

監管概覽

本節載列若干與本集團營運及業務有關的中國法律法規的概要。該等概要包括有關土地、房地產發展、物業發展的外國投資、外匯管制及稅務的法律及法規。該等法律法規對中國房地產行業整體帶來一定的影響。然而，本集團相信，該等法律及法規並未有對本集團造成直接影響，而本集團亦無法量化該等法律及法規對本集團的表現所造成的影響。

中國的房地產制度

出讓土地使用權

中國所有土地均為國家所有或集體所有，視土地位置而定。城市或城鎮市區的所有土地均為國家所有，而城市或城鎮的所有郊區以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。根據法律規定，國家有權為公眾利益而徵用土地。雖然中國的所有土地均為國家或集體所有，但私人、企業及其他機構亦容許持有、租賃及發展已根據中國有關法律法規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國憲法，允許轉讓土地使用權以換取價值。於1998年12月，《中華人民共和國土地管理法》(「**土地管理法**」)作出修訂，准許轉讓土地使用權以換取價值。

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**」)，縣級或以上地方政府有權根據土地使用權出讓合同在一定期限內向土地使用者出讓作指定用途的土地使用權，而該土地使用者須支付土地出讓金。

根據城鎮土地條例，土地使用權出讓的最長期限介乎40年至70年，須視乎土地的類型及用途而定，載列如下：

<u>土地用途</u>	<u>最長期限 (按年計)</u>
商業、旅遊、娛樂.....	40
住宅.....	70
工業.....	50
教育、科學及科技、文化、保健及體育.....	50
綜合及其他.....	50

根據城鎮土地條例，除法律另有規定外，中華人民共和國境內外企業均可取得土地使用權。於出讓期屆滿前，中國政府不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如

果中國政府在出讓期內，因公眾利益而須收回土地，則中國政府必須作出賠償。土地使用者於出讓期餘下時間可以合法轉讓、抵押或租賃土地使用權予第三方。出讓期屆滿後，可簽訂新土地使用權出讓合同及支付土地出讓金續期。倘出讓期滿不獲延續，則土地使用權及在該土地上興建的任何建築物的所有權，將歸中國政府所有而毋須作出賠償。

根據城鎮土地條例，土地使用權可透過三種方法出讓，即協議、招標或拍賣。

根據於2002年7月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，作商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業用途的土地使用權僅可以招標、拍賣或掛牌出售形式出讓。該規定規定(i)以公開及公平的方式出讓商用土地。例如，地方土地局決定某一地塊的用途時，須考慮不同社會、經濟及規劃因素，且其有關指定土地用途的決定須取得市級或省級政府的批准；(ii)招標、拍賣或掛牌的公佈，須於開始進行招標、拍賣或掛牌出售日期前20日刊發；及(iii)就掛牌出售而言，開始接受競投的時間不得少於十日。

國務院於2006年8月31日頒佈的《關於加強土地調控有關問題的通知》(「**第31號通知**」)規定，根據土地狀況及地方土地使用政策，中國政府須就出讓土地作工業用途設定最低價格，並就有關最低價格作出公佈。有關最低價格不得低於原來土地取得成本、土地前期開發成本及相關法定費用的總和。工業用地須透過招標、拍賣或掛牌出售方式出讓，而出讓價格不得低於所公佈的最低價格。第31號通知亦規定，以低於最低價格的價格出讓土地，或就土地出讓提供任何資助或退款乃屬違法。國土資源部及監察部於2007年4月4日聯合頒佈的《國土資源部、監察部關於落實工業用地招標拍賣掛牌出讓制度有關問題的通知》規定，於第31號通知頒佈日期前，倘地方政府已簽訂工業項目投資協議，並確定土地大小及價格，及倘已完成有關土地由農業用地轉換為工業用地及徵用有關土地的相關批准程序，則有關土地可以協議方式出讓。出讓協議須於2007年6月30日前簽立，否則有關土地須透過招標、拍賣或掛牌出售方式出讓。

全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(「**物權法**」)，規定建設土地使用權可以出讓或劃撥方式設立。然而，以劃撥方式設

立建設土地使用權須受到嚴格限制。倘(1)土地具工業、商業、旅遊、娛樂及商品房等營運用途，或(2)同一塊土地有兩名或以上的擬定土地使用者，該土地須採取招標及拍賣等公開競投方式出讓。

根據國土資源部於2007年9月28日頒佈並於2007年11月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，作工業、商業、旅遊、娛樂及商品房發展的土地須以招標、拍賣或掛牌出售方式出讓。根據土地使用權出讓合同付清全部土地出讓金後，方可發出土地使用權證，而土地使用權證不得按土地出讓價款繳納比例分割發放。

倘土地使用權以招標形式出讓，地方土地資源局將發出招標邀請書。邀請書須列出計劃出讓的土地使用權的條款及條件。有關的地方土地資源局將成立委員會，考慮所提交的標書。中標者將須與地方土地資源局簽訂土地出讓合同，並於訂明限期內支付有關的土地出讓金。土地資源局將考慮以下因素：中標者應為最能夠符合招標的各項綜合評價標準的投標人，或能夠符合招標的實質要求且出價最高的投標人。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地資源局將舉行公開拍賣。土地使用權將出讓予出價最高的投標人。中標者須與地方土地資源局訂立出讓合同。

倘土地使用權以掛牌出售形式出讓，地方土地資源局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步買入價、收標期限及計劃出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓予出價最高且符合有關條款及條件的投標人。中標者隨後將與地方土地資源局訂立出讓合同。

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，倘土地只有一名潛在土地使用者，土地使用權(不包括作商業用途(例如商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業)的土地使用權)可透過協議方式出讓。地方土地資源局連同其他有關政府機關(包括城市規劃局)將制訂有關事項的計劃，該等事項包括特定地點、邊界、用途、面積、出讓期限、使用條件、規劃及設計條件以及建議土地出讓金(不得低於國家規定的最

低價格)，並將該計劃提交予有關政府審批。地方土地資源局及擬定土地使用者將根據上述計劃進行商討，並訂立土地使用權出讓合同。倘同一塊土地有兩名或以上的擬定土地使用者，該土地使用權須透過招標、拍賣或掛牌出售形式出讓。

收回土地

根據全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈並於2007年8月30日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產管理法**」)，以出讓方式取得土地使用權進行房地產發展的土地，必須按照土地使用權出讓合同載明的指定土地用途及動工發展期限發展土地。超過土地使用權出讓合同載明日期滿一年未動工發展的，可徵收相當於有關土地出讓金20%以下的土地閒置費；超過指定日期滿兩年未動工發展的，可無償收回土地使用權，惟因不可抗力事件、政府或有關政府部門的行為，或動工發展必需的前期工作延誤造成動工建設遲延則除外。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》，於下列情形下可將一幅土地界定為閒置土地：

- i. 於取得土地使用權後，未經原批准土地用途的人民政府同意，並未於規定動工發展期限內動工發展建設的土地；
- ii. 國有土地有償使用合同並無規定或由相關政府機關發出的「建設用地批准書」並無指定動工發展建設日期，且自國有土地有償使用合同生效或建設用地批准書發出日期起滿一年未動工發展建設的土地；
- iii. 已動工發展建設但發展建設的面積佔將進行發展的總面積不足三分之一，而投資額佔總投資額不足25%且未經批准暫停發展建設連續一年的土地；或
- iv. 法律及行政法規規定的其他情形。

倘土地被視為「閒置土地」，國土資源部或其縣級分局須知會土地使用者，並就處置

該閒置土地制訂計劃。倘土地已被抵押，則須知會承按人參與制定處置計劃。國土資源部及其縣級分局在該計劃獲原審批土地用途的政府批准後，負責施行該處置計劃。

閒置土地的處置方法包括(其中包括)以下各項：

- i. 延長發展建設時間，但最長不得超過一年；
- ii. 改變土地用途，於辦理若干手續後繼續發展建設；及
- iii. 安排臨時使用土地，待原項目符合建設條件後，重新批准發展，倘土地已增值，則由政府收取增值地價根據增值金額提高土地出讓金。

倘土地因政府或有關政府機關的行為造成閒置，而土地使用者已支付部分土地有償使用費或徵用費，除上述提供的方法外，政府可就土地使用者已支付有償使用費或徵用費的部分土地，確認原土地使用者可繼續使用有關土地，而其餘部分則由政府收回。

終止土地使用權

土地使用權將於土地使用權出讓合同訂明的出讓期限屆滿及收回有關權利後終止。於屆滿後，國家可取得土地使用權以及其上興建的有關建築物及其他附屬建築物的所有權，而毋須作出補償。土地使用者將按步驟交回土地使用權證，並根據有關法規註銷有關證書的登記。土地使用者可申請續訂土地使用權，倘申請獲批，土地使用者須訂立新的土地使用權出讓合同、支付土地出讓金及就續訂的權利進行適當登記。

國家一般不會在出讓期限屆滿前及基於特別理由(例如公眾權益)收回土地使用權。倘國家因特別理由而須收回土地使用權，其必須計及周圍環境及該使用者已享用的土地使用權期限而向土地使用者提供合理補償。

所有權文件

在中國，所有權登記手續包括土地登記手續及物業登記手續。土地登記即有關機關向土地使用者發出土地使用權證。此乃土地使用者已取得可轉讓或按揭土地使用權的憑證。房屋登記指向業主發出房屋所有權證。此乃業主已取得有關土地上所建樓宇的房屋所有權

的憑證。根據物權法、國土資源部於2007年12月30日頒佈的《土地登記辦法》及建設部於2008年2月15日頒佈的《房屋登記辦法》，所有合法登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保障。

在中國大部分城市，上述登記制度分開執行。然而，在廈門及主要房地產項目所在的部分其他城市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產權證，以證明土地使用權以及在該土地上所建物業的所有權。

轉讓

於國家出讓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在國家所授出的年期內，轉讓有關土地使用權。倘未能遵守出讓合同有關規定期間及投資條件、土地發展及使用等規定，則不得轉讓土地使用權。此外，中國不同地方在轉讓有關土地使用權前所須達成的條件各有不同。

所有土地使用權的轉讓必須以有關各方的書面合同作為憑證，而有關各方必須在當地的相關市級或縣級土地機關注冊。轉讓土地使用權時，視乎交易性質而定，涉及原由國家授出的土地使用權合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓的條款及條件的一部分。

根據城市房地產管理法，並未登記且並未依法取得所有權證的房地產，不得轉讓。此外，根據城市房地產管理法，倘土地使用權乃以出讓方式取得，房地產必須符合下列條件後方可轉讓：(i)必須根據土地使用權出讓合同全數支付土地使用權出讓金，並且已取得土地使用權證；(ii)必須根據土地使用權出讓合同的條款作出投資或進行發展；(iii)必須已完成開發投資總額的25%以上；及(iv)倘投資或發展涉及大幅土地，則須已符合用作工業或其他建築目的的土地用途條件。

按揭

在中國設置按揭受《中華人民共和國擔保法》(「擔保法」)、物權法及有關規管房地產的法律所規管。任何按揭合同必須以書面訂立，並必須載有規定的條款，包括(i)所抵押債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期；(iii)所按揭物業的名稱、數量及土地使用權的所有權；及(iv)按揭的範圍。就城市房地產的按揭而言，於訂立按揭合同後在一幅土地上新建的樓宇，不會受按揭的限制。

按揭是否有效，視乎按揭合同是否有效、按揭人是否擁有房地產證書及／或土地使用權證，以及有關按揭是否已在有關機關登記。倘按揭貸款並無妥為償還，承按人可出售物業，以清償欠款，並將出售或拍賣按揭物業所得款項餘款歸還予按揭人。

租賃

租賃城市房地產受建設部於1995年5月9日頒佈並於1995年6月1日生效的《城市房屋租賃管理辦法》(「租賃辦法」)所規管，租賃辦法乃根據城市房地產管理法制訂。根據租賃辦法，中國的物業擁有人有權將其物業出租，而業主及租戶須訂立載有若干特定條文的書面租賃合同。合同須在簽立後30日內，在有關市級或縣級物業管理機關登記。有關合同年期不得較土地使用權出讓合同的餘下年期為長。租戶可於獲得業主批准後分租物業。

根據城市房地產管理法，倘建於國有土地上的物業的擁有人將其物業出租，而土地使用權乃透過劃撥方式獲得，作牟利用途，則來自土地的任何款項(以租金形式)必須支付予國家。

調整房地產行業的措施

於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》，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房、控制高檔商品房的建設以及加強監管房地產的管理。通知旨在對中國房地產市場的長遠發展形成正面影響。

為制止非法佔用及濫用土地、防止某些地區的固定資產出現投資過熱，以及落實嚴格的耕地保護制度，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》。該通知處理以下問題，包括(i)就以招標、拍賣或掛牌出售方式出讓國有土地使用權作商業用途的現有問題，透過國土資源部及其他機關合作，持續整頓土地市場；(ii)嚴格審批建設用地；(iii)保護基本農田；(iv)嚴格執行土地利用總體規劃及年度計劃，以及耕地佔補平衡制度；及(v)積極促進國土資源管理體制改革。另外，根據該通

知，整頓土地市場自發出通知日期起計約需時半年。在該期間內，除須國務院審批的若干大型公共基建項目外，全國暫停審批將農業用地轉為非農業建設用地。

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》，抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。該通知規定應穩定住房的價格，並應大力調整及改善住房供應結構。根據該通知，國務院七個部門於2005年4月30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)對居住用地及住房價格上漲過快的地方，應適當提高居住用地在土地總供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住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，控制高檔住房用地供應；(ii)為了抑制房地產市場的任何投機行為，自2005年6月1日起將會按任何人士購入住房後兩年內因轉讓有關住房而產生的總收益或按任何人士購入非普通住宅兩年或以上後就轉讓有關住房的轉讓價與原購入價的差額徵收營業稅；但有關中國法律規定，自購入住房日期起計兩年後轉讓普通住房的，免徵營業稅；及(iii)房地產登記機關將不再為未取得有關房地產所有權證的預售商品房轉讓進行登記。

於2006年5月24日，國務院辦公廳進一步頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出六項主要措施，包括但不限於以下的具體措施(i)鼓勵大眾市場住宅物業的發展及遏止高檔住宅物業的發展；(ii)加強徵收來自物業銷售的營業稅(截至2006年6月1日，任何於五年內銷售物業的全價，或任何於五年後銷售的非普通物業所產生的利潤均須繳納營業稅)；(iii)限制住房按揭貸款不超過物業總價格的70%(自住且面積小於90平方米的住房，擁有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款)；(iv)停止別墅項目的土地供應及限制低密度、大套型住宅項目的土地供應；(v)放緩為重建而拆除舊物業的進度及規模；(vi)地方政府亦須確保套型面積90平方米以下的單位於發展及建築總面積的比重必須達到70%以上(任何例外均須經建設部批准)；及(vii)銀行不得向計劃開發項目總資金佔總投資額不足35%的物業發展商發放貸款。對閒置土地及空置商品房較多的物業發展商，商業銀

行應按審慎經營原則，從嚴控制批准或延長任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押品。

於2006年5月30日，國土資源部發佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。國土資源部於該通知中強調各地方政府必須嚴格執行年度土地利用總體規劃及土地供應計劃，加強對非農業用途的土地供應的控制。該通知規定各地政府停止新別墅項目的土地供應，以確保有足夠的土地供應興建更多屬可負擔水平的房屋。國土資源部亦於該通知規定各地方政府對非法用地進行全面調查，並於2006年10月底前將調查報告呈報國土資源部。土地管理部門應嚴格執行國土資源部與工商局聯合頒佈的《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住房套型限制、容積率、開工及完成時限等的規劃、建設、土地使用條件。全部該等資料均須於土地使用權出讓合同中確定。

於2006年7月6日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「**若干意見**」)。若干意見規定，截至2006年6月1日，各城市(包括鎮及縣)於某個年度的年度新審批、新開工的項目總面積中，套型建築面積90平方米或以下小型住房(含經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到總建築面積70%以上。對於2006年6月1日前已獲審批但於該日仍未取得建築工程施工許可證的住宅物業項目，有關地方政府應確保上述住宅物業符合物業套型比例要求。

於2007年9月30日，國土資源部發佈《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》，進一步加強土地供應調控，規定開發作廉租住房、經濟適用住房及中低價位、中小套型住房之用的土地供應，不得少於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，以防止物業發展商囤積土地。物業發展商須按照相關土地使用權出讓合同的條款開發土地，物業發展商違反有關條款將被限制或禁止參與未來的土地拍賣。一般而言，每幅土地的開發期限不得超過三年。

為控制土地市場及推廣恰當使用土地，國土資源部、財政部及中國人民銀行於2007年11月19日聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，於土地及資源部門根據相關法律及法規出讓土地前，由市級或縣級的土地及資源部門成員的土地儲備實體監管早期的土地開發及土地儲備。該等企業須經公開招標選出，並根據適用法律及法規管理早期的土地開發，包括道路發展、水、電及煤氣供應、電訊、電燈、美化景觀及移平土地等。

於2008年1月3日，中國國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》國發[2008]3號（「**國務院通知**」）。國務院通知規定須嚴格執行閒置土地的強制措施。根據國務院通知，(i)任何未開始施工的土地閒置超過兩年，地方政府應（倘中國法律有規定）下令收回該閒置土地而不給予任何補償，或採取其他措施充份利用該閒置土地，及(ii)任何未開始施工的土地閒置一年以上（但不超過兩年），地方政府應按該閒置土地的土地使用權出讓金的20%徵收若干土地閒置費，尤其是用於物業發展的土地。財政及稅務部門應嚴格落實和完善鼓勵節約集約用地的稅收政策。國土資源部與有關部門應抓緊研究制訂土地空間權利設定和登記的具體辦法。國務院通知亦規定（其中包括）下列各項：營運用途土地使用權須透過公開招標及拍賣程序轉讓；停止別墅類房地產發展項目的土地供應；就住宅類房地產發展項目的土地供應，須將若干條文寫入土地使用權出讓合同，以確保不低於該授出土地（用於住宅物業發展）合計總建築面積的70%用於廉租房、經濟適用房、限價房及90平方米以下中小套型普通商品房的建設。該通知另敦促金融機構(i)不得向非法房地產發展項目提供貸款融資，及(ii)於確定是否為有關自土地使用權出讓合同列明動工日期起計一年內，僅完成獲批授土地發展面積不到三分之一，或僅投入批准投資總額不足四分之一的物業發展項目提供貸款融資時應採取預防措施。

於2008年10月22日，中國財政部及國家稅務總局共同發出《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，於2008年11月1日生效，旨在減輕個人住房交易中的稅負，及鼓勵首次置業人士購買普通住房。該通知所訂立的主要稅務政策包括：

- (i) 將首次購買單位樓面面積少於90平方米的普通住房的買家須繳付的契稅稅率由

原本的稅率(各省的稅率不同)調低至1%，而首次購房證明由所屬縣或區的住房建設機關出具；

- (ii) 豁免個人買賣住房的印花稅；及
- (iii) 豁免個人銷售住房的土地增值稅。

2008年12月8日，國務院下發《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，當中規定應訂明並落實相關的信貸政策及措施，支持居民首次購買普通自住房及居民二次購買改善型普通自住房，並可能推行房地產信託投資基金試驗計劃，同時為物業發展商提供多樣化融資方式。

於2008年12月20日，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》，當中提出若干鼓勵性措施，包括為城市低收入家庭建設更多住房、鼓勵購買普通住房、支持物業發展商積極應付市場變化、加強地方政府穩定房地產市場的職責，以及改善對房地產市場的監管。有關政策包括：

- (i) 批准住房面積少於平均水平的居民按照與首次購買住房所適用的相同優惠條款借入商業貸款購買第二套住房；
- (ii) 倘普通住房業主於購買住房兩年後出售住房，可獲豁免營業稅。過往業主須等候最少五年方可毋須繳稅出售住房。倘業主於購買住房兩年內出售住房，業主僅須按售賣住房之利潤而非售價繳付營業稅。此項規定亦適用於在購買非普通住房兩年後出售住房的業主，有關業主僅須按售賣住房之利潤而非售價繳付營業稅。於過往規定的時間為五年。上述政策暫定生效至2009年12月31日；
- (iii) 政府會支持物業發展商的合理融資需要，增加為低收入人士提供低價單位住房的發展商的信貸支援力度；及
- (iv) 城市房產稅將被廢除，而《中華人民共和國房產稅暫行條例》統一適用於所有國內企業、外資企業及個人。

於2009年5月25日，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例由35%調低至20%。其他房地產發展項目的最低資本金比例則由35%調低至30%。

中國《物權法》

根據物權法，國家、集體、個人及其他權利擁有人的物權均受法律保護，概不容許任何單位或個人侵害。國家須保障所有市場實體的平等法律地位及發展權利。

物權

根據物權法，當就住房用途使用建築用地的權利年期屆滿時，可自動續期。物權法並無規定物業擁有人是否須就續期再次支付土地出讓金。除非法律另有說明，建築用地使用權擁有人有權轉讓、交換、捐出或抵押建築用地使用權，或將有關權利用作注資。

根據物權法，集體所有土地及物業以及單位及個人的其他房地產物業可根據機關及按法例執行的程序就公眾利益需要而徵用。土地補償費、搬遷補助、因徵用集體所有土地而就該土地上的附屬建築物及未長成植物作出的補償及社會保障開支須足數安排付予受土地徵用影響的農民，須確保受土地徵用影響的農民生計及須保障受土地徵用影響的農民的合法權利及權益。國家須根據徵用單位及個人物業及其他房地產的法例作出搬遷補償並保障受徵用影響人士的合法權利及權益，倘徵用個人的住房，則須確保受徵用影響人士的生活環境。

房地產登記

根據物權法，登記租賃物業須由房地產所在地的當地登記機關處理。國家須執行統一的租賃房產登記制度。統一登記的範疇、機構及措施須由相關法例及行政法規規定。

現時，各地登記慣例各異。於中國大部分地方，土地及物業由不同政府機關分別負責登記。全國統一登記制度將大受歡迎，並為物權擁有人及其融資人提供更佳保障。

就買賣房產或其他房地產的其他物權而訂立協議的人士可為確保物權日後變現而向登記機關申請預告登記。於預告登記後，倘未得預告登記權持有人同意而出售房地產，物權將會無效。

抵押

物權法明顯擴闊可作抵押資產的範疇，准許抵押任何與物權有關的資產，惟任何其他適用法例或法規的另行禁止則除外。

此外，物權法亦規定企業、個體工商戶及農民可抵押彼等現時或日後擁有的若干類型動產(包括生產設備、原材料、半製成品或製成品)。

房地產開發企業的設立

根據城市房地產管理法，物業發展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日頒佈並實施的《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發經營管理條例**」)，物業發展商應具備下列條件：(i)註冊資本達人民幣100萬元或以上；及(ii)擁有四名或以上持有有關資格證書的專職房地產／建築專業技師及兩名或以上持有有關資格證書的專職會計人員。開發經營管理條例亦規定，省、自治區或直轄市地方政府，可以根據當地實際情況，對物業發展商的註冊資本及專業人員作更嚴格規定。根據開發經營管理條例，以成立房地產開發企業為目的的發展商應向工商行政管理機關申請登記。物業發展商自領取營業執照之日起計30日內，亦須向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發展商的資產、專業人員及業內成就，核定其資質等級申請。房地產企業僅可從事符合其核定資質的房地產發展項目。

根據建設部於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「**資質管理規定**」)，物業發展商應當按照資質管理規定申請企業資質登記，未取得房地產發展資質等級證書的企業，不得開發及銷售房地產。

經資質審查合格的發展商，由資質核定部門頒發相應等級的資質證書。新設立的物業發展商向房地產開發主管部門備案後，須於30日內向合資格的發展商發出暫定資質證書，自發證當日起有效期一年，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

過兩年。物業發展商應在暫定資質證書有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。物業發展商須接受資質年檢。

房地產發展的外商投資

根據商務部及國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於2007年10月31日頒佈並於2007年12月1日生效的《外商投資產業指導目錄》（「目錄」），除僅由中外合資企業或中外合作經營企業經營的土地成片開發、高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營、房地產二級市場交易及房地產中介屬於外商投資受限制的產業類別外，房地產發展業務屬於允許外商投資的產業類別。外商投資房地產發展企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。在企業登記之前，必須由商務主管部門批准設立，頒發《外商投資企業批准證書》。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、工商局及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遵守以下要求：

- i. 境外機構或個人在中國購買非自用房地產，應當遵循「商業存在」的原則，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。
- ii. 未取得有關部門頒發的外商投資企業批准證書及營業執照的境外投資者，不得進行房地產開發及經營活動。
- iii. 外商投資設立的房地產企業，投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元）的，註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本仍按現行規定執行。
- iv. 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門及工商行政管理機關依法批准設立及辦理註冊登記手續，頒發臨時外商投資企業批准證書（有效期僅為一年）及臨

時營業執照。付清土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業應申請土地使用權證。根據上述土地使用權證，到商務主管部門換發正式的外商投資企業批准證書及與外商投資企業批准證書經營期限一致的正式營業執照。

- v. 轉讓外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」）的項目或股權，以及境外投資者收購境內房地產企業，須嚴格按照有關法律法規及政策規定進行審批。投資者應提交：a)履行國有土地使用權出讓合同及建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證的保證函；b)土地使用權證；c)建設主管部門的變更備案證明；及d)稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- vi. 境外投資者通過股份轉讓或其他方式收購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股份的，應妥善安置職工、處理銀行債務並以自有資金一次性支付全部轉讓金。擁有不長記錄的境外投資者將不允許進行上述活動。
- vii. 在境內沒有設立分支、代表機構的境外機構，或在境內工作、學習時間一年以下的境外個人，不得購買商品房。

於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》。根據通知，投資總額超過300萬美元的外商投資房地產開發企業，註冊資本不得低於投資總額的50%；投資總額為300萬美元或以下者，其註冊資本不得低於投資總額的70%。境外投資者通過（其中包括）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與境內房地產開發企業合併時，須妥善安置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）起計三個月內支付全部轉讓代價。

於2006年9月1日，外匯管理局及建設部聯合頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知規定：(i)外商投資房地產企業未能全數繳付註冊資本或未取得國有土

地使用權證或開發項目資金未達到項目投資總額35%，外匯局不予辦理外債登記或批准外幣結匯；(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性付清全部轉讓款項，外匯局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以任何掩飾形式訂立保證任何一方固定回報或固定收益的協議，否則外匯局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設的外匯賬戶的資金不能用於房地產發展或營運。該通知亦規定有關在中國境內設立的海外機構分支、海外個人，港澳台居民及海外華僑在中國境內買賣商品房的外匯處理流程。

於2007年5月23日，商務部與外匯管理局聯合頒佈《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. 嚴格控制外商投資中國高檔房地產；
- ii. 取得設立外商投資房地產企業的批准前，應先(a)取得土地使用權證及房屋所有權證，或(b)簽訂取得土地使用權證或房屋所有權證的合同；
- 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，而已設立的房地產開發企業於擴展其房地產經營業務前亦須取得新批文；
- iv. 嚴格監管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，不予辦理資本項目結匯手續；及

- viii. 對地方審批部門違規審批設立的房地產企業，(a)商務部將予以查處糾正，且(b)外匯管理部門不得為該等房地產實體辦理外匯登記手續。

於2007年7月10日，外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。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登記的外商投資房地產企業，外匯管理局不再辦理外債登記或外債結匯申請；及
- 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登記的外商投資房地產企業，外匯管理局不再辦理外匯登記(或登記變更)或結匯及售匯申請。

房地產發展

規劃及建設

物業發展商物色一幅作發展的土地後，將向有關規劃機關申請建設用地規劃許可證。獲取此項許可證後，物業發展商將須呈交樓宇及建築設計的詳盡規劃，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日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》，於出讓規劃區內的國有土地使用權前，城市或縣規劃主管部門應提出關於位置、用途及開發強度等規劃條件，作為土地使用權出讓合同的組成部分。未確定規劃條件的地塊，不得出讓土地使用權。於簽訂國有土地使用權出讓合同後，物業發展商應向城市或縣規劃主管部門呈交建設項目的批准、核准或備案文件，並申請領取建設用地規劃許可證。城市或縣規劃主管部門不得擅自改變作為國有土地使用權出讓合同組成部分的規劃條件。規劃條件未納入國有土地使用權出讓合同的，該合同屬無效。任何被佔用的土地應當及時退回。

根據國務院辦公廳於2007年11月17日頒佈的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，項目建設動工須符合以下規定：

- i. 項目遵循國家工業政策、發展及建築規劃、土地供應政策及市場入門標準。
- ii. 已就項目完成相關批文、核准或備案程序。
- iii. 項目的地點及佈局遵循城市／鄉村規劃，並辦妥規劃許可證的相關手續。
- iv. 項目已合法完成土地使用批准程序，已簽訂土地使用協議或已取得土地劃撥批文。工業、商業、旅遊、娛樂及商品房項目須透過招標、拍賣或掛牌出售方式合法取得土地使用權。
- v. 已正式取得環境影響評估批文。
- vi. 已正式完成固定資產投資項目的能源節省評估及檢查。
- vii. 於建築工程動工前，建築企業已根據建築法的有關條文取得施工許可證或開工報告，並採取特定措施以確保建築項目的品質及安全。
- viii. 符合法例及法規的其他相關規定。

根據國務院於2000年1月30日頒佈並實施的《建設工程質量管理條例》、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》及建設部於2000年6月30日頒佈並實施的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，項目完成後，物業發展商應當向縣級或以上人民政府房地產開發主管部門提出竣工驗收申請並報告驗收詳情，領取工程竣工驗收備案表。

環境保護

監管中國物業發展環保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》和《建設項目環境

保護管理條例》。根據該等法律及法規，發展商必須在有關機關授出物業開發項目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，物業開發項目完成後，有關環保機關亦會在物業可交付予買方前檢查有關物業，以確保已遵守適用的環境保護標準和規定。

預售及銷售

根據城市房地產管理法及建設部於1994年11月15日頒佈，並分別於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**」)，尚未完成的商品房，可符合若干條件及／或規定後銷售。

商品房的預售受審批制度監管。計劃預售商品房的發展商須向市、縣級有關房地產管理部門申請，並取得預售許可證。

根據城市房地產管理法和**管理辦法**，預售商品房時，必須符合下列規定：

- i. 有關土地使用權的土地出讓金須全數繳付，並須取得土地使用權證；
- ii. 必須已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- iii. 為開發項目所注入的資金，不得少於項目投資總額的25%，而項目進度以及項目完工日期必須已能確定；及
- iv. 必須取得預售許可證。

根據廈門市人民政府於2001年9月30日頒佈並於2002年1月1日生效的《廈門市商品房預售管理規定》，除上述規定外，物業發展商在預售商品房前亦須符合以下規定：(a)就三層或以下的商品房而言，須完成樓宇的地基工程和框架結構；(b)就有地庫的四層或以上商品房而言，須完成地基工程和至少首層框架結構；及(c)就沒有地庫的四層或以上商品房而言，須完成地基工程和至少四層。

法規亦規定，商品房預售款須存入指定銀行賬戶，而物業發展商於申請預售許可證前，須與銀行訂立預售款監管協議。

根據南京市物業管理局及中國人民銀行南京分行於2007年9月9日聯合頒佈的《南京市商品房預售款監管辦法》，商品房預售款須存入指定銀行賬戶，而物業發展商於申請預售許可證前，須與銀行訂立預售款監管協議。

建設部、國家發改委及工商局於2006年7月6日聯合頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，其中詳情如下：

- i. 物業發展商取得預售許可證(「預售許可證」)後，須於十日內開始銷售商品房。倘無此預售許可證，則禁止預售商品房以及認購(包括預訂、登記及選號等)、收取任何類別的預售款項。
- ii. 房地產管理部門須建立商品房預售合同網上實時系統和房地產交易信息公示系統。商品房基本情況、銷售進度及權利狀態等交易信息應及時、準確及全面地在網上系統和銷售現場進行公示。嚴禁將已預售的未完成商品房再行轉讓。
- iii. 倘無預售許可證，不得發佈商品房預售廣告。
- iv. 有嚴重違法違規記錄或不符合商品房預售條件的房地產發展企業，不得參加展銷活動。
- v. 房地產管理部門須嚴格執行預售合同登記備案制度，落實購房實名制。

根據建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》，銷售商品房須符合以下規定：

- i. 房地產發展企業須持有營業執照及房地產開發企業資質證書；
- ii. 企業須取得土地使用證或批文；
- iii. 企業須持有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

- iv. 商品房須已完成及已驗收合格；
- v. 原有居民的搬遷已妥善處理；
- vi. 供應水、電、暖氣、燃氣、通訊等必要配套設施已準備就緒可供使用，且其他必要配套設施和公用設施須已備妥可供使用，或已指明建設時間表及交付日期；及
- vii. 已完成物業管理計劃。

根據物業銷售協議，房地產發展企業須準時交付合格商品房予買家。倘未能準時交付物業，房地產發展企業須承擔違約責任。

房地產貸款

根據中國人民銀行於2001年6月19日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行在發放住宅發展貸款、個人住房按揭貸款及個人商業用房貸款前必須符合下列規定：

- i. 銀行的房屋發展貸款僅應授予具備房地產開發資質及信用等級較高的房地產發展企業。該等貸款應批授予具優厚市場潛力的住宅項目。借款企業必須擁有不低於項目所需投資總額30%的自有資金，同時項目本身必須已獲發土地使用權證、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；
- ii. 就發放個人住房按揭貸款而言，貸款金額與抵押品實際價值比率（「按揭比率」）不得超過80%。當個人申請置業貸款以購買預售物業時，有關物業必須已達至「已完成主體架構封頂」（就多層樓宇而言）或「已完成三分之二總投資」（就高層樓宇而言）階段；及
- iii. 就發放個人商業用房貸款而言，申請商業用房貸款的按揭比率不得超過60%，最長貸款期限為十年，而有關商用物業已經完成。

於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》。根據該通知，商業銀行的業務須主要支持以中低收入家庭為對象的房地產項目，並適當限制批出有關興建大面積寓所、豪宅及別墅項目的房地產貸款。該通知嚴禁銀行墊支營運資金貸款予物業發展商。物業發展商申請房地產貸款時，其就任何擬建房地產項目所擁有的

資本，不應少於該項目總投資額的30%。該通知亦禁止墊支貸款用以支付土地使用權的土地出讓金。

於2004年8月30日，中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據指引，倘項目未獲土地使用權證、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，則不會批出貸款。指引亦規定，不少於房地產發展項目總投資額的35%必須來自物業發展商的項目資金，銀行方可向物業發展商提供貸款。此外，指引要求商業銀行必須就批授貸款訂定嚴格的審批制度。

於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》，取消對個人的優惠按揭借貸利率，並限制最低按揭貸款利率為基準利率的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於迅速的城市的物業授出的按揭貸款利率由有關物業價值的80%調低至70%。

《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》載列以下有關物業信貸的條文：

- i. 嚴格限制房地產發展項目的信貸條件。為抑制房地產發展企業利用銀行貸款囤積土地和房屋資源，對於不符合貸款條件(例如項目資金少於項目總額35%)的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對於閒置土地和空置商品房較多的房地產發展企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押品；及
- ii. 從2006年6月1日起，個人住房按揭貸款的首期付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入人口的住房需求，對購買自住且總建築面積90平方米以下的住房仍執行首期付款比例20%的規定。

根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，外商投資房地產企業註冊資金未全部繳付的，或未取得土地使用權證的，或開發項目資金未達到項目總額35%的，不得辦理中國境內、境外貸款，外匯管理局不得批准該等企業的外匯借款結匯。

於2006年7月22日，中國銀監會頒佈《中國銀行業監督管理委員會關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，規定(i)改革所有房地產貸款信貸風險分級制度；(ii)禁止向自身資本金未達至項目(不包括經濟適用房)所要求資本金總額35%或「四證」不齊等不合資格物業發展商提供貸款；(iii)設立合理的貸款條款，不准許以房地產發展貸款名義提供營運資金貸款；(iv)嚴格限制向囤積土地或房屋及擾亂市場秩序的發展商提供新貸款；(v)防止發展商通過分拆或滾動開發項目策略取得貸款；及(vi)提供貸款後加強管理。所有金融機構應嚴格根據房地產項目進度提供貸款並加強全面監管發展商運用貸款的整個過程。

於2007年9月27日，中國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》，該通知將適用於購買第二個住宅物業的買家的首期付款規定增加至最少40.0%，而有關貸款的利息不得少於中國人民銀行的同期同檔次基準利率的110.0%。根據此通知，中國機關已對物業發展商的商業銀行貸款加強控制，以防止這些銀行過度批出信貸。該通知強調，商業銀行不得向經中國國土資源及建設主管部門查實囤積土地及樓宇的物業發展商發放貸款。此外，商業銀行亦不得為項目資本金(所有人權益)比例達不到35.0%，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建築工程施工許可證的項目發放貸款。商業銀行亦不得接受空置三年以上的商用物業作為貸款擔保。商業銀行發放的房地產發展貸款原則上只能用於商業銀行所處地區的項目。否則，商業銀行應採取有效風險控制措施及於支付貸款前向中國監管機關備案。商業銀行亦不得向物業發展商發放專門用於繳交土地使用權出讓費的任何貸款。此外，商業銀行僅應就已通過竣工驗收的商用物業及主體結構已封頂住宅物業批出貸款。

於2007年12月5日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，闡明買家獲得物業按揭貸款的次數須按家庭為計算基準，包括借款人及其配偶和未成年子女。

於2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用的通知》。根據通知，不得向違反城市規劃或違法使用土地的項目授出貸款。不得向物業發展商授出貸款用以支付土地出讓金。對於土地使用權出讓合同載列的施工日期一年後，

土地建設面積少於將予發展總面積的三分之一，而投資額少於投資總額25%的有關項目，貸款須慎重發出。此外，有關展期貸款或滾動授信方式須嚴加控制。對於土地空置兩年以上的項目，不得授予房地產貸款或以土地按揭擔保的任何其他貸款。

於2008年10月22日，中國人民銀行宣佈《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度、支援居民首次購買普通住房》措施，於2008年10月27日生效。根據該等措施，最低按揭貸款利率可低至住房按揭貸款基準利率的70%，而最低首期付款比率則由原本最低首期付款比率（視乎是首次或第二次購買住房以及住房面積（以平方米計算）而定）降低至20%。金融機構可在考慮多種因素後，（包括但不限於）如買家是否首次置業、有關住房是否用作買家自住、住房是否普通住房、買家的信用記錄及還款能力，決定貸款利率及首期付款比率。對於首次購買普通自住房或購買普通自住房以改善居住條件的人士，金融機構可提供優惠借貸利率及首期付款比率，支持買家的貸款需求；而對於購買非自住房或非普通住房的買家，金融機構可適當提高借貸標準。

取得中國境外的貸款

中國國內企業向外資銀行及其他金融機構借取貸款必須嚴格遵守中國有關法律、規例及規管文件的規定，包括但不限於國家發展計劃委員會、財政部及外匯管理局於2003年1月8日頒佈的《外債管理暫行辦法》；外匯管理局於1987年8月27日頒佈的《外債統計監測暫行規定》及其實施規則和其他有關規管文件。根據該等規管文件，中國國內企業可向外資銀行及其他金融機構借取商業貸款。但是，外資企業（「外資企業」）的外債總額，包括中期或長期外債及短期外債未償還結餘的總和，不得超過該外資企業的認可投資總額與註冊資本的差額。政府實施外債登記及管理制度，而借款人須按照規定作出登記。於簽署借款或授出擔保合同後，國內企業必須按照有關手續向外匯管理機關登記這些合約，而就國際商業貸款或擔保訂立的合同僅於登記後始會生效。

中國國內企業向外資銀行及其他金融機構借取商業貸款，惟：(i)外資企業的外債總額，包括中期或長期外債及短期外債未償還結餘的總和，不得超過該外資企業的認可投資總額與註冊資本的差額；(ii)外債及外債的擔保必須按照有關法律及法規作出登記。此外，中國外資房地產企業的附屬公司須受近期頒佈旨在鞏固及規範外商在房地產業投資的行政

規則的一系列規定所規限。該等規定包括：(1)於2007年6月1日或之後成立的外資房地產發展企業，或於2007年6月1日或之後增資的現有國內房地產發展企業不得作出外債登記或申請外匯結算，即不得作出外債借款；及(2)未繳足註冊資本、未取得有關國有土地使用權證，或項目發展資本少於總投資額35%的外資房地產企業，不得作出外債借款，而主管外匯管理機關將不會批准其外債登記或外匯結算申請。除上述限制外，外資發展企業的中國國內附屬公司可按照中國法律向外資銀行及其他金融機構借取商業貸款。

有關中國工業房地產發展行業的法律監管

有關以招標、拍賣及掛牌出售方式出讓工業用地，請參閱本附錄「監管概覽 — 中國的房地產制度 — 出讓土地使用權」。

國土資源部於2007年1月1日發佈《全國工業用地出讓最低價標準》，將國有工業用地分為15級，並就工業用地使用權訂立最低價格，根據此規定，以低於設定的最低價格出售任何工業用地，或以各種形式給予補貼或返還的，均視作違法。地方國土資源機構須嚴格執行最低價格規定，亦不可因任何理由(例如土地資源或土地發展狀況改變等)而進一步降低最低價格。

於2008年1月31日，國土資源部發佈《關於發佈和實施〈工業項目建設用地控制指標〉的通知》，規定

- i. 工業項目之建築係數不得低於30%。
- ii. 行政辦公室及服務性設施的土地面積不得超過有關工業項目土地總面積的7%。嚴禁於保留作工業項目的空地建設非生產性的配套設施，例如住宅、賓館及培訓中心等。
- iii. 一般而言，工業企業均毋須劃出綠化空間。然而，倘因應特別生產要求而作出安排，綠化空間亦不得超過20%。

關於中國酒店業務的法律監管

外商投資酒店項目

根據目錄的規定，高檔酒店的建設及經營屬於限制外商投資的產業。除高檔酒店以外的普通酒店及經濟型酒店的建設和經營，則屬於允許外商投資的產業。經營酒店業務的外商投資企業，可依據目錄及其他有關外商投資企業法律和行政法規的規定成立中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業。經營酒店業務的外商投資企業在向工商管理部門申請登記前，應申請有關商務部門的批准，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、項目規劃及項目施工等程序，亦須遵守前述有關房地產發展項目的規定。

中國目前沒有專門的政府機構負責酒店行業的日常管理。酒店行業的日常管理根據其各自的業務範疇由不同的政府部門負責監管，主要涉及下述方面：

i. 治安及消防方面的法律監管

根據中華人民共和國公安部（「公安部」）於1987年11月10日頒佈並生效的《旅館業治安管理办法》，酒店須經當地公安局批准後方可營業，營業後如有歇業、轉業或合併、遷址和更改名稱等任何變動，應向當地公安局及其縣、市分局備案。根據公安部於2001年11月14日頒佈，並於2002年5月1日實施的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，酒店（或汽車旅館）屬於消防安全重點監管單位。酒店進行建築裝修或改造工程，需辦理消防設計審核手續，完成後經消防驗收合格後方可開業。

ii. 公共衛生方面的監管

根據公共衛生方面的有關法規和規則，酒店屬於公共衛生監管的範圍。經營酒店應取得衛生許可證。衛生許可證的發放及管理辦法由省、自治區、直轄市的

公共衛生主管部門制訂，由縣級以上公共衛生行政部門簽發，由各級公共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

根據有關食品衛生監管的相關法規和規章，經營餐飲服務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行政管理機關負責發放。食品採購、儲存和加工、餐具及有關服務應符合食品衛生相關規定和標準。

外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，須受外匯管制且目前不能自由兌換為外幣。外匯管理局獲授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，配額制度乃用以管理外匯。任何需要外幣的企業，須先在地方的外匯管理局獲得配額，方可將人民幣透過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關的兌換須以外匯管理局每日所規定的官方匯率進行。人民幣亦可在外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑中心的匯率大致根據外幣的供求以及中國企業的人民幣要求而定。任何有意在外匯調劑中心買賣外幣的企業，必須首先獲外匯管理局批准。

於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》，並由1994年1月1日起生效。公告宣佈廢除外匯配額制度，實施有條件兌換經常賬項目下的人民幣，建立銀行外匯結匯與付匯系統，以及將官方人民幣匯率與外匯調劑中心所訂立的人民幣市場匯率併軌等。於1994年3月26日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》，詳細規定中國企業、經濟團體及社會團體買賣外匯的規定。

於1994年1月1日，之前的人民幣雙重匯率制度被廢除，並由一個受管制的浮動匯率制度所取代，而後者乃按人民幣的供求而釐定。根據該等制度，中國人民銀行每日設定及

公佈人民幣兌美元匯率。此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。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據中國人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於1997年1月14日及2008年8月1日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，所有國際付款及轉賬分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目交易再不須外匯管理局的批准，而資本賬項目交易則仍須外匯管理局批准。

於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》，並於1996年7月1日生效。結匯規定取代暫行規定，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。

於2005年7月21日，中國人民銀行宣佈，中國自2005年7月21日起將按照市場供求及參照一籃子貨幣，實施有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。中國人民銀行將於每個營業日收市後公佈銀行同業外匯市場的外幣收市價(例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央平價。

需要外匯進行有關經常賬項目交易的中國企業(包括外資企業)，可在毋須獲得外匯管理局批准下，從外匯賬戶中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要提交有效的收據及證明。需要外幣向股東分派利潤的外資企業及根據法規須以外幣向股東支付股息的中國企業，經董事會有關分派利潤的決議案批准後，可從外匯賬戶中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付有關款項。

有關資本賬項目的外匯兌換(如直接投資及注資)仍受限制，且須尋求外匯管理局或其主管分局的事先批准。

於2005年1月及4月，外匯管理局頒佈兩項法規，要求中國居民就其境外投資活動向外匯管理局登記並取得其批准。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。

於2005年10月21日，外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，並於2005年11月1日實施。該通知取代上文所述由外匯管理局於2005年1月及4月所頒佈的兩項法規。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的特殊目的而成立或間接控制的境外公司。於設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)必須於有關所在地的外匯管理局分局完成境外投資外匯登記手續。因此，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。

於2008年8月29日，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》。本通知進一步監管中國境內外商投資企業外匯資本金結匯管理。

根據通知，於指定銀行申請以外匯資本金結匯前，外商投資企業須經由會計師行作出資本查實。指定銀行不應為尚未通過資本查實程序的企業進行外匯資本金結匯。此外，由指定銀行為外商投資企業結匯的外匯總額不應超過經審核的總資本。為外商投資企業進行外匯資本金結匯時，指定銀行須遵守外匯管理局按實際付款進行結匯的結匯規則。

外商投資企業透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金僅可應用於政府機關批准的業務範圍。此外，除另有訂明外，有關資金不可在中國境內用作股本投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不可使用透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金購買房地產以作任何用途(自用除外)。倘外商投資企業欲使用透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金購買證券，必須遵守相關中國法規行事。外商投資企業於中國轉移任何資金作股本投資用途，須首先經過核查及獲得外匯管理局或地方分部的批准，然後再經商務部批准。中國實體或個人透過銷售中國企業的股權或權益予外國投資者所得的任何利潤，須通過一個專為外匯而設的賬戶進行。開立有關賬戶以及任何相關資金的轉移須經過查核，並根據有關法規的規定經外匯管理局地方分局批准。

中國稅項

所得稅

根據全國人民代表大會於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》，以及國務院於1991年6月30日頒佈的實施細則，外商投資企業的所得稅應按應課稅收入的30%計算，地方所得稅按應課稅收入的3%計算，而於經濟特區(包括廈門經濟特區)成立的生產型外商投資企業則按優惠所得稅稅率15%計算。根據國務院於1993年12月13日頒佈及於1994年1月1日實施的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》，以及財政部於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》，除外商投資企業及外國企業以外的中國企業的適用所得稅稅率為33%。

根據《對福建省關於建設廈門經濟特區的批復》，於廈門經濟特區成立的企業按優惠所得稅稅率15%計算所得稅。

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並由2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，於中國設有機構或設施的外商投資企業及外國企業以及中國企業的所得稅稅率統一為25%。企業所得稅法取代《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(來自中國境內)一般按20%的所得稅稅率繳稅，惟中國與該等非中國企業股東居住的相關司法管轄區訂有稅務條約時，相關稅項可獲減免。根據企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，由外商投資企業支付予非中國企業投資者的任何股息將按減免所得稅稅率10%繳稅。

企業所得稅法亦為在新稅法頒佈之日前成立的企業提供五年(由該稅法生效日期起計)的過渡期，該等企業根據當時有效的稅法或法規享有較低的優惠所得稅稅率。根據國務院頒佈的實施條例，該等企業的所得稅稅率將於過渡期內逐漸過渡為統一稅率。於2007年

12月26日，國務院頒佈《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，據此，當時享有15%優惠所得稅稅率及於2007年3月16日之前成立的企業，其於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的過渡所得稅稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，以及財政部於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繳納營業稅。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，根據總收益徵收。購入服務或物料所產生的稅項不得扣減。然而，向運輸、旅遊及建築業支付的分包費，則可從總收益中扣除。就物業銷售及租賃交易應付的營業稅稅率，為在中國銷售或租賃房地產／不動產所得款項的5%。

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日頒佈及生效的《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，轉讓房地產所取得的任何增值收入應繳納土地增值稅。土地增值稅按四級累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述相關扣除項目包括下列各項：

- i. 土地收購成本；
- ii. 開發土地、新建房及配套設施的成本；
- iii. 開發土地和項目建設的費用，包括融資成本、銷售及一般行政費用，合共不超過上述第(i)和(ii)項之和的10%；
- iv. 地面上現有樓房及建築物的評估價格；

- v. 與轉讓房地產有關的稅金；及
- vi. 從事房地產開發的納稅人可有額外扣減，相等於上述第(i)和(ii)項之和的20%。

根據土地增值稅暫行條例、土地增值稅實施細則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，應免徵土地增值稅：

- i. 納稅人建造普通標準住宅出售(指按當地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅)，增值額不超過扣除項目金額的20%；
- ii. 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- iii. 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓居住滿五年或五年以上的原自用住房，經向稅務機關申報核准；
- iv. 根據1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同轉讓房地產，而不論有關房地產在何時轉讓；
- v. 1994年1月1日前已簽訂房地產開發合同或已於1994年1月1日前批准項目計劃並已按議定條件投入資金進行開發，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅，簽訂合同日期以買賣協議簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局核准，可以適當延長免稅期限。

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

在土地增值稅暫行條例和土地增值稅實施細則出台後，鑒於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強制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、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈了多份通

知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂物業轉讓合同後，須向房地產所在地的地方稅務機關申報土地增值稅，並按照主管稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。如未有取得主管稅務機關發放的完稅(或免稅)證明，房地產管理機關將不予辦理有關的權屬變更手續，亦不予發放房地產權證。

於2002年7月10日，國家稅務總局又頒佈《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》，要求地方稅務機關進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作流程，建立健全的土地增值稅納稅申報制度，進一步完善預徵辦法。該通知亦指出，對在1994年1月1日以前簽訂房地產開發合同或在1994年1月1日前已批准並投入資金進行開發的項目計劃，其首次轉讓房地產的，如免徵土地增值稅的稅收優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。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。該通知與《國家稅務總局關於加強土地增值稅管理工作的通知》均規定，應當進一步制訂和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

於2006年3月2日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

i. 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題

該通知闡述了普通住宅的標準。如發展商既建造普通住宅，又建造其他商品房，則應各自核算土地增值額。於該通知發佈之日前，已向房地產所在地的稅務機關提出免稅申請的普通標準住宅，尤其是按省、自治區或直轄市人民政府釐定的普通標準住宅按當時稅務機關審核確定的標準已豁免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和清算問題

i) 各地區要根據本地區房地產增值水平和市場發展情況，按照普通住房、非

普通住房和商用房等不同住房類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目完成後，應及時進行清算，多退少補；

- ii) 對未按預徵期限預繳稅款的，應根據稅收徵管法及其實施細則的有關規定，從限定的預徵期限屆滿次日起，加收滯納金；
 - iii) 對已完成及驗收的任何房地產項目，如轉讓的房地產建築面積佔可銷售建築面積的85%或以上，則稅務機關可要求有關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。具體清算辦法由省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務機關規定；及
- iii. 關於以房地產進行投資或聯營的徵免稅問題。就以土地(房地產)作價入股進行的任何投資或聯營而言，如所投資或聯營的企業從事房地產開發，或如任何其他房地產發展企業以其建造的商品房進行投資或聯營，則將房地產(土地)轉讓予所投資或聯營的企業時，不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《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》，並已於2007年2月1日生效。根據該通知，物業發展商須根據適用土地增值稅稅率在若干情況下就開發項目向稅務機關清算及清付有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以主管機關審批的項目為單位進行清算；對於分期開發的項目，土地增值稅以分期項目為單位清算。倘項目符合以下規定，則須清算土地增值稅：(i)物業開發項目已完成及售罄；(ii)物業發展商轉讓全部未完成開發項目；或(iii)有關項目的土地使用權已轉讓。此外，如以下任何一種情況發生，有關稅務機關可要求發展商清算土地增值稅：(i)就已完成物業發展項目而言，已轉讓的總建築面積超過合共可銷售總建築面積的85%，或倘上述比例低於85%，但其餘可銷售總建築面積已出租或由發展商保留自用；(ii)在獲授出售或預售許可證三年後銷售額未能達標；(iii)發展商申請註銷稅務登記，但並未清算有關土地增值稅；或(iv)省級稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，在下列任何情況下，稅務機關可以參照發展規模及收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅率情況，按不低於預徵率的徵收率向物業發展商徵收土地增值稅：(i)依照法律或行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅

資料的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或成本資料、收入憑證及費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經有關稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；或(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省的省級稅務機關可依據該通知的規定，並結合當地實際情況，制訂具體的清算管理辦法。

於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復》，據此，於2006年1月1日於廈門從事物業開發、銷售及轉讓以獲得增值的任何實體或個人，須根據土地增值稅暫行條例繳納土地增值稅。根據該批復，銷售普通標準住宅的收益須按預徵率0.5%繳納土地增值稅，而銷售普通標準住宅以外的物業的收益則按稅率1%繳稅。根據廈門市地方稅務局於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》，就透過公開招標、拍賣或掛牌出售以外方式購買的土地上的物業項目而言，自2008年4月1日起，住宅物業及別墅分別按預徵率3%及5%繳納土地增值稅，而商務住房、辦公大樓及其他物業項目則按稅率4%繳稅；就於2006年1月1日前已出售合共可銷售總建築面積85%或以上的物業項目而言，其餘住宅、商業及別墅部分分別按預徵率3%、4%及5%繳納土地增值稅，而土地增值稅毋須清算；就於2006年1月1日前已出售總建築面積低於合共可銷售總建築面積85%的物業項目而言，出售其餘部分所產生的收益將根據《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》清算。

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，城鎮房產稅按樓宇剩餘價值計算繳納的，稅率為1.2%；按租金收入計算繳納的，稅率為12%。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉讓土地或房屋所有權，受讓單位和個人須繳付契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區及直轄市政府可按前述稅率幅度確定實際稅率，並報財政部和國家稅務總局備案。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，在中國已簽立或收到應納稅文件的人士，須支付印花稅。應納稅文件包括有關售貨、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屬合同性質的文件。就轉讓物業而言，印花稅按合同價的0.05%徵收；就租賃物業而言，印花稅按租金總額的0.1%徵收。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈並於1988年11月1日實施的《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為人民幣0.2元至人民幣10元，按照所在地稅務機關確定的稅率計算徵收。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》，以及國家稅務總局於1997年3月27日頒佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批復》，對外商投資企業不徵收土地使用稅，應徵收土地使用費。

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》。於2007年1月1日，外商投資企業須繳納土地使用稅。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

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企業，均須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣及鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局於1994年2月25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》，外商投資企業現時毋須繳納城市維護建設稅，直至國務院進一步作出明確規定為止。

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企業，均須繳納教育附加費，惟按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定須繳納農村教育附加費的納稅人除外。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》及國家稅務總局於1994年2月25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稅和教育費附加的通知》，外商投資企業現時毋須繳納教育附加費，直至國務院進一步作出明確規定為止。

境外上市

於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》，並於2006年9月8日生效。該項新規定載有(其中包括)若干條文，規定為收購中國境內企業目的而成立，且由中國個人或公司直接或間接控制的境外特殊目的企業，其證券於境外證券交易所上市前，須取得中國證監會的批准。該項新中國法規的應用仍不明確，就中國證監會審批規定的範圍及適用性而言，目前在中國各主要律師行之間並無達成共識。於2006年9月21日，中國證監會於其官方網站上刊登通告，當中列明取得中國證監會批准所須提交的文件及材料。