

## I. 監管中國房地產市場的法律框架

### A. 設立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日施行及於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」），房地產開發企業乃定義為「以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業」。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及施行的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發經營管理條例」），從事房地產開發的企業應具備下列條件：(1)有人民幣1,000,000元以上的註冊資本及(2)有四名以上持有資格證書的房地產／建築工程專業的專職技術人員及兩名以上持有相關資格證書的專職會計人員。開發經營管理條例亦規定，省、自治區及／或直轄市人民政府可根據當地的實際情況，對房地產開發企業的註冊資本及專業技術人員的條件作出較嚴格的規定。根據經重慶市人民代表大會常務委員會修訂及於二零零五年八月一日施行的《重慶市城市房地產開發經營管理條例》，重慶房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣2,000,000元，不同資質等級的房地產開發企業的最低標準各有不同。不同資質等級的房地產開發商應遵守對全職專業技術人員的相應要求。根據四川省建設廳發出、於二零零零年六月十三日施行及於成都設立的房地產開發企業適用的《關於開展房地產開發企業清理和換發資質證書工作的通知》，於四川省設立房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣5,000,000元，不同資質等級的房地產開發企業的最低標準各有不同。不同資質等級的房地產開發商應遵守對全職專業技術人員的相應要求。根據北京市建設委員會發出及於二零零零年九月四日施行的《北京市建設委員會關於轉發建設部《房地產開發企業資質管理規定》的通知》，於北京設立房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣10,000,000元，不同資質等級的房地產開發企業的最低標準各有不同。不同資質等級的房地產開發商應遵守對全職專業技術人員的相應要求。

根據開發經營管理條例，設立房地產開發企業須向工商行政管理部門申請登記。房地產開發企業亦應當自領取營業執照當日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

根據國務院於二零零四年四月二十六日發出的《國務院關於調整部分行業固定資產投資專案資本金比例的通知》，房地產開發項目的資本金比例（不包括經濟適用住房項目）由20%及以上提高到35%及以上。

於二零零九年五月二十五日，國務院頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，普通商品住房項目及社會保障性住房開發項目的最低資本金比例調低至20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例調低至30%。

### B. 外商投資房地產開發企業

根據商務部（「商務部」）與國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於二零零四年十一月三十日聯合頒佈並於二零零五年一月一日施行的《外商投資產業指導目錄（二零零四年修訂本）》（「二零零四年產業指導目錄」），普通住宅的開發建設屬於「鼓勵外商投資產業」類別；土地成片開發（限於中外合資企業或中外合作經營企業）以及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設及經營，屬於「限制外商投資產業」類別；其他房地產開發則屬於「允許類外商投資產業」類別。根據二零零四年產業指導目錄及與外商投資企業有關的其他法律及管理法規，外商投資房地產開發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。於向工商行政管理部門申請登記之前，企業必須由商務主管部門批准設立及頒發《外商投資企業批准證書》。

根據商務部與國家發改委於二零零七年十月三十一日聯合頒佈並於二零零七年十二月一日施行的《外商投資產業指導目錄（二零零七年修訂）》（「二零零七年目錄」，其頒佈之時二零零四年產業指導目錄亦予以廢除），普通住宅的開發建設已自「鼓勵外商投資產業」類別剔除並併入「允許類外商投資產業」類別；「限制外商投資產業」類別則有如下修訂：(i)土地成片開發（限於中外合資企業或中外合作經營企業）；(ii)高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營；(iii)房地產中介或經紀公司及房地產二級市場交易；大型主題公園的建設及經營已剔除出「房地產業」並併入「文化、體育和娛樂業」，但仍屬於「限制外商投資產業」類別。意即投資於該等項目的企業不再視為一家房地產開發企業；高爾夫球場的建設及經營則被剔除出「限制外商投資產業」類別並併入「禁止外商投資產業」類別。我們的董事認為，二零零七年目錄並無對本集團的業務及經營構成重大影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

於二零零六年七月十一日，中國建設部（「建設部」）、商務部、國家發改委、中國人民銀行（「人民銀行」）、國家工商行政管理總局（「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》（建住房〔2006〕171號）。根據該意見，房地產市場外資准入和管理必須符合下列規定：

- (a) 境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，須遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的法規，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，境外機構或個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- (b) 外商投資房地產企業的投資總額超過或相等於10,000,000美元者，註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於10,000,000美元者，註冊資本仍按現行規定執行。
- (c) 就設立外商投資房地產發展企業而言，由商務主管部門和工商行政管理機關負責批准設立和辦理註冊登記手續，以及頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權的土地出讓金後，憑上述證照申辦《國有土地使用證》，並根據《國有土地使用證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，繼而到稅務機關辦理稅務登記。
- (d) 外商投資房地產企業的項目和股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，均須嚴格遵從有關法律、法規和政策以取得批文。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》、《建設工程規劃許可證》等的保證函；(b)《國有土地使用證》；(c)建設（房地產）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。
- (e) 境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股權者，均須妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者紀錄不良，則不會獲允許在境內進行上述任何活動。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《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》(商資函〔2007〕50號) (「50號通知」)。50號通知訂下更嚴格的控制措施，其中包括：

- (a) 嚴格控制外商投資中國的高檔房地產。
- (b) 申請設立外商投資房地產企業，應先取得國有土地使用權、房地產建築物所有權，或已與土地管理部門、土地開發商／房地產建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協議。未達到上述要求者，審批部門一概不予批准。
- (c) 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以採取蓄意規避、虛假陳述等手段違規設立的外商投資房地產企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究其逃騙匯責任。
- (d) 外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款。
- (e) 倘外商投資企業從事房地產開發或經營業務，或外商投資房地產企業從事新房地產項目開發及／或經營，則應按照與外商投資有關的法律及法規向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續。
- (f) 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時向商務部備案。
- (g) 外匯管理局部門及外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，一概不予辦理資本項目結售匯手續。就地方審批部門違規審批外商投資房地產企業而言，商務部將予以查處糾正，外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈《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》(匯綜發〔2007〕130號)，對二零零七年六月一日以後註冊設立的外商投資房地產企業施加若干外匯及外債登記限制，詳情如下：

- (a) 對二零零七年六月一日以後(包括該日，下同)取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業(包括新設和增資，下同)，當地的外匯管理部門將不予辦理外債登記和外債結匯核准手續。
- (b) 對二零零七年六月一日以後(包括該日)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，當地的外匯管理部門將不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，商務部委托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，而商務部會同國務院其他部門對上述企業進行抽查。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以加大社會保障性住房建設力度、進一步鼓勵普通商品住房消費及支持房地產開發企業積極應對市場變化。

根據該等意見，將採納以下措施協助房地產開發企業的發展：

- (i) 加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設特別是在建項目的信貸支持力度；
- (ii) 對有實力有信譽的房地產開發企業的兼併重組活動，提供融資支持和相關金融服務；
- (iii) 開展房地產投資信託基金試點，拓寬直接融資渠道；
- (iv) 支持資信條件較好的房地產開發企業發行企業債券；及
- (v) 取消城市房地產稅，內外資企業及個人統一適用《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

### C. 房地產開發企業的資質

#### (a) 房地產開發企業資質的等級及核定

根據開發經營管理條例，房地產開發企業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房地產開發企業的資產、專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。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並施行的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業應當按照資質管理規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及經營業務。

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四四個等級。不同資質等級須由相應機關審核。一級資質由有關省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。二級資質或以下企業的審批辦法由有關省、自治區、直轄市人民政府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於收到該備案申請後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》自發出日期起有效一年，房地產開發主管部門可以視企業實際經營情況延長《暫定資質證書》有效期不超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據《重慶市城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四四個等級。一級資質須由市人民政府建設行政主管部門初審，報建設部審批；二級和三級資質須由市人民政府房地產開發主管部門審批；四級資質須由房地產開發企業所在地的人民政府房地產開發主管部門審批，報市人民政府房地產開發主管部門備案。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

根據四川省建設廳發出並適用於在成都設立的房地產開發企業的《關於開展房地產開發企業清理和換發資質證書工作的通知》，設立房地產開發企業必須經省或市人民政府（一級資質則須經建設部審批）的建設行政主管部門批准，並按規定申請領取開發資質證書。房地產開發企業按資質條件分為一、二、三、四四個等級。

根據《北京市建設委員會關於轉發建設部《房地產開發企業資質管理規定》的通知》，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四四個等級。一級資質須由北京市建設委員會初審，報建設部審批；二、三及四級資質則由北京市建設委員會審批。

**(b) 房地產開發企業的業務範圍**

根據《資質管理規定》，各資質等級企業可在規定的業務範圍內從事房地產開發及經營業務，概不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承擔房地產開發項目。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的建設項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或市人民政府轄下建設主管部門確定。

根據《重慶市城市房地產開發經營管理條例》，一級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積乃不受限制。二級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積須少於250,000平方米。三級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積須少於100,000平方米。四級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積須少於20,000平方米。

適用於在成都設立的房地產開發企業的《關於開展房地產開發企業清理和換發資質證書工作的通知》並無訂下任何有關房地產開發企業業務範圍的規定。

根據《北京市建設委員會關於轉發建設部《房地產開發企業資質管理規定》的通知》，一級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積乃不受限制。二級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積須少於250,000平方米。三級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積不得多於200,000平方米。四級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積須少於100,000平方米。

(c) 房地產開發企業的資質年檢

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的資質年檢則由省、自治區或市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

與重慶、四川及北京房地產開發企業的資質有關的法規並未對資質年檢作出任何明確規定。

D. 開發房地產項目

(a) 房地產開發用地

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈及施行的《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」），國家採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將國有土地使用權在一定年限內讓予土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或用於其他經濟活動。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，就國有土地使用權出讓的事宜，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂出讓合同。土地使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金。土地使用者於支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取國有土地使用證，以取得國有土地使用權。《開發經營管理條例》規定，房地產開發用地的國有土地使用權應當以出讓方式取得，惟中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式者除外。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。在同一宗有兩個以上用地申請者的情況下，也應當採用招標、拍賣或者掛牌方式出讓國有土地使用權。有關手續如下：

- i. 市、縣人民政府土地行政主管部門（「出讓人」）應當至少於投標、拍賣或掛牌開始日期前20日發佈公告，公告應列明土地的基本情況、投標人、競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法，以及投標、競買保證金等條件。
- ii. 出讓人應當對投標申請人及競買申請人進行資格審查，並通知符合招標拍賣掛牌公告規定條件的申請人參加招標、拍賣或掛牌活動。
- iii. 以招標、拍賣或掛牌方式確定中標人、競得人後，出讓人應當與中標人或競得人簽訂成交確認書。出讓人須退還未中標的投標人、競買人支付的投標、競買保證金。
- iv. 中標人、競得人應當按照成交確認書約定的時間、地點，與出讓人簽訂《國有土地使用權出讓合同》。中標人、競得人支付的投標、競買保證金，將用於抵作部分國有土地使用權出讓金。
- v. 中標人、競得人付清全部國有土地使用權出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，市、縣或上級人民政府應頒發《國有土地使用權證書》。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「用地報批通知」），自發佈用地報批通知當日起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批別墅用地。於二零零六年五月三十日，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》（「緊急通知」），明確規定房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式公開出讓，堅決執行停止別墅類房地產開發項目土地供應的規定，從緊急通知頒佈當日起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

根據緊急通知，土地管理部門應嚴格執行國土資源部與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》和《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、開工及竣工時限等規劃、建設及土地使用條件。全部該等內容均須於土地使用權出讓合同中予以約定。

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定國有土地使用權須以「淨地」方式出讓，意即僅可就土地開發的產權、墾殖及土地平整等前期開發支付補償費後，方可轉讓國有土地使用權。該通知亦規定，未繳清全部土地使用權出讓金者，不得獲發國有土地使用證，也不得按土地使用權出讓金繳納比例分期發放國有土地使用證。

於二零零七年九月二十八日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「該規定」)，其後於二零零七年十一月一日施行。該規定訂明，國有建設土地使用權的受讓人依照國有建設用地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可進行辦理相關國有土地使用權登記程序，申請國有建設用地使用權證。概無受讓人可按其已支付部分土地出讓金的比例獲授該土地的國有建設用地使用權證。

於二零零七年二月二十七日，國土資源部及財政部聯合頒佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，旨在完善土地儲備制度、加強土地規範及控制、規範經營土地市場、加強土地管理及規範土地儲備管理行為。

於二零零七年十一月十九日，國土資源部、財政部及中國人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》(「土地儲備管理辦法」)。如土地儲備管理辦法中所界定，儲備土地指由縣或市政府土地管理部門為進行前期開發儲存以備供應的土地。儲備該等土地的目的為調控土地市場並促進土地資源的合理利用。

根據土地儲備管理辦法，上文所述各部門須就該等項目的執行草擬計劃，並嚴格遵照該等計劃。在執行該等計劃之前，須取得相關政府部門的批准。

於二零零七年十二月三十日，《國務院辦公廳關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》獲頒佈，其中就嚴格加強農村集體建設用地的行政及管理提出一系列解決辦法。

於二零零八年一月三日，國務院就土地保護及提高土地利用效率而頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》以切實保護耕地。該通知要求相關政府機構制定大規模「科學用地」計劃、嚴格城鄉區域的土地使用批准並建立土地市場監測。該通知規定，倘獲開發土地閒置滿兩年，其須由政府依照法律及法規收回。倘土地閒置滿一年不滿兩年的，土地開發商須支付20%的土地閒置費。超過70%的城鎮住房建設用地應用於廉租房、經濟適用住房、限價房及90平方米以下中小套型住宅項目用途。該通知亦規定，違法用地將不獲提供貸款及融資服務。此外，金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足1/3或投資不足1/4的企業，應審慎貸款及／或核准融資。

#### (b) 重新安置

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，拆遷人（「拆遷人」）須申請拆遷許可證並向被拆遷人提供金錢補償或重新安置。房地產管理部門在發放拆遷許可證後應將拆遷人、拆遷範圍及拆遷期限以房屋拆遷公告形式予以公佈。拆遷人將與相關住戶訂立書面協議，就（其中包括）住戶將獲提供的補償訂立詳情，而補償將根據（其中包括）物業位置、許可使用及建築面積而釐定。倘拆遷人與住戶未能達成協議，一方可向相關部門申請裁決。裁決將在申請之日起30日內作出，倘其中一方對裁決不服的，可以在裁決書送達之日起3個月內向人民法院起訴。

為防止非法拆遷及若干區域投資過熱，國務院辦公廳於二零零四年六月六日頒佈《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知包括但不限於以下：(i)嚴格控制房屋拆遷面積，確保拆遷總量比去年有明顯減少；(ii)嚴格拆遷程序，確保拆遷

公開、公正及公平；(iii)加強拆遷補償資金監管，落實拆遷安置；及(iv)嚴肅處理拆遷違法違規行為。

(c) 開發房地產項目

i. 房地產項目動工及閒置土地

根據城市房地產管理法，以出讓方式取得國有土地使用權進行房地產開發者，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途及動工開發期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並施行的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情形下，土地可以認定為閒置土地：

- 土地使用者取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過規定的期限未動工開發建設的土地；
- 《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿1年未動工開發建設的土地；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿1年的土地；及
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣人民政府土地行政主管部門認定一幅土地為閒置土地後，應當通知土地使用者，擬訂該幅閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)；改變土地用途；安排臨時使用；政府為土地使用者置換其他等價閒置土地或現有建設用地進行開發建設；政府採取招標、拍賣等方式確定新的土地使用者；而土地使用者與政府簽訂土地使用權交還協議等文書，將國有土地使用權交還給政府。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的閒置土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發者，可徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工開發時，國家可以無償收回土地使用權。然而，因不可抗力或政府、政府有關部門的行為或動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延者除外。

國土資源部於二零零七年九月八日發出的《關於加大閒置土地處置力度的通知》強調須加快處置利用閒置土地。土地監管部門可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費；對於根據有關規定可以無償收回的閒置土地，土地監管部門應當無償收回。對於違法審批而閒置的土地，須於二零零七年年底前完成清退。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發出《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》，以嚴格落實閒置土地處置。對超出有關國有土地使用權出讓合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的房地產開發企業，土地監管部門可依法徵收土地閒置費，並須責令有關企業限期動工、竣工。土地監管部門可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。滿兩年未動工開發的閒置土地，土地監管部門應收回。對於已動工開發，但開發建設面積不足總面積三分之一或直接投入樓宇建設的資產不足總投資額四分之一，且未經批准中止開發建設滿一年的閒置土地，須按閒置土地依法進行處理。由於我們已取得土地使用權證的全部項目均已開工或正處於規劃階段，故我們的董事認為，該通知並無對本集團的業務及經營構成重大影響。

由於本集團國內聯營公司不存在上述情況，該通知對本集團國內聯營公司依法有權使用的所有項目土地部分將不會有任何影響。

### ii. 房地產項目的規劃

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》(以取締全國人民代表大會常務委員會於一九八九年十二月二十六日頒佈並於一九九零年四月一日施行的《中華人民共和國城市規劃法》)、建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於一九九三年

一月一日實施的《國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈並實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂國有土地使用權出讓合同後，房地產開發企業應當持國有土地使用權出讓合同及建設項目的批准、核准、備案文件，向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門領取建設用地規劃許可證。未納入規劃條件的國有土地使用權出讓合同屬無效。在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線或其他類型工程建設，建設企業或個人應當向城市／縣人民政府城鄉規劃主管部門或省人民政府確定的鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，對於取得建設用地規劃許可證前授予開發商取得及使用土地的任何許可，縣級以上人民政府有權撤銷有關批准文件；佔用土地者，應當及時退回，而給當事人造成損失者，應當依法給予賠償。此規劃法亦強調保護自然資源和歷史文化遺產，以及保持地方特色、民族特色和傳統風貌。

### iii. 房地產項目施工

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修改及施行的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業於取得建設工程規劃許可證後，應向當地的縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取建設工程施工許可證。然而，工程投資額少於人民幣300,000元或建築面積少於300平方米的建築工程，可以不申請辦理施工許可證。按上述規定必須申請領取施工許可證的房地產項目如未取得施工許可證，一律不得開工。

### 施工安全

於一九九七年十一月一日，第八屆全國人民代表大會常務委員會第二十八次會議通過《中華人民共和國建築法》，自一九九八年三月一日起施行。建築法中有關建築安全生產管理重要規定的概要載列如下：

- 建築工程安全生產管理必須堅持安全第一、預防為主的方針，建立健全安全生產的責任制度。建築工程設計應當符合按照國家規定制定的建築安全規程和技術規範，保證工程的安全性能。
- 建築施工企業在編製施工組織設計時，應當根據建築工程的特點制定相應的安全技術措施；對專業性較強的工程項目，應當編製專項安全施工組織設計，並採取安全技術措施。建築施工企業應當在施工現場採取維護安全、防範危險、預防火災等措施。施工現場對毗鄰的建築物、構築物和特殊作業環境可能造成損害的，建築施工企業應當採取安全防護措施。
- 有下列情形之一的，建設單位應當按照國家有關規定辦理申請批准手續：
  - (1) 需要臨時佔用規劃批准範圍以外場地的；
  - (2) 可能損壞道路、管線、電力、郵電通訊等公共設施的；
  - (3) 需要臨時停水、停電、中斷道路交通的；
  - (4) 需要進行爆破作業的；及
  - (5) 法律、法規規定需要辦理報批手續的其他情形。
- 建設行政主管部門負責建築安全生產的管理，並依法接受勞動行政主管部門對建築安全生產的指導和監督。
- 施工現場安全由建築施工企業負責。實行施工總承包的，由總承包單位負

責。分包單位向總承包單位負責，服從總承包單位對施工現場的安全生產管理。

- 施工中發生事故時，建築施工企業應當採取緊急措施減少人員傷亡和事故損失，並按照國家有關規定及時向有關部門報告。

於二零零四年二月一日，國務院頒佈《建設工程安全生產管理條例》，該條例對控制非法經營作出健全的規例及規定，並澄清各方的建築安全責任。此外，該條例加強對非法經營的法律懲罰。

#### iv. 房地產項目竣工

根據開發經營管理條例、國務院於二零零零年一月三十日頒佈執行的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒佈執行的《房屋建設工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈執行的《房屋建設工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應當自工程竣工驗收合格之日起15日內向項目所在地的縣級或以上地方人民政府房地產開發主管部門備案，屆時將會發出《工程竣工驗收備案表》。對於住宅小區等綜合大樓項目，竣工後應當進行綜合驗收，倘該項目實行分期開發，則可分期驗收。

#### v. 環境保護

管理中國房地產開發的環保法律及法規包括《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，依賴該項目的環境影響，開發商須在物業開發獲相關部門批准施工前遞交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表。此外，在物業開發完成後，相關環保部門亦將在該物業交付予買主前視察該物業，以確保遵守適用環保標準及法規。

E. 房地產交易

(a) 房地產轉讓

根據城市房地產管理法及建設部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可以通過買賣、贈與或其他合法方式將其房地產轉移給他人或法律實體。轉讓房地產時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並於房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

原以出讓方式取得國有土地使用權者，轉讓房地產時，應當符合下列條件：(a)按照出讓合同約定已經支付全部國有土地使用權出讓金，並取得國有土地使用權證書；(b)按照出讓合同約定進行投資開發，如屬於一項房屋建設工程，完成開發投資總額的25%以上；如屬於成片開發土地，已達成工業用地或其他建設用地的條件；如房屋已竣工，則須取得房屋所有權證書。

原以出讓方式取得國有土地使用權者，轉讓房地產後，其國有土地使用權的使用年限為原國有土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。倘受讓人擬改變原國有土地使用權出讓合同約定的土地用途，必須先取得原出讓方和市、縣人民政府城市規劃行政主管部門的同意，簽訂國有土地使用權出讓合同變更協議或重新簽訂國有土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整國有土地使用權出讓金。

原以劃撥方式取得土地使用權者，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓者，應當由受讓方辦理國有土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納國有土地使用權出讓金，惟有關規定決定可以不辦理國有土地使用權出讓手續者除外。

(b) 銷售商品房

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日施行的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。

i. 商品房預售許可證

根據開發經營管理條例及建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修改的《城市商品房預售管理辦法》（「預售辦法」），商品房預售實行許可制度，據此，房地產開發企業進行商品房預售，應向市、縣房地產開發主管部門辦理必需的預售登記，取得《商品房預售許可證》。商品房預售應當符合下列條件：(a)已交付全部國有土地使用權的土地出讓金，取得土地使用權證書；(b)持有建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；(c)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；及d)已辦理預售登記，並取得商品房預售許可證。省級建設或土地房屋管理行政主管部門可根據預售辦法頒佈進一步實施細則。

此外，根據重慶市人民代表大會於二零零二年六月七日發佈並於二零零二年八月一日生效的《重慶市城鎮房地產交易管理條例》，於重慶登記預售商品房時，應當符合下列條件：(a)已取得營業執照和房地產開發資質等級證書等相關證書；(b)已取得國有土地使用權批准文件，以出讓方式獲得土地使用權者，已按照土地管理法律法規的規定，交付了全部土地使用權的土地出讓金，取得國有土地使用權證書；(c)已取得建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；(d)按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金至少達到建設總投資的25%；擬預售的房屋屬多層者，必須完成主體建築封頂；屬高層者，已建房屋面積應達到規劃批准的擬建房屋面積至少三分之一；(e)已完成商品房預售方案；(f)已在商品房所在地的商業銀行開設商品房預售款專用賬戶並簽訂了監管協議；(g)涉及房屋拆遷者，已取得房屋拆遷行政主管部門核發的拆遷許可證書；(h)擬預售商品房及其佔用範圍內的國有土地使用權未設定抵押權；(i)法律、法規規定的其他條件。此外，根據於二

零零五年一月二十五日頒佈的《重慶市國土房管局關於進一步做好房地產抵押登記和商品房預售許可審核工作的通知》，房地產開發企業的商品房建築面積超出原經批准的面積者，應先經規劃部門書面同意並按規定補交土地出讓金或土地收益金後，才能核准超出部分的商品房預售許可證。

根據四川省人民政府於二零零零年三月十日發出並施行的《四川省人民政府批轉省建委關於加強城市商品房預售管理實施意見的通知》，於四川省登記預售商品房時，應當符合下列條件：(a)已交付全部國家土地使用權的土地出讓金(以行政劃撥方式授出國有土地使用權者除外)，取得國有土地使用權證；(b)已取得《建設工程規劃許可證》；(c)已確定施工進度和竣工交付日期；(d)六層(含六層)以下的商品住宅項目已完成基礎和主體結構工程；(e)六層(含六層)以下的非住宅項目和六層以上的商品房項目，有地下室工程者必須完成基礎和主體首層結構工程，無地下室工程者則須完成基礎和主體六層結構工程。

根據北京市人民代表大會於二零零三年九月二日發佈並於二零零三年十二月一日施行的《北京市城市房地產轉讓管理辦法》，於北京登記預售商品房時，應當符合下列條件：(a)已交付全部土地使用權的土地出讓金並取得國有土地使用權證，屬於預售經濟適用住房者，應當取得城鎮建設用地批准書；(b)已取得建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；(c)按提供預售的商品房計算，投入開發的建設資金至少達到工程建設總投資的25%；(d)已確定竣工日期，且遵守北京市國土房管局公佈的預售最長期限。此外，根據北京市國土資源和房屋管理局於二零零四年六月十八日發佈的《關於加強商品房預售許可證管理有關問題的通知》，若《北京市國有土地使用權出讓合同》約定的出讓建築面積與建設工程規劃許可證不一致者，房地產開發企業須變更出讓合同調整相應部分的土地出讓金後方可申請商品房預售許可證。二零零四年七月一日前簽定《北京市國有土地使用權出讓合同》者，經扣除出讓合同定金後，如申請預售範圍部分已交土地出讓金不足整棟樓，須補足土地出讓金可申請商品房預售許可證。

ii. 監督商品房預售款

根據預售辦法，房地產開發企業進行商品房預售所得的款項必須用於有關的工程建設。房地產管理部門應當頒佈對商品房預售款監管的有關制度。

根據重慶市人民代表大會於二零零二年六月七日頒佈並於二零零二年八月一日施行的《重慶市城鎮房地產交易管理條例》，預售款應當由房地產開發企業委託設立預售款專用賬戶的商業銀行代為收取，預購人憑銀行繳款憑證向房地產開發企業換領發票。有關銀行有監督商品房預售款的義務。預售款應當專款專用，由具備合法資質的工程監理機構書面通知有關銀行向預售人劃款。未經工程監理機構書面通知，有關銀行不得向預售人劃款。

根據《四川省人民政府批轉省建委關於加強城市商品房預售管理實施意見的通知》，商品房預售款必須存入房地產開發企業銀行專戶（銀行專戶報地方建設行政主管部門備案），並專項用於有關工程的建設，不得挪作他用。有關銀行應對商品房預售款的使用進行監督，確保預售款的專款專用。

於最後實際可行日期，北京並無針對管理預付款的詳細規定。

iii. 商品房的現售條件

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可在符合以下先決條件下進行現售：

- (a)現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；
- (b)房地產開發企業已取得國有土地使用權證書或使用土地的其他批准文件；
- (c)房地產開發企業持有建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；
- (d)商品房已通過竣工驗收；
- (e)拆遷安置已經落實；
- (f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或已確定施工進度和交付日期；
- (g)物業管理方案已經落實。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

房地產開發企業應當於商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

### iv. 商品房銷售條例

根據開發經營管理條例及預售辦法，就商品房預售而言，房地產開發企業應當與承購人簽訂商品房預售合同。房地產開發企業應當於簽約當日起30日內，向有關房地產管理部門和市、縣人民政府土地管理部門辦理商品房預售登記備案手續。房地產管理部門應當積極應用網絡信息技術，逐步推行商品房預售合同網上登記備案。

根據國務院辦公廳於二零零五年四月三十日發佈的《關於做好穩定住房價格工作的意見》，進行商品房銷售須要遵守多項法規：

- 禁止商品房預購人將所購買在建中的預售商品房再行轉讓。於預售商品房竣工交付及預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門不得為其辦理任何轉讓手續。房地產所有權的申請人的姓名與預售合同載列的預售買家姓名如有差異，房地產所有權管理登記機關不得接受該房地產所有權的申請。
- 實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

建設部、國家發改委及國家工商行政管理總局於二零零六年七月六日聯合頒佈《進一步整頓規範房地產市場交易秩序的通知》，詳情如下：

- 房地產開發企業取得《商品房預售許可證》後，應當於10日內開始銷售商品房。未取得該許可證的項目，房地產開發企業不得非法預售商品房，也不得以認購(包括認訂、登記、選號等)、收取預定款性質費用等各種形式變相預售商品房；
- 房地產管理部門要抓緊建立商品房預(銷)售合同網上即時備案系統和房

地產交易信息公示制度。商品房基本地點和情況、銷售進度、業權狀態等預(銷)售信息應及時、全面、準確地在網上備案系統和銷售現場進行公示。嚴禁將已購買的在建中預售商品房再行轉讓；

- 未取得《商品房預售許可證》的房地產項目，不得發佈商品房預售廣告；
- 有嚴重違法違規不良記錄的房地產開發企業和不具備預(銷)售條件的商品房項目，不得參加展銷活動；
- 房地產管理部門應嚴格執行預售合同登記備案制度，落實購房「實名制」。

然而，我們的董事認為該通知並無對本集團的業務及經營構成重大影響。

根據北京市建設委員會發佈的《關於進一步規範我市商品房預銷售管理的通知》，商品房住宅項目自取得預售許可證當日起三天內，必須開盤，並按整棟對外銷售。房地產開發企業如有自留預售房屋，必需取得房屋所有權證後方可銷售。

### (c) 房地產抵押

根據城市房地產管理法、全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日起施行的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修改的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押乃指債務人或第三方在不轉移對房地產佔有的情況下，將該房地產作為債權的擔保。債務人不履行債務時，債權人有權依照規定以該房地產折價或以拍賣、變賣該房地產的價款優先受償。抵押人所擔保的債權不得超出其抵押房地產的價值。房地產抵押後，房地產的價值大於所擔保債權的餘額部分，可以再次抵押，但不得超出其餘額部分。以依法取得的國有土地上的房屋抵押者，該房屋佔用範圍內的國有土地使用權須同時抵押。以土地出讓方式取得的國有土地的土地使用權，於抵押時應當將該土地上的房屋同時抵押。鄉(鎮)、村企業的國有土地使用權不得單獨抵押。以鄉(鎮)、村企業的廠房等建築物抵押者，其佔用範圍內的國有土地使用權亦須同時抵押。抵押人與抵押權人應當簽訂書面抵押合同。房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，抵押當事人應當到

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

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當日起生效。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押者，登記機關應當於原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，向抵押權人頒發《房屋他項權證》。以預售商品房或在建工程抵押者，登記機關應當在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工者，當事人應當於抵押人領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

《中華人民共和國物權法》已由第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日採納並自二零零七年十月一日起施行，其規定以建築物和其他土地附著物、建設用地使用權及正在建造的建築物抵押者，應當辦理抵押登記。抵押權自登記時設立。建設用地使用權抵押後，該土地上新增的建築物不屬於抵押房地產。該建設用地使用權實現抵押權時，應當將該土地上新增的建築物與建設用地使用權一併處分，但新增建築物所得的價款，抵押權人無權優先受償。

國土資源部（「國土資源部」）於二零零七年十二月三十日頒佈《土地登記辦法》。該等辦法計劃於二零零八年二月一日起施行。

根據該等辦法，土地登記指將土地的土地使用權登記並予以公示的行為。該等辦法規定，國土資源行政主管部門應當自受理申請之日起二十日內辦理土地登記。特殊情況需要延期的，經國土資源行政主管部門負責人批准後，可以延長十日。

二零零八年四月九日，國土資源部印發《關於貫徹實施〈土地登記辦法〉進一步加強土地登記工作的通知》（「通知」），要求嚴格依法進行土地登記，杜絕違規登記，嚴禁通過土地登記將違法用地合法化。

通知指出涉及下列情形之一的，不予登記發證：土地權屬爭議未解決的；未按付清全部合同價款的；或非法改變土地用途的。此外，通知亦訂明未取得《土地登記上崗資格證》的人員，不得從事土地權屬審核和登記審查工作。任何造成錯登、漏登的責任人員要承擔相應責任。

二零零八年二月十五日，建設部印發《房屋登記辦法》（「辦法」），自二零零八年七月一日起施行。《城市房屋權屬登記管理辦法》及《建設部關於修改〈城市房屋權屬登記管理辦法〉的決定》將於同日廢止。辦法規定，辦理房屋登記，應當遵循房屋所有權和房屋佔用範圍內的土地使用權權利主體一致的原則，亦特別規定預告登記、在建工程抵押權的登記、最高額抵押權登記、更正登記、異議登記及地役權登記，從而加強房屋登記的可操作性。

#### (d) 房屋租賃

根據《城市房地產管理法》及建設部於一九九五年五月九日發佈並於一九九五年六月一日執行的《城市房屋租賃管理辦法》，房屋租賃的當事人應當簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。於簽訂、變更、終止租賃合同時，當事人應當向房屋所在地市、縣人民政府房地產管理部門登記備案。

#### (e) 新物權法

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過《中華人民共和國物權法》（「新物權法」），自二零零七年十月一日起施行。

新物權法適用不動產及動產並規範來自分配及利用不動產及動產產生的民事關係。新物權法分為五個部分，共二百四十七條，其就以下各類重要物權作出一系列詳細規定：

- 所有權，指所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；
- 用益物權，指對他人所有的不動產或者動產，依法享有佔有、使用和收益的權利；及
- 擔保物權，擔保物權人在債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現擔保物權的情形，依法享有就擔保財產優先受償的權利。

新物權法的重要立法創新概要如下：

- 新物權法明確對國家、公司、社會組織、個人或任何其他物權持有人依法實行平等保護。特別是，新物權法強調，個人的合法物業受法律保護，而任何實體或個人不得貪污、挪用、私分、截留或破壞該等物業。
- 新物權法第一百四十九條明確規定「住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期」。新物權法對「自動續期」的規定體現國家將保護居民的合法個人物業。然而，新物權法對非住宅建設用地使用權的更新尚不明確。新物權法僅規定「非住宅建設用地使用權期間屆滿後的續期，依照法律規定辦理」。
- 新物權法中存在對加強業主權利保護的多項條款：i) 新物權法的第八十九條要求「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」。該條款保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；ii) 新物權法的第八十一條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利....(並)可更換開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其社區的獨立權。
- 新物權法擴大可予抵押財產及抵押權利的範圍。現行法律及行政法規未規定禁止抵押的所有財產准許抵押。特別是，准許抵押的財產包括但不限於以下各項：
  - 建築物和其他土地附著物。
  - 建設用地使用權。
  - 以招標、拍賣、公開協商等方式取得的荒地等土地承包經營權。
  - 生產設備、原材料、半成品及產品。
  - 正在建造的建築物、船舶或航空器。
  - 任何交通運輸工具。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

### F. 房地產信貸

根據中國人民銀行（「人民銀行」）於二零零一年六月十九日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行於發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款前，必須符合以下要求：

- (a) 銀行發放住房開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級高的房地產開發企業。住房開發貸款應主要投向適銷對路的住宅開發項目。借款企業自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證。
- (b) 發放個人住房抵押貸款時，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比」）最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房時，所購期房必須滿足多層住宅「主體結構封頂」、高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件。
- (c) 借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房應為現房。

人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，對銀行提供房地產開發貸款及個人住房貸款作出如下規定：

- (a) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。嚴禁向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和建設工程施工許可證的項目發放任何形式的貸款；
- (b) 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；及
- (c) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。就借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，首付款比例仍執行20%的規定購買第二套以上（含第二套）住房的應適當提高首期付款比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月二日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

根據人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，自二零零五年三月十七日起，房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%提高至30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自行確定房地產價格漲幅。

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關的房地產信貸法規如下：

- (a) 嚴格控制房地產開發信貸條件。對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款及／或任何形式的滾動授信。對空置三年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。
- (b) 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%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下者，仍執行首付款比例20%的規定。

根據於二零零六年七月十一日起施行的《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》，外商投資房地產開發企業註冊資本金未全部繳付者、未取得《國有土地使用權證》者，或開發項目資本金未達到項目總投資額35%者，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不得批准該等企業的外匯借款結匯。

於二零零六年七月二十二日，中國銀行業監督管理委員會發佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，規定嚴禁向項目資本金比例達不到項目總投資額35%（不包括經濟適用住房）或國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證不齊等不符合貸款條件的房地產開發企業發放貸款。對於囤積土地和房源、擾亂市場秩序的房地產開發企業，須嚴格限制新增房地產貸款。防止房地產開發企業利用拆分項目、滾動開發等手段套取房地產貸款。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

於二零零七年九月二十七日，人民銀行與中國銀行業監督管理委員會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步訂明對個人購買第二套或以上住房發出貸款的嚴格規定。對已利用貸款購買住房並再申請購買第二套或以上住房者（包括第二套），貸款首付款比例不得低於總購買價40%，且貸款利率不得低於人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。此外，貸款首付款比例和利率水準應隨套數增加而大幅度提高，具體提高幅度由商業銀行根據貸款風險管理相關原則自主確定，惟借款人償還住房貸款的月支出不得高於其每月收入的50%。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，將最低首付款比例由30%調整為20%，商業性個人住房貸款利率的下限調整為貸款基準利率的70%。

### G. 房地產項目的保險

中國的法律、法規及政府規定並無強制性條文，規定房地產開發企業必須為其房地產項目投購保險。

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈並於一九九八年三月一日起施行的《中華人民共和國建築法》，建築施工企業必須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。建設部於二零零三年五月二十三日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷患保險工作的指導意見》進一步強調建築意外傷害保險工作的重要性，並提出具體的指導性意見。重慶市勞動和社會保障局於二零零六年六月二十一日頒佈的《關於加強建築施工企業工傷保險和意外傷害保險工作的通知》（渝勞社辦發〔2006〕102號）規定了意外傷害保險的保險範圍與對象、保險期限、保險內容、保險金額及保險費率等事項。根據重慶、成都及北京房地產行業的慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，除上述建築意外傷害保險險種外，通常還會要求施工企業提供保險方案。施工企業須自行支付保險費，辦理施工期間的有關財產險、第三者責任險、工程建設中履約保證保險、建築安裝工程一切險等險種的保險。惟涵蓋上述風險的保險於建築工程竣工驗收後，即立即終止。

## H. 房地產開發企業適用的主要稅項

### (a) 企業所得稅

根據全國人民代表大會於一九九一年四月九日頒佈並於一九九一年七月一日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於一九九一年六月三十日頒佈的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》細則，外商投資企業的企業所得稅及外國企業就其在中國境內設立從事生產、經營的機構、場所的企業所得稅稅率為30%，地方所得稅稅率則為3%。上述法律及規定已自二零零八年一月一日起被新所得稅法取締。

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日施行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及財政部於一九九四年二月四日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，除外商投資企業和外國企業外的中國境內企業適用的所得稅稅率為33%。上述規定已自二零零八年一月一日起被新所得稅法取締。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（上述的法例及法規已自二零零八年一月一日起施行），將向外國投資企業、在中國設立生產、經營設施的外國企業以及中國企業徵收劃一25%所得稅稅率。根據新所得稅法及實施細則，根據中國境內法例成立或於中國境內成立，或根據外國（外國地區）法例成立，而其「實際管理機關」位於中國的企業，將被視為中國稅民企業。倘一間實體被視為中國稅法項下的稅民企業，則其須就其全球收入繳納統一稅率為25%的中國稅項，而該等稅項除其另有規定者外，包括該實體自其附屬公司所獲的股息收入。儘管新所得稅法規定合資格居民業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟怎樣才構成新企業所得稅法下的合資格居民企業並不清晰。然而，於二零零八年一月一日起生效的新所得稅法及實施細則規定，向非中國投資者支付的股息一般須徵收稅率為10%的預扣稅，而該等股息須來自中國境內。同樣，該等投資者轉讓股份所得的任何收益倘被視為來自中國境內的收入，將須繳付10%的稅項。此外，根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，向香港股東分派股息的中國居民企業須根據中國法律繳納企業所得稅，惟倘若股息的受益人為一名直接持有上述企業（即分派股息企業）至少25%股權的香港納稅居民，所徵收的稅項須為所分派股息的5%。倘股息的受益人為直接持有上述企業25%股權以下的香港稅務居民，所徵收的稅項須為所分派股息的10%。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，規定房地產開發企業按當年實際利潤據實分季(或月)預繳企業所得稅。

根據該通知，對建造的住宅、商業用房以及其他建築物，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計利潤率分季(或月)計算出預計利潤額，計入利潤總額預繳，開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

就非經濟適用住房開發項目而言，位於省級城市及郊區的，預計利潤率不得低於20%，位於地級城市及郊區的，不得低於15%；就經濟適用住房開發項目而言，位於其他地區的，預計利潤率不得低於3%。

**(b) 營業稅**

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》(隨後於二零零八年十一月修訂並於二零零九年一月一日實施)以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》(隨後於二零零八年修訂並於二零零九年一月一日實施)，轉讓不動產、地上建築及其附屬物的稅率為5%。

**(c) 土地增值稅**

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效的《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」)以及於一九九五年一月二十七日頒佈並實施的《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」)所規定，轉讓房地產取得收入的納稅人，應當繳納土地增值稅。土地增值稅按照四檔超率累進稅率計算：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100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述有關的扣除項目包括以下各項：

- 取得國有土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；

- 新建房及配套設施的成本、費用，或舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據土地增值稅暫行條例、土地增值稅實施細則以及商務部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日公佈的《財政部關於對一九九四年一月一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，下述情形可免徵土地增值稅：

- 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、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20%者；
- 因城市規劃、國家建設的需要而被政府批准徵用的房地產或收回的國有土地使用權；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或以上者；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產於何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產者，免徵土地增值稅。簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂當日為準。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，其房地產在五年免稅期以後首次轉讓者，經所在地財政、稅務部門審核及報財政部、國家稅務總局批准，可以適當延長免稅期限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

於一九九九年十二月二十四日，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(5)段所述的免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年年底。

《土地增值稅暫行條例》和《土地增值稅實施細則》出台後，鑑於房地產開發和轉讓周期較長，儘管該等條例和細則已實施，惟多個地區並未強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為促進各地稅務部門對土地增值稅的徵收，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：納稅人簽訂出讓書後，應當到房地產所在地的地方稅務機關辦理土地增值稅的納稅申報，並按照稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明者，房地產管理機關概不予辦理有關的業權變更手續及不予發放房產權證。

國家稅務總局亦於二零零二年七月十日頒佈了《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局修改土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅征收的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法。該通知亦指出，對於一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發，其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。

國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈了《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《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》。上述通知指出，應進一步加強土地增值稅的徵收管理工作，一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產免徵土地增值稅的優惠政策已經到期，應恢復徵稅。倘仍未按規定恢復徵稅，則須立即糾正。此外，通知亦要求進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

於二零零六年三月二日，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》。我們的董事認為該通知並無對本集團的業務及經營構成重大影響。該通知對土地增值稅的有關問題澄清如下：

i. 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題

該通知載列普通標準住宅的確認標準。既建造普通住宅又建造其他商品房的房地產開發企業，應分別核算土地增值額。於本通知發佈當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，不做追溯調整。

ii. 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- 各地須進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅和商用房等不同類型，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；
- 對未按預徵規定期限預繳稅款者，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；
- 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可銷售建築面積的比例85%或以上者，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的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定；

- 於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈了《國家稅務總局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》，並於二零零七年二月一日生效。該通知從土地增值稅清算單位、條件、應報送的資料、審核鑒證、非直接銷售和自用房地產的收入確定、土地增值稅的扣除項目及核定徵收及清算後再轉讓房地產的處理等方面對房地產開發企業土地增值稅的清算問題作出了進一步明確規定。地方省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定其各自的執行規則。該通知載列以下主要條件：

(i) 土地增值稅以項目為單位清算

土地增值稅以各經審批的房地產開發項目為單位清算；對於分期開發的項目，則以分期項目為單位清算。

開發項目中同時包含普通住宅和非普通住宅者，應分開計算增值額。

(ii) 土地增值稅的清算條件

1. 在下列任何情況下，納稅人均應清算土地增值稅：

- (a) 房地產開發項目已竣工及售出；
- (b) 房地產開發項目尚未竣工但已整體轉讓；
- (c) 國有土地使用權已轉讓。

符合上述規定的納稅人，須在滿足清算條件之日起90日內到主管稅務機關辦理清算手續。

2. 主管稅務機關可在下列任何情況下要求納稅人清算其土地增值稅：

- (a) 關於已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%或以上；或該比例未超過85%，但剩餘的可售建築面積已出租或自用的；

- (b) 有關項目取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢；
- (c) 納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；
- (d) 省稅務機關規定的其他情況。

符合上述規定的納稅人，須在主管稅務機關限定的期限內辦理清算手續。

(iii) 核定徵收土地增值稅

符合下列任何情形的房地產開發企業，稅務機關可以參照與其開發規模和收入水準相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：

- (a) 依照法律及法規的規定應當設置但未設置賬簿；
- (b) 擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料；
- (c) 雖設置賬簿，但賬目混亂，或成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；
- (d) 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，但逾期仍不清算；或
- (e) 申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於印發《土地增值稅清算管理規程》的通知》，其內容與二零零八年十二月二十八日頒佈的通知一致，乃關於按項目清算土地增值稅、土地增值稅的清算規定及土地增值稅的核實徵收。

此外，該通知規定清算土地增值稅時計算地價、土地徵用費、公共配套設施費、間接費用等可扣減開支的特定條件及主要問題。

(d) 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋業權，承受的單位和個人應當繳納契稅。契稅稅率為3-5%。契稅的實察稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

根據經四川省地方稅務局批准、成都市財政局與成都市地稅局於一九九九年六月三十日聯合公佈的《關於調整契稅稅率的通告》，成都於一九九九年七月一日的契稅稅率為3%。

根據重慶市人民政府於一九九八年六月一日頒佈的《重慶市契稅徵收實施辦法》，重慶的契稅稅率為3%。

根據北京市人民政府於二零零二年六月二十七日公佈的《北京市人民政府關於修改〈北京市契稅管理規定〉的決定》，北京於二零零二年七月一日的契稅稅率為3%。

於二零零八年十月二十二日，財政部國家稅務總局頒佈《財政部國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》。根據該通知，為鼓勵居民首次購買普通住房，實施以下政策：

- (a) 對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫統一下調到1%；
- (b) 對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅；及
- (c) 對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。

(e) 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於一九八八年十一月一日實施的《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，按照地方稅務機關釐定的稅率計算徵收。根據財政部於一九八八年十一月二日頒佈的《關於中國外商投資企業和外國企業在華機構不徵收城鎮土地使用稅的通知》及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《關於外商投資企業不徵收城鎮土地使用稅的批准書》，對外商投資企業以徵收土地使用費取代土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於二零零六年十二月三十一日獲國務院修訂，據此，自二零零七年一月一日起，土地使用稅額較過往的同一稅項增加三倍。稅率詳列如下：

- (i) 大城市人民幣1.5元至人民幣30元；
- (ii) 中等城市人民幣1.2元至人民幣24元；
- (iii) 小城市人民幣0.9元至人民幣18元；
- (iv) 縣城、建制鎮、工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

根據該暫行條例，須向外國投資企業、外國企業及外國個人徵收土地使用稅。

於二零零七年六月十一日，國家稅務總局發出《關於取消部分地方稅行政審批專案的通知》，並於同日生效。根據該通知，取消土地使用稅的若干優惠處理如下：

- (a) 對於若干基建項目，特別是國家產業政策扶持發展的大型基建項目且佔地面積大，建設週期長，在建期間並無經營收入，可由省級稅務局根據具體情況予以免徵或減徵土地使用稅。
- (b) 對於出售商品房之前出現納稅困難的房地產開發企業，可由省級稅務局根據具體情況予以免徵或減徵土地使用稅。
- (c) 對港口建設、電力行業及煤炭行業予以免徵或減徵土地使用稅，作為企業使用土地作上述行業用途的優惠。

(f) 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的稅率為1.2%，按房產租金計算繳納的稅率則為12%。下列房產免納房產稅：

- (i) 國家機關、人民團體、軍隊自用的房產；
- (ii) 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；
- (iii) 宗教寺廟、公園、名勝古跡自用的房產；
- (iv) 個人所有非營業用的房產；
- (v) 經財政部批准免稅的其他房產。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定廢止適用於外商投資企業、及外籍個人及外國實體的城市房地產稅，自二零零九年一月一日，城市房地產稅由房產稅代替，因此，房產稅適用於境內外實體及個人。

(g) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移憑據，其印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產權證及土地使用權證，則按件徵收，每件收人民幣5元。

(h) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，均須繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區者，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮者，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮者，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日發佈的《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免徵城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，對外商投資企業是否開徵城市維護建設稅，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院並無明確規定之前暫不徵收。

**(i) 教育附加費**

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，除按照《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單位之外，均應繳納教育附加費。根據國務院於一九九四年十月十二日頒佈的《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一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日頒佈的《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免徵城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，對外商投資企業是否開徵教育附加費，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院並無明確規定之前暫不徵收。

**I. 調整住房供應結構及穩定住房價格的措施**

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價上漲過快及促進房地產市場健康發展。於二零零五年五月九日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，文中指出：

**(a) 強化規劃調控，改善住房供應結構**

住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地區，住房建設須以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主，並須嚴格控制低密度、高檔住房的建設。就中低價位普通商品住房建設項目而言，於供應任何土地前，須由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會聯合有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求，並

作為土地出讓的前置條件，以保證中低價位、中小套型住房有效供應。各地必須加強房地產開發項目的規劃許可監管。對兩年內未開工的住宅項目，必須再次進行規劃審查，並撤銷不符合規劃許可的項目。

**(b) 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理**

對居住用地和住房價格上漲過快的地方，須適當提高居住用地在土地供應中的比例，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。有關方面須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。

**(c) 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管**

從二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易者，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兩年或以上轉手交易者，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房兩年或以上轉手交易者，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。

**(d) 切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為**

禁止商品房預購人將所購買的在建中預售商品房再行轉讓。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

**(e) 進一步加強閒置土地的處置力度**

對超出土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，徵收土地閒置費；滿兩年未動工開發的，該土地的相關土地使用權將予撤消。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（「該意見」）。該意見作出如下規定：

**i. 調整住房供應結構**

- 開發商須重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品房；

- 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平方米或以下小型住房(包括經濟適用住房)所佔面積比重，必須達到建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例者，必須獲建設部批准。過去已審批但未取得建設工程施工許可證的項目必須遵循前述比例。
- ii. 進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用
- 自二零零六年六月一日起，對購買住房不足五年轉手交易者，銷售時按取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房五年或以上轉手交易者，銷售時一般免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年或以上的轉手交易者，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；
  - 對項目資本金比例達不到35%或以上等條件的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品住房較多的房地產開發企業，商業銀行按照審慎經營原則，以嚴格控制展期貸款和／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物；
  - 自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%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的個人住房抵押貸款申請人，首付款比例則維持於現時的20%；
  - 中小套型普通商品住房(含經濟適用住房)和廉租住房的土地供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應在限套型、限房價的基礎上，採取競價辦法，以招標方式供給房地產開發企業。繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房的土地供應；
  - 對超出合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的房地產開發企業，有關當局依法將從高徵收土地閒置費，並責令其列出限期開工及竣工；同樣情況在並無恰當理由下滿兩年未動工開發的房地產開發企業，有關當局將無

償收回其國有土地使用權。對已投資額不足四分之一或開發建設面積不足三分之一，且未經批准中止開發建設連續滿一年的房地產開發企業，則按閒置土地處置。

iii. 合理控制城市房屋拆遷規模和進度

應當加強對城市房屋拆遷規模和進度的管理及合理控制，減緩被動性住房需求的過快增長。

iv. 進一步整頓和規範房地產市場秩序

- 對已獲發規劃許可證但仍未開工的建設項目，有關當局須重新進行規劃審查，確保達到規定的套型比例。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的建設項目，有關當局不得核發規劃許可證、施工許可證和商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更項目、超出規定建設的房地產開發企業，有關當局有權依法處理土地或沒收土地；
- 房地產、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規交易行為。不符合所有條件擅自預售商品房的非法行為，將被責令停止並依法被判以適當行政罰則。對惡意操控商品房供應的房地產發展商，有關當局會施行適當的行政處罰，包括收回嚴重違犯者的營業執照，並向有關人士追究個人責任。

v. 有步驟地解決低收入家庭的住房困難

加快城縣廉租住房制度建設；規範發展經濟適用住房；積極發展住房二級市場和房屋租賃市場。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

vi. 完善信息披露制度和收集房地產統計制度

建設部於二零零六年七月六日頒佈了《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(建住房〔2006〕165號)(「補充意見」)。補充意見的要求如下：

- 自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣鎮)(從二零零六年六月一日起計算)新審批、新開工的商品住房總面積中，套型建築面積90平方米或以下的小型住房(包括經濟適用住房)所佔面積比重必須達到70%以上；
- 各地相關機關須嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自偏離該等要求。對並未提供恰當理由而擅自偏離的房地產開發企業，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合規劃許可內容的房地產開發企業，施工圖設計文件審查機構不得出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產主管部門亦不得核發預售許可證。

對於二零零六年六月一日前已審批但未取得施工許可證的商品住房項目，有關的地方政府要審查該項目的詳細規劃，確保其套型結構符合當地年度新建商品住房結構比例要求及其他要求。因此，我們的董事認為，該意見將不會對本公司的上述項目(包括樓面面積90平方米以上的住房)構成任何不利影響。

於二零零七年九月三十日，國土資源部就加強處理閒置土地發出《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》。市、縣國土資源管理部門在制定年度土地供應計劃時，應優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。各地機關應控制單宗土地供應規模，縮短土地開發週期，每宗地的開發建設時間原則上不得超過三年，以確保土地有效開發。

## II. 監管物業管理業務的中國法律框架

### A. 外商投資物業管理企業

根據《外商投資產業指導目錄》(二零零七年修訂本)，物業管理屬於允許外商投資的行業。根據《外商投資產業指導目錄》(二零零七年修訂本)及關於外商投資企業的法律及管理規例，外商投資物業管理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設立。外商投資物業管理企業於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》。

### B. 物業管理企業資質

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈並於二零零三年九月一日實施的《物業管理條例》，國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈並於二零零四年五月一日實施及於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，新設立的物業管理企業須於領取營業執照之日起30日內，向地方政府或直轄市的房地產主管部門申請企業資質等級評定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的《物業管理企業資質證書》。

國務院於二零零七年八月二十六日修訂《物業管理條例》(「該條例」)，就物業管理的有關問題闡釋如下：

#### (a) 釐清業主大會的權利及義務

該條例清楚界定房屋的所有權人為「業主」。業主可推選一個業主大會作其代表及保障其法律權利及權益，例如對物業共用設施及空間使用情況享有知情權和監督權。

#### (b) 業主委員會與物業管理企業簽立書面的物業服務合同

業主大會將選聘一家物業服務企業，而業主委員會將代表業主與該物業服務企業簽立書面服務合同。根據該條例，物業管理用房的所有權屬於業主。未經業主大會同意，物業管理企業不得改變物業管理用房的用途。物業服務企業未能履行物業服務合同的約定，導致業主人身、財產安全受到損害者，應當依法承擔相應的法律責任。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

(c) 物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則釐定。物業服務收費須按照由國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門制定的物業服務收費辦法，在物業服務合同中約定。已竣工但尚未出售或尚未交給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

根據《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業資質分為一級、二級及三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業管理企業的資質證書。省、自治區人民政府的建設主管部門負責簽發及管理二級物業管理企業的資質證書，而直轄市人民政府的建設主管部門則負責簽發及管理二級及三級物業管理企業的資質證書。設區之市的人民政府房地產主管部門負責簽發及管理三級物業管理企業的資質證書。

一級資質物業管理企業可承接各種物業管理項目。二級資質物業管理企業可承接300,000平方米以下的住宅項目和80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業管理企業可承接200,000平方米以下住宅項目和50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

### C. 委聘物業管理企業

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈、於二零零三年九月一日施行及於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，業主大會在取得人數達到業主總人數的二分之一及以上且專有部分佔建築物總面積達到二分之一及以上的業主同意下，可選聘或解聘物業管理企業。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位須選聘物業服務企業作前期物業管理。

## III. 外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，須受外匯管制，現時不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局（「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，包括執行外匯控制規例。

於一九九三年十二月三十一日前，中國利用配額制度管理外匯。任何需要外幣的企業，須在地方的外匯管理局獲得配額後，方可將人民幣通過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關的兌換須按國家外匯管理局每日所規定的官方利率進行。人民幣亦可在外匯

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

中心兌換為外幣。外匯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。任何有意在外匯中心買賣外幣的企業須先獲國家外匯管理局事先批准。

於一九九三年十二月二十八日，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》，並由一九九四年一月一日起生效。該公告宣佈廢除外匯配額制度，實施人民幣在經常項目下有條件可兌換，建立銀行清算及支付外幣的制度以及將官方人民幣匯率與外匯中心所訂立的人民幣市場匯率並軌等。於一九九四年三月二十六日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》（「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。

於一九九四年一月一日，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，而後者乃由人民幣的供求而定。根據有關系統，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，中國人民銀行亦將參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。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。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯管理條例」），並於一九九六年四月一日生效。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一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。有關修訂確認國家不會限制國際經常項目付款及轉賬。企業的外匯收入可以調回境內或者存放境外；調回境內或者存放境外的條件、期限等，由國務院外匯管理部門根據國際收支狀況和外匯管理的需要作出規定。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准，但國家規定無需批准的除外。

於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），並於一九九六年七月一日生效。結匯規定已取代暫行規定，並廢除有關經常項目外幣匯兌的其餘限制，而保留有關資本項目的外匯交易的現有限制。中國人民銀行在結匯規

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

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，在指定外匯銀行中，除開設經常項目外匯收付的結算賬戶外，另開設作資本項目收付的特定賬戶。於二零零六年四月十三日，中國人民銀行頒佈〔2006〕第5號公佈。公佈規定開立、變更及關閉企業經常項目外匯賬戶的機制需事先審查及審批，將改為符合外匯管制規定及商業慣例的事件由銀行直接辦理，並向外匯局報告備案。同時提高企業經常項目外匯帳戶限額。同日，國家外匯管理局發出《關於調整經常項目外匯管理政策的通知》。通知取消經常項目外匯賬戶開戶前的事先審查，並放寬對經常項目賬戶外匯管理的限制。

於一九九八年十月二十五日，中國人民銀行及外匯管理局頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，並由一九九八年十二月一日起生效，停辦外資企業的所有外匯調劑業務，而外資企業的外幣買賣將由銀行適用的結匯及售匯體制規管。

於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起中國將根據市場供求，並參照一籃子貨幣，實施受規管及管理浮動外幣匯率系統。人民幣匯率不再與美元掛鉤。中國人民銀行將於每個營業日收市後公佈銀行同業市場的外匯收市價（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央平價。

除外資企業及其他獲有關規例特別豁免的企業外，中國所有企業（擁有進出口權的部分外國貿易公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常項目交易所賺取的部分外匯收入及利用該保留的外匯支付經常項目交易或獲批准的資本項目交易的款項）必須向指定銀行出售外匯收入。境外機構發行的貸款或發行債券及股份的外匯收入毋須向指定銀行出售，但須在指定銀行的外匯賬戶中存入有關款項。

中國企業（包括外資企業）如需要外匯進行有關經常項目交易毋須獲得外匯管理局批准即可從外匯賬中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要出示有效的收據及證明。需要外幣向股東分派溢利的外資企業，以及根據規例須以外幣向股東支付股息的中國企業，由董事局決議案批准後分派溢利，從外匯賬中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

有關資本項目的外幣兌換，如直接投資及註資仍受限制，需取得外匯管理局或其有權分局的事先批准。

於二零零五年一月及四月，外匯管理局發出兩項法規，要求中國居民在境外投資須向外匯管理局登記，並取得批准。外匯管理局亦宣佈，該等規定旨在達到外匯收支平衡，以及規範所有跨境資金流。

於二零零五年十月二十一日，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》，並於二零零五年十一月一日生效。通知取替上述於二零零五年一月及四月由外匯管理局頒佈的兩項法規。根據通知，「特殊目的公司」指由境內居民法人或境內居民自然人以其於中國國內企業的資產或股本權益在境外進行股權融資(包括可轉換債融資)而直接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)，必須於有關所在地的外匯管理局分局完成海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該等在中國進行投資活動的境外公司如在中國作出投資，必須於二零零六年三月三十一日前完成有關境外投資外匯登記手續。

於二零零六年九月一日，國家外匯管理局及建設局聯合發佈《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完全繳付註冊資本或未取得國有土地使用權證或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，外匯局不予辦理外債登記和外債結匯核准；(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，外匯局不予辦理來自轉股收匯外資外匯登記；(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條款，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海外機構分支、海外個人，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。

於二零零六年十二月二十五日，中國人民銀行公佈《個人外匯管理辦法》。辦法對個人外匯活動按交易主體區分境內和境外個人：按交易性質分經常項目和資本項目進行管理。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 主要中國法律及監管規定概要

辦法為個人結算和境內個人購匯實行年度總額管理，並根據經常項目及資本項目為外匯交易超過年度總額的個人和購匯超過年度總額的境內個人提供不同程序。

於二零零七年一月五日，外匯管理局頒佈《個人外匯管理辦法實施細則》。細則規定，其中包括：(i)個人結算及境內個人購匯的年度總額為五萬美元；(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，而且完成海外投資外匯登記手續方可購買外匯或以自有外匯匯款；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等境內合資格機構投資者從事海外固定收益類權益類等融資投資；(iv)境內個人從事海外上市公司員工持股計劃或認股期權計劃等外匯活動，僅於通過公司或境內代理機構與外匯局完成登記後方可進行買賣；及(v)有關海外貸款、債務、擔保等外匯管理將向境內個人逐步開放。

於二零零八年八月二十九日，外匯管理局頒佈《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》。根據該通知，外商投資企業向銀行申請資本金結匯，事先應當經會計師事務所辦理資本金驗資。外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府審批部門批准的經營範圍內使用，不得用作股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以資本金結匯所得人民幣資金購買非自用境內房地產。