

附錄四

監管概覽

本節載列與本集團營運及業務有關的中國法律及法規若干方面的概要。其中包括有關土地、房地產開發、房地產開發中的外商投資、外匯管制、稅務、物業管理及酒店中的中國法律及法規。

中國的土地制度

中國所有土地根據土地所處位置，分為國有或集體所有。城市或市鎮的市區所有土地均為國有，而城市或市鎮的郊區的所有土地及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。若因公眾利益需要，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所擁有，但根據有關中國法律及法規的規定，私人、企業及其他組織亦容許持有、租賃及開發其獲授土地使用權的土地。

於1988年4月，全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》(《憲法》)，允許轉讓土地使用權以獲取價值。於1988年12月，全國人民代表大會常務委員會修訂《中華人民共和國土地管理法》，允許轉讓土地使用權以獲取價值。

根據國務院於1990年5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》，(「**城鎮土地條例**」)，縣級或以上的地方政府有權在支付土地出讓金後，根據土地使用權出讓合同，就特定用途向土地使用者授出一段期限內的土地使用權。

根據城鎮土地條例，就不同土地用途而出讓的最長期限有所不同。有關的期限一般如下：

<u>土地用途</u>	<u>最長期限</u> (年)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
公共設施	50
其他	50

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，所有國內及外國企業均獲准取得土地使用權。國家於出讓年期屆滿前不得收回依法出讓的土地使用權。倘公眾利益需要國家在特殊情況下於出讓年期內收回土地，則國家必須支付補償。土地使用者可就餘下出讓期間依法向第三方轉讓、抵押或租賃其土地使用權。

附錄四

監管概覽

於出讓期屆滿後，在簽訂有關出讓土地使用權的新合同及支付土地出讓金的條件下可以續期。倘出讓期未獲續期，則土地使用權及該土地上的任何建築物的所有權將歸還國家，而無需作出任何補償。

根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自通知發佈日期起，應嚴格控制出讓土地使用權用作開發高檔商品住房，並不再受理別墅項目的土地使用權申請。為停止非法佔用及濫用土地、防止某些地區的固定資產投資過熱以及實施嚴格的耕地保護，國務院辦公廳於2004年4月29日發出《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》。

該通知提出的事項包括：(i)就經營性土地使用權招標、拍賣或掛牌出讓存在的問題，透過中華人民共和國國土資源部及有關的其他機關的合作，持續整頓土地市場；(ii)嚴格規範建設用地的審批；(iii)保護基本農田；(iv)嚴格落實土地利用的總體規劃及年度計劃，以及耕地的佔用及補償平衡制度；及(v)積極促進國土資源管理體制的改革。另外，根據該通知，自頒佈該通知起，整頓土地市場將耗時約半年。在有關期間內，除須國務院審批的大型主要公共基建項目外，農業用地轉為非農業建設用地的審批將在全國暫停。

於2005年3月26日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以限制住房價格的過度上漲及促使房地產市場穩定發展。該通知規定，應穩定住房價格及大力調整及改進規管住房供應的制度。根據該通知，國務院7個部門(包括住房和城鄉建設部)於2005年5月9日發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見指出(其中包括)：(i)對住宅用地及住房價格上漲過快的地方，適當提高住宅用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品房及經濟適用房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應；(ii)為了抑制房地產市場的任何投機活動，自2005年6月1日起將會按個人購入住房後兩年內因轉讓有關住房而產生的的總收益或按個人購入非普通住宅兩年或以上後就轉讓有關住房的轉讓價及原購入價的差額徵收營業稅，而按有關中國法律規定，自購

附錄四

監管概覽

買日期起計兩年後轉讓普通住房則可免繳營業稅；及(iii)房地產登記部門將不再為已預售但尚未獲得有關房地產所有權證的商品房的轉讓進行登記。

於2006年5月24日，國務院辦公廳進一步發出《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6項主要措施，包括但不限於下列特別指示(i)鼓勵大眾市場的住宅開發及遏制高檔住宅物業的開發；(ii)加強徵收物業銷售的營業稅(於2006年6月1日，將就於5年內出售的任何物業的全部售價，或就於5年後出售任何非普通物業所得利潤徵收營業稅)；(iii)限制住房按揭貸款不超過物業總價格的70%(就購作自住且面積小於90平方米的住房，業主可申請的住房按揭貸款最高達物業總價格的80%)；(iv)停止別墅項目的土地供應及限制高端低密度住宅項目的土地供應；(v)放緩就重建而拆卸舊物業的進度及規模；(vi)地方政府亦須確保開發及建築總面積至少70%由面積小於90平方米的單元(任何例外須經住房和城鄉建設部批准)組成；及(vii)銀行不得向總資本金額少於擬開發項目投資總額的35%的物業開發商發放貸款。對於擁有閒置土地及空置商品房較多的開發商而言，商業銀行應按審慎原則控制任何形式的滾動授信或展期貸款。商業銀行不得接受空置3年以上的商品房作為貸款抵押物。

於2006年5月30日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。在此通知中，國土資源部強調，地方政府必須堅持其總體土地使用規劃及土地年度供應計劃並加強控制非農用土地的供應。該通知要求地方政府暫停供應用於新別墅項目的土地，以確保為更多經濟適用房供應充足土地。國土資源部在此通知中亦要求地方政府對非法土地使用展開徹底調查並於2006年10月底前將有關該等調查的報告遞交至國土資源部。土地主管部門應嚴格執行國土資源部及國家工商行政管理總局聯合頒佈的「國有土地使用權出讓合同示範文本」及「國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)」。土地出讓文件應明確有關居住面積限制、容積率、開工及竣工時限等規劃、施工及土地使用方面的規定。所有該等規定應載於土地使用權出讓合同中。

於2006年7月6日，住房和城鄉建設部頒佈了《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「補充意見」)。該補充意見規定，自2006年6月1日起任何特定年度，各城市(包括縣鎮)新審批、新開工的商品房總面積中，套型建築面積為90平方米或以下住房(含經濟適用

房)的面積所佔比重，至少須達到70%。對於於2006年6月1日前已獲批准但尚未取得施工許可證的住宅物業項目，有關地方政府應確保遵守規定的住宅物業套型比率要求。

於2007年9月30日，國土資源部頒佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，以進一步加強對土地供應的控制。該通知規定，開發作廉租房、經濟適用房及中低價位、中小套型住房的土地供應不得少於當前年度土地供應總量的70%；土地及資源部門將控制每幅土地的面積及增加土地供應的數目，以防止物業開發商囤積土地。物業開發商須按照相關土地出讓合同的條款開發彼等的土地，對該等條款的任何違反可能限制或禁止該等物業開發商參與將來的土地投標。一般而言，每幅土地的開發期間不得超過3年。

為調控土地市場及促使合理利用土地，國土資源部、財務部與中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)於2007年11月19日聯合頒佈《土地儲備管理方法》，規定於土地及資源部門根據相關法律及法規出讓土地前，由市或縣級土地及資源主管部門下屬的土地儲備機構管理早期土地開發及土地儲備。企業須根據適用法律及法規透過公開招標程序進行道路開發、水、電及氣供應、通訊、照明、景觀美化及土地平整等早期土地開發。

於2008年1月3日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，乃關於收取增值地價、制定土地優先使用規劃計劃及設立評估土地最佳用途的系統及其他措施。此通知要求全面有效地使用現有的建設用地，並保護耕地，同時亦強調就任何閑置超過1年但少於2年的土地，執行現行徵收土地閑置費的規定，按地價的20%徵收土地閑置費。該通知進一步敦促金融機構於辦理物業開發商提交的貸款申請時，對於土地出讓合同規定的施工日期起計1年內未能完成土地面積至少1/3的開發進度或未能投入總投資額的最少25%的物業開發商，務必審慎行事。通知表示，應對閑置土地(尤其應對用於物業開發的閑置土地)徵收增值地價，且國土資源部及其他部門將聯合制定相關規則。該通知亦要求採用公開競價程序選擇公司協助地方政府進行早期土地開發工作。此外，國土資源部於2009年8月頒佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，其中重申目前對閑置土地的規管。

房地產市場的近期激勵措施

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，自2008年11月1日起生效，其旨在降低房產交易時的個人稅務負擔並鼓勵購買普通住宅物業的首次買家。該通知規定的稅收政策如下：

- 對個人首次購買單位建築面積少於90平方米的普通住宅物業而言，契稅稅率下調至1%，並由縣級或區級的當地住房建設主管部門出具首次購房證明；
- 個人購買或銷售住房免繳印花稅；及
- 個人銷售住房免繳土地增值稅。

於2008年10月22日，中國人民銀行公佈《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度、支持居民首次購買普通住房》。根據該措施（自2008年10月27日起生效），房屋按揭貸款的最低按揭貸款利率可低至基準貸款利率的70%及最低首付比例下調至20%。金融機構釐定貸款利率及首付比例時應考慮相關因素，包括（但不限於）買家是否為首次買家、物業是否由買家自用、物業是否為普通住宅物業及購房者的信貸記錄及付款能力。對首次購買普通自住房或購買改善型普通自住房的購房者，金融機構應以有利的貸款利率及首付比例支持買家的貸款需求；對購買並非自住的物業或非普通住宅物業的購房者，應適當提高貸款標準。

2008年12月6日，中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）頒發《商業銀行併購貸款風險管理指引》，允許商業銀行向在國內外從事收購的企業提供貸款。

國務院於2008年12月8日頒發《關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，其中包括須訂立及實施相關信用政策及措施，以支持首次置業者購買普通住宅物業及支持第二次置業者購買更好的普通住宅物業，應推行房地產投資信譽的試驗，以及應拓展房地產開發商的融資渠道。

國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，其中鼓勵為低收入城市家庭建設更多住房、鼓勵購買普通住宅物業、支持房地產開發商積

附錄四

監管概覽

極地應對變幻莫測的市場、增強當地政府穩定房地產市場的職責，以及加強對房地產市場的監督。有關政策包括：

- 為現有普通住宅小於當地同等置業者的平均住房尺寸的第二次置業者提供類似於首次置業者的有利貸款條款；
- 於2009年12月31日前於若干條件下提供營業稅豁免；
- 支持開發商的合理融資需求及向為低收入群體開發低價單位房的開發商提供信貸幫助；及
- 廢除城市房地產稅，將《中華人民共和國房產稅暫行條例》應用於所有國內企業、外商投資企業及個人。

中國人民銀行於2008年12月23日將一年期基準貸款利率降至5.31%。此外，存款準備金率降低0.5%，於2008年12月25日生效。

財政部與國家稅務總局於2008年12月29日頒佈《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，根據該通知，自2009年1月1日起至2009年12月31日，將按自購買日期起計兩年內任何已售非普通住宅的銷售價格總額或按個人購入非普通住宅兩年或以上後就轉讓有關住房的轉讓價及原購入價的差額徵收營業稅，而自購買日期起計兩年後轉讓普通住房則可免繳營業稅；

國務院於2008年12月31日宣佈，《城市房地產稅暫行條例》將於2009年1月1日撤銷，而《中華人民共和國房地產稅暫行條例》將適用於所有國內企業、外商投資企業及個人。

國務院於2009年5月25日刊發《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將任何保障性住房項目及普通商業住宅物業的最小資本金比例由35%降至20%。其他房地產開發項目的最小資本金比例由35%降至30%。

根據福州市政府頒佈且自2008年11月1日起生效的《關於促進福州市房地產市場健康穩定發展的若干意見》(試行一年)，福州市政府已採取如下措施：

- 普通住宅物業符合以下條件，方可享受優惠政策：(i)住宅區的容積率大於1.0，(ii)單位建築面積為144平方米或以下，及(iii)實際交易價低於相同部分平均價的

附錄四

監管概覽

1.44倍。由福州房地產機構及其他相關機構聯合計算的實際交易價的最高限額應每年公佈一次。

- 個人住宅物業的購買或銷售暫時免繳印花稅，且個人住宅物業的銷售暫時免繳土地增值稅。個人出售其持有超過兩年的普通住宅物業應暫時免繳營業稅及個人出售其持有超過兩年的自用住宅物業暫時免繳個人所得稅。
- 自土地出讓合同日期起，地價應分三期，分別按地價總額的40%、30%及30%，分別於60天、120天及180天內予以支付。

於2008年10月22日，上海人民政府辦公廳頒佈了《關於促進本市房地產市場健康發展的若干意見》，自2008年11月1日至2009年12月31日生效，據此：(i)個人出售其持有超過兩年的普通住宅物業應免繳營業稅，(ii)個人出售其持有超過兩年的唯一自用住宅物業應免繳個人所得稅，(iii)免繳個人普通住宅物業購買的登記費及個人買賣存量普通住宅物業銷售或購買的轉讓費，及(iv)嚴格執行土地利用總體規劃及土地利用年度計劃、加強土地供應管理及嚴格控制商品物業項目的土地供應。

上海市財政局及其他相關機構已就自2008年11月1日起享受優惠政策的上海市普通住宅物業的標準作出如下調整：(i)五層以上(含五層)的高層住房，單套建築面積140平方米以下，(ii)內環線以內總價低於人民幣2.45百萬元／套、內環線及外環線之間總價低於人民幣1.4百萬元／套，及外環線以外總價低於人民幣0.98百萬元／套，及(iii)不足五層的老式公寓、新式或舊式裏弄。

出讓

中國法律將土地所有權及土地使用權進行了區分。國家可向一名人士出讓土地使用權，使其在特定期間擁有一幅土地的獨有權利作特定用途，但須符合其他可能規定的條款及條件。應就土地使用權的出讓支付出讓金。就一幅土地所出讓的土地使用權的最長期限取決於該土地的用途。誠如上文所述，有關法規所規定的最長期限根據土地的用途介乎40年至70年不等。

根據城鎮土地條例，可透過三種方式出讓土地使用權，即協議、招標或拍賣。

附錄四

監管概覽

在上海，上海市人民政府於2001年5月21日更新《上海市土地使用權出讓辦法》（「上海辦法」），上海辦法自2001年7月1日起生效。2008年11月27日，上海市人民政府進一步修改了《上海辦法》，自2009年1月1日起施行。根據上海辦法的規定，擬用於有關商業、旅遊、娛樂、金融、服務及商品房的項目的土地使用權，將透過公開招標或拍賣而取得。然而，倘上海市人民政府批准出讓土地使用權，在特殊情況下亦可以協議形式出讓。然而，當《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「土地使用出讓規定」）於2002年7月1日生效後，商業、旅遊、娛樂及商品房的土地使用權僅可透過招標、拍賣或掛牌形式出讓。土地使用出讓規定制定了多項措施，以要求(i)以公開公平方式出讓土地作商業用途，比如，地方土地部門在決定某塊土地的土地用途時，必須考慮各種社會、經濟及規劃方面的因素，而其有關土地用途的決定須經市政府或省政府批准；(ii)於招標、拍賣或掛牌開始日期前20天作出招標、拍賣或掛牌的公佈；及(iii)就掛牌而言，接受投標的期限不得少於10天。

根據國土資源部於2007年9月28日頒佈及自2007年11月1日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，用於工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品房開發的土地應透過招標、拍賣或掛牌方式出讓。在根據土地出讓合同悉數支付所有地價之前，不得頒發國有土地使用證，且國有土地使用證不得根據地價支付比例分開頒發。

若透過招標出讓土地使用權，則將由地方土地部門發出招標邀請書。邀請書將列出擬出讓土地使用權的條款及條件。有關地方土地機關將成立委員會，考慮已提交的標書。中標者將被要求與地方土地機關簽署出讓合同並在規定期限內支付有關的地價。土地機關將考慮下列因素：中標者應為能最大限度地滿足招標的綜合評估標準，或能夠滿足招標的實質要求並亦提出最高競價的投標人。

若透過拍賣出讓土地使用權，則將由有關地方土地部門舉行公開拍賣。土地使用權出讓予出價最高的投標人。中標者將被要求與地方土地部門訂立出讓合同。

若透過掛牌出讓土地使用權，則將由地方土地行政主部門發佈公告，列明土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價、收標的期間及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權出讓予出價最高的投標人且須符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地部門訂立出讓合同。

附錄四

監管概覽

於2007年3月16日，全國人民代表大會頒佈《中華人民共和國物權法》(「**物權法**」)，物權法自2007年10月1日起生效，該法規定，建設用地使用權可透過出讓或劃撥等方式來設立，就用於工業、商業、娛樂或商品房等用途的土地以及擁有兩個或以上有意使用者的土地而言，該等土地應透過招標、拍賣或掛牌方式出讓。嚴格限制透過劃撥方式設立建設用地使用權。

於2003年6月11日，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，倘若一幅土地僅有一位有意使用者，則土地使用權(不包括用於商業用途(例如商業、旅遊、娛樂及商品房)的土地使用權)可透過協議方式出讓。地方土地部門連同其他有關政府部門(包括城市規劃機構)將制定有關若干事項的計劃，包括詳細地點、邊界、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件以及建議的地價(不得低於國家制定的最低價格)，而有關計劃將提交予有關政府審批。地方土地部門及有意向的人士將根據該等計劃進行商討，並訂立出讓合同。倘若兩個或更多的實體對建議出讓的土地使用權感興趣，該等土地使用權應透過招標、拍賣或掛牌形式出讓。

為實施物權法及於2008年4月29日發佈的《國務院關於促進節約集約用地的通知》，國土資源部及國家工商行政管理總局聯合發佈《國有建設用地使用權出讓合同示範文本》，該示範文本自2008年7月1日起生效。土地出讓合同示範文本規定及強調，受讓人在按土地出讓合同約定付清全部地價之後，方可申請國有建設用地使用權登記，且生產用地的面積不應超過工業用地總面積的7%。該示範文本確定對單位建築面積為90平方米或以下的住宅物業施工的規劃要求。所有該等規定亦應載列於土地使用權出讓合同中。此外，商品房的開發過程一般不得超過三年。倘該等延期經出讓人許可，則開發程序可延期一年。

土地收回

根據全國人民代表大會常務委員會分別於1994年7月5日及2007年8月30日頒佈及修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產法**」)，若房地產開發在透過出讓取得土地使用權的土地上進行，該土地必須按照土地出讓合同列明的特定用途及開始開發的最後期限進行開發。若該項開發未於土地出讓合同列明日期起計1年內動工，可能按相當於不超過相關地價20%的比率徵收土地閑置費。倘該項開發未於列明日期起計2年內開始動工，有關土地使用權可能會被無償收回，惟開發項目的動工乃因不可抗力、政府或有關政府部

附錄四

監管概覽

門的行為或開發項目的動工所需的前期工程延誤而推遲則除外。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的《閒置土地處置辦法》，具有下列情形之一的一幅土地可認定為閒置土地：

- (i) 獲得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，在規定的開發項目動工期限內未對土地進行開發建設；
- (ii) 「國有土地有償使用合同」或「建設用地批准書」未規定動工進行開發建設的日期，自「國有土地有償使用合同」生效或土地行政主管部門頒發「建設用地批准書」之日起滿1年未動工進行開發建設的；
- (iii) 已動工進行開發建設但施工面積小於擬開發總面積的1/3及投資額少於總投資額的25%且未經批准中止開發建設連續滿1年的；或
- (iv) 法律及行政法規規定的其他情況。

若土地被視為「閒置土地」，有關市級或縣級土地行政主管部門（「土地行政主管機關」）應當通知土地使用者並擬訂該宗閒置土地的處置方案。若土地被抵押，還應通知抵押權人參與擬訂處置方案。處置方案經原批准用地的政府批准後，土地管理機關負責實施該處置方案。

閒置土地的處置方法包括（其中包括）以下各項：

- i. 延長開發及施工期限，但不得超過1年；
- ii. 改變土地用途、辦理有關手續後繼續開發及建設；及
- iii. 安排臨時土地用途，待原有項目達成施工條件後，重新審批該項開發，如該土地已增值，政府將按該增值提高土地出讓金。

若該土地因政府或有關政府部門的行為而閑置，而該土地使用者已支付部分土地補償或徵用費，則除上述方法外，政府可就土地使用者已支付賠償或徵收費的部分土地，向土地使用者確認出讓有關土地，而該土地的其餘部分將由政府收回。

附錄四

監管概覽

轉讓

於國家出讓某一特定地區的土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲出讓土地使用權的一方可轉讓、租賃或抵押該等土地使用權，有關期限不超過國家已出讓的期限。倘若未能遵守有關出讓合同規定期間及投資條件、開發及土地使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或抵押。此外，中國的不同地區定有不同的條件，在各自的土地使用權可被轉讓、租賃或抵押前必須滿足該等條件。

所有土地使用權的轉讓、抵押及租賃須以各方的書面合同作為憑證，而有關的書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地部門登記。轉讓土地使用權時，涉及原先由國家出讓的土地所有權的合同所載的所有權利及義務，將被視為該項轉讓的條款及條件的一部分（視乎交易的性質而定）。

根據城市房地產法，尚未登記且尚未根據法律獲取權屬證書的房地產，不得轉讓。此外，根據城市房地產法，倘須透過出讓方式取得土地使用權，則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悉數支付出讓土地使用權的出讓金，並且已獲得國有土地使用證；(ii)必須根據土地出讓合同的條款作出或進行投資或開發；(iii)必須已作出或完成超過25%的總投資額或開發；及(iv)若投資或開發涉及土地成片開發，則須已符合用作工業或其他建築目的的土地用途的條件。

終止

土地使用權將於土地出讓合同所列明的出讓年期屆滿並收回有關權利後終止。於屆滿後，國家可無須作出賠償而取得土地使用權以及在該幅土地上興建的有關建築物及其他附屬建築物的所有權。土地使用者將採取措施，交回國有土地使用證並根據有關規定註銷有關證書的登記。土地使用者可申請延續土地使用權，但如果申請獲批准，則土地使用者必須訂立新土地出讓合同、支付出讓金及就續訂的權利進行妥善登記。

國家通常不會於出讓年期屆滿前及因特別理由（比如為公眾利益）收回土地使用權。倘若國家因特別理由需要收回土地使用權，其必須經計及周邊環境及該使用者已享有的土地使用權年期而向土地使用者提供適當的補償。

業權文件

在中國，物業權益須進行兩項登記。土地登記涉及有關機構向土地使用者頒發國有土地使用證。該證書為土地使用者獲得可轉讓、抵押或租賃土地使用權的憑證。房屋登記

附錄四

監管概覽

是向業主頒發房屋所有權證或房地產權證（「**房地產權證**」）。該等證書是業主獲取有關在一幅土地上興建的房屋的房屋所有權的憑證。根據《物權法》、國土資源部於2007年12月30日頒佈並自2008年2月1日起生效的《土地登記辦法》，及住房和城鄉建設部於2008年2月15日頒佈並自2008年7月1日起生效的《房屋登記辦法》，所有已正式登記的土地使用權與房屋所有權均受到法律保護。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記制度已於中國建立。於中國大多數城市，上述制度乃獨立的制度。然而，在廈門、上海、深圳及若干其他主要城市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產權證，以證明土地使用權及在該土地上所興建房屋的所有權。

抵押及擔保

在中國，授出抵押受全國人大常委會於1995年6月30日頒佈及自1995年10月1日起生效的《中華人民共和國擔保法》（「**擔保法**」）以及規管房地產的有關法律所規管。根據擔保法，任何抵押合同必須以書面形式訂立，並須載有規定的條款，包括(i)所擔保債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期間；(iii)所抵押物業的名稱、數量及土地使用權的權屬；及(iv)抵押的範圍。就城鎮房地產抵押而言，於訂立抵押合同後在一幅土地上新的房屋不應受抵押的限制。

抵押是否有效取決於抵押合同是否有效、抵押人是否擁有房地產證書及／或國有土地使用證以及有關抵押是否已在有關機構登記。倘抵押貸款並未及時償還，則抵押權人可出售該物業，以清償欠款並將出售或拍賣抵押物業所得款項餘款歸還予抵押人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，則抵押權人可向中國具權力的法院提起訴訟或仲裁處提出仲裁（倘有協議列明以仲裁方式收回欠款）。

租賃

城鎮土地條例及城市房地產法容許租賃出讓的土地使用權及在其上的房屋。然而，租賃通過劃撥獲得的土地使用權及於該等劃撥土地上的房屋，乃受城鎮土地條例所規管。

租賃城市房地產物業亦受住房和城鄉建設部於1995年5月9日頒佈並於1995年6月1日實施的《城市房屋租賃管理辦法》（「**辦法**」）所規管，該辦法是根據城市房地產法而制定的。

附錄四

監管概覽

根據該辦法，中國房屋的業主有權將其房屋出租，而房東及租戶必須訂立載有若干特定條文的書面租賃合同。該合同必須於其簽訂後30日內，於市級或縣級的相關房地產管理機關登記。合同的期間不得較土地出讓合同餘下年期長。租戶可於獲得房東同意後，分租該物業。

根據城市房地產法，倘建於國有土地上的房屋的業主將其物業出租，而土地使用權乃透過劃撥方式獲得且用作牟利用途，則來自該土地的任何款項(以租金形式)必須交付予國家。

拆遷

根據國務院於2001年6月13日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，負責拆遷的一方(「拆遷方」)須申請拆遷許可證並為將予拆遷的居民提供金錢補償或安置居所。房地產管理部門於授出拆遷許可證後將發出一份拆遷通告，詳列有關各方、受影響的物業及拆遷期限。隨後拆遷方將須與有關居民訂立書面協議，詳列(其中包括)將提供予居民的補償，有關補償的釐定基準(其中包括)為該物業的地段、許可用途及建築面積。倘拆遷方與居民未能達成協議，任何一方可向有關機關申請裁決。裁決將在提出申請後30日內作出，其後如任何一方不服裁決，可在裁決後3個月內向人民法院提出訴訟。

為防止非法拆遷及某些地區投資過熱，國務院辦公廳於2004年6月6日發出《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知提出包括但不限於以下各項：(i)嚴格控制拆遷的面積，以確保拆遷的總面積小於往年；(ii)嚴格規管拆遷的程序，而該等程序須以公開、公平及公正的方式進行；(iii)加強拆遷所涉及補償費用的監管，以確保可完成拆遷；及(iv)嚴懲有關拆遷的若干非法行為。

物業開發

中國的物業開發項目一般分為單一項目及大型開發項目。單一項目是指在一幅土地上興建房屋並隨後將單位出售。一項大型開發項目包括一個地區的整體發展，以作工業用途，並且進行土地平整以及興建所需基礎設施，比如水、電、道路及通訊設施等。開發商可轉讓已開發土地的使用權，或在該土地上興建房屋並將該土地上的房屋出售或出租。

附錄四

監管概覽

開發商物色一幅用作開發的土地後，將向有關規劃委員會申請建設用地規劃許可證。獲得此項證書後，開發商將須遞交房屋及建設設計的詳盡規劃，以取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

根據全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》，市級或縣級的規劃主管部門應於出讓規劃地區的國有土地使用權前，制定規劃要求（比如地段、用途、開發程度），該等要求須載入土地使用權出讓合同中。倘尚未制定規劃要求，則不得出讓土地使用權。於執行國有土地出讓合同後，物業開發商應向市級或縣級規劃主管部門提交建設項目的批准、鑒定或登記文件及申請建設用地規劃許可證。市級或縣級規劃主管部門不得酌情變更載於國有土地出讓合同中的規劃要求。倘規劃要求未載於國有土地出讓合同中，則該合同無效。倘任何土地已被佔用，則該土地應及時交還。

根據國務院於2000年1月30日頒佈及實施的《建設工程質量管理條例》、住房和城鄉建設部於2000年4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》及住房和城鄉建設部於2000年6月30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》，於完成項目施工後，物業開發商須向縣級或以上人民政府下屬的房地產開發主管部門申請工程竣工驗收及報告竣工驗收詳情，就此將發出工程竣工驗收備案表。

環境保護

規管中國房地產開發的環境規定的法律及法規包括《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》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，開發商必須在有關機關授出物業開發動工批文前提交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格（視乎項目對環境的影響而定）。此外，物業開發竣工後，有關環境保護機關亦會在物業可交付予買家前檢查有關物業，以確保已遵守適用的環境標準及法規。

附錄四

監管概覽

預售及銷售

根據住房和城鄉建設部於1994年11月15日頒佈及分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「**管理辦法**」)，尚未竣工的商品房須符合若干條件及／或規定，方可出售。

商品房的預售有一套審批制度體系。擬預售其商品房的開發商須向有關的市、縣人民政府房地產管理部門申請並獲取預售許可證。

預售商品房時，根據城市房地產法及管理辦法，必須符合下列規定：

- i. 有關土地使用權的地價必須悉數支付，並必須已獲得國有土地使用證；
- ii. 必須已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- iii. 為項目開發所投入的資金，不得少於項目投資總額的25%，而項目進度及項目竣工使用日期必須已確定；及
- iv. 必須獲得預售許可證。

根據住房和城鄉建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》，住房和城鄉建設部及其地方分機構將監管商品房的銷售，包括監管已竣工商品房的銷售及有關商品房的預售。

根據《商品房銷售管理辦法》，出售已竣工商品房時須符合以下要求：物業開發商須取得房地產開發企業資質證書、國有土地使用證、建設工程規劃許可證、施工許可證並已通過竣工驗收；拆遷安置已經落實；供水、供電、供熱、燃氣供應及通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，以及其他配套基礎設施及公共設施必須具備交付使用條件或已確定施工進度及交付日期；以及物業管理方案必須已經落實。

物業開發商不得以承諾買主返還購買價本金的方式出售商品物業，或不得以保證售後包租的方式出售預售商品物業。倘違反上述有關規則，物業開發商則可能遭到警告、責令在規定時間內進行整改，以及處以人民幣10,000元以上人民幣30,000以下的罰款。

附錄四

監管概覽

根據廈門市人民政府於2001年9月30日發佈並於2002年1月1日生效的《廈門市商品房預售管理規定》，物業開發商在預售商品房物業前須履行以下規定：

1. 必須繳足地價，並取得國有土地使用證；
2. 必須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
3. 施工協議已開始實施，工程進度以及竣工及交付日期已確定；
4. 為發展預售商品房物業項目所注入的資金，不得少於項目投資總額的25%；
5. 三層或以下的商品房，必須完成基本地基工程及樓宇的結構施工；附地下層的四層或以上的商品房，必須完成基本地基工程及至少第一層的結構施工；不附地下層的四層或以上的商品房，必須完成基本地基工程及至少四層的建造工程；及
6. 預售必須予以登記，並取得預售許可證。

根據上海市人民政府於1997年4月30日頒發並分別於2000年9月20日及2004年4月21日修訂的《上海市房地產轉讓辦法》及上海市人民政府於2000年9月18日簽發的《關於同意調整商品房預售應達到的工程進度標準的批覆》，物業開發商須就預售商品房履行以下規定：

1. 必須就透過出讓形式取得的土地使用權繳足地價；
2. 必須對土地使用權進行適當登記，並必須已取得國有土地使用證；
3. 必須已取得建設工程規劃許可證；
4. 必須已取得建築工程施工許可證；
5. 七層或以下的商品房，必須完成基本地基工程及樓宇的結構施工；八層或以上的商品房，必須完成基本地基工程及至少三分之二的樓宇結構施工，且無論如何必須完成其中七層的建築工程。

附 錄 四

監 管 概 覽

6. 必須確定項目的竣工日期，並確定市政工程、公共工程及公共建築設施的配套建設規劃；
7. 必須已與當地主管物業項目資金監管的機構簽訂預售資金監管協議；及
8. 必須已制定物業使用公約，並與物業管理企業簽訂前期物業管理協議。

根據福建省人民政府於2005年12月14日簽發並於2006年1月1日生效的《福建省商品房預售管理暫行辦法》，未竣工商品房僅於達到以下條件後方可預售：

1. 必須繳足地價，並取得國有土地使用證；
2. 必須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
3. 為開發預售商品房項目所注入的資金，不得少於項目投資總額的25%，而項目進度方面，樓宇總樓層的至少五分之一必須已竣工；及
4. 必須確定工程進度、竣工日期及交付日期。

根據安徽省人民政府於2004年3月8日簽發的《城市房地產開發經營管理條例》(定義見下文)及《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，只有在達到以下條件後，商品房方可在竣工前出售：

1. 必須繳足地價，並取得國有土地使用證；
2. 必須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
3. 為開發預售商品房項目所注入的資金，不得少於項目投資總額的25%，必須已確定工程進度、竣工日期及交付日期；
4. 項目進度方面，至少已完成第一層的施工；及
5. 預售必須已獲登記，且必須取得預售許可證。

房地產貸款

2003年6月5日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據通知，商業銀行須將其業務集中轉向支持以中低收入家庭為對象的物業項目，並適當限制向涉及大面積公寓、豪宅及別墅的項目發放房地產貸款。通知嚴禁銀行向物業開發商墊支營運資金貸款。物業開發商申請房地產貸款時，其就任何建議的物業項目所擁有的資本，不得少於該項目總投資額的30%。通知亦禁止墊支貸款以支付土地使用權的地價。

2003年8月12日，國務院公佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，該通知列出一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於增加供應普通住宅、控制高檔商品房的興建以及加強監管房地產的行政管理。通知旨在對中國房地產市場的長遠發展形成正面影響。

2004年9月2日，中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）頒發《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據指引，項目倘未取得國有土地使用證、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，則不會批出貸款。指引亦規定，銀行向物業開發商提供貸款前，物業開發項目總投資額的35%，必須來自物業開發商的項目資本金。此外，指引要求商業銀行必須就提供貸款訂立嚴格的審批制度。

2005年3月16日，中國人民銀行頒佈《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》，取消對個人給予的優惠住房貸款利率，並限制最低住房貸款利率不可低於基準利率的0.9倍。中國人民銀行同時將公積金貸款利率調高0.18%，並准許商業銀行對位處物業價格增長過快的城市的物業授出的按揭貸款佔有關物業價值的比例由80%調降至70%。2005年6月，中國人民銀行上海分行亦在其《上海市信貸投向指引(2005)》中將房地產貸款分類為須以「審慎」態度授出的貸款。中國人民銀行進一步將一年期人民幣貸款的基準貸款利率提升0.27%至5.58%，自2006年4月28日起生效。其他多種不同年期的借貸利率亦相應提升。2006年6月16日，中國人民銀行將商業銀行的存款準備金比率上調0.5%。農業信用機構（包括農村合作銀行）可保留現行存款準備金比率。

根據中國人民銀行及中國銀監會於2007年9月27日聯合發佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房且套型的建築面積在

附錄四

監管概覽

90平方米以上的，首付款比例仍執行30%的規定；對申請個人住房貸款購買第二套(含)以上住房的，首付款比例不應低於40%，貸款利率不得低於同期中國人民銀行公佈的同檔次基準貸款利率的1.1倍，而且根據購置住宅的數目，可大幅調高首付款的金額及貸款利率。詳細的調高標準由商業銀行根據貸款風險管理原則自行釐定。商業用房購房貸款的首付款比例不得低於50%，最長貸款期限為10年，貸款利率不得低於同期中國人民銀行公佈的同檔次基準貸款利率的1.1倍。首付款的詳細支付標準、貸款期限及利率標準由商業銀行根據貸款風險管理原則自行釐定。對於申請貸款購買商住兩用房的，首付款比例不得低於45%，貸款期限及貸款利率可根據購買商務樓的貸款管理規則自行釐定。

2007年12月5日，中國人民銀行及中國銀監會聯合簽發了《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，該通知明確規定，房地產按揭貸款的次數應按戶計，包括借款人、借款人配偶及其未成年子女。

中國人民銀行及中國銀監會於2008年7月29日聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。該通知的主要條文如下：

- 貸款項目用地應依法取得，符合土地利用總體規劃、城鄉規劃及相關行業規劃。涉及新增建設用地的，該等土地亦應納入土地利用年度計劃。禁止向不符合有關規劃要求的項目，或不符合有關中國法律法規的項目提供貸款。嚴禁對列入國家《禁止用地項目目錄》的任何項目發放貸款。倘已向該項目發放貸款，相關銀行須採取必要措施，並逐步收回。對列入國家《限制用地項目目錄》的項目，應審慎發放貸款。
- 禁止向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓價款的貸款。應就採取抵押方式的土地儲備貸款取得合法的土地使用証。於該等情況下，貸款抵押率不得超過抵押物業整體評估價值的70%，貸款期限原則上不超過2年。對於超過土地出讓合同約定的施工期限一年、完成該宗土地開發面積不足三分之一或投資不足經協定資本四分之一的企業，應審慎發放貸款。此外，應嚴格控制該等企業

的展期貸款或滾動授信。對國土資源部認定閒置2年或以上的建設用地(此類建設用地作為房地產項目的抵押物)，禁止發放貸款或接獲此類建設用地。

物業項目的保險

中國的法律、法規及政府規定並無強制性條文，要求物業開發商必須為其物業項目投購保險。

房地產開發企業的設立

根據《城市房地產法》，物業開發商是指以營利為目的、從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈並施行的《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發經營管理條例**」)的規定，物業開發商須符合下列要求：(i)註冊資本達人民幣1百萬元或以上；及(ii)擁有4名或以上持有關資格證書的全職專業房地產／建築技師及2名或以上持有關資格證書的全職會計人員。開發經營管理條例亦規定省、自治區或直轄市地方政府可以根據當地的情況，對物業開發商的註冊資本及專業人員的要求作更嚴格規定。根據開發經營管理條例，開發商意圖成立房地產開發企業，應當向工商行政管理部門申請登記。物業開發商亦應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的物業開發主管部門備案。

根據國務院於2004年4月26日頒佈的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，物業項目(不含經濟適用房項目)資本金比例由20%或以上增至35%或以上。

國務院於2009年5月25日刊發《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將任何保障性住房項目及普通商業住宅物業的最小資本金比例由35%降至20%。其他房地產開發項目的最小資本金比例由35%降至30%。

外商投資房地產開發

城鎮土地條例列明，除非法律另有規定，否則外國實體可於中國購入土地使用權。然而，外資企業必須透過成立合資經營企業或合作經營企業或外商獨資企業，開發所購入的土地。

附錄四

監管概覽

根據商務部(「**商務部**」)與國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)於2004年11月30日頒佈並自2005年1月1日起生效的《外商投資產業指導目錄》(「**該目錄**」)的規定：(i)普通住宅物業的開發建設屬於鼓勵外商投資的產業；(ii)成片土地開發(僅限於中外合資企業及中外合作企業)及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心、大型主題公園及高爾夫球場的開發管理屬於限制外商投資的產業；而(iii)其餘房地產開發屬於允許外商投資的產業。

商務部及國家發改委於2007年10月31日聯合頒佈新的《外商投資產業指導目錄》，該目錄於2007年12月1日生效，據此，普通住宅物業的開發建設不再屬於鼓勵外商投資的類別，房地產業由房地產中介或代理進行的二級市場交易則屬於限制外商投資的產業，而高爾夫球場的建設與管理則禁止外商投資。外商投資房地產企業可以中外合資企業、中外合作企業或外商獨資企業的形式成立。企業於登記前須經商務主管部門批准，批准後將頒發外商投資企業批准證書。

2006年7月11日，住房和城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，房地產市場的外資准入及管理須符合下列要求：

- (i) 在中國購買非自用房地產的境外機構或個人須遵循「商業存在」原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外資企業。經有關部門批准並辦理相關登記後，境外機構及個人方可按照經核准的經營範圍從事業務。
- (ii) 外國投資者在未獲相關主管部門頒發外商投資企業批准證書及營業執照前，不得從事房地產開發及經營業務。
- (iii) 投資總額在10百萬美元或以上的外商投資房地產企業，其註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於10百萬美元的，註冊資本須遵守現行規定。
- (iv) 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門及工商管理機關負責批准設立及辦理註冊手續，頒發臨時外商投資企業批准證書(有效期僅一年)及臨時營業

附錄四

監管概覽

執照。企業繳足土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業可申請《國有土地使用證》。憑《國有土地使用證》，物業開發商可自商務主管部門獲取正式外商投資企業批准證書，以及與該證書所批准經營期限一致的正式營業執照。

- (v) 外商投資房地產企業的項目或股權轉讓，或境外投資者收購境內房地產企業，須嚴格遵守有關法律、法規及政策規定並取得相關批文。投資者應提交：a)履行《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)建設主管部門的變更備案證明；及d)有關稅務機關出具的納稅證明文件。
- (vi) 境外投資者通過股份轉讓或收購中外合資企業中方股權收購境內房地產企業，外商投資者須妥善安置職工、處理銀行債務，並以其本身資金一次性支付對價。有記錄顯示未遵守相關勞動法例、有不良財務記錄或並未悉數支付過往收購對價的境外投資者不得進行上述活動。
- (vii) 在境內無分支機構或代理的境外實體，或於中國學習或工作少於一年的外國個人，不允許購買商品房。

2006年8月14日，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》，根據該通知，投資總額超過3百萬美元的外商投資房地產開發企業，註冊資本不得低於估計投資總額的50%；投資總額為3百萬美元或以下者，其註冊資本不得低於估計投資總額的70%。境外投資者通過股權轉讓或收購外商投資房地產開發企業其他中方股東股權等方式與境內房地產開發企業合併時，須妥善安置經合併公司的原有職工，清償銀行債務，並自營業執照頒發之日或股權轉讓協議生效之日(以較早者為準)起計3個月內支付全部轉讓對價。

附錄四

監管概覽

2007年5月23日，商務部與國家外管局聯合頒佈《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》，就批准及監管外商投資房地產作出以下規定：

- (i) 嚴格控制外商於中國投資高檔房地產；
- (ii) 取得設立外商投資房地產企業的批准前：(i)應先取得國有土地使用證及房屋所有權證，或(ii)應先簽訂取得土地使用權或房屋所有權的合同；
- (iii) 已設立的外商投資企業於擴展業務至房地產經營前須取得有關批文，已設立的房地產開發企業於擴充其房地產經營業務前亦須取得新批文；
- (iv) 嚴格控制以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產業。境外投資者不得變更實際控制人以規避審批程序；
- (v) 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式保證固定投資回報；
- (vi) 中國地方政府機關批准設立外商投資房地產企業，應即時根據適用法律向商務部登記；
- (vii) 外匯管理部門及獲授權從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項下的外匯結算；及
- (viii) 對地方審批部門違規審批設立的房地產企業：(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門不予辦理其外匯登記手續。

2007年7月10日，國家外管局發佈《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》。該新條例限制外商投資房地產公司於海外集資並通過增加資本或股東貸款的方式向該等公司注資的能力。該通知規定，其中包括：

- (i) 對2007年6月1日或之後取得批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外管局不再辦理外債登記或外債結匯核准申請；及

附錄四

監管概覽

- (ii) 對2007年6月1日或之後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外管局不再辦理外匯登記(或登記變更)或資本項目結售滙申請。

自2004年10月9日頒佈《外商投資項目核准暫行管理辦法》後，國家發改委於2008年7月8日發佈《關於進一步加強和規範外商投資項目管理的通知》，該通知重申，屬鼓勵類別與允許類別且投資總額(包括增資)達100百萬美元或以上的項目及屬限制類別且投資總額達50百萬美元或以上的項目須經國家發改委核准，屬鼓勵類別與允許類別且投資總額低於100百萬美元的項目及屬限制類別且投資總額低於50百萬美元的項目須經地方發展與改革部門核准。該通知亦適用於外商投資企業所作的再投資。

於2008年6月18日，商務部下發《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，該通知自2008年7月1日起開始生效。通知規定如下(其中包括)：

- (i) 商務部授權省級商務主管部門對外商投資房地產業備案材料進行核對及審查。地方商務主管部門依法批准外商投資房地產事項(包括設立企業、增資、股權轉讓或收購外商投資房地產企業等)後，將相關材料送省級商務主管部門審查。
- (ii) 省級商務主管部門須根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》及《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》及以下的其他相關規定對相關材料的合法性、真實性及準確性進行核對：
- 外商投資房地產企業提供的土地使用權、房屋所有權、土地出讓合同或房屋購買協議是其依法取得，且真實有效；
 - 外商投資房地產企業的成立或增資須遵循「項目公司」原則，且外商投資(包括增資)僅限於經批准的單一房地產項目；
 - 外商投資房地產企業的註冊資本不得低於其投資總額的50%；
 - 外商投資房地產企業提供的材料應證明外方股東不屬於境內公司／自然人

附錄四

監管概覽

在境外設立的公司；公司各股東之間不存在關聯關係，不屬於同一實際控制人；

- 外商投資房地產企業的各方未以任何方式保證固定投資回報；及
 - 外商投資房地產企業須依項目建設進度進行分期投資，並提供資金用途及分期投入的承諾。
- (iii) 省級商務主管部門須根據外商投資法律法規及房地產宏觀調控措施，會同其他省級部門對相關材料進行核對及審查，填寫《外商投資房地產業備案表》並加蓋省級人民政府辦公廳及省級商務主管部門公章後送商務部備案。
- (iv) 商務部將會同國務院其他部門對外商投資房地產企業進行抽查，原則上每季度隨機抽查5-10家。
- (v) 經核查不符合現行的中國法律法規規定的外商投資房地產企業，商務部將通知國家外匯管理局或其分支機構取消該企業的外匯登記，並取消其外資統計。

2008年8月29日，國家外匯管理局綜合司頒佈《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》。該通知進一步監管了中國境內外商投資企業外匯資本金支付結匯管理。

根據該通知，申請於指定的銀行結算外幣資本前，外商投資企業必須經會計師事務所驗資。指定銀行不得為未完成驗資手續的企業結算外幣資本。此外，指定銀行為外商投資企業結算的外匯總額不得超過經審核資本的總額。指定銀行在結算外商投資企業的外幣資本時必須以實際付款為基準並遵守國家外匯管理局的結算管理辦法。

外商投資企業透過結算外幣資本所得的人民幣資金，僅可在政府部門批准的經營範圍內使用。此外，除另有規定者外，該等資金不得用於中國境內的股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以結算外幣資本所得的人民幣資金購買作任何用途的非自用房地產。倘外商投資企業欲以結算外幣資本所得的人民幣資金購買證券，則必須遵守

有關中國規定。商務部批准成立的投資性外商投資企業為在中國從事股權投資而進行的任何資金結轉，須首先經國家外匯管理局或其地方分局檢驗批准後方可辦理。中國企業或個人透過向外國投資者出售於中國企業的股權或權益而獲得的任何利潤，必須透過外匯專用儲備賬戶辦理。該等賬戶的開戶以及任何相關資金結轉須經國家外匯管理局地方分局根據相關規定核准後方可辦理。

物業開發商的資質

房地產企業資質的等級

根據開發經營管理條例，物業開發商自領取營業執照之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據物業開發商的資產、專業技術人員及業內成就等，核定其資質等級申請。房地產企業應當按照核定的資質僅從事房地產開發項目。

根據住房和城鄉建設部於2000年3月29日頒佈並施行的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，物業開發商應當按照資質管理規定申請核定企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產的開發及銷售。

根據資質管理規定，房地產企業資質分為一、二、三、四共四個等級，資質等級實行分級審批。其中：一級資質由有關省、自治區或直轄市的建設主管部門初審，然後經國務院建設主管部門終審；二級資質或二級資質以下開發商的審批辦法由有關省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門制訂。經資質審查合格的開發商，由資質審批部門頒發相應等級的資質證書。新設立的物業開發商向房地產開發主管部門備案後，須於30日內向合資格的物業開發商發出《暫定資質證書》，自發證當日起有效期1年，房地產開發主管部門可視企業實際經營情況將有效期延長不超過2年。物業開發商應在《暫定資質證書》有效期屆滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

物業開發商的業務範圍

根據資質管理規定，各資質等級的物業開發商僅可在核准的經營範圍內從事房地產開發及銷售業務，不得從事核准範圍以外的業務。一級資質的物業開發商不受物業項目建設規模限制，可在全國範圍承辦房地產開發項目。二級及以下資質的物業開發商可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或直轄市級人民政府的建設主管部門制定。

物業開發商的資質年檢

根據資質管理規定，物業開發商的資質實行年檢制度。一級資質物業開發商的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其授權機構負責。二級或以下資質開發商的資質年檢程序由有關省、自治區或直轄市級人民政府的建設行政主管部門制定。

外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，惟現時受外匯管制所限不能自由兌換為外匯。國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）在中國人民銀行的授權下，有權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯管制法規。

於1993年12月31日前，採用配額制度管理外匯。任何需要外幣的企業，必須於國家外匯管理局的地方辦事處取得配額後，方可透過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換為外幣。該等換算按國家外匯管理局每日設定的官方匯率計算。人民幣亦可於外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑中心所採用的匯率大部分根據外幣的供求以及中國企業的人民幣需求而定。任何有意於外匯調劑中心買賣外幣的企業，須獲得國家外匯管理局事先批准。

1993年12月28日，中國人民銀行根據國務院的授權，頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，該公告自1994年1月1日起生效。該公告公佈廢除外匯配額制度，實施人民幣在經常賬項目下的有條件兌換，建立銀行清算及支付外匯的制度以及將官方人民幣匯率及外匯調劑中心所訂立的人民幣市場匯率併軌等。1994年3月26日，中國人民

附錄四

監管概覽

銀行頒佈《結匯、售匯及付匯暫行管理規定》(「暫行規定」)，詳列規管中國企業、經濟機構及社會機構買賣外匯的規定。

1994年1月1日，過往的人民幣雙重匯率制度被廢除，且由一項受管制的浮動匯率制度所取代，而後者乃由人民幣的供求而定。根據該等制度，中國人民銀行設定及公佈每日的人民幣兌美元匯率。該匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，中國人民銀行亦會參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要外幣的匯率。於外匯交易中，外匯指定銀行可在特定範圍內，根據中國人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

1996年1月29日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》(「外匯管理條例」)，該條例自1996年4月1日起生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。外匯管理條例隨後於1997年1月14日修訂。該修訂確認國家不會限制國際經常項目付款及轉賬。

1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》(「結匯規定」)，該規定於1996年7月1日生效。結匯規定已取代暫行規定，並廢除餘下有關經常賬項目外幣匯兌的限制，而有關資本賬項目的外匯交易的現有限制則保留。中國人民銀行在結匯規定的基準下，亦公佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。公佈容許外資企業按其需要，在外匯指定銀行中，開設外匯結算賬戶供經常賬戶收取及支付外匯，以及開設專用賬戶供資本賬收取及支付外匯。

1998年10月25日，人民銀行及國家外管局聯合頒佈《關於停辦外匯調劑服務的通知》，自1998年12月1日起生效，據此所有外資企業於中國的外匯調劑業務將終止，而外資企業的外匯買賣將受銀行適用的結匯及售匯體制規管。

人民銀行於2005年7月21日宣佈，自2005年7月21日起，中國將根據市場供求及參考一籃子貨幣實施受規管的管理浮動匯率系統。人民幣匯率不再與美元掛鈎。中國人民銀行將

附錄四

監管概覽

於每個營業日收市後公佈銀行間市場的外匯收市價(如美元兌人民幣的買賣價)，釐定下一個營業日買賣人民幣的中間價格。

除外資企業及其他獲有關規例所特別豁免的企業外，中國所有企業(擁有出入口權的部分外國貿易公司及生產企業除外，這些公司及企業有權保留經常賬交易所賺取的部分外匯收入，以利用該保留的外匯支付經常賬交易或獲批准的資本賬交易的款項)須向外匯指定銀行出售其外匯收入。來自境外機構的貸款或來自發行債券及股份的外匯收入，毋須售予指定銀行，惟或會存於指定銀行的外匯賬戶。

需要在有關經常賬戶項目的交易中使用外匯的中國的企業(包括外資企業)可在毋須獲得國家外匯管理局批准的情況下，於出示有效收據及證明後由其外匯賬戶支付款項或於外匯指定銀行兌換及付款。需要外幣向股東分派利潤的外資企業，以及根據相關法規須以外匯向股東支付股息的境內企業於取得董事會分派利潤決議案批准後或可自其外匯賬戶付款，或於外匯指定銀行兌換及付款。

有關直接投資及資本供款等資本賬項目的外匯兌換仍受限制，且須待國家外匯管理局或其有權分局事先批准後方可進行。

2005年1月及4月，國家外匯管理局發佈兩項法規，要求中國居民就其境外投資活動向國家外匯管理局登記及取得批准。國家外匯管理局亦宣佈，該等規定的目的是為達到外匯的收支平衡，以及規範所有跨境資金流向。

2005年10月21日，國家外匯管理局頒佈《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》，自2005年11月1日起開始實施。該通知取代上述於2005年1月及4月由國家外匯管理局頒佈的兩項法規。根據通知，「**特殊目的公司**」指由中國居民為其於中國國內企業的資產或股本權益進行融資而成立或間接控制的境外公司。於成立或取得有關特殊目的公司的控制前，各中國居民(不論為自然人或法人)，必須於國家外匯管理局有關所在地的分局完成境外投資外匯登記手續。通知可追溯應用。故此，中國居民過往所設立或取得控制的前述境外公司如在中國作出投資，必須於2006年3月31日前完成有關境外投資外匯登記手續。

附 錄 四

監 管 概 覽

國家外匯管理局及住房和城鄉建設部於2006年9月1日聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。通知規定：(i)外商投資房地產企業未能全額繳付註冊資本或未取得國有土地使用證或開發項目資本未達到項目投資總額35%，外匯局將不予辦理外債登記亦不批准外匯結付；(ii)境外機構或個人收購國內房地產企業，未能以自有資金一次過付清全部轉讓款項，外管局將不予辦理來自轉股的外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不能訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款，否則外管局將不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人在國內銀行專門為國外投資者開辦的外匯賬戶資金不能用於房地產開發或營運。通知亦規定有關在中國設立的境外機構分支、境外個人，港澳台居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

中國人民銀行於2006年12月25日公佈《個人外匯管理辦法》(「**外匯管理辦法**」)。外匯管理辦法按交易主體將個人外匯活動區分為境內和境外交易，按交易性質分為經常項目和資本項目。外匯管理辦法為個人結算和境內個人購滙實行年度總額管理，並根據經常賬項目及資本賬項目為結滙超過年度總額的個人和購滙超過年度總額的境內個人提供不同程序。

2007年1月5日，國家外匯管理局頒佈《個人外匯管理辦法實施細則》(「**細則**」)，該細則自2007年2月1日起生效。細則規定(其中包括)：(i)個人結算及境內個人購滙的年度總額為50,000美元；(ii)符合相關規定從事境外直接投資的境內個人須獲得外匯局的批准，而且完成境外投資外匯登記手續方可購買外滙或以自有外滙滙款；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等境內合格機構投資者從事境外固定收益類、權益類等融資投資；及(iv)境內個人從事境外上市公司員工持股計劃或認股期權計劃等外滙活動，僅於通過公司或境內代理機構與外滙局完成登記後方可進行買賣。

外滙管理條例於2008年8月1日經國務院修訂，並自2008年8月5日起生效。根據經修訂的外滙管理條例，強制性的結滙規定被刪除。只要經常項目外滙收支具有真實、合法的**交易基礎**，個人及機構即可根據國家外滙管理局所發佈的規定及條款將其外幣收入保留在

中國境內或境外。經常項目交易所產生的外匯收入可保留或售予經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目交易所產生的外匯收入保留或售予經營結匯、售匯業務的金融機構，應經國家外匯管理局或其分支機構批准，惟國家另有規定者除外。資本項目的外匯及結匯的人民幣資金，應按照國家外匯管理局及其分支機構批准的用途使用，且國家外匯管理局及其分支機構有權對資本項目的外匯及結匯的人民幣資金的使用及資本項目的變動情況進行監督。人民幣實行以市場供求為基礎的、有管理的浮動匯率制度。向境外直接投資或從事境外有價證券、衍生金融產品發行、交易的境內個人或機構，應在中國的主管部門進行登記。此外，倘有關的中國法律法規另有規定，則該等個人或機構須於登記前向有關主管部門辦理批准備案該等投資、發行或交易。

中國的稅項

所得稅

根據全國人民代表大會（「全國人大」）於1991年4月9日頒佈並於1991年7月1日實施的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及國務院於1991年6月30日頒佈的實施細則，外商投資企業的所得稅須按應課稅收入的30%計算，而地方所得稅則按應課稅收入的3%計算。然而在經濟特區（包括廈門經濟特區）成立的生產類企業可按優惠所得稅率15%繳納稅款。根據國務院於1993年12月13日頒佈並自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》及中國財政部於1994年2月4日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，中國的企業（除外商投資企業和外國企業外）適用的所得稅稅率為33%。

根據《對福建省關於建設廈門經濟特區的批覆》，在廈門經濟特區成立的企業可按優惠所得稅率15%繳納稅款。

根據全國人大於2007年3月16日頒佈並自2008年1月1日起生效的新《中華人民共和國企業所得稅法》（企業所得稅法），外商投資企業及於中國設立機構或場所的外國企業以及中國企業須按25%的劃一所得稅率繳納稅款。此新稅法取代《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法暫行條例》。此外，與《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》（特別豁免應付予非中國企業投資者的任何股息的預扣

所得稅)不同，企業所得稅法規定，應付予非中國企業投資者的股息(來自中國)一般按20%的所得稅率繳納稅款，惟中國與該等非中國企業股東居住的相關司法權區有稅務優惠待遇時，相關稅項可獲減免。然而，根據企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈並自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，由外資企業支付予非中國企業投資者的任何股息將享有10%所得稅減免。

企業所得稅法亦為於新稅法頒佈日期前成立，且根據當時生效的稅法或法規有權享受較低優惠所得稅率的企業提供自該稅法生效日期起為期5年的過渡期。根據國務院頒佈的實施條例，在過渡期內，該等企業的所得稅率將逐步過渡至劃一稅率。於2007年12月26日，國務院頒佈了《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》。根據此通知，當時享有優惠所得稅率15%並於2007年3月16日前成立的企業於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的過渡期所得稅率分別應為18%、20%、22%、24%及25%。

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並自1994年1月1日起實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國若干商業活動須支付營業稅。營業稅適用的活動包括在中國興建、租賃及銷售房地產。該稅項為營業額稅，根據總收入徵收。購入服務或物料所招致的稅項不得扣減。然而，向運輸、旅遊及建築業支付的分包費，則可從總收入中扣除。就物業銷售及租賃交易應付營業稅稅率為在中國出售或租賃房地產／不動產所得款項的5%。於2008年11月10日，國務院修訂了《中華人民共和國營業稅暫行條例》，自2009年1月1日起實施。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「**土地增值稅暫行條例**」)以及財政部於1995年1月27日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「**土地增值稅實施細則**」)的規定，因轉讓物業而產生的任何增值收益須繳納土地增值稅。土地增值稅按四級累進稅率徵收：增值金額少於可扣稅項目總和50%者按30%計算；增值金額介乎可扣稅項目總和的50%至100%者按

附 錄 四

監 管 概 覽

40%計算；增值金額介乎可扣稅項目總和的100%至200%者按50%計算；而增值金額超過可扣稅項目總和的200%者則按60%計算。上述相關可扣稅項目包括以下項目：

- (i) 土地收購成本；
- (ii) 有關土地開發、新樓宇及有關設施的成本；
- (iii) 土地開發及項目建設開支(包括融資成本及銷售及一般管理開支)，其總開支上限為合計上述(i)及(ii)的10%；
- (iv) 任何現存樓宇及地上結構的評估價格；
- (v) 有關轉讓房地產的稅項；及
- (vi) 若納稅者為房地產開發商，則進一步削減相當於合計上述(i)及(ii)的20%。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於1995年1月27日頒佈的《關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，如有以下任何情況，可免徵土地增值稅：

- (i) 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅及度假村等不屬於普通標準住宅)出售，增值額未超過扣除項目金額的20%；
- (ii) 因國家建設需要依法徵用及收回的物業；
- (iii) 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用且已居住滿5年或5年以上的住房，經稅務機關核准；
- (iv) 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓；
- (v) 1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或項目提案已獲批准，並已按協定條件投入資金進行開發，倘在1994年1月1日以後5年內首次轉讓房地產的，可免徵土地增值稅。簽訂合同日期須為簽署買賣協議日期。對於個別由政府批准進行

附錄四

監管概覽

成片開發、周期較長的物業項目，其房地產在5年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局批准，可以適當延長免稅期。

1999年12月24日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上文(v)段所述的免徵土地增值稅政策的期限延長至2000年底。

《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》頒佈後，由於房地產開發與轉讓的周期較長，多個地區在實施條例及細則時並未強制性規定房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部及國土資源部曾分別及聯合發出若干通知，重申下列事項：納稅人應在轉讓房地產合同簽訂後，到房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並按照稅務機關核定的稅額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務部門發放的土地增值稅完稅(或免稅)憑證的，房地產管理機關不予辦理有關權屬變更手續，不予發放房地產權證。

2002年7月10日，國家稅務總局頒佈了《國家稅務總局關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局完善土地增值稅的徵收管理制度及操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度，完善土地增值稅的預徵辦法。該通知亦指出，對在1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或項目提案已獲批准並已投入資金進行開發的項目，首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局於2004年8月5日頒佈的《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。此通知及《國家稅務總局關於加強土地增值稅管理工作的通知》規定，應當進一步建立健全土地增值稅的納稅申報及稅源登記制度。

2006年3月2日，財政部及國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，對土地增值稅的相關問題作出了如下明確規定：

- (i) 關於納稅人建造普通標準住宅出售及居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題。

附錄四

監管概覽

該通知載列普通標準住宅的標準。建造普通住宅及其他商品房的物業開發商，土地增值額應分別核算。在本通知發佈之日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定，免徵土地增值稅的普通標準住宅，不作追溯調整。

(ii) 關於土地增值稅的預徵及清算問題

- i) 各地須根據本地區房地產業增值水準及市場發展情況，基於具體房屋類別（即普通標準住房、非普通標準住房及商用房），科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補；
- ii) 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金；
- iii) 對已竣工驗收的物業項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或國家計劃單列市的地方稅務局規定；及
- iv) 關於以物業進行投資或聯營的徵免稅問題。對於以土地（物業）作價入股進行投資或聯營的，凡所投資或聯營的企業從事物業開發的，或者物業開發企業以其建造的商品房進行投資或聯營的，將物業（土地）轉讓至所投資或聯營的企業中時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於2006年12月28日頒佈並自2007年2月1日起生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。根據該通知，房地產開發企業須根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅款項。經有關當局審

附錄四

監管概覽

批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(i)物業開發項目已竣工及售出；(ii)物業開發商轉讓整個未竣工開發項目；或(iii)有關物業的土地使用權已轉讓。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求物業開發商繳納土地增值稅：(i)已竣工物業項目已經出讓的建築面積超過整個項目可售總建築面積的85%，或倘前述已出讓比例低於85%，但其餘可售建築面積已出租或由開發商自用；(ii)有關項目的物業銷售於取得銷售許可證或預售許可證滿三年仍未完成；(iii)開發商申請註銷稅務登記，但並未清算土地增值稅；或(iv)省稅務機關規定的其他條件。

該通知亦指明，倘物業開發商符合下列任何情形，則稅務機關須參照具類似開發規模及收入水準的當地企業的土地增值稅納稅比率，以不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)未能按法律或行政法規的規定保持賬簿；(ii)未經批准損壞賬簿或拒絕提供稅項資料；(iii)賬簿混亂或成本資料、收入憑證及費用憑證殘缺不全，從而難以釐定轉讓收入或扣除項目金額；(iv)於規定期間內未進行土地增值稅清算且於相關稅務機關要求的期間內並無進行補救；或(v)申報的計稅標準明顯偏低，又無正當理由的。省級地方稅務機關可依據該通知及本地情況制定各自的實施規則。

國家稅務總局於2009年5月12日刊發《土地增值稅清算管理規程》，並自2009年6月1日起生效，其中進一步闡明清算土地增值稅的具體條件及步驟。

2005年12月18日，廈門市人民政府頒佈《廈門市人民政府關於開徵我市土地增值稅的批覆》，根據批覆，從2006年1月1日起，對廈門市從事房地產開發銷售和房地產轉讓並取得收入的單位或個人按土地增值稅暫行條例的有關規定徵收土地增值稅。根據本批覆，0.5%的預付土地增值稅率適用於銷售一般標準住宅的收入，及1%的稅率適用於銷售物業(不包括一般標準住宅)的收入。根據廈門地方稅務局於2008年4月15日頒佈的《關於調整我市土地增值稅預徵率的通知》，自2008年4月1日起，對於在不包括公開投標、拍賣或掛牌出售方式收購的土地所進行的物業項目，3%及5%的預徵稅率分別適用於住宅物業及別墅，而商業樓宇、寫字樓樓宇及其他物業項目應徵收4%的稅率；對於在2006年1月1日前已售達總共可銷售建築面積的85%或以上的物業項目，預徵土地增值稅率3%、4%及5%分別適用於餘下的住

宅、商業及別墅部分，且並不要求清算土地增值稅；對於在2006年1月1日前已售建築面積少於總計可銷售建築面積85%的物業項目，銷售餘下部分的收入應根據《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》結清。

房地產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並自1986年10月1日起實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，倘按樓宇剩餘價值計算，房地產稅率為1.2%；倘按租金計算，房地產稅率則為12%。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並自10月1日起實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，在中國簽訂或收取的應課稅文件均須繳納印花稅。應課稅文件包括銷售貨品、從事加工工作、承辦建築及工程項目、租賃物業及技術以及轉讓物業的合同或具合同性質的文件。就物業轉讓而言，應繳印花稅文件的簽約各方須按轉讓物業合同價格的0.05%繳納印花稅；就租賃物業而言，須按租賃物業租金總額的0.1%繳納印花稅。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈並自1988年11月1日起實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額介乎人民幣0.2元至人民幣10元，按地方稅務機關釐定的稅率徵收。根據財政部於1988年11月2日頒佈的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》及國家稅務總局於1997年3月27日發佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業應徵收土地使用費以取代土地使用稅。

然而，國務院於2006年12月31日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。自2007年1月1日起，對外商投資企業徵收土地使用稅。每平方米城鎮土地的年度稅額介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或其他納稅人，均須繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣、鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於1994年2月25日及2005年9月14日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院沒有明確規定之前，目前對外商投資的外資企業暫不徵收城市維護建設稅。

教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒佈並分別於1990年6月7日及2005年8月20日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或其他納稅人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費的納稅人外，均應繳納教育費附加。根據國務院於1994年10月12日頒佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，以及國家稅務總局分別於1994年2月25日及2005年9月14日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院沒有明確規定之前，目前對外商投資企業暫不徵收教育費附加。

關聯企業間的稅務管理

根據國家稅務總局於1998年4月23日頒佈並於2004年10月22日修訂的《關聯企業間業務往來稅務管理規程》或管理規程，在中國與其關聯企業有交易的外商企業或外商投資企業須向主管稅務機關遞交有關外商投資企業和外國企業與其關聯企業往來情況年度申報表。該等主管稅務機關將根據所遞交的年度申報表及其他相關文件，對該等企業的應課稅利潤作出合理調整，並要求該等企業繳納調整稅。

然而，國家稅務總局於2009年1月8日頒佈了《特別納稅調整實施辦法(試行)》，或實施辦法(該實施辦法具有追溯效力，於2008年1月1日生效)，替代了管理規程。主管稅務機關將就特別納稅調整(包括轉讓定價)應用實施辦法。須進行查帳徵收的任何居民企業及在中國成立或在中國設有辦事處的任何非居民企業(該等居民企業及非居民企業須報送及繳納企業所得稅)向主管稅務機關報送其年度企業所得稅報表時，須同時附帶企業年度關聯業務往來報告表。與此同時，企業須應稅務機關的要求，按其應課稅年度編製、保存及遞交同期資料(除實施辦法另有規定者外)。稅務機關將適時有權確認企業接受調查，並就轉讓定價作出調查及調整。就實際稅負相同的境內關聯企業之間的交易而言，只要該等交易沒有直接或間接導致國家總體稅收收入有所減少，原則上不做轉讓定價調查或調整。

有關中國物業管理業務的法律監管

根據國務院於2003年6月8日頒佈、自2003年9月1日起實施並於2007年8月26日修訂的《物業管理條例》，國家執行資質規劃制度監控物業管理企業。根據住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈並於2007年10月30日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，新成立的物業服務企業須於獲得營業執照後的30日內向地方政府或直轄市下屬的主管物業管理的有關地方當局申請臨時資質。資質審批部門將進行核實並簽發與其等級評估結果相應的「物業服務資質證書」。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質分為一級、二級及三級。國務院的建設主管部門負責頒發及管理一級物業服務企業的資質證書。省、自治區人民政府的建設主管部門負責頒發及管理二級物業服務企業的資質證書，直轄市人民政府的房地產主管部門負責頒發及管理二級及三級物業服務企業的資質證書。設區的市的人民政府房地產主管部門負責頒發及管理三級物業服務企業的資質證書。

一級資質的物業服務企業可承接各種房地產管理項目。二級資質的物業服務企業可承接300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級

資質的物業服務企業可承接200,000平方米以下的住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

根據《物業管理條例》及《物權法》，經合共持有樓宇非公共面積50%以上的超過一半業主同意，業主可選聘或解雇物業服務公司。

關於中國酒店業務的法律監管

外商投資酒店項目

根據《外商投資產業指導目錄》的規定，高檔酒店的建設及經營屬於限制外商投資的產業。除上述高檔酒店以外的普通酒店、經濟型酒店的建設及經營屬於允許外商投資的產業。設立外商投資的經營酒店業務的企業，應依據《外商投資產業指導目錄》及有關外商投資企業法律、行政法規的規定，可以成立中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業。外商投資的經營酒店業務的企業在向工商行政管理部門申請登記前應取得商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

酒店管理

在中國境內建設一家酒店需要履行的項目用地審批、項目規劃以及項目施工等程序，均應遵守前述有關物業開發的規定。

中國目前沒有專門的政府機構負責酒店行業的日常經營管理，酒店行業的日常經營根據其業務由不同的政府部門負責管理，主要涉及以下方面：

(i) 治安、消防方面的法律監管

根據中華人民共和國公安部於1987年11月10日頒佈並有效的《旅館業治安管理制度》的規定，在中國境內申請開辦酒店，經當地公安機關簽署意見，依法註冊登記並領取營業執照後，方准開業，開業後如有歇業、轉業、合併、遷移、改變名稱等情況，應當向當地的縣、市公安局、公安局備案。根據公安部於2001年11月14日頒佈，並於2002年5月1日起施行的《機關、團體、企業、事業單位消防安

附 錄 四

監 管 概 覽

全管理規定》的規定，酒店(或汽車旅館)屬於消防安全重點管理單位。酒店進行建築裝修、改造工程應辦理消防設計審核手續，竣工後經消防驗收合格後方能使用。

(ii) 公共衛生方面的監管

根據有關公共場所衛生管理的規定，酒店納入公共場所衛生管理的範圍，經營酒店應取得衛生許可證，衛生許可證的發放管理辦法由省、自治區、直轄市人民政府衛生行政部門制定，由縣以上衛生行政部門簽發，由各級衛生防疫機構負責發放管理。衛生許可證每兩年覆核一次。

(iii) 食品衛生方面的監管

根據有關食品衛生管理的規定，從事餐飲業經營的酒店應取得食品衛生許可證。食品衛生許可證由縣級以上食品衛生管理部門負責發放。酒店在食品的採購、儲存及加工、餐具以及服務方面均應遵守有關的食品衛生要求及標準。

(iv) 文娛方面的監管

根據國務院於2006年1月29日頒佈，並於2006年3月1日起施行的《娛樂場所管理條例》的規定，酒店經營營業性歌舞、遊戲等場所應當向其所在地縣級或以上文化行政主管部門提出申請，由其進行文娛經營審核，予以批准的，頒發娛樂經營許可證，並根據國務院文化主管部門的規定核定娛樂場所容納的消費者數量。根據有關廣播電影電視管理規定，三星級或國家標準二級以上的涉外酒店，可向當地縣、市廣播電視行政部門申請設置衛星地面接收設施接收衛星傳送的境外娛樂節目，衛星地面接收設施安裝完畢，經省、自治區、直轄市廣播電視行政部門及國家安全部門檢驗合格後，由省、自治區、直轄市廣播電視行政部門發給《接收衛星傳送的境外電視節目許可證》。

(v) 特種設備安全監管

電梯(直升梯或自動扶梯)、鍋爐、壓力容器等設備均屬於特種設備。酒店應根據國務院於2003年3月11日頒佈，並於2003年6月1日起施行的《特種設備安全監察

附錄四

監管概覽

條例》的規定，向直轄市或者設區的市的特種設備安全監督管理部門登記，並應當按照安全技術規範的定期檢驗要求，在安全檢驗合格有效期屆滿前1個月向特種設備檢驗檢測機構提出定期檢驗要求。

(vi) 煙、酒銷售監管

根據有關煙草銷售的法律規定，酒店經營煙草零售業務應向煙草專賣行政主管部門申請取得煙草專賣零售許可證。根據商務部於2004年4月16日頒佈，並於2004年6月1日施行的《外商投資商業領域管理辦法》的規定，從事批發及零售的外商投資商業企業不得經營煙草。根據商務部於2005年11月7日頒佈，並於2006年1月1日起施行的《酒類流通管理辦法》的規定，從事酒類零售的單位應向登記註冊地工商行政管理部門的同級商務主管部門辦理備案登記，已依法實行酒類流通行政許可管理的地區，應繼續執行許可證制度。

海外上市

2006年8月8日，六家中國監管機構(包括中國證監會)頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》，該規定於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日進行了修改。該新規定有(其中包括)若干條款規定，為收購中國境內公司而成立且由中國個人或公司直接或間接控制的海外特別公司的證券須獲得中國證監會的批准後方可在海外的聯交所上市。由於目前中國領先的律師行對中國證監會批准規定的範疇及適用性尚未達成共識，該項中國新法規的適用仍不明確。2006年9月21日，中國證監會於其官方網站發佈通知，列明獲得證監會批准所需要提交的文件及材料。