

以下為現時而言對我們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：

- (i) 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
- (ii) 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二〇四七年六月三十日，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，香港特別行政區成立之前已批出、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。土地透過申請制度提供。在此制度下，政府會公佈可供申請購買的用地清單。香港政府在收到按可以接受的地價購買土地的確實出價後，才會推出清單上的用地供公開發售。申請人須與香港政府簽訂協議，並須繳交相當於其就土地願意支付的最低價格的5%的按金，最高價格為港幣25百萬元。最低出價獲香港政府接受的申請人仍須在土地的公開拍賣或招標過程中與其他競爭對手競爭。除此制度外，香港政府亦引入了由政府主動推出之土地拍賣或招標的制度以增加二〇一〇年至二〇一一年土地供應。

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。政府會將該財政年度賣地計劃內尚未售出的土地轉至下一個財政年度。

(d) 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：

- (i) 減少因違例建築物和廣告招牌而造成的危險和滋擾；
- (ii) 向市民推廣適當地修葺和保養舊樓、排水渠及斜坡的意識；
- (iii) 考慮和審批改動及加建工程；
- (iv) 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；

- (v) 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；
- (vi) 審查及審批樓宇規劃、對建築工程及地盤安全進行審核，以及於新建樓宇竣工後發出佔用許可證。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，並自二〇一一年四月一日起生效。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(1BA)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，可被判處罰款港幣200,000元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款港幣20,000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，可被判處罰款港幣50,000元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款港幣5,000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

於二〇一一年六月及十二月，隨著《建築物條例》之相關修訂通過《二〇一一年建築物(修訂)條例》(二〇一一年條例第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，強制驗樓計劃及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。

(e) 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。

(f) 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。

於二〇一七至二〇一八年財政年度，政府差餉徵收百分比為5%。二〇一七至二〇一八年度的指定估值參考日期為二〇一六年十月一日，有關的應課差餉租值由二〇一七年四月一日起生效。

(g) 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)，包括但不限於不動產租約。簽立有關不動產租約的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。

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. 中國房地產行業監管概覽

(a) 設立房地產企業的法規

房地產開發企業的設立

根據中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)頒佈、於一九九五年一月一日施行並於二〇〇九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」)，房地產開發商定義為以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日實施並於二〇一一年一月八日修訂的《城市房地

產開發經營管理條例》(「開發條例」)，欲設立房地產開發企業的開發商，應當向工商管理部門申請登記，從事房地產開發的企業須具備下列條件：1)有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及2)有4名或以上持有相關資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，以及2名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。

外商投資房地產企業

根據中華人民共和國商務部(「商務部」)及中華人民共和國國家發展和改革委員會(「國家發改委」)聯合制訂及於二〇一七年七月二十八日生效的《外商投資產業指導目錄(二〇一七年修訂)》(「二〇一七年產業指導目錄」)，屬於《外商投資產業指導目錄(二〇一五年修訂)》(「二〇一五年產業指導目錄」)禁止目錄的高爾夫球場、別墅的建設已從禁止外商投資目錄中移除，無與房地產開發相關的外商投資屬於禁止目錄或限制目錄。然而，根據國家發改委的澄清，「二〇一七年產業指導目錄」將高爾夫球場、別墅的建設從禁止類移除乃為保持與內資在這些產業中限制性措施的一致性，高爾夫球場、別墅的建設仍應遵守內資在這些產業中的限制性措施。

外商投資房地產企業可根據中國關於外商投資企業的法律法規以中外合資經營企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。

二〇〇六年七月十一日，中華人民共和國建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行(「中國人民銀行」)、中華人民共和國國家工商行政管理總局(「國家工商總局」)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》(「意見」)，當中提出，境外機構和個人在中國投資非自用房地產，應當按照外商投資房地產的有關規定，申請成立外商投資房地產企業(「外商投資房地產企業」)，並僅可在核准的經營範圍內從事相關業務。

二〇〇六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈的《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》將外商投資房地產企業定義為從事普通住宅、公寓、別墅等各類住宅、賓館(飯店)、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述建設項目為目的的國家土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

二〇一五年八月十九日，住房與城鄉建設部（「**住建部**」）、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》。根據該通知，外商投資房地產企業的註冊資本與投資總額的比例須按照《國家工商行政管理局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》執行，外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯須全部繳付註冊資本金的要求被取消。

二〇一五年十一月六日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化了外商投資房地產企業的行政程序。根據該通知，地方部門應根據外商投資法律法規批准外商投資房地產企業的設立和變更，並在商務部外商投資綜合管理信息系統中填報房地產項目相關信息。

房地產開發企業的資質

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照當日起三十日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。根據建設部於二〇〇〇年三月二十九日頒佈及實施並於二〇一五年五月四日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》（「**資質規定**」），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。根據資質規定，房地產開發企業分為一、二、三、四四個資質等級。各資質等級實行分級審批。一級資質的初審和二級資質及以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門進行和制定，一級資質須進一步報國務院建設行政主管部門最終審批。新設立的房地產開發企業應到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後三十日內向符合條件的企業核發暫定資質證書。暫定資質證書自發出起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長暫定資質證書有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

各資質等級企業應當在規定的資質等級範圍內從事房地產開發經營業務。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，可以在全國範圍承擔房地產開發項目。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250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

房地產開發企業的資質應由相應機構進行年檢。

(b) 房地產項目開發的法規

土地出讓

開發條例規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得，中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式的除外。國務院於一九九〇年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》採納了國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。市、縣人民政府土地管理部門應與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。根據於二〇〇七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業（採礦用地除外）、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地以及同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

根據國土資源部（「國土資源部」）於一九九九年四月頒佈的《閒置土地處置辦法》（於二〇一二年六月修訂），自土地使用權出讓合同或劃撥決定書內規定的動工日期起計未動工開發滿一年的，按照土地出讓或者劃撥價款的百分之二十徵繳土地閒置費。自動工日期起計未動工開發滿兩年的，由政府無償收回土地使用權。

房地產項目發展

根據國家發改委於二〇一四年五月十七日頒佈並於二〇一四年十二月二十七日修訂的《外商投資項目核准和備案管理辦法》，外商投資項目核准的授權和範圍將遵循《政府核准的投資項目目錄》。《外商投資產業指導目錄》中總投資(含增資)3億美元及以上限制類項目，由國務院投資主管部門核准，其中總投資(含增資)20億美元及以上項目報國務院備案。《外商投資產業指導目錄》中總投資(含增資)3億美元以下限制類項目，由省級政府核准。

建設單位或開發商在建設項目可行性研究論證時，應當根據國土資源部於一九九九年三月頒佈並於二〇一六年十一月修訂的《建設用地審查報批管理辦法》和於二〇〇一年七月頒佈並於二〇一六年十一月修訂的《建設項目用地預審管理辦法》，向建設項目批准機關的同級國土資源主管部門提出建設項目用地預審申請，受理預審申請的國土資源主管部門應當依據土地利用總體規劃、土地使用標準和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審，然後出具建設項目用地預審意見。

依據全國人大於二〇〇七年十月二十八日頒佈並於二〇一五年四月二十四日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃》以出讓方式取得國有土地使用權的建設項目，建設單位應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門領取建設用地規劃許可證。

房地產開發項目的規劃設計方案也必須依據《中華人民共和國城鄉規劃法》及關於城市規劃管理的有關地方規定辦理報批手續，獲批准後，有關城市規劃主管部門將發出建設工程規劃許可證。

取得建設工程規劃許可證後，房地產開發企業須根據由住建部頒佈並於二〇一四年十月二十五日實施的《建築工程施工許可管理辦法》向縣級以上地方人民政府住房城鄉建設主管部門申請建設工程施工許可證。

建設項目竣工後，房地產開發企業必須根據住建部於二〇一三年十二月二日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》組織工程竣工驗收，應當自工程竣工驗收合格之日起15日內，依照住建部於二〇〇〇年四月四日頒佈及於二〇〇九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》的規定，向工程所在地的縣級以上地方人民政府建設主管部門備案。直至及除非房地產開發項目所需驗收已獲滿意通過，否則不可交付。

(c) 房地產轉讓及出售的法規

商品房銷售

根據建設部頒佈並於二〇〇一年六月一日實施的《商品房銷售管理辦法》（「**管理辦法**」），商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

根據開發條例及建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並於二〇〇四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「**預售管理辦法**」），開發經營企業進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可，取得《商品房預售許可證》。商品房須符合下列條件，方可進行預售：a) 已交付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；b) 持有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；c) 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已確定施工進度及竣工交付日期。

根據**管理辦法**，現售商品房之前，房地產開發企業須將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。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營業執照和房地產開發企業資質證書；(ii) 取得土地使用權證或者使用土地的文件；(iii) 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(iv)

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。

根據由發改委頒佈及於二〇一一年五月一日生效的《商品房銷售明碼標價規定》，房地產開發企業和仲介服務機構(以下統稱「商品房經營者」)銷售新建商品房，應當按照本規定實行明碼標價。中介服務機構銷售二手房的明碼標價參照本規定執行。對取得預售許可或辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者應於規定時限內一次性公佈全部銷售房源。

國家工商總局已頒佈《房地產廣告發佈規定》，並於二〇一六年二月一日生效。根據該規定，房地產廣告不應包含任何有關風水、佔卜等封建迷信內容，對項目情況進行的說明、渲染，不得有悖社會良好風尚。房地產廣告應為真實、合法、科學、準確，不得欺騙，誤導消費者。

房地產的抵押

根據《城市房地產法》、全國人大常委會於一九九五年六月三十日頒佈的《中華人民共和國擔保法》、建設部於一九九七年五月頒佈並於二〇〇一年八月十五日修正的《城市房地產抵押管理辦法》及全國人大常委會於頒佈並於二〇〇七年十月十日實施的《中華人民共和國物權法》，凡依法取得的房屋所有權作抵押，該房屋所佔用的土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同自簽訂日起生效，而抵押權將自抵押登記時設立。凡以依法取得房屋所有權證的房地

產作抵押，登記機關應當於登記抵押時在原房屋所有權證上作他項權利記項，並向抵押權人發出房屋他項權證。凡以預售商品房或在建工程作抵押，登記機關須於登記抵押時在抵押合同上作記錄。倘房地產在抵押期間竣工，當事人在獲取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

房屋租賃

《商品房屋租賃管理辦法》於二〇一一年二月一日生效，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。凡個人逾期不改正，處以人民幣1,000元以下罰款；凡單位逾期不改正，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

房地產登記

在中國，物業權益登記過往分為兩類。土地登記涉及有關機關向土地使用者頒發土地使用證。建築物登記則是向業主頒發房屋所有權證。根據中國法律法規，所有妥為登記的土地使用權及房屋所有權受法律保護。然而，國務院頒佈《不動產登記暫行條例》(於二〇一五年三月一日施行)後，該兩類登記逐步被房地產登記所取代，房地產登記統一矗立於多個城市有關土地上的樓宇的土地使用權和房產所有權的登記。此外，暫行條例確認暫行條例施行前頒發的各類不動產權屬證書繼續有效。

(d) 房地產融資的法規

中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)於二〇〇七年九月二十七日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。根據該通知，中國政府加強商業銀行向房地產開發企業發放貸款的管控，以防銀行所授信貸過度。該通知強調，對經國土資源部門、建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。該通知實行以下措施：(a)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、

建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；(b)商業銀行不得向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；及(c)利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋。

中國人民銀行及中國銀監會於二〇〇八年七月二十九日聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。商業銀行須優先向節約用地的項目提供金融支持，如廉租住房、經濟適用住房、限價商品住房及總建築面積在90平方米以下的物業。該通知(其中包括)：(a)禁止向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓價款的貸款；(b)土地儲備貸款採取抵押方式的，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2年；(c)對(1)房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(2)完成該宗土地開發面積不足三分之一或(3)投資不足四分之一的企業，應審慎發放貸款；(d)對建設用地閒置2年以上的房地產項目，禁止發放房地產開發貸款或以此類項目建設用地作為抵押物的各類貸款。

(e) 環境保護法規

根據相關環境法律法規的規定，包括由全國人大常委會於二〇〇三年九月一日實施並於二〇一六年七月二日修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於一九九八年十一月二十九日實施並於二〇一一年七月十六日修訂的《建設項目環境保護管理條例》等，從事房地產開發及建設的企業必須執行建設項目環境影響評價制度(以下簡稱「環評」)。環評文件經環境保護監督部門審查批准後相關項目方可動工建設。在建設過程中，開發商應同時實施環評文件及環保主管部門審批意見中提出的環境保護措施，該等措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。建設項目竣工後，開發商應向環境保護監督部門申請環境保護設施竣工驗收，環境保護設施經驗收合格的建設項目方可正式投入生產或者使用。

根據二〇一四年一月一日生效的《城鎮排水與污水處理條例》及自二〇一五年三月一日起生效的《城鎮污水排入排水管網許可管理辦法》，從事工業、建築、餐飲、醫療等活動的

企業事業單位、個體工商戶向城鎮排水設施排放污水的，應當向城鎮排水主管部門申請領取污水排入排水管網許可證，並按照污水排入排水管網許可證的要求排放污水。

(f) 旅館經營法規

治安管理法規

根據公安部於一九八七年十一月十日頒佈及於二〇一一年一月八日修訂的《旅館業治安管理辦法》，以及國務院於二〇〇四年六月二十九日頒佈及於二〇一六年八月二十五日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，從事旅館業務的企業應經當地公安機關審查批准，並於旅館營運前向當地公安機關取得特種行業許可證。

消防法規

根據相關消防法律法規，酒店被列為消防安全重點單位之一，該等法律法規包括人大常委會頒佈及自二〇〇九年五月一日生效的《中華人民共和國消防法》、公安部頒佈及自二〇〇二年五月一日修訂的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，以及公安部於二〇〇九年四月三十日頒佈及於二〇一二年七月十七日修訂的《消防監督檢查規定》，其規定賓館等公眾聚集場所應當通過當地公安消防機構進行的消防安全檢查，經檢查合格後方可開業使用。

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及於二〇一六年二月六日修訂的《公共場所衛生管理條例》、衛生部於二〇一一年三月十日頒佈及於二〇一六年一月十九日修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》，作為受到特別衛生監督及管理的公共場所之一，旅館應當按照規定向縣級以上地方人民政府衛生行政部門申請衛生許可證，方可營業。公共場所衛生許可證每兩年覆核一次。

食品衛生管理

根據自二〇一五年十月一日生效的《中華人民共和國食品安全法》，以及於二〇一六年二月六日修訂的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，從事食品生產和加工，食品銷售和餐飲服務的企業應當依法取得食品生產經營許可。除此之外，餐飲服務提供者應制定及實行原料控制規定，並不應購買不符合食品安全標準的食品原料。

(j) 勞動及社會保障法規

根據自一九九五年一月一日生效並於二〇〇九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國勞動法》、自二〇〇八年一月一日生效並於二〇一二年十二月二十八日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及自二〇〇八年九月十九日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係，已建立勞動關係，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。用人單位自用工之日起超過一個月不滿一年未與勞動者訂立書面勞動合同的，應當向勞動者就用工之日起滿一個月的次日至補訂書面勞動合同的前一日期間支付二倍的工資，並於其後與勞動者訂立書面勞動合同以糾正有關情況。

根據自二〇一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》，在中國，用人單位應當代職工繳納各項社會保險（包括醫療保險、養老保險、失業保險、工傷保險及生育保險）。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。根據自二〇〇二年三月二十四日生效的《住房公積金管理條例》，用人單位應當到所屬地區住房公積金管理中心辦理繳存登記，經其審核後，到銀行為職工辦理住房公積金帳戶設立手續。用人單位應當按時、足額繳存住房公積金。任何用人單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請當地法院強制執行。

(k) 外匯法規

根據國家外匯管理局於一九九六年一月二十九日頒佈及於二〇〇八年八月一日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及其他相關中國政府機關頒佈的多項法規，人民幣可就貿易相關收支以及支付利息及股息等經常項目轉換為其他貨幣。就直接股權投資、貸款及投資返回等資本項目，將人民幣轉換為其他貨幣及匯出已轉換外幣，須獲國家外匯管理局或其當地辦事處事先批准。

根據國家外匯管理局及住建部於二〇〇六年九月一日共同頒佈及於二〇一五年五月四日修訂的《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，規定(i)外商投資房地產企業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的35%的，外匯管理局不予辦理外債登記和外債結匯核准；(ii)境外機構和個人未能以自有資金一次性支付全部轉讓款的，外匯管理局不予辦理轉股收匯外資外匯登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方，在合同或承諾中，訂立保證任何一方固定回報的，外匯管理局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構和個人在境內銀行開立的外國投資者專用外匯帳戶內的資金，不得用於房地產開發和經營。

根據國家外匯管理局頒佈及於二〇一五年六月一日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，取消境內直接投資項下外匯登記核准相關審批手續，境內直接投資項下外匯登記可由銀行直接審核辦理。此外，取消直接投資相關外匯年檢，改為存量權益登記。

國家外匯管理局頒佈《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》，該通知於二〇一五年六月一日生效。根據通知，外商投資企業的外匯資本金可根據企業的實際經營需要辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據中國國際收支形勢適時對上述比例進行調整。此外，外商投資企業資本金及其結匯所得人民幣資金僅可用於相應政府機關核准的經營範圍內的用途，並不得用於以下用途：

(i) 不得直接或間接用於國家法律法規禁止或企業經營範圍之外的支出；(ii) 除法律法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資；(iii) 不得直接或間接用於發放人民幣委託貸款（經營範圍許可的除外）、償還企業間借貸（含第三方墊款）以及償還已轉貸予第三方的銀行人民幣貸款；及(iv) 除外商投資房地產企業外，不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。