

以下載列關於越秀房託基金的中國法律及法規若干方面的概要，包括關於中國土地、出售物業、物業管理、外匯管制、公司法及股本合營企業法的法律。有關中國稅務的若干法律及法規於本發售通函的「稅項」一節討論。

中國土地及物業制度

土地制度

中國法律劃分土地擁有權與土地使用權。

根據中國憲法，所有城市的土地均為國家所有，所有郊區及市郊土地除法律另有指明者外均屬集體所有。宅基地、自留地及自留山亦由集體擁有。按照法律，國家有權為公眾利益而徵用或接管土地及支付補償。

根據《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「城市土地條例」），於城鎮地方實施出讓及轉讓國有土地制度。根據該制度，所有當地及外國公司、中國企業及其他組織及個人准許根據法律購入土地使用權及開發和經營物業。

按照城市土地條例，授予國有土地使用指國家有限期授予土地使用權予土地使用者，而土地使用者須支付出讓金。出讓的最長期限因應土地用途類型的不同而有所不同，具體如下：

- 居住用途最長為70年；
- 工業或公共用途（例如教育、技術、文化、衛生或體育）最長為50年；
- 商業（包括批發及零售）、旅遊及娛樂用途最長為40年；及
- 所有其他用途（包括辦公樓及倉庫）最長為50年。

當出讓期滿，在簽訂新土地出讓合同及支付土地出讓金的條件下，土地使用者可以將有關土地使用權續期。如果出讓期滿不續期，有關土地的土地使用權及該土地上構築的任何建築物所有權將歸還國家，而國家毋須作出任何補償。

出讓土地使用權

土地使用權可以協議、公開拍賣、競投或出價要約的方式授予。

中華人民共和國城市房地產管理法規定：「商業用途、旅遊、娛樂和豪宅建築的土地於可行情況下須以公開拍賣的方式出售，而倘以公開拍賣或競投方式出售為不可行時，可以相互協議的方式出售」。於二〇〇一年四月三十日，國務院頒佈《關於加強國有土地資產管理的通知》，規定國有土地的供應須向公眾公佈，除非涉及國家安全或保密事宜則另作別論。倘於公佈供商業發展及其他用途的土地預定供應後，兩名或以上有意投資者計劃發展同一幅土地，有關土地須由政府以競投或公開拍賣方式於市或縣級供應予市場。然而，在沒有清楚條文規定籌辦及執行競投、公開拍賣及公開投標的範圍及程序的情況下，地產發展商以協議方式獲得物業開發的國有土地使用權仍然普遍。

於二〇〇二年五月九日，中華人民共和國國土資源局頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》。根據該等法規，經營用途之土地(包括商業用途、旅遊、娛樂和商品房屋發展項目)將以競投、公開拍賣或公開投標之方式授予，而倘土地並非供商業用途、旅遊、娛樂和商品房屋發展項目用途，在公佈有關土地供應表後出現兩名或以上有意買家，土地出讓須以競投、公開拍賣或公開投標的方式進行。

二〇〇三年六月十一日，國家國土資源部頒佈了《協議出讓國有土地使用權規定》。根據這規定，倘適用法律及法規並無規定該土地須以公開拍賣、投標或競投的方式出讓，土地使用權可以協議的方式出讓。

所有土地使用權出讓的合同簽訂後，承讓方須按合同的條款繳付土地出讓金。當悉數支付土地出讓金後，合同可送往相關的當地國土局領取土地使用權證，作為獲出讓土地使用權的憑證。

轉讓土地使用權

在所施加的限制規限下，獲出讓土地使用權的一方可轉讓該土地使用權。轉讓可以出售、交換或餽贈的方式進行。所轉讓土地的土地使用權年期為出讓土地使用權合同原定年期，減原本承讓人已使用年期。

土地使用權的轉讓必須以書面合同作為證明。於該轉讓後，國家出讓土地使用權的原來合同所載一切權利及義務，將視為連同土地上的任何建築物及其他附屬物同時轉讓予承讓人。轉讓必須於有關地方土地局登記，並將發出新的土地使用權證，而原來的土地使用權證將吊銷。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第38條，關於土地使用權以出讓方式購入的土地轉讓，必須符合以下條件：

出讓土地使用權的土地出讓金必須根據土地出讓合同悉數支付及必須獲得土地使用權證書；

該土地的投資或開發必須根據土地出讓合同的條款作出或進行；

倘投資或開發牽涉於土地上興建建築物，投資或開發總額25.0%以上必須已作出或完成；及

當投資或開發牽涉大幅土地，必須符合使用土地作工業或其他建築用途的條件。

終止土地使用權

於有關土地出讓合同內列明的出讓年期屆滿後，土地使用權將終止。土地使用權亦可於國家收回土地使用權或喪失土地時終止。

國家通常不會於土地出讓合同所載出讓年期屆滿前收回土地使用權。於若干例外情況下，如符合公眾利益，國家有權根據法律收回土地使用權，並就土地使用者已享用該土地使用權之年期及土地用途及發展的實際情況對土地使用者作出補償。

當土地出讓合同的出讓年期屆滿，除非續期申請獲批，國家可毋須作出補償而收回土地的土地使用權及其上建築物及附屬物的擁有權。土地使用者將按照有關規例安排交回土地使用證及取消該證的登記。

土地使用者可申請土地使用權續期，除非為公眾利益而需要收回，該申請將獲批授。如申請被接納，該土地使用者必須簽訂一份新土地出讓合同，繳付土地出讓金及為使用權續期辦理所需的登記手續。

所有權文件

現時在中國有兩種類型的所有權登記，分別為地產登記及房產登記。地產登記即由有關當局發出土地使用權證書予土地擁有人，以證明土地擁有人已取得土地使用權，可將地產轉讓、抵押或出租。房產登記即發出房屋所有權證予建築物擁有人，證明建築物擁有人擁有該建築物的建築物所有權。根據國家土地管理局於一九八九年十一月十八日頒佈及一九九五年十二月十八日修訂的《土地登記規則》(修訂於一九九六年二月一日生效)，以及國家建設部於一九九七年十月二十七日頒佈及於一九九八年一月一日施行的《城市房屋權屬登記管理辦法》(其後於二〇〇一年八月十五日修訂)，所有妥為登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保護。

在中國許多城市兩種不同的制度普遍分別執行。但是在深圳、廣州、上海及其他一些大城市，兩種制度已合二為一，發出一張房地產權證將同時證明擁有土地使用權及土地上建築物的所有權。該單一綜合房地產權證符合《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市房屋權屬登記管理辦法》。

抵押

在中國，抵押的許可受《中華人民共和國擔保法》及有關房地產的法律的制約。根據該法律，抵押協議必須以書面形式訂立。城市物業抵押中，於抵押合同簽訂後新建的建築物不應歸入被抵押範圍。

抵押有效性取決於抵押合同是否有效，抵押人是否取得房地產及土地使用權證及/或土地使用權證，以及該項抵押是否在適當機構進行登記。若設定抵押的貸款未能付清，被擔保人擁有以下選擇強制執行已抵押物業：

在承按人同意下，按揭人可按折讓價出售已抵押物業予承按人，以償還未償還債務，或出售已抵押物業予第三者，而承按人可優先獲得償還；

在交付書面通知予按揭人後，承按人可委任拍賣代理拍賣已抵押物業；及/或

承按人可於中國法院開始訴訟程序。

出租

《城市土地條例》、《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市房屋租賃管理辦法》准許出租土地使用權及以出讓的方式獲得土地上興建的物業。根據該等辦法第9條，租約必須以書面訂立，及必須於簽署後30日內向有關房地產當局登記。該等辦法第27條規定，租戶在事先獲得業主同意的情況下，有權分租物業。

於廣東省及廣州市，根據《廣東省城鎮房屋租賃管理條例》，倘業主出租物業予第三者，租戶享有優先取捨權按類似條款租賃物業。業主可向租戶收取保證金，金額不得超過根據合約的三個月租金，並須在租約中訂明有關保證金的退還。

租賃法

《中華人民共和國合同法》第十三章規定，倘年期超過六個月，租賃協議須以書面形式訂立，而任何租賃協議的年期不得超過二十年；租賃物業擁有權的任何更改不會影響有效的租賃合同；倘業主同意，租戶可分租租賃物業，而業主與租戶之間的租賃協議仍然有效及具約束力；及當業主根據租約出售住宅單位時，於出售前須給予租戶合理的預先通知，而租戶願意接受有意的新租戶的相同租賃條款(包括租金)，則租戶有權優先續約，惟該租戶必須事先書面通知業主有關其續約的意向。

租戶必須根據租戶準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理時間內交租，否則可終止租賃，並收取違約金。

除下列各項外，倘業主有意於期滿前終止租賃，必須事先獲得租戶同意，而租戶有權得到由此所引致的虧損補償。

倘租戶作出任何以下行為，業主有權終止租約及收回物業：

- 1) 未經業主同意擅將物業分租；
- 2) 未經業主同意，擅將物業轉讓、借出或調換；
- 3) 未經業主同意，擅將物業改建或改變用途；
- 4) 連續拖欠租金達六個月；
- 5) 無合理理由讓原有住房單位空置超過六個月；
- 6) 使用物業作出非法經營；
- 7) 故意損壞物業；及
- 8) 讓業主可根據有關法律及法規收回物業的其他情形。

倘租戶拖欠租金，則除上述可終止租賃的權利外，業主可在中國人民法院向該租戶提出訴訟，以收回任何逾期及未付租金。

出售及轉讓物業

中國政府已發出有關物業交易的一系列法律、規則及法規，例如《中華人民共和國城市房地產管理法》及《廣州市房地產交易管理辦法》等。二〇〇一年八月，國家建設部頒佈《城市房地產轉讓管理規定》。根據該等規則及法規，物業擁有人有權根據法律以出售、餽贈或其他轉讓方式出售物業及抵押物業。房屋擁有權及興建房屋的土地的使用權權利，必須同時轉讓或按揭。

轉讓各方必須書面訂立房地產轉讓合同，並於簽署轉讓合同後90日內，向擁有房地產司法管轄權的房地產管理局登記轉讓。

於廣東省及廣州市，根據《廣東省城鎮房地產轉讓條例》、《廣州市房地產交易管理辦法》、《廣州房屋租賃管理辦法》及《廣東省房屋租賃管理條例》，房屋權益的共同持有人、承租人及其他人士根據法律享有優先取捨權按相同條款購買房屋。

在廣州，就指定出售的物業而言，發展商須於物業發展項目落成後30日內，向有關房屋當局申請確認該房屋的物業所有權。未出售物業的權屬證書確認將發出予發展商，而已出售物業的房屋所有權證將發出予代表買家的發展商。

中國的物業管理條例

國務院於二〇〇三年六月八日頒佈中國的《物業管理條例》，於二〇〇三年九月一日生效。條例規定，物業擁有人有權委任及撤換物業管理公司，並實施合資格體制規管涉及物業管理的物業管理公司。建設部於二〇〇三年三月二十六日頒佈《業主大會規程》，規定業主大會只會於代表整體投票權50.0%以上的業主出席時，方為有效。業主大會通過的決議案只會於出席該大會整體有投票權的業主過半數(50.0%以上)同意時，方為有效。然而，就重要的決議案而言，例如修訂業主公約、委任或撤換物業管理人的契據，則須由出席該大會全體有投票權的業主中最少三分之二通過特別決議案，方為有效。根據《物業管理條例》，各省有權制定條例，註明如何量度投票權。於廣東省，根據廣東建設局規定的《廣東省建設廳關於貫徹〈物業管理條例〉有關問題的通知》，附帶於物業的投票權參考該物業的建築面積量度，建築面積的每平方米賦予一投票權。業主大會有權簽署物業管理合同，並作出影響所有業主權利的重大決定。業主大會必須按符合房屋整體業主的利益行事，並保障房屋整體業主的法定權利。業主大會以投標或其他方法委任物業管理人，並於業主大會同意下，代表房屋的整體業主簽署物業管理合同。

根據建設部於二〇〇四年三月十七日頒佈及於二〇〇四年五月一日生效的《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理公司須根據上述辦法，申請由專業批文當局檢查其專業資格。已通過該檢查的物業管理公司將獲發專業證書，證明有關當局的專業資格分類。並未獲當局進行專業資格檢查及獲得專業資格證書的公司不得從事物業管理。

《廣東省物業管理條例》於一九九八年十月一日實施。《廣州市物業管理辦法》於二〇〇一年三月二十三日頒佈。兩項條例均載有廣東省及廣州市業主的物業管理權利、委任物業管理人、使用及保養物業、物業管理費及其他法律負債。根據《廣東省物業管理條例》，倘(a)房屋50.0%以上的建築面積已獲使用或(b)房屋建築面積30.0%以上但50.0%以下已獲使用，而房屋已使用超過一年，業主必須舉行第一屆業主大會，並組成業主大會。

物業管理費包括物業管理成本、法定稅及物業管理人酬金。住宅物業的物業管理費由政府規定的建議價格規管。其他物業的物業管理費可因應市價調整。應付物業管理公司作為酬金的物業管理費實際金額可由訂約各方參考兩種方法協定。根據國家發展及改革委員會及建設部於二〇〇三年十一月十三日聯合頒佈的《物業服務收費管理辦法》，應付物業管理公司作為酬金的物業管理費實際金額可由訂約各方參考固定管理費(包乾制)或百分比基準管理費(酬金制)協定。物業管理公司可向業主收取固定的管理費，以償付物業管理產生的所有營運成本，物業管理公司本身須負責任何不足之數及保留任何盈餘。物業管理公司亦可參考所收取管理費總額的固定百分比徵收其管理費，所收取的管理費總額結餘將用於補貼物業管理產生的經營成本，業主須負責任何不足之數及保留任何盈餘。

外匯管制

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受到外匯管制，無法自由兌換成外國貨幣。中國人民銀行（「中國人民銀行」）管理下的國家外匯管理局負責對所有與外匯相關的事宜進行管理，其中包括實施外匯管制。

一九九三年十二月二十八日，國務院屬下的中國人民銀行頒佈了《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。該公告宣布取消外匯配額制，開始實施人民幣經常項目下的有條件可兌換，由各銀行建立外匯、結匯與付匯系統，並統一官方人民幣匯率與外匯調劑中心的市場匯率。

一九九六年一月二十九日，中國國務院頒佈了新的《中華人民共和國外匯管理條例》，並於一九九六年四月一日起生效。該等條例將所有的國際收支劃分為經常項目和資本項目。經常項目下的用匯無須經外匯管理局審批，而資本項目下的用匯仍須外匯管理局審批。該等條例於一九九七年一月十四日進行了修訂。該次修訂再次明確強調，對經常項目下的國際收支不施加任何限制。

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》（「結匯規定」），並於一九九六年七月一日起生效。該項結匯規定廢除了《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》，在廢除了經常項目下外匯兌換中仍然存在的限制的同時，繼續對資本項目下的外匯交易實施限制。在結匯規定的基礎上，中國人民銀行還頒佈了《中國人民銀行關於實施外商投資企業實行銀行結售匯的公告》。該公告允許外商投資企業根據需要就經常項目下的外匯收支開設外匯結算賬戶，並同時就資本項目下的外匯收支在指定外匯銀行開設特別賬戶。

一九九八年十月二十五日，中國人民銀行和國家外匯管理局聯合頒佈了《關於停辦外匯調劑業務的通知》，並於一九九八年十二月一日起生效。根據該項通知，中國國內所有面向外商投資企業的外匯調劑業務全部停止，外商投資企業外匯交易須在辦理結匯與售匯的銀行系統內進行。

一九九四年一月一日起，以前實行的人民幣匯率雙軌制被廢除，代之以管理下的浮動匯率制，從而使匯率由供求狀況決定。中國人民銀行每天制訂並公佈人民幣對美元的基本匯率。該項匯率參照前一日銀行間外匯市場的人民幣對美元交易價格確定。同時，中國人民銀行還參照國際外匯市場的匯率，公佈人民幣對其他主要貨幣的匯率。在外匯交易過程中，指定的外匯銀行可以根據中國人民銀行公佈的匯率，在特定範圍內自由決定適用的匯率。中國人民銀行近期宣佈，獲得國務院批准後，由二〇〇五年七月二十一日開始，中國將根據市場供求及參考貨幣組合實施規管、管理的浮動匯率制。

除外商投資企業或其他享受相關法規豁免的企業外，中國境內的所有實體（部分外貿公司和有進出口經營權的生產型企業除外，上述企業可保留部分經常項目交易產生的外匯收入，並利用所保留的外匯在其經常項目交易以及經批准的資本項目中用於外匯支付）必須將其外匯收入全部出售予指定的外匯銀行。來自境外團體所發債務的外匯收入或發行債券或股票所產生的外匯收入毋須出售予指定的外匯銀行，但可以存入指定外匯銀行的外匯賬戶。

中國企業（包括外商投資企業）在進行經常項目交易時如需進行外匯交易，在提供有效的收據與證明的前提下，可以不經過外匯管理局的批准，通過其外匯賬戶進行支付或通過指定的外匯銀行進行兌換與支付。外商投資企業在向其股東分配溢利的過程中如需外匯，以及中國企業（根據有關法規）須按外匯方式向其股東支付股息，在通過所需的董事會溢利分配決議案的前提下，可以通過其外匯賬戶進行支付或通過指定的外匯銀行進行兌換與支付。

對於資本項目（如直接投資和資本注入）下人民幣的兌換仍然受到限制，必須首先獲得國家外匯管理局及其下屬機構的審批。

關於業主大會及業主委員會的規則及條例

根據於二〇〇一年三月二十三日頒佈的《廣州市物業管理辦法》，於以下情況須舉行業主大會選舉擁有人委員會：

- 物業的總建築面積的50%已交付使用；或

- 物業的建築面積的30%至50%已交付使用及物業已使用超過一年；或
- 於大型住宅房地產的分期發展項目，當代表已交付使用物業大多數投票權的業主申請及當地物業當局批准時，可於分期發展項目期間，舉行臨時業主大會設立臨時業主委員會。

根據國務院於二〇〇三年六月八日頒佈的《物業管理條例》(於二〇〇三年九月一日生效)及於一九九八年十月一日實施的《廣東省物業管理條例》，倘只有一名業主，或倘只有少數業主，所有業主可一致同意不成立業主委員會，並自行行使業主大會及業主委員會的一切有關權力。

根據《物業管理條例》及《廣東省建設廳關於貫徹〈物業管理條例〉有關問題的通知》，就位於廣東省的物業而言，附帶於一項物業的投票權可參考該物業的建築面積量度，而建築面積的每平方米賦予一投票權。

《物業管理條例》規定，業主大會的法定人數為代表有關物業所有投票權一半以上的業主。

下列事宜須由有關物業所有投票權三分之二以上業主通過：

- 修訂相互契諾或業主大會程序規則；或
- 委任或撤換物業管理公司；或
- 使用及持續籌集特別維修基金的建議。

代表有關物業的全體投票權一半以上的業主可通過其他決議案。

《廣州市物業管理辦法》及《廣東省物業管理條例》均規定，業主委員會大會的法定人數為業主委員會成員的大多數。所有決議案須由業主委員會的大比數成員通過。

中國及香港物業法例若干方面的比較

以下為中國及香港物業法律制度給予房地產專有權的法律保障的一般比較：

中國

香港

通則

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第五條，業主對房地產的合法權利及權益可受中國法律保障，免受個人的非法侵權。

一般而言，在中國，業主對房地產的合法權利及權益均受中國法律保障。

通則

香港的法律制度則強調法律規則及司法獨立的原則。根據《一國兩制》的理念，香港享有高度自主權，而其法制基本上是不同於中國的法制。

根據香港憲法《香港特別行政區基本法》第六條，香港特別行政區將依法保護物業的私人擁有權。

一般而言，在香港，業主對土地和房地產的擁有權均受香港法律保障。香港法律由香港法例及普通法裁決所組成。

中國

香港

中國的土地制度

中國的法律將土地擁有權與土地使用權相區別。根據中國憲法，除非法律特別指明，城市的所有土地均由國家擁有，而除非法律特別指明，農村和近郊地區的土地則由集體擁有。宅基地、自留地及自留山亦屬集體擁有。倘國家需要動用該等土地作公眾用途，國家可依法徵用或收回土地並給予賠償。

根據《城市土地使用權授讓暫行條例》（「城市土地條例」），實施城市土地使用權授讓的制度。根據該制度，中國所有地方和外資公司、企業和其他組織及個人均可依法收購土地使用權以開發及經營物業。

香港的土地持有權制度

香港的所有土地擁有權，除聖約翰大教堂為香港唯一私人擁有的物業外，則均為根據土地轉讓向政府租用。

政府泰授予租用的年期可由短期租約至長達999年的特許權不等。舊租約可繼續至其屆滿及可予續期。大部分新租約為期50年，雖然有時可更長。香港有些地區的租約已於一九九七年前到期並已自動延長至二〇四七年六月三十日，毋須向政府支付額外地價。於過往，根據政府批地所應付的地租通常一直為象徵式，但於一九九七年七月一日後，政府地租為按有關物業的差餉租值3%計算。

中國

香港

根據城市土地條例，國土使用的授讓為指國家授予土地使用人無限期的土地使用權，惟需由土地使用人支付一筆地價。批地的最高年期視乎土地的使用類別而定。該年期一般為如下：

- 住宅用途可長達70年；
- 工業或公共用途（例如教育、文化或康娛）可長達50年；
- 商業、旅遊及娛樂用途可長達40年；及
- 所有其他用途可長達50年。

於批地年期屆滿後，土地使用人可申請續期，惟須簽訂新批地合約及支付一筆地價。倘批地年期不獲續期，則該土地的土地使用權及於其上的任何建築物將交回國家及毋須賠償。

較舊的政府批地可能含有較少限制，而較新的批地則通常會載入多方面的開發規定、限制及責任。倘承授人支付所規定的地價、政府租金並遵守批地條件，則該承授人可安心享有該土地，而政府在無有效的的原因情況下，將不會行使其收地權。雖然若干政府批地可能會載有政府有權徵地作公眾利益的條文，但只有在非常特別的情況下，政府方會強制收回私人擁有的物業（例如用作地鐵發展）。於所有該等情況，受影響業主均可獲賠償。

在香港並無對土地擁有權的限制。香港的物業可由任何合法實體擁有，而不論該實體為個人或當地或海外公司。然而，香港的物業交易均須繳納當地的稅項及印花稅。

中國

香港

土地使用權可以協議、公開拍賣、投標或競價等方式授出。《中華人民共和國城市房地產管理法》規定：「供商業、旅遊、娛樂及建築豪華住宅的土地在可行情況下需以公開拍賣方式買出，而倘以公開拍賣或競價方式為不可行，則可以雙方協定的方式賣出」。於二〇〇一年四月三十日，國務院頒佈《關於加強國有土地資產管理的通知》，規定國有土地的供應須向公眾公佈，除非有國家安全或保密問題。倘於公佈土地供應作商業發展或其他用途的計劃後，有兩名或以上有意投資的人士有意發展同一幅土地，則市或縣級政府會將該幅土地在市場上透過競投或公開拍賣方式出售。然而，由於對組織及實施競投或公開拍賣或公開投標範圍及程序尚未有清晰的條文，故物業發展商通常仍然透過協議方式取得國土使用權供物業發展。

於二〇〇二年五月九日，中華人民共和國國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》。根據該等條例，作為經營用途的土地(包括商業用途、旅遊、娛樂及旅館發展等)將以競投、公開拍賣或公開投標的方式授出，而對非作為商業用途、旅遊、娛樂

中國

香港

及旅館發展的土地，倘有兩名或以上有意買家於公佈有關土地供應計劃後表示有意購買，則該土地將以競投、公開拍賣或公開投標的方式授出。

於二〇〇三年六月十一日，中國國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘根據適用法律及法規無規定該土地須以競投、拍賣或投標的方式授出，則土地使用權可以協議出讓。

於簽訂授出土地使用權合約後，承授人須根據合約條款支付地價。於繳足地價後，合約可呈交予有關當地機構，以發出土地使用權證作為批授土地使用權的證明。

在任何有關限制的規限下，獲授土地使用權的人士可將該土地使用權轉讓。轉讓可以出售，交換或餽贈方式。出讓土地的土地使用權年期為根據授出土地使用權合約的原年期減原承授人已享有的年期。

中國

香港

土地使用權的轉讓必須以書面合約為證。於轉讓後，於原合約中所載國家授予土地使用權的所有權利及責任，連同於該土地上的任何建築物及其他固定結構均同時轉讓予承讓人。該項轉讓必須正式向有關當地土地局註冊，並獲發新土地使用權證，而原土地使用權證將被註銷。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第38條，有關以出讓方式獲得土地使用權的土地轉讓，必須符合以下條件：

- 批出土地使用權須根據批地合約繳足地價並獲得土地使用權證書；
- 投資於或開發該等土地必須根據批地合約的條款進行；
- 倘投資或開發涉及在該土地上興建樓宇，則投資或開發總額的25.0%以上必須已進行或完成；及
- 倘投資或開發涉及大幅土地，則必須符合工業或其他用途使用土地的條件。

中國

香港

物業業主委員會

根據於二〇〇一年三月二十三日頒佈的《廣州市物業管理辦法》，在以下情形，須召開業主大會選舉業主委員會：

- 該物業總建築面積的50%已交出供使用；或
- 該物業總建築面積的30%至50%已交出供使用，而物業的使用已超過一年；或
- 倘為大型住宅屋苑的分期發展項目，在物業已交出供使用，而代表物業大部分投票權的業主申請並獲當地物業當局批准，則可召開臨時業主大會，以在分期發展期間成立一個臨時業主委員會。

根據國務院於二〇〇三年六月八日頒佈及於二〇〇三年九月一日生效的《物業管理條例》以及於一九九八年十月一日實施的《廣東省物業管理條例》。

- 倘只有一名業主，或倘只有數名業主，則所有業主可共同協議不成立業主委員會，並透過業主大會行使所有權力。

房項單位所有權

除政府批出的單一租賃土地所有權外，在香港的多層樓宇中，較為普遍則是分契所有權。該等分契所有權的結構是以一個單位的每個業主持有整個發展項目的不可分割份數中的若干概念上不可分割份數，連同擁有及使用發展項目中指定單位(住宅單位或其他類型單位)的獨家權利。該等不可分割份數通常由項目有關建築師分配，而所有權由稱為「業主公約」(「業主公約」)的條款所規限。該契約書為監管某個發展項目的單位聯名業主權利及責任的主體文件，並對發展項目中每一個單位向土地註冊處註冊。契約書亦訂明其他聯名擁有權事宜，例如共用部分通道的權利、共用地區的區分、樓宇由有關管理公司的管理、管理費付款、業主大會等。契約書通常根據香港律師公會制定的指引而訂立。近年來，已制定樓宇管理法例(第344章)，處理契約書中的不公平條款及監管聯名業主及管理人有關管理香港多層樓宇的安排。

中國

香港

- 決定業主於業主大會投票權的基準因物業類別而異。對工業或商業物業而言，投票權是以業主分別持有該等物業的建築面積衡量。
- 業主大會的法定人數是代表有關物業所有投票權二分之一以上。

於二〇〇三年三月二十六日，建設部頒佈《業主大會規程》，規定以下事宜須由有關物業持有所有投票權三分之二以上的業主通過：

- 修訂共同契約書或業主大會程序的規則；或
- 委任或辭任物業管理公司；或
- 建議使用及繼續籌集特別維修基金。

其他決議案可由代表有關物業所有投票權二分之一以上的業主通過。

《廣州市物業管理辦法》及《廣東省物業管理條例》規定，業主大會的法定人數為業主委員會成員的大多數。所有決議案均須經業主委員會的大多數通過方可成立。

中國

香港

所有權證

在中國，所有權的登記可分為兩類，即土地登記及樓宇登記。土地登記由有關當局向土地業主發出土地使用權證以證明該土地業主已取得土地使用權，並可將該土地使用權轉讓、按揭或出租。樓宇登記則是向樓宇業主發出房屋所有權證以證明該樓宇業主已取得該樓宇的房屋所有權。根據國土管理局於一九八九年十一月十八日頒佈，並於一九九五年十二月十八日修訂的《土地登記規則》(修訂於一九九六年二月一日生效)，以及建設部於一九九七年十月二十七日頒佈、於一九九八年一月一日實施並其後於二〇〇一年八月十五日修訂的《城市房屋權屬登記管理辦法》，所有已正式登記的土地使用權及房屋所有權均可得到法律的保障。

在中國的多個城市，該兩個不同的制度通常各自運作。然而，在深圳、廣州、上海及其他大城市中，該兩個制度已被綜合，並將發出一種單一的綜合房地產及土地使用權證(房地產權證)，以證明土地使用權和於其上建立的房屋所有權。該單一的綜合房地產及土地使用權證符合《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市房屋權屬登記管理辦法》。

土地註冊

在香港，物業所有權是向土地註冊處註冊。該等註冊並非所有權的註冊制度，但土地註冊法例(第128章)規定，在已正式註冊的土地影響或設立權益的所有文件在權益上有分先後。每幅土地或物業或發展項目中的一個單位或樓層將在土地註冊處擁有其本身的註冊。自當初政府出讓時至其後的物業事務往來(如買賣協議、轉讓、按揭、解除、政府命令、契約書或其他影響物業的產權負擔等)期間，根據該政府出讓而持有的物業租賃的所有交易記錄，均須向土地註冊處註冊。因此，所有土地擁有人於香港物業的所有權權利，均可透過向香港土地註冊處查詢而加以核實。

於二〇〇四年七月，香港政府通過土地業權條例，該條例將允許透過一份業權登記冊確立物業業權，將為物業權益提供更大保障，並將簡化香港的物業轉易程序。

中國

香港

證明物業業權

由於建議的土地業權註冊制度僅於十二年的「孕育期」過後方才生效，故香港的物業業權仍需透過偵查業權契據的真確本而予以證實，確保業權由擁有人透過妥善移交所有權有效地持有，並且無業權負擔。

監管香港房地產及物業交易的主要法律為第219章《物業轉易及財產條例》（「物業轉易及財產條例」）。物業轉易及財產條例乃採納自英國法規，並以普通法作為輔助。該條例將大部分香港土地法例及物業轉易事宜的範疇簡化並編纂為成文法。透過物業轉易及財產條例的運作，香港房地產交易變得更加確定及具有效率。

中國的租契／租賃

《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市房屋租賃管理辦法》准許將土地使用權及以出讓方式取得的土地上所建物業出租。根據該等辦法第九條，租賃必須以書面訂立，且必須於簽署後三十日內向有關房地產管理機關登記。該等辦法第二十七條訂明，租戶有權在取得業主同意的情況下將物業分租。

於廣東省及廣州市，根據《廣東省城鎮房屋租賃管理條例》，倘租戶願意接受有意的新租戶的相同租賃條款（包括租金），則租戶有權優先續約，惟租戶必須事先書面通知業主有關其續約的意向。

香港的租契／租賃

雖然偶有有關政府出讓、按揭或契約書限制出租事宜，然而土地擁有人一般可以租契（年期為三年以上者）或租賃協議（年期少於三年者）將物業（不論指一幅土地或一個單位）自由出租予租戶。租契及租賃均須繳付印花稅，至於年期超過三年的租契，則應向土地註冊處登記，以便取得針對第三方權益的優先權。

監管香港租契或租賃事宜的主要範疇為第7章《業主與租客（綜合）條例》（「該條例」）。於二〇〇四年七月前，香港的租戶普遍受該條例所保護。

中國

《中華人民共和國合同法》第13章規定，年期為六個月以上的租賃協議應以書面訂立，而所有租賃協議的年期不可超過二十年；租賃物業的任何擁有權變更均不影響有效的租賃合約；租戶與業主協定後，可分租所租用的物業，而租戶與業主訂立的租賃協議仍然有效及具約束力；當業主擬出售已出租的住宅單位，業主必須於出售前給予租戶合理事先通知，倘租戶願意於新租約使用相同租賃條款（包括租金），而租戶事先通知業主其續約意願，租戶有權優先拒絕續約。

香港

《二〇〇四年業主與租客（綜合）（修訂）條例》於二〇〇四年七月九日開始生效後，本地租戶根據該條例第IV部分享有的租住權保障已被撤銷，而固定年期非本地租賃現將於年期屆滿時終止，業主毋須再為終止租賃而根據該條例第V部分給予六個月的法定遷出通知書。此法律改變讓私人租務市場得以自由運作，並減少政府於私人租務市場作出的干預。

根據香港法例，土地擁有人可與其租戶自由磋商租賃協議的條款，惟不可違反政府出讓、契約書的條款及條件及其他監管條例或規定。香港業主對租戶施加廣泛責任甚為普遍，而業主保留大部分權利。典型的例子有，業主的責任僅限於提供「寧靜享用」的物業（此為涉及不干預租戶於租契下的法律權利的法律概念）、支付地租及合格維修責任。另一方面，租戶的責任一般包括繳交租金、管理費、差餉及其他開支的契諾，保持物業內部修葺良好、遵守契約書及政府出讓的條款、不得抵觸任何條例或政府規定、不得將物業轉讓或轉租或僅用作批准用途等。

倘發生糾紛（如不繳交租金或違反租契或租賃的主要條款），雙方可根據其司法權經由香港土地審裁處或各級法院，透過法律程序排解糾紛。