
與行業有關的法律及法規

設立房地產開發企業

根據全國人大常務委員會所頒佈於1995年1月生效並於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**」），房地產開發企業指以營利為目的從事房地產開發及經營的企業。根據國務院於1998年7月頒佈並於2011年1月修訂的《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須符合下列規定：

- 註冊資本必須達人民幣100萬元或以上；及
- 有四名或以上持相關資格證書的全職專業房地產／建築工程專職技術人員，以及兩名或以上持相關資格證書的全職專職會計人員。省、自治區或中國中央政府直轄市級機構可根據當地情況就房地產企業的註冊資本和專業人員提出更嚴格的要求。

成立房地產開發企業的開發商須向工商行政管理局申請登記。開發商自領取營業執照之日起30日內，亦須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。倘設立外商投資企業從事房地產開發及經營業務，則還須依照中國的外商投資企業法律及行政法規的相關規定，申請在中國進行外商投資的批文。

根據國務院於2004年4月26日發佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目（不包括經濟適用房項目）資本金比例由20%或以上提高至35%或以上。

根據國務院於2009年5月發佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，為應對全球金融危機及擴大內需，保障性住房及普通商品住房項目的資本金比例下限由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例下限由35%調整為30%。

與行業有關的法律及法規

外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」）

根據商務部及發改委於2011年12月頒佈的《外商投資產業指導目錄》（「目錄」），土地成片開發、高檔酒店、高檔寫字樓及國際會展中心的建設與經營以及房地產二級市場交易及經紀屬於限制外商投資產業；別墅的建設與經營屬於禁止外商投資產業；其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

擬從事房地產開發及經營業務的外商，可依據中國有關外商投資企業的法律及行政法規規定，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業，惟須經有關外商投資監管機關批准。根據目錄，「高檔酒店」分類為外商投資限制項目。然而，我們獲中國法律顧問告知，就目錄而言，並無明確定義界定構成「高檔酒店」的因素。與市場慣例一致，我們向有關杭州發改委就杭州蕭山眾安假日酒店項目申請許可證。杭州發改委並無向國家發改委提交我們的申請，並已向我們授出批准。然而，國家發改委與杭州發改委有否不同意見尚未可知。如兩者意見不同，杭州發改委授出的許可證可能由國家發改委審閱及，如我們無法就國家發改委的查詢作出令其滿意的回覆，國家發改委可能要求我們重新作出提交。

如我們在未來亦發展有關物業，該發展將須受到商務部及國家發改委的審批。

2006年7月，建設部（住房和城鄉建設部「住房和城鄉建設部」的前身）、商務部、發改委、中國人民銀行、工商行政管理總局及國家外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「意見」）。根據該意見，外商投資中國房地產市場須符合以下要求：

- 境外機構或個人在中國購買非自用房地產，須遵循商業存在原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關政府部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- 倘外商投資房地產開發企業的投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元），則註冊資本不得低於企業投資總額的50%。倘投資總額低於1,000萬美元，註冊資本以現行規定者為準。

與行業有關的法律及法規

- 外商投資房地產開發企業轉讓項目或股份，以及境外投資者收購境內房地產開發企業，須獲商務主管部門嚴格按照有關法律、法規及政策規定審批。投資者須提交：(a) 承諾遵守土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的保證函；(b) 土地使用權證；(c) 相關建設主管部門出具的變更登記證明；及 (d) 相關稅務機關出具的納稅證明。
- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式收購境內房地產企業，或收購合營公司的境內投資者股權，須妥善安置房地產企業的僱員及償還銀行貸款，並以自有資金一次過支付轉讓價。對有不良紀錄的境外投資者，不允許其在中國從事上述房地產業務。

2006年8月，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。

該通知規定，倘外商投資房地產企業投資總額超逾300萬美元，則註冊資本不得低於投資總額的50%；倘投資總額為300萬美元或以下，則註冊資本不得低於投資總額的70%。

凡境外企業或個人通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購合營公司的國內股東股權，倘未有以自有資金一次過支付轉讓價，則外匯管理局不予受理有關企業／個人的外匯登記或變更。

2007年5月，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》（「**第50號通知**」）。根據第50號通知，地方商務機關應加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格控制外資投資高檔房地產開發項目。設立外商投資房地產企業應預先取得土地使用權及房地產建築所有權，或須與土地行政機關及房地產建築的土地開發商／擁有人就土地使用或建築物產權簽訂保留轉讓／購買協議，否則，相關審批部門不予批准設立有關企業。現有外商投

與行業有關的法律及法規

資企業如有意從事房地產開發或經營業務，或有意從事新房地產項目開發或經營的外商投資房地產企業，須根據有關外商投資的法律及法規向審批部門辦理擴大其業務範圍或規模的相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)收購或併購境內房地產企業，亦禁止外商投資房地產合營公司的中方或外國投資者為彼此任何一方與合營公司達成任何固定回報相關條款或任何變相回報條款。

地方商務部主管部門批准設立外商投資房地產公司後應向商務部備案。倘外商投資房地產企業未有向地方商務部備案或未有通過年審，地方外匯管理部門及指定外匯銀行不會為有關外商投資房地產企業的資本項目辦理結售匯手續。

商務部於2008年6月發佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「**第23號通知**」)。根據第23號通知，商務部委託省級商務部門核實外商投資房地產企業的備案材料。第23號通知規定，設立(包括增加註冊資本)外商投資房地產企業須符合項目公司僅限於經營經批准的單一房地產項目的原則。

根據發改委於2004年10月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資(或增資)1億美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目和總投資(或增資)5,000萬美元或以上的限制類外商投資項目，須獲國家發改委批准。其他外商於中國的投資項目僅需地方部門批准。

根據國務院於2010年4月6日頒佈的《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》及國家發改委於2010年5月4日頒佈的《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，目錄中總投資(包括增資)3億美元以下的鼓勵類或允許類項目須由相關省發改委核准，惟目錄規定須由國務院有關部門核准者除外。現時，限制類項目的核准權不會下放至地方部門。

根據商務部於2010年6月10日頒佈的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，目錄中總投資3億美元以下的鼓勵類及允許類或總投資5,000萬美元以下的限制類外商投資企業的成立及變更，須由省級商務主管部門審查、批准及管理。

與行業有關的法律及法規

商務部辦公廳於2010年11月發佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》。根據此通知，外商投資房地產企業不得通過買賣竣工及／或在建房地產物業賺取收入。地方商務主管部門不得受理涉及房地產開發及管理的投資公司的註冊。

於2000年7月25日，商務部及工商管理總局聯合頒佈《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》（「暫行規定」），並於2000年9月1日起生效。根據暫行規定：(i)任何外商投資企業如欲投資及成立鼓勵類或允許類公司，須向投資對象所在地區的公司註冊機關申請；及(ii)任何外商投資企業如欲投資及成立限制類公司，須向投資對象所在地區的省級外商貿易及經濟主管機關申請。任何外商投資企業如欲於中部及／或西部地區投資及投資對象的外資比例不少於25%，投資對象可享有外商投資企業待遇。

國務院關於鼓勵和引導民間投資健康發展的若干意見

根據於2010年5月7日頒佈及生效的《國務院關於鼓勵和引導民間投資健康發展的若干意見》，政府鼓勵和引導民間資本進入基礎產業和基礎設施領域，鼓勵民間資本參與土地開發、進入市政公用事業建設領域，例如城市供水、供氣、供熱、污水和垃圾處理、公共交通、城市園林綠化等領域。

房地產開發企業的資格

根據建設部（住房和城鄉建設部的前身）於2000年3月頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業須按照上述資質管理規定申請企業資質登記。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業務。建設部負責監督全國房地產開發企業的資質，縣級或以上地方房地產開發主管部門則負責監督本地區房地產開發企業的資質。根據資質管理規定，房地產開發企業分為四個等級。

與行業有關的法律及法規

- 一級資質由有關省級建設主管部門初步審查，再由建設部作最終審批。一級資質房地產開發企業的房地產項目的規模不受限制，可在全國任何地區承接房地產開發項目。
- 二級資質或二級資質以下的審批辦法由有關省級建設主管部門制定。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可承接建築面積少於250,000平方米的項目，惟具體規模須由省級建設主管部門確定。

根據資質管理規定，房地產開發主管部門會根據房地產開發企業僱用的專業人員、財務狀況及經營業績，審查有關房地產開發企業遞交的資質登記申請。通過資質審查的房地產開發企業將獲資質審查機關發出相應等級的資質證書。任何資質等級的開發企業僅可從事獲批准業務範圍內的房地產開發及經營業務，而不得越級承接業務。

根據資質管理規定，各級房地產開發資質如下：

- **一級資質：**(1) 註冊資本不得少於人民幣5,000萬元；(2) 須有超過五年的房地產開發經驗；(3) 過去三年累計已竣工建築面積不得少於300,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4) 建設工程質量合格率連續五年為100%；(5) 房屋建築的已竣工建築面積超過150,000平方米，或去年已作出開發相應建築面積所需資本投資；(6) 專業管理團隊須有不少於40名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於20人，持有專業資格證書的會計師不得少於四名；(7) 工程技術、財務及統計等負責人須持有中級或以上職稱；(8) 須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行住宅質量保證書及住宅使用說明書制度；及(9) 從未發生任何重大工程質量事故。
- **二級資質：**(1) 註冊資本不得少於人民幣2,000萬元；(2) 須有超過三年的房地產開發經驗；(3) 過去三年累計已竣工建築面積不得少於150,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4) 建設工程質量合格率連續三年為100%；(5) 房屋建築的已竣工建築面積超過100,000平方米，或去年已

與行業有關的法律及法規

作出開發相應建築面積所需資本投資；(6)專業管理團隊須有不少於20名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於10人，持有專業資格證書的會計師不得少於三名；(7)工程技術、財務及統計等負責人須持有中級或以上職稱；(8)須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行住宅質量保證書及住宅使用說明書制度；及(9)從未發生任何重大工程質量事故。

- **三級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣800萬元；(2)須有超過兩年的房地產開發經驗；(3)累計已竣工建築面積不得少於50,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4)建設工程質量合格率連續兩年為100%；(5)專業管理團隊須有不少於10名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於五人，持有專業資格證書的會計師不得少於兩名；(6)工程技術及財務等負責人須持有中級或以上職稱，而其他部門(包括統計)負責人須持有初級或以上職稱；(7)須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行住宅質量保證書及住宅使用說明書制度；及(8)從未發生任何重大工程質量事故。
- **四級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣100萬元；(2)須有超過一年的房地產開發經驗；(3)已竣工建設工程質量合格率須為100%；(4)專業管理團隊須有不少於五名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，持有專業資格證書的會計師不得少於兩名；(5)工程技術負責人須持有中級或以上職稱，財務負責人須持有初級或以上職稱，且須委任專業統計師；(6)須在商品住宅物業銷售中實行住宅質量保證書及住宅使用說明書制度；及(7)從未發生任何重大工程質量事故。

與行業有關的法律及法規

根據《杭州市新設立房地產開發企業資質管理規定》，暫定資質證書會按項目基準或非項目基準提供。非項目基準資質證書可根據房地產開發企業資質管理規定，頒發予符合提交申請等級資質證書或資質升級的房地產企業，而項目基準資質證書適用於成立新企業以發展某項目的房地產企業。

此外，根據資質管理規定，新成立的房地產開發企業須於其營業執照日期起計30日內向主管部門申請暫定資質證書。申請暫定資質證書的開發商須符合四級或以上資質的要求。證書有效期為1年。房地產開發監管機構可視乎開發商的經營狀況延長暫定資質證書的有效期，惟不得續期超過兩年。倘於暫定資質證書頒發日期後一年內並無進行任何開發項目，則不得延續暫定資質證書的有效期。

城鄉規劃法

全國人民代表大會常務委員會於2007年10月28日頒佈《城鄉規劃法》（「規劃法」），規劃法已於2008年1月1日生效，用以規管城鄉規劃活動。中國國內由所有單位和個人進行建設活動應當遵守經依法批准的城鄉規劃。根據規劃法，城鄉規劃包括城鎮體系規劃、城市規劃、鎮規劃、鄉規劃和村莊規劃。城市規劃和鎮規劃分為總體規劃和詳細規劃。詳細規劃分為控制性詳細規劃和修建性詳細規劃。

城市和鎮應當依照規劃法規定制定城市規劃和鎮規劃。城市、鎮規劃區內的建設活動應當符合規劃要求。組織制定城鄉規劃的部門應從速頒佈依法審批的城鄉規劃，惟不包括依據法律或行政法規不得披露的內容。

城市總體規劃、鎮總體規劃的內容應當包括：城市、鎮的開發佈局，功能分區，用地佈局，綜合交通體系，禁止、限制和適宜建設的地域範圍，各類專項規劃等。規劃區範圍、規劃區內建設用地規模、基礎設施和公共服務設施用地、水源地和水系、基本農田和綠化用地、環境保護、自然與歷史文化遺產保護以及防災減災等內容，應當作為城市總體規劃或鎮總體規劃的強制性內容。

與行業有關的法律及法規

- 城市人民政府城鄉規劃主管部門根據城市總體規劃的要求，組織編製城市的控制性詳細規劃。
- 鎮人民政府根據鎮總體規劃的要求，組織編製鎮的控制性詳細規劃，報上一級人民政府審批。

在城市或鎮規劃區內以出讓方式提供國有土地使用權的，在國有土地使用權出讓前，城市或鎮人民政府城鄉規劃主管部門應當依據控制性詳細規劃，提出出讓地塊的位置、使用性質、開發強度等規劃條件，作為國有土地使用權出讓合同的組成部分。未確定規劃條件的地塊，不得出讓國有土地使用權。

以出讓方式取得國有土地使用權的建設項目，在簽訂國有土地使用權出讓合同後，建設單位應當持建設項目的批准、核准、備案文件和國有土地使用權出讓合同，向城市或縣人民政府城鄉規劃主管部門領取建設用地規劃許可證。

在城市或鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設的，建設單位或者個人應當向城市或縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市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。

縣級或以上地方人民政府城鄉規劃主管部門按照國務院規定對建設工程是否符合規劃條件予以核實。建設工程未經核實或者經核實不符合規劃條件的，建設單位不得組織竣工驗收。

房地產項目開發

根據國務院於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「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土地出讓金，作為獲授權在指定期限內使用土地的代價。土地使用者可在使用年限內轉讓、出租、抵押土地使用權或用於其他經濟活動。根據城市房地產法及出讓和轉讓暫行條例，市或縣級土地管理部門可與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，出讓土地使用權。土地使用者須按土地使用權出讓合同規

與行業有關的法律及法規

定支付土地出讓金。土地使用者在悉數支付土地出讓金後，可向土地管理部門登記，領取土地使用權證作為獲授土地使用權的憑證。城市房地產法及開發經營管理條例規定，除根據中國法律或國務院行政法規規定可以中國政府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。除非經中國相關政府機關批准並依照中國相關政府機關確定繳納土地出讓金，否則政府劃撥的土地不得轉讓。

建設單位或開發商在進行建設項目可行性研究時，須根據國土資源部先後於1999年3月頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》(於2010年11月經修訂)及於2001年7月頒佈的《建設項目用地預審管理辦法》(於2004年10月及2008年11月經修訂)，向相關土地管理部門提出建設用地預審申請。受理預審申請的土地管理部門會依據土地利用總體規劃及政府土地供應政策，對建設項目的各方面進行預審，然後在通過該預審的情況下出具預審批准。有關市或縣級土地管理部門會與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，並向建設單位或開發商頒發建設用地批文。

根據城市房地產法，土地使用者如根據土地出讓制度獲取土地使用權，須根據土地使用權出讓合同訂明的用途開發土地，並須在土地使用權出讓合同協定的期限內動工開發土地。

根據國土資源部於1999年4月26日頒佈並於2012年5月修訂的《閒置土地處置辦法》，土地使用者自國有建設用地使用權出讓合同或無償劃撥決定書規定的動工日期起滿一年後仍未動工開發的土地，即為閒置土地。已開發土地面積小於土地使用權出讓合同之土地總面積的三分之一，或倘開發費用低於該項目投資總額四分之一的土地，以及暫停開發超過一年的土地，亦可認定為閒置土地，或須繳納土地閒置費甚至遭沒收。

根據《閒置土地處置辦法》，倘土地使用者自動工日期起滿一年仍未動工開發，則地方土地管理部門獲地方政府批准後可向土地使用者徵收相當於土地出讓金20%的「土地閒置費」，土地閒置費不得計入成本。倘土地使用者在有關期限後滿兩年仍未動工開發有關土地，則地方土地管理部門獲地方政府批准後可沒收土地使用者的

與行業有關的法律及法規

土地使用權而不予賠償。然而，倘未有動工開發及施工是由於不可抗力事件或因政府行動導致，則前述罰則並不適用。倘土地使用者違反法律及法規或合同責任或土地分配函書規定惡意囤地或炒地，則地方土地主管部門不得受理有關土地使用者的新用地申請，亦不得辦理其所持閒置土地的轉讓、出租、抵押及變更登記。有關地方土地管理部門須將閒置土地的資料告知財務主管部門。

於2007年9月8日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》（國土資電發[2007]36號）（「**第36號通知**」），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。第36號通知亦規定，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，亦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2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，敦促充分有效利用現有建設用地，亦強調嚴格執行現行閒置土地處置規定。倘土地閒置超過兩年，則須依照法律及法規無償收回，並重新安排作其他用途；倘不符合法定收回條件，則須通過改變用途、等價置換、安排臨時使用或納入政府儲備等方法及時處置及充分利用。倘土地閒置超過一年但不足兩年，須按土地出讓金或轉讓價的20%徵收土地閒置費。於股票市場上市企業的貸款及融資不應提供予非法土地用途項目。倘獲提供貸款或融資計劃以不恰當的方式獲批准，則應向相關人士追究責任。

根據建設部於1992年12月頒佈並於2011年1月修訂的《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（即房地產開發企業）須再向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。房地產開發企業取得有關許可證後，會組織必需的規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案亦須依據規劃法及地方關於城市規劃的有關規定履行報批手續，並於獲有關部門批准後獲城市規劃主管部門出具建設工程規劃許可證。根據規劃法，倘建設單位取得土地使用權批

與行業有關的法律及法規

文但未取得建設工程規劃許可證，則須退還土地或補償有關人士。有關主管部門須沒收有關土地使用權批文。倘建設單位未取得規劃許可證而開始項目建設或違反規劃許可證的規定，則由地方規劃主管部門以責令停建，及基於施工成本處以罰款或拆除竣工建築物的方式施加處罰。

根據國務院於2011年1月21日頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，地方政府須基於公眾利益徵用建築物。建設單位禁止參與搬遷活動。

當場地完成準備工作並可隨時動工時，開發企業須根據建設部於1999年10月頒佈並於2001年7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領建築工程施工許可證。

開發房地產項目須符合有關建築工程質量、安全標準以及建築工程結構、設計及施工的技術規範的法律及法規以及相關合同的規定。根據建設部於2000年6月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》（「**驗收規定**」），項目竣工後，房地產開發企業須組織有關政府機關及專家進行竣工驗收，亦須根據建設部於2000年4月頒佈並由住房和城鄉建設部（建設部的繼任部門）於2009年10月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》呈報竣工驗收詳情。房地產開發項目圓滿通過必要的驗收後方可交付。倘房地產項目實行分期開發，則可分期驗收。

中國房地產行業的環保事宜受若干法律及法規規範，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》、《建設項目環境保護管理條例》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及

與行業有關的法律及法規

《國務院關於環境保護若干問題的決定》。根據該等法律及法規，房地產開發企業在取得有關部門審批前須提交環境影響報告後方可動工。建設項目竣工後，建設單位須向環境保護主管部門遞交該建設項目所需配套環境保護設施的竣工驗收申請。

若干法律及法規對房地產開發的消防事宜有具體規定，包括《中華人民共和國消防法》、《建設工程消防監督管理規定》及《建築工程消防驗收評定暫行辦法》。根據該等法律及法規，房地產項目須在動工前獲得公安消防機關的消防設計的審批或備案，並須通過消防竣工驗收。

土地儲備

為控制土地市場及推廣恰當使用土地，國土資源部、財政部及中國人民銀行於2007年11月19日共同頒佈《土地儲備管理辦法》，其規定：於土地及資源部門根據相關法律及法規劃撥土地前，由市或縣級國土資源管理部門的土地儲備機構負責前期開發儲備土地。該等企業應透過公開招標選出，並根據適用法律及法規管理土地開發，包括道路開發、水、電及煤氣供應、電訊、照明、美化景觀及土地平整等等。

物業開發用地

於1988年4月，全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》，允許有償轉讓土地使用權。於1988年12月，全國人民代表大會常務委員會修訂《土地管理法》，允許有償轉讓土地使用權。

根據現行中國土地管理的法律及法規，除採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地僅可以出讓方式取得。

於2002年5月，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》，該規定於2002年4月3日起實施，並於2007年9月修訂。根據該等規定，所有商業、旅遊、娛樂及商品住宅用地須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

於2003年9月24日，國土資源部頒佈《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》（2010年12月經修訂），規定須嚴格控制高檔商品住房的土地供應。

與行業有關的法律及法規

根據國土資源部於2003年10月13日頒佈的《關於進一步治理整頓土地市場秩序中自查自糾若干問題的處理意見》，倘土地開發違反土地利用總體規劃，則該土地須恢復原用途，惟倘該土地已開發建設而無法恢復原用途，則須修改土地利用總體規劃，保持基本農田、耕地及建設用地各自的總量不變。同樣，儘管已正式獲批，惟倘土地開發項目缺乏施工可行性或項目資金短缺，則土地仍須恢復為耕地或原用途。已供應作建設用地的閒置土地，須按規範閒置土地的有關規定處置。然而，倘地方政府已預先審批或地方政府與開發商已於2002年7月1日前簽訂項目開發合同，則另當別論。於2004年3月21日，國土資源部與監察部聯合頒佈《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》，明確規定自2004年8月31日之後不得以協議方式轉讓土地使用權。

根據於2006年12月17日頒佈及施行的《國務院辦公廳關於規範國有土地使用權出讓收支管理的通知》，國有土地使用權出讓收入是政府以出讓等方式配置國有土地使用權取得的全部土地價款，包括受讓人支付的徵地和拆遷補償費用、土地前期開發費用和土地出讓收入等。從2007年1月1日起，土地出讓收支全額納入地方基金預算管理。收入全部繳入地方財政部，支出一律通過地方基金預算從土地出讓收入中予以安排，實行徹底的「收支兩條線」。在地方財政部中設立專賬，專門核算土地出讓收入和支出情況。

土地出讓收入使用範圍：

- 徵地和拆遷補償支出。包括土地補償費、安置補助費、地上附着物和青苗補償費、拆遷補償費；
- 土地開發支出。包括前期土地開發性支出以及按照財政部門規定與前期土地開發相關的費用；

與行業有關的法律及法規

- 支農支出。包括計提農業土地開發資金、補助被徵地農民社會保障支出、保持被徵地農民原有生活水平補貼支出以及農村基礎設施建設支出；
- 城市建設支出。包括完善國有土地使用功能的配套設施建設支出以及城市基礎設施建設支出；
- 其他支出。包括土地出讓業務費、繳納新增建設用地土地有償使用費、計提國有土地收入基金、城鎮廉租住房保障支出、支付破產或改制國有企業職工安置費支出等。

於2009年11月18日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國國家審計署聯合發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定從中國政府購買土地的最低首付為土地出讓金的50%。該通知亦規定有關土地使用權出讓合同規定的分期付款期限不得超過一年，惟特殊項目經有關政府部門集體批准後，有關土地使用權出讓合同規定的分期付款期限為兩年。拖欠土地出讓金的開發商不得購買新土地。新訂規則亦禁止地方政府向開發商提供優惠或允許彼等緩繳款項，惟國務院規定的情況除外。

於2010年3月，國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，縮短土地中標人支付地價的時限。根據國務院於2010年4月發佈的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，房地產開發企業參與土地競拍、開發及建設時，其股東不得違規向其提供貸款、借貸、擔保或其他相關融資活動。

於2010年9月，國土資源部及住房和城鄉部發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，內容有關土地主管部門須禁止從事非法活動（例如採用欺詐手段獲取土地使用權、非法轉讓土地使用權及因開發商或其控股股東的過失導致土地閒置超過一年）的房地產開發企業及其控股股東參與土地招標程序，直至非法活動得以糾正。

與行業有關的法律及法規

於2011年1月，國務院發佈《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》，規定倘房地產開發企業未取得施工許可證或自劃撥房地產開發用地起兩年內仍未動工，則沒收已授出的土地使用權，並處以閒置土地罰款。倘房地產開發投資金額(不含土地出讓金)不足目標項目投資總額的25%，則房地產開發企業亦不得轉讓土地及房地產開發項目。國土資源部於2012年2月15日發佈《關於做好2012年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，規定土地使用須不遲於項目開竣工之時向國土資源機關提交書面報告。

商品房銷售

根據建設部於2001年4月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售(「預售」)及商品房現售(「現售」)。商品房通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件方可現售。開發商須在商品房現售前(其中包括)將房地產開發項目手冊及符合商品房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。

任何商品房預售須根據建設部於1994年11月頒佈並先後於2001年8月與2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)及開發經營管理條例的規定執行。預售管理辦法規定，商品房預售須辦理若干手續。根據開發經營管理條例及預售管理辦法，商品房預售前須取得預售許可證。具體而言，開發商在商品房落成前進行預售須向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房可於落成前預售，惟：

- 商品房預售須已悉數支付出讓有關土地使用權的地價及取得土地使用權證；
- 施工規劃許可證及施工許可證；
- 投入開發預售商品房的資金佔項目投資總額25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及
- 已透過預售登記取得商品房預售許可證。

與行業有關的法律及法規

商品房預售所得款項須用於有關項目建設。

根據《商品房銷售管理辦法》，房地產開發商不得以折扣銷售或變相返本銷售方式銷售商品房。房地產開發商不得以售後包租或變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

根據國務院辦公廳發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府應根據本地實際情況合理確定預售的最小規模，不得分層或分單元發放預售許可證。

於2010年4月，住房和城鄉建設部發佈《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》，載列加強商品房預售監管的若干措施。嚴禁房地產開發商在未獲預售許可證的情況下預售商品房。獲相關預售許可證後十日內，房地產開發商須就可供預售的單位及各單位售價的所有相關資料發佈公告。

房地產轉讓

根據城市房地產法及建設部於1995年8月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可通過買賣、贈與或其他合法方式將房地產轉予他人或法人實體。房地產轉讓時，房屋所有權及房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。轉讓當事人須簽訂房地產書面轉讓合同並在轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產主管部門辦理轉讓登記手續。

原先以出讓方式取得土地使用權的房地產僅在符合下列條件的情況下方可轉讓：

- 已按土地使用權出讓合同規定付清轉讓土地使用權的土地出讓金，並妥當地取得土地使用權證；及
- 倘屬房屋建設開發項目，則須完成開發投資總額的25%以上；或

與行業有關的法律及法規

- 倘屬成片土地開發項目，則須按規劃建設，完成給供水、排污水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施或公用設施的建設，並平整形成工業用地或其他建設用地；或
- 倘房地產已經竣工，則須取得房屋所有權證。

原先以出讓方式取得土地使用權的房地產轉讓後，土地使用權的使用年限為土地使用權出讓合同規定的原使用年限減原土地使用者已使用年限後的剩餘年限。受讓方有意改變原出讓合同規定的土地用途前，須事先取得原土地使用權出讓方及有關市或縣級規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或簽訂新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土地出讓金。

倘原先以劃撥方式取得土地使用權，經有國務院規定之必要批准權的政府批准，此劃撥方式可改為出讓土地使用權。有必要批准權的政府機關批准上述變更後，受讓方須辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律繳納土地出讓金。

房屋租賃

全國人民代表大會於1999年3月頒佈《中華人民共和國合同法》（「**合同法**」），自1999年10月生效。合同法界定租賃合同為出租人將租賃物交付承租人使用或用以獲利而承租人支付租金的合同。

租期不得超過20年，超出首20年的租期部分無效。當事人可於租期屆滿時續期，惟續期年期自續期當日起不得超過20年。續期六個月或以上須訂立書面租約。倘當事人未能採用書面形式，則租賃被視為隨時予以終止。

根據城市房地產法及住房和城鄉建設部於2010年12月頒佈並自2011年2月生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃當事人須簽訂租賃合同。中國實行房屋租賃登記備案制度。簽訂、修訂或終止租賃合同的當事人須向房屋所在地市或縣級房地產管理部門登記備案。

與行業有關的法律及法規

房地產抵押

根據《中華人民共和國物權法》、城市房地產法、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押合法取得所有權的房屋時，該房屋佔用土地的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的土地時，該土地上的房屋所有權須同時抵押。抵押人與承押人須簽訂書面抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人須向房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。抵押依法取得房屋所有權證的房地產時，登記機關登記抵押時須在原房屋所有權證「他項權利」作出記載，並向承押人頒發房屋他項權證。抵押預售商品房或在建工程時，登記機關登記抵押時須在抵押合同上作詳細記載。倘房地產在抵押期間竣工，則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。

國土資源部於2007年12月30日頒佈並自2008年2月1日起生效的《土地登記辦法》(「**土地登記辦法**」)。

根據《土地登記辦法》，土地登記指登記土地的土地使用權以供公示。《土地登記辦法》規定，國土資源行政機關須自受理申請之日起20日內辦理土地登記。倘情況複雜，經國土資源行政機關負責人批准後，可延長10日。

於2008年4月9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》(國土資發[2008]70號)(「**第70號通知**」)，要求依法嚴格進行土地登記，杜絕違規登記，及嚴禁通過土地登記將違法用地合法化。

第70號通知指出，如屬以下情況，則不予登記發證：土地權屬爭議未解決；未付清全部合同價款；或非法改變土地用途。此外，第70號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及登記審查工作。任何造成錯登或漏登的責任人員須承擔相應責任。

與行業有關的法律及法規

於2008年2月15日，建設部印發《房屋登記辦法》。該辦法於2008年7月1日起生效。《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〉》於同日廢止。該辦法規定，辦理房屋登記，房屋所有權擁有人須同為房屋所佔土地之土地使用權的擁有人。該辦法亦特別規定，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，以簡化房屋登記手續。

中國人民銀行於2003年6月發佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放房地產業務貸款須符合以下要求：

- 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、並無拖欠工程款的房地產開發商。貸款須重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，適當限制大戶型及／或大面積豪華商品房及別墅等房地產項目。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發商，須嚴格審批新增房地產開發貸款並密切監控該等房地產開發商的活動。
- 商業銀行不得向並無「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」的房地產開發商發放貸款。
- 申請銀行貸款的房地產開發商的自有資金（如擁有人權益）不得低於項目所需總投資的30%。商業銀行不得向房地產開發商發放僅用於繳納土地出讓金的貸款。商業銀行發放的房地產開發貸款僅可用於本地區的房地產開發項目，不得跨地區使用。
- 商業銀行僅可對購買主體結構已封頂住宅的個人發放住房貸款。對於申請個人住房貸款購買第一套住房單位的借款人，首付維持在20%。對於購買第二套以上（含第二套）住宅單位的借款人，須適當提高首付比例。

與行業有關的法律及法規

- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵押比不得超過60%。此外，貸款期限不得超過10年，所購商品房須為如期竣工及經相關政府驗收的房屋。

對於套型建築面積為90平方米或以上的住宅單位，首付隨後提高至房產價款的30%，於2006年6月1日生效。請參閱下文「一穩定住房價格的措施」。

在國務院於2003年8月發佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中，政府採取一系列措施調控房地產市場，其中包括加強經濟適用房的建設及管理、增加普通商品住房供應及控制高檔商品房建設。另外，政府亦就住宅開發貸款推出一系列措施。

有關措施包括(其中包括)加大住房公積金歸集及貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預計該通知將通過促進中國房地產市場持續健康發展而對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

根據中國銀監會於2004年8月發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行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項目不得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自投資金不得低於開發所需資金的35%。商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應建立嚴格的項目審批制度。

根據中國人民銀行於2005年3月16日頒佈並自2005年3月17日起生效的《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》，房地產市場過熱城市的個人住房首付款佔房地產購買價最低比率由20%上調至30%。

於2006年5月，國務院辦公廳發佈建設部(及有關部門)制訂的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。根據該意見，為抑制房價過快上漲，自2006年6月1日起，個人住房最低首付款比例不得低於30%。然而，經計及中低收入人群的住房需求，套型建築面積90平方米以下的自住房的最低首付款比例維持不變，且不得低於20%。

與行業有關的法律及法規

於2008年5月26日，中國銀監會發佈《中國銀監會關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》，要求「嚴格房地產開發企業資信審查，防範房地產開發企業向銀行轉嫁風險」，進一步強調應按《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（銀發[2007]359號）及《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》（銀發[2007]452號）的規定，加強對房地產開發企業的信貸管理。

根據中國人民銀行與中國銀行業監督管理委員會於2007年12月發佈的根據關於加強商業性房地產貸款管理辦法之補充通知，借款人的貸款次數根據借款人家屬（包括借款人、其配偶及其未成年子女）的獲授貸款次數釐定。

根據中國人民銀行和中國銀監會於2008年7月聯合發佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》的規定，對於土地資源部門認定為在土地出讓合同所規定房地產項目動工日期滿一年後開發的面積不足全片土地面積三分之一或投資不足項目投資總額四分之一的開發商，金融機構須審慎發放貸款，並嚴格控制展期貸款或滾動授信。對於土地資源部門認定為空置超過兩年的房地產項目建設用地，禁止發放上述項目的房地產開發貸款或以有關項目建設用地作為抵押物（包括資產保護業務）的其他貸款。

於2008年10月22日，中國人民銀行頒佈《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》，規定自2008年10月27日起，擴大個人住戶按揭貸款利率的下浮幅度，並調整首付款的比率。據此，個人住宅按揭貸款的最低利率定為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率則調整至20%。

於2008年12月，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》。該意見規定，為擴大內需及鼓勵普通住房的消費，在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率及首付款比例優惠政策的同時，對已貸款購買第一套自住房，但人均住房建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套自住房的居民，仍可享有有關貸款利率及首付款的優惠政策。對其他貸款購買第二套或以上住房單位的申請，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按銀行風險評估確定。

與行業有關的法律及法規

根據國務院於2009年5月發佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》的意見，保障性住房項目及普通商品房項目的資本比例由35%調整為20%，而其他房地產項目的資本比例則由35%調整為30%。

於2010年1月7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》，規定已利用貸款購買住房又申請貸款購買第二套或以上住房的家庭（包括借款人、其配偶及其未滿18歲的子女）的貸款首付款比例不得低於40%。

於2010年4月，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定(i)對於購買首套套型建築面積在90平方米以上自住房的家庭，貸款首付款比例增至30%；(ii)對於購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例增至50%，貸款利率不得低於中國人民銀行發佈的基準借貸利率的1.1倍；及(iii)對於購買第三套及以上住房的家庭，貸款首付款比例及貸款利率須大幅提高，由銀行根據其風險管理政策釐定。

根據中國人民銀行與中國銀監會於2010年9月29日聯合發佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，各商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房的家庭發放購房貸款；亦須暫停向不能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放購房貸款。

貸款購買商品住房的首付款比例須調整至總價的30%以上。對於有土地閒置、改變土地用途及性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規紀錄的房地產開發商，所有商業銀行須停止向其發放新項目開發貸款及展期貸款。

於2010年11月2日，財政部、住房和城鄉建設部、中國銀監會及中國人民銀行聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》（建金(2010)179號），規定住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限現有人均建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭（而住房公積金個人住房貸款用於購買第二套住房），且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。此外，停止向購買第三套或以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

與行業有關的法律及法規

於2011年1月26日，國務院辦公廳發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，規定將貸款購買第二套住房的家庭的首付款（最低）比例提高至60%，而適用貸款利率不得低於中國人民銀行所發佈有關借貸利率的1.1倍。

房地產管理

根據國務院於2003年6月頒佈並於2007年8月修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業須具有獨立法人資格。國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據物業管理條例，「物業管理」包括保安、物業維修、清潔等等。本集團進行的商場營銷及營運管理專注於商場營運的整體管理，包括物色目標客戶及創立商場形象、組織營銷活動及監督整體營運。因此，由本集團進行的營銷及營運管理並不屬於物業管理條例所界定的「物業管理」的範疇，而我們不需要就營銷及營運管理業務獲取任何資質證書。

根據建設部於2004年3月頒佈並於2007年11月修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業須向有關資質審批部門申請企業資質評定。資質審查合格的企業獲發資質證書。未經有關主管部門評定資質並取得資質證書的企業不得從事物業管理業務。物業服務企業資質等級分為一級、二級或三級。

新設立物業服務企業的資質等級按照最低等級核定，並設1年的暫定期。一級資質物業服務企業可承接最廣泛的物業管理項目。二級資質物業服務企業可承接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物業管理業務。三級資質物業服務企業可承接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。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，各級物業管理企業資質條件如下：

與行業有關的法律及法規

一級資質：(1) 註冊資本不得少於人民幣500萬元；(2) 須有不少於30名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少20名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3) 物業管理專業人員須根據中國相關規定取得職業資格證書；(4) 企業須管理至少兩類物業，且按以下基準計算各類物業的管理建築面積比例總和不得少於100%：(a) 多層住宅樓200萬平方米；(b) 高層住宅樓100萬平方米；(c) 獨立式住宅(別墅)150,000平方米；(d) 寫字樓、工業大廈及其他物業500,000平方米；(5) 企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及費用的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統，且須擁有可靠的經營及管理往績紀錄。

二級資質：(1) 註冊資本不得少於人民幣300萬元；(2) 須有不少於20名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少10名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3) 物業管理專業人員須根據中國相關規定取得職業資格證書；(4) 企業須管理至少兩類物業，且按以下基準計算各類物業的管理建築面積比例總和不得少於100%：(a) 多層住宅樓100萬平方米；(b) 高層住宅樓500,000平方米；(c) 獨立式住宅(別墅)80,000平方米；(d) 寫字樓、工業大廈及其他物業200,000平方米；(5) 企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及費用的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統，且須擁有可靠的經營及管理往績紀錄。

三級資質：(1) 註冊資本不得少於人民幣500,000元；(2) 須有不少於10名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少5名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3) 物業管理專業人員須根據中國相關規定取得職業資格證書；(4) 有委託的物業管理項目；(5) 企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及收費的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統。

與行業有關的法律及法規

根據《物業服務企業資質管理辦法》，新成立的物業管理企業須獲授最低資質（三級資質），並設一年的暫定期。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，倘申請核定資質等級的物業管理企業於申請日期前一年內進行以下任何行為，則不得獲資質審批部門批准：(1)聘用未取得物業管理職業資格證書的任何人員從事物業管理活動；(2)將所管理的任一單個物業的全部物業管理業務外派予另一方；(3)挪用專項維修資金；(4)未經批准擅自改變物業管理用房用途；(5)未經批准擅自改變物業管理區域內按照建設規劃建造的公共建築及公用設施用途；(6)未經批准擅自佔用或挖掘物業管理區域內道路及場地，損害業主整體利益；(7)未經批准擅自佔用公共區域及公用設施進行商業經營；(8)物業管理服務合同終止時，未能按照規定移交物業管理用房及相關資料；(9)與物業管理服務招標人或其他投標人串通，以不正當手段謀取中標；(10)未能履行物業服務合同且遭業主多項投訴，經查證屬實；(11)超越相關資質等級承接物業管理業務；(12)出租、出借或轉讓資質證書；及(13)發生任何重大責任事故。

保險

中國法律、法規及政府規章並不強制要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。

根據《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。住房和城鄉建設部於2003年5月23日頒佈的《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。除工傷保險外，按照《建設工程安全生產管理條例》（國務院令第393號）的規定，建築施工企業須為在施工現場從事危險作業的人員辦理人身意外傷害保險。

與行業有關的法律及法規

穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於2005年3月頒佈《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，促進房地產市場健康發展。建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會於2005年4月聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，提出下列指導意見：

- 對於住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房及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及經濟適用住房項目為主。嚴格控制低密度、高檔住房的建設。相關地方政府機關有權對建築高度、容積率、綠地面積等規劃設計施加條件，以及對售價、類型、建築面積提出要求，作為出讓土地的前提條件。各地政府亦須加強其司法權區內房地產開發項目的監管。
- 對於居住用地及住房價格上漲過快的地區，須適當提高居住用地佔總土地供應量的比例，著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用住房建設用地供應量。繼續停止別墅類用地供應，及嚴格控制高檔住房用地供應。
- 自2005年6月1日起，對購買住房不足兩年轉手交易的個人按其轉讓所得售房收入徵收營業稅；購買普通住房超過兩年轉手交易的個人豁免徵營業稅；對購買非普通住房超過兩年轉手交易的個人按其出售價與原購買價的差額徵收營業稅。
- 在規劃審批、土地供應、信貸及稅收方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上須滿足以下條件：容積率超逾1.0、單套建築面積低於120平方米、實際成交價格低於同級別土地上同類住房平均轉讓價格的120%。各省級地方政府可根據當地實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止任何商品房預購人轉售所購買的未竣工商品房。

與行業有關的法律及法規

此外，須實行實名制購房。任何商品房預售合同須緊隨其簽立後向有關政府機關備案。

於2006年5月24日，建設部、國家發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、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意見的通知》，重申現行措施並推出新措施，以進一步遏抑大城市物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。該等措施包括但不限於：

- 規定地方政府審批的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地須用於發展中低價及中小套型及廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少須有70%建築面積的住房(包括經濟適用房)的套型建築面積低於90平方米。已於2006年6月1日之前取得項目開發許可但尚未取得施工許可的項目若不符合上述新規定，須相應調整規劃，惟倘直轄市、省會城市及若干城市有特殊情況，則經建設部批准後可調整上述比例；
- 禁止商業銀行貸款予內部資本金比例(按內部資金除以有關項目所需項目資金總額計算)不足35%的房地產開發企業，限制商業銀行向持有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發企業授出貸款及循環信貸，禁止商業銀行接納空置超逾三年的商品房作為貸款抵押；及
- 自2006年6月1日起，倘轉售持有時間不足五年(而非自2005年6月起最初規定的兩年)的物業，銷售所得款項須悉數繳納營業稅；倘個人於購買非普通住房五年後轉售，則須按轉售價與原購房價的差價繳納營業稅。

於2008年10月22日，中國人民銀行頒佈《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》，規定自2008年10月27日起，商業性個人住房貸款利率

與行業有關的法律及法規

的下浮幅度會擴大，首付款比率將會修訂。商業性個人住房貸款的最低利率將為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率將調整至20%。有關事宜如下：

- 金融機構向客戶提供的貸款利率及首付款比率須由下列因素決定：借款人是否屬首次購房、房屋是否用於自住、房屋類型及建築面積是否符合普通住房的標準，以及其他風險因素，如借款人的信貸紀錄及還款能力。
- 金融機構可向首次購買普通自住房屋及改善普通自住房屋的居民提供貸款利率及首付款的優惠待遇。對於非自住房屋及非普通住房，金融機構可適度提高貸款條件。
- 對於授出的商業性個人住房貸款，金融機構須根據該通知的適用條文，以貸款風險的合理評估為基準及根據原貸款合同，決定尚未償還部分的利率。原貸款合同規定的首付款比率仍然有效。
- 有關借款人每月用以償還住房貸款的開支不得超過其每月收入50%的政策維持不變。

根據日期為2011年1月26日的《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》，各直轄市、省會城市及房價過高的城市須在特定期間執行住房限購措施。原則上，(i)已擁有1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1套額外住房（含新建商品住房或二手住房）；及(ii)已擁有2套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套或以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供一定年限當地納稅證明及／或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，不得再購買任何其他商品住房。

於2011年1月27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2011年1月28日起，將購買不足5年的住房對外銷售的個人須按出售總價繳納營業稅；將購買超過5年（包括第5年）的非普通住房對外銷售的個人，須按照出售價與原購房價的差額繳納營業稅；對於將購買超過5年（包括第5年）的普通住房對外銷售的個人，免徵營業稅。

與行業有關的法律及法規

國務院辦公廳於2013年2月26日頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，制定六項政策以調控房地產市場，包括：a)完善穩定房價工作責任制；b)堅決抑制投機購房；c)增加普通商品住房及住房用地供應；d)加快保障性安居工程規劃建設；e)加強市場監管及預期管理；及f)加快建立及完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

通知項下有關「抑制投機購房」的措施概述如下：

- 持續嚴格執行商品住房限購措施；
- 對房價飆升的城市，中國人民銀行當地分行可根據當地政府新建商品住房價格控制目標和政策要求，進一步提高第二套住房貸款的首付比例及貸款利率；及
- 稅務部門與住房和城鄉建設部門須密切配合，對出售自有住房徵收個人所得稅。根據徵稅及房屋登記資料核實房屋價值後，會嚴格按相當於轉讓所得20%的稅率徵稅。

通知亦規定，倘普通商品住房建設項目的中小型單位套數佔開發建設總套數70%以上，則銀行金融機構須根據信用狀況優先滿足項目開發的資金需求。此外，當地機關須加強預售資金管理，完善監管制度。對預售方案報價過高且違反住房和城鄉建設部門指引或預售資金監管規定的商品住房項目，可暫不核發預售許可證。

於2011年3月16日，國家發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》（發改價格[2011]第12號），於2011年5月1日生效。房地產開發商及中介服務供應商須披露定價標準。中介服務供應商銷售二手房須遵守相關規定。各級政府價格主管部門負責實施商業用房交易規定，並相應監察所有房產交易。開發商須披露每套商業用房的售價。倘按建築面積或樓面面積計價，則亦須披露建築面積或樓面面積。對於取得預售許可或已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，物業開發商須於指定時間由同

與行業有關的法律及法規

時公佈所有銷售單位及售價。除公開披露者外，物業開發商不得銷售其他單位，亦不得收取任何其他費用。

與旅館經營有關的法律

旅館經營的許可規定

(1) 旅館業特種行業許可證

根據浙江省政府制定並於2006年2月1日生效的《浙江省旅館業治安管理办法實施細則》及於2004年7月1日生效並於2009年1月29日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，經營旅館業務須自公安部門取得特種行業許可證，並須遵守下列公共安全及消防安全規定：

- 公共安全規定：(i)樓宇、消防設備、出入口及旅館衛生狀況通道須符合有關消防法律及法規的規定；(ii)旅館須配備防盜設備；(iii)旅館須為客人提供私人空間；及(iv)旅館須符合公共安全管理系統的相關規定；
- 保安人員規定：旅館須配備保安人員或全職或兼職保安護衛；
- 保安措施規定：(i)旅館須檢查身份信息並登記獲提供住宿的任何客人；(ii)旅館保安須24小時值班；(iii)旅館須提供保險箱／櫃或由專人管理的保管室負責保管房客財產；及(iv)倘發現任何人違法，旅館須向當地公安部門報告。

(2) 衛生許可證

根據1987年4月1日生效的《公共場所衛生管理條例》及2011年5月1日生效的《公共場所衛生管理條例實施細則》，公共場所經營者須根據有關規定於開業前向縣級或以上衛生行政機關申請衛生許可證。從事旅館業的企業須遵守下列公共衛生規定：

- 公共場所的選址、設計及裝修須符合國家標準及規定；

與行業有關的法律及法規

- 須設立衛生管理部門或委任全職或兼職衛生管理僱員，建立健全衛生管理制度及恰當衛生管理檔案，並建立衛生培訓制度；
- 保持公共場所空氣流通，室內空氣質量須符合國家標準及要求。倘公共場所配備中央空調系統，則有關系統須符合有關規定及要求；
- 提供予顧客的飲用水質須符合國家標準，游泳場(館)及公共浴室的水質須符合國家標準及要求；
- 旅館須符合有關照明及噪聲的國家標準及要求。公共場所須盡量採用自然光。倘自然光不足，經營者須確保與房屋規模相適應的充足照明；
- 提供予顧客的用品用具須衛生安全。公共場所須配備與房屋規模相適應的清潔設備、消毒設備、保潔設備、盥洗室及公共衛生間；及
- 公共場所經營者須建立保潔設施及設備維護制度，配備安全有效的設施及設備以防治蚊蟲及處理垃圾。

(3) 食品流通許可證

根據自2009年6月1日起生效的《中華人民共和國食品安全法》及自2009年7月30日起生效的《食品流通許可證管理辦法》，從事食品流通的任何旅館須遵守若干標準(包括食品安全標準及食品安全的其他規定)及須向工商行政主管部門申請食品流通許可證，於開始食品流通業務之前未能取得有關許可證者將被沒收非法收入、沒收經營工具及產品、罰款及其他行政處罰。

(4) 餐飲服務許可證

根據自2009年6月1日起生效的《中華人民共和國食品安全法》，從事餐飲服務的任何旅館須遵守若干標準(包括食品安全標準及食品安全的其他規定)及須向衛生行政主管部門申請餐飲服務許可證。根據《中華人民共和國食品安全法》，取得餐飲服

與行業有關的法律及法規

務許可證的餐飲服務供應者無須就於其餐飲服務所在地銷售其生產的食品取得食品流通許可證。

(5) 煙草專賣零售許可證

根據全國人民代表大會常務委員會於1991年6月29日制定並於2009年8月27日及2013年12月28日修訂的《中華人民共和國煙草專賣法》及國家發展和改革委員會於2007年2月5日制定並於2007年3月7日生效的《煙草專賣許可證管理辦法》，從事煙草專賣商品零售業的旅館須取得煙草專賣零售許可證。

(6) 城市排水許可證

根據建設部於2006年12月25日制定的《城市排水許可管理辦法》，排水戶（包括因從事住宿及餐飲以及娛樂業而向城市排水管網及其設施排放污水的實體）須申請城市排水許可證，向城市排水管網及其附屬設施排放污水。

(7) 污染物排放許可證

根據自1984年5月11日起生效並於1996年5月15日及2008年2月28日修訂的《中華人民共和國水污染防治法》及其實施規則及自2008年6月1日起生效並於2011年1月23日修訂的《杭州市污染物排放許可管理條例》，因固體廢物的新建、擴建及改建項目而向水體排放污染物，相關企業須遵守國家有關建設項目環境保護管理的規定，依法作出排污申報。此外，直接或間接向水體排放污染物的任何企業須向當地環境保護管理局申請污染物排放許可證，以向水體排放污染物。

環境保護

根據於2003年1月1日生效的《中華人民共和國清潔生產促進法》，服務性企業（例如餐廳、娛樂場所及旅館）須使用可節約能源及食水以及可達致其他環保目的之技術及設備，並減少或停止使用浪費資源或污染環境之消費品。

與行業有關的法律及法規

消防

根據全國人民代表大會常務委員會於2008年10月28日制定並於2009年5月1日生效的《中華人民共和國消防法》，及公安部於2009年4月30日採納並於2012年7月17日修訂的《建設工程消防監督管理規定》，公眾聚集場所(例如旅館)須遞交消防設計方案，以申請完成其建設項目的消防設施的驗收工作及通過當地公安消防部門的消防安全檢查，此乃開業之首要必備條件。

房地產開發企業適用的主要稅項

1. 企業所得稅

根據全國人民代表大會於1991年4月9日頒佈並於1991年7月1日生效的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於1991年6月30日頒佈並於1991年7月1日生效的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》，外商投資企業及外國企業在中國境內設立的從事生產及經營業務的機構及場所適用的企業所得稅稅率為30%，地方所得稅稅率為3%。上述法律及規定已由新企業所得稅法取代。

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1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1994年2月4日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，除外商投資企業及外國企業外的中國境內企業適用的所得稅稅率為33%。上述規定已自2008年1月1日起由新企業所得稅法取代。

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈的新企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「**實施條例**」)(上述法律及法規已自2008年1月1日起施行)，外商投資企業、在中國設立生產及經營設施的外國企業以及中國企業應用統一所得稅稅率25%。根據新企業所得稅法及實施細則，根據中國法例或於中國境內成立，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，視為中國稅法項下的居民企業。倘一間實體視為中國稅法項下的居民企業，則須就全球收入繳納統一稅率為25%的中國稅項，除另有規定外，全球收入包括該實體自附屬公司所獲的股息收入。儘管新企業所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟新企業所得稅法就合資格居民企業的界定並不明確。此外，新企業所得稅法及其實施細則規定，向非中國投資者支付來自中國境內的股息一般須繳稅率為10%的預扣稅。同樣，倘投資者轉讓股份所

與行業有關的法律及法規

得的任何收益視為來自中國境內的收入，則須繳付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》（「內地－香港稅務條約」），向香港股東分派股息的中國居民企業須根中國法律繳納企業所得稅，惟倘股息的受益人為直接持有上述企業（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%。此外，倘香港稅務居民屬於國家稅務總局於2009年10月27日頒佈的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》所規定的情況，其可能不屬於合資格受益人（定義見內地－香港稅務條約），則所徵收的稅項須為所分派股息的10%：

- 香港稅務居民須於第三國家（地區）於指定時間（例如收到收入當日起12個月內）內支付或分配所有或實質上所有（例如超過60%）的收入。
- 除持有物業或來自收入的權利外，香港稅務居民並無或勉強從事任何其他經營活動。
- 香港稅務居民資產、規模及僱員分配相對較小（或小）且難以與收入相配。
- 香港稅務居民並無或對收入或物業或來自收入的權利差不多無控制或出售，並承擔少或並無承擔風險。

於2008年4月11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》（國稅函[2008]第299號）（「**第299號通知**」（其後於2011年1月4日經修訂）），規定房地產開發企業按當年實際溢利分季（或月）預繳企業所得稅。根據第299號通知，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，按照規定的溢利率分季或月計算出預計溢利，計入溢利總額預繳，完工及結算計稅成本後按照實際溢利再行調整。

與行業有關的法律及法規

於2009年3月6日，國家稅務總局發佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》的通知，於2008年1月1日生效，當中根據新企業所得稅法及其實施細則明確規定有關房地產開發企業收入成本、成本扣除稅務處理、計稅成本核算及其他特定事項的規則。

於2010年5月12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》，規定已開始辦理交付手續(包括入住手續)或已實際使用的房地產應視為已完工。房地產開發企業須及時結算成本，並計算當年度須繳納的企業所得稅金額。

2. 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效，其後於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈，其後由財政部及國家稅務總局於2008年及2011年修訂並於2011年11月1日實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，轉讓土地及其上建築物以及附着物的稅率為5%。

3. 土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「**土地增值稅暫行條例**」)以及於1995年1月27日頒佈並生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「**土地增值稅實施細則**」)，轉讓房地產取得收入的任何納稅人須繳納土地增值稅。土地增值稅按四檔累進稅率計算：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%。對從事房地產開發的納稅人，可就取得土地使用權所支付的金額與開發土地、新建樓宇及配套設施(「**額外物業開發**」)的成本之和，加計20%的扣除。上述可扣除項目包括：

- 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；

與行業有關的法律及法規

- 新建樓宇及配套設施的成本及費用，或舊樓宇及建築物的評估價格；
- 轉讓房地產應付的相關稅項；
- 財政部規定的其他扣除項目；及
- 額外物業開發支付總額。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於1995年1月27日頒佈的《財政部、國家稅務總局關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》下述任何項情況可免徵土地增值稅：

- 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、別墅及渡假村則不屬於普通標準住宅類型）以供出售，增值額未超過扣除項目金額20%者；
- 因城市規劃及國家建設需要而獲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；
- 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論房地產於何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按協定規定投入資金進行開發，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產者，則免徵土地增值稅。簽訂合同日期以買賣合同簽訂當日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、週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，經所在地財政及稅務部門審核並報財政部及國家稅務總局批准，可適當延長免稅期限。

與行業有關的法律及法規

《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》出台後，由於房地產開發及轉讓週期較長，儘管該等條例及細則已實施，惟多個地區並無強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地稅務部門徵收土地增值稅，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多份通知，重申下列事項：納稅人簽訂轉讓合同後，須向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辦理有關有業權變更手續及不予發放房產權證。

國家稅務總局亦於2002年7月10日頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》(國稅函[2002]第615號)(「**第615號通知**」)，要求地方稅務局修改土地增值稅的徵收管理制度及操作規程，建立健全土地增值稅徵收的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法。第615號通知亦指出，對於1994年1月1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2004年8月2日及2004年8月5日頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《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》(國稅發[2004]第100號)(「**第100號通知**」)。上述通知指出，須進一步加強土地增值稅的徵收管理工作。對於1994年1月1日前已簽訂房地產開發合同，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。倘仍未按規定恢復徵稅，則須立即糾正。此外，第100號通知亦要求進一步制定及完善土地增值稅的納稅申報及稅源登記制度。

於2006年3月2日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》(財稅[2006]第21號)(「**第21號通知**」)。第21號通知對土地增值稅的有關問題澄清如下：

與行業有關的法律及法規

(1) 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題

第21號通知載列普通標準住宅的確認標準。既建造普通標準住宅又建造其他商業用房的任何房地產開發企業，須分別核算土地增值額。於第21號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，不作追溯調整。

(2) 關於土地增值稅的預徵及清算問題

各地須進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產增值水平及市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅及商用物業等不同類型，科學合理確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工後，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，須根據《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。

對已竣工驗收的任何房地產項目，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%或上者，稅務機關可以要求相關納稅人按照轉讓房地產所得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、直轄市及分別由國家規劃的城市地方稅務局規定。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《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》（國稅發[2006]第187號）（「**第187號通知**」），於2007年2月1日生效。第187號通知從土地增值稅清算單位、規定、應報送的資料、核證、非直接銷售及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進一

與行業有關的法律及法規

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各自的執行規則。該通知主要規定如下：

(1) 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。

倘開發項目同時包含普通住宅及非普通住宅，則須分開計算增值額。

(2) 土地增值稅的清算條件

(a) 在下列任何情況下，納稅人均須清算土地增值稅：

- 房地產開發項目已竣工及售出；
- 房地產開發項目尚未竣工但已整體轉讓；
- 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。

(b) 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：

- 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；或該比例低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或自用；
- 有關項目取得銷售（預售）許可證滿三年仍未銷售完畢；
- 納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；
- 省稅務機關規定的其他情況。

與行業有關的法律及法規

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。

(3) 核定徵收土地增值稅

符合下列任何情況的房地產開發企業，稅務機關可以參照與其開發規模及收入水平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：

- 依照法律及法規的規定須設置但未設置賬簿；
- 擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料；
- 雖設置賬簿，但賬目混亂或其成本資料、收入憑證、費用憑證不齊全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；
- 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
- 申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局頒佈《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》(財稅[2008]第137號)(「**第137號通知**」)，據此，自2008年11月1日起，對出售住宅的個人暫時豁免土地增值稅。

於2009年5月12日，國家稅務總局頒佈《關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》(國稅法[2009]第91號)(「**第91號通知**」)，其規定各項目的土地增值稅清算、土地增值稅的清算規定及土地增值稅的核實徵收。

此外，第91號通知規定清算土地增值稅時，計算地價、土地徵用費、公共配套設施費及間接費用等可扣減開支的特定條件及主要問題。

與行業有關的法律及法規

於2010年5月19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》，進一步闡明及指導土地增值稅的清算、收益確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關問題。

於2010年5月25日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部各省房地產的土地增值稅最低預徵率為不低於2%，中國中部及東北部各省則為不低於1.5%，而中國西部各省則為不低於1%。該通知亦委派地方稅務機關基於各自所在區域的房地產類型釐定適用的土地增值稅預徵率。

4. 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日生效的《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，承授的單位及個人須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅的實際稅率由省、自治區及直轄市政府在前款規定的幅度內確定，報財政部及國家稅務總局備案。

根據財政部及國家稅務總局於2004年8月3日頒佈的《關於國有土地使用權出讓等有關契稅問題的通知》及國家稅務總局於2009年10月27日頒佈的《關於明確土地國有土地使用權出讓契稅計稅依據的批復》，出讓國有土地使用權時，契稅計稅價格為承授人為取得讓土地使用權而支付的全部經濟利益。倘通過「公開招標、拍賣或掛牌」方式轉讓國有土地使用權，則須按照土地成交總價款計徵契稅，土地前期開發成本不可扣除。

根據第137號通知(除暫時豁免土地增值稅外)，為鼓勵居民首次購買普通住宅，實施以下政策：

- 個人首次購買建築面積90平方米及以下普通住宅的契稅稅率暫統一下調為物業銷售價的1%(此條款經第94號通知廢除(如下文所述))；
- 對個人銷售或購買住宅暫免徵收印花稅；

於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部聯合發出《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》(財稅[2010]第94號)(「**第94**

與行業有關的法律及法規

號通知」)。根據第94號通知，首次購買住宅的家庭(包括借款人、其配偶及未成年子女)可獲減免50%契稅。倘住宅建築面積低於90平方米，適用的契稅稅率即將獲減至1%。任何借款人於出售原來物業一年內購買另一住房將不獲豁免。

5. 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈，於1988年10月1日生效並於2011年1月修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就物業業權轉讓文件(包括財產所有權的轉讓文件)而言、其印花稅率按所列金額的0.05%徵收；就權利許可證書，包括物業所有權證及土地使用權證，則按項目徵收，每件收取人民幣5元。

6. 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日落實並於2006年12月31日及2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅乃按照相關土地面積徵收。於2007年1月1日，來自外商投資企業城鎮土地所得的每平方米的年度稅項為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

7. 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人(不論實體或個人)均須繳納城市維護建設稅。倘納稅人居於市區，稅率為7%；倘納稅人居於縣及鎮，稅率為5%；倘納稅人並非居於市區或縣或鎮，稅率為1%。根據國務院於2010年10月18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》(國發[2010]第35號)(「**第35號通知**」)，自2010年12月1日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》。1985年及1986年起，國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章及政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

與行業有關的法律及法規

8. 教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒佈並分別於1990年6月7日及2005年8月20日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論實體或個人)，均須繳納教育附加，除非該繳稅人按照《關於籌措農村學校辦學經費的通知》所規定須繳納農村教育附加費則除外。根據第35號通知，自2010年12月1日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。1986年起，國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅及教育費附加的法規、規章及政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，目前受到外匯管制，不可自由兌換為外幣。中國人民銀行轄下國家外匯管理局獲授權管理所有與外匯相關的事宜，包括執行外匯管制法規。

1993年12月31日之前，外幣管理採用配額制。任何需要外幣的企業都必須先從國家外匯管理局當地辦事處取得配額，方可通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。此種兌換必須按照國家外匯管理局每日制定的官方匯率進行。人民幣還可以在外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑中心所採用的匯率大致上根據中國外匯供求以及企業對人民幣需求決定。任何企業若欲在外匯調劑中心買賣外匯，均須先獲得國家外匯管理局的批准。

原有的人民幣雙重匯率制度已於1994年1月1日廢除，取而代之的是視乎人民幣供求而定的受管制浮動匯率制度。根據此制度，中國人民銀行每日參照前一日銀行間外匯市場的人民幣兌美元交易價釐定及公佈人民幣兌美元匯率。中國人民銀行亦參照國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。指定的外匯銀行於買賣外匯時，可按中國人民銀行公佈的匯率，在特定範圍內自由釐定適用的匯率。

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)，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

與行業有關的法律及法規

後於1997年1月14日及2008年8月5日修訂。有關修訂明確規定國家不限制經常性國際付款及轉賬。企業的外匯收入可調回境內或存放境外，而調回境內或存放境外的條件及期限須遵守國務院外匯管理部門根據國際收支結餘及外匯管理需要作出規定。保留資本賬戶外匯收入或將其售予經營結售匯業務的金融機構，須經外匯管理機關批准，惟國家規定毋須批准者則除外。

於1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「**結匯規定**」），於1996年7月1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兌換的其餘限制，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定的基礎下，亦公佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。公佈容許外資企業根據需要在指定外匯銀行中，除開設進行經常項目外匯收付的結算賬戶外，另開設進行資本項目收付的專用賬戶。於2006年4月13日，中國人民銀行頒佈中國人民銀行公告[2006]第5號，規定企業開立、變更及關閉經常項目外匯賬戶的機制由事先審查及審批，改為由銀行按外匯管制規定及商業慣例直接辦理，並向外匯局報告備案。同時提高企業經常項目外匯賬戶限額。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》（匯發[2006]第19號）（「**第19號通知**」）。第19號通知取消經常項目外匯賬戶開戶前的事先審查規定，並放寬經常項目外匯賬戶的限額。

1998年10月25日，中國人民銀行及國家外匯管理局發出《關於停辦外匯調劑業務的通知》（於1998年12月1日生效），規定須停辦所有外資企業的外匯調劑業務，而外資企業的外匯買賣均須納入銀行結售匯體系。

2005年7月21日，中國人民銀行宣佈，自2005年7月21日起，中國將基於市場供求並參考一籃子貨幣實施受規管的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。

與行業有關的法律及法規

中國人民銀行會於每個營業日收市後公佈銀行間外匯市場外幣的收市價（例如美元兌人民幣匯率），釐定下一個營業日買賣人民幣的中間價。

除外資企業或其他獲特別豁免遵守相關規例的企業外，中國的所有企業（不包括外貿公司及有進出口權的生產企業，彼等有權保留部分經常賬戶交易所產生的外匯收入，以及使用經常賬戶交易或經批准資本賬戶交易的保留外匯進行支付）須將外匯收入售予指定外匯銀行。境外組織發放貸款所得外匯收入或發行債券及股份所得外匯收入毋須售予指定銀行，但可存入指定銀行的外匯賬戶。

中國的企業（包括外資企業）若需使用外匯進行與經常項目有關的交易，則在出示有效收據及證明的情況下，未經國家外匯管理局批准即可以外匯賬戶支付，或於指定外匯銀行兌換及支付。需用外匯向股東分派溢利的外資企業及按規定須以外匯支付股息的中國企業，經董事局決議案就分派溢利作出批准，則可以外匯賬戶支付或於指定外匯銀行兌換及支付。

就資本項目（如直接投資及注資）進行外匯兌換，仍須受國家外匯管理局或分局的規限並獲其事先批准。

2005年1月及4月，國家外匯管理局頒佈兩項條例，規定中國居民於境外投資須向國家外匯管理局登記並獲其批准。國家外匯管理局亦表示，實施該等條例旨在適當平衡外匯及規範所有跨境資金流動。

2005年10月21日，國家外匯管理局發佈《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》（匯發[2005]第75號）（「**第75號通知**」），自2005年11月1日起生效。該通知取代上文所述國家外匯管理局於2005年1月及4月頒佈的兩項條例。根據通知第75號，「特殊目的公司」指境內居民法人或境內居民自然人為在境外進行股權融資（包括可轉換債券融資）而以其持有的中國境內企業資產或權利及權益直接設立或間接控制的境外企業。境內居民（無論為自然人或法人）設立或控制境外特殊目的公司前，須向當地國家外匯管理分局辦理境外投資外匯登記手

與行業有關的法律及法規

續。第75號通知有追溯力。因此，過往已在境外設立或控制已作出中國境內投資的特殊目的公司的中國居民，須不遲於2006年3月31日辦理相關境外投資外匯登記。

2006年9月1日，國家外匯管理局與建設部聯合發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》(匯發[2006]第47號)(「**第47號通知**」)。第47號通知規定：(i)倘外資房地產企業未繳足註冊資本，或未取得國有土地使用證，或開發項目資本金不足項目投資總額的35%，則外匯局不予辦理外債登記或批准外債結匯；(ii)倘境外機構或個人收購境內房地產企業而未以自有資金一次性支付全部轉讓款，則外匯局不予辦理轉讓股權所得外匯收入登記；(iii)外資房地產企業的中外投資方不得訂立載有保證向任何一方作出固定回報或變相固定回報條款的協議，否則外匯局不予辦理外資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人於境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發及經營。第47號通知亦對與境外機構於中國境內設立的分支、境外個人、香港、澳門或台灣居民及海外華人於中國境內買賣商品房有關的外匯操作手續作出規定。

2006年12月25日，中國人民銀行頒佈《個人外匯管理辦法》。該辦法對個人外匯賬戶分類管理，按交易參與者將個人外匯賬戶分為境內個人賬戶及境外個人賬戶；按交易性質分為經常賬戶及資本賬戶。該辦法對個人結匯及境內個人購匯實行年度總額管理。按經常項目及資本項目對個人結匯超過年度總額以及境內個人購匯超過年度總額的情況實行不同規定。

2007年1月5日，國家外匯管理局頒佈《個人外匯管理辦法實施細則》(「**細則**」)，規定(其中包括)(i)個人結匯及境內個人購匯的年度總額為50,000美元；(ii)倘境內個人從事符合相關規定的對外直接投資，則經外匯局批准並辦理境外投資外匯登記手續後，方可購匯或以自有外匯匯出外匯；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等合資格境內機構投資者進行境外固定收益類、權益類等金融投資；(iv)境內個人參與

與行業有關的法律及法規

境外上市公司僱員持股計劃或認股期權計劃等外匯業務，須透過所屬公司或境內代理機構向外匯局登記後方可辦理；及(v) 逐步放寬對(其中包括)境內個人向境外提供貸款、借用外債及提供對外擔保實施的外匯管制。

2008年8月29日，國家外匯管理局發佈《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》(匯綜發[2008]第142號)(「**第142號通知**」)。根據第142號通知，外資企業申請資本結匯須事先經會計師事務所驗資。所結外匯資本僅可用於相關政府機關批准之業務，且不得用作股權投資。通知亦規定，除外資房地產企業外，禁止以任何理由使用所結外匯資本購買非自用境內房地產。

國家外匯管理局於2007年7月10日發佈《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》(「**第130號通知**」)，進一步規範外商投資中國房地產業。根據第130號通知，2007年6月1日或以後已報商務部備案(包括出於設立及增資)的外商投資房地產企業，不得借入境外資金(包括股東貸款及境外商業貸款)，亦不得辦理外債的外匯結算。此外，2007年6月1日或以後取得外商投資批准證書而未有報商務部備案者，國家外匯管理局或其分局不予辦理外匯登記或登記變更，因此受影響的房地產企業不得就其項目買賣外匯。

2013年5月10日，國家外匯管理局發出《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》(「**第21號通知**」)，規定於2013年5月13日廢除第130號通知。然而，第130號通知所列明有關外商投資房地產企業借入外債的限制措施已反映在國家外匯管理局於2013年4月28日頒佈的《外債登記管理辦法》(「**第19號通知**」)及其支持文件。

人民防空建築物

中國訂有關於人民防空項目工程的若干法律及法規，包括《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》、《中華人民共和國物權法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》。根據該等法律及法規，城市新建民用建築須建造戰時用於人民防空的地下室。倘任何建設項目基於任何地質原因無法建造地下室，則須支付替

與行業有關的法律及法規

代場所的建設費用。防空建築物的投資方有權享有使用防空建築物所產生的任何利益，並在平時管理防空建築物。人民防空建築物須在有關防空主管部門備案。

根據於1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國人民防空法》，國家鼓勵及支持企業、機構、社會團體及個人以各種方式投資建設人民防空工程。於和平時期，此等工程應由投資者管理及使用，收益亦由其擁有。國家鼓勵於和平時期使用人民防空工程作經濟發展及市民日常生活。然而，此等使用不可影響其作為防空工程的功能。