

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

下文載述有關我們的經營及業務的中國法律及法規條文若干方面的概要，包括有關土地、房地產開發、房地產管理、酒店經營、外商投資企業、外匯管制、海外上市、稅務、知識產權及勞工保護的法律及法規。

### 土地

#### 土地類別

中國的土地可按所有權類型或用途劃分。土地按所有權類型可劃分為：(i)由國家擁有的國有土地（「**國有土地**」）及(ii)根據全國人大常務委員會於一九八六年六月二十五日採納且經修訂及修改的《中華人民共和國土地管理法》集體擁有的集體所有土地（「**集體所有土地**」）。除法例另有訂明者外，國有土地位於市區，而集體所有土地為所有郊區及近郊地區土地。郊區及近郊地區中，為農民保留的所有住宅地、自留地及自留山均可由農民保留。集體所有土地不得用作非農業建設。集體所有土地可轉為國有土地，惟須視乎相關集體所有土地的面積及原有用途獲國務院或地方政府批准。土地使用者須根據經批准用途使用土地。

根據《中華人民共和國土地管理法》，土地亦可劃分為(i)農用地，(ii)建設用地及(iii)未利用地。農用地是指直接用於農業生產的土地，包括耕地、林地、草地、農田水利用地、養殖水面等。建設用地是指建造樓宇及構築物的土地，包括城鄉住宅和公共設施用地、工礦用地、交通水利設施用地、旅遊用地、軍事設施用地等。未利用地是指農用地和建設用地以外的土地。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《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》，國有土地使用權可按獲取方式進一步分為兩類。第一類為「劃撥國有土地」，指可由使用者依法無償取得的國有土地。第二類為「出讓國有土地」，指收購人須通過依法支付土地出讓金取得的國有土地。

根據於一九九二年三月八日生效的《劃撥土地使用權管理暫行辦法》，獲授劃撥土地的實體或個人須取得相關國土部門的事先批准辦理土地出讓手續及支付土地出讓金，方可轉讓、出租或抵押該幅劃撥土地。否則，根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

讓暫行條例》，從劃撥土地獲得的所有收入將被相關國土部門沒收。此外，非法轉讓、出租或抵押劃撥土地的實體或個人將視情節嚴重程度處以罰款。

### 房地產開發

#### 成立房地產開發企業

根據全國人大常務委員會頒佈並於一九九五年一月一日生效及於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「**城市房地產法**」），房地產開發商指從事房地產開發及經營並藉此獲利的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「**開發管理條例**」），從事房地產開發的企業除須遵守相關法例及行政規例訂明的其他企業成立條件外，亦須符合以下規定：

- 其註冊資本須為人民幣1,000,000元或以上；及
- 其須擁有四名或以上全職專業房地產／建築技術人員以及兩名或以上全職會計人員，各有關人員須持有相關資歷證書。省、自治區或直轄市級政府可就房地產企業的註冊資本和專業資歷作出更為嚴格的規定。

為成立房地產開發企業，開發商須向國家工商總局縣級或以上地方分局申請登記，有關部門須於審查註冊申請時尋求有關層級的房地產開發主管部門的意見。開發商亦須於收到其營業執照30日內向其註冊地點所在的房地產開發部門申報其成立。

根據有關外商投資企業的中國法律及法規，有意從事房地產開發的境外投資者可成立合資合營企業、合作合營企業或外商獨資企業。然而，根據商務部及發改委於二零一一年十二月二十四日頒佈的《外商投資產業指導目錄（2011年修訂）》，境外投資者僅獲准成立合資合營企業或合作合營企業開發整個地段。

### 房地產開發商的資質

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發商須申請資質等級證書。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。建設部負責全國所有房地產開發商的資質監督工作；縣級或以上地方房地產開發部門負責當地房地產開發商的資質監督工作。根據資質管理規定，房地產開發商可分為四個等級。

- 一級資質須接受省級建設部門初步審查，並由建設部進行最終批准。一級房地產開發商的房地產項目的規模不受限制，並可以在全國範圍承攬房地產開發項目。
- 二級、三級或四級資質及暫定資質由省級建設部門規管。二級資質或以下的房地產開發商可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，二級資質或以下的開發商業務的具體範圍由省級住建部門決定。

根據資質管理規定，房地產開發部門在審閱房地產開發商提交的資質註冊申請時，將主要考慮其註冊資本及財務狀況、從事房地產開發業務的年期、彼等所聘請的專業人員、彼等過往房地產業務的表現及經營業績以及彼等的質量監控系統。通過資質審查的房地產開發商將獲資質審查部門發出相關等級的資質證書。任何資質等級的開發商僅可於其獲准的業務範圍內，從事房地產開發及銷售，而不得從事限於另一較高等級的業務。房地產開發部門對合資格開發商進行年檢。就未能符合資質規定或違規經營的開發商而言，其資質證書可能被降級或撤銷。

就新成立房地產開發商而言，倘其通過資質考核，房地產開發部門將於收到相關存檔申請後30日內發出暫定資質證書。暫定資質證書將於發出日期起計一年內有效，並可於獲房地產開發部門批准的情況下額外延長期限，惟不可超過兩年。房地產開發商須於其暫定資質證書到期前一個月內，向房地產開發部門申請正式資質等級證書。倘有關開發商未能

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

取得所需暫定或正式資質證書或項目開發超出規定資質範圍，則可能被處以介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，而倘有關開發商並無於規定期間內進行補救行動，則開發商的資質證書及／或營業執照或會被吊銷。

### 收購土地使用權

儘管中國所有土地均為國有或集體所有，個人及實體可取得土地使用權及持有土地使用權作開發用途。個人及實體可以不同方式收購土地使用權，其中兩項最重要的方式為獲地方土地機關出讓土地使用權或獲取得土地使用權的土地使用者轉讓土地。地方土地機關可以招標、拍賣或掛牌出讓方式及在下文所述的適用法規規限下，根據直接與地方政府簽訂的協議出讓土地。

### 出讓土地使用權

根據國土資源部頒佈並於二零零三年八月一日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》，除依照法律、法規或規章的規定採用招標、拍賣或掛牌方式外，可由有關土地機關與受讓方之間以雙方協議方式出讓土地使用權。雙方協議訂定的土地出讓金不得低於中央政府規定的最低價。至於劃一地價地區內的土地，根據任何雙方協議的土地出讓金不得低於相關土地類別劃一地價的70%。倘並無遵守有關價格指引，則不得出讓土地使用權。倘於將予出讓的地塊上只有一名有意土地使用者，土地機關可透過雙方協議出讓土地使用權，但商業、旅遊、娛樂及商品住宅等經營性用地除外。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者可向土地管理機關登記，並取得土地使用權證作為收購土地使用權的憑證。於二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到國土資源部於二零零二年五月頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「二零零二年規定」）的規限。二零零二年規定具體規定作經營性用途（包括商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途）的土地，或同一幅土地有兩個或以上意向用地者的，須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。二零零二年規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓以公開及公平方式進行。於二零零七年十一月一日，《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「二零零七年規定」）開始生效，以進一步增強二零零二年規定。二零零七年規定亦要求作工業用途的土地（採礦用地除外）須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。二零零七年規定進一步訂明，國有建設土地使用權的承讓人依

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

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，方可辦理出讓國有土地使用權登記的相關程序及申請國有建設用地使用權證。概無承讓人可按其已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。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》，自頒佈之日起，嚴格控制高檔商品住房用地，並停止審批別墅用地的土地使用權申請。

於二零零三年九月二十四日，國土資源部發出《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，以密切監察高檔商品房的土地供應。

於二零零四年三月三十一日，國土資源部及監察部頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，此通知規定由二零零四年八月三十一日起，指定作商業營運用途的土地須透過招標、拍賣或掛牌出讓方式授出，而不得因任何歷史原因根據直接與地方政府訂立的協議授出。

國務院辦公廳於二零零四年四月二十九日頒佈的《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》，重申嚴格管理建設用地的批准程序及保護基本耕地的原則。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定所有商品房開發用地必須以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓，且須優先保證中低價位、中小型普通住宅商品房(含經濟適用住房)或廉租住房(含經濟適用住房)的土地供應，而大型、低密度住房的土地供應須受到嚴格限制。此外，新別墅項目的土地供應將予停止。

國務院於二零零六年八月三十一日頒佈的《關於加強土地調控有關問題的通知》規定，規範土地出讓金收支管理、調整土地有關稅費政策及建立作工業用途的國有土地的土地使用權出讓最低價標準公佈制度。

於二零零七年三月十六日，全國人大頒佈《中華人民共和國物權法》(「物權法」)，該法於二零零七年十月一日生效。物權法規定，建設用地使用權可透過出讓或者劃撥方式獲

取。用作包括(但不限於)工業、商業、娛樂或住宅商品房用途的土地，應當採取招標、拍賣或掛牌方式出讓土地使用權。嚴格限制以劃撥方式取得建設用地使用權。

於二零零九年十一月十八日，包括財政部、監察部、審計署、國土資源部及中國人民銀行五部委公佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，以規範土地出讓收支管理，其中特別規定物業開展商的首期付款繳納比例不得少於土地出讓金的50%，且原則上要求分期繳納餘款的期限不超過一年。

根據國土資源部於二零一零年十二月十九日頒佈並於同日生效的《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》：

- 省國土資源部門須加強對招拍掛出讓土地使用權公告的審查，並於發生任何下列事件時須要求市、縣國土資源部門撤銷公告，重新擬定出讓土地使用權方案：
  - (i) 就一幅土地出讓的土地使用權超過相關主管部門批准的面積；
  - (ii) 超過一幅土地同時出讓予同一競買人；
  - (iii) 就一幅土地出讓土地使用權，而並無對該土地上所建建築物進行拆毀或該土地的佔有者並無就拆遷獲得補償；
  - (iv) 出讓土地使用權相關的一幅住宅用地容積率小於1；
  - (v) 土地使用權出讓予非法實體；及
  - (vi) 其他違反相關中國法律及法規的出讓土地使用權情況。
- 倘土地使用權競買人及其控股股東(其中包括)(i)偽造公文騙取土地使用權，(ii)非法倒賣或轉讓土地使用權，(iii)因本身原因造成土地閒置一年以上及／或(iv)以違

背土地使用權合同條款的方式開發土地等行為的，不得通過競買資格審查。此外，在上述行為整改到位前，競買人及其控股股東不得參加土地使用權競買。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發出《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，對住房用地供應作出更為嚴格的管理規定。在該通知的各項規定中，參加土地競買的實體及個人，必須說明資金來源並提供相應證明。

### 房地產轉讓

根據建設部於一九九五年八月頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁者可出售、捐贈或以其他合法方式將其房地產轉讓予他人或實體。於轉讓樓宇之時，房屋所有權及其隨附的土地使用權同時轉讓。轉讓的訂約方須訂立書面房地產轉讓合同，並於該轉讓合同簽立後90日內向相關房地產機關登記轉讓事宜。

倘首先是以地方土地機關出讓的方式取得土地使用權，於轉讓房地產時須符合以下條件：

- 必須根據土地出讓合同的條款悉數支付土地出讓金，並已取得土地使用權證；
- 倘根據土地出讓合同的條款進行投資及開發，若(i)其涉及住房建設項目，則應完成整體開發項目的25%以上；及(ii)其涉及整幅土地的開發，則土地須根據規劃開發及建設，並須完成如供水、排污、供電、供熱、道路、交通、通訊等市政基礎建設及公共設施的建設，並符合工業用地或建設用地的條件；及
- 樓宇已竣工，已取得房屋所有權證。

倘首先是以地方土地機關出讓的方式取得土地使用權，則轉讓房地產後的使用權期限將為原土地使用者原先取得出讓的餘下部分。

倘首先是以劃撥方式取得土地使用權，轉讓須經主管政府部門批准。除相關法律規定外，受讓方須於轉讓獲得批准後完成土地使用權轉讓手續並支付土地出讓金。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

### 建設用地預審

根據國土資源部於一九九九年三月二日頒佈並於二零一零年十一月三十日修訂的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零八年十一月二十九日頒佈並於二零零九年一月一日生效的《建設項目用地預審管理辦法》，就建設項目進行可行性研究時，房地產開發商須向相關土地管理機關就建設提出預先申請。於收到預審申請後，土地管理機關將依照中國政府的整體區域規劃及土地供應政策就建設項目各方面進行預審，倘其滿意有關審查結果，則會發出預審批准。預審意見乃建設項目獲批准的必備文件。

### 規劃許可證及施工許可證

根據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《城市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及實施的《關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂出讓合同後，房地產開發商須向相關市及縣規劃機關申請建設項目選址意見書及建設用地規劃許可證。於取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須根據規劃及設計規定組織所需規劃及設計工作，並根據全國人大常委會於二零零七年十月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》向相關城市規劃機關申請建設工程規劃許可證。

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訂及生效的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商須向縣級以上地方人民政府轄下的建設管理機關申請建築工程施工許可證。

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》（「**國辦第37號文件**」）規定，自二零零六年六月一日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房（含經濟適用住房）面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。對於在國辦第37號文件生效之日以前已取得項目開發批准但並未取得建築工程施工許可證的項目，必須按照上述規定調整其規劃。建設部於二零零六年七月六日頒佈的《關於落實新建住房結構比例要求的若干意

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

見》重申，從二零零六年六月一日起，各城市(或縣城)年度(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平方米以下住房面積所佔比重，必須達到70%以上。各城市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，確定商品住房項目的結構比例要求，且不得擅自突破。對擅自突破的，城市規劃主管部門不會核發建設工程規劃許可證；對不符合規劃設計的，設計文件及施工圖審批機構不會出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產開發主管部門不得核發預售許可證。

### 房地產項目竣工

根據於一九九八年三月一日生效及其後於二零一一年四月二十二日修訂的《中華人民共和國建築法》第61條，建設項目僅於通過查驗及驗收後，方可交付以供使用。

房地產開發項目須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境以及對建築、設計及建設工程的技術指引的多項法律及法例規定以及相關合同所載條文。於二零零零年一月三十日，國務院頒佈並施行《建設工程質量管理條例》，對開發商、建設單位、勘察單位、設計單位及工程監理單位的相關質量責任及義務。根據建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於項目建築工程竣工後，房地產開發商須安排在相關政府主管機關及參與建設的相關方及專家的監督下驗收測試。根據建設部於二零零九年十月十九日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產開發商須自項目工程竣工驗收合格之日起15日內，向項目工程所在地的縣級以上相關地方政府項目建設主管部門備案。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

### 商品房銷售

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生效的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

### 商品房預售

任何商品房預售的辦理程序須根據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訂的《城市商品房預售管理辦法》（「預售管理辦法」）的規定執行。根據預售管理辦法，任何商品房預售均須辦理特定手續。商品房預售須受許可制度規管。倘房地產開發商有意預售商品房，其須向房地產管理部門申請取得預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- 已悉數支付所涉及的土地出讓金，並取得土地使用證；
- 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
- 按有意預售的商品房計算，投入發展建設的資金達到工程總投資的25%或以上，並必須釐定施工進度和竣工交付日期。

商品房預售所得款項，必須用於開發相關項目。此外，預售管理辦法授權省自治區及直轄市級房地產管理部門根據預售管理辦法設立其實施規例。

下文載列省市級地方房地產管理部門根據預售管理辦法頒佈的實施細則。

### 北京市

北京市住房和城鄉建設委員會、中國人民銀行業務管理部門及中國銀行業監督管理委員會北京管理局於二零一零年十月二十二日聯合發佈的《北京市商品房預售資金監督管理暫

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

行辦法》(以下簡稱「暫行辦法」)於二零一零年十二月一日起生效。暫行辦法項下的預售資金監管規則如下：

- 商品房的預售資金須全部存入商品房預售資金監管特定賬戶(以下簡稱「特定賬戶」)，而監督工作將集中在建設項目的資金方面以確保資金優先用於建設項目。
- 申請商品房預售許可證前，房地產開發企業須於預售建議書中澄清以下有關規管預售資金的事項：
  - (1) 項目建設成本；
  - (2) 項目資金用途的計劃；
  - (3) 所選的監管銀行及與銀行訂立的預售資金監管協議(以下簡稱「監管協議」)；
  - (4) 特定賬戶的名稱及賬戶號碼；
  - (5) 其他所涉事項。
- 房地產開發企業須根據項目建設計劃及建設進度擬定計劃。資金用途的計劃須載列四個分部(即地面結構的及結構封頂完工、驗收、初始登記完成，以及符合買家可單方面進行轉讓登記的條件)的資金用途，以及可合理確定各分部所用的限額。於完成初步登記及符合買家可單方面進行轉讓登記的條件前，特定賬戶的資金不得少於項目建設成本的5%。
- 審閱預售許可證時，縣住房和城鄉建設部門將根據房地產開發公司申報的建設成本，並參考相關區及縣域項目的建設成本總額及交付條件及有關項目用途，批准需重大監督的建設項目限額(「主要監管限額」)。當存入特定賬戶的預售資金超出主要監管限額，房地產開發公司可向監管銀行申請轉移超額部分首先用於建設項目。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

- 當預售項目完成初始登記及符合買家可單方面進行轉讓登記的條件時，房地產開發企業可向監管銀行提交縣住房和城鄉建設部門發出的相關文件申請解除資金監管。監管銀行須於三個工作日內與房地產發展企業訂立終止規管協議，以終止對商品房預售資金的規管。

### 上海市

一九九五年七月一日，上海市房產管理局頒佈了《上海市實施〈城市商品房預售管理辦法〉細則》(以下簡稱「實施細則」)。實施細則規定國內商品房的預售款應由開發經營企業委託監管銀行代收。且預售款必須按該預售商品房專案工程進度分期收取。開發經營企業進行商品房預售所收取的預售款在項目竣工前，按專款專用的原則用於相關建設項目，並接受監管銀行的監督。開發經營企業發生違反專款專用行為的，監管銀行有權提出監管質詢，或採取拒付預售款，甚至凍結全部預售款或採取其他措施。另外，開發經營企業的預售款未按規定委託監管銀行代收或將預售款項挪作他用的，房地產管理部門有權沒收挪用款項，上交市財政部。

### 嘉興市

於二零一零年九月十六日，浙江省住房和城鄉建設廳、中國人民銀行杭州中心支行、中國銀行業監督管理委員會浙江監管局聯合頒佈《浙江省商品房預售資金監管暫行辦法》([浙建房2010]第72號)並於二零一零年十一月一日起實施。該辦法要求：

- 批准預售的商品房建設專案應當全部納入預售資金監管對象範圍。房地產開發企業可以根據實際情況，按照商品房預售許可規模作為獨立的預售資金監管對象(下稱「監管專案」)，在當地銀行機構申請開立商品房預售資金專用存款賬戶(下稱「資金賬戶」)。一個監管項目只能開立一個資金賬戶，該賬戶不得支取現金。
- 房地產開發企業應當就監管專案的基本情況、監管內容、監管時間、違約責任等內容與開設預售資金賬戶的銀行機構(下稱「監管銀行」)及監管專案的工程監理單

位共同簽訂商品房預售資金監管協定。未簽訂商品房預售資金監管協定的專案，房地產行政主管部門不得發放商品房預售許可證。

- 商品房預售資金使用實行封閉式管理。房地產開發企業申請使用監管專案預售資金時，應當向監管銀行提出申請，並提交監管專案工程監理單位出具的監管專案分部分項工程施工完成證明或者其他有效資金支付證明材料。
- 商品房預售所得款項必須用於有關的工程建設。其中監管專案工程預算清冊總額不低於130%的預售資金按相關預售資金監管協定方式監管。相等於監管協定監管的監管專案工程預算清冊總額20%的預售資金可以用於監管專案相應的前期工程費、管理費、銷售費、財務費、不可預見費、稅費、歸還本項目房地產開發貸款及其他費用。
- 商品房監管專案竣工驗收備案後，房地產開發企業憑相關證明材料向監管銀行提出資金賬戶撤銷申請。

## 天津市

天津市人民政府於二零一一年十月二十五日頒佈《天津市新建商品房預售資金監管辦法》(以下簡稱「監管辦法」)。監管辦法於二零一一年十二月一日起實施。根據監管辦法，天津市新建商品房預售資金監管遵循政府監管、多方參與、專戶專存、專款專用的原則。監管辦法進一步要求：

- 天津市新建商品房預售資金實行全程監管。對用於支付建築安裝、房地產項目配套建設等費用的預售資金進行重點監管。重點監管資金標準由天津市國土房管局組織相關專業機構結合房地產項目區域、建築結構、用途等因素綜合測定，並定期調整公佈。

- 新建商品房預售資金監管期限，自核發商品房銷售許可證開始，至辦理房地產初始登記後止。
- 房地產開發企業申請商品房銷售許可證前，應當按照一次商品房銷售許可申請對應一個賬戶的原則，選擇一家商業銀行開立新建商品房預售資金監管專用賬戶（以下簡稱「監管賬戶」），監管賬戶應當按幢或者多幢開立，並由市房地產交易資金監管中心、商業銀行開戶行、房地產開發企業三方簽訂新建商品房預售資金監管協議。
- 每筆預售資金存入監管賬戶後，房地產開發企業可以通過監管系統申請提取重點監管資金以外的資金，優先用於專案工程有關建設。
- 建設專案符合下列條件時，房地產開發企業可以申請使用重點監管資金：
  - (i) 基礎完工的，申請使用資金額度不得超過重點監管資金的30%；
  - (ii) 主體結構封頂的，累計申請使用資金額度不得超過重點監管資金的65%；
  - (iii) 竣工驗收的，累計申請使用資金額度不得超過重點監管資金的95%。
- 10層以上的建築增設資金使用節點的，累計申請使用資金額度不得超過重點監管資金的50%。
- 房地產開發企業辦理房地產初始登記後，應當書面通知市房地產交易資金監管中心。經核實情況屬實的，市房地產交易資金監管中心於2個工作日內撤銷對監管賬戶的監管。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

### 重慶市

根據重慶市人大常委會於二零一一年五月二十七日頒發並於二零一二年一月一日實施的《重慶市城鎮房地產交易管理條例》(重慶市人大常委會公告[2011]第19號)的規定：

- 商品房預售人應當從發放該項目按揭貸款的銀行中選擇一家銀行作為預售資金監管銀行，並設立預售資金監管賬戶。一個商品房預售許可證只能設立一個預售資金監管賬戶。
- 預售資金應當用於預售專案的工程建設，在專案竣工驗收備案前，預售人不得將預售資金挪作他用。
- 預售人使用預售資金時，應當持工程監理機構按照工程實際進度出具的專案預售資金使用計劃證明，向預售資金監管銀行提出撥款申請。未提供工程監理機構出具的證明，預售資金監管銀行不得直接向預售人撥款。

### 合肥市

根據合肥市人民政府於二零零八年七月三十一日頒發並於二零零八年八月一日起實施的《合肥市商品房預售款監督管理暫行辦法》的規定：

- 預售人申請商品房預售許可證前，應當在一家商業銀行設立商品房預售款專用賬戶，一個預售專案只能設立一個專用賬戶，該賬戶實行專款專戶、專款專存、專款專用。
- 專用賬戶內的商品房預售款，除5%的不可預見費用外，只能用於購買專案必需的建築材料、設施和支付專案建設的施工進度款、法定稅費、根據工程進度按比例支付的土地出讓金以及與專案相關的其他費用。
- 商品房專案竣工驗收合格並具備交付使用條件後，預售人方可申請取消該專案預

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

售款監管，並憑監管部門出具的《商品房預售款專用賬戶取消監管通知書》到監管銀行辦理取消監管手續。

本集團其他建設項目所在地如廊坊、唐山、長沙、蘇州、鎮江、福州以及廈門，目前尚未頒佈關於商品房預售資金監管的地方性實施細則。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月九日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，商品房預購人不得將購買的未竣工預售商品房轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門嚴禁為其辦理轉讓等手續。房地產開發商須立即就商品房預銷售合同向地方機關進行網上即時及實名備案。

於二零一零年四月十三日，建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，其中載列有關加強商品住房預售監管的若干措施。房地產開發商不得預售未取得預售許可證的商品住房。房地產開發商須在取得預售許可證後10日內公開全部准售房源及每套房屋價格。

於二零一零年九月二日，上海市住房保障和房屋管理局發佈《上海市住房保障和房屋管理局關於進一步加強本市房地產市場監管規範商品住房預銷售行為的通知》。為落實《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，該通知規定：

- 建築面積少於3萬平方米的商品房項目必須一次性申請預售；建築面積超過3萬平方米、確需分批預售的，每次申請預售的建築面積不得少於3萬平方米；
- 房地產開發企業應當就商品房的價格向相關部門備案，並在商品房銷售價格超出先前已備案的價格時更新其備案；及
- 房地產開發企業應當在取得商品房預售許可證或向相關部門辦理銷售備案後方可簽訂商品住房定金合同或商品住房銷售合同。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

根據北京市人民政府於二零零三年九月二日發佈及於二零零三年十二月一日施行並其後於二零零八年十二月六日修訂的《北京市城市房地產轉讓管理辦法》，在北京登記商品房預售須符合下列條件：

- 已交付全部出讓金並取得土地使用權證；預售經濟適用住房的，應當取得建設用地批准書；
- 已取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- 投入項目開發的建設資金最少達到項目總投資的25%；及
- 已確定竣工日期，且滿足北京市有關國土房管局公佈的預售最長期限。

此外，根據北京市國土房管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》，房地產開發企業按建設工程規劃許可證申請預售許可，若《北京市國有土地使用權出讓合同》約定的建築面積與建設工程規劃許可證不一致的，須變更土地出讓合同及調整相應部分的地價款後方可申請預售。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》的，扣除土地出讓合同定金後，申請預售範圍部分已交土地出讓金不足整棟樓的，須補足後方可申請預售許可證。

### 商品房現售

在把商品房推出現售前，必須符合現售的各項先決條件。根據《商品房銷售管理辦法》，商品房現售須符合以下各項條件：

- 現售商品房的房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發企業資質證書；
- 已取得土地使用權證或使用土地的批准文件；
- 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

- 商品房已通過竣工並已驗收合格；
- 原住居民的拆遷安置已經落實；
- 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，且其他公共設施具備交付使用條件或該等設施已確定施工進度和交付日期；及
- 物業管理方案已經落實。

《商品房銷售明碼標價規定》由發改委於二零一一年三月十六日頒佈，並於二零一一年五月一日生效。根據該規定，房地產開發企業和中介服務機構（「**商品房經營者**」）銷售新建及二手商品房，應當實行明碼標價。該規定要求商品房經營者在銷售商品房時公開清楚標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。對取得預售許可或已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者須在規定時間內一次性公開全部銷售房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示，並標示所有已銷售房源的實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，亦不得收取任何未予標明的費用。再者，商品房經營者不得使用虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦不得利用虛假或誤導的標價方式進行價格欺詐。

### 住房貸款

於二零零三年六月，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》，收緊銀行向房地產開發企業、政府土地儲備機構、建築施工企業、個人住房購買人及個人商業用房購買人發放貸款。主要方面如下：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。貸款應優先提供予符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，而對大戶型、大面積、高檔商品房、別墅等項目應適當限制。對負債率高、商品房空置量大的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控。
- 對政府土地儲備機構發放的貸款須為抵押貸款，貸款額度不得超過所收購土地評估價值的70%，且貸款期限最長不得超過兩年。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。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

- 商業銀行要嚴格防止建築施工企業使用銀行貸款墊資房地產開發項目。承建房地產建設項目的建築施工企業只能將獲得的營運資金貸款用於購買施工所必需的設備(如塔吊、挖土機、推土機等)。企業將貸款挪作他用的，經辦銀行應限期追回挪用資金，並向當地其他的商業銀行通報該企業違規行為，而各商業銀行不應再對該企業提供相應的信貸支持。
- 為減輕借款人不必要的利息負擔，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。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首付款比例仍執行20%的規定；對再次購買住房的，應提高首付款比例。
- 借款人申請個人商業用房貸款的抵借比不得超過按揭物業實際價值的60%，貸款期限最長不得超過10年。

於二零零四年八月三十日，中國銀監會發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，商業銀行：(i)對資本金沒有到位或嚴重不足、經營管理不規範的借款人不得發放土地儲備貸款；(ii)對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或建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款；及(iii)對申請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%。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(不包括經濟適用房項目)的資本金比例已由20%或以上增加至35%或以上。

於二零零七年九月二十七日，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》(於二零零七年十二月五日發出補充通知)，旨在加強商業銀行對房地產貸款的控制，防止過度放貸。所採取措施包括：

- 對購買首套自住住房且套型建築面積在90平方米以下的，貸款首付款比例(包括本外幣貸款)不得低於20%。

- 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%；對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的，貸款首付款比例不得低於40%，且貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。
- 商業銀行不得發放貸款額度隨房產評估價值浮動及不指明用途的住房抵押貸款；對已抵押房產，在購房人沒有全部歸還貸款前，不得以再評估後的淨值為抵押追加貸款。
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋。商業用房購房貸款首付款比例不得低於50%，期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次利率的1.1倍。
- 對以商住兩用房名義申請貸款的借款人，首付款比例不得低於45%，貸款期限和利率水平按照商業性用房貸款管理規定執行。
- 商業銀行不得向被有關政府機構發現存在囤積土地及房源行為的房地產開發企業發放貸款。

此外，商業銀行不得向開發項目資本金比例未達到35%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和建築工程施工許可證的房地產開發企業發放貸款。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。商業銀行發放的房地產開發貸款原則上只能用於其所在地區的房地產開發項目。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。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其效力(其中包括)如下：

- 禁止商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 在多個方面規範土地儲備抵押貸款，包括要求取得土地使用權證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，以及貸款期限不超過兩年；

- 規定放款人對(i)動工開發日期超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，及(ii)完成擬定項目土地開發面積不足三分之一，或(iii)投資金額不足擬定項目投資總額四分之一的任何房地產開發商，應審慎發放貸款或貸款展期；及
- 禁止向中國國土資源部門認定的土地閒置2年以上的房地產開發商發放貸款及接受閒置土地作為貸款的抵押物。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行發佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》，旨在將首付比例減至購買價20%，並將商業性個人住房貸款利率下調至貸款基準利率的70%。

於二零零九年五月二十五日，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將普通住宅房地產開發項目及社會保障性住房發展項目的最低資本比率設定為20%，並將其他房地產開發項目的最低資本金率設定為30%。

於二零零九年六月十九日，中國銀監會發佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》，要求所有銀行類金融機構收緊授出按揭貸款的前期審查及標準，並加強按揭貸款的風險控制，堅持滿足首次購房者需要的政策，並嚴格遵守有關第二套住宅物業按揭貸款的政策。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其中規定對已利用貸款購買住房又申請購買第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、借款人配偶及未成年子女)，貸款首期付款比例不低於該等第二套住房購買價的40%，貸款利率嚴格按照相關風險等級設定。

於二零一零年四月十七日，國務院亦頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住房的最低首期付款進一步增至物業購買價的50%，且規定適用按揭率應最少須為中國人民銀行所公佈同期同檔次貸款基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套或以上住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就業主自用的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

而言，最低首付款應最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或非當地戶口且無法提供文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中規定：

- 禁示商業銀行向違反以下法律法規的房地產開發商發放新貸款或貸款展期：
  - (i) 持有閒置土地；
  - (ii) 改變土地用途及性質；
  - (iii) 推遲開發項目的動工及竣工時間；及
  - (iv) 有意捂盤惜售，旨在日後高價出售該等物業；
- 禁示商業銀行向欲購買第三套或以上住房或非當地戶口且無法提供文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款；及
- 對貸款購買首套商品住房，首付款比例調整至30%或以上。

於二零一零年十一月二日，建設部、財政部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，其中作出以下規定：

- 首次置業人士(包括借款人、借款人配偶及未成年子女)使用住房公積金個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例：
  - (i) 物業建築面積在90平方米(含)以下的，不得低於20%；
  - (ii) 物業建築面積在90平方米以上的，不得低於30%；

- 第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率為同期首套住房公積金個人住房貸款利率的110%；
- 第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房面積低於當地水平的繳存家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房；及
- 停止向購買第三套或以上住房的繳存家庭發放個人住房公積金貸款。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。根據該通知，對貸款購買第二套住房的購房者，首付款比例不得低於60%，適用按揭貸款利率不得低於相應基準利率的1.1倍。中國人民銀行各分支機構可根據當地政府新建住房價格控制目標及政策要求，以及在國家統一信貸政策的基礎上，提高第二套住房貸款的首付款比例及比率。

#### 信託融資

根據於二零零七年三月一日生效的《信託公司管理辦法》（「信託辦法」），「信託公司」指根據中華人民共和國公司法註冊成立並且主要於中國從事信託業務的財務機構。「信託業務」指信託公司以信託受託人身份承辦的業務，並且為經營業務及收取酬金而以受信人身份處理信託事務。信託公司的最低註冊資本額須為人民幣300,000,000元或等值的可自由兌換貨幣。

根據中國銀監會辦公廳於二零一零年二月十一日頒佈的《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，信託公司不得就土地收購或初期土地開發提供貸款，且僅可向符合通知所載特定規定的合資格房地產開發商授出貸款。

於二零一零年十一月十二日，中國銀監會發出《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，要求所有信託公司就房地產信託業務的合規風險即時進行自行查核。業務合規及風險須按各個別情況進行分析，情況包括信託公司向其發放貸款的房地產開發項目有否達成有關條件（例如已取得全部「四份許可證」（即土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

工程規劃許可證及建築工程施工許可證))、房地產開發商或其控股股東是否已取得二級資質，以及項目的資本比率是否達到國家的最低規定。所有銀監局須加強對在其司法權區內信託公司的房地產業務的合規監管及風險控制。倘在自行查核及檢測過程中發現問題，將即時採取措施下令信託公司作出更正，而如有不合規行為將根據有關規則及法規作出處罰。

### 房屋租賃

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及建設部於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人應簽訂書面租賃合同並向相關房地產管理部門登記有關租賃。於簽訂、修訂、延展或終止租賃時，當事人應向房地產管理部門登記有關詳情。違反有關規定的，甚至有關機關責令但逾期不改正的，將被處以罰款。

### 房地產按揭

在中國按揭房地產主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律法規，土地使用權、土地上興建的樓宇及其他地上物均可設置按揭。設立按揭權益，承按人與按揭人須訂立書面按揭合同及登記有關按揭。按揭權益自登記之日起生效。如設立樓宇按揭，樓宇所佔範圍的土地使用權，亦須與樓宇一併按揭。在按揭土地使用權時，建於該土地上的樓宇須與土地使用權一併按揭。然而，在已按揭土地上的新建房屋，則不得納入已按揭的房地產內。如需拍賣已按揭的房地產，在該土地上的新建房屋可根據法律連同已按揭的房地產一併拍賣，但承按人並無優先權以新建房屋的拍賣所得款項抵償其申索。倘根據法律規定已取得房屋所有權證的房地產進行按揭，相關的登記主管機關須於原房屋所有權證上記錄其他類別的所有權，而該證於其後交由按揭人保存。承按人將獲發一份房地產其他權利證書。倘預售商品房屋或在建房屋進行按揭，登記主管機關須於按揭合同內註明有關情況。倘已按揭房屋的建設工程於按揭期內竣工，有關的按揭訂約方須於按揭人取得房屋所有權證後進行新的按揭登記。

## 閒置土地

國土資源部於一九九九年開始著手處理閒置土地問題。於一九九九年四月二十八日，國土資源部頒佈《閒置土地處理辦法》，釐定閒置土地的範圍及定義，並規定了閒置土地費用的支付及無償收回閒置土地等相應處罰措施。

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》，通知規定處理閒置土地的原則。於授出土地使用權之前，與土地所有權相關的事宜、賠償及結算應妥為處理。通知亦規定，土地使用權證不得在收購土地的土地出讓金悉數支付前發放，亦不得根據土地出讓金繳納比例分期發放。

於二零零八年一月三日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》。該通知規定嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途。若土地不合法定收回條件，則必須及時處理及透過更改用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府土地儲備以充分利用土地。倘若土地閒置超過一年但不足兩年，必須按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。倘若土地金仍未完全付清，不得發放土地使用權證。此外，禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用權證。以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓工業用地及商業用地的體制必須嚴格執行。至於用作商業、旅遊、娛樂、商品房及業務經營的其他用途(包括附設辦公、科研及培訓用地)的工業用地及商業用地，或一塊有兩個或以上意向用地者的土地，必須以招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，土地價款不得低於土地適用級別的標準土地出讓金的70%。有關土地出讓方必須於辦理招標、拍賣或掛牌手續後10個營業日內簽訂土地出讓合同。於房地產開發期間未能遵守申報規定的任何房地產開發商，最少一年內不得購買土地。

於二零一零年九月二十一日，建設部及國土資源部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。根據該通知，倘房地產開發企業因提出申請調整建設規劃條件而未能於所訂明的時限內於所涉土地上開展項目建設工程，則必須收回土地使用權，重新

按招標、拍賣或掛牌方式出讓土地。競買人在參加招標、拍賣或掛牌出讓土地時，除應提供相關身份證明文件及按金外，還應提交銀行資信證明及確認所付招標、拍賣或掛牌保證金不屬於銀行貸款、股東借款、轉貸及募集資金的承諾書。因房地產開發商原因令土地閒置一年以上的，禁止房地產開發企業及其控股股東參與授出土地使用權的招標、拍賣或掛牌活動。此外，房地產開發企業必須在土地出讓合同規定的土地交付日期起計一年內開始動工興建住房項目，並於開始動工之日起三年內完成施工。

國土資源部於二零一二年六月一日修訂並頒佈《閒置土地處置辦法》，較舊版本進一步明確閒置土地的範圍及定義以及相應的處罰辦法。根據新的《閒置土地處置辦法》，在以下情況下，土地將被定義為「閒置土地」：

- 國有建設用地使用權持有人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者國有建設用地劃撥決定書約定及規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；
- 已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%，並中止開發建設滿一年的國有建設用地。

倘若土地被國土資源主管部門視為閒置土地，除新閒置土地處理辦法另有規定外，該土地按照下列方式處理：

- 土地閒置滿一年的，由市、縣國土資源主管部門報經本級人民政府批准後，向土地使用權持有人下達《徵繳土地閒置費決定書》，按照土地出讓或者劃撥價款的20%徵繳土地閒置費；土地閒置費不得列入土地使用權持有人的生產成本；
- 土地閒置滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門報經有批准權的人民政府批准後，向土地使用權持有人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

回土地使用權；閒置土地設有抵押權的，同時抄送《收回國有建設用地使用權決定書》予相關土地抵押權人。

### 環境

規管中國房地產發展的環保法律及法規主要包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎項目對環境的影響，房地產開發商在有關當局就房地產開發建築工程動工授出批文前必須呈交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表。此外，待房地產開發項目完成時，有關環境機關亦將在物業交付買家前檢驗物業，以確保符合適用環境保護標準及法規。

### 有關酒店營運的法律及規例

#### 總則

根據商務部及發改委於二零一一年十二月二十四日頒佈並於二零一二年一月三十日生效的《外商投資產業指導目錄(2011年修訂)》，興建及經營高檔酒店屬於限制外商投資的產業，而建設及經營標準及經濟型酒店屬於允許外商投資產業。中國於二零零一年十二月十一日成為世貿組織的成員，而根據《中華人民共和國加入議定書》，海外服務提供商獲准設立合營企業(並於合營企業內持有少數股東權益)興建、翻新及經營酒店及餐廳。根據目錄，外商獨資企業可經營酒店及餐廳。

中國並無有關房租的規管上限。酒店業獲准採納市場定價，而房租可能由酒店管理層全權酌情釐定。與中國其他行業比較，中國酒店業法規仍在發展，且不斷修訂。因此，大部分法律由一般性規定組成，例如行業準則、規則或不同部門發出的通知，而非詳細法律條文。該等準則、規則及通知大部分追溯至二十世紀九十年代後期。隨著中國酒店業發展成熟，預期該等準則、規則及通知於未來數年可能會修訂、修改或擴大範圍。本節概述現時與本公司酒店業務及營運有關的中國主要法規。

## 酒店營運及管理

目前，中國並無專門的政府組織機構負責管理酒店行業的日常營運及管理，而酒店業的日常營運由負責各不同行業的政府部門負責監管，主要包括(i)國家食品藥品監督管理局及其地方分支機構，(ii)中華人民共和國衛生部及其地方分支機構，(iii)中華人民共和國公安部及其地方分支機構，及(iv)中華人民共和國國家旅遊局及其地方分支機構。

## 監管安全及消防的法律

根據中國公安部於一九八七年十一月十日頒佈並於二零一一年一月八日進一步修訂的《旅館業治安管理办法》，在中國經營酒店須事先取得主管機關批准及徵求地方公安局的意見。此外，在酒店開始營業之前，酒店擁有人須在有關國家工商總局登記並取得營業執照。酒店如有意停業、轉業或合併、遷址及更改名稱或其他事宜，應向地方公安局及其縣、市分局匯報詳情以供備案。根據國務院於二零零四年六月二十九日頒佈並於二零零四年七月一日生效的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，從事酒店經營業務的經營者須取得酒店營運的特種行業許可證。

根據中國公安部於二零零一年十一月十四日頒佈並於二零零二年五月一日生效的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，酒店屬於消防安全重點監管單位。於一九九八年四月，全國人大常務委員會頒佈《中華人民共和國消防法》(於二零零八年十月修訂)。《中華人民共和國消防法》規定酒店等公眾聚集的場所須通過地方公安消防部門的消防安全驗收後方可開業。

## 公共場所衛生管理

根據國務院於一九八七年四月一日頒佈並於同日生效的《公共場所衛生管理條例》的條文，酒店納入公共場所衛生管理的範圍，應取得衛生許可證。衛生許可證須每兩年覆核一次。根據中國衛生部於二零一一年三月十日頒佈並於二零一一年五月一日生效的《公共場所衛生管理條例實施細則》，直接為顧客服務的酒店從業人員須每年進行一次健康檢查，取得健康合格證後方可上崗工作。

### 食品衛生管理

根據中國衛生部於二零一零年三月四日頒佈並於二零一零年五月一日生效的《餐飲服務許可管理辦法》，從事餐飲業服務的經營者應取得有效期為三年的餐飲服務許可證。臨時從事提供餐飲服務的經營者，餐飲服務許可證的有效期為不多於六個月。根據中國衛生部於二零一零年三月四日頒佈並於二零一零年五月一日生效的《餐飲服務食品安全監督管理辦法》，餐飲服務的從業人員應每年進行一次健康檢查，並取得健康合格證。

### 文化管理

根據國務院於二零零六年一月二十九日頒佈並於二零零六年三月一日生效的《娛樂場所管理條例》，提供歌舞、俱樂部及娛樂場所的酒店應向其所在地縣級或以上文化行政主管部門申請批准經營娛樂場所。

### 消費者保障

於一九九三年十月，中國採納《中華人民共和國消費者權益保護法》（「消費者保護法」），該法於二零零九年八月二十七日修訂。根據消費者保護法，向消費者提供商品或服務的業務營運商須遵守多項規定，其中包括以下各項：

- 確保商品及服務符合若干安全規定；
- 披露商品或服務任何嚴重瑕疵，並採納預防措施防止損害產生；
- 為客戶提供準確資料，並避免刊登虛假廣告；
- 不會對消費者設立不合理或不公平條款，亦不會透過格式合同、通知、聲明、店堂告示或其他形式，逃避或免除本身因損害消費者之法定權利及權益而導致之民事責任；及
- 不會侮辱或誹謗消費者，不會搜查消費者身體或所攜帶物品，亦不會侵犯消費者之個人自由。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

業務營運商可能須因未能履行上述責任而承擔民事責任。有關責任包括恢復消費者聲譽，消除消費者所受到不利影響以及就所產生虧損作出道歉及賠償。於法律及法定規例指明的情況下，違反有關責任的業務營運商亦可能遭受以下處罰：警告、沒收違法所得、罰款、責令停業整頓、吊銷營業執照或判處刑事責任。

於二零零三年十二月，最高人民法院頒佈《關於審理人身損害賠償案件適用法律若干問題的解釋》(於二零零四年五月一日生效)，進一步增加經營酒店、餐廳或娛樂設施的酒店營運商的責任，並責令該等營運商就未能履行其法定責任承擔合理責任或責令其保證其他人士的個人安全。

### 房地產管理

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(於二零零七年八月二十六日修訂並於二零零七年十月一日生效)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。根據建設部於二零零四年三月頒佈並於二零零七年十一月修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業服務企業須向相關資質審批機關申請對其資質進行評估。通過資質評估的企業將獲發資質證書。未經相關機關進行資質評估並取得資質證書的企業不得從事物業管理。

### 外商投資中國房地產市場的新規定

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及外匯管理局發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「**第171號意見**」)。根據第171號意見，境外投資者投資中國房地產，必須成立一家外資房地產企業，而倘其總投資額超逾10,000,000美元，外資房地產企業的註冊資本須至少為總投資額的50%。外資房地產企業不得取得貸款(本地或海外)，除非其註冊資本已經全數支付，已取得土地使用權證，或項目投資總額至少35%已注入作為項目的初始資金。第171號意見亦包含對境外個人及實體購買位於中國的房地產的限制。其規定境外機構於中國的分支機構及代表處(已獲准進行房地產業務者除外)，以及於中國工作或求學超過一年的境外個人可購買房地產作私人或機構用途，但不可作其他用途。於中國並無分支機構或代表處的境外機構，或於中國工作或求

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

學少於一年的境外個人，不得於中國購買任何房地產。香港、澳門及台灣居民以及華僑不受一年居住的規定所限，可於中國購買限定建築面積的房地產作自住用途。

於二零零六年九月一日，外匯管理局與建設部共同發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知訂明(其中包括)境外機構於中國成立的分支機構及代表處、於中國工作或求學超過一年的境外個人及香港、澳門及台灣居民以及華僑購買住房的程序。

於二零零七年五月二十三日，商務部與外匯管理局共同頒佈《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》。該通知訂明更嚴格的監管措施如下：

- 嚴格控制中國房地產市場中有關高檔物業的外商投資；
- 於取得成立外資房地產企業的批准前，必須(i)同時取得土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)已訂立取得土地使用權或房地產所有權的合同。倘未能符合以上規定，審批部門將不會批准申請；
- 外商投資企業須取得批准方可將業務範圍擴充至房地產行業，而就發展房地產成立的外資房地產企業須取得批准方可從事新房地產開發項目；
- 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虛假陳述等手段違規設立的外資房地產企業，將對其逃匯行為追究責任；
- 外資房地產企業的投資者不得訂立任何保證固定回報協議或類似性質的任何協議；及
- 地方外匯管理局行政部門及指定外匯銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢程序的外資房地產企業，將不予辦理資本項目結售匯手續。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

於二零零七年七月十日，外匯管理局綜合司頒佈《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》。該通知限制外資房地產企業借取海外股東貸款。該通知規定(其中包括)：

- 對於二零零七年六月一日或之後獲得外商投資房地產企業批准證書且於商務部備案的外資房地產企業，外匯管理局不再辦理外債登記或外債結匯核准手續；及
- 對於二零零七年六月一日或之後獲得地方商務部門發出的商投資房地產企業批准證書但未於商務部備案的外資房地產企業，外匯管理局不再辦理外匯登記(或登記變更)或資本賬下結售匯申請。

根據商務部及發改委於二零一一年十二月頒佈的《外商投資產業指導目錄(2011年修訂)》：

- 與中國合夥人共同開發整塊土地，興建及經營高檔酒店、高檔辦公樓及國際會展中心屬受限制外商投資的產業類別；
- 興建及經營高爾夫球場及別墅屬受限制外商投資的產業類別；及
- 其他房地產開發屬允許外商投資的產業類別。

於二零零八年六月十八日，商務部發佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此，商務部授權省級商務部門核實外資房地產企業的備案材料。根據相關中國法律及法規審批與外商投資房地產相關的事宜(包括成立企業、增加資本、發行新股、股權轉讓、兼併與收購，以及其他相關事宜)後，地方的市級、區級或縣級商務部門須向相關省級商務部門提交該等材料(原本須提交予商務部備案)以供審核。審核後，相關省級部門將向商務部提交外資房地產企業的備案表格。

於二零一零年十一月二十二日，商務部辦公廳發佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》。該通知規定(其中包括)以下各方面：

- 禁止外資房地產企業在中國透過購買已竣工及未竣工房地產並隨後將其出售的方式賺取利潤收益；

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

- 地方商務部應根據相關中國法律及法規嚴格審批在中國成立外商投資的投資性公司，且不得批准成立從事房地產業務的外商投資的投資性公司；及
- 地方商務部應檢查中國參與返程投資的房地產企業，並嚴格控制成立該等企業。

### 外匯管理

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》，該條例於一九九六年四月一日生效及分別於一九九七年一月十四日及二零零八年八月一日修訂。該條例將所有國際付款及轉賬分類為經常賬戶項及資本賬戶項。經常賬戶項無需再經外匯管理局批准，但對於資本賬戶項（如直接股權投資、貸款及調回投資）下人民幣兌換其他貨幣及向中國境外匯出兌換的外幣，均須經外匯管理局或其地方辦事處事先批准。在中國境內進行的交易的付款必須以人民幣支付。除非另行取得批准，否則中國公司必須調回海外收取的外幣款項。

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》，該規定於一九九六年七月一日生效。該規定取代有關臨時規例及取消有關經常賬戶項的外匯可兌換性的其餘限制，同時保留對有關資本賬戶項的外匯交易的現有限制。外商投資企業可保留指定外匯銀行戶口中的外匯，惟上限由外匯管理局或其地方辦事處設定。

於二零零五年十月二十一日，外匯管理局發出《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》，該通知於二零零五年十一月一日生效。根據該通知，「特殊目的公司」指任何由中國居民成立或間接控制的海外公司，旨在為於任何中國境內企業的資產或股權進行融資。在成立或控制該特殊目的公司前，各中國居民（不論是自然人或法人）必須於有關地方外匯管理局分局辦理海外投資外匯登記或備案手續。該通知亦規定中國居民將其於境內企業的資產或股份注入境外特殊目的公司或於進行該等注資後在境外籌集資金，須向地方外匯管理局分局登記。此外，任何中國居民均須於發生任何涉及資本變動的重大變動（如有關該特殊目的公司的資本增減、股份轉讓或置換、合併、拆細、長

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

期股權或債務投資或增設任何證券權益，而不涉及任何返程投資) 後30日內向外匯管理局地方分局更新登記或備案。通知可追溯應用。因此，中國居民過去曾成立特殊目的公司或收購其控制權而於中國境內進行投資，須辦理有關海外投資外匯登記或備案手續。

於二零零八年八月五日，國務院進一步修訂《中華人民共和國外匯管理條例》，其中若干經修訂的條文包括：

- 刪除調回自國外收到外幣付款的強制性規定，允許外幣付款根據所規定的條件及期限調回或存於國外；
- 刪除將經常賬戶中外幣收入兌換為人民幣的強制性規定，允許經常賬戶中該等收入作為儲備或根據有關法規售予金融機構；
- 允許國內機構及個人直接或間接投資國外(惟須進行外匯登記)，除非其他法律及規例規定須進行批准或備案；及
- 採納市場釐定浮動人民幣匯率制度。

於二零零八年八月二十九日，外匯管理局綜合司發佈《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》，旨在加強外商投資企業外匯資本金付匯及結匯的管理。該通知規定：

- 外商投資企業於申請外匯資本金付匯及結匯前，須由會計師對其外匯資本金進行驗證；
- 外商投資企業的外幣資本金兌換所得的人民幣收入須用於經批准的業務範圍，且除非另有規定，否則該項收入不得用於國內股權投資。除外資房地產企業外，外商投資企業不得使用其外匯資本金兌換所得的人民幣收入購買國內房地產作非自用用途；及
- 外商投資企業外匯資本金兌換所得的人民幣收入不得用於償還未使用的人民幣貸款。

### 有關僱員購股權的監管

根據外匯管理局於二零零七年一月五日頒佈並於二零零七年二月一日生效的《個人外匯管理辦法實施細則》及外匯管理局於二零一二年二月十五日頒佈及於同日生效的《關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》，獲海外上市公司根據其僱員購股權計劃或股份獎勵計劃授予股份或購股權的中國居民，須透過僱員所屬有關海外上市公司的中國附屬公司委託合資格中國代理，統一向外匯管理局登記並完成辦理有關購股權或其他股份獎勵計劃的若干其他手續。

### 穩定房地產市場價格的管理規則

於二零零五年三月，國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，旨在遏制住房價格過快上漲及促進房地產市場穩定發展。於二零零五年四月，建設部、財政部、發改委、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，相關指引如下：

- 倘因中低價位普通商品房及經濟適用房的供應短缺而令住房價格上漲過快，建築項目應主要集中興建中低價位普通商品房及經濟適用房。興建低密度高檔住房應受嚴格控制。
- 倘住宅用地的價格及住房的價格上漲過快，住宅用地的供應佔總土地供應的比例應適當調高，用作興建中低價位普通商品房及經濟適用房的土地供應應著重增加。別墅建築的土地供應應繼續暫停，而高檔住房物業建築的土地供應應受嚴格控制。
- 由訂約動工日期起計滿一年仍未發展的土地必須徵收閒置土地費。兩年仍未動工的土地將會無償收回土地使用權。
- 由二零零五年六月一日起，個人於購買住宅物業後兩年內轉讓住宅物業將就其轉讓的全部銷售所得款項徵收營業稅。倘個人於購買普通住宅物業兩年後轉讓物

業，將獲豁免營業稅。倘個人於購買非普通住宅物業兩年後轉讓物業，將就該轉讓的價格與原購買價之差額徵收營業稅。

- 中小套型及中低價位的普通住宅在規劃許可證、土地供應、信貸及稅務方面將獲優惠政策支持。享受此等優惠政策的物業必須在原則上符合以下條件：住宅發展項目的樓面面積比率為1.0以上、單套單位的建築面積少於120平方米，以及實際轉讓價少於位處可資比較地段的可資比較物業的平均轉讓價的120%。省級政府可依據彼等當地實際情況，制定可享有優惠政策的普通住宅物業的具體標準。
- 嚴禁任何預購人轉讓未完工商品房。此外，購買人必須以彼等的真實姓名購買物業。任何商品房預售合同亦必須在簽訂後立即於有關政府機關電子存檔。

於二零零六年五月二十四日，建設部、監察部、財政部、國家統計局、發改委、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。意見重申現有措施，並推出擬進一步遏制大城市物業價格飆升及促進中國房地產市場穩健發展的新措施。該等措施其中包括：

- 規定地方政府在任何年度內批准作住宅房地產開發的土地供應中最少70%為開發中低價位及中小型普通住房(包括經濟適用住房)或低租金物業；
- 規定於二零零六年六月一日或以後批准或興建的住宅物業項目的總開發面積中最少70%必須包括建築面積少於90平方米的單位，以及在該日期前取得項目發展批文但未取得施工許可證的項目必須調整其規劃，從而符合此項新規定。然而，直轄市、省會及國家規劃專門指定的若干城市可在取得建設部的批准後根據特殊情況調整此比率；
- 購買建築面積為90平方米或以上的相關物業的最低首期付款由相關住宅物業購買價的20%調高至30%，由二零零六年六月一日起生效；

- 禁止商業銀行向內部資本比率（註冊資本除以有關項目所需投資總額）不足35%的房地產開發商貸款；限制向持有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商提供貸款及授出循環信貸融資；及禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- 就轉售持有期不足五年的物業的銷售所得款項總額由二零零六年六月一日起徵收營業稅，而非原先由二零零五年六月起推行的持有不足兩年徵收該稅款。倘個人於購買普通住宅物業以外的物業五年後轉讓，將就轉售價與原購買價之差額徵收營業稅。

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》。根據該通知，國土資源部強調地方政府必須依循彼等的年度整體土地使用規劃及土地供應計劃，並從嚴控制非農用土地供應。通知要求地方政府暫停新別墅項目的土地供應，以確保有充裕的土地供應興建更多經濟適用房，以及嚴格執行持有閒置土地的適用規例。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，當中規定每個城市或縣自二零零六年六月一日起新批准建設的住房總面積逾70%應為建築面積少於90平方米的住房。有關地方政府將有權釐定新建物業的結構。

於二零零六年七月六日，建設部、發改委及國家工商總局聯合頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，當中規定：

- 房地產開發商必須在取得項目的預售許可證後10日內開始銷售物業；
- 禁止轉售任何已預售但未竣工商品樓的單位；
- 禁止在取得有關預售許可證前推出預售的廣告；及
- 必須給予買家商品房單位的買賣標準合同。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

於二零零八年十二月二十日，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》，通過提供稅收和信貸支持鼓勵房地產市場發展。其中已採納下列措施：

- 為促進購買普通住房，下列鼓勵已經實施並有效至二零零九年十二月三十一日：
  - (i) 對其首套物業人均建築面積低於當地平均水平的第二次購房者採用先前授予首次購房者的相同優惠政策；
  - (ii) 可於一年期內豁免轉讓住房的營業稅。個人轉讓普通住房者如已持有該普通住房兩年或以上（而非先前規定的五年）可豁免營業稅。此外，如果住房被轉讓時持有時間不足兩年，其應繳營業稅目前按淨額而非毛額計算；及
  - (iii) 個人轉讓其非普通住房者如持有該非普通住房兩年或以上（而非先前規定的五年）仍必須繳納按淨額計算的住房營業稅，但如果住房被轉讓時持有時間不足兩年，則營業稅按毛額計算。
- 商業銀行應按照信貸政策及法規規定，加強對中低價位及中小套型普通商品房，尤其是在建項目的信貸支持；及向信譽卓越及具備能力從事合併收購交易的房地產企業提供財務資助及相關融資服務。
- 對內／外資企業及個人按《中華人民共和國房產稅暫行條例》取消房產稅。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，進一步規範房地產市場。該通知提供11種措施，強調實現下列目標：

- 增加保障性住房及普通商品住房的有效供給；
- 引導消費者合理購買住房及抑制住房市場投資投機性購房；

- 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- 加快推進保障房項目建設；及
- 落實省級及地方政府的責任。

二零一零年四月十七日，國務院亦頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首期付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭率應最少須為中國人民銀行所公佈於同一相應期間相關基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套或另一套住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就第一套自用建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，最低首期付款應最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或另一套住宅物業或非當地戶口且無法提供證件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款。

根據建設部及外匯管理局頒佈於二零一零年十一月四日發佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，境外個人在中國只能購買一套自用的住房，而在中國設立分支機構或代表處的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

於二零一零年九月二十九日，財政部、建設部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策通知》，其中規定自二零一零年十月一日起對個人首次購買建築面積90平方米及以下普通住房，且該住房屬家庭唯一住房的，契稅稅率下調到1%。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，通知規定(其中包括)：

- 二零一一年首季度各市政府須根據當地經濟發展目標、人均可支配收入增長速度和居民住房支付能力，公佈其年度新建住房價格控制目標；
- 加強社會保障性住房管理及增加公共租賃住房供應；

- 加強對土地增值稅徵管情況的監督和檢查，重點針對定價超過周邊房價水平的房地產開發項目；
- 鼓勵房地產開發企業在普通住房建設項目中配建一定比例的公共租賃住房，並持有、經營該等公共租賃住房或將其售予中國政府；
- 對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於該第二套住房購買價的60%，且適用貸款利率不低於同期基準利率的1.1倍；
- 對個人購買住房不足五年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵收營業稅；
- 參加土地競買的單位或個人，必須說明資金來源並提供相應證明；
- 對已授出土地使用權的土地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閒置一年以上罰款；
- 對項目開發總投資達不到25%以上的，不得以任何方式轉讓土地或土地上的任何開發項目；
- 各地方政府須增加土地供應，認真落實社會保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型住房用地不低於住房建設用地供應總量的70%；
- 各直轄市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，要從嚴制定和執行住房限購措施。原則上：
  - (i) 對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭，或能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購多一套住房(含新建商品住房和二手住房)；及
  - (ii) 對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、或已擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭，或無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，房地產開發企業須暫停在本行政區域內向其售房，

及

• 如：

(i) 地方政府未如期公佈本地區年度新建住房價格控制目標；或

(ii) 地方政府沒有履行責任達致社會保障性住房的目標；或

(iii) 新建住房價格上漲幅度超過該等住房的年度控制目標，

則相關地方政府須向國務院作出報告。監察部、建設部及其他部門將根據中國相關法律法規對該地方政府相關負責人進行問責。

於二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局發佈《財政部，國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，遏制二手房地產市場的投機行為，抑制房價過快上漲。例如，自二零一一年一月二十八日起：

- 個人將購買不足五年的住房轉讓的，須全額徵收營業稅；
- 個人將購買超過五年(含五年)的非住房轉讓的，按照淨額徵收營業稅；及
- 個人將購買超過五年(含五年)的住房轉讓的，免徵營業稅。

## 物業權利

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈及於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，國家及集體、個人或其他權利持有人的物權受法律保障，任何實體或個人不得侵犯。

物業權利的種類及內容應於法律中列明，且不動產的物權的設立、變更、轉讓或取消應依據法律登記。除非法律另有規定，否則不動產的物權的設立、變更、轉讓或取消在依據法律登記後方告生效。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

### 中國稅制

#### 我們在中國的業務

由於我們的業務均於中國營運，而我們透過根據中國法律成立的營運附屬公司進行該等業務營運，故我們於中國的業務，以及我們於中國的營運附屬公司須受中國有關稅務法律及法規規管，將間接影響閣下於股份的投資。

#### 企業所得稅

根據於二零零八年一月一日生效的《企業所得稅法》，境內企業及外資企業須受相同的企業所得稅法及相同的企業所得稅稅率25%規管。境內及外資企業的稅前扣減方法及條件已統一及標準化。

根據企業所得稅法，企業分為「居民企業」或「非居民企業」。根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，除於中國成立的企業外，於中國境外成立而「實際管理機構」設於中國的企業亦視為「居民企業」，其全球收入須按劃一的25%稅率繳交企業所得稅。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬目及資產等實施實質性全面管理和控制的機構。目前未確定我們會否被視為「居民企業」。此外，中國附屬公司向被視為居民企業的股東支付的股息可豁免繳納預扣稅。然而，若我們被視作「居民企業」，由於意義不明確，我們可能無權享受該稅項優惠。

根據國務院頒佈的企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國預扣稅稅率10%適用於應付屬於「非居民企業」(其並非於中國成立或營業地點位於中國，或其於中國成立或營業地點位於中國但有關收入並非與該成立或營業地點實際有關)投資者的股息，但以源自中國境內的股息為限，除非中國與海外持有人所居住的司法權區之間有適用之稅務條例可減低或豁免有關稅項。同樣地，該等投資者轉讓股份所變現的任何收益倘被視為於中國境內產生的收入，則須按稅率10%繳納中國所得稅。

根據於二零零六年八月二十一日簽署並於二零零六年十二月八日生效的《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》，對於直接持有內地企業25%以上股權並有權收取股息的香港居民，其收取該企業所派發股息總額的適用限制稅率一般為5%。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

於二零零九年二月二十日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，據此，(其中包括)(i)非居民納稅人或扣繳義務人須按要求提供大量書面證據，以證明股息收取人合乎相關規定可享受有關稅務條例下的較低預扣稅率及(ii)倘一項海外安排的主要目的為獲取優惠稅收待遇，稅務當局有權酌情調整一家海外實體原應有資格獲取的優惠稅率。

根據國家稅務總局於二零零九年八月二十四日發佈及於二零零九年十月一日起生效的《非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)的通知》，有納稅義務的非居民在享受稅收協定股息條款下的稅務減免或豁免待遇前，須取得相關稅務機關的事先批准。

於二零零八年四月七日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，規定房地產開發商根據目前實際利潤按季(或月)預繳企業所得稅。

根據該通知，對於住宅或商業或其他用途的樓宇在竣工前產生的預售收入，預繳稅款應根據預設估計利潤率，於計算估計季度或月度利潤時支付，而預設估計利潤率應在樓宇竣工及結算應課稅成本後根據實際利潤重新調整。

對於非經濟適用房，位於省級城市及郊區的樓宇的預設估計利潤率不得低於20%，而地級城市及郊區的樓宇的預設估計利潤率不得低於15%；及對於經濟適用房，預設估計利潤率不得低於3%。

於二零零九年三月六日，國家稅務總局頒佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，就有關徵收企業所得稅對在中國從事房地產業務的企業的收入、銷售成本、費用扣除、成本核算及稅務處理具體事項進行規管。

於二零一零年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續(包括入住手續)、或當房地產已實際使用時，房地產應視為完工。房地產開發商應及時結算成本，並計算當年度應繳納企業所得稅金額。

## 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日發佈及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》，中國境內物業的土地使用權及／或房屋所有權承讓人須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由地方省級政府根據當地情況而釐定。

## 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日發佈，於二零零八年十一月五日修訂及於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部與國家稅務總局於一九九三年十二月二十五日發佈，於二零零八年十二月十五日修訂，於二零零九年一月一日實施，於二零一一年十月二十八日進一步修訂及於二零一一年十一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，提供指定服務及轉讓不動產或無形動產所得收入須按介乎3%至20%的稅率（視乎業務而定）繳納營業稅。

## 土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日發佈及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》以及財政部於一九九五年一月二十七日發佈的該條例實施細則，中國房地產的境內及境外投資者不論為企業實體或個人均須繳納土地增值稅。納稅人須就扣除若干「可扣稅項目」後轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施的增值額納稅，「可扣稅項目」包括以下各項：

- 為取得土地使用權而支付的費用；
- 為發展土地而支付的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

土地增值稅為累進稅，稅率介乎增值額的30%至60%，乃按扣減「可扣稅項目」後的金額累進。

於二零零六年十二月二十八日，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》，由二零零七年二月一日起生效。根據該通知，土地增值稅的評稅金額應在有關機關批准項目為單位後自房地產開發項目的全部價值中撥付；而分期發展項目的土地增值稅評稅金額應自該項目每期的價值中撥付。

倘出現以下其中一種情況，納稅人應繳付土地增值稅：

- 建築項目已完成及其商品房已出售；
- 未完成的房地產發展項目轉讓；或
- 直接轉讓土地使用權。

符合以下其中一種情況的，稅務機關可要求納稅人支付土地增值稅：

- 已出售的房地產建築面積超過整個項目可銷售建築面積的85%，或倘該比例少於85%，餘下可銷售的建築面積已租出或持有作自用；
- 已持有預售許可證三年，但項目的商品房仍未出售完畢；
- 納稅人申請註銷稅務登記，但仍未辦理土地增值稅清算手續；或
- 省級稅務機關規定的其他情況。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，旨在通過具體規管受理、土地增值稅清算審核及稅務徵收程序加強土地增值稅的徵收。

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局發佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，規定有關土地增值稅清算、收入確認、可扣減開支、評估時間及其他有關事宜的進一步澄清及指引。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》以進一步施加土地增值稅的徵收規定。該通知規定除社會保障性住房外，華東的房地產的最低土地增值稅預付款比率不得低於2%，華中或東北地區不得低於1.5%，而華西地區不得低於1%。各地政府應根據各地不同類型房地產確定土地增值稅預付款比率。

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按城鎮土地面積徵收及城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。由二零零七年一月一日開始，根據已修訂的條例，城鎮土地使用稅的稅率較以往稅率提高三倍，外資企業亦不再獲豁免。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按房產餘值計算繳納的，境內企業適用的房產稅稅率為1.2%；按房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，適用於房產轉移文件(包括房屋所有權轉移文據)，其稅率按所載金額0.05%徵收。至於權利許可證件包括房屋所有權證及土地使用權證，印花稅按件徵收，每件人民幣5元。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人(不論為個人或其他)，亦應繳納城市維護建設稅。倘納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣城或鎮，稅率為5%及其他情況則為1%。根據國家稅務總局於一九九四年二月二十五日頒佈的《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》，在國務院並無進一步發出明確規定之前，對外商投資企業及外國企業暫不徵收城市維護建設稅。

根據國務院於一九八六年四月頒佈並分別於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡須繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人(不論為個人或其他)，除非規定繳納農村教育事業費附加，否則亦應

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

繳納教育費附加。根據國家稅務總局於一九九四年二月二十五日發出的《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》及國務院於一九九四年十月十二日發出的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，對外商投資企業暫不徵收教育費附加，直至國務院發出進一步的規定為止。

於二零一零年十月十八日，國務院發佈《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》。根據該通知，自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業和外國個人亦須繳納城市維護建設稅及教育附加費。根據財政部及國家稅務總局於二零一零年十一月四日頒佈的《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外商投資企業、外國企業和外國個人須按納稅人所付增值稅、消費稅及營業稅的若干比例繳納城市維護建設稅，以及按納稅人所付增值稅、消費稅及營業稅的3%繳納教育附加費。

### 對於[●]的規定

於二零零六年八月八日，六個中國監管機構，包括商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及外匯管理局共同頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》，該規定於二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日修訂。根據該法規，成立作[●]用途，且由中國公司或個人直接或間接控制的海外特殊目的公司（「特殊目的公司」），[●]須取得中國證監會批准。

### 知識產權的法律及法規

中國已採納有關知識產權的法規，包括商標、專利及著作權方面。中國是《保護工業產權巴黎公約》、《商標國際註冊馬德里協議》及《商標國際註冊馬德里協議議定書》、《專利合作條約》、《國際承認用於專利程序的微生物保存布達佩斯條約》及《與貿易有關的知識產權協議》等各項主要知識產權公約（「貿易相關知識產權協議」）的簽約國。

### 有關商標的法規

國務院於一九八二年八月頒佈《中華人民共和國商標法》（其後於一九九三年二月二十二日及二零零一年十月二十七日修訂）及於二零零二年八月三日頒佈《中華人民共和國商標法

本網上預覽資料集為草擬本，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「警告」一節一併閱讀。

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

實施條例》。該等法律法規制定了中國商標法規的基本法律框架。在中國，註冊商標包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。

國家工商總局商標局負責全國的商標註冊及管理，註冊商標有效期為十年，到期後如須繼續使用註冊商標，可每十年續期一次，每次註冊續期須於期滿前六個月內提出申請。

根據《商標法》，視為侵犯註冊商標專用權的行為包括：

- 未經商標註冊人授權在同一種或類似商品上使用與商標註冊人的註冊商標相同或近似的商標；
- 銷售侵犯註冊商標專用權的商品；
- 偽造、擅自製造他人註冊商標標識或銷售偽造、擅自製造的註冊商標標識；及
- 以其他方式侵犯他人的註冊商標專用權及造成損害。

違反商標法可導致被處以罰款、沒收和銷毀侵權商品。

商標使用許可協議必須向國家工商總局商標局或其地方局備案。授權人須監督使用商標的商品質量，而獲授權人須保證有關商品的質量。

### 有關域名的法規

《中國互聯網絡域名管理辦法》由工業和信息化部於二零零四年十一月五日頒佈並於二零零四年十二月二十日生效。該辦法對在中國帶有互聯網國家代碼「.cn」的域名進行登記規管。

《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法(2006年修訂)》由中國互聯網絡信息中心於二零零六年二月十四日頒佈並於二零零六年三月十七日生效。該辦法規定域名爭議案件須提交予中國互聯網絡信息中心授權的機構尋求解決。

## 勞工保護

《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》分別於二零零八年一月一日及二零零八年九月十八日生效。該等勞動法及條例明確規定勞動合同的簽訂、內容及期限以及勞動者與用人單位的權利與義務。建立勞動關係應當簽訂書面勞動合同。已建立勞動關係但未同時簽訂書面勞動合同，應當自首次聘用員之日起一個月內簽訂書面勞動合同。

中國僱主須代其僱員繳納基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險等多項社會保險並繳納住房公積金。該等款項應繳交地方行政主管部門，而僱主若未能如期足額繳存，將會被處以罰款並被勒令補足供款。規管僱主社保基金繳納責任的多項法律法規包括全國人大常務委員會於二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》；國務院頒佈及於一九九九年一月二十二日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》；勞工部於一九九四年十二月十四日頒佈並於一九九五年一月一日生效的《企業職工生育保險試行辦法》；國務院於二零零三年四月二十七日頒佈並於二零零四年一月一日生效及於二零一零年十二月二十日修訂的《工傷保險條例》；以及於一九九九年四月三日頒佈及生效並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》。