

## 設立房地產開發企業

根據全國人大常務委員會所頒佈於一九九五年一月生效並於二零零七年八月及二零零九年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「城市房地產法」)，房地產開發企業指以營利為目的從事房地產開發及經營的企業。根據國務院於一九九八年七月頒佈並於二零一一年一月修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發經營管理條例」)，從事房地產開發的企業須符合下列規定：

- 註冊資本達人民幣100萬元或以上；及
- 有四名或以上持相關資格證書的專業房地產／建築工程專職技術人員，以及兩名或以上持相關資格證書的專職會計人員。省、自治區或中央政府直轄市級機構可就房地產企業的註冊資本和專業資格提出更嚴格的要求。

省、自治區或直轄市的當地政府可根據當地情況，對房地產開發企業的註冊資本及專業人員要求作出更嚴格的規定。

成立房地產開發企業的開發商須向工商行政管理局申請登記。開發商自領取營業執照之日起30日內，亦須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。倘設立外商投資企業從事房地產開發及經營業務，則還須依照中國的外商投資企業法律及行政法規的相關規定，申請在中國進行外商投資的批文。

根據商務部及發改委於二零一一年十二月頒佈的《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外商投資產業；別墅的建設與經營屬於禁止外商投資產業；其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

擬從事房地產開發及經營業務的外商，可依據中國有關外商投資企業的法律及行政法規規定，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業，惟須經有關外商投資監管機關批准。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目(不包括經濟適用房項目)資本金比例由20%或以上提高至35%或以上。

根據國務院於二零零九年五月頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，為應對全球金融危機及擴大內需，保障性住房及普通商品住房項目的資本金比例下限由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例下限由35%調整為30%。

二零零六年七月，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、工商行政管理總局及國家外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。

根據該意見，外商投資中國房地產市場須符合以下要求：

- 境外機構或個人在中國購買非自用房地產，須遵循商業存在原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關政府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。
- 倘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)，則註冊資金不得低於企業投資總額的50%。倘投資總額低於1,000萬美元，註冊資金以現行規定者為準。
- 外商投資房地產開發企業轉讓項目或股份，以及境外投資者收購境內房地產開發企業，須獲商務主管部門嚴格按照有關法律、法規及政策規定審批。投資者須提交：(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)國有土地使用證；(c)相關建設主管部門出具的變更登記證明；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明。
- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式收購境內房地產企業，或收購合資企業的境內投資者股權，須妥善安置房地產企業的僱員及償還銀行貸款，並以自有資金一次過支付轉讓價。對有不良紀錄的境外投資者，不允許其在中國從事上述房地產業務。

二零零六年八月，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〉有關問題的通知》。

該通知規定，倘外商投資房地產企業投資總額超逾300萬美元，則註冊資本不得低於投資總額的50%；倘投資總額為300萬美元或以下，則註冊資本不得低於投資總額的70%。

二零零六年九月，國家外匯管理局及建設部頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知載有關於境外企業及個人購買房地產程序的具體規定。該通知亦要求，倘外商投資房地產企業未有全數支付註冊資本或未取得國有土地使用證或令項目開發資金達致項目投資總額的35%，則不得借入外債，且外匯管理局不予受理該企業的外債登記或批准將外債轉換為人民幣。

凡境外企業或個人通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業的國內股東股權，倘未有以自有資金一次過支付轉讓價，則外匯管理局不予受理有關企業／個人的外匯登記或變更。

二零零七年五月，商務部及國家外匯管理局頒佈《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》(「第50號通知」)。根據通知，地方商務機關應加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格控制外資投資高檔房地產開發項目。設立外商投資房地產公司應取得土地使用權、房屋或其他建築物所有權，或至少已與相關土地管理部門、土地開發商或房屋或其他建築物擁有人簽訂預約購買協議，否則，審批部門不予批准設立有關公司。現有外商投資公司有意從事房地產開發或經營業務，或有意從事新房地產項目經營或開發，須向審批部門辦理擴大業務範圍或規模的相關手續。

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)收購或併購境內房地產企業，亦禁止外商投資房地產企業的中方或外方投資者為彼此任何一方達成任何固定回報相關條款或任何變相回報條款。

地方商務部主管部門批准設立外商投資房地產公司後應向商務部備案。倘外商投資房地產企業未有完成商務部的備案或未有通過年審，地方外匯管理部門及指定外匯銀行不會為有關外商投資房地產企業的資本項目辦理結售匯手續。

國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈《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業。根據第130號通知，二零零七年六月一日或以後已報商務部備案(包括出於設立及增資)的外商投資房地產企業，不得借入境外資金(包括股東貸款及境外商業貸款)，亦不得辦理外債的外匯結算。此外，二零零七年六月一日或以後取得外商投資批准證書而未有報商務部備案者，國家外匯管理局或其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的結售匯手續。

二零一三年五月十日，國家外匯管理局發出《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**」)，規定於二零一三年五月十三日廢除第130號規則，惟第130號規則所列明有關外商投資房地產企業借入外債的限制措施已反映在國家外匯管理局於二零一三年四月二十八日頒佈的《外債登記管理辦法》(「**第19號通知**」)。

商務部於二零零八年六月發佈《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部門核實外商投資房地產企業的備案材料。第23號通知規定，設立(包括增加註冊資本)外商投資房地產企業須符合項目公司僅限於經營經批准的單一房地產項目的原則。

商務部辦公廳於二零一零年十一月發佈《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買賣竣工及／或在建房地產物業創收。地方商務主管部門不得受理涉及房地產開發及管理的投資公司的註冊。

### 房地產開發企業的資質

根據建設部於二零零零年三月頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發企業須按照上述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業務。建設部負責監督全國房地產開發企業的資質，縣級或以上地方房地產開發主管部門則負責監督本地區房地產開發企業的資質。根據資質管理規定，房地產開發企業分為四個等級。

- 一級資質由有關省級建設主管部門初步審查，再由建設部作最終審批。一級資質房地產開發企業的房地產項目的規模不受限制，可在全國任何地區承接房地產開發項目。
- 二級資質或二級資質以下的審批辦法由有關省級建設主管部門制定。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可承接建築面積少於250,000平方米的項目，惟具體規模須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會根據房地產開發企業僱傭的專業人員、財務狀況及經營業績，審查有關房地產開發企業遞交的資質登記申請。通過資質審查的房地產開發企業將獲資質審查機關發出相應等級的資質證書。任何資質等級的開發企業僅可從事獲批准業務範圍內的房地產開發及經營業務，而不得越級承接業務。

根據資質管理規定，各級房地產開發資質如下：

- **一級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣50百萬元；(2)須有超過五年的房地產開發經驗；(3)過去三年累計已竣工建築面積不得少於300,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4)建設工程質量合格率連續五年為100%；(5)房屋建築的已竣工建築面積超過150,000平方米，或去年已作出開發相應建築面積所需資本投資；(6)專業管理團隊須有不少於40名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於20人，持有專

業資格證書的會計師不得少於四名；(7)工程技術、財務及統計等負責人須持有中級或以上職稱；(8)須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行《住宅質量保證書》及《住宅使用說明書》制度；及(9)不得發生任何重大工程質量事故。

- **二級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣20百萬元；(2)須有超過三年的房地產開發經驗；(3)過去三年累計已竣工建築面積不得少於150,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4)建設工程質量合格率連續三年為100%；(5)房屋建築的已竣工建築面積超過100,000平方米，或去年已作出開發相應建築面積所需資本投資；(6)專業管理團隊須有不少於20名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於10人，持有專業資格證書的會計師不得少於三名；(7)工程技術、財務及統計等負責人須持有中級或以上職稱；(8)須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行《住宅質量保證書》及《住宅使用說明書》制度；及(9)不得發生任何重大工程質量事故。
- **三級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣8百萬元；(2)須有超過兩年的房地產開發經驗；(3)累計已竣工建築面積不得少於50,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4)建設工程質量合格率連續兩年為100%；(5)專業管理團隊須有不少於10名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於五人，持有專業資格證書的會計師不得少於兩名；(6)工程技術及財務等負責人須持有中級或以上職稱，而其他部門(包括統計)負責人須持有初級或以上職稱；(7)須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行《住宅質量保證書》及《住宅使用說明書》制度；及(8)不得發生任何重大工程質量事故。
- **四級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣1百萬元；(2)須有超過一年的房地產開發經驗；(3)已竣工建設工程質量合格率須為100%；(4)專業管理團隊須有不少於五名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，持有專業資格證書的會計師不得少於兩名；(5)工程技術負責人須持有中級或以上職稱，財務負責人須持有初級或以上職稱，且須委任專業統計師；(6)須在商品住宅物業銷售中實行《住宅質量保證書》及《住宅使用說明書》制度；及(7)不得發生任何重大工程質量事故。

此外，根據資質管理規定，新成立的房地產開發企業須於營業執照日期起計30日內向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資質的要求。

證書有效期為1年。房地產開發監管機構可視乎開發商的經營狀況延長暫定資質證書的有效期，惟不得續期超過兩年。倘於暫定資質證書頒發日期後一年內並無進行任何開發項目，則不得續期暫定資質證書的有效期。

根據二零零一年八月六日起實施的《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》(蘇建房[2001]250號)(「江蘇實施細則」)，房地產開發商申請資質證書須滿足的條件與資質管理規定的差異如下：

- **一級資質：**在註冊資本、項目開發經驗總年數、建設工程質量合格率、專業人員數量及資質、質量控制系統及不得發生任何重大工程質量事故之規定方面，申請一級資質的江蘇房地產開發商須符合資質管理規定所規定的相同條件。然而，江蘇實施細則載有對已開發總建築面積及累計資本投資的不同規定。根據江蘇實施細則，申請一級資質的房地產開發商須符合以下條件：(1)過去三年已竣工累計建築面積不得少於300,000平方米，或就房地產開發作出的累計資本投資超過人民幣300百萬元；及(2)房屋建築的已竣工建築面積超過150,000平方米，或去年就房地產開發作出的資本投資超過人民幣150百萬元。
- **二級資質：**在註冊資本、項目開發經驗總年數、建設工程質量合格率、專業人員(建築施工專業人員除外)數量及資質、質量控制系統及不得發生任何重大工程質量事故之規定方面，申請二級資質的江蘇房地產開發商須符合資質管理規定所規定的相同條件。然而，江蘇實施細則載有對已開發總建築面積、累計資本投資與建築施工專業人員數量及資質的不同規定。根據江蘇實施細則，申請二級資質的房地產開發商須符合以下條件：(1)過去三年已竣工累計建築面積不得少於150,000平方米，或去年房屋建築的已竣工建築面積超過80,000平方米；(2)過去三年就房地產開發作出的累計資本投資超過人民幣150百萬元，或去年就房地產開發作出的資本投資超過人民幣80百萬元；及(3)具備中級或以上職稱的建築施工管理人員數目不得少於四名。
- **三級資質：**在項目開發經驗總年數、已竣工建設工程質量合格率、專業人員數量及資質、質量控制系統及不得發生任何重大工程質量事故之規定方面，申請三級資質的江蘇房地產開發商須符合資質管理規定所規定的相同條件。然而，江蘇實施細則載有對註冊資本、已開發總建築面積及累計資本投資的不同規定。根據江蘇實施細則，申請三級資質的房地產開發商須符合以下條件：(1)須有超過一年的

房地產開發經驗；(2)過去三年已竣工累計建築面積不得少於50,000平方米，或去年房屋建築的已竣工建築面積超過30,000平方米，或過去三年就房地產開發作出的累計資本投資超過人民幣50百萬元，或去年就房地產開發作出的資本投資超過人民幣30百萬元；(3)建設工程質量合格率为100%；及(4)具備中級或以上職稱的建築施工管理人員數目不得少於兩名。

- **四級資質：**在註冊資本、專業人員(建築施工專業人員除外)數量及資質、質量控制系統及不得發生任何重大工程質量事故之規定方面，申請四級資質的江蘇房地產開發商須符合資質管理規定所規定的相同條件。然而，江蘇實施細則載有對項目開發經驗總年數、已開發總建築面積、累計資本投資、建設工程質量合格率为與建築施工專業人員數量及資質的不同規定。根據江蘇實施細則，申請四級資質的房地產開發商須符合以下條件：(1)註冊資本不得少於人民幣4百萬元；及(2)過去三年已竣工累計建築面積不得少於20,000平方米，或去年房屋建築的已竣工建築面積超過10,000平方米，或過去三年就房地產開發作出的累計資本投資超過人民幣20百萬元，或去年就房地產開發作出的資本投資超過人民幣10百萬元。

此外，根據江蘇實施細則，房地產開發商須於暫定資質證書到期前一個月內向註冊機構所在地的當地房地產開發主管部門申請延長暫定資質證書的有效期或查驗相關資質等級。省級建設行政管理部門須根據該地區市級房地產開發主管部門的初審意見以及開發商的發展及經營狀況，將暫定資質證書的有效期續期一年或查驗有關資質等級。

物業開發商的資質須進行年檢。建設部或其受託機構負責一級資質房地產開發企業的年檢，省級建設主管部門則制定二級資質或二級資質以下房地產開發企業的年檢辦法。

## 房地產項目開發

根據發改委於二零零四年十月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資(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)5,000萬美元或以上的限制類外商投資項目，須獲發改委批准。其他境內外商投資項目僅需地方部門批准。

根據國務院於二零一零年四月六日頒佈的《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》及發改委於二零一零年五月四日頒佈的《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，

《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須由相關省發改委核准，惟目錄規定須由國務院有關部門核准者除外。限制類項目的核准權暫不會下放至地方部門。

根據商務部於二零一零年六月十日頒佈的《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成立及變更，須由省級商務主管部門審查、批准及管理。

根據國務院於一九九零年五月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「出讓和轉讓暫行條例」)，中國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支付土地出讓金，作為獲授權在指定期限內使用土地的代價。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經濟活動。根據城市房地產法及出讓和轉讓暫行條例，市或縣級土地管理部門可與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，出讓土地使用權。土地使用者須按土地使用權出讓合同規定支付土地出讓金。土地使用者在悉數支付土地出讓金後，可向土地管理部門登記，領取土地使用權證作為取得土地使用權的憑證。城市房地產法及開發經營管理條例規定，除根據中國法律或國務院行政法規規定可以劃撥方式無償取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權須以出讓方式取得。除非經中國相關政府機關批准並依照其規定繳納土地出讓金，否則政府劃撥的土地不得轉讓。

建設單位或開發商在進行建設項目可行性研究時，須根據國土資源部先後於一九九九年三月頒佈及二零零一年七月頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》(於二零一零年十一月修訂)及《建設項目用地預審管理辦法》(於二零零四年十月及二零零八年十一月修訂)，向相關土地管理部門提出建設用地預審申請。受理預審申請的土地管理部門會依據土地利用總體規劃及政府土地供應政策，對建設項目的各方面進行預審，然後在通過預審的情況下出具預審批准。市或縣級土地管理部門會與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，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，土地使用者如根據土地出讓制度獲取土地使用權，須根據土地使用權出讓合同訂明的用途開發土地，並須在土地使用權出讓合同協定的期限內動工開發土地。

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並於二零一二年六月修訂的《閒置土地處置辦法》，土地使用者自國有建設用地使用權出讓合同或劃撥決定書規定的動工日期



起滿一年後仍未動工開發的土地，即為閒置土地。已開發土地面積小於土地使用權出讓合同之土地總面積的三分之一或開發費用低於該項目投資總額四分之一的土地，以及暫停開發一年或以上的土地，亦可認定為閒置土地，或須繳納土地閒置費甚至遭沒收。

根據《閒置土地處置辦法》，倘土地使用者自動工日期起滿一年仍未動工開發，則地方土地管理部門獲地方政府批准後可向土地使用者徵收相當於土地出讓金20%的「土地閒置費」，土地閒置費不得計入成本。倘土地使用者在有關期限後滿兩年仍未動工開發有關土地，則地方土地管理部門獲地方政府批准後可沒收土地使用者的土地使用權而不予賠償。然而，倘未有動工開發及施工是由於不可抗力事件或因政府行動導致，則前述罰則並不適用。倘土地使用者違反法律或法規、合同責任或土地分配函書規定惡意囤地或炒地，則地方土地主管部門不得受理有關土地使用者的新用地申請，亦不得辦理其所持閒置土地的轉讓、出租、抵押及變更登記。有關地方土地管理部門須將閒置土地的資料告知財務主管部門。

二零零八年一月三日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，敦促充分有效利用現有建設用地，亦強調嚴格執行現行閒置土地處置規定。土地閒置滿兩年，須依照法律及法規無償收回，並重新安排作其他用途；倘不符合法定收回條件，須通過改變用途、等價置換、安排臨時使用或納入政府儲備等方法及時處置及充分利用。倘土地閒置滿一年而不足兩年，須按土地出讓金或轉讓價的20%徵收土地閒置費。金融機構不得向非法用地項目提供貸款且有關項目不得獲准公開上市。

根據建設部於一九九二年十二月頒佈並於二零一一年一月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地使用權出讓合同的受讓方(即房地產開發企業)須再向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。房地產開發企業取得有關許可證後，會組織必需的規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案亦須依據全國人大常務委員會於二零零七年十月頒佈並自二零零八年一月一日起生效的《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，並於獲有關部門批准後獲城市規劃主管部門出具建設工程規劃許可證。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，倘建設單位取得土地使用權批文但未取得建設工程規劃許可證，須退還土地或補償有關人士。有關主管部門須沒收有關土地使用權批文。倘建設單位未取得規劃許可證而開始項目建設或違反規劃許可證的規定，則由地方規劃主管部門以責令停建、基於施工成本處以罰款或拆除竣工建築物的方式施加處罰。

根據國務院於二零一一年一月二十一日頒佈的《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建築物。建設單位禁止參與搬遷活動。

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一九九九年十月頒佈並於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級或以上建設主管部門申領建築工程施工許可證。

發展房地產項目須符合有關建築工程質量、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、法規以及相關合同的規定。根據建設部於二零零零年六月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》（「驗收規定」），項目竣工後，房地產開發企業須組織有關政府機關及專家進行竣工驗收，亦須根據建設部於二零零零年四月頒佈並於二零零九年十月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》呈報竣工驗收詳情。房地產開發項目圓滿通過必要的驗收後方可交付。倘房地產項目實行分期開發，則可分期驗收。

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》。根據該等法律及法規，房地產開發企業在取得有關部門審批前須提交環境影響報告後方可動工。建設項目竣工後，建設單位須向環境保護主管部門遞交該建設項目所需配套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》。根據該等法律及法規，城市新建民用建築須建造戰時用於防空的地下室。倘任何建設項目基於任何地質原因無法建造地下室，則須支付替代場所的建設費用。防空建築物的投資方有權享有使用防空建築物所產生的任何利益，並在平時管理防空建築物。民用防空建築物須在有關防空主管部門備案。

若干法律及法規對房地產開發的消防事宜有具體規定，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》。根據該等法律及法規，房地產項目須在動工前獲得公安消防機關的消防設計的審批或備案，並須通過消防竣工驗收。

## 物業開發用地

一九八八年四月，全國人大修訂《中華人民共和國憲法》，允許有償轉讓土地使用權。其後於一九八八年十二月，全國人大常務委員會修訂《土地管理法》，允許有償轉讓土地使用權。

根據現行中國土地管理的法律及法規，除採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地僅可以出讓方式取得。

二零零二年五月，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「規定」），該規定於二零零二年七月一日起實施，並於二零零七年九月修訂。根據規定，所有商業、旅遊、娛樂及商品住宅用地須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

二零零三年九月二十四日，國土資源部頒佈《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》（二零一零年十二月修訂），規定須嚴格控制高檔商品住房的土地供應。

根據國土資源部於二零零三年十月十三日頒佈的《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》，倘土地開發違反土地利用總體規劃，則該土地須恢復原用途，惟倘該土地已開發建設而無法恢復原用途，則須修改土地利用總體規劃，保持基本農田、耕地及建設用地各自的總量不變。同樣，儘管已正式獲批，惟倘土地開發項目缺乏施工可行性或項目資金短缺，則土地仍須恢復為耕地或原用途。已供應作建設用地的閒置土地，須按規範閒置土地的有關規定處置。然而，倘地方政府已預先審批或地方政府與開發商已於二零零二年七月一日前簽訂項目開發合同，則另當別論。二零零四年三月二十一日，國土資源部與監察部聯合頒佈《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》，明確規定二零零四年八月三十一日後不得以協議方式轉讓土地使用權。

二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定必須透過招標、拍賣或掛牌方式授出房地產開發用地，而中低價位及／或中小戶型的普通商業住宅（含經濟適用房）及廉租住房的土地供應須獲得優先權，而低密度及／或大型住房的土地供應須受嚴格限制。此外，該通知規定須暫停新別墅項目的土地供應。

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、中國監察部及中國國家審計署聯合發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定從中國政府購買土地的最低首付為土地出讓金的50%。該通知亦規定有關土地使用權出讓合同規定的分期付款

款期限不得超過一年，惟特殊項目經有關政府部門集體批准後，有關土地使用權出讓合同規定的分期付款期限為兩年。拖欠土地出讓金的開發商不得購買新土地。有關新訂規則亦禁止地方政府向開發商提供優惠或允許彼等緩繳款項，惟國務院規定的情況除外。

二零一零年三月，中國國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，縮短土地中標人支付地價的期限。根據國務院於二零一零年四月發佈的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，房地產開發企業參與土地競拍、開發及建設時，其股東不得違規向其提供貸款、借貸、擔保或其他相關融資活動。

二零一零年九月，國土資源部及建設部發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，內容有關土地主管部門須禁止從事非法活動(例如採用欺詐手段獲取土地使用權、非法轉讓土地使用權及因開發商或其控股股東的過失導致土地閒置超過一年)的房地產開發企業及其控股股東參與土地招標程序，直至非法活動得以糾正。

二零一一年一月，國務院發佈《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》，倘房地產開發企業未取得施工許可證或自劃撥房地產開發用地起兩年內仍未動工，則沒收已授出的土地使用權，並處以閒置土地罰款。倘房地產開發投資(不含土地出讓金)不足目標項目總投資的25%，則房地產開發企業亦不得轉讓土地及房地產開發項目。國土資源部於二零一二年二月十五日發佈《關於做好2012年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，規定土地使用者須不遲於項目開竣工之時向國土資源管理部門提交書面報告。

## 商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售(「預售」)及商品房現售(「現售」)。商品房通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件後方可現售。開發商須在商品房現售前(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。

商品房預售須根據建設部於一九九四年十一月頒佈並先後於二零零一年八月與二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)及開發經營管理條例的規

定執行。根據《預售管理辦法》，商品房預售須辦理若干手續。根據開發經營管理條例及《預售管理辦法》，商品房預售前須取得預售許可證。開發商在商品房落成前進行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：

- 已悉數支付出讓有關土地使用權的購買價及取得土地使用權證；
- 持有建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 投入開發預售商品房的資金佔項目總投資25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及
- 已透過預售登記取得商品房預售許可證。

商品房預售所得款項須用於有關項目建設。

根據《商品房銷售管理辦法》，房地產開發商不得以折扣銷售或變相返本銷售方式銷售商品房。房地產開發商不得以售後包租或變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

根據國務院辦公廳發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府應根據本地實際情況合理確定預售的最小規模，不得分層或分單元發放預售許可證。

二零一零年四月，中國住房和城鄉建設部發佈《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》，載列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。獲相關預售許可證後十日內，房地產開發商須就可供預售的單位及各單位售價的所有相關資料發佈公告。

## 房地產轉讓

根據城市房地產法及建設部於一九九五年八月頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可通過買賣、贈與或其他合法方式將房地產轉予他人或法人實體。房地產轉讓時，房屋所有權及房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。轉讓當事人須簽訂房地產書面轉讓合同並在轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產主管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：

- 已按土地使用權出讓合同規定付清轉讓土地使用權的土地出讓金，並取得土地使用權證；及
- 倘屬房屋建設開發項目，則須完成開發投資總額的25%以上；或
- 倘屬成片土地開發項目，則須按規劃建設，完成給排水、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，並平整形成工業用地或其他建設用地。
- 倘房地產已經竣工，則須取得房屋所有權證。

原先以出讓方式取得土地使用權的房地產轉讓後，土地使用權的使用年限為土地使用權出讓合同規定的原使用年限減原土地使用者已使用年限後的剩餘年限。受讓方有意改變原出讓合同規定的土地用途前，須事先取得原土地使用權出讓方及有關市或縣級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重新簽訂新土地使用權出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

倘原先以劃撥方式取得土地使用權，經有國務院規定之必要批准權的政府批准，此劃撥方式可改為出讓土地使用權。有必要批准權的政府機關批准上述變更後，受讓方須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

全國人民代表大會於一九九九年三月頒佈中國合同法，自一九九九年十月生效。合同法界定租賃合同為出租人將租賃物交付承租人使用或用以獲利而承租人支付租金的合同。

租期不得超過20年，超出首20年的租期無效。當事人可於租期屆滿時續期，惟續期年期自續期當日起不得超過20年。續期六個月或以上須訂立書面租約，否則視為無限期租賃。

根據城市房地產法及住房和城鄉建設部於二零一零年十二月頒佈並自二零一一年二月生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃當事人須簽訂租賃合同。中國的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須向房屋所在地市或縣級房地產管理部門登記備案。

## 房地產抵押

根據《中華人民共和國物權法》、城市房地產法、全國人大常務委員會於一九九五年六月頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押合法取得所有權的房屋時，該房屋佔用土地的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的土地時，該土地上的房屋所有權須同時抵押。抵押人與承押人須簽訂書面抵押合同。國家實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人須向房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。抵押依法取得房屋所有權證的房地產時，登記機關登記抵押時須在原房屋所有權證「他項權利」作出記載，並向承押人頒發房屋他項權證。抵押預售商品房或在建工程時，登記機關登記抵押時須在抵押合同上作詳細記載。倘房地產在抵押期間竣工，則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。

中國人民銀行於二零零三年六月頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放房地產業務貸款須符合以下要求：

- 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、並無拖欠工程款的房地產開發商。貸款須重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，適當限制大戶型及／或大面積豪華商品房及別墅等房地產項目。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發商，須嚴格審批新增房地產開發貸款並密切監控。
- 商業銀行不得向並無「國有土地使用權證」、「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」的房地產開發商貸款。
- 申請銀行貸款的房地產開發商的自有資金(如擁有人權益)不得低於項目所需總投資的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僅可用於本地區的房地產開發項目，不得跨地區使用。
- 商業銀行僅可對購買主體結構已封頂住房的個人發放住房貸款。對於申請個人住房貸款購買第一套住房單位的借款人，首付維持20%。對於購買第二套以上(含第二套)住房單位的借款人，須適當提高首付比例。

- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限不得超過10年，所購商品房須為如期竣工及經相關政府驗收的房屋。

對於套型建築面積為90平方米或以上的住房單位，首付隨後提高至房產價款的30%，於二零零六年六月一日生效。請參閱下文「一 穩定住房價格的措施」。

在國務院於二零零三年八月發佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中，政府採取一系列措施調控房地產市場，其中包括加強經濟適用房的建設及管理、增加普通商品住房供應及控制高檔商品房建設。另外，政府亦就住宅開發貸款推出一系列措施。

有關措施包括加大住房公積金歸集及貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管等。預計該通知將通過促進中國房地產市場持續健康發展而對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年八月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得國有土地使用權證、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。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%。商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應建立嚴格的項目審批制度。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈並於二零零五年三月十七日生效的《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》，房地產市場過熱城市的個人住房首付款佔房地產購買價最低比率由20%上調至30%。

二零零六年五月，國務院辦公廳頒佈建設部等部門制訂的《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，自二零零六年六月一日起，個人住房最低首付款比例不得低於30%。然而，慮及中低收入人群的住房需求，套型建築面積90平方米以下的自住房的最低首付款比例維持不變，不得低於20%。

二零零七年九月，中國人民銀行與銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。規管措施包括：

- 商業銀行不得向自有資本金比例(擁有人權益)低於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及施工許可證的項目發放貸款；



- 商業銀行不得向物業開發商發放僅用於繳交土地出讓金的貸款；
- 商業銀行不得接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物。商業銀行發放的房地產開發貸款原則上僅可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，商業銀行在發放貸款前須向監管部門報備。
- 銀行須支持借款人購買首套中小型自住房的貸款需求，僅向購買主體結構已封頂住房的人士發放貸款；
- 套型建築面積在90平方米以下的首套自住房的最低貸款首付款不得低於20%。套型建築面積在90平方米以上的首套自住房的最低貸款首付款不得低於30%。已按揭購買首套住房的個人申請第二套(或以上)住房應付的最低貸款首付款不得低於40%。貸款利率不得低於中國人民銀行所公佈基準利率的1.1倍，且最低貸款首付款及利率隨已購買套數增加而大幅提高；
- 貸款購買的商業用房須已竣工並通過竣工驗收。商業用房的最低貸款首付款不得低於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所公佈基準利率的1.1倍。商住兩用房的最低貸款首付款不得低於45%，貸款期限及利率按照商業性用房貸款管理規定釐定。

根據中國人民銀行與中國銀行業監督管理委員會於二零零七年十二月發佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，借款人的房貸次數按借款人家屬(包括借款人、其配偶及未成年子女)的貸款次數釐定。

根據中國人民銀行與銀監會於二零零八年七月聯合頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》的規定，對於土地資源部門認定為在土地出讓合同所規定房地產項目動工日期滿一年後開發的面積不足全片土地面積三分之一或投資不足項目投資總額四分之一的開發商，金融機構須審慎發放貸款，並嚴格控制展期貸款或滾動授信。對於土地資源部門認定為空置兩年或以上的房地產項目建設用地，不得發放上述項目的房地產開發貸款或以有關項目建設用地作為抵押物(包括資產保護業務)的其他貸款。

二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒佈《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》，規定自二零零八年十月二十七日起，擴大個人住戶按揭貸款利率的下浮幅度，並調整首付款的比率。據此，個人住戶按揭貸款的最低利率定為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率則調整至20%。

二零零八年十二月，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。根據該意見，為擴大內需及鼓勵普通住房的消費，在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率及首付款比例優惠政策的同時，對已貸款購買第一套自住房，但人均住房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，仍可享有有關貸款利率及首付款的優惠政策。對其他貸款購買第二套或以上住房單位的申請，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按銀行風險評估確定。

根據國務院於二零零九年五月發佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房項目及普通商品房項目的資本金比例由35%調整為20%，而其他房地產項目的資本金比例則由35%調整為30%。

二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定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)的貸款首付款比例不得低於40%。

二零一零年四月，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定(i)對於購買首套套型建築面積在90平方米以上自住房的家庭，貸款首付款比例增至30%；(ii)對於購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例增至50%，貸款利率不得低於中國基準利率的1.1倍；及(iii)對於購買第三套及以上住房的家庭，貸款首付款比例及貸款利率須大幅提高，由銀行根據風險管理政策釐定。

根據中國人民銀行與中國銀行業監督管理委員會聯合發佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，各商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房的家庭發放購房貸款；亦須暫停向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發放購房貸款。

貸款購買商品住房的首付款比例須調整至總價的30%以上。對於有土地閒置、改變土地用途及性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規紀錄的房地產開發商，各商業銀行須停止向其發放新項目開發貸款及貸款展期。

二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，規定將貸款購買第二套住房的家庭的首付款比例提高至60%，而貸款利率不得低於中國人民銀行所發佈相關基準利率的1.1倍。

## 信託融資

根據二零零七年三月一日生效的《信託公司管理辦法》，「信託公司」指根據《中華人民共和國公司法》註冊成立且主要於中國從事信託業務的金融機構。「信託業務」指信託公司

以信託受託人身份承接的業務，並為經營業務及收取酬金而以受託人身份處理信託事務。信託公司的最低註冊資本須為人民幣3億元或可自由兌換貨幣的相等價值。

二零零八年十月二十八日，銀監會頒佈《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》。二零一零年十一月十二日，銀監會頒佈《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》。二零一零年二月十一日，銀監會辦公廳頒佈《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》。該等條例要求所有信託公司即時自行核查房地產信託業務的合規風險。業務合規及風險須按個別情況分析，包括信託公司發放貸款的房地產開發項目有否達成有關條件(例如已取得「四份許可證」(即土地使用權證、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))、房地產開發商或其控股股東是否取得二級資質，以及項目的資本比率是否達到國家最低要求。所有銀監局須加強對其司法權區內信託公司房地產業務的合規監管及風險控制。倘自行核查及檢查過程中發現問題，應立即採取措施下令信託公司糾正，而不合規行為應根據相關規則及法規予以處罰。

根據《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，信託公司不得發放土地收購或土地初期開發貸款，而僅可向符合所有特定規定的合資格房地產開發商發放貸款。

### 物業管理

根據國務院於二零零三年六月頒佈並於二零零七年八月修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業須具有獨立法人資格。國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據建設部於二零零四年三月發佈並於二零零七年十一月修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業須向有關資質審批部門申請企業資質評定。資質審查合格的企業獲發資質證書。未經有關主管部門評定資質並取得資質證書的企業不得從事物業管理業務。物業服務企業資質等級分為一、二、三級。

新設立物業服務企業的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承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可承接300,000平方米以下

住宅項目及80,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，各級物業管理企業資質如下：

- **一級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣5百萬元；(2)須有不少於30名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少20名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3)物業管理專業人員須根據國家相關規定取得職業資格證書；(4)企業須管理至少兩類物業，且按以下基準計算各類物業的管理建築面積比例總和不得少於100%：(a)多層住宅樓2百萬平方米；(b)高層住宅樓1百萬平方米；(c)獨立式住宅(別墅)150,000平方米；(d)寫字樓、工業大廈及其他物業500,000平方米；(5)企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及費用的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統，且須擁有可靠的經營及管理往績紀錄。
- **二級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣3百萬元；(2)須有不少於20名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少10名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3)物業管理專業人員須根據國家相關規定取得職業資格證書；(4)企業須管理至少兩類物業，且按以下基準計算各類物業的管理建築面積比例總和不得少於100%：(a)多層住宅樓1百萬平方米；(b)高層住宅樓500,000平方米；(c)獨立式住宅(別墅)80,000平方米；(d)寫字樓、工業大廈及其他物業200,000平方米；(5)企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及費用的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統，且須擁有可靠的經營及管理往績紀錄。
- **三級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣500,000元；(2)須有不少於10名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少5名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3)物業管理專業人員須根據國家相關規定取得職業資格證書；(4)企業須承接物業管理項目；(5)企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及費用的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，新成立的物業管理企業須獲授最低資質(三級資質)，並設一年的暫定期。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，倘申請核定資質等級的物業管理企業於申請日期前一年內進行以下任何行為，則不得獲資質審批部門批准：(1)聘用未取得物業管理職業資格證書的任何人員從事物業管理活動；(2)將所管理的任一單個物業的全部物業管理業務外判予另一方；(3)挪用專項維修資金；(4)擅自改變物業管理用房用途；(5)擅自改變物業管理區域內按照建設規劃建造的公共建築及公用設施用途；(6)擅自佔用或挖掘物業管理區域內道路及場地，損害業主整體利益；(7)擅自佔用公共區域及公用設施進行商業經營；(8)物業管理服務合同終止時，未能按照規定移交物業管理用房及相關資料；(9)與物業管理服務招標人或其他投標人串通，以不正當手段謀取中標；(10)未能履行物業服務合同且遭遇業主多項投訴，經查證屬實；(11)超越相關資質等級承接物業管理業務；(12)出租、借出或轉讓資質證書；及(13)發生重大責任事故。

## 保險

中國法律、法規及政府規章並不強制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。

根據中國房地產行業的慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，通常會要求施工企業提供保險方案。施工企業須自行支付保險費，辦理施工期間責任險(如第三方責任險、僱主責任險、工程建設中履約保證保險)及有關建築安裝工程的其他保險。該等保險在建築工程竣工驗收後即告終止。

## 穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。建設部、發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀行業監督管理委員會於二零零五年四月聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，提出下列指導意見：

- 對於住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房及經濟適用住房供應不足的地區，住房建設須以中低價位普通商品住房及經濟適用住房項目為主。須嚴格控制低密度、高檔住房的建設。相關地方政府機關有權對建築高度、容積率、綠地面積等規劃設計提出條件，以及對售價、類型、建築面積提出要求，作為出讓土地的前提條件。各地政府亦須加強房地產開發項目的監管。

- 對於居住用地及住房價格上漲過快的地方，須適當提高居住用地佔總土地供應量的比例，著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用住房建設用地供應量。須繼續停止別墅類用地供應，及嚴格控制高檔住房用地供應。
- 自二零零五年六月一日起，對購買住房不足兩年轉手交易的個人按其轉讓所得售房收入徵收營業稅；購買普通住房超過兩年轉手交易的個人免徵營業稅；對購買非普通住房超過兩年轉手交易的個人按其售房價與原購買價的差額徵收營業稅。
- 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須滿足以下條件：容積率超逾1.0、單套建築面積低於120平方米、實際成交價格低於同級別土地上同類住房平均交易價格的1.2倍。各省地方政府可根據實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止商品房預購人再次轉售所購買的未竣工商品房。

此外，須實行實名制購房。簽立商品房預售合同後須於網上即時向相關政府機關備案。

二零零六年五月二十四日，建設部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及銀監會聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，重申現行措施並推出新措施，以進一步遏抑大城市物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。該等措施包括但不限於：

- 規定地方政府審批的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地須用於發展中低價及中小套型及廉租物業；
- 規定二零零六年六月一日或之後批准或建設的住宅項目中，最少須有70%建築面積的住房(包括經濟適用房)的套型建築面積低於90平方米。已於二零零六年六月一日之前取得項目開發許可但尚未取得施工許可的項目若不符合上述新規定，須相應調整規劃，惟倘直轄市、省會城市及若干城市有特殊情況，則經建設部批准後可調整上述比例；
- 禁止商業銀行貸款予內部資本金比例(按內部資金除以有關項目所需項目資金總額計算)不足35%的房地產開發企業；限制商業銀行向持有大量閒置土地及空置商品

房的房地產開發企業授出貸款及循環信貸；禁止商業銀行接納空置超逾三年的商品房作為貸款抵押；及

- 由二零零六年六月一日起，倘轉售持有時間不足五年（而非由二零零五年六月起最初規定的兩年）的物業，銷售所得款項須悉數繳納營業稅；倘個人於購買非普通住房五年後轉售，則須按轉售價與原購房價的差價繳納營業稅。

根據國務院辦公廳於二零零八年十二月頒佈的《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》的規定，為擴大內需，鼓勵普通住房的消費，實行為期一年的住房轉讓營業稅減免政策。將過往個人購買普通住房超過五年（含五年）轉讓免徵營業稅，改為超過兩年（含兩年）轉讓免徵營業稅；購買普通住房不足兩年轉讓的個人，由按出售總價繳納營業稅，改為按轉讓價與原購房價的差額繳納營業稅。將過往個人購買非普通住房超過五年（含五年）轉讓按轉讓收入與原購房價的差額徵收營業稅，改為超過兩年（含兩年）轉讓按轉讓收入與原購房價的差額徵收營業稅；購買非普通住房不足兩年轉讓的個人，仍按轉讓價全額繳納營業稅。上述政策暫定執行至二零零九年十二月三十一日止。

二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒佈《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》，規定自二零零八年十月二十七日起，商業性個人住房貸款利率的下浮幅度會擴大，首付款比率將會修訂。商業性個人住房貸款的最低利率將為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率將調整至20%。有關事宜如下：

- 金融機構向客戶提供的貸款利率及首付款比率須由下列因素決定：借款人是否首次購房、房屋是否用於自住、房屋類型及建築面積是否符合普通住房的標準，以及其他風險因素，如借款人的信貸紀錄及還款能力。
- 金融機構可向首次購買普通自住房屋及改善普通自住房屋的居民提供貸款利率及首付款的優惠待遇。對於非自住房屋及非普通住房，金融機構可適度提高貸款條件。
- 對於授出的商業性個人住房貸款，金融機構須根據該通知第1節，以貸款風險的合理評估為基準及根據原貸款合同，決定尚未償還部分的利率。原貸款合同規定的首付款比率仍然有效。
- 有關借款人每月用以償還住房貸款的開支不得超過其每月收入50%的政策維持不變。

根據二零一一年一月二十六日頒發的《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》，各直轄市、省會城市及房價過高的城市須在一定期間執行住房限購措施。原則上，(i)已擁有1套住房的當地戶籍居民家庭或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套額外住房(含新建商品住房或二手住房)；及(ii)已擁有2套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套或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或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，不得再購買任何其他商品住房。

二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定自二零一一年一月二十八日起，將購買不足5年的住房對外銷售的個人須按出售總價繳納營業稅；將購買超過5年(含5年)的非普通住房對外銷售的個人，須按照出售價與原購房價的差額繳納營業稅；對於將購買超過5年(含5年)的普通住房對外銷售的個人，免徵營業稅。

二零一三年二月二十六日，中國國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，制定六項政策以調控房地產市場，包括：a)完善穩定房價工作責任制；b)堅決抑制投機購房；c)增加普通商品住房及住房用地供應；d)加快保障性安居工程規劃建設；e)加強市場監管及預期管理；及f)加快建立及完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

通知有關「抑制投機購房」的措施概述如下：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施；
- 對房價飆升的城市，中國人民銀行當地分行可根據當地政府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比例及貸款利率。
- 稅務部門與住房和城鄉建設部門須密切配合，對出售自有住房徵收個人所得稅。根據徵稅及房屋登記資料核實房屋價值後，會嚴格按相當於轉讓所得20%的稅率徵稅。

通知亦規定，倘普通商品住房建設項目的中小型單位套數佔開發建設總套數70%以上，則銀行金融機構須根據信用狀況優先滿足項目開發的資金需求。此外，當地機關須加強預售資金管理，完善監管制度。對預售方案報價過高且違反住房和城鄉建設部門指引或預售資金監管規定的商品住房項目，可暫不核發預售許可證。



## 旅館經營的許可規定

### (1) 旅館業特種行業許可證

根據一九八七年十一月十日生效並先後於二零零六年一月二十日及二零一一年一月八日修訂的《旅館業治安管理辦法》與二零一零年五月一日生效的《江蘇省特種行業治安管理條例》，經營旅館業務須自公安部門取得特種行業許可證，並須遵守下列公共安全及消防安全規定：

- 公共安全規定：(i)實體須有合法永久營業場所，並配備必要經營設施。旅館須配備必要安全設施，須於出入口、大堂、主要通道、保險櫃及停車場安裝視頻監控設備；(ii)實體須建立安全管理制度，設立安全保衛組織或全職或兼職保安以及僱員名冊；(iii)實體須設保險箱／櫃或由專人管理的保管室負責保管房客財產，須建立必要的財產安全設施及完善的安檢系統；(iv)實體須按規定設立身份識別及安全信息收集設施；(v)實體須遵守法律規定的其他安全要求。
- 消防安全規定：樓宇、消防設備、出入口及通道須符合有關消防法律及法規的規定，須就營業場所取得消防驗收合格證。

### (2) 衛生許可證

根據一九八七年四月一日生效的《公共場所衛生管理條例》及二零一一年五月一日生效的《公共場所衛生管理條例實施細則》，公共場所經營者須根據有關規定於開業前向縣級或以上人民政府衛生行政部門申請衛生許可證。從事旅館業的企業須遵守下列公共衛生規定：

- 公共場所的選址、設計及裝修須符合國家標準及規定。
- 須設立衛生管理部門或委任全職或兼職衛生管理僱員，建立健全衛生管理制度及恰當衛生管理檔案，並建立衛生培訓制度。
- 保持公共場所空氣流通，室內空氣質量須符合國家標準及要求。倘公共場所配備中央空調系統，則有關係統須符合有關規定及要求。
- 提供予顧客的飲用水質須符合國家標準，游泳場(館)及公共浴室的水質須符合國家標準及要求。
- 旅館須符合有關照明及噪聲的國家標準及要求。公共場所須盡量採用自然光。倘自然光不足，經營者須確保與房屋規模相適應的充足照明。

- 提供予顧客的用品用具須衛生安全。公共場所須配備與房屋規模相適應的清潔設備、消毒設備、保潔設備、盥洗室及公共衛生間。
- 公共場所經營者須建立保潔設施及設備維護制度，配備安全有效的設施及設備以防治蚊蟲及處理垃圾。