

成立房地產開發企業

根據全國人大頒佈的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「《城市房地產法》」，於一九九五年一月生效，並於二零零七年八月三十日修訂)，房地產開發商是指以營利為目的而從事房地產開發及經營的企業。根據國務院於一九九八年七月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「《開發條例》」)，從事房地產開發的企業除須遵守有關法律及行政法規規定的其他企業成立條件外，亦須滿足下列規定：

- 註冊資本須為人民幣1,000,000元或以上；及
- 擁有四名或以上房地產／建築專業專職技術人員及兩名或以上專職會計員，且該等人士均須持有相關資格證書。

省級政府可視乎當地情況，對房地產開發商實施更嚴格的註冊資本及專業人員要求。例如：

根據二零零六年四月十二日頒佈並於二零零六年六月一日生效的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，在湖南省內成立的房地產開發商的註冊資本不得低於人民幣4,000,000元，而資質等級不同的房地產開發商須遵守各自的全職專業技術人員規定。

根據一九九七年一月十八日通過的《廣西壯族自治區城市房地產開發經營管理條例》(於二零零四年七月三十一日經修訂)，廣西壯族自治區房地產開發商的註冊資本不得少於人民幣1,000,000元，且須擁有不少於四名全職專業物業／建築技術人員及不少於兩名全職會計員，且該等人士均須持有相關資格證書。

根據《山東省城市房地產開發經營管理條例》(於一九九五年十月十二日生效，並於二零零二年七月二十七日和二零零四年十一月二十五日修訂)，山東省專業房地產開發商的註冊資本不得少於人民幣10,000,000元，且須僱用八名專業技術人員及兩名全職註冊會計師。另外，擁有一項特定項目的房地產開發商的註冊資本不得少於項目投資額的百分之三十。

根據二零一一年三月一日生效的《天津市人民政府批轉市建設交通委市工商局擬定的天津市房地產開發企業管理規定的通知》，天津市專業房地產開發商的註冊資本不得少於人民幣30,000,000元，且須依據法律法規僱用合資格專業技術人員。

根據遼寧省政府二零零一年十一月十九日頒佈的《遼寧省城市房地產開發經營管理規定》，遼寧省房地產開發商的註冊資本不得少於人民幣1,000,000元，且須僱用不少於五名全職合資格專業技術人員，其中不少於一名僱員擁有中級或以上水平的建築資格證書，並須有專業統計人員及不少於兩名具備合資格證書的會計師。

根據一九九九年十一月十九日頒佈的《湖北省城市房地產開發經營管理辦法》，湖北省房地產開發商的註冊資本不得少於人民幣2,000,000元，且須僱用相關的全職專業技術人員及會計師。

根據廣東省人民代表大會常務委員會一九九七年九月二十二日頒佈的《廣東省房地產開發經營條例》，房地產開發商資質分為四級。一級、二級、三級及四級資質房地產開發商的自有資金須分別不少於人民幣20,000,000元、人民幣10,000,000元、人民幣5,000,000元及人民幣3,000,000元，不同資質級別的房地產開發商須符合相關的全職專業技術人員要求。

成立房地產開發企業時，開發商須於縣級或以上級別的国家工商行政管理總局相關部門申請登記。相關工商行政管理局將審查登記申請，並徵求相應級別房地產開發主管政府部門的意見。開發商亦須於領取營業執照之日起計30日內向註冊所在地房地產開發部門上報其成立。倘成立外商投資企業（「外資企業」）進行房地產開發及銷售，則亦須遵守中國法律及行政法規有關外資企業的規定及申請於中國進行外商投資的批文。

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項目資本金比例的通知》，房地產項目（不包括經濟適用房項目）的資本金比例由20%或以上提高至35%或以上。然而，根據國務院於二零零九年五月發出的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品房項目及社會保障住房開發項目的最低資本金比例已調低至20%，其他房地產項目的資本金最低比例則調低至30%。

中國房地產市場的外商投資新規定

有意從事中國房地產開發及銷售的外國投資者，可依據中國規管外資企業的法律及行政法規，成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。然而，外國投資者不得透過外

商獨資企業開發成片土地。根據商務部與發改委於二零一一年十二月二十四日修訂的《外商投資產業指導目錄》(「《二零一一年目錄》」,於二零一二年一月三十日生效)規定:1)外商投資成片土地開發(僅限合資經營企業及合作經營企業)、豪華酒店、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設與營運、二級市場物業交易及房屋中介或經紀屬於限制類別;2)外商投資其他類型物業開發屬於允許類別;及3)外商投資高爾夫球場和別墅的建設及管理屬於禁止類別。

二零零六年七月十一日,建設部、商務部、發改委、人民銀行、國家工商管理總局及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》(「171號意見」),規定(其中包括)外國投資者在中國投資非自用房地產,須成立外資企業,倘投資超過10,000,000美元,則外資企業的註冊資本至少須為投資總額50%。此外,該等房地產外資企業不得貸款(不論在境內或海外),除非其註冊資本已繳足、已取得相關土地使用權證且項目總投資至少35%已注入作為有關項目初步資本金。

171號意見亦限制外國個人及實體購買中國物業,規定外國機構在中國的分支機構及辦事處(獲准從事房地產業務者除外)以及在中國工作或求學一年以上的外國個人可購買房地產滿足自身實際需求,惟不得作任何其他用途。在中國並無分支機構或辦事處的外國機構或在中國工作或求學不足一年的外國個人不得在中國購買房地產。港澳台居民及外籍華人不受一年居住限制,可在中國少數地區購買限制建築面積的房地產作自身居住之用。二零零六年九月一日,國家外匯管理局及建設部聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》,規定(其中包括)外國機構於中國成立的分支機構及辦事處、在中國工作或求學一年以上的外國個人及港澳台居民與外籍華人購房的具體手續。

二零零七年五月二十三日,商務部及國家外匯管理局頒佈《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》,規定更嚴格的監管措施。根據該通知,外國投資者在申請成立房地產公司前,須先取得土地使用權及房屋所有權,或須就土地使用權或房屋所有權訂立售前或出讓前協議。倘中國的外資企業從事房地產開發或經營,或中國的房地產外資企業從事新房地產項目開發,則根據有關外商投資的中國法律及法規,須首先向中

國相關政府機關申請擴大業務範圍或經營規模。此外，中國地方政府機關批准設立房地產外資企業，須向商務部備案，並須對外商投資高檔物業進行適當控制。對違反該等規定的房地產外資企業，外匯管理部門不予辦理資本項目結售匯手續。

二零零八年六月十八日，商務部發出《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，授權商務部省級主管部門核實房地產外資企業提交的備案文件，商務部更連同國務院其他部門對上述企業進行抽查。

房地產開發商的資質

資質分類

根據建設部於二零零零年三月頒佈的《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登記。未取得房地產開發資質證書的企業，不得從事房地產開發。建設部負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方房地產開發主管部門則負責地方房地產開發企業的資質管理工作。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級。一級資質由省級建設主管部門初步審批，並由建設部最終審批。二級或以下資質審批辦法由省級建設主管部門制訂。

根據《資質管理規定》，房地產開發主管部門審查房地產開發企業提交的資質註冊申請時，將主要考慮該等開發企業的註冊資本及財政狀況、經營房地產開發業務之年期、僱傭的專業人員、房地產業務過往表現及經營業績以及質檢等。通過資質審查的房地產開發企業將由資質審查機關發給相應等級的資質證書。一種資質分類的開發企業僅可從事獲批業務範圍的房地產開發及銷售業務，不得涉足其他類別的業務。房地產開發主管部門對合資格開發企業進行年審。未能達至資質要求或違規經營的開發企業的資質級別證書會被降級或撤銷。

對新設立的房地產開發企業而言，房地產開發主管部門會於收到申請後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計一年內有效，經房地產開發

主管部門批准後，可延長不超過兩年。房地產開發企業須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。倘未有取得所需暫定或正式資質證書，則可能招致介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，而倘有關缺欠未於指定期間內被糾正，則開發企業的營業執照可能被撤銷。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，房地產開發商的資質將按下述者審查：
1)一級資質由省級房地產開發監管部門初步審查並由國務院轄下建設主管部門最終審批；
2)二級或以下資質由省級房地產開發監管部門審查；其中三級、四級及暫定資質可由市級或自治區的房地產開發監管部門審查，並於省級房地產開發監管部門備案。

根據《廣西壯族自治區城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發商的資質可分為四類，而並非僅從事房地產開發或僅從事房地產開發的一個方面的房地產開發商並無分類。獲外商投資的房地產開發商、並非僅從事房地產開發的房地產開發商、僅從事房地產開發的一個方面的房地產開發商以及二級、三級及四級資質房地產開發商的資質由市級開發主管部門初步審查，並由自治區管轄的建設主管部門最終審批。對於新成立房地產開發企業，自治區管轄的建設主管部門會發出暫定資質證書。暫定資質證書自發出日期起計一年內有效，經自治區管轄的建設主管部門考慮有關企業的實際經營狀況後可批准延長不超過兩年。

房地產開發商的業務範圍

根據《資質管理規定》，一種資質等級的房地產開發商僅可在核准的業務範圍內從事房地產開發及營運業務，不得從事其資質等級核准範圍以外的業務。一級資質的房地產開發商不受規模限制，可在全國範圍從事房地產開發項目。二級或以下資質的房地產開發商可從事建築面積250,000平方米以下的項目，有關業務的具體範圍由省級建設主管部門制訂。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，房地產開發企業於從事房地產開發項目時須遵守以下規定：1)四級資質或者暫定資質的房地產開發企業，承擔項目的建築面積不得超過50,000平方米；2)三級資質的房地產開發企業，承擔項目的建築面積不得超過150,000

平方米；3)二級資質的房地產開發企業，承擔項目的建築面積不得超過250,000平方米；及4)一級資質的房地產開發企業，承擔房地產開發項目的建築面積不受規模限制。

根據《廣西壯族自治區城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發商須根據各自的資質從事房地產開發項目。房地產開發商於申請房地產開發項目時須遞交資質證書以備審查。

資質年檢

根據《資質管理規定》，房地產開發商的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發商的資質年檢由國務院建設主管部門或其授權機構負責。二級或以下資質開發商的資質年檢程序由省級建設主管部門制訂。

房地產開發土地儲備

根據國土資源部、財政部及人民銀行於二零零七年十一月十九日頒佈的《土地儲備管理辦法》，土地儲備機構指隸屬地方土地管理局的獨立法人實體，以下土地可納入土地儲備：(1)依法收回的國有土地；(2)政府購回的土地；(3)政府行使優先購買權獲得的土地；(4)已變更用途的農用地及辦理徵收手續的土地；及(5)其他依法獲得的土地。

因調整舊城區規劃而須徵收的土地由地方土地資源管理局向主管政府部門報批，對土地使用者給予徵收土地賠償。土地儲備機構亦可透過協商向土地使用者購買，故須與土地使用者訂立土地使用權購買合約，有關賠償須由雙方依據土地的估值協商釐定，並經國有土地資源管理部門、財務部門及地方法規規定的機構批准。

獲國土資源管理部門批准後，土地儲備機構有權對儲備土地進行前期開發、保護、管理、臨時使用以及就土地儲備及前期開發進行融資。實施前期開發後，土地儲備可納入地方土地供應計劃。

房地產項目開發

房地產項目審批

根據《二零一一年目錄》，成片土地開發以及豪華酒店、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設與營運、二級市場物業交易及房屋中介或經紀屬限制外商投資產業類別。根據發改委於二零零四年十月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資100,000,000美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目以及總投資50,000,000美元或以上的限制類外商投資項目，須經發改委批准。其他境內外商投資項目僅需獲地方發展及改革部門批准。具體而言，總投資100,000,000美元以下的鼓勵類或允許類外商投資項目以及總投資50,000,000美元以下的限制類外商投資項目由地方主管部門審批。

房地產項目用地

一九八八年四月，全國人大修訂中國憲法允許土地使用權有價轉讓。一九八八年十二月，全國人大相應修訂《土地管理法》。

根據國務院於一九九零年五月頒佈的《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》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），中國實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者須向國家支付地價，作為國家將土地使用權在一定期限內出讓予土地使用者的代價。土地使用者可於履行土地使用權出讓合同規定的責任後將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或者用於其他商業活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓須由市、縣級土地管理部門與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同。土地使用者須按土地使用權出讓合同規定支付地價。土地使用者在支付全部地價後，可向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，作為取得土地使用權之憑證。根據《城市房地產法》及《開發條例》，除根據中國法律或國務院規定可以劃撥方式無償取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權須以出讓方式取得。政府劃撥的土地不得轉讓，除非經有關中國政府機關批准並依照其規定繳納地價。

根據國土資源部於二零零二年五月發佈的《招標、拍賣、掛牌出讓國有土地使用權規定》，商用、旅遊、娛樂以及商品住宅開發等各類用地須以競價投標、公開拍賣或掛牌出讓

方式取得。於頒佈除商用、旅遊、娛樂以及商品住宅開發等用途以外的用地供應計劃後，倘某幅土地有超出一名潛在投標者，則出讓土地使用權時亦須採用競價投標、公開拍賣或掛牌出讓方式進行。根據上述規定，市或縣級相關土地管理部門(作為出讓人)負責撰寫公開拍賣及競價投標文件，並至少在公開拍賣或競價投標日期前20日發佈公佈，公佈出讓地塊的詳情以及公開拍賣或競價投標的時間及地點。出讓人亦須審查投標及拍賣申請人的資質證書，透過公開拍賣或舉行拍賣會確定中標人。出讓人與中標人或競得人將於訂立國有土地使用權出讓合同後簽訂確認書。

根據國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日生效的《招標、拍賣、掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，倘土地使用者未能悉數支付協定的地價，則不得獲發土地使用權證。

國土資源部於二零零三年九月二十四日頒佈《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》，嚴密監控高檔房地產開發的土地供應。

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》，將嚴格控制豪宅的用地以及停止別墅類用地的申請。

國土資源部於二零零六年五月三十日頒佈《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定所有房地產開發用地須採用競價投標、拍賣或掛牌出讓方式出讓，優先中低價位、中小戶型普通商品房或廉租房的土地供應，嚴格限制大戶型、容積率低的住宅樓的土地供應。該通知進一步規定須暫停新建別墅類項目的土地供應。

全國人大於二零零七年三月採用《中華人民共和國物權法》，於二零零七年十月一日生效。根據《物權法》，住宅(非其他)建設用地使用權期限屆滿時，將會自動續期。除法律另有規定外，建設用地使用權擁有人有權轉讓、交換有關土地使用權及將有關土地使用權用於注資或融資抵押。倘國家徵收企業或個人擁有的房屋，則須依法賠償業主，保護業主的權益。

國務院辦公廳於二零零七年十二月三十日發佈《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》，嚴格限制農用地轉為建築用地。

閒置土地

根據《城市房地產法》的規定，以出讓方式取得土地使用權者須按相關土地出讓合同指定用途及動工期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並施行及於二零一二年六月一日修訂的《閒置土地處置辦法》，一幅土地在下列情形下可視為閒置土地：

- 自國有建設用地出讓合同或劃撥決定書約定的動工日期起計滿一年仍未開發建設的土地；或
- 已開發建設但開發建設的面積不足待開發建設總面積的三分之一或已投資額不足總投資額的25%且暫停開發建設連續滿一年或以上的土地。

倘經確認政府行為導致特定地塊的開發及建設延誤，則市或縣級土地管理部門須向土地使用者下達通知，並與其協商及擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過1年)、改變土地用途、安排臨時使用、協議收回土地、置換土地及其他處置方式。處置方案經該級政府批准後，由地方土地管理部門組織實施。

除上文所述例外情況外，市或縣級土地管理部門可向閒置土地使用者徵收相當於地價20%的處置費。倘自國有建設用地出讓合同規定的動工日期起計滿兩年未動工，則有關部門可無償撤銷土地使用權出讓。

國土資源部於二零零七年九月八日頒佈《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透過「淨地」方式授出，即國有土地使用權的授出僅能在支付及結清土地補償費後以及完成土地前期開發方能轉讓。該通知亦規定，國有土地使用權證不得在收購土地的地價悉數支付前發放，亦不得根據地價繳納比例分期發放。

國務院於二零零八年一月頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，進一步確認按地價的20%徵收土地閒置費。倘我們超過兩年未動工，則土地或會遭中國政府沒收，惟開發延誤是由於政府行為或不可抗力事件所致則除外。即使動工開發土地符合土地出讓合同，惟倘已開發建築面積不足項目總建築面積的三分之一，或總資本開支佔項目總投資額不足25%，且未經政府批准而暫停土地開發超過一年，則該土地仍視為閒置土地。

項目規劃

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地使用權出讓合同的受讓方(即房地產開發商)須依法向相關城市規劃主管部門另行申請建設用地規劃許可證。房地產開發商在取得該許可證後，可進行領取土地使用權證的程序，並出具所需項目建築規劃及設計方案以供審批。

根據全國人大於二零零七年十月二十八日通過的《中華人民共和國城鄉規劃法》，全面城鎮規劃須包括城鎮的發展佈局、功能分區、各類用途的土地佈局及綜合交通體系、禁止、限制或許可的建設地域、保護自然及歷史文化遺產，以及防止及減輕自然災害的措施。

農村規劃須包括住宅、道路、供水、排水、供電、垃圾處理、飼養家畜家禽以及公益事業設施的佈局及建設要求。

城市開發須優先興建基礎設施及公共設施，嚴格保護自然資源及自然環境。城市園林規劃、建設及管理須遵守法律及法規。

就透過劃撥方式獲得土地使用權的建設項目而言，開發商於向主管部門申請項目批文前須向城鄉規劃部門申請選址意見書。然而，倘以除劃撥方式以外的其他方式獲得土地使用權則無須申請選址意見書。

出讓土地使用權前，城鄉規劃部門須就出讓土地制定詳細的規劃要求。該等規定須載入土地出讓合同。倘並無規劃要求可循，則不得出讓土地使用權。

徵收及補償

根據國務院於二零一一年一月頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為公共利益擬徵收國有土地上房屋的責任方須對業主給予公平補償。為保障國家安全、促進國民經濟和社會發展及出於其他公共利益，由市、縣級政府作出房屋徵收決定。

市、縣級政府負責各自行政區域的房屋徵收與補償工作。徵收與補償工作須由市、縣級政府指定房屋徵收部門組織實施。房屋徵收部門須擬定賠償方案並提交市、縣級政府批准。市、縣級政府須就該補償方案組織討論，並予公佈，徵求公眾意見。

徵收賠償可以金錢補償，或以房屋產權交換。倘以金錢作補償，補償金額須根據房地產市價為基準評估。倘實行房屋產權交換或替代，政府與被徵收的業主應比較應付補償金額與替代房屋的價格，並計算兩者的差額。除徵收補償外，政府亦會向被徵收的業主支付拆遷補貼。國務院於二零零六年八月三十一日頒佈《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》，增加支付予農民的拆遷補償金額及其他各類土地使用費。

建築工程施工

當施工用地已妥善準備就緒，可隨時動工時，開發商須根據建設部於一九九九年十月頒佈並於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級或以上建設主管部門申請施工許可證。

竣工

根據《開發條例》及建設部於二零零零年六月頒佈的《建設部關於印發房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，項目建設工程竣工後，房地產開發商須辦理由相關政府機關及專家進行的竣工驗收。房地產開發項目須通過所需驗收程序，且結果令人滿意

後，方可交付。住宅房地產或其他綜合樓宇項目須於整個項目竣工後進行驗收。對於群聚式房地產開發項目，例如分期開發的住宅區，可於各竣工階段分期驗收。

房地產交易

商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售可包括房地產竣工前的銷售（「預售」）及房地產竣工後的銷售。

商品房預售

商品房預售須遵守建設部於一九九四年十一月頒佈並分別於二零零一年八月及二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售辦法》」）。《預售辦法》規定任何商品房預售須辦妥指定手續。根據《開發條例》及《預售辦法》，預售商品房前須獲得預售許可證。具體而言，開發商擬於竣工前銷售商品房須向房地產開發主管部門申領預售許可證。商品房僅在符合下列條件時方可於竣工前銷售：

- 已就出讓有關土地使用權悉數支付地價，並妥善取得土地使用權證；
- 已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 投入開發商品房以供預售的資金相當於項目總投資額25%或以上，並已正式確定施工進度以及竣工及交樓日期；
- 已登記預售商品房，並取得預售許可證；及
- 遵守地方政府訂立以補充國家規定的地方法規。

商品房預售所得款項須用於有關預售項目的開發。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月頒佈的《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》，預售商品房買家於物業竣工前不得轉讓該預售物業。物業開發商須遵守實名制以電子登記方式即時向地方主管部門登記有關物業預售及銷售。

商品房預售款的監管

根據《預售辦法》，房地產開發商預售商品房所得收入須用於有關項目的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

根據一九九八年十月一日頒佈並於二零零零年十月十四日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，房地產開發商在申請商品房預售許可證前，須在項目所在地商業銀行開設商品房預售款專用賬戶。倘開發商有多個商品房預售項目，則須分別設立商品房預售款專用賬戶。項目竣工前，專用賬戶資金僅可用於購買必需的建築材料及設備或支付項目相關建築成本及稅項。預售商品房買家須按預售合同約定的付款時間，將付款直接存入預售款專用賬戶。預售商品房所在地的市、縣房地產交易登記機構負責監督管理該等預售款。開發商擬使用預售款時，銀行須按房地產交易登記機構批准的金額撥付。倘開發商違反上述規定，則主管部門須責令其改正，降低或撤銷其房地產開發資質，且可處以違法使用款項10%至20%的罰款。

商品房現售的條件

根據二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》，已竣工商品房僅可在符合以下先決條件時方可進行現售：

- 房地產開發企業須擁有營業執照及房地產開發商資質證書；
- 企業須取得土地使用權證或用地的其他批文；
- 企業須持有建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 商品房已竣工且驗收合格；
- 已妥善安置原居民的搬遷；
- 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施，以及其他配套基礎設施及公共設施具備交付使用條件，或已明確施工進度及交付日期；
- 物業管理方案已經落實。

房地產開發商須在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合現售先決條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

房地產轉讓

根據《城市房地產管理法》以及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》，房產擁有人可通過出售、贈予或其他合法方式將房產轉讓予他人或法人實體。轉讓房產時，房產所有權及相關的土地使用權會一併轉讓。轉讓各方須簽訂書面房地產轉讓合同，並在該轉讓合同簽訂後90日內向房產所在地有管轄權的房地產主管部門辦理轉讓登記手續。

原以出讓方式取得土地使用權者，轉讓房地產時須符合下列條件：

- 已按照土地使用權出讓合同規定就受讓土地使用權悉數支付全部地價，並正式取得土地使用權證。
- 按照土地使用權出讓合同進行的發展項目，倘房屋尚在開發，則已完成相當於投資總額25%以上的開發工程；倘已完成房屋開發，則須取得房屋所有權證。
- 對於成片土地開發項目，建設工程已依照規劃進行，供排水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施或公用設施已備妥，地盤已平整且可作工業或其他建設用途。

倘原以政府出讓方式取得土地使用權，則轉讓房地產後，其土地使用權年期為土地使用權出讓合同原有年期扣除原土地使用者已使用的年期後的剩餘期限。倘受讓人擬改變原出讓合同規定的土地用途，則須取得原土地使用權出讓人及有關市、縣地方政府規劃主管部門的同意，並簽訂土地使用權出讓合同修訂協議或重新簽訂土地使用權出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整地價。

原以劃撥方式取得土地使用權者，按照國務院的規定，倘獲有批准權的政府批准，該劃撥的土地使用權可改為出讓土地使用權。獲有批准權的政府主管部門批准該轉讓後，受讓方須辦妥土地使用權出讓手續，並依照有關法令支付地價。

房屋租賃

根據住建部於二零一零年十二月頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋所有權人可將物業租予他人居住或作商業用途，惟有關法律禁止者除外。房屋租賃雙方須簽訂租約。簽訂、續期、修改或終止租賃合同時，當事人須於30日內在原先辦理租賃登記的政府部門辦理相關登記手續。租戶在獲得業主同意的情況下可將房屋轉租或分租予分租人。根據全國人大於一九九九年三月十五日頒佈的《中華人民共和國合同法》，房屋租賃不得超過20年。

根據《城市房地產法》，房屋出租時，業主僅透過劃撥方式獲得土地使用權的任何相關土地的租金收入須上繳國家。

房地產抵押

根據《城市房地產法》、全國人大於一九九五年六月發佈的《中華人民共和國擔保法》以及建設部於一九九七年五月發佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權作抵押者，該房產所在地的土地使用權須同時設定抵押。抵押人與承押人須簽訂抵押合同。簽訂房地產抵押合同後，雙方須於合同訂立起計30日內在房產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。以依法取得房屋所有權證的房產作抵押者，登記抵押時，登記機關須在原房屋所有權證上作「他項權利」記載後方可向承押人頒發房屋他項權證。以預售商品房或在建工程作抵押者，登記抵押時，登記機關須在抵押合同上作詳細記載。倘房地產在抵押期間竣工，當事人須在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

《中華人民共和國擔保法》亦包括涉及擔保的多項規定。根據《擔保法》，擔保可分為兩類：(i)一般擔保，債務人未能履行付款責任時，由擔保人承擔有關法律責任；及(ii)共同及個別責任的擔保，擔保人及債務人共同及個別承擔付款責任。擔保合同須以書面形式簽立，除非另行協定，否則擔保期須為主要責任履行期屆滿後的六個月。

根據《中華人民共和國物權法》，以房產作抵押時，房產所在地建設用地的使用權一併抵押，而以建設用地使用權作抵押時，該地盤上所有房產一併抵押。倘抵押人未根據前段

所述規定抵押該等房屋，則未作抵押的房屋視為已一併抵押。建設用地使用權抵押後，該地盤上新建的房屋可不屬於抵押房地產。該新建的房屋可連同上述建設用地使用權一併出售，以變現抵押權，然而，承押人無權優先受償出售該等新建房屋所得的款項。

當以房屋與其他土地附著物、建設用地使用權及在建物業作抵押，則須辦理抵押登記，抵押權自登記之日起生效。

房地產信貸

人民銀行於二零零三年六月頒佈《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，收緊銀行對發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商品房貸款的要求如下：

- 房地產開發貸款可授予具備房地產開發資質、信用等級較高且並無拖欠工程款的房地產開發商，而項目本身須獲發土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。對於商品房空置量大、負債率高的房地產開發商，須嚴格審批其新增房地產開發貸款，嚴密監控其業務活動。
- 商業銀行不得向房地產開發商發放用於繳交地價的貸款。
- 商業銀行僅可對購買主體結構已封頂住房的個人提供住房貸款。對於申請個人住房貸款購買首套自住房的借款人，其首付比例維持在20%；對於申請貸款購買第二套或以上住房的借款人，須提高其首付比例。
- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比率不得超過購買價的60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商品房須已正式竣工並經相關政府機關驗收。

國務院於二零零三年八月頒佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，採取一系列涉及政府控制房地產市場的措施，包括(但不限於)加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應以及控制高檔商品房開發。除此之外，政府在住房發展信貸方面亦

推出一系列舉措，其中包括改善借貸評估及貸款程序、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預期該通知會促進中國房地產市場持續健康發展，從而積極推動中國房地產市場的長遠發展。

根據中國銀行業監督管理委員會（「銀監會」）於二零零四年八月三十日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行不得對未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的房地產發展項目發放任何形式的貸款。申請房地產開發貸款的房地產開發商的投資額佔開發項目所需資金的比例不得低於35%。商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應遵循嚴格的貸款評估制度。

二零零六年五月二十四日，國務院發佈《國務院關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，其中包括以下房地產信貸法規：

- 設立嚴格的房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地及房源，商業銀行不得向不符合貸款條件（例如，項目資金比例低於35%）的房地產企業發放貸款。對閒置土地及空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。商業銀行不得接受空置三年或以上的商品房作為貸款的抵押物。
- 自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入階層的住房需求，購買建築面積不超過90平方米的自住住房者，仍按20%繳付首付款。

根據171號意見，未繳足註冊資本、未取得土地使用權證或項目資金比例低於35%的房地產外資企業，不得申領中國境內外貸款，國家外匯管理局亦不得批准上述企業登記境外貸款。

二零零七年九月二十七日，人民銀行與銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步訂明向購買第二套或以上住房的個人發放貸款的嚴格規定。對已利用貸款購買房產並申請購買第二套或以上（包括第二套）房產者，首付不得低於總購買價的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，首付比例及利率水準隨購買套數增加而大幅上調，具體上調幅度將由商業銀行根據相關信貸風險管理原則自行釐定，惟個人購房者償還住房貸款的月供不得超出其月收入的50%。

房地產管理

物業管理外資企業

根據《二零一一年目錄》，物業管理業准許外商投資。物業管理外資企業可根據該目錄及關於外商投資企業的適用法規及管理規例成立為合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。在工商行政管理局登記前，物業管理外資企業須獲得商務管理部門批准及外商投資企業許可證。

物業管理企業資質

國務院於二零零三年六月八日制定並於二零零七年八月二十六日修訂《物業管理條例》，採納管理參與物業管理活動企業資質的制度。倘從事物業管理的企業並無資質證書，則縣級或以上物業管理部門會沒收非法所得，並處以人民幣50,000元至人民幣200,000元不等的罰款。倘業主因此遭受任何損失，則該企業須承擔賠償責任。

根據建設部於二零零四年三月十七日制定、於二零零四年五月一日實施並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》，新成立的物業管理企業須於獲得營業執照之日起30日內向房地產主管部門申請物業管理資質。資質審批部門會核實及簽發物業管理資質證書予符合相應資質類別條件的企業。

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。省政府及自治區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，而直轄市政府的物業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。設區的市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。

一級資質的物業管理企業可經營任何房地產管理項目。二級資質的物業管理企業可經營300,000平方米以下住宅項目及80,000平方米以下非住宅項目的房地產管理業務。三級資質的物業管理企業可經營200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。物業管理企業資質採用年檢制度。

委任物業管理企業

根據《物業管理條例》，業主成立有關住宅發展項目的業主委員會後有權與物業管理公司訂立物業管理協議，可在業主大會委任及解僱物業管理企業，惟須獲得全體私有總面積達到所涉樓宇總面積一半的業主半數贊成。業主於大會上正式委任物業管理企業前，建築機構(例如發展商)須與物業管理企業簽署臨時書面服務合約。

根據《中華人民共和國物權法》，委任或解聘物業管理企業或任何其他管理機構，均須獲得全體私有總面積達到所涉樓宇總面積一半的業主半數贊成。

保險

中國有關法律、法規及規例並未強制要求房地產開發商為其房地產開發項目購買保險。根據中國房地產行業的慣例，建築公司通常須在建築項目的招投標過程中提交保險方案。根據自一九九八年三月一日生效及於二零一一年四月修訂的《中華人民共和國建築法》，建築公司須自行支付保險費並為從事危險作業的僱員購買意外傷害險。建設部於二零零三年五月二十三日發佈《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》，進一步強調施工中意外傷害險的重要性，並提出具體指導意見。

關於穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場穩步發展。二零零五年四月，建設部、發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局和銀監會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定：

- 住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用房供應不足的地區，建設項目要以建設中低價位普通商品住房和經濟適用房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。有關地方政府機關有權施加該住房之規劃及設計條件，包括建築高度、容積率、綠化地等。政府機關可提出售價、類型、建築面積等要求，作為土地出讓的前置條件。
- 對居住用地和住房價格上漲過快的地方，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房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。
- 對超過出讓合同約定的施工開發日期滿一年未施工開發的，徵收土地閒置費；滿兩年未施工開發的，無償收回土地使用權。
- 自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的，轉讓時按其取得的售房收益全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，轉讓時按其售房價格減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。
- 在規劃審批、土地供應、信貸及稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予若干優惠政策支援。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：住宅發展項目的建築容積率在1.0以上、單一單位的建築面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格的120%。各省級地方政府要根據實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。購房實行實名制，商

品房預售合同在簽訂時於網上即時向有關政府機關備案。

人民銀行於二零零五年三月十六日發出《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》，對商業銀行的個人住房貸款政策及個人住房公積金貸款利率作出調整。根據該通知，優惠按揭貸款利率已由商業貸款利率取代，且該利率的下限受若干限制規限，至於房地產價格急升的市區或城市，個人住房貸款的最低首期付款比例由20%調高至30%。

於二零零六年五月二十四日，建設部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及銀監會聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該等意見重申現行措施及實施新措施以進一步遏抑大城市的物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。這些措施(其中有)包括：

- 規定地方政府批准的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價及中、小套型及廉租物業；
- 規定於二零零六年六月一日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%的單位的建築面積必須小於90平方米。在該日期已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整。然而，直轄市及省會城市和若干城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准。
- 倘相關物業建築面積為90平方米或以上，提高最低首期付款比例，由相關物業購買價的20%增至30%，由二零零六年六月一日起生效；
- 禁止商業銀行貸款給項目內部資本金比例(按自有資金除以有關項目所需項目資金總額計算)達不到35%的房地產開發企業。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，限制商業銀行對其進行貸款展期或任何形式的滾動授信。同時，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
- 由二零零六年六月一日起，倘轉售持有少於五年(而非由二零零五年六月起最初實

施的兩年)的物業，按所得款項全額繳納營業稅。倘個人於購買五年後轉讓普通住宅物業以外的物業，則須按轉讓價與原購買價的差價繳納營業稅。

二零零六年五月三十日，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》，強調了各地政府必須嚴格執行土地年度總體規劃和土地供應計劃，加緊控制非農業建設用地的土地供應。通知要求各地政府停止別墅類房地產開發項目的土地供應，以確保經濟適用房項目的土地供應並嚴格執行適用於持有閒置土地的規例，在通知中，國土資源部亦要求地方政府對非法用地進行全面調查，於二零零六年十月底以前將查處結果報國土資源部。

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》(「新意見」)，以執行經國務院批准的該意見。新意見規定自二零零六年六月一日起，建築面積少於90平方米的住房須佔各市或縣新批及新建住宅單位總面積70%以上。相關地方政府將獲授權釐定新建物業的規格。

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》，由相關市或縣級土地主管部門於任何指定年度就住宅物業發展安排的土地供應中，最少70%必須用作開發中低價以及中小型的單位、廉租物業及經濟適用房。

於二零零八年七月二十九日，人民銀行與銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，規定有關金融機構加強管理建築用地項目貸款，包括管理商業性房地產信貸。

於二零零八年十月，人民銀行發出《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》，自二零零八年十月二十七日起，商業性個人住房貸款適用最低利率已延展，最低首期付款調整為20%，而以住房公積金撥付的個人住房貸款適用利率亦已調低。

根據二零零八年十月二十二日發佈的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及二零一零年九月二十九日發佈的《財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部關於調整房地產

交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減半徵收契稅；個人購買面積90平方米以下普通住房且該住房為家庭唯一住房的契稅稅率為1%；對個人買賣住房暫免徵收印花稅，對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，旨在(其中包括)鼓勵購買普通住房及支持房地產開發商應付市場變動。根據該意見，為鼓勵購買普通住房，二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日期間，於購買日期起計兩年內轉讓易手的非普通住房，須就全數銷售收入繳付營業稅；就於購買日期起計兩年後轉讓易手的非普通住房及於購買日期起計兩年內轉讓的普通住房，須按銷售收入與購買價之間的差額繳納營業稅；而於購買日期起計兩年後轉讓的普通住房，則獲豁免繳納營業稅。此外，現有居住的普通住房面積少於當地平均居住面積標準的個人，可按與首次置業人士相似的優惠貸款條款購置第二套普通住房。另外，將向房地產開發提供支援，以應付瞬息萬變的市場情況，透過提高「中低價」或「中小型」普通商品房項目，特別是在建中項目的信貸融資，並向信譽良好的房地產開發商提供財務資助及其他相關服務，以供進行併購活動。

於二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定自購買日期起計五年內轉讓住房的個人，須就全部銷售收入繳納營業稅。自購買日期起計五年後轉讓非普通住房者，須按銷售收入與購買價的差額繳納營業稅。倘自購買日期起計五年後轉讓普通住房，則豁免繳納營業稅。該通知亦規定二零零九年十二月二十二日發佈的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》自二零一一年一月二十七日起失效。

近期法規

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定(其中包括)對於出讓自有住房的個人，應按銷售所得與購買價之間的差額徵收20%的個人所得稅。

近期自二零一三年十月直至最後可行日期，中國北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、廈門、南京、杭州、哈爾濱、太原、福州、西安及烏魯木齊等多個大城市公佈新一輪政

策，旨在推廣經濟適用房及打擊住房投機。本集團擁有活躍項目開發的武漢、長沙及瀋陽亦於二零一三年十一月公佈新政策，進一步限制非當地居民在當地購房的資格並要求當地銀行提高購買第二套房的首付。

武漢：

二零一三年十一月十八日，武漢市政府頒佈《關於進一步加強房地產市場調控工作的意見》，調整部分政策，其中包括：

- (i) 限制非當地家庭購房，惟其家庭成員在該城市繳交稅款或社保兩年以上者除外，且僅可購買一套住房；
- (ii) 增加住房（尤其是經濟適用房、中低價位住房及中小型住房）土地供應；
- (iii) 提高第二套住房按揭貸款的最低首付；
- (iv) 不再向拒絕接受政府指導價的項目授出預售許可證；及
- (v) 改善經濟適用房項目及加大住房供應。

長沙：

二零一三年十一月二十五日，長沙市政府頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》，調整部分政策，其中包括：

- (i) 增加商品房及土地供應；
- (ii) 提高市區第二套住房買家按揭貸款的最低首付；
- (iii) 對高檔商品房實行指導價及不再向拒絕接受指導價的項目授出預售許可證；及
- (iv) 改善經濟適用房項目。

瀋陽：

二零一三年十一月二十五日，瀋陽市政府頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》，調整部分政策，其中包括：

- (i) 繼續確保住房土地供應，中小戶型普通商品房、棚戶區改造及經濟適用房的土地

- 供應率應高於75%以及密切監控土地價格，嚴防高價地擾亂土地市場；
- (ii) 限制非當地家庭購房，惟其家庭成員在該城市繳交稅款或社保兩年以上者除外，且僅可購買一套住房；
 - (iii) 提高當地居民家庭購買第二套住房的最低首付至65%；
 - (iv) 要求銀行嚴查住房公積金貸款項目的施工進度，多層樓宇封頂後方可授出住房公積金貸款，而高層樓宇須於建成三分之二樓層後方可授出住房公積金貸款；
 - (v) 進一步增加住房供應、建立行政審批快捷通道及鼓勵銀行向中小戶型佔70%以上的項目授出信貸融資；
 - (vi) 加大房地產市場監管力度，嚴格執行「一房一價」政策，要求獲得預售許可證後一次性披露項目完整資料及加大對違反相關政策的物業公司的嚴懲力度；及
 - (vii) 改善經濟適用房建設管理，積極推進棚戶區改造及老舊住宅區翻新；進一步加強個人住房信息及其他房產信息管理，加快建立城市居民個人住房信息系統。

環境保護

物業開發商須遵守的中國國家環保法律及法規有《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》、《建設項目環境保護管理條例》、《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據以上法律及法規，物業開發商動工興建物業項目前須向環保機構呈交環境影響登記表、相關環境影響研究或報告書以供審批。此外，物業項目竣工後，相關環保機構須檢查已落成物業，確認物業有否符合環保法律及法規的規定。有關物業須經上述檢驗達到環保要求後方可交付予客戶。

中國稅制

本公司經營中國大陸業務的旗下附屬公司和合營公司須受中國稅務法例和規例規管。

契稅

根據一九九七年《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國大陸境內房地產的土地使用權及／或房地產所有權受讓人須繳納契稅。應課稅的轉讓包括：

- 國有土地使用權的出讓；
- 出售、送贈和交換土地使用權，惟轉讓農村集體土地承包經營權則屬例外；以及
- 買賣、贈予和交換房產。

土地使用權的歸屬及以下列方式轉讓房屋亦視為受上述《中華人民共和國契稅暫行條例細則》所規定的條文規限：

- 利用土地使用權及房屋所有權作為投資；
- 以土地使用權及房屋所有權清償債務；
- 以獎品形式取得土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購形式取得土地使用權及房屋所有權。

契稅稅率介乎3%至5%，由省級地方政府根據當地情況而定。

根據廣東省政府於一九九八年六月頒佈的《廣東省契稅實施辦法》，廣東省的契稅稅率為3%。

根據湖南省政府於一九九八年六月九日頒佈並於二零零二年三月七日修訂的《湖南省實施〈中華人民共和國契稅暫行條例〉若干規定》，湖南省的契稅稅率為4%。

所得稅

在企業所得稅法及其實施細則於二零零八年一月一日生效之前，本集團中國附屬公司及合營公司一般須按33%的稅率繳納企業所得稅。根據企業所得稅法，本集團中國附屬公司及合營公司一般為內資企業及外資企業，須遵守同一企業所得稅法並按統一25%的稅率繳

納企業所得稅，惟享有優惠稅項的企業除外。根據二零零八年一月一日生效的《國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，原享有固定減免期優惠稅項(如「兩免三減半」及「五免五減半」)的企業在企業所得稅法實施後繼續享有根據原徵稅法、管理條例及規例享有的優惠待遇，直至該等優惠期限屆滿為止。然而，尚未獲利未能享有優惠稅項待遇的企業，其優惠期自二零零八年開始計算。

國家稅務總局於二零零八年四月十一日頒佈《國家稅務總局關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，規定就根據企業年度溢利按季或按月預繳所得稅的企業而言，其溢利將按預售收入計算並根據物業竣工後的實際溢利調整。

營業稅

根據一九九三年《中華人民共和國營業稅暫行條例》(於二零零八年修訂)，在中國大陸提供服務須繳納營業稅。應課稅服務包括於中國大陸銷售房地產。營業稅的稅率介乎3%至20%，視乎所提供的服務種類而定。銷售房屋及其他土地新建增值設施均須向有關地方稅務機構繳納營業稅，稅率為進行出售的企業營業額的5%。

根據二零零八年三月二十七日頒佈的《國家稅務總局關於土地使用權將土地使用權歸還給土地所有者行為營業稅的通知》，土地使用權將土地使用權歸還予土地所有者時，可豁免繳納營業稅。

財政部及國家稅務總局於二零一一年一月二十七日頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定自購買日期起計五年內轉讓住房的個人，須就全部銷售收入繳納營業稅。自購買日期起計五年後轉讓非普通住房者，須按銷售收入與購買價的差額繳納營業稅。倘自購買日期起計五年後轉讓普通住房，則豁免繳納營業稅。該通知亦規定二零零九年十二月二十二日發佈的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》自二零一一年一月二十七日起失效。

土地增值稅

根據一九九三年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其一九九五年的實施細則，

土地增值稅適用於中國大陸房地產的本地及海外投資者(不論企業或個人)。應納稅額為納稅人轉讓該地盤的土地使用權、樓宇或其他設施時經扣除以下「扣除項目」所得的增值額：

- 為取得土地使用權而支付的費用；
- 土地開發產生的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 原樓宇及設施的估值；
- 就轉讓該地盤的土地使用權、樓宇或其他設施而繳納及應付的稅項；及
- 財政部允許扣除的其他項目。

土地增值稅稅率為累進稅率，介乎增值額的30%至60%，與「扣除項目」的關係如下：

增值額	土地增值稅 稅率
不超過扣除項目50%的部分	30%
超過扣除項目50%但不超過100%的部分.....	40%
超過扣除項目100%但不超過200%的部分.....	50%
超過扣除項目200%的部分.....	60%

下述情形可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的住宅，高級公寓、別墅、度假村除外)出售，增值額未超過扣除項目金額20%；
- 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，而轉讓人已居住滿五年或以上，並已獲得有關稅務機關批准。

根據財政部及國家稅務總局於一九九五年一月發佈的《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》，土地增值稅條例不適用於下列土地使用權轉讓：

- 一九九四年一月一日前已簽訂的房地產轉讓合同；及

- 一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按有關規定投入資金進行開發，則自一九九四年一月一日起計五年內首次轉讓土地使用權及／或物業及樓宇者，免徵土地增值稅。

一九九四年的土地增值稅條例及一九九五年的實施細則頒佈後，由於房地產開發與轉讓週期通常較長，許多地區在實施該等規則及細則時並未要求房地產開發企業按申報其他稅項一樣申報及繳納土地增值稅。因此，為協助地方稅務局徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局個別及共同發出若干通知，重申：納稅人須在簽訂轉讓合同後向房地產所在地主管稅務機構辦理納稅申報，並按稅務機構計算的稅額在規定的時期內繳納土地增值稅。凡未獲得稅務機構發放的完稅或免稅證明者，房地產管理部門將不予辦理有關業權變更手續，且不會發放房屋所有權證。

國家稅務總局於二零零二年七月十日亦頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局完善土地增值稅的徵收管理制度及詳細操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法。該通知亦指出，就於一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同或已立項並投入資金進行開發者，倘首次轉讓房地產免徵土地增值稅的稅收優惠政策已到期，則須恢復徵稅。該規定在國家稅務總局於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日先後頒佈的《關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《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》中重申。該兩項通知亦規定，須進一步制定及完善土地增值稅的納稅申報與稅源登記制度。

財政部及國家稅務總局於二零零六年三月二日發佈《財政部、國家稅務總局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：

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

該通知闡述普通標準住宅的標準。倘開發商既建造普通住宅，亦建造其他商品房，則須分別核算土地增值額。在本通知發佈之日前已向房地產所在地稅務機構申請普通

標準住宅稅項豁免，尤其對於已按省、自治區或直轄市政府釐定的普通標準住宅的標準完成審查給予普通標準住宅土地增值稅豁免者，則毋須進行追溯調整。

(b) 關於土地增值稅的預徵及清算問題：

- 各地根據本地區房地產增值水平及市場發展水平，區別普通標準住宅、非普通標準住宅及商品房等具體房屋類型，科學合理地釐定預徵率，並適時調整。項目竣工後，須及時進行有關清算，多退少補。
- 未按預徵期限預繳稅款者，須根據《稅收徵管法》及其具體實施細則的有關規定，自限定的預徵期限屆滿次日起，加收滯納金。
- 對已竣工驗收的房地產項目而言，倘轉讓的房地產建築面積佔可售建築面積85%或以上，則稅務機構可要求有關納稅人按轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比原則，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、直轄市或計劃單列市地方稅務局規定。
- 關於以房地產進行投資或聯營的徵免稅問題。對於以土地(房地產)作價入股進行投資或聯營，凡所投資或聯營的企業從事房地產開發，或任何其他房地產開發企業以其建造的商品房進行投資或聯營，將房地產(土地)轉讓至所投資或聯營的企業時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈《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》(「通知」)，自二零零七年二月一日起執行。根據該通知，須就經有關部門審批的房地產開發項目統一清算土地增值稅；分期開發的項目須統一分期清算土地增值稅。

倘出現以下任一情況，則納稅人須清算土地增值稅：

- 建設項目已竣工，且已完成商品房銷售；
- 轉讓未竣工房地產開發項目；及
- 直接轉讓土地使用權。

稅務機構可於下列任一情況下要求納稅人清算土地增值稅：

- 已售房地產的建築面積超過整個項目可售建築面積85%，或該比例低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或作自用。
- 商品房項目取得預售許可證滿三年仍未售完。
- 納稅人申請註銷稅務登記，但未辦理土地增值稅清算手續。
- 省級稅務機關規定的其他情況。

國家稅務總局於二零零八年四月十一日頒佈《關於進一步開展土地增值稅清算工作的通知》，並於二零零九年四月二十九日頒佈《關於加強稅種徵管促進堵漏增收的若干意見》，進一步加強土地增值稅的徵收。

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》，其內容與二零零六年十二月二十八日頒佈的通知一致，規定按項目清算土地增值稅、土地增值稅的清算規定以及核實土地增值稅徵收情況。此外，該通知規定清算土地增值稅時計算可扣稅開支的具體條件及主要問題，如地價、徵地費、公共配套設施費及間接費用等。

二零一零年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》。土地增值稅清算時，已全額開具商品房銷售發票的，按照發票所載金額確認收入；未開具發票或未全額開具發票的，以交易雙方簽訂的銷售合同所載的售房金額及其他收益確認收入。銷售合同所載商品房面積與有關部門實際測量不一致，在清算前已發生補、退房款的，應在計算土地增值稅時予以調整。房地產開發企業逾期開發繳納的土地閒置費不得扣除。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈有關城鎮土地的《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。國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《城鎮土地使用稅暫行條例》。根據上述經修訂暫行條例，二零零七年一月一日起，城鎮土地使用稅按高於原稅率三倍的稅率徵收，而外資企業不再豁免該稅項。

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》，適用於內資企業的房產稅，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；依照租金計算繳納的，稅率為12%。

根據財政部及國家稅務總局於二零零九年一月十二日頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，外資企業、外國企業及外籍個人自二零零九年一月一日起與內資企業同樣徵收房產稅。

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》，對於產權轉移書據(包括關於財產所有權轉移的書據)而言，印花稅按所載金額0.05%徵收；對於許可證以及有關權利證書(包括房地產權證及土地使用權證)而言，則按件徵收印花稅，每件人民幣5元。

城市維護建設稅

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》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或其他納稅人，均須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。

教育費附加

根據國務院分別於一九八六年四月及二零零五年八月頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及《國務院關於修改〈徵收教育費附加的暫行規定〉的決定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的個人或其他納稅人，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

教育費附加的納稅人外，均應繳納教育費附加。根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈的《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》，自二零一零年十二月一日起，《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及《徵收教育費附加的暫行規定》對外商投資企業、外國企業及外籍個人均適用。

海外上市的法規

二零零六年八月八日，商務部、國有資產監督管理委員會（「國資委」）、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局六家中國監管機構共同採納《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），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。該法規規定（其中包括）為上市目的而成立由中國公司或個人直接或間接控制之境外特殊目的公司（「特殊目的公司」），須獲中國證監會批准後，該等特殊目的公司證券方可在海外證券交易所上市買賣。

由於本集團在二零零六年九月八日（併購規定生效日期）前已就重組完成收購相關中國公司並自有關中國對外貿易經濟合作監管部門取得全部必要批文，故股份於香港聯交所上市毋須經中國證監會批准。