商投資企業徵收土地使用費而非土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於二零零六年十二月三十一日經國務院修訂。截至二零零七年一月一日，將向外商投資企業徵收土地使用稅。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。於二零零七年六月一日，國家稅務總局頒佈《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復》並重申上述各點。

### 房產稅

根據二零零八年十二月三十一日頒佈的《中華人民共和國國務院令第546號》，自二零零九年一月一日起，所有在中國擁有或使用房地產的企業、組織及個人，應按國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》中提述的計算方法繳納房產稅，根據該條例，房產稅乃根據剩餘原賬面值（視乎該房地產所在位置而定），按稅率1.2%計算，或根據房地產衍生的租賃收入按稅率12%計算。

### 外匯

於一九九三年十二月二十八日，國務院下轄的中國人民銀行頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並於一九九四年一月一日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制，實施有條件兌換經常賬項目的人民幣，由各銀行建立外匯結匯與付匯制度，並統一官方人民幣匯率與調劑中心的人民幣市場匯率。於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，載有中國企業、經濟和社會組織買賣外匯的詳細監管規定。

中國規管外匯的主要條例為國務院於一九九六年一月頒佈及於一九九七年一月以及二零零八年八月修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》。根據這些條例，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股息支付，惟就支付資本開支（例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資）則不可自由兌換，除非事先取得國家外匯管理局的批准。

根據該《外匯管理條例》，中國外商投資企業可透過提供證明貿易及服務相關外匯交易的商業文件，就該等交易購入外幣，而毋須獲外國家匯管理局批准。彼等亦可將外幣匯出以清償外匯債務或支付股息。然而，在執行該等法律方面擁有重大行政酌情權的有關中國政府機構，可限制或不批准外商投資企業於未來購入及匯出外幣。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到限制及須取得國家外匯管理局的批准。

根據國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日發出的《國家外匯管理局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》，或國家外匯管理局第75號通知的規定，(i)境內居民設立或控制用於境外股權融資（包括可轉換債務融資）的境外特殊目的公司之前，須向所在地外匯管理局分局辦理登記手續；(ii)倘境內居民將境內企業資產或股本權益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本權益後進行境外融資，須就其持有境外特殊目的公司的權益及其權益變動，在所在地外匯管理局分局辦理登記手續；及(iii)倘境外特殊目的公司在中國境外發生資本變動或合併及收購等重大資本變更事項，該境內居民須於有關事項發生當日起30日內向所在地外匯管理局分局辦理登記該等變更。於二零零七年五月及二零零九年五月，國家外匯管理局就外匯管理局登記程序向其地方分局發出指引，以加強根據國家外匯管理局第75號通知對登記進行監管，並向境外特殊目的公司的境內附屬公司施行責任以協調及監管有關中國居民完成登記。

根據國家外匯管理局第75號通知的規定，不遵守上述登記程序者，其在中國境內附屬公司的外匯交易活動將被限制，並影響其向境外特殊目的公司分派股息的能力。不遵守登記程序者亦將受到懲罰，如被勒令將非法匯出中國的外幣匯入中國及繳付該金額最多30%以上但不超過該金額的罰款。

於二零零六年七月十一日，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聯合發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「**第171號文件**」）。第171號文件規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自住房地產；境外機構在中國設立的分行或代表辦公室及在中國工作或學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購買符合實際需要的自用或自住商品住房；(ii)投資總額超過10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資金不得低於其投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，方可申請正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘收購中國境內房地產企業，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業未全數繳付其註冊資本，或未取得國有土地使用證，或開發項目內部資金少於投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯借款兌換為人民幣；及(vi)中國或外國投資者不得在任何文件中作出任何承諾，以保證合同一方獲固定回報或變相固定回報。

---

## 監管概覽

---

根據第171號文件，商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合發佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、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，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產開發項目。至於有意從事物業開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權，或至少與相關土地管理機構、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人訂立合同前購買協議，否則有關機構將不會批准外商投資房地產公司。至於有意擴展業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產開發項目的營運或開發的公司，該等公司應於審批機關辦理相關手續。

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)併購境內房地產企業，並禁止房地產合資企業的中國或外國投資者達成任何旨在為任何一方帶來固定回報的協定。一旦外商投資房地產企業經地方部門批准成立後，應即時向商務部就批准事宜備案。

外匯管理局的地方管理機關及指定外匯銀行對未能符合商務部備案要求或通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產公司不予辦理購買外匯及結匯手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司發出《國家外匯管理局綜合司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號法規**」)。第130號法規包括第一批通過商務部備案程序的外商投資房地產項目名單。

根據第130號通知，成立外商投資房地產企業須向商務部登記。然而，向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准從海外(包括通過股東貸款及境外商業貸款)借款。此外，未能於二零零七年六月一日後向商務部備案者，國家外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記或外匯登記變更或資本賬戶項下售匯及購匯手續。

於二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局頒佈《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**」)，通過限制所轉換人民幣的用途，對外商投資企業將外幣轉換為人民幣進行規管。第142號通知規定轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金僅可使用於經適用政府機關批准的相關外商投資企業業務範圍；除非另有明確規定，否則不可用於中國境內的股權投資或收購。此外，國家外匯管理局亦加強了轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金流動及用途的監管力度。使用外匯於中國投資房地產業務的境外控股公司一般須通過作為外資房地產公司成立的中國附屬公司運營房地產，及透過股本注資投資該等外資中國附屬公司。此外，境外控股公司從境外匯款前，須向商務部辦妥必需的備案程序。未經國家外匯管理局批准，不得更改上述人民幣資金的用途，且在任何情況下，不得用作償還或預付人民幣貸款(倘該等貸款尚未使用)。違反第142號通知將會受到嚴懲，例如處以相關外匯管理規例所規定的高額罰款。