

以下為現時而言對本集團在香港及中國地產行業的營運有著重大影響的法律及規例摘要。

## A. 香港地產行業的監管概覽

### (a) 香港的土地制度

香港所有土地的永久業權(除位於香港中環的聖公會聖約翰座堂的永久業權外)均屬香港政府所有。一般而言，香港政府按一個租賃制度出售或批出土地。香港政府一般按長期租約以「政府租契」形式將土地租予私人使用，通常附設若干標準限制條款，並象徵式收取低額年租，或加設「批地條件」。該等批地條件通常附帶更多限制，而且年租與土地的應課差餉租值掛鈎，租戶在符合相關條件的情況下有權租用土地。政府租契或批地條件的租戶通常稱為租賃物業的擁有人。

批地條件及政府租契通常訂有多項契約，包括土地用途及發展限制。租戶如欲修改政府租契或批地條件中的土地用途限制條款或者取消或修改其中的發展限制條款，須向地政總署署長申請，且通常須就此補繳地價。

### (b) 政府租契條款

政府租契年期視乎當時有效的土地政策而不盡相同。香港早年為殖民地，政府租契曾定為75年、99年、150年或999年的固定年期，部分附帶續期權利。現時，政府租契或批地條件一般按50年的年期批出。在新界，根據香港法例第150章《新界土地契約(續期)條例》，除短期租約或特別用途的租契外，新界土地政府租契的年期均已自動延長至二零四七年六月三十日，租戶毋須補繳額外地價，惟須按照《新界土地契約(續期)條例》第8條的規定，由延期的日期起每年向香港政府繳納相當於該土地不時之應課差餉租值3%的租金。

自一九九七年七月一日起，香港基本法(「基本法」)生效。基本法第8條規定，香港所有於一九九七年七月一日前有效的法例(包括衡平法、條例、附屬立法及習慣法)均予以保留，除與基本法相抵觸者外及受限於香港的立法機關作出的修改。基本法第120條亦規定，香港成為中國特別行政區之前已批出、決定或續期且年期超越一九九七年六月三十日的所有土地契約和與該等土地契約有關的一切權利，均按香港法例及香港政府制定的政策繼續予以承認和保護。基本法第123條規定，有關香港特別行政區成立以後期滿而沒有續期權利的土地契約，需由香港政府自行制定的法律和政策處理。

**(c) 香港政府出售土地**

香港的政府土地通常以公開拍賣或招標方式出售，香港政府將土地出售予出價最高的競投者或投標者換取地價。

根據二零一四至二零一五年度賣地計劃，香港政府透過定期招標方式賣地。香港政府在賣地計劃內列出預期可供售賣之用地，並於每季度預先公佈賣地計劃，使香港政府可以因應當時的市場需求主動出售用地和控制土地供應，同時可為市場提供透明度和確定性。

**(d) 多層樓宇及公契**

多層樓宇在香港十分普遍，該等樓宇內的單位一般為買賣或其他交易的主體。香港政府不會就一幢多層樓宇的每個單位發出獨立的政府租契。一般而言，根據政府租契或批地條件批出的樓宇及土地由一份稱為「公契」的文件象徵式劃分為若干同等不可分割份數。多層樓宇各單位的業主集體擁有相關土地(以租賃持有方式)及其上之樓宇。土地及樓宇由共同業主(作為分權共有人)按照上述不可分割份數的比例共同持有，不可分割份數通常與各業主所持該樓宇各單位的面積/尺寸有一定關係。

公契中載有共同業主就規範其對土地及樓宇的共同業權以及有效管理和保養土地及樓宇所達成的協議。部分公契亦規定各單位應佔的管理份數，以供計算共同業主應分擔的管理費用。根據公契，每位共同業主獲分配若干不可分割份數而有權獨家使用、享用和佔用其單位(排除其他共同業主)，並享有及承擔關於使用、保養和維修樓宇公用部分及公用設施的若干權利及責任，亦須就共同業主的單位應佔的不可分割份數或管理份數按比例分擔相關費用及開支。大部分公契亦要求共同業主在接管其單位前支付管理費按金並向管理基金供款。

如政府批地書載有限制賣方轉讓、抵押或出售土地任何權益的條件，其受限於賣方事先取得地政總署署長對公契的書面批准，則賣方須向地政總署法律諮詢及田土轉易處(「法律諮詢及田土轉易處」)提呈公契的草擬本。就提供涉及賣方及買方(作為共同擁有人及物業管理人)的私人發展的樓宇管理系統而言，法律諮詢及田土轉易處已編製一套指引(「法律諮詢及田土轉易處公契指引」)，以代表地政總署署長批准公契(如根據政府批地書的條件需要批准)。

如政府批地書並無載有要求地政總署署長批准公契的條件，律師為賣方草擬有關公契時，必須遵照香港律師會發出的公契草擬指引（「香港律師會公契指引」），有關指引嚴格遵守法律諮詢及田土轉易處公契指引。如欲偏離香港律師會公契指引的律師必須以指定的申請表格內向香港律師會申請豁免，並繳付指定費用。

#### (e) 預售樓花同意書

地政總署預售樓花同意方案（於一九六一年頒佈）乃由法律諮詢及田土轉易處代表地政總署署長管理。

倘於其上發展的土地：

- (i) 於符合監管土地的土地批文的所有條件前受轉讓權限制；或
- (ii) 受土地審裁處根據《業主與租客（綜合）條例》發出的驅逐令所限，

如註冊業主有意於發展完成前出售任何單位，則有關出售受地政總署預售樓花同意方案所監管。註冊業主須透過其律師向法律諮詢及田土轉易處申請地政總署署長的同意，以訂立單位的買賣協議。

於發出訂立買賣協議的同意前，須達成多項條件。地政總署署長可全權酌情給予同意，如給予有關同意，須受地政總署署長可能施加的多項條件所限。

法律諮詢及田土轉易處已發出通函載有將予達成之條件、規則及其他適用於地政總署預售樓花同意方案有關受地政總署預售樓花同意方案監管的未落成發展項目、未落成期數、尚待符合條件的已落成發展項目或尚待符合條件的已落成期數的單位的資料。

#### (f) 強制購地

香港大部分舊樓乃按上文第(d)段所述以共同所有權形式持有，故發展商須向樓宇每位共同業主取得所有單位以重新發展舊樓。一九九九年之前，只要有一名少數業權共同業主拒絕向大業主及發展商出售其樓宇單位，便不能重建該樓。為應對該情況，政府於一九九八年頒佈香港法例第545章《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，並由一九九九年實施。根據該條例，任何擁有（或共同擁有，不包括以按揭方式擁有）某地段不少於90%不可分割份數的人士可向土地審裁處申請為重新發展而出售整幢樓宇的命令。《土地（為重新發展而強制售賣）條例》適用於所有類型的物業，而非僅限於住宅物業。倘若申請人能夠向土地審裁處證明其符合若干特定的規定，則土地審裁處可頒令透過公開拍賣方式出售整

個地段(包括小業主擁有的全部單位)。根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，申請人在符合(其中包括)下列條件的情況下可向土地審裁處申請強制出售整個地段的命令：

- (i) 業主已取得某地段不少於90%的不可分割份數；
- (ii) 基於樓宇的樓齡或維修狀況有必要重新發展；及
- (iii) 大業主已採取合理措施(包括按公平合理條款洽商購買小業主擁有的份數)收購有關地段的所有不可分割份數。

香港法例第545A章《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》於二零一零年四月一日開始實施，已將以下三類地段的強制售賣申請門檻下調至80%：

- (i) 地段上每個單位均代表該地段所有不可分割份數的10%以上。在此情況下，其上樓宇的單位必須少於10個；
- (ii) 地段上所建樓宇的樓齡滿50年或以上；或
- (iii) 地段位於根據香港法例第131章《城市規劃條例》繪製的分區計劃大綱草圖或核准圖所劃定的非工業地帶，而地段上所建樓宇屬工業樓宇且樓齡滿30年或以上。

申請上述三類地段強制售賣令的申請人亦須使土地審裁處信納(a)基於現有樓宇的樓齡或維修狀況而有必要重新發展該地段；及(b)大業主已採取合理措施收購該地段所有不可分割份數。

#### **(g) 城市規劃委員會及分區計劃大綱圖**

城市規劃委員會乃根據香港法例第131章《城市規劃條例》的條文所成立的法定機構。城市規劃委員會籌劃及刊發的其中一項法定規劃是「分區計劃大綱圖」，列出個別規劃地區的土地使用分區、發展參數及主要道路系統，所規劃地區一般分作住宅、商業、工業、綠化帶、公共場所、政府／機構／社區或其他特定用途。每份分區計劃大綱圖均附有「圖則注釋」，列出特定分區內之一般核准用途(第一欄用途)及須事先徵求城市規劃委員會批准的其他用途(第二欄用途)。

根據《市區重建局條例》(香港法例第563章)第25條的規定，市區重建局(「市建局」)可將根據條例第(3)(a)款擬備的任何圖則呈交城市規劃委員會供其考慮。城市規劃委員會根據《市區重建局條例》認為適宜公佈的圖則，將被視為由城市規劃委員會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用。

## (h) 屋宇署及建築事務監督

屋宇署透過執行《建築物條例》(香港法例第123章)及相關法規，(服務其中包括)向現有及新的私人處所之業主及佔用人提供服務。該等服務包括減少或消除因違例建築物和廣告招牌而造成的危險和滋擾；向市民推廣適當地修葺和保養舊樓、排水渠及斜坡的意識；考慮和審批改動及加建工程；處理小型工程監管制度下就簡化規定及家居小型工程檢核計劃呈交的文件；改善樓宇的消防安全措施，以及就處所是否適合獲發指明商業用途的牌照提供意見。在並無根據屋宇署的授權取得規定之許可及同意下對物業作出任何改建(包括建造及拆卸構築物等在內的改建)，則可能會接到由屋宇署發出之警告通知，及其後由建築事務監督發出之建築令。

### 屋宇署執行政策

屋宇署曾發出有關其針對僭建物的執法次序的經修訂執法政策，並自二零一一年四月一日起生效。政策列明，(其中包括)就於樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物而言(不論對公眾安全造成的風險程度或是否屬新建)，屋宇署將不再發出警告通知，及將取而代之發出建築令。

根據《建築物條例》第40(1B)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第24(1)條發出之建築令，可被判處罰款200,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款20,000港元。

根據《建築物條例》第40(1B)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據《建築物條例》第26(1)條或第28(3)條發出之建築令，可被判處罰款50,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款5,000港元。任何根據建築物條例的檢控均可在未遵守有關建築令起十二個月內或在建築事務監督發現或獲悉該違法事項後十二個月內提出。此外，倘無遵守清拆未授權建築工程的法令，建築事務監督可委任政府承建商進行工程，並於竣工日期向物業業主收取因而招致的所有費用，另加監督費用。

### 強制驗樓計劃與強制驗窗計劃

於二零一一年六月及十二月，隨著《建築物條例》之相關修訂通過《二零一一年建築物(修訂)條例》(二零一一年條例第16條)及其附屬條例(包括《建築物(檢驗及修葺)規例》)(香港法例第123P章)生效，強制驗樓計劃(「**強制驗樓計劃**」)及強制驗窗計劃(「**強制驗窗計劃**」)相繼推出。該法例授權建築事務監督於有需要的情況下向業主發出法定通知，而任何收到該通知之人士於法定要求下必須，為其樓宇及窗戶分別每10年及5年進行檢驗及修葺。



業主或業主立案法團（「業主立案法團」）如無合理理由而未能遵守強制驗樓計劃的法定通知或會遭受檢控，並可被處罰款50,000港元和被監禁一年。業主或業主立案法團如無合理理由而未能遵守強制驗窗的法定通知或會收到罰款通知及被罰款定額罰款1,500港元；屢犯者可被檢控，一經定罪，可處罰款25,000港元及監禁三個月。屋宇署亦可安排其委任的顧問公司及承建商進行所需的檢驗和修葺工程，然後向業主/業主立案法團追討檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

#### (i) 佔用許可證

佔用許可證是由屋宇署根據《建築物條例》的條文發出的文件，當中訂明發出文件當時有關物業的指定用途，並可能就一項新建築物的全部或部分而發出。如物業的擬定用途計劃有任何重大變動而是會抵觸佔用許可證內的指定用途，必須就該等計劃變動向建築事務監督發出一個月通知。如建築事務監督認為有關物業因其建築而不適合作擬定用途，可能會禁止該用途變更。佔用許可證對樓宇單位的買家十分重要，因為佔用許可證確認建築物條例的法定要求已符合，並展示有關樓宇的獲准用途。一般做法下，賣方須提供佔用許可證，以證明其於一項物業交易中的業權。

#### (j) 香港的政府差餉

香港的政府差餉是香港政府對物業徵收的間接稅項，所得收益為香港政府一般收益的一部分。政府差餉按應課差餉租值的百分比計算。應課差餉租值指物業於指定估值參考日期（假設各年該物業於該日空置及可供出租）的估計年度租值，基準為租戶承諾支付所有租戶日常承擔的差餉及稅項，而業主則承諾支付香港地租、維修及保險的費用，以及為維持該物業於可獲得該租金水平所需的任何其他支出。

應課差餉租值由香港政府差餉物業估價署每年重審，以更精準地反映物業市值租金的變化。一般而言，香港境內所有物業均須根據香港法例第116章《差餉條例》評估差餉。業主與佔用人均須繳付差餉。實際上，繳付差餉的責任視乎業主與物業佔用人所訂立之協議條款而定。在沒有任何相反的協議下，繳交差餉的責任由佔用人承擔。

於二零一四至二零一五年財政年度，政府差餉徵收百分比為5%。二零一四至二零一五年度的指定估值參考日期為二零一三年十月一日，有關的應課差餉租值由二零一四年四月一日起生效。

**(k) 香港印花稅**

香港法例第117章《印花稅條例》對若干種類的交易文件徵稅（應在特定期限內繳納），包括但不限於以下所列的交易文件：

- (i) 買賣轉易契（即轉讓）
- (ii) 住宅物業的買賣協議
- (iii) 不動產租約（即租賃協議）

簽立上述交易文件的各訂約方及所有其他人士均有責任繳交印花稅。

如應課稅文件未妥為加蓋印花，使用該等文件的任何人士須承擔印花稅及任何罰款。不支付《印花稅條例》下的罰款將引發民事責任，且並未妥為加蓋印花的任何應課稅文書一般於法律程序中不獲接納為證據，除刑事法律程序及印花稅署署長為追討根據《印花稅條例》應繳的印花稅或罰款而提出的民事法律程序外，亦不可供用作任何其他用途，但該文件已獲妥為加蓋印花則除外。

加蓋印花的限期視乎文據的種類而定，介乎兩日至30日不等。遲交印花稅或被徵以最高達應繳印花稅10倍的罰款。然而，在某些情況下，罰款可應書面要求而獲退回。

**額外印花稅**

《二零一四年印花稅（修訂）條例》（「首項修訂條例」）於二零一四年二月二十八日在憲報內刊登，並被視為由二零一二年十月二十七日起生效。首項修訂條例旨在修訂印花稅條例，以提高額外印花稅的稅率，同時延長若干在二零一二年十月二十七日或之後購入的住宅物業於收購後三十六個月內的交易的物業持有期。

根據首項修訂條例，除非交易獲豁免額外印花稅或額外印花稅並不適用，否則將向於收購後三十六個月內轉售住宅物業的買家及/或分買家徵收額外印花稅。

經調整的額外印花稅對不同持有期施加三個不同的稅率：

- (i) 倘持有物業不超過6個月，則為20%；
- (ii) 倘持有物業超過6個月但不足12個月，則為15%；及
- (iii) 倘持有物業超過12個月但不足36個月，則為10%。

### 買家印花稅

首項修訂條例亦對於二零一二年十月二十七日或之後簽署的若干住宅物業的買賣協議及買賣轉易契徵收買家印花稅。買家印花稅將對香港永久性居民（「香港永久性居民」）以外的任何人士或公司（不論其註冊成立地點）收購的所有住宅物業徵收劃一的15%稅項（在從價印花稅及額外印花稅以外徵收）。

### 從價印花稅

《二零一四年印花稅（修訂）（第2號）條例》（「第二項修訂條例」）於二零一四年七月二十五日在憲報刊登，並被視為由二零一三年二月二十三日起生效。第二項修訂條例旨在進一步修訂《印花稅條例》，以調整從價印花稅（「從價印花稅」）稅率和進一步將徵收非住宅物業交易的從價印花稅的範圍由買賣轉易契擴展至買賣協議。

第二項修訂條例的主要詳情如下：

- (i) 於二零一三年二月二十三日或之後購買的任何住宅物業或非住宅物業的任何買賣協議，不論是透過個人或公司，將須按新的從價印花稅稅率繳納，除非於第二項修訂條例下獲特別豁免或屬例外的交易。
- (ii) 新的從價印花稅稅率載列如下：

物業的代價或價值（以較高者為準）	新的從價印花稅稅率
2,000,000 港元或以下 . . . . .	1.50%
2,000,001 港元至 2,176,470 港元 . . . . .	30,000 港元 + 超出 2,000,000 港元的超額部分的 20%
2,176,471 港元至 3,000,000 港元 . . . . .	3.00%
3,000,001 港元至 3,290,330 港元 . . . . .	90,000 港元 + 超出 3,000,000 港元的超額部分的 20%
3,290,331 港元至 4,000,000 港元 . . . . .	4.50%
4,000,001 港元至 4,428,580 港元 . . . . .	180,000 港元 + 超出 4,000,000 港元的超額部分的 20%
4,428,581 港元至 6,000,000 港元 . . . . .	6.00%
6,000,001 港元至 6,720,000 港元 . . . . .	360,000 港元 + 超出 6,000,000 港元的超額部分的 20%
6,720,001 港元至 20,000,000 港元 . . . . .	7.50%
20,000,001 港元至 21,739,130 港元 . . . . .	1,500,000 港元 + 超出 20,000,000 港元的超額部分的 20%
21,739,131 港元以上 . . . . .	8.50%

新的從價印花稅在若干情況下不適用，例如包括為本身利益行事及於收購當時並無於香港擁有任何其他住宅物業的香港永久性居民收購住宅物業，或由香港永久性居民與擁有近親關係（即配偶、父母、子女、兄弟姐妹）的非香港永久性居民共同及各自為本身的利益行事，並且於收購當時於香港並無擁有任何其他住宅物業而進行的交易。



## (I) 一手住宅物業銷售條例

《一手住宅物業銷售條例》(香港法例第621章)(「一手住宅物業銷售條例」)於二零一三年四月二十九日生效。一手住宅物業銷售條例對未落成及已落成一手住宅物業的銷售作出規定。

一般而言，賣方向普通公眾銷售大部分正在發售的一手住宅物業均屬一手住宅物業銷售條例範圍內，包括未落成及已落成一手住宅物業，而不論其是否在地政總署預售樓花同意方案下。

一手住宅物業銷售條例對一手住宅物業賣方須遵守售樓說明書、價單、示範單位、披露交易資料、廣告、銷售安排及有關銷售一手住宅物業的臨時買賣合約及買賣合約的強制條文等方面作出詳細規定，亦規定禁止失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料等。

### 實用面積

根據一手住宅物業銷售條例，實用面積為一手住宅物業售樓說明書、價單及廣告中用於物業面積及每平方呎／每平方米物業價格報價的唯一基準。

按一手住宅物業銷售條例所界定，「實用面積」指該物業的樓面面積，包括露臺、工作平臺及陽台每一項的樓面面積，但不包括空調機房、窗臺、閣樓、平臺、花園、停車位、天臺、梯屋、前庭及庭院的面積。

### 售樓說明書

賣方須於緊接開始銷售前至少七日期間及於銷售期間每一日擬備售樓說明書供公眾免費索取。此外，賣方應於相同期間在其本身指定網站提供售樓說明書，以供公眾閱覽。

提供予公眾的售樓說明書應每三個月更新一次。

售樓說明書應載列可能對享用該住宅物業或發展項目造成重大影響的事宜的資料。售樓說明書不必載列一手住宅物業銷售條例規定或授權以外的資料，例如藝術圖片或圖像。

### 價單

賣方須於緊接開始銷售前至少三日期間及於銷售期間每一日擬備價單供公眾免費索取。此外，賣方應於相同期間在其本身指定網站提供價單，以供公眾閱覽。

每份價單應按一手住宅物業銷售條例規定載列住宅物業最低數目的價格，其格式由一手住宅物業銷售監管局指明。

倘賣方已於價單內載列住宅物業價格且其後欲更改該物業價格，其須更改相關價單。此外，有關住宅物業不應早於發出經修訂價單後三日前出售。

於特定住宅物業銷售首日前禁止保留指明住宅物業。

#### 未落成發展項目的示範單位

賣方毋須提供示範單位。倘提供示範單位，則示範單位應按該條例的規定建造。

對於為供普通公眾參觀而提供的住宅單位的「經改動示範單位」，則首先須有相同物業的「無改動示範單位」。

對於無改動示範單位，賣方不應限制參觀者測量示範單位、拍照及攝象。對於經改動示範單位，賣方不應限制參觀者測量示範單位。

當有示範單位可供參觀時，賣方須向公眾提供售樓說明書。

#### 參觀已落成發展項目的物業

於簽訂臨時買賣合約前，賣方應安排買方參觀買方有意購買的特定物業。倘安排參觀該特定物業並非合理地切實可行，則賣方應安排準買方參觀相若物業。

#### 銷售安排

賣方須於緊接開始銷售前至少三日期間提供下列有關銷售安排的資料供公眾索取及在本身指定網站提供以供閱覽 -

- (i) 開始銷售住宅物業的日期、時間及地點；
- (ii) 在該日將予發售的住宅物業；及
- (iii) 將會使用何種方法決定準買家購買該物業的優先次序。

### 臨時合約及買賣合約

倘於簽立臨時買賣合約（「臨時買賣合約」）後五個工作日內買方決定不簽立買賣合約（「買賣合約」）：

- (i) 該臨時買賣合約即告終止；
- (ii) 有關售價5%的臨時訂金即予沒收；及
- (iii) 賣方不得針對買方提出進一步申索。

### 成交記錄冊

於各銷售日，賣方須在售樓處或賣方本身指定網站備存發展項目或每一期發展項目的成交記錄冊。

成交記錄冊須包括發展項目或每一期發展項目的主要成交資料，例如簽立合約（包括臨時買賣合約及買賣合約）的日期、成交價及合約終止日期（倘適用）、付款條款及交易是否涉及賣方的有關連人士。

賣方須在訂立臨時買賣合約之後的24小時之內在成交紀錄冊內披露有關臨時買賣合約的資料，並於訂立後一個工作日內披露有關買賣合約的資料。

### 廣告

倘賣方或在賣方同意下由另一人士發布廣告，則廣告須聲明該事實。廣告中不可載有虛假或具誤導性資料。

印刷廣告如顯示發展項目或其周邊地區的藝術印象，則須載列一項聲明，提醒準買方參考售樓說明書及進行實地參觀。

### 失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料

任何人如為誘使另一人購買某一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即觸犯一手住宅物業銷售條例。

任何人如知道或罔顧資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性，但仍然傳布或授權傳布該等資料，並相當可能誘使另一人購買一手住宅物業，該人即屬犯罪。

觸犯一手住宅物業銷售條例所載規定可能導致刑事責任，可處罰款最多500萬港元及監禁最高7年。

**(m) 物業按揭貸款**

除了本節上述的法例及法規外，香港其他監管機構實行之措施亦可影響本集團於香港地產行業的營運。

香港金融管理局（「香港金管局」）已向香港獲授權機構（包括香港註冊銀行）發出幾項通告，要求該等機構於授出住宅物業按揭貸款時採用較低按揭成數。例如，於二零一一年六月十日，香港金管局向銀行發出指引，要求銀行採取措施以加強物業按揭貸款業務的風險管理。若干措施如下：

- (i) 所有價值1,000萬港元至1,200萬港元的住宅物業的最高按揭成數（「按揭成數」）調低至50%。換而言之，二零一零年十一月推出的50%最高按揭成數將會適用於所有價值1,000萬港元或以上的住宅物業。
- (ii) 所有價值700萬港元至1,000萬港元住宅物業的最高按揭成數調低至60%，但最高貸款額的上限為500萬港元。
- (iii) 所有價值在700萬港元以下的住宅物業的最高按揭成數為70%，但最高貸款額的上限為420萬港元。

於二零一五年二月二十七日，香港金管局就新一輪物業按揭的監管措施向銀行發出另一套指引，以加強銀行的風險管理及承受力。若干措施如下：

- (i) 價值7百萬港元以下的自用住宅物業的最高按揭成數最多調低10%。例如，適用於價值6百萬港元或以下物業的最高按揭成數由70%的上限調低至60%。
- (ii) 購買第二個自用住宅物業的借款人的最高供款入息比率（「供款入息」）由50%調低至40%，而在利率壓力測試下的供款入息比率（假設增加按揭利率至少三個百分點的供款入息比率）的上限由60%調低至50%。
- (iii) 所有非自用物業（包括住宅物業、商業及工業物業及停車位）的按揭貸款的最高供款入息比率由50%調低至40%，而在利率壓力供款入息比率的上限由60%調低至50%。

該等措施有可能降低按揭貸款合資格申請人的數目。

## B. 香港酒店、餐館及餐飲業監管概覽

### (a) 酒店及旅館牌照

酒店及旅館牌照為香港政府民政事務總署牌照事務處（「牌照事務處」）按照香港法例第349章《旅館業條例》（「旅館業條例」）之規定發出的文件。民政事務總署牌照事務處負責處理酒店及旅館新牌照的申請、牌照換發及轉讓。

根據旅館業條例，「酒店」或「旅館」指其佔用人、東主或租客表示會在可提供住宿範圍內向到訪人士提供住宿，而到訪人士看似有能力並願意為所提供少於28個連續日及處於良好狀態的服務及設施支付合理款項的任何處所。

所有新建酒店及旅館開業前均須向牌照事務處申領牌照，除非獲發豁免證書或根據香港法例第349C章《旅館業（豁免）令》因每次出租以最短連續28天租期提供住宿而毋須遵守旅館業條例。

牌照有效期介乎12至84個月，須於屆滿時重續。牌照持有人須不遲於牌照屆滿前三個月前申請重續。申請人有責任確保物業符合租賃條件、公契及香港其他法規或法例。

### (b) 食物及餐飲

在香港，經營食肆的任何人士須於食肆開業前取得香港政府食物環境衛生署（「食環署」）根據香港法例第132章《公眾衛生及市政條例》及香港法例第132X章《食物業規例》（「食物業規例」）發出的食肆牌照。根據食物業規例第31(1)條，除持有食肆牌照者外，任何人士不得經營或安排、准許或容許他人經營任何食肆業務，即涉及於處所內出售餐食或非瓶裝的非酒精飲品（涼茶除外）以供於該處所食用或飲用，但不涉及工廠食堂或持有《小販規例》（香港法例第132 AI章）下發出的牌照的小販所經營的任何業務。

食環署會視乎於處所內提供的食物種類發出普通食肆牌照或小食食肆牌照。發放正式牌照前，可向持牌人發出有效期為6個月甚至更短的臨時牌照，期間持牌人須達成獲發正式牌照的所有未達成要求。正式牌照一般有效期為由發出日期（包括該日）起計12個月。

在香港，任何人士於有關場地售賣酒類以供飲用前，必須根據香港法例第109B章《應課稅品（酒類）規例》（「應課稅品（酒類）規例」）獲得酒牌局發出的酒牌。



僅於有關場地仍持有食肆牌照時，該酒牌方為有效。酒牌有效期一般為12個月或以下，須一直符合有關法例及法規的規定，並須於牌照到期時續牌。牌照持有人須於酒牌到期前不超過三個月但不短於兩個月的時間申請續牌。

### (c) 水污染管制牌照

有關我們於香港的若干業務，根據香港法例第358章《水污染管制條例》（「水污染管制條例」），我們須在排放工商業污水前取得香港政府環境保護署發出的水污染管制牌照。此等污水包括來自各種工業、製造、商業、機構及建築活動的污水。

根據《水污染管制條例》第8(1)及8(2)條，任何人士(i)將廢物或污染物排入香港水質管制區內的水域；或(ii)將會阻礙（不論直接或結合其他已進入該等水域的物質）正常水流的物質排入水質管制區內任何內陸水域，導致或很可能導致污染情況嚴重惡化，即構成犯罪行為，而倘任何該等物質乃由任何場地排放，則該場地的佔用人亦構成犯罪。根據《水污染管制條例》第9(1)及9(2)條，任何人士將任何物質排入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠，即構成犯罪行為，而倘任何該等物質乃由任何場地排入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠亦構成犯罪行為。然而，根據《水污染管制條例》第12(1)(b)條，倘任何有關排放或沉積乃根據及遵照水污染管制牌照排放，則該人士不構成上述條例下的犯罪行為。

水污染管制牌照根據規定有關排放的條款及條件授出，例如排放地點、提供廢水處理設施、允許的數量上限、污水標準、自控規定及記錄存置。排放須按牌照的條款和條件進行。獲授權主管人員可進行監督，確保符合排放規定。

水污染管制牌照有效期一般為五年，須一直遵守有關法例及法規的規定。水污染管制牌照可續期。

### (d) 酒店電視（傳送）牌照

酒店電視（傳送）牌照為電訊管理局按照香港法例第106章《電訊條例》第6(D)(2)(a)條發出的文件。任何人士建立或經營電訊業務時，均須取得電訊牌照。任何人士如欲建立或經營電訊系統以於酒店提供電視娛樂及資訊服務，均須申請酒店電視（傳送）牌照。只有獲牌照事務處根據旅館業條例發出牌照的酒店，方會獲電訊管理局考慮發出酒店電視（傳送）牌照。

酒店電視(傳送)牌照的有效期限通常至該牌照獲發出的年度的下一年度，直至該牌照獲發出的月份的下一月份的末日為止，並在電訊管理局酌情處理下，可每次續期一年。

## C. 中國物業行業監管概覽

### (a) 中國土地制度

中國所有土地，視乎其地點，分為國家所有或集體所有。城鎮市區的所有土地屬國家所有，而農村和城鎮郊區的所有土地，除由法律另有規定者外，屬集體所有。國家有權為公共利益，依法收回土地或土地使用權，並由國家給予補償。

雖然中國的所有土地由國家或集體所有，個人、企業及其他組織可獲准持有、租賃及發展受讓的土地使用權的土地。

### (b) 國家立法

於一九八八年四月，全國人民代表大會(「全國人大」)修改中國憲法，允許有償轉讓土地使用權。於一九八八年十二月，《中華人民共和國土地管理法》(「土地管理法」)予以修訂，允許有償轉讓土地使用權。根據於一九九八年一月的修訂，有意使用國有土地的建設單位可經中國政府受讓土地使用權或獲批准以劃撥土地形式獲得國有土地使用權。於二零零四年八月二十八日，土地管理法予以修訂，允許國家為公共利益需要而徵用或徵收土地並給予適當補償。

根據國務院於一九九八年十二月二十七日依據土地管理法而頒佈的《土地管理法實施條例》(於二零一一年一月八日及二零一四年七月二十九日經修訂)，國家依法實行土地登記制度並發出土地登記證。依法登記的土地所有權和土地使用權受法律保護。

根據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」)，縣級以上當地政府有權出讓土地使用權作具體用途，並規定具體年限，根據土地使用權出讓合同，在支付土地出讓金後，土地使用者可獲得土地使用權。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權出讓最高年限一般按下列用途確定：

土地用途	最高年限
商業、旅遊、娛樂 .....	40
居住 .....	70
工業 .....	50
綜合 .....	50
其他 .....	50

根據出讓和轉讓暫行條例，除法律另有規定外，境內外企業均可取得土地使用權。國家對土地使用者依法取得的土地使用權不得提前收回。在特殊情況下，如國家在出讓期內因公眾利益的需要而須收回土地，則國家須給予相應的補償。土地使用權持有人可於出讓期內依法轉讓、抵押及出租土地使用權予第三方。

於根據合同條款全數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用地的土地使用權年限的續期應根據約定處理，沒有約定的根據當時現行法律規定處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則應對該土地上的住宅物業及其他不動產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

年限屆滿時，經簽訂新土地使用權出讓合同及支付出讓金後，須予續期。倘出讓年限未予續期，則土地上座落的任何建築物的土地使用權及所有權將無償收歸國家所有。

### (c) 出讓

中國法律區分土地所有權及土地使用權。國家可向個人或企業出讓土地使用權，使其在特定期間，擁有一幅土地的獨有權利，作特定用途，惟須受其他可能規定的條款及條件限制。受讓土地使用權時，須支付土地出讓金。就一幅土地所受讓的土地使用權的最長年期，視乎該土地的用途。誠如上文所述，有關規例所列明的最長期限，介乎40年至70年，視乎土地的用途。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》及於一九九五年一月一日實施並分別於二零零七年八月

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》(「**城市房地產管理法**」)，作商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途的土地須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

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實施的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，作工業、商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途的土地及吸引兩名或以上申請人的土地須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

於二零一一年五月十一日，土地資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，當中明確(其中包括)(i)正確把握土地招拍掛出讓政策的調控作用；(ii)完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii)調整完善土地招拍掛出讓政策，包括(a)限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地；(b)限定配建保障性住房建設面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品房用地；及(c)對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定，以招標方式確定土地使用權；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行(如於網上發佈出讓公佈、組織網上報價及拍賣以釐定中標)；及(v)補充及完善土地招拍掛出讓合同內容。

根據《招標拍賣掛牌出讓土地使用權規定》，招標出讓土地使用權，是指相關國土資源行政主管部門(「**出讓人**」)發佈招標公告，邀請特定或者不特定的自然人、法人和其他組織透過提交投標文件以供投標評估委員會審閱參加土地使用權投標，根據投標結果按拍賣公告指定的時間及地點確定土地使用權人的行為。拍賣出讓土地使用權，是指出讓人發佈拍賣公告，由競買人在指定時間、地點進行公開競價，根據出價結果確定土地使用權人的行為。掛牌出讓土地使用權，是指出讓人發佈掛牌公告，按公告規定的期限將擬出讓宗地的交易條件在指定的土地交易場所掛牌公佈，接受競買人的報價申請並更新掛牌價格，根據掛牌期限截止時的出價結果或者現場競價結果確定土地使用權人的行為。程序如下：

- (i) 市及縣政府土地部門應當至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈公告。公告應包括但不限於出讓宗地的基本情況、競買人及投標人的資格、用於確定中標人或競得人的方法及標準以及保證金；
- (ii) 出讓人對投標人及競買人的資格進行核實並指示符合公告規定的投標人或競買人參加招標、拍賣或掛牌；

- (iii) 經舉行招標、拍賣或掛牌而確定中標人或競得人後，出讓人與中標人或競得人簽署書面確認書。出讓人將保證金退還予其他申請人；
- (iv) 出讓人與中標人或競得人於確認書指定時間及地點簽訂土地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的保證金被視為構成國有土地使用權轉讓價的代價的一部分；及
- (v) 中標人或競得人經支付轉讓價後申請土地登記。縣級或以上政府頒發「土地使用權證」。

《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》進一步訂明，中標人或競得人依照國有建設用地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證書。未按出讓合同約定繳清全部土地出讓價款的，不得發放國有建設用地使用權證書，也不得按出讓價款繳納比例分割發放國有建設用地使用權證書。

於二零零三年六月，中國國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，若同一地塊只有一個意向用地者，土地使用權方可以協定方式出讓；但商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地除外。政府國土資源行政主管部門會同城市規劃等有關部門，制定協定出讓土地方案，如擬出讓地塊的具體位置、界址、用途、面積、年限、土地使用條件、規劃設計條件以及擬定土地出讓金等，但不得低於國家規定最低價，並將該方案報送相關政府批准。其後，當地土地部門及意向用地者將根據上述方案磋商及訂立出讓合同。若同一地塊有兩個或者兩個以上意向用地者，則土地使用權採取招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

經簽訂土地出讓合同後，受讓人須按照合同條款的約定，付清土地使用權出讓金，並將合同報送相關當地部門，取得土地使用權證。出讓年限屆滿後，受讓人可申請續期。經相關當地土地部門批准，可訂立新出讓合同續期並支付出讓金。

為控制及方便獲取土地使用權的程序，多個地方政府已就土地出讓合同訂立標準條文。有關條文一般包括的條款，計有土地用途、土地出讓金及支付形式、建築限制，包括地盤覆蓋率、總建築面積及高度限制、興建公共設施、呈交樓宇規劃及批文、建築動工及



完竣工的最後限期、城市規劃規定、在支付土地出讓金及完成所規定的開發前對轉讓的限制以及違約的責任。土地使用者於簽訂土地出讓合同後要求更改土地特定用途的任何要求，須獲有關國土部門及有關城市規劃部門批准。獲得批准後須簽訂新土地出讓合同，並調整土地出讓金以反映該土地的新用途的價值。登記程序必須隨後立即進行。市級國土資源管理部門須根據《國有建設用地使用權出讓合同示範文本》訂立合同，該示范文本乃由國土資源及國家工商行政策管理局（「工商局」）於二零零八年四月二十八日刊發，並於二零零八年七月一日生效。

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》。通知指出（其中包括）(i)房地產開發用地須以招標、拍賣或掛牌方式轉讓及(ii)加強對國有土地使用權出讓合同執行情況的監督檢查，對違約方要追究違約責任。

國土資源部於二零一零年三月八日發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。通知規定，開發商在土地出讓合同日期後1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，並於一年內繳納餘款。倘開發商訂立土地出讓合同但未能支付土地出讓金，相關土地將予沒收。

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》，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批別墅用地。根據國土資源部及國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於二零一二年五月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012年本）〉的通知》，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準(i)小城市和建制鎮7公頃、(ii)中等城市14公頃或(iii)大城市20公頃，而容積率不得低於1.0。

於二零一零年四月十七日，國務院發出《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，加強對房地產開發企業購地及融資的監管。根據通知，國土資源部門須限制有違法違規行為的企業新購置土地。房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得違規對其提供借款、轉貸、擔保或其他相關融資。商業銀行須加強對房地產企業開發貸款的貸前審查和貸後管理。商業銀行毋須就新發展項目向存在土地閒置及炒地行為的房地產開發企業授出貸款，證監部門須暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。

**(d) 轉讓**

於國家批出某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則受讓土地使用權的一方可在國家所授出的年期內，轉讓、租賃或按揭該土地使用權。轉讓及租賃的分別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將讓土地使用權轉歸受讓人。另一方面，租賃並未涉及出租人將該權利轉讓給租戶。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金。取而代之是須於租賃期間支付租金。倘若未能遵守有關出讓合同規定期間及狀況、土地發展及使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或按揭。此外，中國不同地方會訂有不同條件，而該等條件必須在轉讓、租賃或按揭有關土地使用權前符合。

所有土地使用權的轉讓、按揭及租賃，必須以有關各方的書面合同為準，而有關的書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地機關註冊。轉讓土地使用權時，涉及原由國家授出的土地使用權的合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓的條款及條件的一部分，視乎交易的性質而定。

根據城市房地產管理法第38條，並未註冊且並未依法獲取產權證書的房地產，不得轉讓。此外，根據城市房地產管理法第39條，倘若須透過出讓方式購入土地使用權，必須符合下列條件後方可轉讓土地使用權：(i)必須根據土地出讓合同全數支付授出土地使用權的土地出讓金，並且已獲得土地使用權證；(ii)必須根據土地出讓合同的條款作出或進行投資或發展；(iii)對於房地產建設項目，必須已作出總投資額或已完成發展的25%以上；及(iv)倘若投資或發展涉及大幅土地，則須已符合用作工業或其他建築目的土地用途的條件。

**(e) 房地產開發土地儲備**

根據國土資源部、財政部及中國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：(i)依法收回的國有土地；(ii)政府購回的土地；(iii)政府行使優先購買權獲得的土地；(iv)已變更用途的農用地及辦理徵收手續的土地；及(v)其他依法獲得的土地。

因為重建舊城區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，對土地使用者的徵收土地賠償。土地儲備機構亦可透過協商向土地使用者購買，在此情況下，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進行融資。實施前期開發後，相關土地儲備可納入地方土地供應計劃。

**(f) 終止**

土地使用權將於有關土地出讓合同所列明的出讓年期屆滿及被國家收回有關權利而終止。

國家一般不會在出讓年期未屆滿前撤銷土地使用權，倘若其基於特別原因，例如公眾權益，其必須經計及周圍環境以及該使用者已享用的土地使用權年期而向土地使用者提供適當補償。

如土地使用權不獲續期，則於土地使用權屆滿後，土地使用權及在土地上興建的相關樓宇及其他附屬設施可能被收歸國有而不獲發任何賠償。土地使用者應根據《土地管理法實施條例》及相關條例逐步交回土地使用權證及取得登記證明。然而，根據《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權期限將於屆滿後自動續期。其他用地的土地使用權的期限將會根據其時相關法律處理。

土地使用者可申請土地使用權續期，但倘若申請獲批，則土地使用者須訂立新土地出讓合同，支付土地出讓金以及就續期進行所需登記。

**(g) 業權文件**

在中國，有兩項房地產登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者發出土地使用權證。此為土地使用者獲得可轉讓、按揭或租賃土地使用權的憑證。樓宇登記是向業主發出房地產權證。這是業主獲取有關在一幅土地上興建樓宇的樓宇擁有權的憑證。根據國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈並於二零零八年二月一日實施的《土地登記辦法》及建設部於二零零八年二月十五日頒佈並於二零零八年七月一日實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權以及樓宇擁有權均獲法律保障。根據國務院於二零一四年十一月二十四日頒佈並於二零一五年三月一日實施的《不動產登記暫行條例》，國家對房地產實施統一登記制度。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記已在中國確立。在中國大部分城市，上述制度獨立存在。然而，在上海等其他城市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產權證，以證明土地使用權以及在其上所興建樓宇的擁有權。

### (h) 成立房地產開發企業

根據城市房地產管理法，房地產開發商被定義為從事房地產開發及銷售以獲取收益的企業。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》（「**開發條例**」），除應當符合有關設立房地產開發企業的規定外，從事房地產開發的企業還應當符合以下規定：(i) 其註冊資本須為人民幣100萬元以上及(ii) 有4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，2名或以上持有資格證書的專職會計人員。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更嚴格的規定。

開發商要設立房地產開發企業，應當向縣級以上工商行政管理局申請登記。房地產開發企業自領取營業執照起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）聯合發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，當中載列（其中包括）：(i) 境外機構和個人在境內投資房地產，應根據適用中國法律申請設立外商投資房地產企業（「**外商投資房地產企業**」），並僅可在取得相關政府機構相關批准及在相關政府機關登記後按照核准的經營範圍從業務務；(ii) 外商投資房地產企業，投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元）的，註冊資本不得低於投資總額的50%；而投資總額低於1,000萬美元的，則根據國家工商行政管理總局於一九八七年二月十七日頒佈之《關於中外分員經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》適用現有註冊資本條文；(iii) 新設立的外商投資房地產企業，可首先取得一年期批准證書和營業執照。企業付清土地使用權出讓金後，可向有關政府部門遞交土地使用權證，領取正式批准證書和營業執照；(iv) 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者並購境內房地產企業，須首先由商務主管等部門進行審批。投資者應提交履行國有土地出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證等的保證函。此外，投資者亦須提交國有土地使用權證、建設（房地產）主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的相關納稅證明材料；(v) 境外投資者通過股權轉讓及其他方式並購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須根據適用中國法律妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金；(vi) 外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，未取得國有土地使用證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，國家外匯管



理局不予批准該企業的外匯借款結匯；(vii) 外商投資房地產企業的投資者，不得以任何形式在合資合同或任何其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；及 (viii) 境外機構在中國設立的分支、代表機構（外商投資房地產企業除外）和在中國工作或學習時間超過一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用或自住商品房。香港、澳門及台灣地區居民和華僑因生活需要，可在中國限購一定面積的自住商品房。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，對外國投資房地產的批准及監管作出下列規定：

- (i) 嚴格管制外商投資中國房地產業的高檔房地產；於獲取成立外商投資房地產業企業的批准前，須先獲取土地使用權證及房屋所有權證，或先訂立合約，以獲取土地使用權及房屋所有權證；
- (ii) 已成立為外商投資企業的企業，需於新增房地產業的經營範圍前先獲取批准，而成立為房地產開發的外商投資企業，需於從事新的房地產的經營範圍前獲取新批准，然後從事新房地產發展項目；
- (iii) 收購房地產企業及以返程投資於房地產業作外商投資須受嚴格監管。外國投資者不得透過改變境內房地產企業的實際控制人士避開審批程序；
- (iv) 外商投資房地產業企業的合作方不得以任何方式作固定投資回報擔保；
- (v) 地方審批部門須根據適用法律即時將批准成立外商投資房地產業企業向商務部備案作記錄；
- (vi) 倘外商投資房地產業企業尚未提交商務部備案或未能通過年度審查，則外匯管理部門及指定外匯銀行不得辦理與其資本賬項目有關的外匯結算；及
- (vii) 獲地方部門違反適用規則而批准成立的外商投資房地產業企業，(i) 商務部須展開調查並進行懲罰及糾正，且 (ii) 外匯管理部門不得接受該等企業的外匯登記。

於二零零八年六月十八日，商務部刊發了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「**23號通知**」），當中規定，於提交至商務部登記前，商務部省級分支機構初步審閱向商務部所提交的材料。根據23號通知，商務部可隨機抽查登記的外商投資房地產業企業。企



業若違反現有規定，則其外匯登記將予注銷，而國家外匯管理局將在收到商務部通知後將廢除該企業的外商投資統計資料。

於二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合刊發了《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，採用電子登記制度簡化登記程序及強化登記後管理。

#### (i) 房地產開發企業的資質

根據開發條例，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營運業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈的《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該規定申請核定企業資質登記，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經營業務。國務院轄下建設主管部門負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級以上地方人民政府轄下房地產開發主管部門則負責房地產開發企業的資質管理工作。

根據該資質管理規定，房地產開發企業分為四個等級，其審批制度分為：一級資質由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下建設主管部門初步審批，然後由國務院轄下建設主管部門審批；二級資質及二級資質以下開發企業的審批辦法由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下建設主管部門制訂。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。

新設立的房地產開發企業到房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》，《暫定資質證書》有效期1年，房地產開發主管部門可根據開發企業的具體經營情況延長有效期。然而，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。

各資質等級的開發企業只可在規定的經營範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國

範圍承辦房地產開發項目。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積25萬平方米以下的建設項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下建設主管部門確定。

#### (j) 開發房地產項目

開發條例規定，房地產開發項目應當根據土地利用總體規劃、年度建設用地計劃、有關城市區域計劃及房地產開發年度計劃進行。根據有關規則須經規劃管理部門審批者，則須向規劃管理部門呈報並經其批准，並列入固定資產投資年度計劃。

根據商務部及國家發改委於二零一一年三月聯合頒佈並於二零一五年四月一日生效的《外商投資產業指導目錄》(二零一五年修訂)，別墅的建設和經營屬於禁止外商投資產業。

根據國務院於二零一四年十月三十一日發出並於同日生效的《國務院關於發佈政府核准的投資項目目錄(二零一四年本)的通知》，外商投資產業指導目錄中受限制房地產項目和總投資(包括增資)少於1億美元的其他受限制項目須經省級政府批准。

根據出讓和轉讓暫行條例，實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地出讓金作為在一定年限內受讓土地使用權的對價，並可在使用期限內轉讓、出租、按揭或以其他商務方式使用土地使用權。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，相關當地市或縣政府土地管理部門將與土地使用者訂立出讓合同，出讓土地使用權。土地使用者須支付出讓合同所規定的土地出讓金。悉數支付土地出讓金後，土地使用者將向土地管理部門登記並取得土地使用權證，證明取得土地使用權。

城市房地產管理法及開發條例規定，除可根據中國法律或國務院條例透過劃撥獲得土地使用權外，擬作房地產開發用途的地塊的土地使用權將透過出讓獲得。

根據自二零零二年七月一日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(於二零零七年九月二十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》並於二零零七年十一月一日生效)及中華人民共和國城市房地產管理法，在中國作商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途的國有土地使用權僅可由政府透過招標、拍賣及掛牌方式出讓。

開發條例亦規定，房地產開發商應當將房地產開發項目建設過程中的主要事項記錄在房地產開發項目手冊中，並定期送至房地產開發主管部門備案。

根據建設部於一九九二年十二月頒佈並於二零一一年一月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向市級規劃部門申請《建設用地規劃許可證》。

於取得建設用地規劃許可證後，按規劃及設計規定，房地產開發商須進行必要調查、規劃及設計工作。對於房地產開發項目的規劃及設計方案，須遵守全國人大常務委員會於二零零七年十月頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》中規定的相關報備及審批程序及當地市級規劃條例，並自市級規劃部門取得建設工程規劃許可證。

根據國土資源部於二零一零年三月八日發出的《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，房地產開發商須於項目開工及竣工後向國土資源部門提交書面報告。倘房地產開發商不能於土地出讓合同指定期限內開工或完成建設，則其須於期限結束前15日內向國土資源部門報告延遲理由。任何房地產開發商若未能提交報告，則被禁止在中國取得土地至少一年。

#### **(k) 房地產融資**

近年來，中國政府頒佈多項規章政策規管房地產項目融資，或會限制外商投資房地產企業使用銀行貸款為房地產項目融資的能力。

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》，以強化實施房地產行業貸款條例。該等措施：

- (i) 禁止中國商業銀行發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (ii) 禁止中國商業銀行發放用於開發高檔住宅物業及別墅的貸款；
- (iii) 對未取得相關土地使用權證書、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房地產開發商，或自有項目資金應低於開發項目估計總投資的30%（後提高至35%）的房地產開發商，禁止中國商業銀行向房地產開發商發放項目貸款；及
- (iv) 禁止房地產開發商從相關物業發展項目所在地區以外的銀行獲得房地產開發融資。

於二零零三年八月十二日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場持續健康發展的通知》。該通知規定了一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於加大住房公積金歸集和貸款發放力度，完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。該通知的目的旨在對中國房地產市場的長遠發展作出積極的影響。

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，對於未取得必要土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定，以自有資本對房地產開發項目總投資出資不少於35%的房地產開發企業方可獲發放銀行貸款。此外，該指引規定，商業銀行須制定發放貸款的嚴格審批制度。

於二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》以進一步加強商業房地產貸款的管理。根據該通知，中國政府收緊商業銀行對房地產發展商的貸款，以防止有關銀行過度授信。該通知強調商業銀行不應向國土資源及建設部門發現有囤積土地及樓宇的房地產發展商發放貸款。商業銀行亦禁止接受空置超過三年以上的商業樓宇作為貸款抵押。該通知執行措施如下：

- (i) 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，禁止商業銀行發放任何形式的貸款；
- (ii) 禁止商業銀行發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；及
- (iii) 利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括：

- (i) 限制向房地產發展商發放用作繳交土地出讓金的貸款；
- (ii) 土地儲備貸款如採取抵押方式，應具有合法的土地使用權證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；

- (iii) 對(1)超過土地出讓合同指定的動工開發日期滿一年、(2)完成擬定項目面積不足三分之一或(3)擬定項目投資總額的投資不足四分之一的房地產開發商，應審慎發放或延長貸款；
- (iv) 對土地閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- (v) 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

根據國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(保障性住房和普通商品住房項目除外)的最低資本金比例為30%。金融機構在提供信貸支援和服務時，須獨立評估防範金融風險，亦須根據借款人和項目實際情況，參照國家規定的資本金比例要求，對資金來源、投資收益和貸款風險進行全面審查和評估，獨立決定是否發放貸款以及貸款的具體數量和比例。

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持續健康發展的通知》，要求金融機構嚴格遵守關於房地產項目內部資本金比率的規定，不得向不符合房地產開發信貸政策規定的開發商或項目提供資金。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，對有閒置土地、改變土地用途和性質、拖延物業項目動工或建設竣工、捂盤惜售或違法違規的房地產開發企業，各商業銀行須停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

中國人民銀行及中國銀監會於二零一四年九月二十九日頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，當中訂明銀行金融機構須於風險控制的前提下合理分配信貸資源，以支持於物業發展以誠信方式經營的合資格房地產發展商，從而支援其合理的融資需要，以按市場前景完成物業項目。該通知亦訂明，擴展以市場為本的融資渠道、支援合資格房地產發展商於銀行業債券市場上發行債務融資工具以及積極及穩定實行房地產投資信託的試行計劃。

#### (I) 閒置土地

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》，有關土地在下列情形下可視為閒置土地：



- (i) 自土地使用權出讓合同或劃撥決定書約定的期限起計滿一年仍未開發建設的土地；或
- (ii) 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%且未經批准而暫停開發建設連續滿一年或以上的土地。

因政府或自然災害而造成動工開發遲延，則土地管理部門將與國有建設用地使用權持有人討論，處置方案可以選擇下列方式：

- (i) 延長開發建設時間。政府及相關國有建設用地使用權持有人將訂立補充協議，訂明開發建設及竣工時間及違約責任。開發建設時間不得超過補充協議所訂開發建設日期起一年；
- (ii) 改變土地用途及規劃條件。根據新土地用途及／或規劃條件，重訂相關土地用途程序，重新審定、收取或退回土地出讓金；
- (iii) 政府安排臨時使用閒置土地，待原項目開發建設條件具備後，相關國有建設用地使用權持有人重新開發建設閒置土地。臨時使用時間不得超過所訂臨時用途日期起兩年；
- (iv) 政府有償收回國有建設用地使用權；
- (v) 將閒置土地轉換其他土地。在繳清閒置土地的土地出讓金時，項目融資已完成，且閒置狀態是因合法修訂規劃而造成，政府可向相關國有建設用地使用權持有人提供具有相同價值及用途的其他國有建設用地作為置換。國有建設用地使用權持有人將與政府訂立新土地出讓合同，當中訂明該土地作為置換土地；及
- (vi) 相關市級及縣級土地管理部門根據實際情況確定的其他辦法。

除上文(iv)項外，開發建設時間須根據新協定或規定時間重新計算。

於二零零七年九月八日，國土資源部發出《關於加大閒置土地處置力度的通知》，當中規定，閒置土地費原則上按土地出讓金的20%徵收；依法可以無償收回的，堅決無償收回。

於二零零八年一月三日，國務院發出《關於促進節約集約用地的通知》，迫切要求全面高效利用現有建設用地及保護農用地。通知亦訂明，對土地閒置滿一年但不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發出的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源部門須加強閒置土地調查及處置。

於二零一一年一月二十六日，國務院發出《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》，據此，房地產企業資格證書及資本來源將受到審查。倘房地產開發企業於獲提供土地後兩年未能獲得施工許可證，土地將被沒收，並相應處以罰款。

### (m) 拆遷

國務院頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》（「徵收條例」）並於二零一一年一月二十一日生效，取代了於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》。根據徵收條例，出於公共利益而徵收國有土地上的樓宇，須對位於國有土地上的被徵收樓宇所有權人給予公平補償。倘樓宇為依法徵收，則同時收回國有土地使用權。被徵收樓宇所有權人與中國相關徵收部門就補償方式、補償金額、支付期限以及其他相關事項訂立補償協議。對被徵收樓宇價值的補償不得低於樓宇徵收決定公告之日與被徵收樓宇類似的物業市價。被徵收樓宇價值由合資格房地產價格評估機構按照樓宇徵收評估辦法評估。補償會於搬遷前予以支付。倘於限期內未達成補償協議，則由市、縣級人民政府根據相關中國房屋徵收政府部門的申請作出徵收的行政決定，並在徵收範圍內刊登政府公告。任何企業或個人不得採取暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止房地產開發企業參與搬遷活動。

### (n) 建設

根據住房和城鄉建設部於二零一四年六月二十五日頒佈及於二零一四年十月二十五日起生效的《建築工程施工許可管理辦法》，開發商須於建設工程開工前向當地縣級以上政府建設主管部門申請領取施工許可證。

於二零零一年六月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》（「招標投標管理辦法」）規定，須設立評標委員會，以評估項目建設工程的招標投標活動，根據招標投標管理辦法，由招標人組建的評標委員會應包括招標人代表及由招標人從建設行政主管部門確定的專家名冊內挑選的相關專家。評標委員會的成員人數為5人以上單數。相關專家不得少於成員總數的三分之二。根據招標投標管理辦法，單項建設合同估計價款至少達人民幣200萬元或項目總投資至少達人民幣3,000萬元的，開發商須就建設合同進行招標。

根據住房和城鄉建設部於二零零零年四月頒佈（於二零零九年十月修訂）的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及住房和城鄉建設部於二零一三年十二月二日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，開發商須於房地產開發項目竣工後向當地縣級或以上房地產主管部門申請辦理工程竣工驗收手續，並於通過驗收後15天內進行項目竣工驗收備案。

#### (o) 房屋質量保修

根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《建設工程質量管理條例》，建設承包商移交建設竣工驗收報告時，須提供質量保證，並訂明建築質量的保修範圍、保修期限及保修責任。

根據建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程質量保修辦法》，建築工程不同部分的正常情況及最低保修期限如下：

- (i) 地基基礎及主體結構工程，為項目設計文件規定的合理使用；
- (ii) 屋頂、衛生間、房間和外牆面的防滲漏為五年；
- (iii) 供熱與供冷系統，為兩個採暖期／供冷期；及
- (iv) 裝修工程為兩年。

建設工程其他部分的保修期限由房地產開發商與施工單位互相協定。

### (p) 房屋租賃

出讓和轉讓暫行條例以及《房地產法》容許租賃已出讓的土地使用權及在土地上興建的房屋或居所。租賃位於城鎮範圍的物業二零一一年二月一日前受《城市房屋租賃管理辦法》（「租賃辦法」）規管，二零一一年二月一日後受《商品房屋租賃管理辦法》規範。租賃辦法允許物業業主將物業出租予他人作住宅或商業物業用途，有關法律另行禁止者除外。進行物業租賃交易的業主及租戶須簽訂規定所有法定租賃安排條款的書面租賃協議。租賃房屋及相關土地使用權不得超過20年。租賃協議於簽署後生效；然而，協議須在簽訂後30天內，在有關的市級或縣級房地產管理機關登記，以保障租戶免遭第三方提出申索的權益。租戶可於獲得業主同意下，轉租或分租房屋予分租戶。此外，租賃辦法進一步加大租賃管理力度，就向當地房地產主管部門辦理租賃登記備案制定更加明確的程序規則。

於二零零九年七月三十日，最高人民法院公佈《關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（「租賃解釋」），於二零零九年九月一日起施行。租賃解釋明確，對於以房屋租賃合同未能辦理登記備案手續為由而請求確認合同無效的要求，法院不予支持。然而，如合約方約定以辦理登記備案手續為房屋租賃合同生效的一項先決條件，則以協議為準，除非一方已履行主要義務且獲另外一方接受。

### (q) 保險

中國有關法律、法規及規定並沒有全國性強制性條文，規定房地產開發商為其房地產開發項目購買任何保險。根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈（於一九九八年三月一日生效）及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》，建築企業須為員工支付工傷保險費以參加該保險。建築企業亦被鼓勵辦理意外傷害保險，並為從事危險作業的員工支付保險費。

### (r) 主要環保規定

根據全國人大常務委員會於一九八九年十二月二十六日採納並於二零一四年四月二十四日修訂及於二零一五年一月一日生效的《中華人民共和國環境保護法》，國務院環境保護管理監督部門制定污染物排放國家指引。若國家指引不充分，省、自治區、直轄市人民政府亦可以制定嚴於國家環境品質標準的地方指引，並報國務院環境保護主管部門備案。

國家實行排污許可證管理制度。擁有排污許可證的企業獲准根據許可證中訂明的規定排放污染物；未能取得排污許可證的，不獲准排放污染物。於編製相關開發利用規劃及建設項目而可能影響環境時，應依法進行環境影響評價。未依法進行環境影響評價的任何開發利用規劃不得實施；未依法進行任何環境影響評價的任何建設項目不得開工。

造成環境污染及排放其他污染物危害公眾的公司或企業，須於其經營業務實行環境保護方法及程序。為達到此目標，公司業務架構可建立環境保護問責制，並採納有效程序防止因生產、建設及其他活動所產生廢氣、污水及渣滓、粉塵、放射性物質及噪音等污染及危害環境之物質。環境保護制度及程序須於公司開始及進行建設、生產及其他活動期間同時實行。

重點排污單位應當按照國家有關規定和監測規範安裝使用監測設備，保證監測設備正常運行，保存原始監測記錄。該等公司及單位應當如實公開其主要污染物的名稱、排放方式、排放濃度和總量、超標排放情況，以及防治污染設施的建設和運行情況，接受社會監督。違反法律規定，重點排污單位不公開或者不如實公開環境資訊的，由縣級以上地方人民政府環境保護主管部門責令公開，處以罰款，並予以公告。對依法應當編制環境影響報告書的建設項目，發展商應當在編制時向可能受影響的公眾披露及解釋，充分徵求意見。

企業亦須繳納費用作為恢復環境至其原始狀態的工程成本。依照法律規定徵收環境保護稅的，不再徵收排污費。

公司或企業非法排放污染物的，可能被處以罰款，並責令整改。公司或企業超過污染物排放標準或者超過重點污染物排放總量控制指標排放污染物的，縣級以上人民政府環境保護主管部門可以責令其採取限制生產、停產整治等措施；情節嚴重的，報經有批准權的人民政府批准，責令停業、關閉。

根據國家環境保護總局於二零零一年十二月二十七日頒佈的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，竣工的建設項目均須由環境保護行政主管部門檢查，且於建設項目通過檢查並取得驗收批准後，方可投入使用。



(s) 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》(「**銷售辦法**」)，商品房銷售可包括商品房現售和預售。

*商品房預售許可證*

商品房預售須遵守建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並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》(「**預售辦法**」)。

預售辦法規定，商品房預售須遵守指定程序。倘房地產開發商擬預售商品房，其須向房地產管理部門申請取得預售許可證。商品房預售應當符合下列條件：

- (i) 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- (ii) 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；及
- (iii) 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。

*預售商品房所得款項監管*

根據預售辦法及城市房地產管理法，預售商品房所得款項僅可用於支付相關項目的房地產開發成本。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部頒佈《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》，當中規定(其中包括)：

- (i) 未取得預售許可的商品住房項目，房地產開發企業不得進行預售，不得以認購、預訂、排號、發放VIP卡等方式向買受人收取或變相收取定金、預定款等性質的費用，不得參加任何展銷活動。取得預售許可的商品住房項目，房地產開發企業要在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。房地產開發企業不得將企業自留房屋在房屋所有權初始登記前對外銷售，不得採取返本銷售、售後包租的方式預售商品住房，不得進行虛假交易；
- (ii) 預售許可的最低規模為一棟，不得分層、分單元辦理預售許可；

- (iii) 房地產開發企業應當按照商品住房預售方案銷售商品住房。預售方案中主要內容發生變更的，應當報主管部門備案並公示；
- (iv) 商品住房嚴格實行購房實名制，認購後不得於沒有妥善批准的情況下更改購房者姓名。購房人預訂商品住房後，未在規定時間內簽訂預售合同的，預訂應予以解除，解除的房源應當公開銷售；及
- (v) 改善預售資金監管機制。各地要加快完善商品住房預售資金監管制度。尚未建立監管制度的地方，要加快制定本地區商品住房預售資金監管辦法。商品住房預售資金要全部納入監管帳戶，由監管機構負責監管，確保預售資金僅用於商品住房項目工程建設；預售資金可按建設進度進行核撥，但必須留有足夠的資金保證建設工程竣工交付。

### 商品房現售

根據銷售辦法，商品房現售應當符合以下條件：

- (i) 現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；
- (ii) 開發企業取得土地使用權證書或者使用土地的批准文件；
- (iii) 開發企業持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- (iv) 商品房已通過竣工驗收；
- (v) 拆遷安置已經落實；
- (vi) 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及
- (vii) 物業管理方案已經落實。

《商品房銷售明碼標價規定》由國家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，房地產開發商或房地產代理須對新建及二手商品房明碼票價。該規定要求商品房經營者公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。對取得預售許可或者辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要在規定

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，不得收取任何未予標明的費用。而且，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳發出《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，擬抑制房地產市場並強調政府嚴格執行相關監管宏觀經濟措施，包括(其中包括)(i)限購、(ii)提高二手商品房首付、(iii)暫停第三套或以上商品房按揭；及(iv)對出售商品房所得徵收20%個人所得稅。

#### (t) 個人住房貸款

於二零零六年五月二十四日，國務院、國家稅務總局、財政部、國土資源部、監察部、國家發展和改革委員會、中國銀監會、中國人民銀行及建設部聯合頒佈《國務院辦公廳關於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》。根據該通知，為了壓抑樓價過度增加，自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款的首付款比例不得低於30%。然而，經考慮中產及低收入人士的住屋需求，對購買自住住房且建築面積不多於90平方米的住房仍執行首付款比例20%的規定。

《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》於二零零七年九月二十七日頒佈，規定對於購買第二套住房的購房者，貸款首付款比例不得低於40%，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。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家庭成員(包括債務人、其配偶及未成年子女)為單位認定房貸次數，任何家庭成員在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

中國銀監會於二零零九年六月十九日頒佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》，要求所有金融機構收緊預貸款審查和授出按揭貸款的標準，以及加強按揭貸款的風險控制，堅持滿足首次置業者需求的政策以及嚴格遵守二套住房按揭貸款的政策。

《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》於二零一零年一月七日頒佈，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(包括債務人、其配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照信貸風險定價。

國務院於二零一零年四月十七日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定(其中包括)，(i)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員(包括債務人、其配偶及未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不得低於50%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，對房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

於二零一零年五月二十六日，住建部、中國人民銀行和中國銀監會聯合發出《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》。該通知制定了商業性個人住房貸款申請中第二套住房認定標準。該通知規定貸款申請人擁有的住房套數，應依據擬使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的家庭成員(包括貸款申請人、配偶及未成年子女)名下實際擁有的成套住房數量進行認定。對貸款申請人的商業性個人住房貸款申請或授權，城市房地產主管部門應通過房屋登記信息系統進行貸款申請人家庭住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。貸款人應按照貸款申請人擁有的住房數目對貸款申請人的第二套(或以上)住房執行差別化信貸政策。該通知中的政策亦適用於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。

《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》於二零一零年九月二十九日頒佈，規定對所有以按揭貸款購買首套住房的購房者，最低首付款比例提高至30%；及要求各中國商業銀行暫停向購買第三套或以上住房的客戶、不能提供一年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住房擔保貸款。

於二零一零年十一月二日，住建部、財政部、中國人民銀行和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》及其制定了住房公積金個人住房貸款法規。該通知規定住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購

房。使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，套型建築面積在90平方米(含)以下的，貸款首付款比例不得低於總購買價的20%；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%。第二套住房的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建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善職工居住條件的普通自住房。第二套住房的貸款首付款比例不得低於總購買價的50%，貸款利率不得低於同期首套住房的住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。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。

中國人民銀行及中國銀監會於二零一四年九月二十九日發佈中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，規定了對於貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套房貸款政策。在已取消或未實施「限購」措施的城市，對擁有二套及以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，有關銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況及其他等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平。銀行業金融機構可根據當地城鎮化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

#### (u) 穩定房價的措施

於二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，限制住房價格的過度上漲，並提倡房地產市場的穩定發展。有關通知規定住房價格須予穩定，並應大力調整及改善規管住房供應的系統。根據該通知，國務院七個部門(包括建設部)於二零零五年四月三十日發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見指出(當中包括)：

- (i) 當地政府應集中增加低檔至中檔普通住房的供應，並控制低密度高檔住房的建造；



- (ii) 為了抑制房地產市場的任何投機活動，自二零零五年六月一日起將會按任何人士購入住房後兩年內因轉讓有關住房而產生的總收益或按任何人士購入非普通住宅兩年或以上後就轉讓有關住房的轉讓價與原購入價的差額徵收營業稅；及
- (iii) 房地產登記部門將不再為未取得有關房地產所有權證的預售商品房轉讓進行登記。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳頒布《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。

該通知提出以下廣泛指令，其中包括：

- (i) 鼓勵大眾市場住宅物業的發展及遏止高端住宅物業的發展；
- (ii) 加強收納來自物業銷售的5%營業稅（任何於五年內出售物業的整個售價，或任何於五年後出售的物業所得的利潤均須繳納營業稅，而普通住宅可能獲豁免）；
- (iii) 限制住房按揭貸款不超過物業總價格的70%（自住且建築面積小於90平方米的住房，業主可申請的住房按揭貸款最高達物業總值的80%）；
- (iv) 停止別墅類物業開發項目土地供應，限制高檔、低密度住房項目的土地供應；
- (v) 合理控制城市舊房屋拆遷規模和進度；
- (vi) 要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上（任何例外情況必須經建設部批准）；及
- (vii) 對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。

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」）。新意見規定自二零零六年六月一日起，各城市或縣城新審批、新開工的住房總面積中，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。有關地方政府將有權確定新建住房的套型結構比例。根據國務院於二零零七年八月七日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地方部門將調整住房供應結構以：

- (i) 落實《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》；
- (ii) 重點發展中低價位、中小套型商品住房；及
- (iii) 增加住房有效供應。

新審批的住房建設，建築面積90平方米以下的住房面積所佔比重必須達住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型商品住房建設用地的年度供應量不得低於住房用地供應總量的70%。根據國土資源部於二零零七年九月三十日頒佈及於二零一零年十二月三日修訂的《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣級國土資源管理部門要優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住房用地供應總量的70%。

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》，規定（其中包括）國土資源部要深化合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- (i) 增加保障性住房和普通商品住房的有效供給，尤其是中低價位和中小套型普通商品住房；
- (ii) 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- (iii) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設；及

- (v) 制定或落實省及地方政府的責任。

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》，通知(其中包括)規定：

- (i) 市級及縣級的國土資源局應保證政府資助住房、棚戶改造以及自主性中小套型商品房的土地供應不低於住宅用地供應總量的70%以及嚴格控制大型公寓的土地供應以及限制別墅的土地供應；
- (ii) 國土資源部須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出批准範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；及
- (iii) 土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知(其中包括)規定：

- (i) 至少70%的城市住房建設用地須用於保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；
- (ii) 在(i)非法轉讓土地使用權；(ii)因開發商自身原因未能在劃撥土地出讓合同中約定土地交付之日起一年內開始規定建設；(iii)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定；以及(iv)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地拍賣活動；
- (iii) 開發商須在出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內完工；
- (iv) 要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總地盤面積得出的容積率必須大於1；及
- (v) 不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於二零一零年十二月，國土資源部頒佈《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》，該通知(其中包括)規定：(i) 保障性住房、棚戶區改造住房或中小套型住房指定用地供應低於70%的市縣在二零一零年底不得出讓大戶高檔商品住宅用地；(ii) 對招標、拍賣及上市出讓中溢價率達50%或以上的地塊，地方國土資源主管部門要分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii) 對保障性住房用地改變用地性質以作商品房開發的，必須沒收違法所得，及收回土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

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

- (i) 對個人購買住房不足五年出售的，將按其銷售收入全額徵收營業稅(不論普通或非普通)；
- (ii) 對購買第二套住房而言，首付款比例從50%上調至60%；
- (iii) 倘物業開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內沒有取得建築工程施工許可證進行開工建設，物業開發商將被收回土地使用權，及中國政府將徵收高達土地出讓金20%的土地閒置費；及
- (iv) 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。

原則上對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、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戶籍居民家庭，限購額外一套住房(含新建商品住房和二手住房)。對(i)已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii)擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭，(iii)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，要暫停在本行政區域內向其售房。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，作出以下規定：

- (i) 完善穩定房價工作責任制，包括要求國務院有關部門加強對穩定房價工作的監督和檢查。若地方政府未能在其管轄區實施房屋限購政策，省級政府須進行約談；

- (ii) 堅決抑制投機投資性購房，包括繼續執行及完善限購措施，利用稅務影響調整房地產價格，而國家稅務總局及房屋住建部應緊密合作，根據規定以20%稅率徵收個人所得稅；
- (iii) 增加商品住房及用地供應，原則上二零一三年住房用地供應總量應不低於過往五年平均實際供應量；
- (iv) 加快保障性安居工程規劃建設，全面落實二零一三年保障性安居工程基本建成4.7百萬套、新開工6.3百萬套的任務；
- (v) 加強市場監管和預期管理；
- (vi) 加強房地產企業信用管理；
- (vii) 研究建立住房城鄉建設、發展改革、國土資源、金融、稅務、工商、統計等部門聯動共享的信用管理系統；及
- (viii) 及時記錄、公佈房地產企業的違法違規行為。

對預售方案報價過高且不接受城市住房城鄉住建部門指導，或沒有實行預售資金監管的商品房項目，可暫不核發預售許可證書。對存在閒置土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門要建立聯動機制，加大查處力度。國土資源部門要禁止其參加土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門要禁止其通過信託計劃融資。

#### (v) 旅館經營的許可規定

##### 治安管理條例

根據公安部於一九八七年十一月十日頒佈、於二零零六年一月二十日及於二零一一年一月八日修訂的《旅館業治安管理辦法》（「**旅館業治安管理辦法**」）以及國務院於二零零四年六月二十九日頒佈、於二零零九年一月二十九日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，在中國申請經營酒店須經當地公安機關審查及批核，並由當地公安機關頒發特種行業許可證，方可經營酒店。《旅館業治安管理辦法》進一步規定酒店經營者須履行若干治安管理義務，如核實顧客身份證、保證顧客寄存財產的安全、向公安機關報告任何犯罪活動等義務。



## 消防條例

根據公安部於二零零一年十一月十四日頒佈並於二零零九年五月二十一日修訂的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》（「消防安全規定」），酒店被列為消防安全重點單位之一。二零零九年五月一日，《中華人民共和國消防法》（「消防法」）正式生效，該法律由全國人民代表大會常務委員會於二零零八年十月二十八日頒佈。根據《消防法》和《消防安全規定》，酒店等公眾聚集場所開始營運業務前，應通過當地公安消防部門的消防安全檢查。

## 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《公共場所衛生管理條例》（「衛生管理條例」），酒店被列為處於特殊衛生監管下的公共場所之一。衛生管理條例進一步規定，酒店必須從衛生部或其當地有關部門取得公共場所衛生許可證後方可經營，該許可證必須每兩年覆核一次。根據衛生部於二零一一年三月十日頒佈的《公共場所衛生管理條例實施細則》，酒店工作人員須至少每年體檢一次，並須取得健康證明後方可工作。

## 食品衛生管理

根據二零零九年二月二十八日頒佈並於二零零九年六月一日正式生效的《中華人民共和國食品安全法》及於二零零九年七月二十日頒佈並生效的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，從事餐飲業的酒店必須取得《餐飲服務許可證》。根據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》規定，任何在二零一零年五月一日前獲得的《食品衛生許可證》，到期將更換成《餐飲服務許可證》。酒店必須遵從與食品採購和儲存、食品加工、餐廳服務以及外賣服務有關的衛生標準及要求。

## 環境保護

根據二零零二年六月二十九日頒佈並於二零一二年二月二十九日修訂的《中華人民共和國清潔生產促進法》規定，酒店應使用節能、節水和其他有利於環境保護的技術和設備，並避免或減少使用可能導致資源浪費和環境污染的消費品。

《城市排水許可管理辦法》已於二零零六年十二月二十五日頒佈。根據該辦法，排水戶（包括因從事住宿、餐飲及娛樂業而將污水排入城市排水管網絡及其設施的單位）將污水排

入城市排水管網絡及其附屬設施，須向當地排水管理機關申請辦理《城市排水許可證》。

**(w) 物業管理企業**

根據《物業管理條例》（於二零零三年九月一日施行，並於二零零七年八月二十六日修訂）中的相關條文，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》（於二零零四年五月一日施行，並於二零零七年十一月二十六日修訂）的有關條文，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持相關文件向工商註冊所在地的直轄市、設區的城市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批和法律部門應根據企業的實際條件審核和發放相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質等級應根據其註冊資本、僱用的專業人員、提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三級。新設立的物業服務企業應核定為最低等級，暫定期為一年。根據《關於執行〈物業管理企業資質管理辦法〉有關問題的復函》，如果新設立的物業服務企業未能於一年內提供物業服務，則其資質失效；否則，物業服務企業可申請核定更高資質。

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資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。設區的城市的人民政府房地產主管部門負責三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。

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

根據《外商投資產業指導目錄》（二零一五年經修訂），物業管理服務屬於允許外商投資類別。

根據《中華人民共和國物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且這些業主擁有的專有面積應超過總樓面面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘建設部門已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。

#### (x) 外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，現時不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局在中國人民銀行的授權下，有權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯控制規例。

於一九九四年一月一日，之前的人民幣雙重匯率制度被廢除，並由一個受管制的浮動匯率制度所取代，而後者乃由人民幣的供求而定。根據該制度，中國人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行同業外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，中國人民銀行亦參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」），並於一九九六年四月一日生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉賬分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本賬項目則仍需要。外匯管理條例隨後於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。此最新修訂明確地表明國家不會限制國際經常項目賬的付款及轉賬。

於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「**結匯規定**」），並於一九九六年七月一日生效。結匯規定廢除餘下有關經常賬項目外幣匯兌的限制，而有關資本賬項目的外匯交易的現有限制則保留。中國人民銀行在結匯規定的基準下，於一九九七年十月十五日公佈《境內外匯賬戶管理規定》，當中容許外資企業按其需要，在指定外匯銀行中，除開設作資本賬項目收付的特定賬戶外，另開設經常賬項目外匯收付的結算賬戶。

於一九九八年十月二十五日，中國人民銀行及國家外匯管理局頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，據此並由一九九八年十二月一日起，供外資企業使用的所有中國外匯調劑業務將終止，而外資企業的外幣買賣將由銀行適用的結匯及售匯體制規管。於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起，中國將以市場供求

為基礎、參考一籃子貨幣進行調節、有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鉤。人民銀行將於每個工作日閉市後公佈當日銀行間外匯市場美元等交易貨幣對人民幣匯率的收盤價，作為下一個工作日該貨幣對人民幣交易的中間價格。

除外資企業或其他獲有關規例所特別豁免的企業外，中國所有實體（擁有出入口權的部分外國貿易公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常賬交易所賺取的部分外匯收入，以利用該保留的外匯支付經常賬交易或獲批准的資本賬項目交易的款項）再次被要求向指定銀行出售外匯收入。來自境外機構發行的貸款或來自發行債券及股份的外匯收入，毋須向指定銀行出售，但須在指定銀行的外匯賬中存入有關款項。根據外匯管理局於二零零七年八月十二日頒佈的《關於境內機構自行保留經常項目外匯收入的通知》，內地實體可鑒於其經營需要而在經常賬下保留外匯收入。

於中國的企業（包括外資企業）如需要外匯進行有關經常賬項目交易，可在無須獲得國家外匯管理局批准下，從外匯賬中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要出示有效的收據及證明。需要外幣向股東分派收益的外資企業，及根據有關規定需要以外匯向股東支付股息的中國企業，經由董事會議決批准分派收益後，可從其外匯賬中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項。

於二零一五年二月十三日，國家稅務總局頒佈《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，並於二零一五年六月一日生效。該通知取消國家稅務總局分局審查直接投資項目的外匯登記，外資企業可直接向銀行申請外匯登記。該通知亦取消股份的外國投資者收購確認的登記程序及直接投資外匯的年度檢查。

有關資本賬項目的外幣兌換，如直接投資及出資，仍受限制，且必須取得國家外匯管理局或其有關分局的事先批准。