

下文載列與目標集團的營運和業務相關的中國法律及監管規定若干重大方面的概要，包括有關房地產開發、物業管理、稅務及外匯管制的法律和法規。

(a) 中國土地制度

所有中國土地，視乎其所在位置，分為國家或集體所有。城市或市鎮的市區所有土地均為國有，而城市或市鎮的所有郊區以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。國家有權根據法律以公眾利益為由沒收或收回土地擁有權或土地使用權，並會作出補償。

雖然中國所有土地均由國家或集體所有，但是私人、企業及其他機構亦容許持有、租賃及開發其獲授土地使用權的土地。

(b) 國家及地方法例

於一九八八年，全國人民代表大會（「全國人民代表大會」）修訂中國憲法，容許轉讓土地使用權以換取利益。於一九八八年十二月，《中華人民共和國土地管理法》（「土地法」）獲修訂，容許轉讓土地使用權以換取利益。根據一九九九年一月生效的土地法，有意使用國有土地的建築單位可透過中國政府批准土地使用權轉授或土地分配，以取得國有土地使用權。於二零零四年八月二十八日，土地法獲修訂，容許國家以公眾利益為由，以合適補償徵用或收回土地。

根據國務院於一九九八年十二月二十七日根據土地法頒佈並於一九九九年一月一日生效的《土地管理法實施條例》（分別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），國家實行土地註冊及土地證明出具制度。根據法律，土地擁有權及土地使用權受法律保障。

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」），縣級或以上的地方政府有權在獲支付轉授費用後，根據土地使用權轉授合約向土地使用者授出土地使用權，在有限期間內作指定用途。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權授予年期的上限因用途而異，年期一般載列如下：

土地用途	年期上限
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科學、技術、文化、公眾健康或運動	50
綜合用途或其他	50

根據出讓和轉讓暫行條例，除非法律另有訂明外，所有國內外企業均可取得土地使用權。國家在轉授期屆滿前不得收回合法轉授的土地使用權，除非國家於特別情況下因公眾利益而須收回土地使用權，國家須於此情況下支付補償。於轉授期餘下期間，土地承授人可合法轉讓、按押或租賃其土地使用權予第三方。

根據合約條款悉數支付土地費用後，土地承授人可向相關土地局申請土地使用證。根據於二零零七年三月十六日頒佈及於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用途土地的土地使用權期限將於屆滿時自動重續。其他用途土地的土地使用權期限重續事宜須根據屆時之現行房地產法處理。此外，倘國家於相關土地使用權期限內因公眾利益收回土地，則須向建於土地上的住宅物業及其他房地產的業主支付補償，而國家須退還相關土地費用。

轉授期屆滿後，重續須簽署新土地使用權轉授合約及支付費用。倘轉授期並無重續，土地使用權及建於土地上的任何樓宇將無償歸還予國家。

根據吉林省人民代表大會常務委員會於二零零三年十月二十日頒佈的《吉林省城市房地產開發經營管理條例》，房地產發展項目須確立資本制度，項目投資之資本比例應佔最少20%。倘由開展日期起計，土地空置超過一年但少於兩年，除土地出讓合約所載者外，土地開發商須支付空置費，金額少於土地出讓費用的20%；倘獲批准開發的土地空置超過兩年，則政府將根據法律及法規收回土地。然而，倘不可抗力導致延遲，則收回條文並不適用。

(c) 出讓

中國法律將土地的擁有權及土地使用權區分。國家可向個人或實體授出土地使用權，使其在特定期間，擁有一幅土地的獨有權利，作特定用途，但須受其他可能規定之條款及條件限制。授出土地使用權時，須支付土地費用。就一幅土地所授出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。

根據國土資源局於二零零二年五月九日頒佈並於二零零七年九月二十八日修訂的《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》（「**城市房地產法**」），商業、旅遊、娛樂和豪華住宅等經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

根據國土資源局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》，工業、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，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

於二零一一年五月十三日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，（其中包括）規定，(i) 正確把握土地招標拍賣掛牌出讓政策的調控作用；(ii) 完善住房用地招標拍賣掛牌計劃公示制度；(iii) 調整完善土地招標拍賣掛牌出讓政策，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築面積（「**建築面積**」），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擁有權；(iv) 推廣於網上進行土地使用權出讓，例如於有關當局之網站公開發轉讓公佈、籌備網上報價及拍賣以釐定中標人；及(v) 補足及完善土地招標拍賣掛牌出讓合同的內容。

按照《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，土地使用權招標指有關土地管理部門（「出讓人」）發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構（無論是否指定）透過提交競投文件以供標書評估委員會審閱，以參與特定地塊的土地使用權投標，根據於競投公佈所述時間及地點之投標結果確定土地使用權人。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投土地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，而根據公告，土地出讓條件會在指定期間於指定土地交易場所掛牌，出價人的付款申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價結果確定土地使用權人。有關程序如下：

- (i) 市、縣政府土地行政主管部門須至少在招標、拍賣或掛牌出讓開始日前20日發佈公告，公佈須包括（包括但不限於）招標、拍賣或掛牌出讓土地的基本情況、投標人、競買人的資質要求、確定中標人或競得人的方法及準則，以及競買保證金；
- (ii) 出讓人對投標人、競買人進行資質審查。通知符合招標、拍賣或掛牌出讓公告規定條件的申請人相關活動；
- (iii) 以招標、拍賣或掛牌出讓方式確定中標人或競得人後，出讓人與中標人或競得人簽訂成交確認書。出讓人必須退還保證金予其他申請人；
- (iv) 出讓人與中標人或競得人按照成交確認書約定的時間、地點，簽訂土地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的投標保證金，抵作部份國有土地使用權出讓代價；及
- (v) 中標人或競得人付清出讓金後，申請辦理土地登記，縣級或以上有關政府再頒發「土地使用證」。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步訂明，中標人或競得人須按照國有建設用地使用權出讓合同付清全部出讓金後，方可申請辦理土地

登記，領取國有建設用地使用權證。倘中標人或競得人未付清全部出讓金，則不會獲發國有建設用地使用權證。不得按出讓金繳納比例分割發放國有建設用地使用權證。

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，倘僅有一家企業有用地的意向，則可以協議的方式出讓土地使用權（商業、旅遊、娛樂及商品住宅等經營性用地的土地使用權除外）。地方土地局會同其他有關政府部門（包括城市規劃局）制定有關事項的規劃，例如具體位置、界址、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃設計條件、授出日期以及擬訂的土地出讓金（不得低於國家所規定的最低價格），有關規劃及擬訂土地出讓金將提交予有關政府審批。隨後，地方土地局及意向人士根據上述規劃及擬訂土地出讓金磋商及訂立出讓合同。倘擬出讓的土地使用權有兩家或以上意向企業，則該土地使用權須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

簽署土地出讓合同後，受讓人須根據合同條款支付土地出讓金，而合同隨後提交有關地方土地局，以待發出土地使用證。於出讓期限屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立新合同或作出修訂延續出讓期限，屆時須支付重新計算的出讓金額。

為規範及精簡土地使用權申請程序，若干地方政府制訂土地出讓合同的標準規定。該等規定一般包括土地用途、土地出讓金及付款方式等條款、建築限制則包括地盤覆蓋，總建築面積及高度限制、公共設施的興建、提交建築圖紙及批准、建築工程完工的限期、市鎮規劃規定、支付出讓金及完成既定發展前轉讓的限制及違約的責任。土地使用者在履行土地出讓合同後要求改變指定的土地用途，須獲有關土地局及有關城市規劃部門的批准，並或須訂立一份新土地使用合同，調整土地出讓金，以反映新用途增值。然後，即時辦理登記手續。根據國土資源部及國家工商行政管理總局（「**國家工商管理局**」）於二零零八年四月二十九日頒佈並於二零零八年七月一日生效之《國有建設用地使用權出讓合同示範文本》，市政土地資源管理部門訂立合約。

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並生效的《國土資源部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《關於發佈實施〈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份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、擔保及任何其他相關融資。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

國家出讓一塊土地的土地使用權後，除非規定有所限制，否則獲土地使用權的一方可轉讓、租賃或抵押相關土地使用權，期限不超過國家出讓的期限。轉讓與租賃的差別在於轉讓涉及轉讓人於其擁有土地使用權期間將該項土地使用權授予受讓人，而租賃則不涉及出租人轉讓該等權利予承租人。此外，租賃與轉讓不同，通常毋須支付轉讓金，而須於租期內支付租金。若未按土地出讓合同所

規定的期限和條件投資、開發及利用土地，土地使用權不可轉讓、租賃或抵押。此外，中國不同地區訂有不同條件，必須於達致該等條件後方可轉讓、出租或抵押土地使用權。

所有土地使用權的轉讓、抵押及租賃的當事人必須簽訂書面合同，送交有關地方市、縣土地局登記。轉讓土地使用權時，國家與原受讓方所簽訂的出讓土地使用權合同所載一切權利及責任，根據交易的性質，視作該轉讓合同的部份條款及條件。

根據《城市房地產法》第38條，未按法律登記及未取得所有權證書的物業不可轉讓。根據《城市房地產法》第39條，對於通過出讓方式取得土地使用權的物業，在轉讓時須滿足以下條件：(i) 土地使用權出讓費已根據土地出讓合同付清，並已取得土地使用證；(ii) 投資或開發均已根據土地出讓合同條款執行，其中包括對住房建設項目而言已完成的投資開發總額25%以上；及對於大片土地的開發或投資，供工業或其他建設用途的土地使用條件須已確定。

(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（「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專業單位，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。

因為城市重建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，對土地擁有人給予徵收土地使用權賠償。土地儲備機構亦可透過協商向土地使用權擁有人購買相關土地，在此情況下，須與土地擁有人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其他機構批准。

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及實施初步發展。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

於土地出讓合同列明的出讓期限屆滿且該權利被國家收回，土地使用權即告終止。

國家通常不會提早收回土地使用權，倘國家因特別理由(例如出於公眾利益原因)收回土地使用權，其必定就實際情況及土地使用者擁有的土地使用權期限對使用者作出適當補償。

倘土地使用權期限並無重續，當土地使用權期限屆滿，國家可毋須付出補償而收回土地使用權及地上有關樓宇及其他附屬物的所有權。土地使用者須按照《土地管理法實施條例》及其他有關法規安排交回土地使用證及註銷該證的登記。然而，根據《中華人民共和國物權法》，住宅用途土地的土地使用權期限將於屆滿時自動重續。其他用途土地的土地使用權期限重續事宜須根據當時現行法律處理。

土地使用者可申請土地使用權續期。倘申請獲接納，土地使用者須訂立新土地出讓合同，繳付出讓金及為續期的使用權辦理所需登記手續。

(g) 土地所有權文件

中國的房地產登記有兩種，一種是地產登記，即由有關部門向土地使用者發出土地使用證，證明土地使用者已取得土地使用權且可將其轉讓、抵押或出租；另一種是房產登記，即向業主發出房地產權證，證明業主擁有建於該幅土地上的樓宇的房屋所有權。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及房屋所有權均受法律保護。根據國務院於二零一四年十一月二十四日頒佈及於二零一五年三月一日實行的《不動產登記暫行條例》，國家對房地產實行劃一登記制度。

與該等登記制度配套的房地產及土地登記處亦已在中國設立。上述制度在中國大部份城市分開執行。但在上海等若干城市，兩種制度合二為一，一張房地產及土地使用證同時證明業主擁有土地使用權及建於其上樓宇的所有權。

(h) 成立房地產開發企業

根據城市房地產法，房地產開發商是指以營利為目的而從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《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企業成立的規定外，亦須滿足下列規定：(i) 註冊資本須為人民幣1百萬元或以上；及(ii) 有四名或以上房地產或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質證書。省、自治區或直轄市地方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。

成立房地產開發企業時，房地產開發商須於縣級或以上級別工商管理局申請登記，亦須於領取營業執照之日起計30日內向註冊部門所在地房地產開發部門上報其成立。

根據吉林省人民代表大會常務委員會於二零零三年九月二十七日頒佈及於二零零三年十二月一日生效的《吉林市城市房地產開發經營管理條例》，物業開發商應達成以下要求：(1) 註冊資本不得少於人民幣5百萬元，其中自用營運資金不得少於人民幣5百萬元；及(2) 聘請最少八名全職物業／建築技術人員及兩名全職會計專業人員，各人均須持有相關資格證書。

於二零零六年七月十一日，建設部、中華人民共和國商務部（「商務部」）、發改委、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」）聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，指出：(i) 境外實體或個人在中國投資非自用房地產，須遵照相關中國法律申請設立外商投資房地產企業（「外資房地產企業」），獲得有關政府部門的相關批准並辦理登記後，方可經營核准營業範圍的業務；(ii) 外資房地產企業的投資總額為1,000萬美元或以上者，註冊資本不得低於投資總額的50%，而投資總額低於1,000萬美元的外資房地產企業，註冊資本仍按國家外匯管理局於一九八七年二月十七日頒佈的《關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》的現行條文執行；(iii) 新設立的外資房地產企業可先獲得有效期為一年的批准證書及營業執照。企業付清土地出讓金後，向相關政府部門遞交土地使用證，則可獲得正式批准證書及營業執照；(iv) 外資房地產企業的股份轉讓或項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，均須首先獲得專責商務部門批准。投資者應向商務部門提交其將遵守土地出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的確認函。此外，投資者亦須提交土地使用證、建設部門的變更備案證明及稅務部門的相關納稅證明；(v) 境外投資者通過股權轉讓、收購合資企業中方股權或其他方式收購境內房地產企業，均須以自有資金一次過而非分期支付購買價，確保企業僱員及銀行貸款根據有關中國法律妥善處理；(vi) 倘外資房地產企業的註冊資本未繳足、未獲得土地使用證或實繳資本不足項目投資總額35%，則外資房地產企業不得從境內外貸方借款且國家外匯管理局不會批准任何境外貸款結匯；(vii) 外資房地產企業的投資者不得以任何方式於合資企業合同或任何其他文件訂立固定回報條款或類似條款；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》，對外商投資房地產的審批及監督作出以下規定：

- (i) 嚴格控制外商投資中國的高檔房地產，獲得設立外商投資房地產企業批准前，須先取得土地使用證、房屋所有權證；或訂立獲得土地使用權或房屋所有權的合約；
- (ii) 已設立外商投資企業新增房地產經營業務前須獲得批准，而已設立外商投資房地產開發企業從事新的房地產開發項目，亦須獲得新的批准；
- (iii) 嚴格監管以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產。境外投資者不得通過更改境內房地產企業實際控制人的方式，規避審批程序；
- (iv) 外商投資房地產企業的各方，不得以任何形式訂立固定投資回報的保證；
- (v) 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，根據有關法律，須即時向商務部備案；
- (vi) 外匯管理部門及獲准從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案或未通過年檢的企業，一概不予辦理資本賬結匯；及
- (vii) 就地方部門違規審批設立房地產企業而言，(i)商務部須予以查處糾正；及(ii)外匯管理部門不得為該等違規成立房地產企業辦理外匯登記。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「**第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企業。企業若違反現有規定，則其外匯登記將予註銷，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) 房地產開發商的資質

根據開發條例，房地產開發部門須於房地產開發商申報成立時考慮其資產、專業人員及業務業績，審查其資質登記的申請。房地產開發商僅可進行符合認可資質登記的房地產開發項目。

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**」），房地產開發商須根據該規定申請登記相關資質。如無房地產開發的資質等級證書，企業不得從事房地產開發及銷售。國務院轄下的建設部門負責監管全國房地產開發商的資質，而縣級或以上地方政府房地產開發部門則負責監管當地房地產開發商的資質。

根據《資質管理規定》，房地產開發商分為四個級別。審批機製為等級制，一級資質必須通過相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門初審，然後獲國務院建設部門的最後審批。二級資質或以下級別的房地產開發商的審批程序須由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門制定。通過資質審查的房地產開發商將獲資質審查部門發出相關級別的資質證書。

當新成立的房地產開發商向房地產開發部門申報成立後，房地產開發部門須於收到以上申報後30日內向合資格房地產開發商發出臨時資質證書。臨時資質證書於發出後一年內有效，且房地產開發部門可根據開發商的具體經營條件延長該期限，但延長期限不得超過兩年。房地產開發商可於暫定資質證書到期前一個月內向房地產開發部門申請核定資質等級。

任何資質等級的開發商僅可於認可業務範疇內從事房地產開發及銷售，而不可從事僅限於其他資質等級的業務。一級房地產開發商所開發的房地產項目規模不受限制，並可於國內任何地方進行房地產開發項目。二級資質或以下級別的房地產開發商可進行建築面積小於250,000平方米的項目，而具體業務範圍須由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門確定。

年檢制度適用於房地產開發企業資質檢定。倘企業未能符合原資質條件或有不良經營行為，原資質審批部門將對其降級或註銷資質證明。倘房地產開發企業在並無合理理由下缺席年檢，該企業將被視為未能通過年檢及原資質審批部門將註銷有關資質證明。

根據吉林省住房和城鄉建設廳二零零九年十二月二十一日頒佈及於二零一零年一月一日生效的適用於吉林省內房地產企業的《吉林省住房和城鄉建設廳關於進一步做好全省房地產開發企業行政許可續期工作的通知》，房地產開發商須根據相關規定向省級或市級人民政府轄下主管建築部門取得批准（一級資質須由住房和城鄉建設部終審），及申請相關住房及城鄉建設部出具的資質證明。該等房地產開發商資質分為四個級別：一級、二級、三級及四級。不同級別資質根據各級部門的條件予以檢測及審批。

評估二級或較低資質房地產開發商的程序由吉林省人民政府轄下主管建築部門制訂。進行資質評估後，相關級別的合資格開發商將獲評估機構授予該特定級別的資質證明，而二級、三級至四級資質房地產開發商可持有有效期為兩年的

資質證明，在有關持有人符合相關規定的前提下其自授出日期起計一直有效。房地產開發機構於考慮合資格企業的實際業務狀況後，可將有效期延長最多兩年。房地產開發企業須於屆滿前不遲於30天及不早於75天內，向當地行政主管部門申請為證明延期。

房地產開發建築主管部門將檢查房地產開發商的業務表現及營運。檢查內容主要集中於物業項目所在地規劃機構的審批文件、土地使用證明、建築土地規劃許可、建築工程施工許可、建築工程規劃許可、竣工項目的合資格竣工證明(附有物業開發商印章的原本及副本)，及不利業務記錄(如有)。

(j) 房地產項目的開發

《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。

於二零一五年三月十日，國家發改委及商務部聯合發出《外商投資產業指導目錄(2015年修訂)》，有關目錄於二零一五年四月十日生效，並刪除房地產行業對外資的一般限制，惟仍然禁止興建高爾夫球場及別墅。

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(2014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。土地使用者的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證，證明取得土地使用權。

城市房地產法及開發條例規定，除中國法律和國務院規定可通過劃撥取得的土地使用權外，房地產開發計劃用地的土地使用權須以出讓方式取得。

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機構透過招標、拍賣及掛牌方式出讓。

開發條例亦規定，房地產開發商須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》，並定期送交房地產開發部門備案。

根據建設部於一九九二年十二月頒佈及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》，房地產開發商須向城市規劃部門申請《建設用地規劃許可證》。

房地產開發商取得《建設用地規劃許可證》後，根據規劃設計要求，組織必要的勘察、規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案必須按照全國人民代表大會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》及地方關於城市規劃管理的有關法規履行相關報批手續，並向城市規劃部門申領建設項目規劃許可證。

倘國有土地使用權已撥作某城鎮規劃區內的建築項目，待相關部門批准、核實或備案後，建築單位須向城鎮人民政府轄下城鎮規劃主管部門申請批准土地用作建築用途，於檢查及核實用作建築用途土地之位置及地區以及根據詳盡監控計劃獲准建築之範疇後，有關部門將發出土地使地許可證。

倘於城鎮規劃區內建設樓宇、建築物、道路、線路及其他工程構築物，建築

單位或個人須向城縣人民政府或相關省份、自治區或中央政府直轄市人民政府指定市鎮之人民政府轄下城鎮規劃主管部門申請建築工程規劃許可證。

根據中國國土資源局於二零一零年三月八日頒佈之《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施工及竣工後向國土資源局提交書面報告。倘房地產開發商未能於土地出讓合同指定期間開展或完成建築工程，其須於指定期間結束前十五日內向國土資源局申報延誤原因。任何房地產開發商未能提交報告，將至少一年不得於中國收購土地。

(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，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%（後根據中國銀監會於二零零四年八月三十日頒佈之《商業銀行房地產貸款風險管理指引》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《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對於未取得必要土地使用證、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，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，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發佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(保障性住房及普通商品房項目除外)的最低資本金比例為30%。金融機構在提供信貸支持及服務時，須堅持獨立審貸，切實防範金融風險，亦須根據貸款方及項目的實際情況，參照國家規定的資本金比例規定，對資本金的來源、投資回報及信貸風險展開全面審查及評估，並自主決定是否發放貸款以及具體的貸款數額和比例。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，金融機構須嚴格執行房地產項目的內部資本金比例要求，嚴禁對不符合相關信貸政策規定的房地產開發商或項目發放房地產開發貸款。

於二零一零年九月二十九日，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》，各商業銀行須停止對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延房地產項目開竣工建設時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發商發放新開發項目貸款和貸款展期。

人民銀行及中國銀監會於二零一四年九月二十九日頒佈《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。國有建設土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，當中假設土地閒置最少一年。

(m) 拆遷

根據拆遷條例(由國務院頒佈並於二零一一年一月二十一日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》(「徵收條例」)廢止，其取代於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，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房屋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。實施房屋徵收須先補償、後搬遷。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。任何實體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。禁止房地產開發商參與搬遷活動。

(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部門申請施工許可證。

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須包括招標人代表及由招標人從建設行政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格至少達人民幣2百萬元或項目投資總額至少達人民幣3,000萬元，開發商須就建設合同進行招標。

根據開發條例、中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住房和城鄉建設部」）於二零零九年十月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》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。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(於二零零七年經修訂)，倘房地產開發企分階段發展房地產，各階段的投資須與項目規模相稱。根據土地使用權之出讓合同，各階段資金須按時就項目工程注入。

根據於一九九八年七月二十日頒佈及於二零一一年一月八日實施之《城市房地產開發經營管理條例》，倘住宅房地產開發項目分階段進行，可分階段進行驗收。

(o) 樓宇的質量保修

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，並訂明建築質量保修範圍、期限及責任。

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》，在正常情況下，建築工程不同部份的最低保修期限如下：

- (i) 地基基礎及主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理用途；
- (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；
- (iv) 電氣管道及線路、給排水管道及設備安裝的兩年保修期；及
- (v) 裝修工程為兩年。

建設工程其他部份的保修期限由房地產開發商與施工單位約定。

(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。於二零一一年二月一日前租賃城鎮物業受《城市房屋

租賃管理辦法》規管，二零一一年二月一日後受《商品房屋租賃管理辦法》(「租賃辦法」)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。根據《中華人民共和國合同法》，租賃房屋及相關土地使用權不得超過20年。根據中國合同法，租賃協議於簽署後生效；然而，協議須在簽訂後30天內，在有關的市或縣級房地產主管部門登記，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，租賃辦法進一步加強租賃管理，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，最高人民法院公佈且於二零零九年九月一日生效的《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」)。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。然而倘訂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責任且獲對手方接受。

(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

根據於二零零二年十月二十八日頒佈之《中華人民共和國環境影響評價法》，國家根據建築項目對環境影響的嚴重性，對環境影響評價實行分類管理。

建築實體須籌備製作環境影響報告及環境影響報告表或根據以下原則填寫環境影響登記表：

- (i) 倘環境影響嚴重，其須製作環境影響報告以全面評價環境影響；
- (ii) 倘環境影響輕微，其須製作環境影響報告表以分析或進行特別環境評估；
- (iii) 倘環境影響極微而毋須進行環境影響評估，其須填寫環境影響登記表。

建築項目之環境影響評估分類管理表將由主管環境保護的國務院行政部門釐定及發佈。

根據於一九九八年十一月二十九日頒佈之《建設項目環境保護管理條例》，分階段興建、投產或投入使用的建築項目，其相關環保設施之驗收將分階段進行。有關環境保護行政部門須由接獲環保設施工程竣工驗收申請當日起計30日內完成驗收。

凡作出任何以下違反該等法規條文之行為者，將被負責審批建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表之有關環境保護行政部門勒令於指定時間內補辦有關手續；倘於指定時間到期時尚未補辦有關手續，並在未經授權下施工者，將被勒令停止建築及處以不少於人民幣100,000元罰款：

- (i) 未能提交批准建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表申請；
- (ii) 倘建築項目性質、規模、位置或所採用生產技術出現重大變動，未能提交批准建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表之新申請；及

- (iii) 未能向原審批當局遞交建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表，以供重新檢視及重新核准於批准建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表日期起計屆滿五年之建築項目。

任何人在未經授權及建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表未經批准或原審批當局重新檢視及重新核准時未予同意下施工，將被負責審批上述建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表之有關環境保護行政部門勒令停止建築，並須於指定時間內恢復原狀，及處以不多於人民幣100,000元罰款。

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。

國家實施一套污染排放權執照管理系統。持有污染排放權執照的公司可根據執照所訂規定排放污染物，而未能取得污染排放權執照的公司不得排放污染物。於籌備對環境造成影響的相關開發利用規劃及建築工程項目時須根據法律進行環境影響評估。任何未根據法律進行環境影響評估的開發利用規劃不得實施，任何未根據法律進行環境影響評估的建築工程項目亦不得開展。

造成環境污染及排放危害公眾的其他污染物的任何公司或企業，必須於業務經營中採用環境保護方法及程序。為達致此目標，可於公司業務架構內建立環境保護責任制度，並採取有效措施防治廢氣、污水及廢渣、粉塵、放射性物質及生產、建設及其他活動產生的噪音等污染或危害環境的物質。環境保護制度及措施必須於公司開始進行建設、生產及其他活動時同時實施，並須於進行有關活動期間內同時執行。排放環境污染物的任何公司或企業必須向環境保護行政主管

部門進行排污申報登記。相關部門亦或會向公司徵收費用，用於將環境恢復至原狀而進行的工程成本。對環境造成嚴重污染的公司須於指定時限內治理或就污染的影響進行補救。

根據相關國家條文和監控準則，排放污染的主要實體須安裝及使用監控設備，確保有關監控設備的正常營運，並存置初始監控記錄。該等公司及實體亦須真實披露其主要污染物名稱、排放該等污染物的方式、排放濃度、排放總量、任何超量排放及防止污染及控制設備的建築及營運。倘彼等並無披露或未能真實披露環境資料而違反法律，則縣級或以上環保主管部門將勒令其披露有關資料、處以罰款及公佈相關違規行為。就法律要求提供環境影響報告的建築工程項目而言，開發商須於編製報告時向公眾披露及說明可能影響的方面及征求公眾意見。

倘施加環境保護稅，不會就排放污染物而徵收費用。

倘非法排放污染物，公司或企業可能被處以罰款及被勒令修正有關事宜。倘公司或企業排放的污染物超出主要污染物相關污染排放標準或相關排放控制指標總量，則縣級或以上環保主管部門可勒令其採取措施，如限制生產及暫停生產，以作系統升級，情況嚴重者將向人民政府申報，以供審批機構予以批准，而有關實體或會被勒令停止生產及關閉。

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，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》(「**銷售管理辦法**」)，商品房銷售可包括物業竣工前後的銷售。

商品房預售許可

任何商品房預售必須根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並先

後分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售辦法」)規定進行。

根據預售辦法，任何商品房預售均須辦理特定手續。倘房地產開發商擬預售商品房，則須向房地產管理部門申請商品房預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- (i) 已悉數支付相關土地出讓金，並取得土地使用證；
- (ii) 已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；及
- (iii) 已投資額佔項目總投資額25%或以上，並已適當釐定施工進度和竣工交付日期。

商品房預售所得款項的監管

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

二零一零年四月十三日，住建部頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品房預售制度有關問題的通知》，當中規定：

- (i) 對於未取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業不得進行預售，或以認購、預訂、排號登記、發放貴賓卡等方式向購房者收取訂金或預訂款等性質的費用，亦不得參與任何銷售展覽。對於已取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業須在10日內一次過公開全部准售房源及每套房屋價格，嚴格按明碼標價銷售房屋。房地產企業不得在業權初步登記前，將其已保留業權的房屋銷售予任何第三方，亦不得以成本返售或售後租回安排等方法預售商品房或參與任何虛假交易；
- (ii) 預售許可所設定的最低規模不得小於棟，亦不得分層或分單元辦理預售許可；

- (iii) 房地產開發企業須根據商品房預售計劃銷售商品房。如預售計劃有任何重大修改，須向主管部門報備並公開；
- (iv) 銷售商品房嚴格實行實名制。認購後不得擅自更改購房者名稱。如購房者於認購後的指定時期內未有簽訂預售合同，預售則告撤銷，撤銷後房源應當公開銷售；及
- (v) 須完善預售所得款項的監管機制。在已設立預售所得款項監管制度的地區，須採取措施推廣有關制度。在未設立預售所得款項監管制度的地區，則應儘快頒佈監管預售所得款項的法規。所有商品房預售所得款項須存入託管賬戶，由有關監管部門監督及管理，確保所得款項用於商品房建設。預售所得款項可根據建設進度分配，惟須預留足夠資金作項目完工及交付。

商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述先決條件的情況下，方可進行竣工後銷售：

- (i) 擬銷售已完工樓宇的房地產開發企業須持有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；
- (ii) 該企業已取得土地使用證或其他土地使用批文；
- (iii) 該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (iv) 該商品房已完工並經驗收合格；
- (v) 已妥善解決原居民的搬遷；

- (vi) 供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及
- (vii) 已完成物業管理計劃。

國家發改委於二零一一年三月十六日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於二零一一年五月一日起生效。根據該等規定，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。該等規定要求房地產經營者向公眾清楚列明商品房的價格及相關費用，以及其他影響商品房價格的因素。就已獲得房地產預售許可或辦理現房銷售備案的房地產開發項目，房地產經營者須在規定時間內一次性公開全部可售房源。此外，對於已出售的房源，房地產經營者須披露有關資料，並披露實際成交價。房地產經營者不得在明碼標價之外加價銷售商品房，亦不得收取任何未予標明的費用。另外，房地產經營者不得以虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦不得使用虛假或誤導的價格標示方式進行價格欺詐。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在冷卻房地產市場，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決定，包括(但不限於)(i)購房限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第三或以上住房購置按揭；及(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

根據吉林省住房和城鄉建設廳於二零一二年六月二十一日頒佈的《吉林省住房和城鄉建設廳關於規範房地產開發建設有關問題的通知》，房地產開發企業只可在下列情況下交付住房予買家，供水、電、熱、燃氣及線纜等配套基建設施可以使用，其他必需配套設施及公眾設施亦可投入使用，或已指定上述各項之建設時間表和交付日期。

在房地產項目向懸級或以上房地產發展當局登記之前，開發企業須將建築安全防護及文明施工措施費存於指定銀行賬戶。物業維修費用首先由房地產發展商於向房地產發展機構登記合約時根據商品房買賣合約所載建築面積支付。就維修費出具發票後，房地產發展商將於交付商品房時向買家討回有關費用。就建築項目之品質抵押按金而言，所有建築管理水平須按公共項目之建築項目總值之1%之標準繳稅，並按住宅項目之建築項目總值3%繳稅。

(t) 個人買家之住房貸款

二零零六年五月二十四日，國務院、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發佈《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，為壓抑住房價格過度上漲，自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首期比例不得低於總價格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平方米的自住房者，首付比例不得低於總價格20%。

《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，貸款首期比例不得低於總價格40%，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。根據於二零零七年十二月五日頒佈之《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，按揭貸款頻度乃按借款人家庭(而非借款人本身)計算，意味著如一名家庭成員(包括借款人本身、其配偶及其未成年子女)以貸款購房，則屬於上述範圍之任何家庭成員其後在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

《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)，貸款首期比例不得低於總價格40%，貸款利率嚴格按照信貸風險定價。

於二零一零年四月十七日，國務院頒佈《關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》，將據此執行更為嚴格的差別化住房信貸政策。其規定(其中包括)：(i)就建築超過90平方米的公寓，首次購房的家庭成員(包括債務人本身、其配偶及其未成年子女，下文同)須支付不少於總價格30%首付；(ii)就為其第二套房屋申請貸款的家庭，最低首付金額要求由40%升至至少50%，亦規定適用按揭利率最低須為相應期內人民銀行所公佈相關標準利率的1.1倍；及(iii)就購買三套或以上住房者，施加更高的首付及利率要求。此外，在房價過快上漲及高企且房屋供應不足的地區，銀行可暫停提供房屋貸款予已購買第三套或更多住房的買家。

住房和城鄉建設部、人民銀行和中國銀監會於二零一零年五月二十六日聯合頒佈《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》。該通知概述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(包括貸款申請人、配偶及未成年子女)成員名下實際擁有的成套住房數量進行認定。應貸款申請人的申請或授權，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紀錄查詢，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。

二零一零年九月二十九日頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》抬高所有以按揭貸款首次購房買家的最低首付金額至總價格30%，並規定中國商業銀行暫停提供按揭貸款予購買第三套或以上住宅物業的客戶及無法提供於一年以上期間支付本地稅金或社保的證明文據的非本地居民。

住房和城鄉建設部、財政部、人民銀行和中國銀監會於二零一零年十一月二日聯合頒佈《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，貸款首期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，貸款首期比例不得低於30%。第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房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期比例不得低於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。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。

人民銀行及中國銀監會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》，規定對於取得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。

根據二零一五年三月三十日頒佈的中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀行業監督管理委員會《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，就透過貸款購買首套普通自用住房且尚未付清其首套房屋的貸款而再申請以商業貸款購買

第二套普通商品房以改善居住環境的家庭，貸款首期不得低於40%。銀行金融機構將審慎地考慮借款人償債能力及信貸狀況，釐定首期及利率的百分比。

倘一名家庭成員(包括借款人及借款人的配偶及未成年子女)動用個人住房公積金貸款以購買首套普通自用住房，首付部份不得低於20%。就已付清其首套房屋的住房公積金貸款而申請使用住房公積金貸款購買第二套普通商品房以改善居住環境的家庭，貸款首期比例將不低於30%。

根據二零一零年三月十八日頒佈的《吉林省建設廳關於進一步促進全省房地產市場平穩健康發展的通知》，就使用住房公積金購買一般商品房及保障性住房的僱員而言，貸款首期比例不得低於20%。

(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》，以控制住房價格過快上漲以及促進房地產市場健康發展。該通知要求穩定住房價格，並大力調整和改善住房供應結構。根據該通知，國務院七部門(包括住建部)於二零零五年四月三十日頒佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見規定(其中包括)

- (i) 地方政府應致力於確保中低價位普通住房的供應，同時控制低密度及高端住房的建設；
- (ii) 為抑制房地產市場的投機行為，自二零零五年六月一日起，對購買住房不足兩年轉手交易的個人，按其轉售時所得收入總額徵收營業稅；對首次購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的個人，按其轉讓價格減去原本購買價格後的差額徵收營業稅；及
- (iii) 預售住房買家在未獲得相關房屋所有權證之前，房屋權屬登記機關不再為其辦理轉讓預售住房登記手續。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳發佈《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) 鼓勵大眾住宅的發展並抑制高檔住宅物業的發展；
- (ii) 對物業銷售徵收5%的營業稅(如物業不足五年出售，則按售房收入全額徵收營業稅，或物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可豁免繳納營業稅)；
- (iii) 個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%(對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款)；
- (iv) 停止別墅類物業開發項目土地供應，嚴格限制高檔、低密度住房項目的土地供應；
- (v) 合理控制城市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》或(「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》，各地區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、中小套型普通商品房；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、中小套型普通商品房建設用地的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。根據國土資源部於二零零七年九月三十日頒佈並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、中小套型普通商品房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的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》，其規定(其中包括)國土資源部門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房的有效供給，尤其是中低價位和中小套型普通商品房；
- (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) 制定或落實地方各級政府的責任。

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) 城市及縣級的國土資源局應保證政府資助住房、貧民區居住者重建以及小型自用商務住房單位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) 國土資源部門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競買活動；
- (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竣工；
- (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佔地面積得出的容積率必須大於1:1；
- (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十九日，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)對招拍掛出讓中溢價率超過50%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搞商品房開發的，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施工許可證進行開工建設，開發商將被沒收土地使用權，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，限購一套住房(含新建商品房和二手住房)。對(i)已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii)擁有一套及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。

倘企業的預售商品房定價過高且並無遵從相關城市房屋建設部門的價格指引，或無設立預售商品房項目資金監管機制，將不會獲發商品房預售許可證。倘房地產企業擁有閒置土地或進行非法活動，包括土地炒賣、捂盤惜售、推高價格及其他非法行為等，相關部門須設立聯動機制以加重相關罰則。國土資源部門須禁止有關企業參與土地競投，金融機構須拒絕向其發展項目發放新貸款，證券監管機構須暫停審批其[編纂]、再融資或重大資產重組，而銀行監察部門須禁止該等企業透過信託計劃融資。

根據於一九九九年十一月二日頒佈的《吉林省人民政府關於搞活房地產市場促進居民住房消費的通知》，政府鼓勵購買及轉讓住宅物業。倘於市場提呈出售之住宅物業已獲購買及按私人用途佔用逾一年，則獲豁免繳交商業稅。倘住宅物業已獲購買及按私人用途佔用少於一年，則根據原有購入價與最近售價之差額徵收商業稅。倘個人購買普通商品屋自用，則契稅將暫時減至原定稅額之一半。個人轉讓普通住房可獲暫時豁免繳交土地增值稅及土地轉讓費用。倘自用普通房屋經管理分配，買家須支付土地轉讓溢價或相等於該房屋位處土地之監管價格最少10%之款項。五年內轉讓住宅物業之[編纂]全額將予徵收個人所得稅。倘個人自購買起計五年後出售其普通住房，則商業稅一般將獲豁免。

(v) 有關旅館經營的治安管理規例之發牌規定

根據公安部份別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並於分別二零零九年一月二十九日及二零一五年二月二十四日修訂的《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一九九八年四月二十九日頒佈並於二零零八年十月二十八日修訂。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。

於二零一五年一月二十二日，住房和城鄉建設部頒佈《城鎮污水排入排水管網許可管理辦法》。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設施的單位)將污水排入城市排水設施，須向當地排水管理機關申請辦理《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〉有關問題的覆函》，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承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可分別承接300,000平方米以下的住宅物業管理項目及80,000平方米以下的非住宅物業管理項目。三級資質物業服務企業可承接200,000平方米以下的住宅物業管理項目及50,000平方米以下的非住宅物業管理項目。

根據《外商投資產業指導目錄》(二零一五年修訂)，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，且該等業主擁有的專有面積應超過總建築總面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘住建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

人民幣是中國的法定貨幣，目前不得自由進行外匯兌換。人民銀行轄下的國家外匯管理局(「**國家外匯局**」)有權管理與外匯相關的一切事宜，其中包括實施外匯管制規定。

於一九九四年一月一日，過往人民幣的雙重匯率制度被廢除，並由有管制的浮動匯率制所取代，此制度乃按人民幣的供求釐定。根據此制度，人民銀行每天制訂並公佈人民幣對美元的匯率。該項匯率參照前一日銀行間外匯市場的人民幣對美元交易價格確定。同時，人民銀行還參照國際外匯市場的匯率，公佈人

人民幣對其他主要貨幣的匯率。在外匯交易過程中，指定的外匯銀行可根據人民銀行公佈的匯率，在特定範圍內自主決定適用的匯率。

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**」），自一九九六年四月一日起生效。外匯管理條例將所有國際支付及轉移分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目毋須再獲外匯管理局批准，但資本賬項目則仍須獲外匯管理局批准。外匯管理條例其後已分別於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。此等修訂確定國家不得限制國際經常賬項目支付及轉移。

於一九九六年六月二十日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「**結匯規定**」），自一九九六年七月一日起生效。結匯規定廢除其餘對有關經常賬項目的外匯兌換的限制，但保留了現行對有關資本賬項目的外匯交易的限制。以結匯規定為基準，人民銀行於一九九七年十月七日頒佈《境內外匯賬戶管理規定》，允許外商投資企業按其需要而於指定外匯銀行，為經常賬項目外匯收支開立外匯結算賬戶，以及就資本賬項目外匯收支開立外匯專用賬戶。

於一九九八年十月二十五日，人民銀行和外匯管理局聯合頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，自一九九八年十二月一日起生效。依據此通知，中國所有就外商投資企業進行的外匯業務須停辦，同時外商投資企業進行的外匯交易須按銀行適用的結匯及售匯制度受到規管。於二零零五年七月二十一日，人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起，中國將按市場供求及參考一攬子貨幣實施有管制的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。人民銀行將於各營業日收市後公佈銀行同業外匯市場上美元等外幣兌人民幣的收市價，為下一個營業日釐定買賣人民幣的中間價。

除外商投資企業或其他獲有關規定特別豁免的企業外，中國所有實體（擁有進出口權的外貿公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常賬項目交易所賺取的部份外匯收入及利用保留的外匯支付經常賬項目交易或獲批准的資本賬項目交易的款項）過往必須向指定外匯銀行出售外匯收入。由境外機構發行的貸款或發行債券及股份的外匯收入毋須向指定銀行出售，但須存入指定銀行

的外匯賬戶。根據國家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賬項目外匯收入的通知》，國內企業可按其經營需要保留經常賬項目外匯收入。

需要外匯進行有關經常賬項目交易的中國企業(包括外商投資企業)，毋須獲得國家外匯管理局批准即可以外匯賬戶付款，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溢利的外商投資企業，以及根據規定須以外幣向股東支付股息 of 中國企業，經董事會決議案批准分派溢利後，可以外匯賬戶付款，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，國家外匯管理局頒佈《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，自二零一五年六月一日起生效。該通知取消國家外匯管理局分局對直接投資項目的外匯登記審查，外資企業可直接向銀行申請外匯登記。該通知亦取消外國投資者收購股份確認登記程序及直接投資外匯的年度審查。

有關資本賬項目的外幣兌換(例如直接投資及注資)仍受限制，並須取得國家外匯管理局或其主管分局的事先批准。

(y) 人民防空物業

根據於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂之《中華人民共和國人民防空法》，人民防空工程包括為保障戰時人員與物資掩蔽、人民防空指揮、醫療救護等而單獨修建的地下防護建築，以及結合地面建築修建的戰時可用於防空的地下室。人民防空指揮工程、公用的人員掩蔽工程和疏散幹道工程由人民防空主管部門負責組織修建；醫療救護、物資儲備等專用工程由其他有關部門負責組織修建。

人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。人民防空工程專用設備的定型、生產必須符合國家規定的標準。有關單

位負責修建本單位的人員與物資掩蔽工程。任何組織或者個人不得擅自拆除人民防空工程；確需拆除的，必須報經人民防空主管部門批准，並由拆除單位負責補建或者補償。

有下列行為之一的，由縣級以上人民政府人民防空主管部門對當事人給予警告，並責令限期改正違法行為，可以對個人並處人民幣五千元以下的罰款、對單位並處人民幣一萬元至人民幣五萬元的罰款；造成損失的，應當依法賠償損失：

- (i) 侵佔人民防空工程的；
- (ii) 不按照國家規定的防護標準和質量標準修建人民防空工程的；
- (iii) 違反國家有關規定，改變人民防空工程主體結構、拆除人民防空工程設備設施或者採用其他方法危害人民防空工程的安全和使用效能的；
- (iv) 拆除人民防空工程後拒不補建的；
- (v) 佔用人民防空通信專用頻率、使用與防空警報相同的音響信號或者擅自拆除人民防空通信、警報設備設施的；
- (vi) 阻撓安裝人民防空通信、警報設施，拒不改正的；或
- (vii) 向人民防空工程內排入廢水、廢氣或者傾倒廢棄物的。

(z) 建築安全

根據於二零零三年十一月二十四日頒佈之《建設工程安全生產管理條例》，開發單位應向施工單位提供施工現場及毗鄰區域內供水、排水、供電、供氣、供熱、通信、廣播電視等地下管線資料，氣象和水文觀測資料，相鄰建築物和構築物、地下工程的有關資料，並保證資料的真實、準確、完整。

開發單位、勘察單位、設計單位、施工單位、工程監理單位及其他與建設工程安全生產有關的單位，必須遵守安全生產法律、法規的規定，保證建設工程安全生產，依法承擔建設工程安全生產責任。

開發單位在申請領取施工許可證時，應當提供建設工程有關安全施工措施的資料。依法批准開工報告的建設工程，開發單位應當自開工報告批准之日起15日內，將保證安全施工的措施報送建設工程所在地的縣級以上地方人民政府建設行政主管部門或者其他有關部門備案。

當行政主管部門檢驗及出具施工許可證時，應檢視建設工程是否有安全施工措施，倘無，將不獲發施工許可證。

(aa) 房地產開發商適用的主要稅項

企業所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）以及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的《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二零零八年一月一日起施行），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%。根據新所得稅法及實施條例，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，二零零八年一月一日起生效的新所得稅法及其實施條例規定，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》，向香港股東分派股息的中國稅務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%。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於房地產企業開發所得稅預繳問題的通知》，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。

根據該通知，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，樓宇完工及結算計稅成本後按照實際溢利再行調整。

就非低價經濟房而言，位於省級市及郊區樓宇的現時預計利潤率不低於20%，而地級市及郊區的樓宇不低於15%；就低價經濟房而言，預定估計利潤率將不低於3%。

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效，其後於二零零八年十一月修訂並於二零零九年一月一日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈，其後由財政部及國家稅務總局於二零一一年修訂的《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著物的稅率為5%。

土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日頒佈並生效的《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」)，納稅人轉讓物業所取得的任何增值款項須繳納土地增值稅。

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%。上述可扣除項目包括：

- (i) 取得國有土地使用權所支付的金額；
- (ii) 開發土地的成本及費用；
- (iii) 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；
- (iv) 樓宇及建設工程；
- (v) 轉讓房地產應付的相關稅項；
- (vi) 財政部規定的其他扣除項目。

《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。

國家稅務總局亦於二零零二年七月十日頒佈《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。該通知亦指出，對於一九九四年一月一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二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈《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》。上述通知指出，須進一步加強土地增值稅的徵收管理工作。對於一九九四年一月一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，該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。

於二零零六年三月二日，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》。董事認為此通知對本集團業務及營運並無重大影響。該通知澄清有關土地增值稅的以下問題：

(i) 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題。

該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。於該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，並經稅務機關按中央政府直接所屬之各省、自治區、直轄市人民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。

(ii) 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。具體清算辦法由中央政府直接所屬之各省、自治區、直轄市及分別由國家規劃的城市地方稅務局規定。

於二零零六年十二月二十八日，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》，於二零零七年二月一日生效。該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：

(i) 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。

(ii) 土地增值稅的清算條件

在下列任何情況下，納稅人均須清算土地增值稅：房地產項目已竣工及售出；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。

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。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。

(iii) 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：

- i. 依照法律及法規的規定須設置但未設置賬簿；
- ii. 擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料；
- iii. 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；

- iv. 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
- v. 申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由。

於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》，有關內容與二零零八年十二月二十八日頒佈的通知符合一致，其有關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。

契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日生效的《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%。契稅的實際稅率由中央政府直接所屬之省、自治區及直轄市政府在上述規定的幅度內確定，報財政部及國家稅務總局備案。

於二零零八年十月二十二日，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》。根據該通知，為鼓勵居民首次購買普通住宅，將實施以下政策：

- (i) 對個人銷售或購買住宅暫免徵收印花稅；及
- (ii) 對個人銷售住宅暫免徵收土地增值稅。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈及於二零一三年經修訂之《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地之土地使用稅根據相關土地面積徵收。每平方米土地使用稅年度金額如下：

- (i) 大城市，人民幣1.5元至人民幣30元；
- (ii) 中等城市，人民幣1.2元至人民幣24元；
- (iii) 小城市，人民幣0.9元至人民幣18元；
- (iv) 縣城、建制鎮、工礦區，人民幣0.6元至人民幣12元。

根據臨時法規，外商投資企業、外國企業和外籍人士也要徵收土地使用稅。

於二零零七年六月十一日，國家稅務總局發出於頒佈當日生效的《關於取消部分地方稅行政審批專案的通知》。根據該通知，取消土地使用稅的若干優惠處理如下：

- (i) 對於若干基建項目，特別是相關國家產業政策扶持發展且佔地面積大、主要中國法律及監管規定概要建設週期長以及在建期間並無經營收入的大型基建項目，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- (ii) 對於出售商品房前出現土地使用稅納稅困難的房地產開發企業，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- (iii) 對港口建設、電力行業及煤炭行業免徵或減徵土地使用稅，作為使用土地作上述行業用途的優惠。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於二零一一年修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按物業餘值計算的稅率為1.2%，按租金計算的稅率則為12%。下列各類物業免納房產稅：

- (i) 政府機關、人民團體及軍隊自用的房產；
- (ii) 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；
- (iii) 宗教寺廟及公園及名勝古跡及自然風光自用的房產；
- (iv) 個人所有非營業用的房產；及
- (v) 經財政部批准免稅的其他房產。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定廢止適用於外商投資企業、外籍個人及實體的《城市房地產稅》，自二零零九年一月一日起，《城市房地產稅》由《房產稅》代替，因此，《房產稅》適用於境內外實體及個人。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於二零一一年修訂的《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證，則按項目徵收，每件收取人民幣5元。

城市維護稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈並於二零一一年修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，消費稅、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%。

(bb) 勞工保障

《中華人民共和國勞動合同法》於二零零七年六月二十九日頒佈並於二零一二年修訂，《中華人民共和國勞動合同法實施條例》於二零零八年九月三日頒佈及生效。該法律及其實施條例規管僱主與僱員所建立的勞動關係，以及訂立、履行、解除及修訂勞動合同。建立勞動關係，應當簽訂書面勞動合同。已建立勞動關係但未同時簽訂書面勞動合同，應當自首次聘用員工之日起一個月內簽訂書面勞動合同。

根據適用中國法律、條例及法規，包括於二零一零年十月頒佈並已於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》、國務院於一九九九年一月二十二日頒佈並生效的《社會保險費征繳暫行條例》、勞動部於一九九四年十二月十四日頒佈並於一九九五年一月一日生效的《企業職工生育保險試行辦法》、於二零零三年四月二十七日頒佈並於二零零四年一月一日生效的《工傷保險條例》（於二零一零年十二月二十日修訂）以及國務院於一九九九年四月三日頒佈並生效的《住房公積金管理條例》（於二零零二年三月二十四日修訂），僱主須代表僱員向多個社會保險基金（包括基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險）及住房公積金作出供款。該等供款提交至地方行政主管部門，僱主若未能作出供款，將會被處以罰款及勒令在規定期限內補足供款。