

與房地產開發有關的法律法規

房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日發佈、於1995年1月起施行，並分別於2007年8月及2009年8月修訂的《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，是指在依法取得土地使用權的國有土地上進行基礎設施、房屋建設的行為；房地產開發企業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1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發經營條例》」），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 有人民幣1百萬元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，兩名或以上持有關資格證書的專職會計人員。

根據《開發經營條例》，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出高於前款的規定。根據湖北省人民政府於1999年11月19日頒佈的《湖北省城市房地產開發經營管理辦法》），除相關法律法規所規定之要求外，從事房地產開發的企業亦須符合下列要求：

- 有人民幣2百萬元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有資格證書的房地產專業、土木工程專業專職技術人員、一名或以上持有資格證書的建設、房地產的專職管理人員，及兩名或以上持有資格證書的專職會計人員。

根據商務部和國家發改委於2011年12月24日發佈並於2012年1月30日施行的《外商投資產業指導目錄》，

- 土地成片開發（限於合資、合作）屬於限制外商投資產業；
- 高檔賓館、高檔寫字樓、國際會展中心的建設、經營屬於限制外商投資產業；
- 房地產二級市場交易及房地產仲介或經紀公司屬於限制外商投資產業；
- 高爾夫球場、別墅的建設、經營屬於禁止外商投資產業；及
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

2010年4月6日，國務院發佈《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》。該意見規定，《外商投資產業指導目錄》中總投資額（包括增資）3億美元以下的鼓勵類、允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由地方政府有關部門核准。

2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、工商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》。根據該意見及在該意見後發出的相關通知，外商投資中國房地產市場須符合多項要求。進一步詳情請參閱本招股章程「附錄五－第一部分：與房地產開發有關的法律法規—A(b).外商投資房地產開發企業」分節。

房地產開發企業的資質

根據前建設部（現稱住房和城鄉建設部）於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），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經營業務。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本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。根據《資質管理規定》，房地產開發企業可分為四個資質等級：

- 一級資質由省級建設主管部門初審，然後由建設部作最終審批。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，可以在全國範圍承攬房地產項目。
- 二級資質或二級資質以下由地方建設主管部門審批。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積少於25萬平方米的項目。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業的審批辦法以及該等開發企業所承接業務的具體範圍應由省級建設行政主管部門制訂及確定。

例如，根據湖北省建設廳於2000年7月27日頒佈並施行的《湖北省房地產開發企業資質管理實施細則》，二級資質的房地產開發企業可承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，可以在全省範圍承攬房地產開發項目；三級資質的房地產開發企業可承擔建築面積10萬平方米以下的開發建設項目，限定在本市（州）行政區域內承攬房地產開發項目；四級資質的房地產開發項目企業可承擔建築面積4萬平方米以下的開發建設項目，不得承擔八層以上的開發建設項目，限定在本市區（縣、市）範圍內承攬房地產開發項目。

根據《資質管理規定》，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及其他因素，對房地產開發企業核定資質等級。

法 規

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質需進行年檢。此外，根據《資質管理規定》，新設立的房地產開發企業僅可取得《暫定資質證書》，原因是該等企業未能符合取得一至四級資質需經營業務一段期間的規定。《暫定資質證書》有效期一年，亦可延長期限不得超過兩年。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。房地產開發主管部門應當根據其開發管理業績核定相應的資質等級。

下表載列我們持有的房地產開發商資質證書概要：

公司名稱	級別	發出日期	屆滿日期
武漢光谷聯合	一級	2014年1月15日	2016年12月9日
光谷金融港發展	暫定	2013年3月26日	2014年3月25日
黃石光谷聯合	三級	2012年9月25日	2015年9月25日
青島光谷聯合	暫定	2012年10月9日	2014年9月30日
武漢學府	三級	2013年6月9日	2016年6月8日
武漢美生	三級	2014年1月23日	2017年1月22日
湖北匯盛	三級	2014年1月24日	2017年1月23日
武漢鳴鴻	三級	2013年6月19日	2016年6月18日
瀋陽光谷聯合	暫定	2013年3月21日	2014年3月20日
湖北科技企業加速器	四級	2013年12月19日	2016年12月18日
節能科技園公司	暫定	2013年6月17日	2014年6月16日
武漢金融港開發	暫定	2013年6月17日	2014年6月16日
武漢光谷軟件園公司	暫定	2013年1月14日	2015年1月13日

根據適用中國法律法規，房地產開發企業的資質證書實行年檢制度。僅對於不符合原定資質證書條件或者有不良經營行為的房地產開發企業，相關資質審批機關予以降級或者註銷資質證書。

房地產項目的開發

房地產開發用地

全國人民代表大會於1988年4月12日修訂《憲法》，允許依法轉讓土地使用權。1988年12月29日，全國人民代表大會常務委員會修訂《土地管理法》，允許依法轉讓土地使用權。

根據國務院於1990年5月19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》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），國家實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。國家將土地使用權在一定期限內讓予土地使用者，土地使用者向國家支付土地出讓金。在使用年限內，土地使用者可以將土地使用權轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓應當由市、縣級土地管理部門與土地使用者簽訂土地出讓合同。土地使用者必須按照土地出讓合同約定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部土地出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，作為取得土地使用權憑證。

根據國土資源部於2002年5月9日發佈並於2002年7月1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、娛樂和商品住宅等各類經營性用地必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。國土資源部於2007年9月28日發佈並於2007年11月1日起施行的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步釐清招標、拍賣、掛牌出讓土地使用權的程序。根據該規定，工業（包括倉儲用地，但不包括採礦用地）、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權受讓人依照相關土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取土地使用證。未繳清全部土地出讓價款的，不得發放土地使用證，也不得按土地出讓價款繳納比例分割發放土地使用證。

2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，該通知規定對現有工業用地，在符合規劃、不改變用途的前提下，提高土地利用率和增加容積率的，

不再增收土地價款；對新增工業用地，要進一步提高工業用地控制指標，廠房建築面積高於容積率控制指標的部分，不再增收土地價款；工業和經營性用地出讓必須以招標拍賣掛牌方式確定土地使用者和土地價格。

2009年11月18日，財政部、國土資源部、人民銀行、監察部、審計署共同發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。根據通知，土地出讓合同中依法約定的分期繳納土地出讓價款的期限原則上不超過一年。經當地土地出讓協調決策機構集體認定，特殊項目可以約定在兩年內全部繳清。首次繳納比例不得低於全部土地出讓價款的50%。

2010年12月19日，國土資源部發佈《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》，根據該通知，對發現競買人及其控股股東存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地、非法轉讓土地使用權、因企業原因造成土地閑置一年以上、違背出讓合同約定條件開發利用土地等違法違規違約行為的，不得通過競買資格審查；堅決制止擅自調整容積率行為。經依法批准調整容積率的，市、縣國土資源主管部門應當按照批准調整時的土地市場樓面地價核定應補繳的土地出讓價款。

國土資源部和國家發改委於2012年5月23日聯合發佈《限制用地項目目錄（2012年本）》和《禁止用地項目目錄（2012年本）》。根據上述目錄，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準：小城市和建制鎮7公頃，中等城市14公頃，大城市20公頃；容積率不得低於1.0（含1.0）；別墅類房地產開發項目和高爾夫球場項目屬於禁止用地項目。

房地產項目開發

房地產項目及閑置土地的開發

根據《城市房地產法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地；超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百分之二十以下的土地閑置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

根據國土資源部於1999年4月26日頒佈，於2012年6月1日修訂並2012年7月1日起施行的《閑置土地處置辦法》，以下情形可認定為閑置土地：

- 國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、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，中止開發建設滿一年的國有建設用地；
- 已投資額佔總投資額不足25%，中止開發建設滿一年的國有建設用地；或
- 倘動工開發日期未約定、規定或者約定、規定不明確，在實際交付土地之日起滿一年未動工開發建設的。

上述辦法規定未動工開發滿一年的閑置土地，由市、縣國土資源主管部門按照土地出讓或者劃撥價款的20%徵繳土地閑置費；未動工開發滿兩年的，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，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。上述辦法也列舉了由於政府原因導致的土地閑置的情形，並具體規定了該等情形下對於閑置土地的處置方式。

房地產項目的規劃

根據建設部於1992年12月4日頒佈，於1993年1月1日施行並於2011年1月26日修改的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的承讓人（即房地產開發企業）應當向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。僅在取得建設用地規劃許可證後，企業方可辦理土地使用權屬證明。

根據全國人民代表大會常務委員會於2007年10月28日發佈，並自2008年1月1日起施行的《中華人民共和國城鄉規劃法》，建設單位元進行工程建設的，應當向城市、縣城鄉規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。

房地產項目的建設

根據建設部於1999年10月15日頒佈、於1999年12月1日施行、並於2001年7月4日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，開發企業從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾等，應在開工前向工程所在地的縣級以上建設行政主管部門申領施工許可證。

房地產項目的竣工

根據《開發經營條例》、住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》以及建設部於2000年4月4日頒佈、並由住房與城鄉建設部於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產項目竣工後，房地產開發企業應組織竣工驗收，並應在驗收合格後向相關政府機關進行竣工驗收備案。房地產開發項目未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。對於房地產項目實行分期開發的，可以分期驗收。

關於房地產的轉讓

根據《城市房地產法》和建設部於1995年8月7日頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人。房地產轉讓時，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房地產書面轉讓合同並應在轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓手續。

關於房地產的抵押

根據《城市房地產法》、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日發佈並於1995年10月1日施行的《擔保法》、建設部於1997年5月9日發佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》以及全國人民代表大會於2007年3月16日發佈並於2007

年10月1日施行的《物權法》，以依法取得房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時設定抵押。以出讓方式取得的土地的抵押的，該土地上的房屋所有權必須同時設定抵押。抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同。國家實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押權自抵押登記之日起生效。以依法取得的房屋所有權證的房地產抵押的，登記抵押時，登記機關應當在原房屋所有權證上作「他項權利」記載後，並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的，登記抵押時，登記機關應當在抵押合同上作詳細記載。房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

房地產的信貸

根據人民銀行於2003年6月5日頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，銀行提高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：

- 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。有關貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，對涉及豪華商品住房及別墅等大型及／或涵蓋大範圍的樓宇物業的項目應適當嚴格限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控。
- 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。
- 對未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款。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。對房地產開發企業已發放

的非房地產開發貸款，各商業銀行按照只收不放的原則執行。房地產開發企業申請銀行貸款，其自有資金（指所有者權益）應不低於開發項目總投資的30%。商業銀行發放的房地產貸款，只能用於本地區的房地產項目，嚴禁跨地區使用。

2007年9月27日，人民銀行和中國銀監會共同發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。該等措施包括：

- 對項目資本金（所有者權益）比例達不到35%或未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；及
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款。

根據國務院於2009年5月25日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房項目和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例由35%調整為30%。金融機構應依據資本金比例的調整要求，自主決定是否向房地產開發企業發放貸款。

誠如本公司確認，其所有物業開發項目中的保障性住房項目和普通商品住房項目的資本金比例均不低於30%，故本集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期一直符合上述通知下的最低資本金規定。

關於商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日發佈並於2001年6月1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。商品房現售應當符合已通過竣工驗收及其他各項條件。房地產開發企業應當在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檔報送房地產開發主管部門備案。房地產開發企業不得以售後包租或者變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

根據《開發經營條例》和建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日和2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》的規定，進行商品房預售須取得預售許可證。商品房預售應當符合下列條件：

- 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 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，並已經確定施工進度和竣工交付日期；及
- 已取得商品房預售許可證。

商品房預售所得款項，必須用於有關預售項目的開發。

關於房屋的租賃

根據《城市房地產法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同，並向房產管理部門登記備案。

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日施行的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案。違反該規定的，相關政府建設（房地產）主管部門可對個人處以人民幣1,000元以下罰款，對單位處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

關於房地產開發的環境保護

根據國務院於1998年11月29日發佈的《建設項目環境保護管理條例》，建設單位應當在建設項目可行性研究階段報批建設項目環境影響報告書、環境影響報告表或者環境影響登記表。建設項目需要配套建設的環境保護設施，必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。此外，建設項目試生產期間，建設單位應當對環境保

護設施運行情況和建設項目對環境的影響進行監測。建設項目竣工後，建設單位應當向審批該建設項目環境影響報告書、環境影響報告表或者環境影響登記表的环境保護行政主管部門，申請該建設項目的環境保護竣工驗收。環境保護設施竣工驗收，應當與項目主體工程竣工驗收同時進行。

保險

中國法律、法規及政府規則並無強制要求房地產開發企業對其房地產開發項目投購任何保險。根據中國房地產行業慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，通常會要求施工企業提供保險方案、自行支付保險費以及辦理施工期間的有關財產險、第三者責任險、僱主責任險、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。該等保險在建築工程竣工驗收後將立即終止。

關於穩定住房價格的措施

2010年4月17日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例不得低於房價的30%；對利用按揭貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於房價的50%，貸款利率不得低於人民銀行頒佈的基準貸款利率的1.1倍。此外，對利用按揭貸款購買第三套或以上住房的，首付款比例和貸款利率應大幅度提高。對於商品住房供應緊張及房價上漲過快的地區，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房的按揭貸款或向不能提供一年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放按揭貸款。

2011年1月26日，國務院辦公廳頒佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。該通知作出以下及其他規定：

- 對個人購買住房不足5年轉手的，將統一按其住房銷售價全額徵收營業稅；
- 對購買第二套住房的，最低首付款比例由50%上調至60%，貸款利率不低於人民銀行頒佈的當前基準利率的1.1倍；及
- 各直轄市、計畫單列市、省會城市和房價高企的城市，在一定時期內，要對當地居民施以住房限購措施。原則上對已擁有一套住房的當地居民家庭、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居民家庭，限購一套額外住房（含新建住房和二手住房）。對(a)已擁有兩套或以上住房的當地居民家庭；(b)擁有一套或以上住房的非當地居民家庭；及(c)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居民家庭，均會被暫停在當地行政區域內向其售房。

為執行國務院頒佈的通知，相關機關已頒佈多項規定，以穩定房價，包括有關購買物業的信貸、稅項及限制。進一步詳情請參閱本招股章程「附錄五－第一部分：與房地產開發有關的法律法規—K.關於穩定住房價格的措施」。

2013年2月26日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，當中訂明以下規定：(i)嚴格執行商品住房限購措施，限購範疇應覆蓋有關城市全部行政區域，限購住房類型應包括所有新建商品住房和二手住房；(ii)對房價過度上漲的城市，人民銀行當地分支機構可根據相關地方政府的價格控制政策和目標，進一步提高購買第二套住房貸款的首付款比例和利率；及(iii)對出售自有住房按規定應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等歷史資訊能核實房屋原值的，應按收益所得的20%計徵。

2013年第三季，武漢、瀋陽、上海、杭州及廣州等若干城市對購買第二套住房貸款的首付款進一步實行調控從緊政策。購買第二套住房的首付款規定自60%上調至65%或70%。

其他業務有關的法律法規

關於中國建築業務的法律監管

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年11月1日頒佈，並於2011年4月22日修訂，於2011年7月1日起施行的《中華人民共和國建築法》以及建設部於2007年6月26日頒佈，並於2007年9月1日起施行的《建築業企業資質管理規定》的規定，建築業企業按照其註冊資本、專業技術人員、技術、裝備和已完成的建築工程業績等條件，劃分為不同的資質等級。經審查合格及取得建築業企業的資質證書後，方可在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。

根據《建築業企業資質管理規定》的規定，建築業企業資質分為施工總承包、專業承包和勞務分包三個序列。施工總承包、專業承包和勞務分包的序列按照工程性質和技術特點劃分為若干資質類別，各資質類別再按照規定的條件劃分為若干資質等級。

關於中國物業管理業務的法律監管

外商投資的物業服務企業

根據《產業指導目錄》的規定，物業管理屬於允許外商投資的產業。根據《外商投資產業指導目錄》及其他有關外商投資企業法律及行政法規的相關規定，外商投資物業服務企業可以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業的形式成立。工商行政管理部門將外商投資企業登記為外商投資物業服務企業前，外商投資物業服務企業應取得相關商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

物業服務企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日起施行且於2007年8月26日修訂的《物業管理條例》的規定，國家對物業服務企業實行資質管理制度。

根據《物業服務企業資質管理辦法》的規定，物業服務企業的資質等級分為一、二、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業服務企業資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。

選聘物業服務企業

根據《物業管理條例》的規定，經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，可以選聘和解聘物業服務企業。在業主、業主大會正式選聘物業管理企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當與物業服務企業簽訂書面的前期物業服務合同。

關於中國酒店業務的法律監管

根據《外商投資產業指導目錄》的規定，高檔賓館的建設、經營屬於「限制外商投資的產業」。除上述高檔賓館以外的普通酒店、經濟型酒店的建設、經營屬於「允許外商投資的產業」。

經營酒店業務的外商投資企業可依據《外商投資產業指導目錄》及有關外商投資企業的相關法律、行政法規，以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業的形式設立企業。經營酒店業務的外商投資企業在向工商行政管理部門申請登記前應取得相關商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

在中國境內建設一間酒店的程式包括獲取用地、項目規劃以及項目施工的審批，均應遵守前述有關房地產項目開發的法規。

中國目前沒有專門的政府機構負責酒店行業的日常經營管理，酒店業務的日常管理根據不同酒店的業務範疇由不同的政府部門負責管理。進一步詳情請參閱本招股章程「附錄五－第二部分：其他業務有關的法律法規－C.關於中國酒店業務的法律監管」分節。

關於中國工程設計業務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈的《建設工程勘察設計管理條例》以及建設部於2007年6月26日頒佈並於2007年9月1日施行的《建設工程勘察設計資質管理規定》的規定，國家對從事建設工程勘察、設計活動的單位，實施資質管理制度。從事建設工程設計活動的企業，應當按照註冊資本、專業技術人員、技術裝備和設計業績等條件申請資質，經審查合格，取得建設工程設計資質證書後，方可在資質許可的範圍內從事建設工程設計活動。