

行業及監管概覽

本節及本招股章程其他章節的行業及經濟資料摘錄自不同的官方政府刊物。該等資料與統計數字未經獨立核證。董事及獨家保薦人在摘取與複製該等資料時，已採取合理審慎的態度。本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、其各自的董事與顧問或任何其他參與全球發售的人士，概不會對該等資料與統計數字的準確性發表任何聲明，該等資料與統計數字可能會不準確、不完整、過時、或彼此之間或與其他中國境內外編匯的資料互不符合。此外，基於收集任何行業及經濟數據涉及的固有時差，一些本節所載的數據可能僅代表於收集該等數據時的業務狀況，因此閣下於評估本節所載的資料時，亦應計及本集團行業及中國經濟其後的變化。

就全球發售而言，本集團聘請戴德梁行為廣州市、中山市、北京市、山西省及太原市的物業市場進行詳細分析。戴德梁行編製日期為二零零八年一月十八日的行業調查報告和資產增值研究報告（統稱「戴德梁行報告」），內容包括：

- 上述城市及省份經濟概覽；
- 該等市場的住宅及其他板塊的特徵概覽；
- 過往需求趨勢；
- 各類物業板塊日後供應量估計；
- 廣州市主要零售區特徵分析及概覽；
- 廣州市主要購物商場現時及日後供應量估計；
- 中華廣場定位分析；及
- 一系列有關中華廣場資產增值的建議。

戴德梁行報告乃根據政府的經濟和人口統計資料，以及戴德梁行的專利數據庫而編製。此外，戴德梁行向地方營銷代理、開發商、買家和目標買家，以及各市場的市場觀察員進行多次訪問。本集團已載入戴德梁行報告中的若干資料，以供本招股章程之用。本集團相信此等資料（並非公眾人士可以取得）有利於有意投資者了解該等市場。本集團須就戴德梁行提供的服務繳付費用共680,000港元。

戴德梁行身為本集團銷售代理協助本集團銷售中華廣場物業，與負責編製戴德梁行報告的戴德梁行市場調查團隊，分別身兼兩個業務功能，彼此獨立。戴德梁行報告主要由戴德梁行指定的香港市場調查團隊編製，由其他戴德梁行中國辦事處調查團隊提供支援。香港團隊負責報告的整體監督、編輯及編撰工作。就此次工作而言，並無諮詢戴德梁行的廣州銷售代

理部門。此外，戴德梁行報告並無向任何銷售代理員工或戴德梁行負責編製該等報告的市場調查團隊以外任何其他員工發放。

戴德梁行是一個國際房地產顧問集團，為房地產市場各界的佔用人士、投資者及開發商提供一系列地區、地域及國際服務。戴德梁行在十四個城市設有持牌辦事處，包括北京、上海、廣州、深圳、大連、天津、杭州、重慶、成都、武漢、西安、青島、香港及台灣，聘請超過4,700名僱員，於全國130多個城市提供物業估值及諮詢服務。戴德梁行獲頒中國國家一級房地產價格評估資格。戴德梁行的工作隊伍由黃儉邦帶領。彼是特許測量師，於香港及中國的專業物業估值界積逾23年經驗。

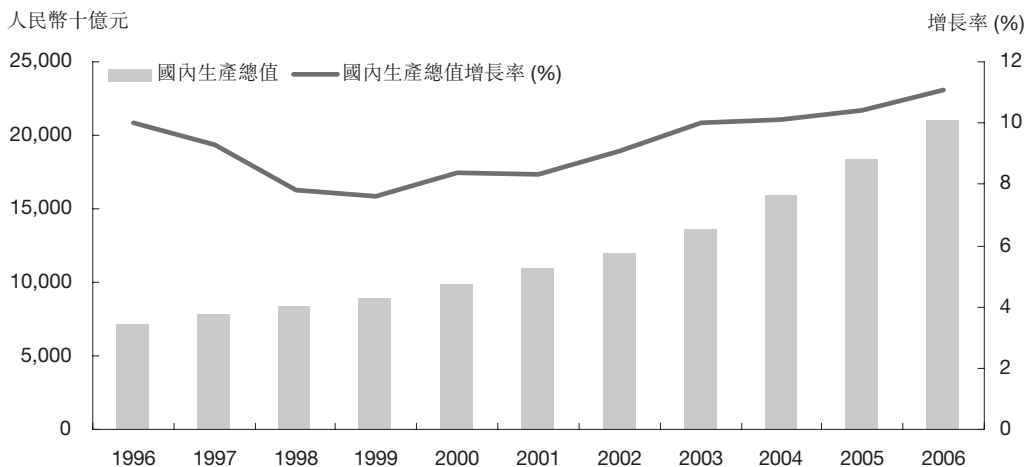
中國經濟概覽

自中國於70年代末推出廣泛經濟改革以來，中國經濟大幅增長，受到中國於二零零一年加入世貿帶動，增長進一步加快。因此，中國經濟已成為一個世界主要經濟體系。

根據國家統計局的資料，過去五年，中國國內生產總值由二零零一年約人民幣109,655億元上升至二零零六年人民幣210,871億元，複合年增長率約為14.0%，造就中國成為全球增長最快的經濟體系之一，相對二零零五年，二零零六年中國國內生產總值增長11.1%，成為全球第4大經濟體系。根據國民經濟和社會發展第十一個五年規劃，中國政府預期，二零零六年至二零一零年間年度國內生產總值增長約為7.5%。於二零一零年，中國國內生產總值預期達人民幣261,000億元。預期人均國內生產總值同期平均增長率為6.6%。

一九九六年及二零零六年間，中國經濟以每年9.3%的比率增長，而一九九六年至二零零六年間人均國內生產總值以年均8.5%的比率增長。

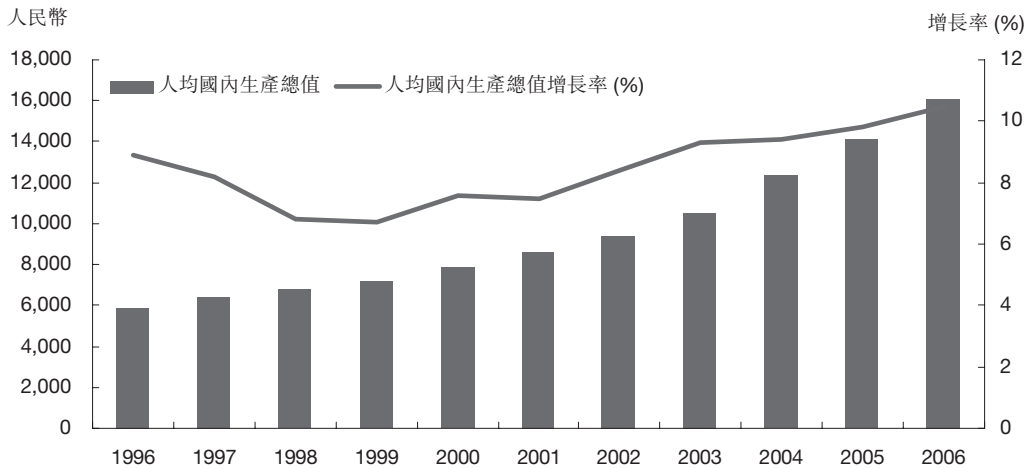
中國國內生產總值及國內生產總值年度增長率(一九九六年至二零零六年)



資料來源：國家統計局

行業及監管概覽

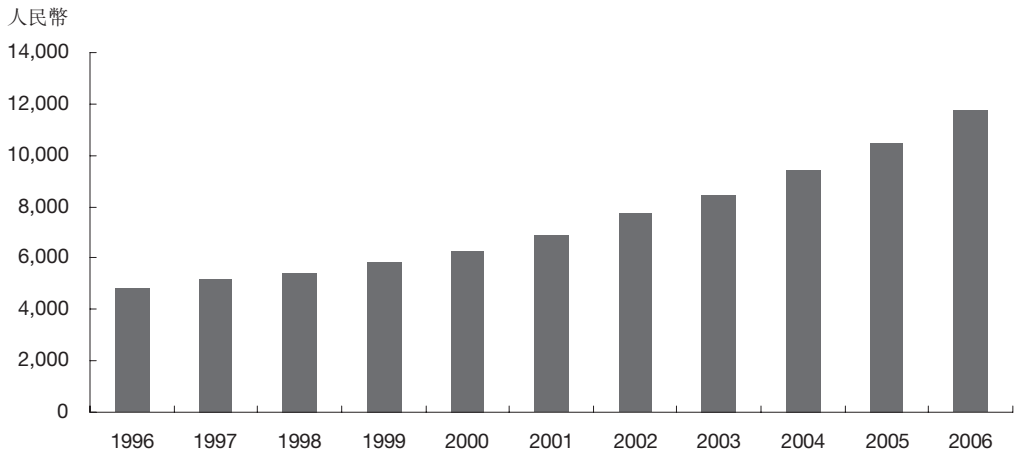
中國人均國內生產總值及人均國內生產總值年度增長率（一九九六年至二零零六年）



資料來源：國家統計局

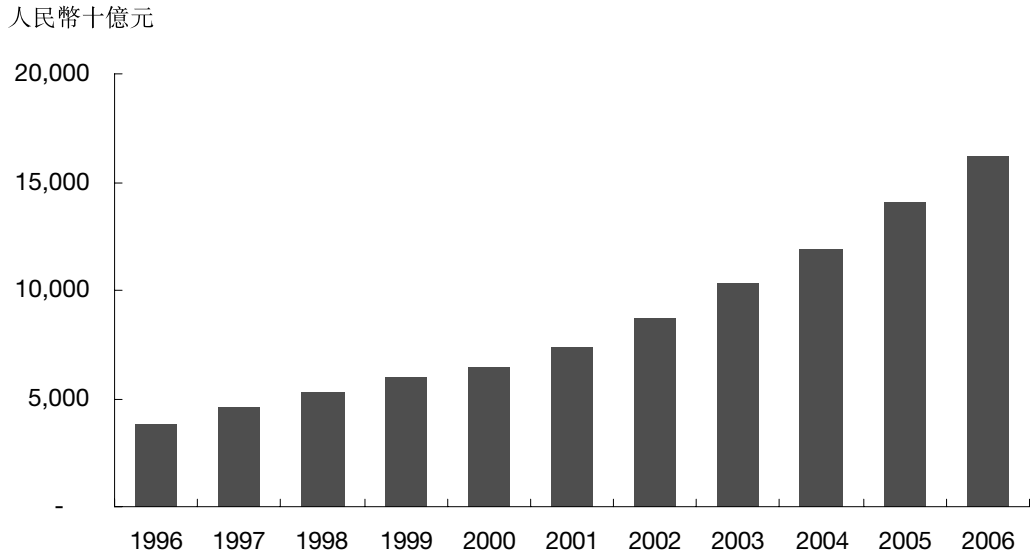
由於強勁經濟增長使然，中國城鎮居民家庭年度可支配收入由一九九六年人民幣4,839元增至二零零六年人民幣11,760元，增幅達一倍多。此外，相對一九九六年人民幣38,521億元，城鎮及城鄉居民家庭的儲蓄總額於二零零六年增加逾三倍至人民幣161,587億元。

中國城鎮居民家庭人均可支配收入（一九九六年至二零零六年）



資料來源：國家統計局

中國城鄉居民人民儲蓄存款總額(一九九六年至二零零六年)

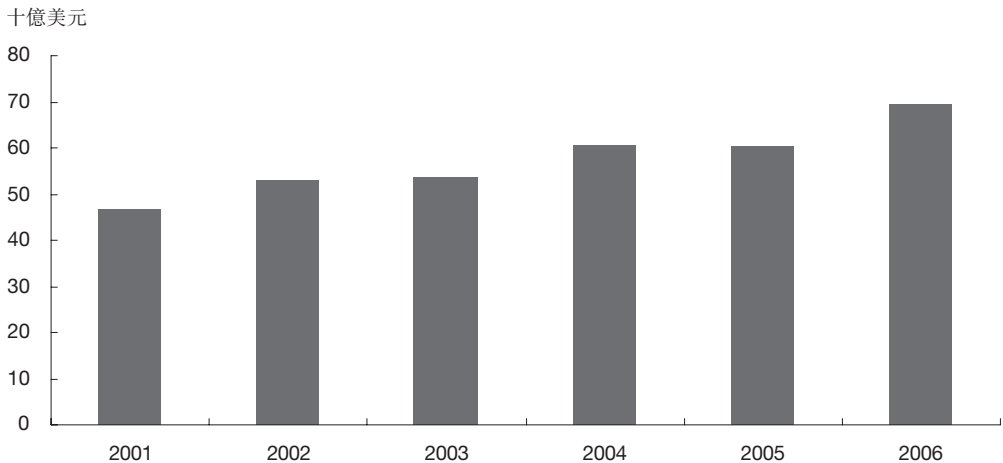


資料來源：國家統計局

國外直接投資

二零零一年至二零零五年間，實際使用外商直接投資金額逐步增加，平均每年為548億美元(相當於約人民幣4,220億元)，由於近年經濟發展強勁，預期將會錄得龐大增幅。二零零六年，實際使用外商直接投資總額約695億美元(約人民幣5,350億元)。

中國實際使用外商直接投資額(二零零一年至二零零六年)



資料來源：國家統計局

中國房地產行業

房地產現已成為國家經濟支柱行業之一。藉利好經濟環境及可支配收入強勢增長帶動，中國房地產行業的增長遠超中國國內生產總值的增長。於二零零六年，房地產投資佔國內生產總值總額約9.0%。中國房地產行業增長因素包括重大房地產改革、城市化比率增加、城鎮居民家庭人均可支配收入增加及按揭借貸市場增長所致。由二零零一年至二零零六年，根據國家統計局，中國城市化比率由37.7%上升至43.9% (預期於未來15至20年進一步上升至60%)，城鎮居民家庭人均可支配收入以11.4%複合年增長率增加，由人民幣6,859.6元增至人民幣11,759元。已借出的按揭貸款由二零零一年十二月三十一日人民幣5,598億元增至二零零六年十二月三十一日人民幣19,900億元，複合年增長率為34.6%。

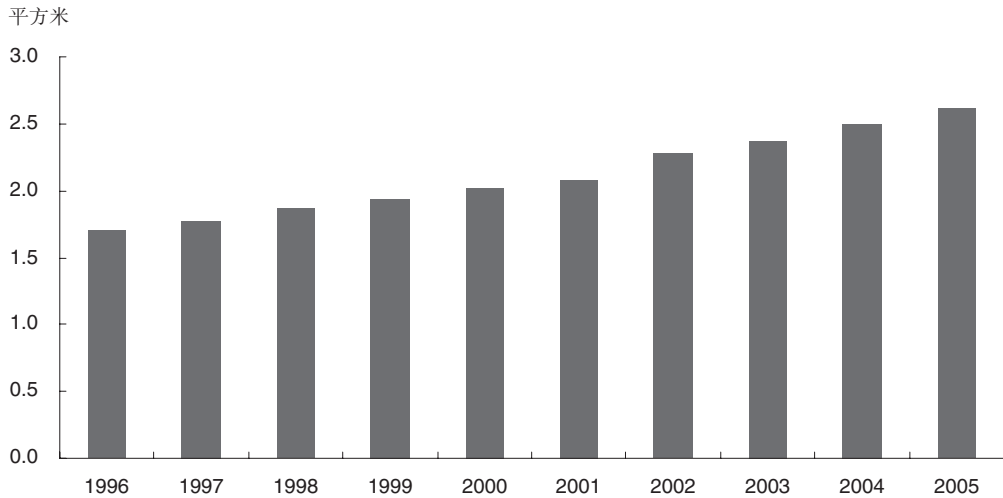
下表載列由二零零一年至二零零六年間中國城市化比率及城鎮居民家庭人均可支配收入的經濟統計數字摘要：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	複合年 增長率(%)
人口總額(百萬)	1,276.3	1,284.5	1,292.3	1,299.9	1,307.6	1,314.5	0.6
城市人口(百萬)	480.6	502.1	523.8	542.8	562.1	577.1	3.7
城市化比率(%)	37.7	39.1	40.5	41.8	43.0	43.9	不適用
城鎮居民家庭人均可 支配收入(人民幣)	6,859.6	7,702.8	8,472.2	9,421.6	10,493.0	11,759.5	11.4

資料來源：國家統計局

隨著中國住宅物業市場的持續增長，城市地區平均人均佔用住宅樓面面積亦大幅增加，在二零零五年達26.1平方米，相較一九九六年的17.0平方米，增長53.5%。

中國城市地區平均人均佔用住宅樓面面積(一九九六年至二零零五年)



資料來源：國家統計局

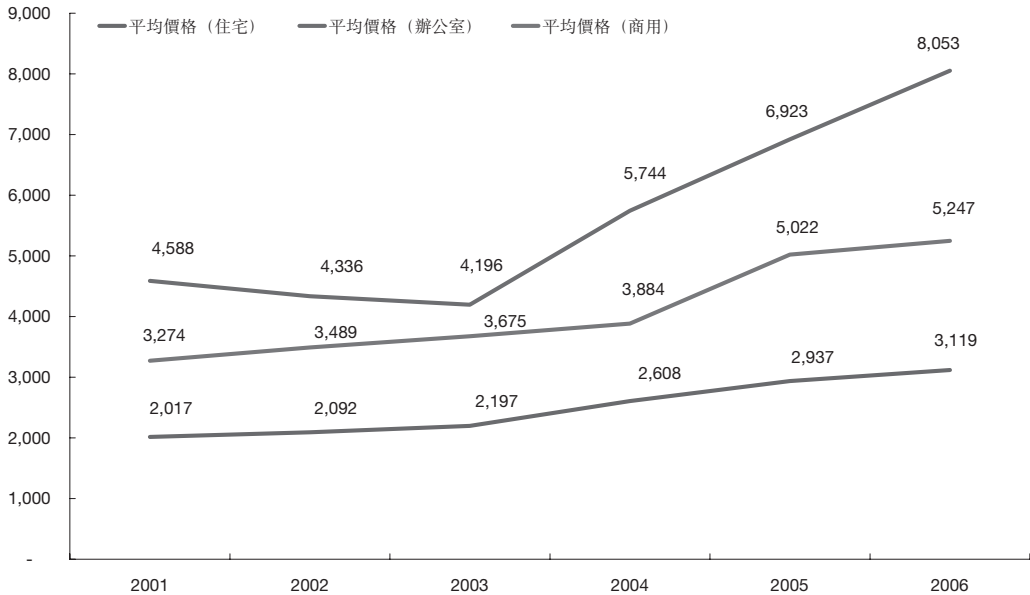
根據國家統計局的資料，二零零六年，房地產行業用於住宅物業開發的土地佔81.3%，辦公室及商用物業開發的土地佔13.4%，經濟住宅物業開發（由政府向低收入家庭提供津貼）的土地佔5.5%，高檔物業開發（如別墅）佔5.1%及其他佔5.4%。

住宅物業市場在建樓面面積及竣工樓面面積自90年代末大幅增加。二零零六年，住宅物業在建樓面面積為19億平方米，而住宅物業竣工樓面面積總計6億平方米。

中國房地產的價格由二零零一年至二零零六年一直上升，中國住宅物業的平均價格由二零零一年每平方米約人民幣2,017.0元增至二零零六年每平方米約人民幣3,119元，複合年增長率為9.1%，同期，商用物業的平均價格由二零零一年每平方米約人民幣3,274.0元增至二零零六年每平方米約人民幣5,247元，複合年增長率為9.9%。寫字樓平均價格由二零零一年每平方米約人民幣4,588.0元增至二零零六年每平方米人民幣8,053元，複合年增長率為11.9%。國家房地產平均價格受北京、上海、華南及華東房地產價格正面影響。

行業及監管概覽

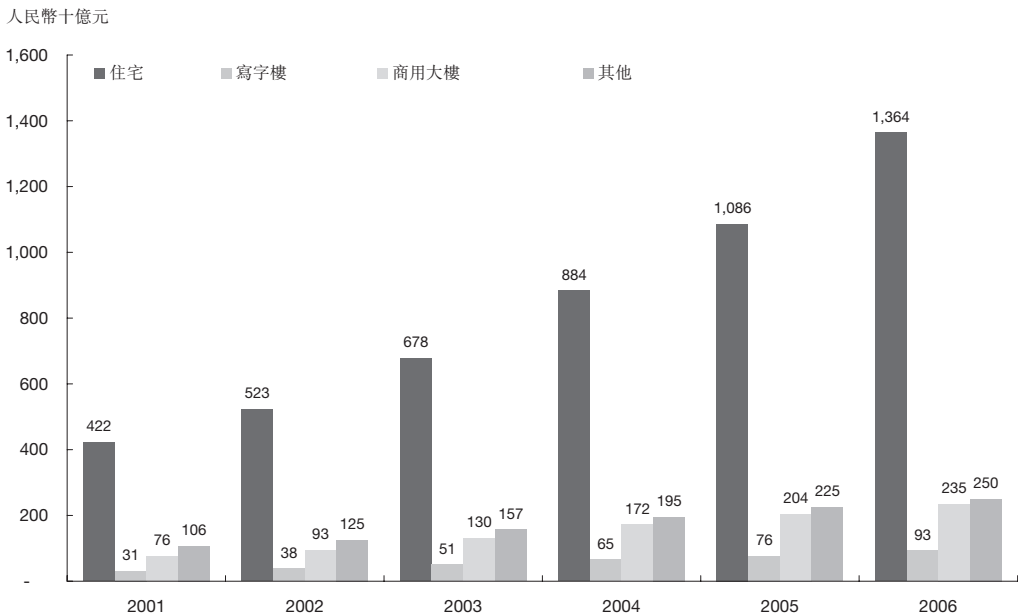
中國商品房平均價格(二零零一年至二零零六年)



資料來源：國家統計局

中國房地產投資由二零零一年人民幣6,344億元增至二零零六年人民幣19,423億元，複合年增長率為25.1%。

中國房地產投資(二零零一年至二零零六年)



資料來源：國家統計局

由於人民幣升值的投機活動持續吸引多個界別的國外投資，故國外資金大量湧入國內，

創造更多工作，使人均可支配收入增加。二零零一年至二零零六年間，以投資額計算，住宅物業、寫字樓及商用物業的複合年增長率分別為26.4%、24.6%及25.3%。

二零零一年至二零零六年間，總已售建築面積亦大幅增加接近兩倍，由二零零一年224,100,000平方米增至二零零六年618,600,000平方米，複合年增長率為22.5%。

中國房地產銷售收益

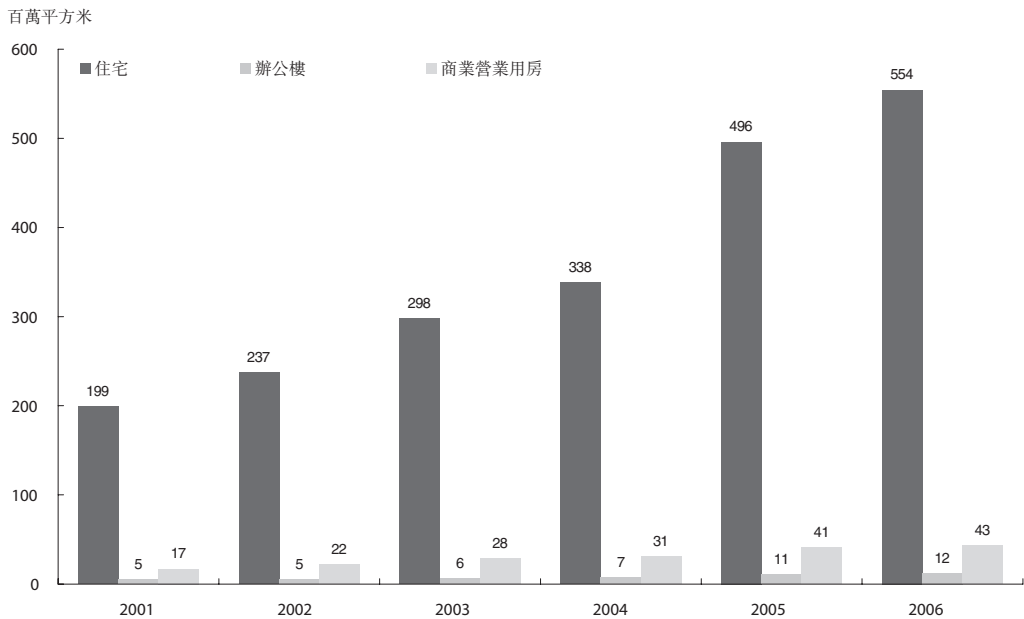
近年，國內經濟增長強勁，中國房地產市場大幅增長。

中國物業銷售收入增長，見證中國物業行業上揚趨勢。根據《中國統計年鑒 — 二零零六》，中國商品房銷售總銷售收益由二零零一年約人民幣4,863億元增至二零零六年約人民幣20,826億元。

中國房地產市場

從國家統計局編製的數據可知，二零零六年已售住宅物業建築面積總共為554,200,000平方米，相比起來，二零零一年約為200,000,000平方米，複合年增長率為22.7%，而二零零六年已售商業營業用房建築面積總共為43,400,000平方米，相比起來，二零零一年為17,000,000平方米，複合年增長率為20.6%。已售辦公樓建築面積由二零零一年5,000,000平方米增至二零零六年12,300,000平方米，複合年增長率為19.7%。

中國物業銷售面積(二零零一年至二零零六年)



資料來源：國家統計局

行業及監管概覽

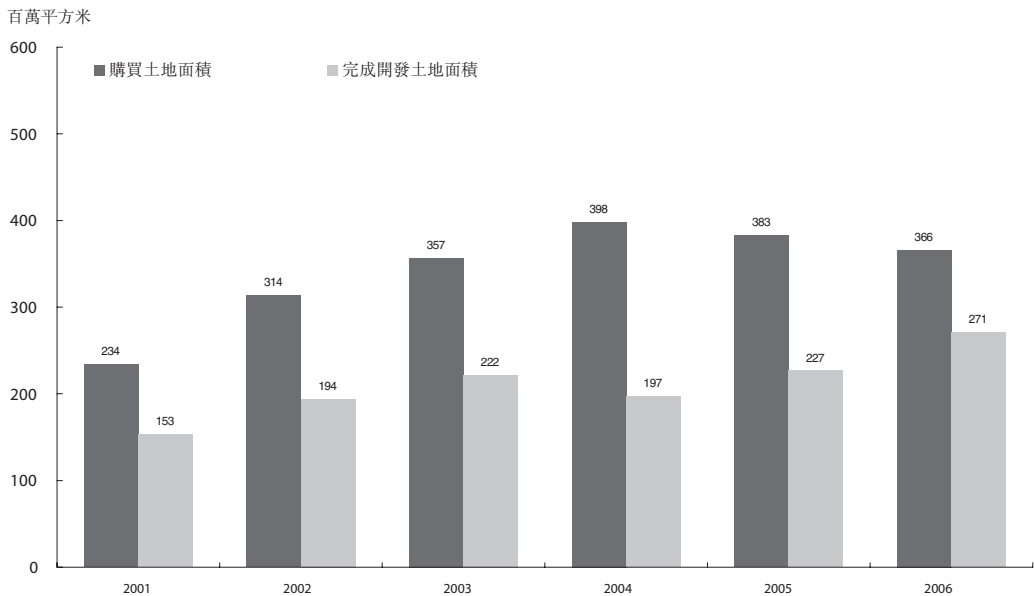
下表載列由二零零一年至二零零六年期間有關中國住宅房地產市場的經濟統計數字摘要：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	複合年 增長率(%)
房地產開發投資 (人民幣十億元)	634.4	779.1	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.3	25.1
國外直接投資							
實際(十億美元)	46.9	52.7	53.5	60.6	60.3	69.5	8.2
合同(十億美元)	69.2	82.8	115.1	153.5	189.1	200.2	23.7
城鎮居民家庭人均 可支配收入(人民幣)	6,859.6	7,702.8	8,472.2	9,421.6	10,493.0	11,759.5	11.4
人民儲蓄存款總額 (人民幣十億元)	7,376.2	8,691.1	10,361.7	11,955.5	14,105.1	16,158.7	16.7
總已售建築面積 (百萬平方米)	224.1	268.1	337.2	382.3	554.9	618.6	22.5
已售住宅物業建築 面積 (百萬平方米)	199.4	237.0	297.8	338.2	495.9	544.2	22.7
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	2,017.0	2,092.0	2,197.0	2,608.0	2,937.0	3,119	9.1

資料來源：國家統計局

二零零一年至二零零六年間，購買土地面積及完成開發土地面積的複合年增長率分別為9.3%及12.1%。

中國購買土地面積及完成開發土地面積(二零零一年至二零零六年)



資料來源：國家統計局

行業及監管概覽

下表列示二零零六年有關北京市、廣州市、中山市及太原市的人口統計數據摘要，本集團於該等城市擁有業務：

	北京市	廣州市	中山市	太原市
人口(百萬)	15.8	7.6	1.4	3.4
相對二零零五年的人口增長(%)	2.8	1.4	2.4	0.4
自然增長率(%)	1.3	3.5	5.0	4.1

廣東省物業市場

廣東省位於華南地區，面積約179,800平方公里，人口約93,040,000人。自二零零二年起，廣東省經濟大幅增長，期間廣東省國內生產總值已超逾各年平均國家實際增長率，自一九九零年以來，廣東省人均國內生產總值亦遠高於國家平均值。

下表載列由二零零一年至二零零六年期間廣東省經濟統計數字摘要：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	複合年 增長率(%)
國內生產總值 (人民幣十億元)	1,203.9	1,350.2	1,584.5	1,886.5	2,236.7	2,620.4	16.8
佔國家國內生產總值 百分比	11.0	11.2	11.7	11.8	12.2	12.4	不適用
人均國內生產總值 (人民幣)	13,852.0	15,365.0	17,798.0	20,876.0	24,438.0	28,332.0	15.4
城鎮居民家庭人均 可支配收入(人民幣)	10,415.2	11,137.2	12,380.4	13,627.7	14,770.0	16,015.6	9.0

資料來源：國家統計局、《廣東統計年鑒 — 二零零七》

根據廣東省統計局，二零零六年廣東省落成的物業，其總建築面積約為43,100,000平方米。二零零六年總共售出51,800,000平方米商品房，其中46,900,000平方米為住宅物業。

二零零六年，銷售收益總額約達人民幣2,513億元，其中約人民幣2,154億元來自銷售住宅物業。二零零六年，廣東省商品房每平方米平均價格為人民幣4,853元，較二零零五年增加9.2%。二零零六年，住宅物業(商品房以下分類項目)每平方米平均價格為人民幣4,589元，較二零零五年增加10.6%。

行業及監管概覽

下表載列由二零零一年至二零零六年期間有關廣東省物業市場的數據摘要：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	複合年 增長率(%)
總竣工建築面積 (百萬平方米)	33.5	39.1	43.8	34.1	43.9	43.1	5.2
竣工住宅物業建築 面積 (百萬平方米)	27.4	31.8	35.6	27.8	34.8	34.2	4.5
總已售建築面積 (百萬平方米)	22.8	25.3	30.6	33.5	50.4	51.8	17.8
佔中國已售建築 面積百分比	10.2	9.4	9.1	8.8	9.1	8.4	不適用
已售住宅物業建築 面積(百萬平方米)	20.5	22.6	27.4	30.1	45.5	46.9	18.0
銷售收益總額 (人民幣十億元)	75.2	82.0	97.8	116.5	223.9	251.3	27.3
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元)	63.6	68.3	82.0	99.2	188.6	215.4	27.6
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	3,305	3,241	3,195	3,482	4,443	4,853	8.0
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	3,102	3,022	2,994	3,298	4,149	4,589	8.1
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	353.6	397.1	503.1	602.6	716.4	813.2	18.1

資料來源：國家統計局、《廣東統計年鑒 — 二零零七》

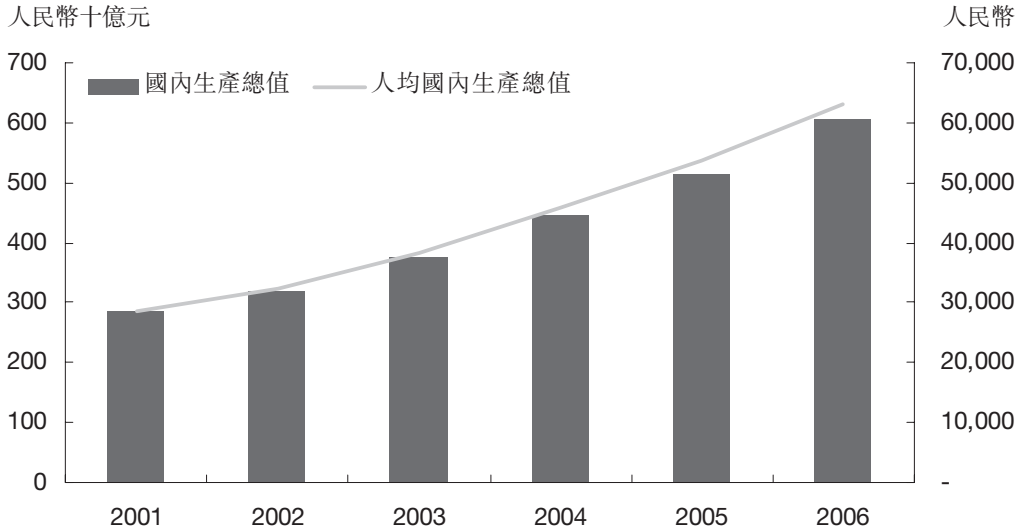
廣州房地產市場

廣州為華南最大的城市，亦是廣東省省會，地處廣東省東南部。二零零六年，廣州人口約為7,600,000人。作為交通樞紐，亦因其地理位置之便，廣州亦是華南最大及最重要商業中心之一，充當華南經濟、商業、政治及文化中心的重要任務。新國際機場廣州白雲國際機場於二零零四年八月正式啟用。二零一零年，廣州白雲國際機場預期每年可支持約40,000,000位乘客及約2,000,000噸空運能力。

行業及監管概覽

該城市由二零零一年起至二零零六年止六年間錄得高國內生產總值增長率。二零零六年，廣州國內生產總值約達人民幣6,074億元。

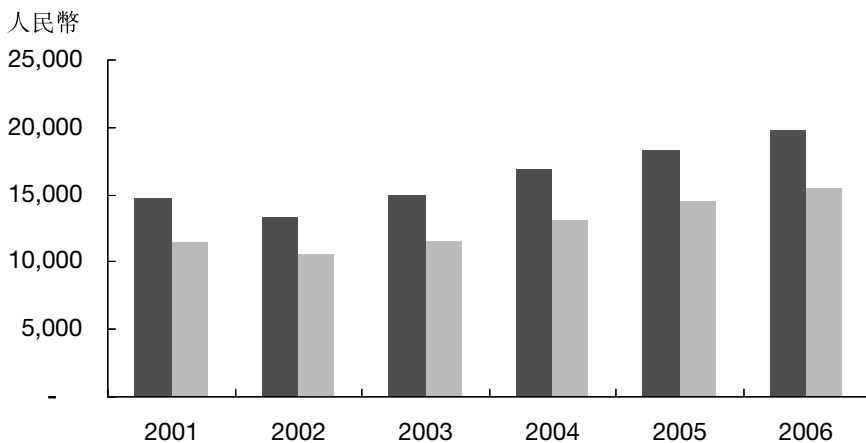
廣州國內生產總值及人均國內生產總值(二零零一年至二零零六年)



資料來源：廣州市統計局

過去幾年，除二零零二年人均可支配收入略為下降外，廣州人均可支配收入一直穩步增加。二零零一年，人均可支配收入為人民幣14,694元，上升至二零零六年人民幣19,851元，與二零零一年相比，複合年增長率為6.2%。

城鎮人均可支配收入和消費開支



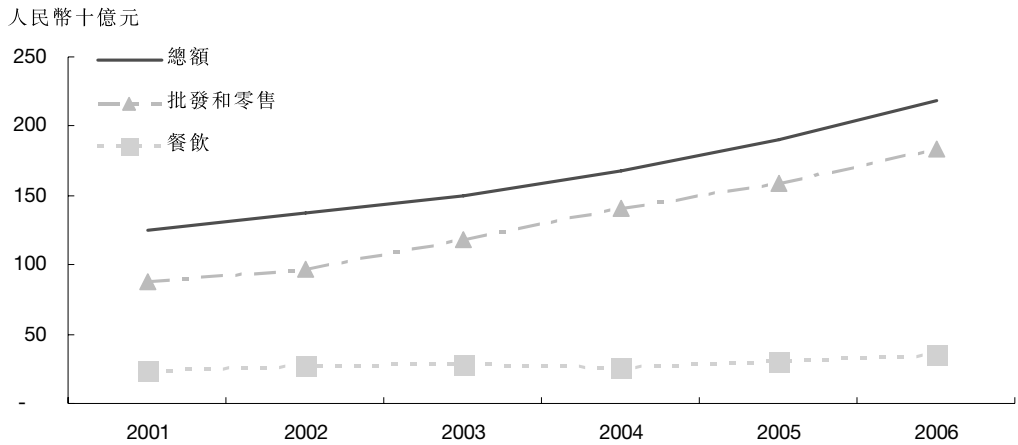
資料來源：廣州市統計局

行業及監管概覽

在經濟與可支配收入強勁增長的同時，廣州市消費品的零售總額一直急速上升。於二零零一年至二零零六年期間，複合年增長率高至11.8%。於二零零六年，達到人民幣2,183億元。

按行業分類，批發及零售行業於期內享有較顯著的增長，複合年增長率為15.8%，而餐飲業的複合年增長率則約7.8%。

消費品零售銷售總額

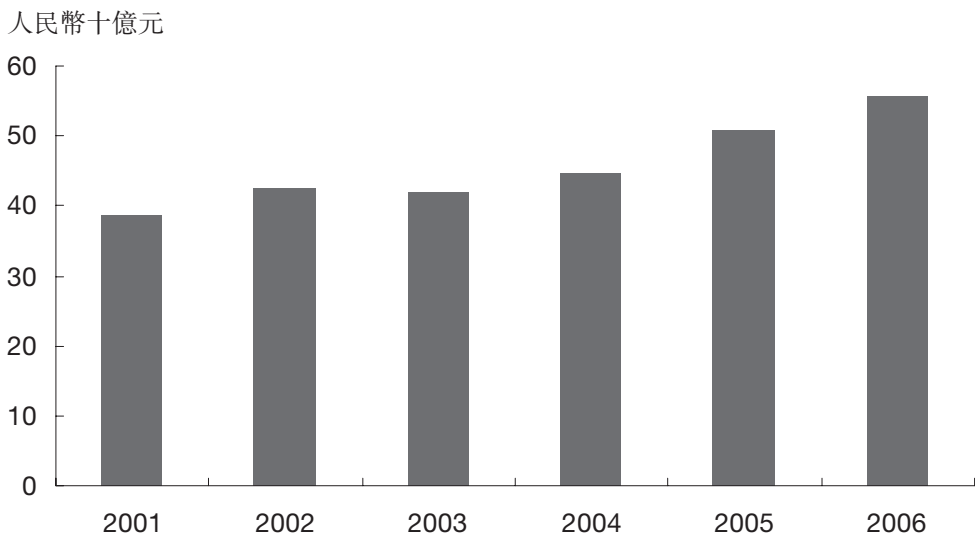


資料來源：廣州市統計局

廣州房地產開發投資

二零零一年至二零零六年間，廣州房地產開發投資穩步增加，房地產開發投資總額於二零零六年達到人民幣557億元，自二零零一年計算複合年增長率為7.6%。

廣州房地產開發投資(二零零一年至二零零六年)



資料來源：廣州市統計局

行業及監管概覽

根據廣東省統計局的資料，二零零六年廣州落成的商品房，其總建築面積為9,900,000平方米，較二零零五年減少6.6%。二零零六年，廣州已售出商品房總建築面積13,200,000平方米，其中11,600,000平方米為住宅物業。銷售收益總額約為人民幣862億元，其中約人民幣711億元來自銷售住宅物業。二零零六年，廣州商品房每平方米平均售價約為人民幣6,548元，較二零零五年增加22.0%。二零零六年，住宅物業(商品房以下分類項目)每平方米平均售價為人民幣6,152元，較二零零五年增加22.0%。

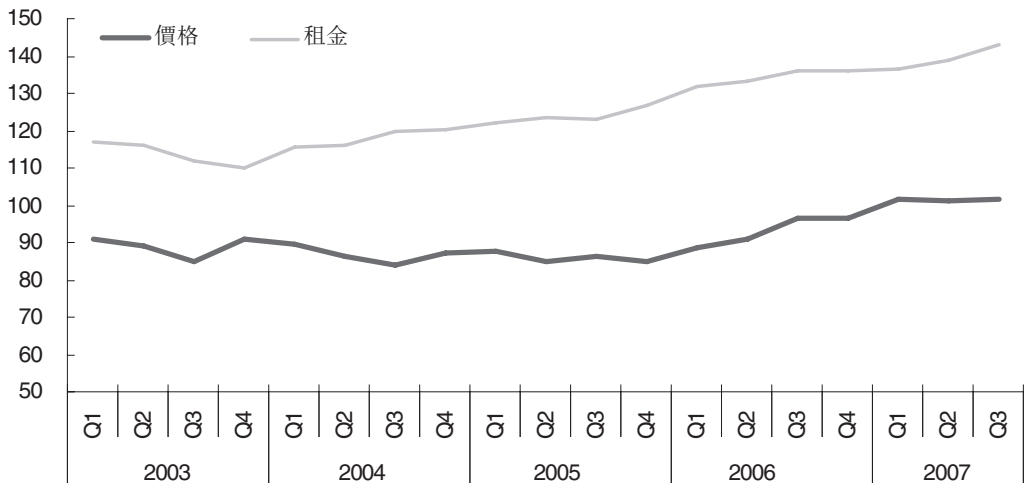
廣州寫字樓物業市場

廣州寫字樓價格及租金於一九九六年見頂。自此，價格及租金水平受一九九七年亞洲金融風暴及多項宏觀調控政策影響。近年，廣州寫字樓物業市場受到中國加入世貿、北京成功申辦二零零八年奧林匹克運動會、推行更緊密經貿關係安排(「CEPA」)、珠江三角洲經濟區的經濟發展及廣州成功申辦二零一零年亞洲運動會的刺激。因此，廣州寫字樓的價格及租金水平已見穩步上升。

根據戴德梁行的調查，二零零七年第三季廣州市寫字樓租金指數為142.9，相比二零零六年第四季增加5.2%。

二零零七年第三季廣州市寫字樓價格指數為101.8，相比二零零六年第四季增加5.3%。

戴德梁行寫字樓指數(廣州市)(二零零三年至二零零七年)



資料來源：戴德梁行研究部

備註：指數數值由二零零零年第一季以100起計算；二零零七年第三季為臨時數字

憑藉穩健經濟增長及完善基礎建設，廣州維持對海外公司的吸引力，跨國公司對甲級寫

字樓的需求亦大。預期愈來愈多國外公司視廣州為華南業務樞紐之一，並會投資廣州寫字樓空間，以供自用及投資機遇。

廣州市零售物業市場

購物中心為廣州零售物業的主要類別之一，主要位於市中心，該地段的高檔品牌及娛樂設施深受外商及遊客歡迎。由於土地供應有限，購物中心單位多數僅供租賃，不予銷售。

根據發展完備的零售市場的經驗，投資者通常把零售物業當作長線投資的工具，因此主要著重租金回報。

租金水平預期與持續經濟增長同步，尤其是擁有優良設施的購物中心。此外，作為二零一零年亞運會的主辦城市將刺激零售物業的投資。預期舊式購物中心將面臨劇烈競爭，而優質購物中心將吸引大部分消費者。

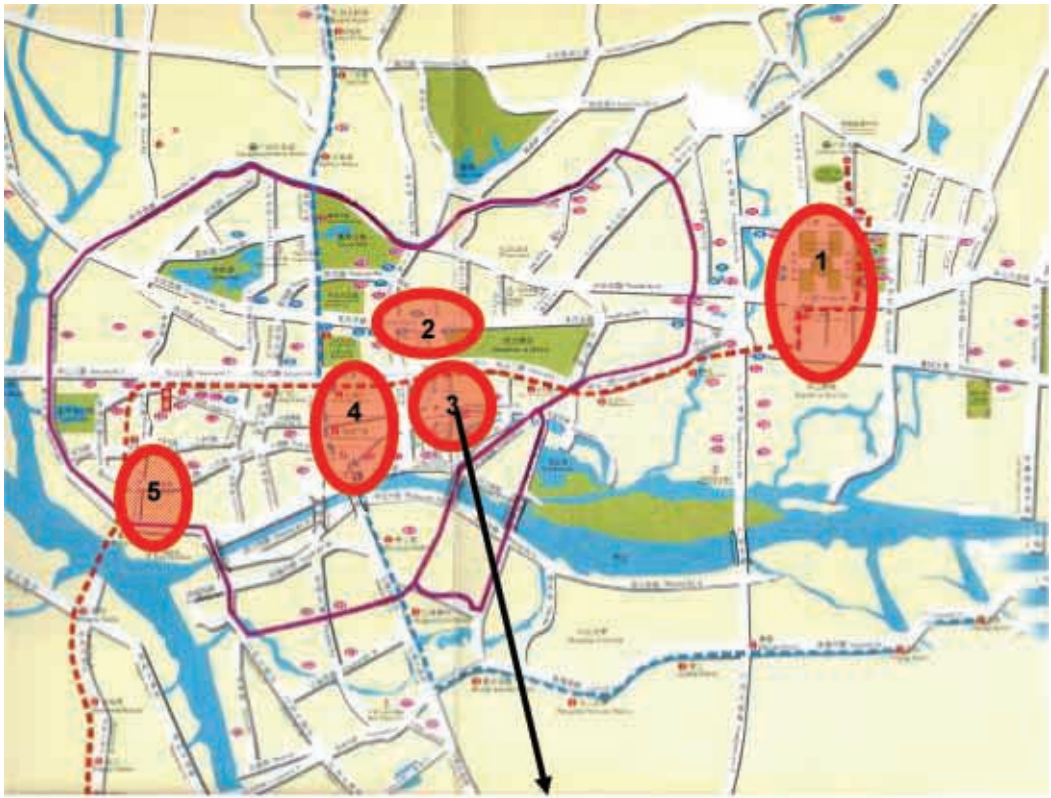
預期廣州仍為華南的主要經濟及商業中心，市內對物業的需求將繼續殷切。此外，作為國外投資者就業務進出中國的主要門戶之一，本集團預期，廣州的國外投資水平將會持續上升。根據廣州市統計局，廣州市每年人均消費開支總額於二零零六年達至歷史新高人民幣15,445元，較二零零五年增長6.8%。

廣州的主要零售地區

廣州的零售地區分為5個主要商業區，即：

1. 天河；
2. 環市東；
3. 中華廣場；
4. 北京路；及
5. 上下九。

廣州 — 市地圖



一般而言，該五個商業區可按不同的到訪者／購物者類型及市場定位作為區別。例如，環市東區以麗柏廣場作為其主要購物商場，一般被視為高檔奢侈品的集中地及以消費力較高的顧客為目標。另一方面，上下九為較傳統的便利購物區，對一般大眾有較強的吸引力。

該等類型的購物者及市場定位於有關地區帶來很強的租值。其他因素如人流、物業管理、交通便利、樓面佈局亦影響最終的租值。例如，專為一般消費水平的年輕客戶而設的商場的租金可能與另一專門提供奢侈品的商場相若，蓋因前者的人流(以至營業額)可能遠高於後者。

中華廣場商業區

該地區為廣州其中一個最著名及受歡迎的購物區，每天平均有逾300,000名購物者，並於週末具逾700,000名購物者。鄰近中山大學、廣東省體育場館及烈士陵園，並位於數個廣州傳統住宅區中，中華廣場商業區尤其吸引年輕人，同時並能迎合中產大眾的需求。

環市東路商業區

環市東路商業區一直為廣州的金融及商業樞紐，惟現在該功能部分已與天河區共同分配。雖然如此，該區仍為許多跨國企業的企業總部或地區辦事處的所在之處，亦為著名酒店，如白雲賓館、花園酒店及假日酒店所環繞。因此，商店出售的商品定價趨於較高，而到訪者一般亦較富裕，消費力較高。

天河商業區

定位：辦公室白領工人

作為廣州的金融及交通樞紐，天河商業區吸引辦公室工人及從廣州以外乘鐵路到達的旅客（例如從廣東省其他部分或香港）的人流。

天河商業區約有500,000名年輕的辦公室工人，受惠於每天穩定及繁忙的人流。現時，每天環繞天河城廣場的人流約200,000人次，而週末的人流則達500,000至600,000人次。根據最佳廣場提供的數字，每天到訪該商場的購物者約達100,000至200,000人次。

北京路商業區

定位：文化及旅遊

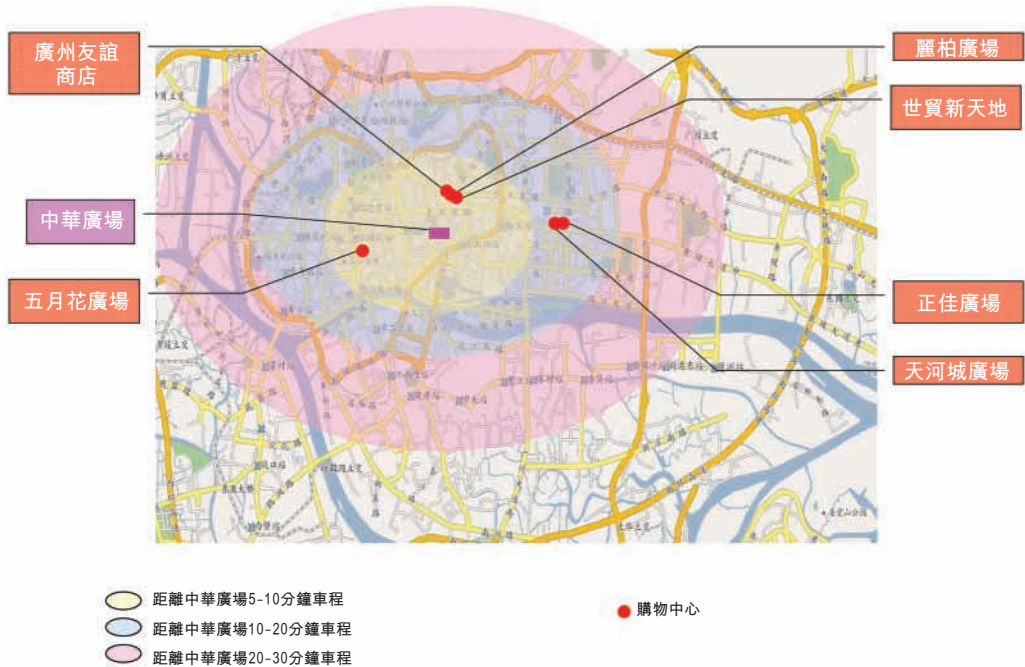
北京路為一處受歡迎的遊客景點，不僅因該區是地鐵1號線和2號線的交匯處，該區的步行街亦為國際著名的「中國指定商貿旅遊區」。

上下九商業區

定位：傳統文化及旅遊

上下九商業區為廣州最著名的購物步行街，位於市內的傳統部分，將於二零一零年前進一步開發，由2.5平方公里擴展至3.4平方公里。

現有購物中心摘要



廣州市現存少數購物中心，在規模、定位及服務地區方面可與中華廣場比較。該等購物中心包括麗柏廣場、廣州友誼商店、世貿新天地、五月花廣場、天河城廣場及正佳廣場。該等購物中心或早於一九七八年開業（廣州友誼商店），或剛開業兩年（正佳廣場），規模由6,500平方米以下至300,000平方米左右不等。按交通距離而言，該等購物中心全部距離中華廣場三十分鐘以內車程。

現存購物中心摘要

購物商場名稱	開業年份	廣州市地址 (至中華廣場交通時間)	規模 (平方米)
1 麗柏廣場	二零零三年	環市東路 5至10分鐘	10,000
2 廣州友誼商店	一九七八年	環市東路 5至10分鐘	6,500
3 世貿新天地	二零零二年	環市東路 5至10分鐘	26,000
4 五月花廣場	二零零四年	中山五路 10分鐘	35,000
5 天河城廣場	一九九六年	天河路 20至30分鐘	160,000
6 正佳廣場	二零零五年	天河路 20至30分鐘	300,000

行業及監管概覽

下表概述可與中華廣場比較的購物中心的商戶組合、樓層數目、規模及開業日期。

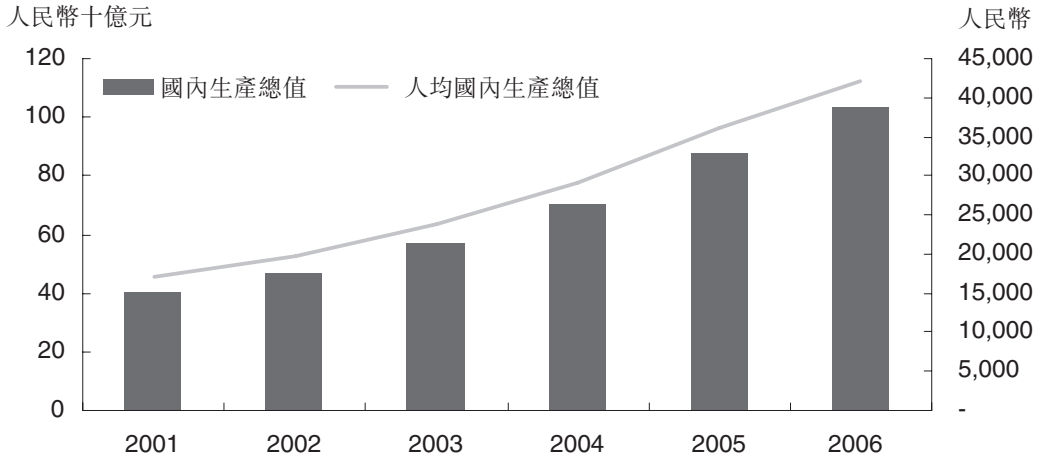
名稱	開業年份	總面積 (平方米)	樓層數目	商戶組合
中華廣場	二零零零年	170,000	9	餐飲、娛樂、流行服飾、時尚家居、服務及設施
麗柏廣場	二零零三年	10,000	5	餐飲、流行服飾、時尚家居、服務及設施
廣州友誼商店	一九七八年	6,500	7	流行服飾、時尚家居、服務及設施
世貿新天地	二零零二年	26,000	8	餐飲、流行服飾、時尚家居、服務及設施
五月花廣場	二零零四年	35,000	8	餐飲、娛樂、流行服飾、時尚家居、服務及設施
天河城廣場	一九九六年	160,000	7	餐飲、娛樂、流行服飾、時尚家居、服務及設施
正佳廣場	二零零五年	300,000	7	餐飲、娛樂、流行服飾、時尚家居、服務及設施

中山市房地產市場

中山位於廣東省南部，北與廣州接壤，南臨珠江三角洲，因作為孫中山博士的故鄉而聞名。中山鄰近香港及澳門，定時有渡輪往返香港。根據中山市統計局的二零零六年中山市國民經濟和社會發展統計公報，於二零零六年，中山市人口達到1,400,000人。中山總面積約為1,800平方公里。

由二零零一年起至二零零六年止過去六年，中山市錄得高國內生產總值增長率。二零零六年，中山國內生產總值約達人民幣1,036億元，人均國內生產總值約人民幣42,058元（以常住人口計算），相比二零零五年增加16.2%。

中山國內生產總值及人均國內生產總值(二零零一年至二零零六年)



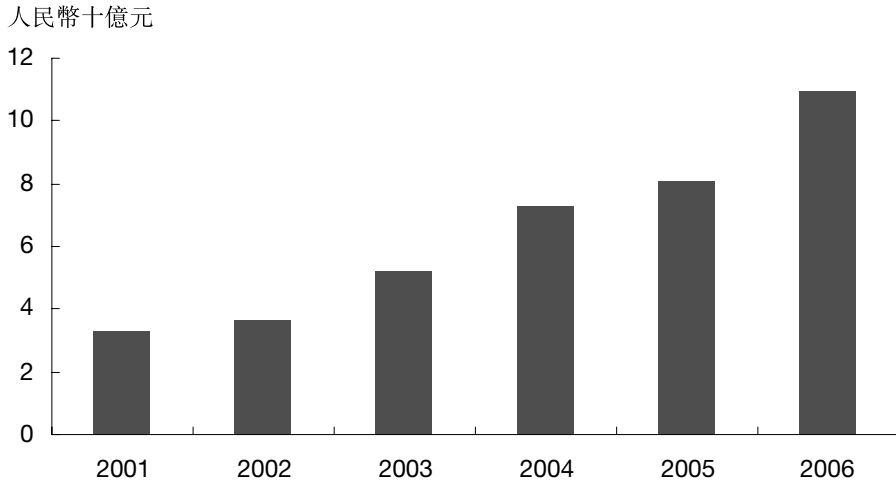
資料來源：《中山統計年鑒》、《廣東省統計年鑒—二零零七》

根據廣東省統計局的資料，二零零六年中山落成的商品房，其總建築面積為3,200,000平方米，較二零零五年減少3.1%。二零零六年，中山已售出商品房的總建築面積約為3,800,000平方米，其中約3,400,000平方米為住宅物業，較二零零五年增加30.8%。銷售收益總額約為人民幣117億元，其中約人民幣100億元由銷售住宅物業所得。二零零六年，中山市商品房每平方米平均售價約為人民幣3,057元，較二零零五年增加7.2%。二零零六年，住宅物業(商品房以下分類項目)每平方米平均售價為人民幣2,940元，較二零零五年增加9.3%。

中山房地產開發投資

過去幾年，中山房地產市場的投資呈穩步上揚之勢，於二零零六年到達人民幣110億元。

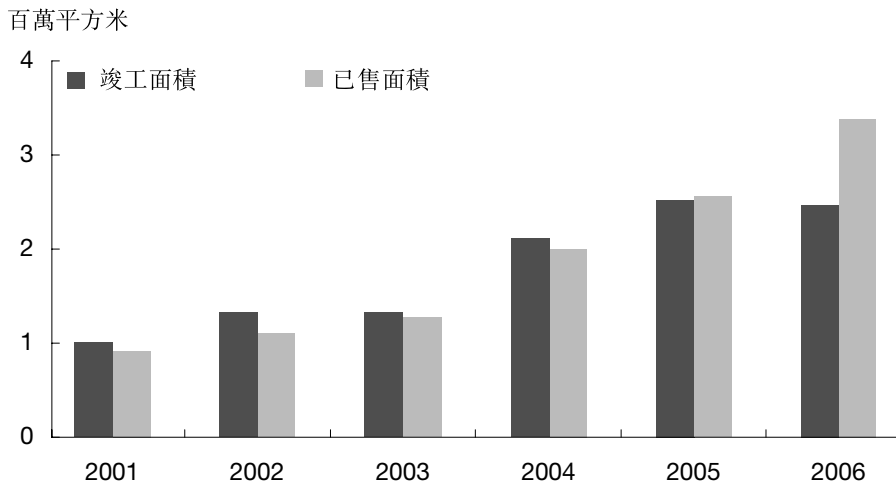
中山房地產開發投資(二零零一年至二零零六年)



資料來源：《中山統計年鑒》、《廣東省統計年鑒—二零零七》

二零零一年至二零零六年間，中山住房市場已售住宅物業面積穩步增加。二零零六年，已售面積達3,400,000平方米，相對二零零一年已售面積增加一倍有餘。此外，根據廣東省統計局的資料，中山區總交易額呈大幅上揚之勢，由二零零一年人民幣23億元增至二零零六年人民幣100億元，同期，住宅價格的平均年度增長約為4.0%，由二零零一年每平方米約人民幣2,451元增至二零零六年人民幣2,940元。

中山住宅竣工面積與已售面積相比(二零零一年至二零零六年)



資料來源：廣東省統計年鑒

中山市高檔住宅市場

中山市高檔住宅物業平均價格大多超逾每平方米人民幣4,500元，平均單位尺寸超逾140平方米。

參考二零零六年市況，住宅物業買家重要來源為中山市以外地方，如香港及澳門。

廣珠輕鐵及港珠澳大橋的建設預期刺激中山市高檔住宅物業市場。廣珠輕鐵預期於二零零八年完工，把廣州與中山之間車程縮短至30分鐘，將會改善中山區整體營商環境，因此，預期高檔住宅需求將會增長。

香港居民於廣東省的物業所有權模式

香港政府統計處於二零零五年五月至七月進行了一項調查，旨在收集有關香港居民在內地居住的情況及意向的資料，其結果於二零零六年七月在《主題性住戶統計調查第二十五號報告書》刊發。

調查結果顯示，約163,100戶香港家庭住戶(佔香港所有家庭住戶7.2%)在內地有自置住宅物業。在該等住戶中，69.4%只有一項自置物業；25.3%擁有兩項自置物業；及5.3%擁有三項及以上自置物業，香港居民在內地擁有總共181,600項住宅物業。

香港居民擁有的181,600項住宅物業中，大多數(89.8%)位於廣東省，其中18.1%位於廣州(包括番禺)，而8.7%位於中山。

受訪者亦被問及在未來10在內地自置物業的意向，調查估計約80,200人有意如此行事，包括39,100人有意於未來5年在內地自置物業。

調查結果亦顯示，有96,600名年滿18的人士有意在內地自置或租用住宅物業，其中，84%並未於內地自置或租用任何住宅物業，44.8%會於5年內採取行動，77.6%計劃於廣東省自置或租用住宅物業，而其中15.4%有意於廣州(包括番禺)自置或租用物業，而9.6%有意於中山自置或租用物業。該組別中，66.6%表示有意自置或租用室內可售樓面面積92.9平方米(即1,000平方呎)以上的物業。

北京市物業市場

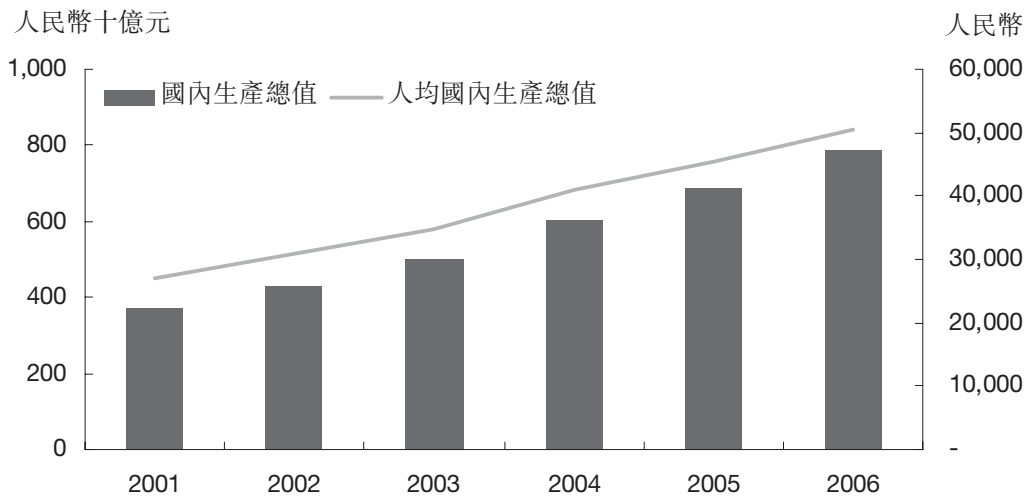
作為中國首都，北京為一個主要經濟及文化中心，過去幾年，人口、國內生產總值及物業開發項目均大幅增長。二零零六年末，北京總面積增加至16,410.5平方公里，人口增加至

行業及監管概覽

15,800,000人，相比一九九六年12,600,000人增長25.4%。二零零一年至二零零六年間，北京經濟錄得新近增長，國內生產總值以複合年增長率16.23%增長，而國家增長率為14.0%。

二零零一年至二零零六年間，北京國內生產總值由人民幣3,711億元增至人民幣7,870億元。北京人均國內生產總值由二零零一年人民幣26,998元增至二零零六年的人民幣50,467元，複合年增長率為13.3%。人均可支配收入亦由二零零一年人民幣11,578元增至二零零六年人民幣19,978元，複合年增長率為11.5%。

北京國內生產總值及人均國內生產總值(二零零一年至二零零六年)



資料來源：《北京市統計年鑒 — 二零零七》

由於二零零八年奧林匹克運動會臨近，北京市政府就該事件準備工作，作出大筆投資。此外，北京第十個五年規劃包括把北京現代化，並把舊區及荒廢地區再發展。北京總計劃包括截至二零二零年的發展藍圖，構成北京邁向現代國際城市的穩固基礎。一份評估北京第十個五年規劃的報告指出，北京八個中心地區中，5,600,000平方米荒廢住房及危樓已經翻新，預期該等投資將提升資本價值，帶動北京住宅物業市場持續增長。

過去六年，北京經濟急速增長，主要由於二零零一年成功申辦二零零八年奧運所用策略及政策所致。

二零零八年限期迫在眉睫，已公佈的「北京奧運行動規劃」載有連串計劃，以推廣北京經濟及社會發展，擴大奧運對北京及國家整體經濟及發展的正面影響，連同最近發佈的第十一個五年規劃，北京整體改善及現代化的計劃現正進行中，為北京締造新形象。城市開發項目及管理均進行主要檢修，包括公共交通服務及交通控制、污染控制等環保設施以及衛生、健康及教育等其他公共服務及設施。另亦訂有改善北京整體社會環境的計劃，透過舉辦多項活

動，發展社會文化及道德，推廣新道德標準，使北京及其居民的文化水平得以提高，並鼓勵居民培養遵守法規及公眾秩序等文明習慣。

該等計劃全部旨在透過大幅改善人民生活質量，使北京成為國內最和諧社區之一，為北京蛻變為現代國際城市奠定基礎，把北京發展為更文明的城市。儘管二零零八年奧運最終將會落幕，惟北京市居民將可繼續長期受惠於市內的改善工作。

乘主辦二零零八年奧運機遇之便，亦計劃把北京發展為世界級旅遊勝地及一級國際會議場所。

由於「奧運因素」影響，據說，北京的國內生產總值預期於二零零六年至二零零八年間以每年9.8%的幅度增長，超逾北京市政府就社會及經濟發展訂立的官方目標年度平均國內生產總值增長率9.0%，另希望把城鎮居民可支配收入及城鄉居民淨收入增加至少6.0%，並把城市登記失業率控制在3.5%以內。以上種種措施將進一步使北京成為一個更富庶的城市，亦會把居民的消費力推高。

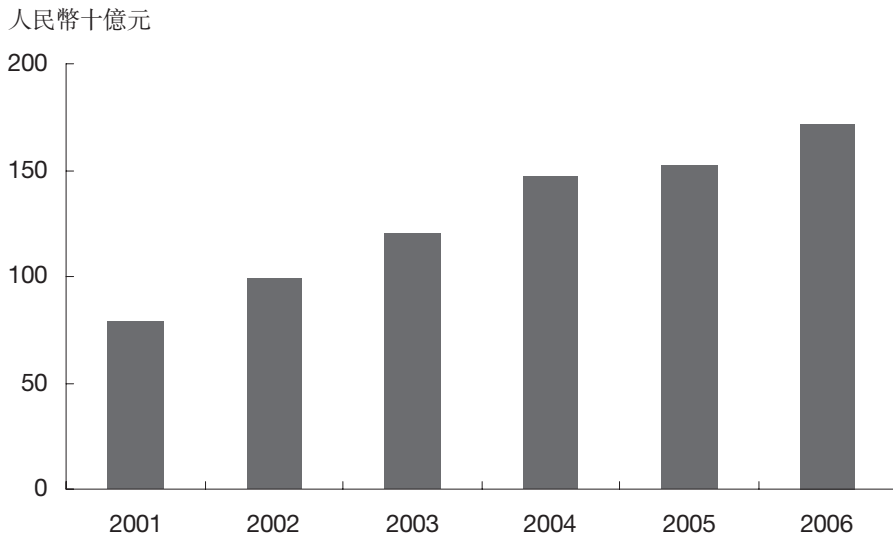
北京市民的生活水平日漸改善，加上在二零零八年奧運摧谷發展的情況下，意味著北京市內的物業需求將仍然殷切。

北京市房地產開發投資

隨著北京市經濟穩步增長，北京市物業市場近年亦大幅增長。竣工住宅物業由二零零一年13,900,000平方米增至二零零六年21,900,000平方米，期內複合年增長率為9.5%。

二零零一年至二零零六年期間，房地產開發項目的投資總額快速增長，由二零零一年人民幣784億元增至二零零六年人民幣1,720億元，複合年增長率為17.0%。

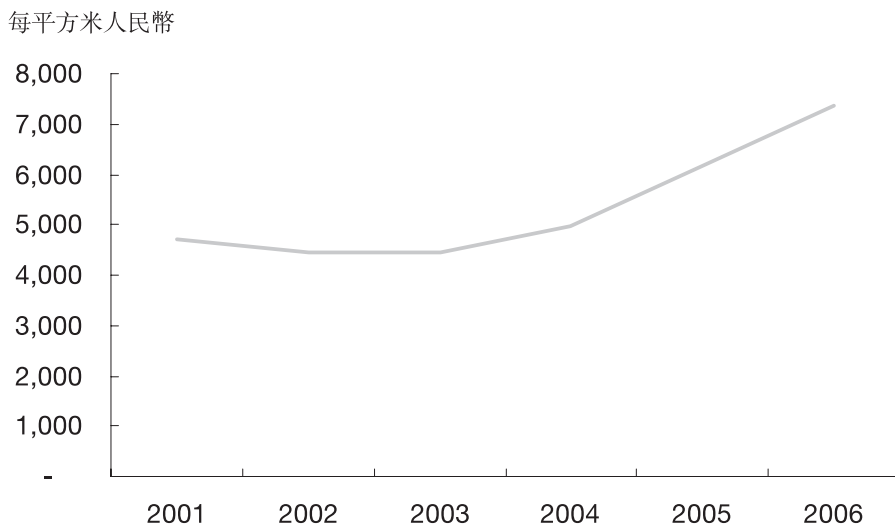
北京房地產投資(二零零一年至二零零六年)



資料來源：《北京市統計年鑒 — 二零零七》

銷售收益總額約為人民幣2,159億元，其中約人民幣1,626億元來自銷售住宅物業。二零零六年，北京市商品房每平方米平均售價約為人民幣8,280元，較二零零五年增加22.0%。二零零六年，住宅物業(商品房以下分類項目)每平方米平均售價為人民幣7,375元，較二零零五年增加19.7%。

北京住宅物業平均價格(二零零一年至二零零六年)



資料來源：《北京市統計年鑒 — 二零零七》

經參考已登記住宅銷售協議，二零零一年至二零零五年間，銷售收益總額呈上揚之勢。二零零一年，銷售收益總額僅為人民幣532億元，而總銷售量於二零零五年達人民幣1,740億

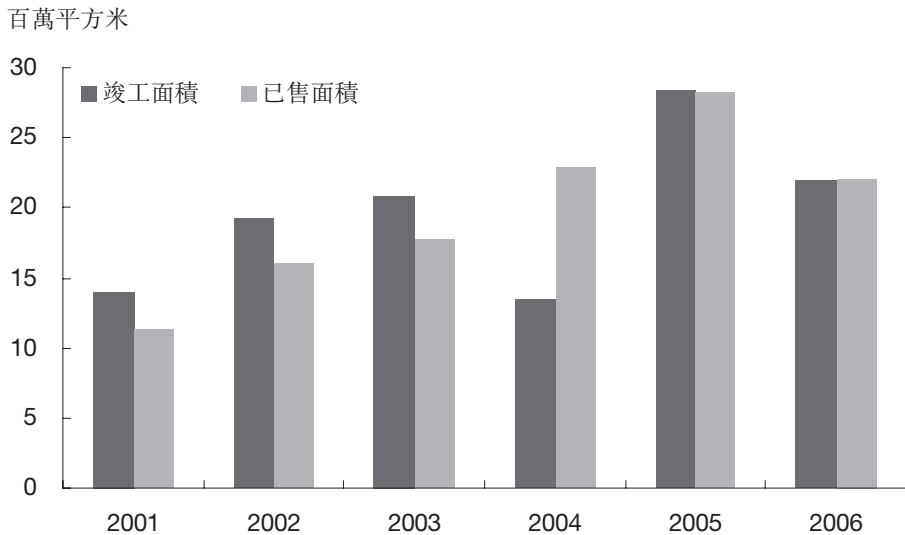
行業及監管概覽

元，複合年增長率約為34.5%。然而，二零零六年，交易活動受連串宏觀調控措施阻延，故住宅銷售收益微跌6.5%至人民幣1,626億元。

二零零一年至二零零五年間，北京市住宅市場供應呈現平穩上揚之勢。二零零六年，供應量減少至近二零零三年水平，二零零六年竣工面積為21,900,000平方米，主要由於二零零六年頒佈的宏觀調控措施所致。

二零零一年至二零零五年間，北京市住宅市場已售面積穩步增加。二零零六年，已售面積為22,100,000平方米，相比二零零一年增加近一倍。

北京竣工住宅與已售面積相比(二零零一年至二零零六年)



資料來源：《北京市統計年鑒——二零零七》

下表載列由二零零一年至二零零六年期間有關北京物業市場的數據摘要：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	複合年 增長率(%)
竣工建築面積 (百萬平方米)	17.1	23.8	25.9	30.7	37.7	31.9	13.3
竣工住宅物業建築 面積(百萬平方米)	13.9	19.3	20.8	23.4	28.4	21.9	9.5
總已售建築面積 (百萬平方米)	12.1	17.1	19.0	24.7	31.2	26.1	16.6
佔中國已售建築 面積百分比	5.4	6.4	5.6	6.1	5.6	4.3	不適用
已售住宅物業建築 面積(百萬平方米)	11.3	16.0	17.7	22.9	28.2	22.1	14.4
銷售收益總額 (人民幣十億元)	61.0	81.4	89.8	124.9	212.0	215.9	28.8
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元)	53.2	71.7	78.9	108.5	174.0	162.6	25.0
商品房平均價格 (每平方米人民幣)	5,062	4,764	4,737	5,053	6,788	8,280	10.3
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣)	4,716	4,467	4,456	4,747	6,162	7,375	9.4
固定資產總投資 (人民幣十億元)	153.1	181.4	215.7	252.8	282.7	337.2	17.4

資料來源：國家統計局、《北京市統計年鑒——二零零七》

北京市高檔住宅市場

靠著蓬勃國內住房市場的助力，預期高檔住宅市場的強勁增長動力勢將持續。

儘管預期高檔住宅市場將繼續趨向平穩增長，增長率可能受多項宏觀調控措施影響。二零零六年七月6個主要部門公佈的法規明確限制在國內工作、學習時間一年以下的境外個人，不得購買商品房，並限購商品房作自住用途。二零零七年一月，北京市建設委員會及其他市政府機構聯合出台通知，禁止未能證明在境內工作、學習時間超過一年的境外個人(包括香港、澳門及台灣的永久居民)購買北京市住宅物業。該等符合準則的人士僅可每人購買一個住宅單位以供自用。詳情請參閱本節尾段「中國房地產行業監管概覽」。

此外，二零零七年三月，人民銀行上調貸款基準利率27個基準點，與此同時，亦把個人住房公積金貸款利率上調至4.77%。該等政策可能在某程度上對高檔住宅市場造成影響。然而，北京市內及周邊城市對高檔住宅市場的需求仍然強勁。此外，若干境外個人或會轉而租賃公寓，將會刺激租賃市場增長。

山西物業市場

山西位於黃河以東，鄰近河北省、河南省、陝西省及內蒙古自治區。山西幅員156,300平方公里，人口逾33,000,000人(包括少數民族)，其省會為太原市。

下表載列由二零零一年至二零零六年期間山西經濟數據摘要：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	複合年 增長率(%)
國內生產總值 (人民幣十億元)	203.0	232.5	285.5	357.1	418.0	475.3	18.6
佔國家國內生產總值 百分比	1.9	1.9	2.1	2.2	2.3	2.3	不適用
人均國內生產總值 (人民幣)	6,226	7,082	8,641	10,741	12,495	14,123	17.8
城鎮居民家庭人均可 支配收入(人民幣)	5,391.0	6,234.4	7,005.0	7,902.9	8,913.9	10,027.7	13.2

資料來源：國家統計局、《山西統計年鑒》

山西房地產市場

二零零一年至二零零六年間，山西住房市場已售面積穩步增加。尤其是二零零五年，已售商品房及住宅物業年度增長率分別達72.5%及77.1%，顯示山西住宅市場日趨活躍。二零零

行業及監管概覽

六年，商品房及住宅物業已售面積分別達到7,900,000平方米及7,400,000平方米，較二零零一年(分別2,300,000平方米及2,100,000平方米)增加超過2倍。二零零一年至二零零六年間，山西住宅市場供應穩步增至5,900,000平方米，相比二零零五年增加6.3%。

二零零一年至二零零六年，商品房及住宅物業(商品房以下分類項目)的平均價格展現逐步上揚之勢，複合年增長率分別為8.1%及7.7%。

固定資產投資隨同強健經濟增長，於二零零六年約達人民幣2,256億元，相較二零零五年增加23.5%。二零零一年至二零零六年期間，複合年增長率為27.7%，甚至高於期內國內生產總值的增幅。

下表載列由二零零一年至二零零六年期間有關山西物業市場的數據摘要：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	複合年 增長率(%)
竣工建築面積 (百萬平方米)	3.7	4.5	4.8	4.8	6.7	6.7	12.6
竣工住宅物業建築 面積(百萬平方米)	3.2	3.5	3.7	3.9	5.6	5.9	13.0
總已售建築面積 (百萬平方米)	2.3	3.0	3.6	4.0	6.9	7.9	26.9
佔中國已售建築 面積百分比	1.1	1.1	1.1	1.1	1.2	1.3	不適用
已售住宅物業建築 面積(百萬平方米)	2.1	2.6	3.0	3.5	6.2	7.4	28.7
銷售收益總額 (人民幣十億元)	3.2	4.3	5.8	7.2	15.2	15.7	37.5
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元)	2.6	3.3	3.8	5.5	11.6	13.4	38.8
商品房平均價格 (每平方米人民幣)	1,349	1,435	1,611	1,803	2,210	1,988	8.1
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣)	1,249	1,253	1,263	1,574	1,876	1,806	7.7
固定資產總投資 (人民幣十億元)	66.4	81.3	110.1	144.4	182.7	225.6	27.7

資料來源：國家統計局、《山西統計年鑒》

太原市房地產市場

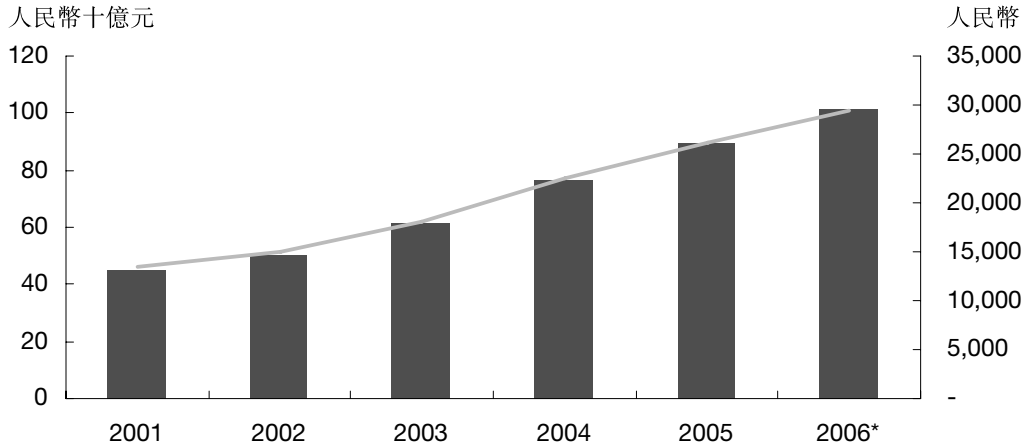
太原市為山西省省會，乃國內最大的城市之一，幅員約6,998平方公里。於二零零六年末，太原市人口約為3,400,000人。

行業及監管概覽

太原經濟發展一日千里，自二零零三年起增長達雙位數字。二零零一年至二零零六年間，國內生產總值由二零零一年人民幣451億元增至二零零六年人民幣1,013億元，同比增長為13.4%，複合年增長率為17.6%。

太原國內生產總值及人均國內生產總值(二零零一年至二零零六年)

國內生產總值與人均國內生產總值



*臨時數字

資料來源：太原市統計局

二零零一年至二零零六年間，太原人均可支配收入顯著增加，於二零零六年到達人民幣11,741元，同比增長為12.1%。

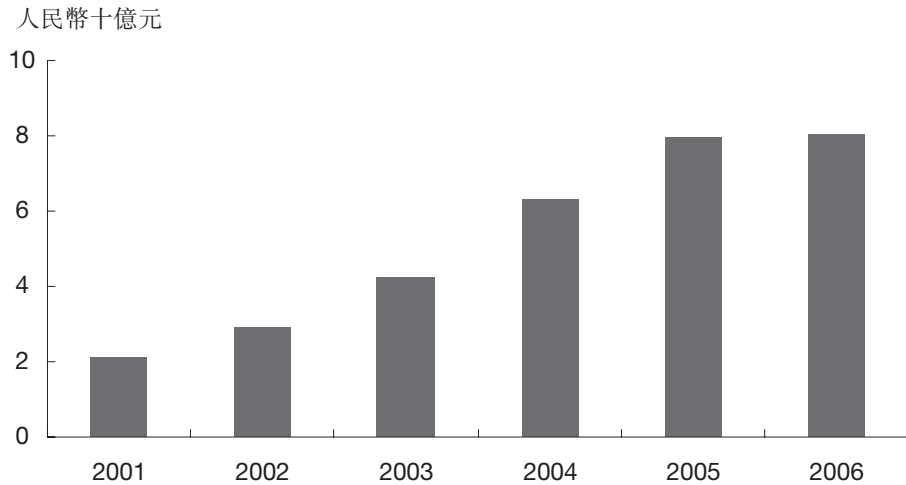
根據國家統計局的資料，二零零六年太原市落成的物業，其總建築面積約為1,500,000平方米，較二零零五年減少34.8%。二零零六年，太原市售出的商品房，其總建築面積約為1,400,000平方米，其中約1,200,000平方米為住宅。

二零零六年，太原市商品房每平方米平均售價約為人民幣3,579元。二零零六年，住宅物業(商品房以下分類項目)每平方米平均售價為人民幣3,156元，較二零零五年增加8.7%。

太原市房地產開發投資

自二零零一年起，太原市經濟增長一直刺激當地房地產市場，致使房地產投資大幅增長。二零零六年，太原市房地產投資為人民幣80億元，較二零零一年僅人民幣21億元增加2倍餘，期內複合年增長率為30.7%。

太原房地產開發投資(二零零一年至二零零六年)



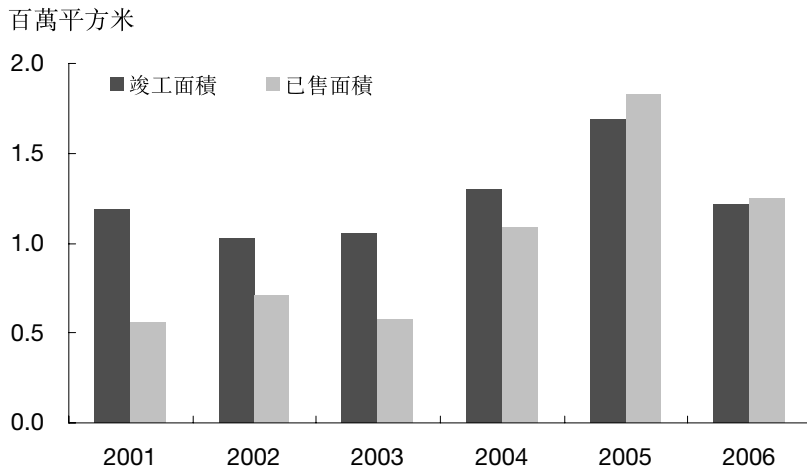
資料來源：太原市統計局

二零零六年，太原市在建商品房面積為10,700,000平方米，相比二零零五年同比增加13.8%，二零零一年至二零零六年間的複合年增長率為24.3%。二零零一年至二零零六年期間，太原市在建住宅面積亦穩步增加。

二零零一年至二零零五年間，太原市物業市場供應穩步增長，除二零零五年外，商品房整體供應量增至2,300,000平方米的水平。二零零六年，商品房供應量減至約1,500,000平方米。

二零零三年調整後，商品房已售面積重拾升勢，大幅增加，二零零四年及二零零五年，已售商品房面積年度增長分別為49.8%及73.4%。二零零一年至二零零五年間，太原市住房市場已售面積穩步增加。二零零五年，已售商品房面積為1,800,000平方米，展現出67.7%的同比增加，也是首年已售住宅面積超逾竣工住宅面積，顯示住宅物業於該年求過於供。二零零六年，住宅物業已售面積達1,200,000平方米。

太原市住宅物業竣工面積與已售面積相比(二零零一年至二零零六年)



資料來源：國家統計局

太原市高檔住宅市場

太原市高檔住宅市場現正處於發展時期，優質住房供應仍然相當有限。未來兩年市場上的高檔住宅單位將會需求殷切，原因是現時太原基本上沒有優質的高檔住宅供應。預期未來供應的主要購買力會來自高收入人口，並預期高檔住宅市場的需求將穩健發展。

中國房地產行業監管概覽

中國房地產改革於九十年代開始，在此之前，中國政府為城市居民提供住房。中國政府擁有及負責開發全部物業項目。九十年代，中國房地產和住房領域開始過渡至以市場為基礎的機制。以下列載重要住房改革的概要時間序列：

- 一九八八年 中國政府修訂國家憲法，容許轉讓國有土地使用權
- 一九九二年 公共住房開始在大城市銷售
- 一九九四年 進一步實施改革，並建立完善僱主／僱員住房公積金
- 一九九五年 頒布關於銷售和預售房地產的法規，設立房地產銷售的監管架構
- 一九九八年 廢除國家分配住房政策
- 廣東省政府頒布廣東省商品房預售管理條例

行業及監管概覽

一九九九年	延長抵押年期上限至30年 抵押融資上限由70%增至80% 為房地產二手市場的銷售制定正式程序
二零零零年	頒布法規，使建築工程項目的質量標準化，設立管理建築工程素質的架構
二零零一年	頒佈關於商品房銷售的法規
二零零二年	公布《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，規定商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地的土地使用權，必須由政府以招標、拍賣或者掛牌方式出讓 北京廢除中國本地和海外住房買家的雙重機制
二零零三年	中國國土資源部頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》
二零零四年	加緊管制房地產貸款，以減低銀行房地產貸款的風險及防止房地產投資過熱

所有中國土地視乎其所在位置分為國有或集體擁有。一般而言，除非法律另有規定，城市或市鎮的市區土地為國有，而城市或市鎮的所有郊區以及所有郊區土地，均為集體擁有。如果符合公眾利益，國家有權根據法律收回土地。雖然中國所有土地均由國家或集體擁有，但是私人、企業及其他機構亦容許持有、租賃及開發其獲授土地使用權的土地。

國家法律

根據國務院於一九九零年五月頒佈及執行的《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」），土地使用者應向國家支付土地出讓金，作為在若干期間獲授土地使用權的代價，在使用期內，該土地使用者可轉讓、租賃、按揭或以其他商業方式利用該土地使用權。

出讓

根據中國法律，國家可向使用者授出土地使用權，使其在特定期間，擁有一幅土地的獨有權利，作特定用途，但須受其他可能規定之條款及條件限制。除非法律另有規定，根據出讓和轉讓暫行條例，所有本地及外國企業獲許取得土地使用權。授出土地使用權時，須支付土地出讓金。土地使用權的最長期限，視乎其土地用途如下：

土地用途	最長期限(年)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科學、文化、健康及體育	50
綜合及其他	50

根據中國法律，可透過四種方法授出土地使用權，即協議、招標、拍賣或掛牌出讓。

二零零三年六月十一日，中國國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規例，如果只有一家實體有興趣使用該幅土地，土地使用權(不包括商業、旅遊、娛樂及商品住宅等經營性用地的土地使用權)可透過協議方式出讓，而地方土地機關連同其他有關政府部門(包括城市規劃局)將制定有關若干事項的規劃，該等事項包括特定位置、界址、用途、面積、授出年期、土地使用條件、規劃設計條件以及建議的土地出讓金(不得低於國家所規管的最低價格)，而有關的規劃將提交予有關政府審批。此後，該地方土地機關與有意的人士將根據該等計劃進行商討，並訂立出讓合同。如果有兩個或以上的實體對建議出讓的土地使用權有興趣，該土地使用權將根據中華人民共和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》(於二零零七年九月二十一日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，並於二零零七年十一月一日生效)，透過招標、拍賣或掛牌出讓形式授出。

倘土地使用權以招標、拍賣或掛牌出讓形式授出，地方土地機關將發出公告，列明使用土地的位置、面積及用途、起叫價、收標的期間，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將授予符合有關條款及條件的出價最高者。中標者隨後將與地方土地機關訂立土地出讓合同，並須於指定期間支付有關土地出讓金。

於簽訂土地出讓合同後，獲授人須根據合同的條款支付土地出讓金，並於有關土地機關辦理土地登記，以待發出土地使用權證。於出讓期屆滿後，獲授人可申請續期。有關地方土

地機關批准後，將訂立新合同以續訂土地出讓，屆時須支付土地出讓金。如出讓年期不予重續，土地使用權及建於該土地之上的任何房屋的所有權將無償歸還國家。

為控制及方便進行取得土地使用權的程序，多個地方政府已就土地出讓合同訂立標準條文。有關條文一般包括的條款，計有土地用途、土地出讓金及支付形式、建築限制，包括地盤覆蓋率、總建築面積及高度限制、興建公共設施、呈交樓宇規劃及批文、竣工最後期限、城市規劃規定、在支付土地出讓金及完成所規定的發展前對轉讓的限制以及違約責任。土地使用於簽訂土地出讓合同後要求更改土地特定用途的要求，必須獲有關土地機關及有關城市規劃部門批准，並可能需要簽訂新土地使用合同，並且調整土地出讓金以反映新用途的增值。登記程序隨後必須立即進行。

轉讓及租賃

於國家出讓某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲授土地使用權的一方可轉讓、租賃或抵押該土地使用權，年期不得超逾國家出讓的年期。轉讓及租賃的分別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將該土地使用權轉歸受讓人。另一方面，租賃並未涉及出租人將該權利轉讓給承租人。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金。取而代之的是須於租賃期間支付租金。如果未能遵守土地出讓合同有關投資指定期間及狀況、土地發展及使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或抵押。

所有土地使用權的轉讓及按揭，必須以書面合同為憑，而有關的書面合同必須在有關地方土地機關註冊。轉讓土地使用權時，國家原據此出讓土地使用權的合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓之條款及條件的一部分。根據建設部於一九九五年五月頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》，參與一幢大樓租賃的各方須訂立書面租賃合同。

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月頒佈，並於二零零七年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」）第38條，並未註冊且並未根據法律獲取業權證書的房地產，不得轉讓。根據城市房地產法第39條，以劃撥方式取得土地使用權的，房地產必須符合下列條件後方可轉讓：(i)必須根據土地出讓合同全數支付出讓土地使用

權的土地出讓金，並且已獲得土地使用權證書；(ii)必須根據土地出讓合同的條款作出或進行投資開發；(a)投資開發屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的百分之二十五以上；及(b)投資開發屬於成片開發土地的，形成工業用地或者其他建設用地條件。

終止

土地使用權將於有關土地出讓合同所列明的出讓年期屆滿及由國家收回有關權利後終止。

國家一般不會在出讓年期未屆滿前撤銷土地使用權，如果其基於特別理由(例如公眾利益)撤銷土地使用權，則須向土地使用者提供恰當的賠償。

土地使用者可申請重續土地使用權，但如果申請獲批，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重續土地使用的權利妥為註冊。

業權文件

在中國，房地產須進行兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者發出土地使用權證，此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或租賃的土地使用權的憑證。房產登記是向業主發出房屋所有權證，這是業主獲取一幅土地上所興建樓宇的房屋所有權的憑證。根據全國人民代表大會常務委員會於一九八六年六月二十五日頒佈並於一九九六年一月一日實施的《中華人民共和國土地管理法》(「土地法」)(於二零零四年八月二十八日修訂)及建設部於一九九七年十月二十七日頒佈並於一九九八年一月一日實施的《城市房屋權屬登記管理辦法(修正)》，所有正式登記的土地使用權以及房屋所有權均獲法律保障。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記已在中國確立。在中國大部分城市，上述制度維持獨立。然而，在上海、深圳及廣州，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產及土地使用權證，作為擁有土地使用權以及在該幅土地上所興建房屋的擁有權的憑證。

房地產開發

房地產發展的外國投資

根據商務部及國家發展和改革委員會於二零零七年十月聯合頒佈並於二零零七年十二月一日生效的《外商投資產業指導目錄》(二零零七年修訂)，土地成片開發及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設和經營、房地產二級市場交易及房地產中介公司或經紀公司屬於限制外商投資產業目錄，至於其他房地產開發，則屬允許外商投資產業目錄。

根據國家發展和改革委員會（「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》，按照《外商投資產業指導目錄》分類，總投資1億美元及以上的鼓勵類、允許類項目和總投資50,000,000美元及以上的限制類項目，由發改委核准項目申請報告。按照《外商投資產業指導目錄》分類，總投資5億美元及以上的鼓勵類、允許類項目和總投資1億美元及以上的限制類項目由發改委對項目申請報告審核後報國務院核准。

有意從事房地產開發和銷售的境外投資者可以分別根據《中華人民共和國外資企業法》、《中外合資經營企業法》或《中外合作經營企業法》成立外商獨資企業、中外合營企業或中外合作企業。

《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》的新法規

商務部連同五個其他部門及委員會於二零零六年七月十一日公佈一項新法規《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「意見」）。意見載列有關境外機構或境外個人在房地產市場作外資投資及購買房地產的新規定及限制。外資進入房地產市場及其管理須遵守下列規定：

1. 境外投資者在中國開發或經營房地產，須在中國設立外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」），其業務範疇更須獲中國有關部門審批。倘外商投資房地產企業的投資總額多於10,000,000美元，註冊資本不得少於投資總額的50%。
2. 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，須經商務主管部門及其他部門嚴格按照有關法律法規和政策進行審批。境外投資者應提交保證履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建設工程施工許可證》等的保證函，《土地使用權證書》，建設（房地產）主管部門的變更備案證明，以及稅務機關發出的相關納稅證明文件。
3. 境外投資者通過股權轉讓及其他方式收購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權，須妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。

- 倘境外投資者就投資房地產並無取得批准證書和營業執照，不得進行房地產開發和經營活動。
- 外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，未取得《土地使用權證》的，或開發項目資金未達到項目投資總額的35%，則不得辦理境內及境外貸款。外匯管理部門將不會批准該企業的外匯借款結匯。
- 外匯管理部門要嚴格按照有關規定的要求審核外商投資企業、境外機構和個人購房的資金匯入和結匯，符合規定的允許匯入並結匯；相關房產轉讓所得人民幣資金經確認符合相關法律法規及支付稅項後，方允許購匯匯出。

房地產開發商

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月頒佈並於二零零七年八月修訂的《城市房地產管理法》，房地產開發商指開發並出售房地產以賺取利潤的企業。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》，除有關成立企業的規定外，從事房地產開發的企業還須符合以下要求：(1)其註冊資本必須達人民幣1,000,000元或以上；及(2)擁有四名或以上專業房地產／建築技術人員及兩名或以上會計人員，各人均須持有相關資格證書。省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對房地產開發商的註冊資本和專業技術人員的條件作出較高的規定。

開發商如欲成立房地產開發企業，須向縣級或以上工商行政管理部門申請登記。房地產開發商亦須於獲發營業執照之日起計30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。根據《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產，企業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發商僅可進行符合認可資質登記的房地產開發項目。

根據《房地產開發企業資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級，其中：一級資質由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下建設主管部門初步審批，然後由國務院轄下建設行

政主管部門審批；二級資質及二級資質以下開發企業的審批辦法由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下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到房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》，《暫定資質證書》有效期1年。房地產開發主管部門可按開發商具體經營情況，延長有效期，但是不得超逾兩年。倘開發商在領取《暫定資質證書》一年內並無開發項目，則有效期可能不獲批准延長。房地產開發商在《暫定資質證書》到期前一個月內須向房地產開發主管部門申請《房地產開發企業資質證書》（「資質證書」）。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發商須申請資質證書，如並無資質證書，則不得從事房地產開發及銷售。國務院建設行政主管部門監督全國房地產開發商的資質。縣級或以上地方人民政府轄下房地產開發主管部門負責監督地方房地產開發商的資質。

任何資質等級的開發商僅可於獲准業務範疇內從事房地產開發及銷售業務，但不可從事僅限於其他資質等級方可從事的業務。一級資質房地產開發商所開發的房地產項目規模不受限制，並可於國內任何地方進行房地產開發項目。二級資質或二級資質以下房地產開發商可承擔規劃建築面積少於250,000平方米的項目，而具體業務範圍須由有關省、自治區或直轄市人民政府建設行政主管部門確認。

房地產開發項目土地

根據國務院於一九九八年十二月頒佈的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，國家調控土地用途、土地登記及記錄制度以及土地證書審批制度。如獲批准的建設項目涉及國有土地的使用，建設實體應首先向縣級或以上土地管理機關申請建設土地使用批准授權，呈交法律及法規訂明的文件。在土地管理機關審核後，申請須報同級政府，以待批准。如佔用建設土地的用途涉及把耕地轉為建設用途，須待有關方面審批。

根據城市房地產法，除中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式取得的土地所有權外，房地產開發用地應當以出讓方式取得。

城市房地產法明確規定：「土地使用權出讓，可以採取拍賣、招標或者雙方協議的方式。商業、旅遊、娛樂和豪華住宅用地，有條件的，必須採取拍賣、招標方式；沒有條件，不能採取拍賣、招標方式的，可以採取雙方協議的方式。」二零零一年四月三十日，國務院公佈《關於加強國有土地資產管理的通知》（「通知」），訂明國有土地使用權必須盡可能以公開拍賣或招標的方式出售。通知進一步訂明：「國有建設用地供應，除涉及國家安全和保密要求外，都必須向社會公開。商業性房地產開發用地和其他土地供應計劃公布後同一地塊有兩個以上意向用地者的，都必須由市、縣人民政府土地行政主管部門依法以招標、拍賣方式提供，國有土地使用權招標、拍賣必須公開進行。」

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》規定了招標及公開拍賣的方式出讓國有土地使用權的法律依據、原則、範圍、程序和法律責任等內容。根據《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發等各類用地，必須以招標、公開拍賣或者掛牌方式出讓。倘工業、商業、旅遊、娛樂及商品住宅開發項目以外用途土地的供地計劃公布後，同一宗地有兩個或以上的意向用地者，則該地塊必須以招標、公開拍賣或掛牌方式出讓。上述規定訂明，出讓人須編製公開拍賣、招標或者掛牌出讓文件，並在公開拍賣、招標或掛牌出讓前20日發布公告，公布該地塊的基本資料和公開拍賣、招標或掛牌出讓的時間地點。出讓人對公開拍賣、招標或掛牌出讓的申請人進行資格審查，並接納以公開拍賣方式決定中標人；或舉行招標以確定競得人。出讓人與中標人或競得人須簽訂成交確認書，彼等亦須簽訂《國有土地使用權出讓合同》。

房地產開發必須根據土地使用權出讓合同有關土地使用及項目開工日期的條文進行。倘項目於土地使用權出讓合同所規定的動工日期起一年內仍未開工，則開發商可能須支付不多於土地出讓費20%的款項作為土地閒置費。倘工程延遲超過2年，則政府可能沒收該土地使用權，而不退還任何款項。

有關房地產開發項目的法律及法規

土地收購

根據城市房地產法及《城市房地產開發經營管理條例》，除中國法律和國務院規定可以採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發計劃用地的土地使用權應當以出讓方式取得。

根據出讓和轉讓暫行條例，採納出讓和轉讓國有土地使用權制度。土地使用者應向國家支付土地出讓金，作為在一定年限內獲授土地使用權的代價，在使用期內，該土地使用者可對該地塊進行轉讓、租賃、抵押或商業開發。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產法，相關市或縣政府的土地管理部門應與土地使用者訂立土地使用權出讓合同，以出讓土地使用權。土地使用者全數繳付土地出讓金後，應向土地管理部門登記，獲取土地使用權證，作為取得土地使用權的憑證。

在獲得土地使用權前，房地產開發商可就將予收購土地的建設項目計劃進行可行性研究。當為建設項目計劃進行可行性研究時，建設單位須根據國土資源部分別於一九九九年三月及二零零一年七月頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》及《建設項目用地預審管理辦法》（於二零零四年十月修訂），向與項目審批機關相同級別的土地行政主管部門作出有關地盤建設的初步申請。於接獲初步申請後，土地行政主管部門須按照土地利用總體規劃及國家土地供應政策進行與建設項目有關的各項預審，並須出具項目用地的預審報告，此乃申請批准建設項目計劃的必需文件。隸屬有關縣市人民政府的土地行政主管部門須與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，並向建設單位發出建設用地批准書。

項目規劃及預建

《城市房地產開發經營管理條例》規定，房地產開發項目，應當符合土地利用總體規劃、年度建設用地計劃及適用城市規劃及房地產開發年度計劃的要求。計劃主管部門根據有關規則批准的該等項目，還應當報批並納入年度固定資產投資計劃。根據國務院於一九九五年五月發布的《國務院關於嚴格控制高檔房地產開發項目的通知》，建築面積超過100,000平方米或總投資額超過人民幣2億元的高檔房地產項目，或外商總投資達30,000,000美元或以上的高檔

房地產項目，其項目計劃及開工均須經國家發展計劃委員會（現稱為國家發展和改革委員會）所批准。對於建築面積多於20,000平方米但少於100,000平方米或總投資額多於人民幣30,000,000元但少於人民幣2億元的高檔房地產項目，其項目計劃及開工須經相關省、自治區及直轄市或計劃單列市的計委所批准，並報國家發展計劃委員會備案。外商投資額超過1億美元的高檔房地產項目，則須經國務院根據國家發展計劃委員會的建議而予以批准。

根據建設部於一九九二年十二月頒布的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，已取得土地使用權出讓合同的受讓方（即房地產開發商）應當持土地使用權出讓合同依法向城市規劃行政主管部門申請《建設用地規劃許可證》。

房地產開發企業在取得《建設用地規劃許可證》後，根據規劃設計要求，對項目組織必要的勘察、規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案必須依據全國人大常委會於一九八九年十二月頒布的《中華人民共和國城市規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關規定履行報批手續，並向城市規劃主管部門申領《建設工程規劃許可證》。

根據國務院於二零零一年六月十三日發布的《城市房屋拆遷管理條例》，房地產開發企業在取得建設項目批准文件、建設用地規劃許可證、國有土地使用權批准文件、拆遷計劃和拆遷方案以及由處理存款業務的金融機構所發出的拆遷補償安置資金證明後，便可以向房地產所在地的市、縣人民政府房屋拆遷管理部門（即有關市、區或縣國土資源和房屋管理局）申請房屋拆遷許可證。房屋拆遷管理部門授出批准及房屋拆遷許可證後，將在拆遷範圍內向居民發布拆遷公告。拆遷人當按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和期限進行拆遷。倘拆遷人在規定的拆遷期限內未完成拆遷，應當在期限屆滿十五日前向核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門申請延期。

建設

房地產開發商取得建設用地規劃許可證和建設工程規劃許可證後，地盤可以開始施工。如拆遷及安置工作符合有關要求，建設資金到位，根據建設部於一九九九年十月頒佈並於二

二零一一年七月修訂的《建築工程施工許可證管理辦法》，房地產開發商可向縣級以上地方人民政府建設行政主管部門申請建築工程施工許可證。

預售及銷售

根據建設部於二零零一年四月頒布的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房現售和商品房預售。商品房必須符合現售的先決條件，方可推出現售。商品房推出現售前，房地產開發商應將房地產開發項目手冊及符合現售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布並於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《城市房地產開發經營管理條例》進行。根據《城市房地產開發經營管理條例》和《預售管理辦法》，商品房預售前須獲得許可證，開發企業在商品房落成前進行預售應向市或縣房地產開發主管部門辦理必要的預售登記，取得《商品房預售許可證》（「預售許可證」）。商品房須符合下列條件，方可於落成前進行預售：1)已交付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證書；2)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；3)按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期。此外，在發出預售許可證前須符合當地監管規定。例如：(i)在廣州，就7層或以下的商品房而言，必須已建成主體結構且已封頂；就7層或以上的商品房而言，必須已完成三分之二的主體結構；(ii)在山西，須已完成三分之一的建築物主體工程；(iii)在北京，開發項目須佔項目工程總投資的25%或以上；及(iv)在武漢市，須完成多層樓房三分之二樓層之主體結構，中高層、高層大樓則須完成一半樓層之主體結構。商品房預售僅可在獲發預售許可證後，方可進行。

根據《預售管理辦法》及城市房地產法，商品房預售所得款項僅可用以撥資相關項目的物業開發成本。

竣工

根據《城市房地產開發經營管理條例》，以及建設部分別於二零零零年四月及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備案管理暫行辦法》及《房屋建築工程和市政基礎設施工程驗收暫行規定》，於房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應向縣級或以上地方房地產管理主管部門申請項目竣工及驗收。房地產開發項目在通過所需竣工驗收後，方可交付予買家，如竣工驗收並未進行或未能通過竣工驗收，房地產開發項目則不能交付予買家。就住宅大樓或其他綜合大樓項目而言，整個項目竣工後，須進行全面竣工驗收，如該項目分階段開發，各階段均須進行竣工驗收。房地產開發企業應在通過竣工驗收後15日內，登記項目竣工驗收及認可。

根據《城市房地產管理法》，物業的所有權及有關土地使用權應同時轉讓。如買家取得物業所有權證，房地產開發企業不再擁有有關土地使用權。

房地產的抵押

根據《城市房地產管理法》和建設部於一九九七年五月九日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》，以依法取得的房屋所有權作出抵押的，該房屋所佔用的土地的土地使用權必須同時作出抵押。抵押人和抵押權人應簽訂書面抵押合同。國家實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後，抵押訂約方應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，並向抵押權人發出《房屋他項權證》。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關應當在抵押合同上作記載。倘房地產在抵押期間竣工，訂約方應當在獲取房地產的權利及所有權證書後，重新辦理房地產抵押登記。

近期中國房地產市場的措施

過去幾年，物業開發商在中國大量投資，使憂慮市場若干部分開始過熱的關注增加。自二零零四年起，為減低中國經濟的增長率及達致平衡及持續經濟增長，中國政府已實行控制

行業及監管概覽

資金、信貸供應及固定資產投資的措施。中國政府亦採取措施，打擊住宅物業市場的投機活動，並增加中低收入家庭可承擔的住房供應，以切合該等家庭的需要。中國政府推出下列政策限制未來開發，回應物業投資增加規模及比率，該等政策包括：

- 允許銀行視乎各地區市況，設定按揭貸款限額，上限為購買價的80%；
- 借款人住房貸款的月房產支出與收入比控制在50%，月所有債務支出與收入比控制在55%；
- 房地產開發商須以資本金撥付任何物業開發擬定總資本開支至少35%而非20%；
- 把商業銀行須保留的法定存款準備金率由7%提高至14.5%，有效減少銀行可貸出的款額；及
- 收緊監管抵押貸款法規及限制批准新開發區。

二零零五年四月，中國建設部及中國其他相關政府機關聯合發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》，旨在處理中國若干地區的物業投機活動及物業價格過熱的情況。該等意見包括：

- 嚴格控制低密度、高檔住宅物業的開發，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；
- 自二零零五年六月一日起，視乎持有時間及售出的住宅物業類型，對銷售住宅物業收入，徵收營業稅；
- 禁止住宅物業預購人將購買的未竣工的預售住宅物業再行轉讓。在預售住宅物業竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，主管部門不得為其辦理轉讓等手續；及
- 對於房地產開發商不積極進行開發項目的建設工程，予以處罰，甚至撤銷及收回土地使用權。

二零零六年五月二十四日，國務院頒布《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，其後實施連串土地供應、銀行按揭融資、稅項及其他方面的新措施，旨在減慢房地產價格的

漲幅，鼓勵開發中低檔物業，以滿足公眾基本住房需求及為中國物業行業的增長及發展，提供良好環境，包括：

- 二零零六年六月一日起，徵收售房收入營業稅，據此，個人將購買不足5年的住房對外銷售，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5年(含5年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；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；
- 要重點發展普通商品住房。自二零零六年六月一日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上，因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准。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；
- 繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制低密度、大套型的高檔住房用地供應；
- 從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定；
- 防止房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地。對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的物業企業，商業銀行不得發放貸款。對閑置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；及
- 加大對閑置土地的處置力度。對超出土地出讓合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的，依法從高徵收土地閑置費，並責令限期開工、竣工；滿2年未動工開發的，無償收回土地使用權。對雖按照合同約定日期動工建設，但開發建設面積不足1/3或已投資額不足1/4，且未經批准中止開發建設連續滿1年的，按閑置土地處置。

行業及監管概覽

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局頒布《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》，限制境外機構和個人於中國購買物業，包括：

- 在境內沒有設立分支、代表機構的境外機構和在境內工作、學習時間一年以下的境外個人(香港、澳門和台灣除外)，不得購買商品房；
- 香港、澳門和台灣居民或海外華僑限購一項一定面積的自住物業；及
- 境外個人必須持由相關政府機關發出其來境內工作、學習等必要證明後，方予辦理相應的土地使用權及房屋產權登記手續。

北京市建設委員會、北京市人民政府外事辦公室、北京市公安局、北京市工商行政管理局和北京市商務局為回應此意見，於二零零七年一月二十九日頒布《關於規範境外機構和境外個人購買商品房的通知》，提供類似該意見的措施，但是最重要的是，新法規適用於香港、澳門和台灣居民。

於二零零七年九月，人民銀行及中國銀監會頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，當中規定以下事項：

- 購買第二套以上住宅物業時所付首期不得低於買價的40%，及於購買商業用房時所付首期不低於買價的50%，且按揭期限不得超過10年；
- 規定商業用房及購買第二套以上住宅物業的按揭貸款利率不得低於同期基準貸款利率的1.1倍；
- 商業銀行不得向並無就相關發展項目擁有所必需35%或以上資本的物業開發商發放貸款。此外，商業銀行不得貸款予未取得土地使用權證書、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企業。另外，商業銀行不得對經國土資源部及建設機關查實具有囤積土地及囤積房源行為的物業開發商發放貸款，亦禁止商業銀行接受空置超過三年以上的住宅物業作貸款的抵押物；

行業及監管概覽

- 商業銀行收到物業開發商貸款申請後，應及時通過中國人民銀行企業信用信息基礎數據庫對借款企業信用狀況進行查詢。貸款申請批准後，應將相關資料記錄在企業信用信息基礎數據庫。此項規定亦須應用於向商業銀行申請物業貸款的個別人士；及
- 商業銀行應密切監測房地產價格變化及其對信貸資產質量的影響狀況，並應加強商業性物業信貸管理和內控機制，以防範房地產信貸風險。

人民銀行和中國銀監會於二零零七年十二月五日聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，就嚴格住房消費貸款管理的有關問題做出補充規定。（詳情請參閱本招股章程附錄五「關於銀行發放住房開發貸款及個人購房貸款的限制」一節。）

二零零八年一月三日，國務院頒布《關於促進節約集約用地的通知》（國發（2008）3號），促進節約集約用地。（有關詳情請參閱本招股章程附錄五「房地產開發項目土地」一節。）

我們相信，主要因為按揭和貸款信貸收緊，上述通知對中國房地產市場有整體影響。這對本集團為房地產發展項目籌集資金的能力，也會造成一定程度的影響。

例如，根據兩項分別於二零零六年五月二十四日及二零零六年七月六日頒佈的意見：

- (1) 自二零零六年六月一日起，凡新審批、新開發的商品住房建設，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。本集團須於二零零六年六月一日後就項目已建的面積遵守以上規定。
- (2) 倘本集團附屬公司作為任何開發的項目公司並無35%或更多該開發項目所需資金，商業銀行將不會向本集團的附屬公司發放任何貸款融資。據本集團確認，本集團的廣州興盛及北京海晟的開發項目投資出資額已達到35%的最低規定，而中山廣場開發及山西晉國城投資尚未達到上述35%的最低規定。《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》訂明，國內商業銀行對房地產企業貸款，僅可授予達到此最低要求的房地產企業。目前，中山廣場開發、武漢阿特蘭德、山西大唐雙喜及山西晉國城投資處於項目開發早期階段，尚未需要動用任何國內商業銀行貸款。

- (3) 倘本集團於土地出讓合同規定的施工日期起一年以上並未開始任何建設項目的建設工程，有關機關將向本集團徵收高昂的附加費，並將命令本集團設定施工及竣工日期。倘本集團於土地出讓合同規定的施工日期兩年以上未有施工而並無合理原因，有關機關將無償沒收本集團的土地。根據相關土地出讓合同規定，山西大唐雙喜須在二零零八年五月十七日前施工，在二零一零年五月十七日前竣工，而中山廣場開發須在二零零七年九月十八日起計兩年內施工，整個建設工程須在五年內竣工。於最後實際可行日期，山西大唐雙喜項目及中山廣場開發項目尚未到達施工限期。除上文所述者外，本集團項目餘下建設工程已在該規則實施前施工。

除上述外，根據相關開發計劃，本集團在中山市及太原市的未來開發項目能遵守上述中國政府頒佈的近期通知。然而，本集團不能預計該等通知對該等項目項下物業的未來需求的影響。

有關中國物業市場監管條文的其他詳情，請參閱本招股章程附錄五「規管中國物業市場之法律制度概要」一節。