

A. 中國房地產業監管概覽

下文載列有關本公司業務及營運的中國法律法規概要，包括設立有關房地產企業、收購土地使用權、物業開發及物業管理等方面的法律法規。

設立房地產開發企業

一般規定

根據全國人民代表大會常務委員會於2009年8月頒佈並於2009年修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「《城市房地產管理法》」)，房地產開發企業指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於2011年1月頒佈並於2011年修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(「《開發條例》」)，如要設立房地產開發企業，除遵守相關法律及管理法規規定的企業設立要求外，亦須滿足以下要求：

- (a) 擁有人民幣1,000,000元或以上的註冊資本；
- (b) 擁有四名或以上持資格證書的房地產專業及建築工程專業的專職技術人員，及兩名或以上持資格證書的專職會計人員。

省、自治區或直轄市人民政府可根據當地實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本及專業技術人員資格的條件制定較前段所述條件更高的規定。

設立房地產開發企業，應向工商行政管理機關申請設立登記。開發企業在領取營業執照後的30日內，應當到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

境外投資者若擬從事房地產開發及運營業務，須根據中國有關外商投資企業法律及行政法規的規定成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業，惟須經相關外商投資監管部門審批。

外商投資於房地產開發

根據建設部、商務部、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於2006年7月頒佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，外國投資者於中國房地產市場的投資須滿足以下條件：

- (a) 境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並完成辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。

監管概覽

- (b) 外商投資設立房地產企業，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%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本仍按現行規定執行。
- (c) 外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，方可申請換發為期一年的正式《外商投資企業批准證書》及《營業執照》。
- (d) 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規規定進行審批。投資者應提交履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函，《國有土地使用證》，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。
- (e) 境外投資者透過股權轉讓方式購買境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須妥善安置相關僱員、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在中國境內進行上述任何活動。

根據住房和城鄉建設部、商務部、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於2015年8月頒佈的《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》，外商投資房地產企業的註冊資本佔投資總額之比例須受國家工商總局於1987年2月頒佈的《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》所管限。合資經營企業的投資總額在3百萬美元或以下的，其註冊資本至少應佔投資總額的十分之七。合資經營企業的投資總額在3百萬美元以上但不超過10百萬美元的，其註冊資本至少應佔投資總額的一半，惟倘投資總額少於4.2百萬美元，其註冊資本不得少於2.1百萬美元。合資經營企業的投資總額在10百萬美元以上但不超過30百萬美元的，其註冊資本至少應佔投資總額的五分之二，惟倘投資總額少於12.5百萬美元，其註冊資本不得少於5百萬美元。合資經營企業的投資總額在30百萬美元以上的，其註冊資本至少應佔投資總額的三分之一，倘投資總額少於36百萬美元，其註冊資本不得少於12百萬美元。

根據商務部及國家外匯管理局於2015年10月頒佈並於2015年修訂的《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》，地方商務主管部門須加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產開發項目。有意從事房地產開發業務的外商投資公司，應先取得土地使用權、房地產建築物所有權，或已與相關土地管理部門、土地開發商或房地產建築物所有人訂立預約購買協議，否則有關部門將不予批准設立外商

投資房地產公司。已設立外商投資企業有意拓展其業務，或外商投資企業有意從事新的房地產項目營運或開發，應向審批部門辦理相關手續。嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。

根據商務部於2008年6月頒佈的《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。成立外商投資房地產企業(包括增加其註冊資本)須遵守僅從事一個經批准房地產項目的工程公司原則。根據該通知，商務部會隨機抽查註冊外商投資房地產企業。經核查不符合現行規定的任何企業，商務部將通知國家外匯管理局取消其公司外匯登記，並取消其外資統計。

根據商務部辦公廳於2010年11月頒佈的《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，對境外投資者在中國境內設立房地產企業，不得通過購買、出售境內已建或在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門要嚴格按照外商投資者設立投資性公司的各項規定開展審批工作，不得審批涉及房地產開發及其他經營業務的投資性公司。

2014年6月，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《改進外商投資房地產備案工作的通知》，採納了電子登記系統，簡化登記流程及強調登記後監管。

根據商務部及國家外匯管理局於2015年11月頒佈的《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》：

- (a) 為進一步簡化外商投資房地產企業管理工作，地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規和有關規定批准外商投資房地產企業的設立和變更，並按要求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。
- (b) 取消商務部網站備案公示程序，外商投資房地產企業在完成前述工作流程後，可按相關外匯管理規定到銀行辦理外商直接投資項下外匯登記等手續。

房地產開發商資質

房地產開發商資質類別及評級

根據《開發條例》，房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據備案的房地產開發企業的資產、專業技術人員及開發經營業績，對有關企業核定資質等級。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。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

監管概覽

建設部於2000年3月頒佈並於2015年5月修訂《房地產開發企業資質管理規定》(「77號文」)。根據77號文，房地產開發企業應當按照規定申請核定企業資質等級。未取得房地產投資證書的企業，不得從事房地產開發業務。

從事房地產開發業務的企業按照其註冊資本及財務狀況、房地產開發業務經驗、工程質量、僱員專業度及質量控制系統等分為一、二、三、四四個資質等級。一級資質由省、自治區及直轄市人民政府行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區及直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門授予相應等級的資質證書。房地產開發主管部門應當在收到設立備案申請後30日內向符合條件的企業核發暫定資質證書。暫定資質證書有效期為一年。房地產開發主管部門可以視企業經營狀況延長暫定資質證書有效期，但延長期限不得超過兩年。企業自領取暫定資質證書之日起一年內無開發項目的，暫定資質證書有效期不得延長。從事房地產開發業務的企業應當在暫定資質證書有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

房地產開發企業業務範圍

根據77號文的有關條文，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發和管理業務，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業在全國範圍承擔房地產項目的建設規模不受限制。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目。承擔業務的具體範圍由省、自治區及直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

房地產開發企業資質年檢

根據77號文的有關條文，房地產開發企業的資質實行年檢制度。對於不符合原定資質條件或者有不良經營行為的企業，由原資質審批部門予以降級或者吊銷資質證書。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的年檢由省、自治區及直轄市建設行政主管部門制定管理辦法。

物業開發用地

於1988年4月，全國人大對《中華人民共和國憲法》進行修訂，以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對《中華人民共和國土地管理法》進行修

訂，以允許有償轉讓土地使用權。根據《中華人民共和國土地管理法》，依法改變土地使用權必須予以登記。

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》」)，中國採納了國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用人須於特定期限內繳付土地出讓金作為出讓土地使用權的對價，而土地使用人可在使用年期內轉讓、出租、抵押或以其他方式商業性開發土地使用權。《出讓和轉讓暫行條例》就土地的不同用途對已出讓土地使用權的不同最高年限作出如下規定：(i)商業、旅遊及娛樂用地：四十年；(ii)居住用地：七十年；(iii)工業用地：五十年；(iv)教育、科技、文化、衛生、體育用地：五十年；及(v)綜合或者其他用地：五十年。中國政府於出讓期限屆滿前不可收回依法出讓土地使用權的所有權。倘於出讓年期內公眾利益根據特殊情況要求收回所有權，中國政府須支付賠償金。在遵守土地出讓合同條款的情況下，土地使用權持有人可持有、租賃、轉讓、抵押及開發有關土地以作出售或租賃。於根據合同條款全數繳付土地出讓金後，受讓人可向相關土地局申請頒發土地使用權證，並可於出讓年期屆滿後，在訂立新合同出讓土地使用權及繳付新土地出讓金的情況下辦理重續。倘出讓年期未獲重續，則土地使用權及其地上建築物所有權均將無償歸還中國政府。

根據《城市房地產管理法》及《出讓和轉讓暫行條例》，城鎮土地管理部門可與土地使用人訂立土地出讓合同以出讓土地使用權。土地使用人必須根據土地出讓合同的規定繳付土地出讓金。於全數繳付土地出讓金後，土地使用人可於土地管理部門辦理登記並取得土地使用權證，以證明獲得相關土地使用權證。《城市房地產管理法》及《開發條例》規定，除中國政府根據中國法律或國務院行政法規規定可以以免出讓金劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得。政府劃撥的土地不得轉讓，除非經有關中國政府機關批准並依照其規定繳付土地出讓金。

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

根據國土資源部於1999年4月頒佈並於2012年6月修訂的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情形下，土地將被認定為閒置土地：

- (a) 土地使用權出讓合同或者劃撥決定書規定時限一年後仍未動工開發及建設的國有閒置土地；或
- (b) 已動工開發及建設國有閒置土地，但已開發土地面積不足土地出讓合同項下土地總面積三分之一或土地開發開支總額不足項目投資總額四分之一，且土地開發已持續暫停一年或以上。

監管概覽

倘延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權持有人協商，選擇下列方式處置：

- (a) 延長動工開發期限。政府與國有建設用地使用權持有人須簽訂補充協議，重新約定動工開發、竣工期限和違約責任。從補充協議約定的動工開發日期起，延長動工開發期限最長不得超過一年；
- (b) 調整土地用途及規劃條件。須按照用途或新規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、收繳或退還土地出讓金；
- (c) 由政府安排閒置土地的臨時用途。原項具備開發建設條件後，國有建設用地使用權持有人須重新開發建設有關閒置土地。臨時使用期限不得超過安排臨時用途當日起計兩年；
- (d) 收回國有建設用地使用權並作出賠償；
- (e) 置換閒置土地。倘閒置土地的土地出讓金已繳清並已落實項目集資，而閒置是由於依法修改規劃造成，則政府可為國有建設用地使用權持有人置換其他價值和用途相同的國有建設用地以進行開發及建設。對於出讓土地，國有建設用地使用權持有人與政府則須重新簽訂土地出讓合同，並在合同中註明為置換土地；及
- (f) 市級和縣級土地管理部門可根據實際情況規定其他處置方式。

除上述第(f)項規定外，動工開發時間須按照新約定或規定的時間重新起算。

2007年9月，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定土地閒置費原則上為土地出讓金的20%，而倘根據法律須進行充公，則須嚴格執行。

2008年1月，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地須無償收回，重新安排作其他用途。若土地不符合法定收回條件，則須及時處理及透過更改用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府儲備的方式充分利用。若土地閒置超過一年以上但不滿兩年，必須徵收相當於土地出讓金20%的土地閒置費。若仍未依據合同付清土地出讓金，不得發放土地使用證，並禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用證。

根據國務院辦公廳於2010年1月頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，國土資源部門需加強閒置土地的調查處理。

房地產項目開發

房地產項目規劃

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》，房地產開發商須向市規劃局申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須隨後根據有關規劃及設計規定開展必要的規劃及設計工作。根據於2007年10月頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定及程序，房地產開發商須向市規劃局提交房地產項目的規劃設計方案，及須向市規劃局取得建設工程規劃許可證。

徵收及補償

根據國務院於2011年1月頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為公共利益徵收國有土地上房屋的責任方應公平地賠償房屋擁有人。為了保障國家安全、促進國民經濟和社會發展和其他公共利益，市級或縣級政府可作出房屋徵收決定。

市政府及縣級市政府負責其各自行政區域內的房屋徵收及補償。徵收及補償事宜須由市政府及縣級市政府指定的房屋徵收部門組織及執行。房屋徵收部門須制定補償計劃，並呈遞至市政府及縣級市政府。市政府及縣級市政府須對補償計劃進行討論，並發佈該計劃以徵詢公眾意見。

徵收補償可以貨幣補償或調換產權的方式執行。若採用貨幣補償的方式，則須根據房地產市場價格評估補償金額。若採用物業兌換或置換的方式，則有關徵收規限下的政府及房屋擁有人須比較應付補償金額與置換物業的價值，並計算其差額。除補償金額外，政府亦會根據有關徵收向房屋擁有人支付一筆搬遷津貼。2006年8月31日，國務院發佈《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》，提高了支付給農民的重新安置補償以及其他多種土地使用費的金額。

建築工程施工許可證

根據建設部於1999年10月頒佈並於2001年7月及2014年6月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》相關規定，房地產開發商須向相關建設管理局申請建築工程施工許可證。

房地產項目竣工後的驗收

房地產項目開發須遵守各項建設質量的法律法規及建築、設計及施工工程的安全標準及

技術指引以及相關合約條文。於2000年1月，國務院頒佈及實施《建設工程質量管理條例》，訂明開發商、施工單位、勘察單位、設計單位及建設監督單位各自的質量責任及義務。

根據《開發條例》、建設部於2000年4月頒佈並於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辦法》，房地產開發項目竣工後，房地產開發企業須向項目所在的縣級或縣級以上地方人民政府的房地產開發主管部門遞交房屋工程竣工驗收備案申請；並獲取《工程竣工驗收備案表》。房地產項目在驗收通過之前不得交付。

房地產項目保險

中國法律、法規及政府規章並未在全國範圍內強制規定房地產開發商須為其房地產項目持續繳納保險。根據全國人大常委會於1997年11月頒佈、於1998年3月生效並於2011年4月修訂的《中華人民共和國建築法》，施工企業須為從事危險作業的工人持續繳納意外及工傷險，並支付相關保險費。於2003年5月頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調了建築意外傷害保險的重要性，並提出了詳細的指導意見。

房地產交易

商品房銷售

根據建設部於2001年4月頒佈並於2001年6月生效的《商品房銷售管理辦法》(「**銷售辦法**」)，商品房銷售包括物業竣工之前及之後的銷售。商品房於通過竣工驗收並符合現售的各項先決條件後可進行商品房現售。商品房現售前，開發商須(其中包括)將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

商品房預售許可證

任何商品房預售須根據建設部於1994年11月頒佈並於2001年8月及2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「**預售辦法**」)進行。

《預售辦法》規定任何商品房預售須遵循指定程序。若房地產開發商計劃提前銷售商品房，則須向房產管理局申請取得預售許可證。預售商品房需滿足以下條件：

- (a) 已悉數支付土地出讓金並獲得土地使用權證；

監管概覽

- (b) 已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (c) 投資於開發預售商品房的資金佔項目投資總額的25%或以上，且已適當釐定建設工程進度以及竣工和交付日期；
- (d) 已獲得商品房預售許可證；及
- (e) 商品房預售所得款項須用於相關項目建設。

根據《銷售辦法》，房地產開發商不得採取返利銷售或變相返利銷售的方式銷售商品房。房地產開發商不得採取售後包租或變相售後包租的方式銷售未竣工的商品房。

對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》，商品房預售資金僅可用於支付相關項目的物業開發成本。

2010年4月，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》，該通知規定(其中包括)：

- (a) 就尚未獲得預售許可證的商品房項目而言，房地產開發企業不得開展任何預售活動，或以認購、預訂、排號及發放VIP卡等形式向買受人收取訂金或預訂款性質的費用，亦不得參加任何展銷活動。就已獲得預售許可證的商品房項目而言，房地產開發企業須在十日內一次性公開全部準售房源以及每套房屋的價格，並嚴格按照申報價格，明碼標價銷售房屋。房地產企業在首次登記業權之前不得將其自身保留業權的房屋出售給任何第三方，或以返本銷售或售後包租安排等方式預售商品房或進行任何虛假交易；
- (b) 預售許可的最小規模不得小於棟，且不得分層、分單元辦理預售許可；
- (c) 房地產開發企業須根據商品房預售方案銷售商品房。預售方案中發生的主要變更，須報主管當局備案及公示；
- (d) 商品房銷售嚴格實行購房實名制，認購後不得擅自更改購房者姓名。購房者認購後未在規定時間內簽訂預售合同的，預售應予以解除，且解除的房源應當公開銷售；及
- (e) 須完善預售資金監管機制。已建立預售資金監管制度的地區須採取措施推廣該制度。尚未建立預售資金監管制度的地區須盡快制定預售資金監管規定。商品房預

監管概覽

售資金須全部存入監管賬戶，由相關監管機構進行監管，以確保預售資金用於商品房建設。預售資金可按建設進度進行核撥，惟須留有足夠的資金保證項目的竣工及交付。

竣工後的商品房銷售

根據《銷售辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可進行現售：

- (a) 要約出售竣工後房屋的房地產開發企業須擁有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；
- (b) 該企業已取得土地使用權證或其他使用土地的批文；
- (c) 該企業已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (d) 商品房已竣工及已驗收為合格；
- (e) 原有居民的安置工作已妥善處理；
- (f) 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施已準備就緒可供使用，其他配套基礎設施和公共設施已準備就緒可供使用或已指明建設時間表和交付日期；及
- (g) 已完成物業管理計劃。

《商品房銷售明碼標價規定》由國家發改委於2011年3月頒佈並於2011年5月生效。其條文規定，任何房地產開發商或中介機構對新建及二手商品房均須明碼標價。該規定要求房地產運營商明確向公眾公佈商品房的價格及相關費用，以及影響商品房價格的其他因素。就已取得預售許可證或已辦理現房銷售備案的房地產開發項目而言，房地產運營商須於指定期限內公佈即刻可供出售的所有商品房。此外，就已售罄的房產而言，房地產運營商須披露相關資料及實際交易價格。房地產運營商不得以高於標價的價格出售商品房或收取未訂明的費用。此外，房地產運營商不得使用虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦不得利用虛假或使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

為使房地產市場降溫並強調政府嚴格執行監管及宏觀經濟調控措施的決心，2013年2月，國務院辦公廳發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，其中規定了：(i)購房限制；(ii)提高購買第二套住宅物業的首付要求；(iii)暫停向購買第三套或以上住宅物業的購房者提供抵押貸款；及(iv)對物業出售收益徵收20%的個人所得稅。

物業抵押

中國的房地產抵押主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律法規，可對土地使用權、樓宇及地面的其他附屬裝置進行抵押。就經合法獲得的樓宇之所有權建立抵押時，該樓宇所在的土地之土地使用權亦同時被抵押。抵押人與抵押權人須簽署一份書面抵押合同。已實行房地產抵押登記制度。簽署房地產抵押合同後，抵押雙方須於該房產所在地區房管局進行抵押登記。房地產抵押合同將於抵押登記日期生效。以已合法取得房屋所有權證的房地產進行抵押的，登記機關應當在原房屋所有權證上「第三方權利」項作出記載，並向抵押權人頒發「房屋他項權證」。以預售商品房或在建商品房進行抵押的，登記機關應在抵押合同上作詳細記載。房地產在抵押期間竣工的，當事雙方應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

物業租賃

《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》（「《城鎮土地條例》」）及《城市房地產管理法》均允許租賃出讓土地的使用權及土地上所建樓宇或房屋。於2010年12月，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》（「《新租賃辦法》」），其於2011年2月1日生效，並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據《新租賃辦法》，租賃雙方須於訂立租賃合約後30日內向當地物業管理部門登記及備案。倘有關登記及備案資料發生任何變更或出現任何重續或終止租賃合約的情況，租約各方須就有關變更、續租或取消註冊辦理手續並向初始物業管理部門備案，該部門於30日內處理登記及備案手續。未遵守登記及備案規定者將處以最多達人民幣10,000元的罰款。根據《城市房地產管理法》，從劃撥土地或業主僅擁有劃撥土地使用權的土地上之任何樓宇獲得的租賃收入須上繳國家。

根據全國人民代表大會於1999年3月頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合約為出租人據其將租賃物交付承租人使用或用以獲利，而承租人據其支付租金的合約。租賃合約租期不得超過20年。倘合約租期超出20年，則超出首二十年期的租期部分無效。各方可於租期末重續租約，惟重續年期不得超過自重續日期起計20年。倘租期為六個月或更長，則租約須以書面形式訂立。倘各方未能書面訂立租約，則租約將被視為無限期租約。

房地產融資

房地產開發企業貸款

於2003年6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》。通知要求，商業銀行應重點支持針對中低收入家庭的房地產項目，並適當限制向豪華公寓及住

監管概覽

房建設項目提供的房地產貸款。通知規定，房地產開發企業申請銀行貸款時，其自有資金應不低於開發項目總投資的30%；銀行不得向房地產開發商發放用作營運資金或用於繳交土地出讓金的貸款。

於2003年8月，國務院發佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，其中規定了一系列房地產市場管理措施，包括但不限於加大住房公積金歸集及發放力度，完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。該通知旨在對中國房地產市場的長期發展產生一定的積極影響。

於2004年8月，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，對未取得必要的土地使用權證、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貸款。該指引亦規定，房地產開發商申請銀行貸款時，其自有資金應不低於開發項目總投資的35%，只有滿足這一條件，銀行才能向其提供貸款。此外，該指引要求商業銀行在辦理貸款時，應建立嚴格的審批機制。

於2007年9月，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。中國人民銀行及中國銀監會隨後於2017年12月頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》。根據該等通知，中國政府已加強對商業銀行向房地產開發商貸款的監控力度，從而抑制商業銀行過量發放貸款。該等措施包括：

- (a) 對已空置三年的商品房，商業銀行不得將其接收為貸款抵押物；
- (b) 銀行須支持借款人購買首套中小戶型自住房的貸款需求，且僅向購買主體結構已封頂住房的個人發放貸款；
- (c) 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以下的，最低貸款首付款比例不得低於20%。對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，最低貸款首付款比例不得低於30%。對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的，最低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現行基準利率的1.1倍，且最低貸款首付款比例及利率應隨購買套數增加而大幅提高；
- (d) 貸款購買的商業用房須已竣工並通過竣工驗收。商業用房的最低貸款首付比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的現行基準利率的1.1倍。商住兩用房的最低貸款首付比例不得低於45%，貸款期限及利率須按照商業用房貸款管理規定執行。

於2008年7月，中國人民銀行及中國銀監會發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中規定：

- (a) 限制向房地產開發商發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；

監管概覽

- (b) 土地儲備貸款採取抵押方式的，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2年；
- (c) 對房地產項目(i)超過土地出讓協議指定的動工開發日期一年以上；(ii)完成該項目開發面積不足三分之一；或(iii)投資低於項目總投資金額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或控制展期貸款；
- (d) 限制向閒置土地2年以上的房地產開發商發放貸款；及
- (e) 禁止將閒置土地用於貸款抵押。

於2009年5月，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，經濟適用房及普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。該等規定適用於國內及外商投資項目。

於2010年1月，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》，其中規定，銀行不得向不符合信貸政策規定的房地產開發項目或開發商發放貸款。

於2010年9月，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中限制向所有有不合規記錄的物業公司發放新項目銀行貸款或提供信貸融通，該等不合規情形包括但不限於持有閒置土地，將土地用途更改為指定用途範圍之外的用途，延遲開始或完成建設時間或囤積物業。

個人購房貸款

於2006年5月，中國人民銀行頒佈《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，自2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%；但對購買自住房且套型建築面積在90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

於2007年9月頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》規定，對申請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》，對於已利用貸款購房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，任何家庭成員購買第二套住房即被視為第二次購買住房。

於2008年10月，中國人民銀行發佈《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》，規定擴大個人住戶按揭貸款利率的下浮幅度，並調整首付款比率，自2008年

監管概覽

10月27日起生效。據此，個人住戶按揭貸款的最低利率定為貸款基準利率的70%，而最低首付款比例則調整至20%。有關事宜如下：

- (a) 金融機構向其客戶提供的貸款利率及首付款比例須由下列因素決定：借款人是否首次購房、房屋是否自住、房屋類型及建築面積是否符合普通住房標準，以及借款人的信貸記錄及還款能力等其他風險因素。
- (b) 金融機構可向首次購買普通自住房及改善型普通自住房的居民提供有關貸款利率及首付比例的優惠待遇。對於非自住房及非普通住房，金融機構可適度提高貸款條件。
- (c) 對於授出的商業性個人住房貸款，金融機構須根據該通知第1節，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例仍然有效。
- (d) 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。

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》。根據該意見，為擴大內需及鼓勵購買普通住房，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，仍可享受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根據基準利率及銀行風險評估釐定。

於2010年1月發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》規定，對已利用貸款購買住房且又申請貸款購買第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、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。

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》，要求執行更嚴格的差別化住房信貸政策。其中規定，(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(包括借款人、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，貸款首付款的最低比例提高至50%，且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；及(iii)對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，在住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

監管概覽

於2010年5月，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《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》，就商業性個人住房貸款中第二套住房的認定標準作出規定。該通知規定，個人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用於購買第二套住房的個人之家庭成員(包括個人貸款申請人、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。對於個人貸款申請人申請或授權的任何商業性個人住房貸款，具備查詢條件的城市房地產主管部門應透過房屋登記資料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。貸款人應根據申請人擁有的住房數量，對個人貸款申請人執行第二套(或以上)差別化住房信貸政策。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。

於2010年9月發佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，對貸款購買首套住房的購房者，最低首付款比例調整至30%；並要求中國各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套或以上住房貸款；對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暫停發放購房貸款。2015年9月發佈的《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，在不實施「限購」措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為25%。

於2010年11月，住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行及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》及與住房公積金個人住房貸款有關的規定。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購房總價的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購房總價的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。第二套住房首付款比例不得低於購房總價的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。

中國人民銀行及中國銀監會於2014年9月聯合頒佈《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，其中規定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自主確定。對擁有1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，相關銀行業金融機構應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2套或以上住

房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，相關銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況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市化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

根據中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會於2015年3月發佈的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例調整為40%；繳存職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。根據住房和城鄉建設部、財政部及中國人民銀行於2015年8月發佈的《關於調整住房公積金個人住房貸款購房最低首付款比例的通知》，對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的居民家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金貸款購買普通自住房，最低首付款比例從30%調整為20%。

根據中國人民銀行及中國銀監員會於2016年2月發佈的《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，在不實施「限購」措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為25%，各地可向下浮動5個百分點；對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例調整為30%。

關於穩定房價的措施

於2005年3月，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以抑制住房價格過快上漲並促進房地產市場的良好發展。該通知規定，應穩定住房價格，並大力調整及改善住房供應監管體系。根據該通知，國務院包括建設部在內的七個部門於2005年4月發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，其中作出如下規定：

- (a) 當地政府應著重確保中低價位普通住房的供應，同時控制低密度、高檔住房的建設；
- (b) 在規劃審批、土地供應、信貸及稅收等方面，對中小戶型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的房屋原則上須滿足以下條件：地積比率超過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交易價格的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；

監管概覽

- (c) 為抑制房地產市場投機行為，自2005年6月1日起，對個人購買住房不足2年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；對個人購買非普通住房超過2年(含2年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；及
- (d) 在購買者獲得相關房產證之前，房地產登記部門將不再登記預售房屋的過戶。

此外，購房者須實行實名制購房。簽立任何商品房預售合同後須即時向相關政府機關提交電子檔備案。

於2006年5月，國務院辦公廳轉發《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，其中作出下列宏觀指示：

- (a) 鼓勵大眾住宅的開發，抑制高檔住房的開發；
- (b) 對於物業出售強制徵收5%的營業稅(對於在購買後5年內出售的任何物業，按售房價格全額徵收營業稅；對於在購買5年後出售的任何物業，按售房所得利潤徵收營業稅，普通住房還可能享受特定的免稅政策)；
- (c) 限制住房按揭貸款金額不超過購房總價的70%(對購買自住房且套型建築面積在90平方米以下的房屋，擁有人仍可申請最高佔購房總價80%的住房按揭貸款)；
- (d) 停止別墅類房地產開發項目土地供應，限制低密度、高檔住宅項目土地供應；
- (e) 合理控制舊樓拆遷規模和進度；及
- (f) 在擬定的開發項目中，對項目資本金總額比例低於總投資額35%的房地產開發商，銀行不得發放貸款；對持有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商進行貸款及循環信貸限制；商業銀行不得接納空置三年以上的商品房作為貸款抵押。

於2006年7月，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2006年6月1日起，各縣市新審批、新建住房總面積中，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。相關地方政府有權決定新建住房的結構。

根據國務院於2007年8月頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地方政府應調整住房供應結構，從而：(i)貫徹落實《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、中小套型普通商品住房；

監管概覽

及(iii)增加住房供應。套型建築面積為90平方米以下的新建住房審批比例，必須達到開發建設總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用房及中低價位、中小套型普通商品住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2007年9月頒佈並於2010年12月修訂的《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、經濟適用房及中低價位、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宅用地供應總量的70%。

於2010年1月，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》，其中規定國土資源部門要嚴格按照土地出讓合同徵收土地出讓金，深化合同執行監管，同時：

- (a) 有效增加社會福利住房及普通商品住房尤其是中低價位、中小套型普通商品住房的供應；
- (b) 合理引導住房消費，抑制投資投機性購房需求；
- (c) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- (d) 加快推進保障性安居工程建設；及
- (e) 確立或闡明省級與地方政府的責任。

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》，其中規定：

- (a) 市、縣級國土資源局須確保政府資助房屋、棚戶重建及自住性小套型商品房的土地供應不少於住宅用地供應總量的70%，並嚴格控制大套型公寓的土地供應，限制別墅的土地供應；
- (b) 國土資源部門須禁止欠繳土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出獲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競標交易；及
- (c) 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。

監管概覽

於2010年9月，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》，該通知規定(其中包括)：

- (a) 至少70%的城市住房建設指定用地須用於經濟適用房、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、限價住房指定用地的供應；
- (b) 在對(i)非法轉讓土地使用權；(ii)因有關開發商自身原因未能在土地出讓合同規定的土地交付之日起一年內開始所需建設；(iii)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定；及(iv)存在偽造公文騙取用地和非法土地投機等犯罪行為等若干不當行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地競標活動；
- (c) 開發商須在相關土地出讓合同規定的土地交付之日起一年內施工建設，自開工之日起三年內竣工；
- (d) 要嚴格限制低密度大型住宅項目的開發及建設，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；及
- (e) 不得將兩塊或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於2010年12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)經濟適用房、棚戶區改造住房或中小套型普通商品住房指定用地供應低於70%的市縣在2010年底不得供應大型及高檔住房用地；(ii)對透過競標、拍賣及掛牌出讓中溢價率為50%或以上的地塊，地方國土資源部門須分別向國土資源部和省國土資源部門提交交易報告；及(iii)對於將經濟適用房指定用地用於進行商品房開發的，將沒收任何違法所得，並撤銷相關土地使用權。此外，堅決禁止擅自調整容積率的行為。

於2011年1月，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》。該通知(其中包括)規定：

- (a) 對購買住房不足五年出售的個人，將按其銷售價格全額徵收營業稅(不論是否為普通住房)；
- (b) 購買第二套住房的最低首付款比例從50%上調至60%；
- (c) 倘物業開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計超過兩年未能取得建築工程施工許可證並進行施工建設，物業開發商將被沒收土地使用權，且中國政府將對該物業開發商徵收高達土地出讓金20%的土地閒置費；及

監管概覽

- (d) 中央政府直轄市、計劃單列市、省會城市及房價過高的城市，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及能夠提供規定期間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，僅允許購買一套額外住房(含新建住房和二手住房)。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；及(iii)無法提供規定期間當地納稅證明或當地社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，須暫停在當地行政區域內向其售房。

於2013年2月，國務院辦公廳發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定如下：

- (a) 完善穩定房價工作責任制，相關措施包括要求國務院下屬相關部門加強對價格穩定性的監督及檢查。倘於其司法權區內的當地政府未能實施購房限制措施，省人民政府須與其進行約談；
- (b) 堅持抑制投資性購房者，相關措施包括持續實施及完善限購措施；利用稅收效應調整房地產價格，稅務部門及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。透過稅收徵管及房屋登記資料核實房屋價值的，應嚴格按轉讓所得20%的稅率計徵；
- (c) 增加對住宅型商業物業的土地供應，相關措施包括2013年住宅用地的土地供應總量原則上不得低於過去五年內的平均土地供應量；倘中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其開發需求；
- (d) 於2013年加快經濟適用房項目的規劃及建設、全面履行建設4.7百萬套房的任務及建設6.3百萬套新的經濟適用房項目；及
- (e) 加強市場監管及預期管理；加強對房地產開發企業信用的管理；研究建立住房和城市建設、發展改革、國土資源、財務、稅務、工商、統計及其他部門共享的信用管理系統；及時記錄並公佈房地產企業的違法行為。對於設置超高的預售商品房價格及不接受相關城市住房建設部門的指導價或未對商品房項目建立預售資金監管機制的企業，不得對其簽發預售許可證。倘房地產企業持有閒置土地或進行土地投機、搗盤惜售、哄抬房價等活動及其他違法行為，相關部門須建立聯動機制、加大查處力度。國土資源部須禁止該企業參加土地競標，金融機構不得向其發放新開發項目貸款，證券監管部門須暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門須禁止該等企業透過信託計劃融資。

環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律法規包括《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》、《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《國務院關於環境保護若干問題的決定》。根據該等法律法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響研究報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於該項目對環境的影響。此外，於物業開發項目竣工後，施工企業須向相關環保部門提交申請。相關環保部門亦將在項目交付至購房者前對項目進行檢驗，以確保符合適用環境標準及法規。

消防

若干法律法規訂明有關房地產開發消防的規定，包括《中華人民共和國消防法》及《建設工程消防監督管理規定》。根據該等法律法規，房地產項目於建設動工之前應就消防設計獲相關公安及消防部門批准或向該等部門進行備案且須進行消防竣工驗收。

物業管理企業

根據《物業管理條例》(於2003年9月施行，並於2007年8月修訂)的相關規定，從事物業管理業務的企業須建立資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》(於2004年5月施行，並於2007年11月修訂)的相關規定，新成立的物業服務企業須在其領取營業執照後30日內，透過向其業務註冊所在地的中央政府直轄市、設有特別開發區的城市的人民政府物業主管部門提交相關文件以申請資質。資質審查及法律部門應基於企業的實際情況批准及簽發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須根據其註冊資本、所僱傭的專業人員、所提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三等級。新設立的物業服務企業須被歸類為最低等級，有效期為一年。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》，倘新設立的物業服務企業未能於一年內提供物業服務，其資質即告失效；否則，物業服務企業可申請三級或更高等級資質的評估。

國務院建設部門負責一級物業服務企業資質證書的簽發和管理。省、自治區人民政府建設部門負責二級資質證書的簽發和管理。中央政府直轄市人民政府房地產建設部門負責

監管概覽

二級和三級資質證書的簽發和管理，並接受國務院建設部門的指導與監督。設有特別開發區的城市的房地產建設部門負責三級資質證書的簽發和管理，並接受國務院建設部門的指導與監督。

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以分別承接200,000平方米以下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(2015年修訂)》，物業管理服務業屬於允許外商投資的類別。

根據《中華人民共和國物權法》及《物業管理條例》的相關法規，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且該等業主獨佔的總建築面積不得少於物業總建築面積的一半。倘建設部門在業主於業主會議上聘請物業服務企業之前已選定物業服務企業，則應簽署初步物業管理合同。

停車場管理

公安部及建設部於1988年10月頒佈《停車場建設和管理暫行規定》，並於1989年1月實施該規定。上述規定允許對公共停車場及為若干人士預留且可用於服務一般車輛的停車場收取停車管理費。根據於2008年6月頒佈並於2008年8月實施的《成都市機動車停車場管理辦法》，已通過驗收檢測的公共停車場須於當地交通管理部門備案。就提供商業停車服務以換取利潤的停車場而言，公共停車場應就收費問題向價格管理部門申請並獲得批文，其後應根據有關批文收取停車服務費。

中國稅項

土地增值稅

根據國務院於1993年12月頒佈及於2011年1月修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則，**土地增值稅**適用於境內及境外投資者(不論其為企業實體或個人)。土地增值稅須於增值時繳付，即經扣除各項指定項目後銷售所得款項的結餘。土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率扣除。除上述扣減外，房地產開發商享有一項額外扣減，該扣減相等於就收購土地使用權的付款以及土地開發及建設新樓宇或相關設施之成本的20%。倘

監管概覽

納稅人建設普通住宅公寓且增值金額未超過中國法律所容許扣除項目金額的20%，可豁免繳納土地增值稅。然而，倘增值金額超過20%的可扣減項目金額，則不適用免徵，而納稅人須就計及可扣除項目後的全部增值金額繳納土地增值稅。可扣除項目包括以下各項：

- (a) 就取得土地使用權所支付的金額；
- (b) 開發土地的成本及開支；
- (c) 新建樓宇及配套設施的建築成本及開支，或二手物業及樓宇的經評估價值；
- (d) 與轉讓房地產有關的稅項；及
- (e) 財政部規定的其他扣除項目。

增值價值(即上述結餘)按介乎30%至60%的遞增稅率徵收土地增值稅。

增值價值	稅率
	(%)
不超過可扣減項目50%的部分	30
超過可扣減項目50%但不超過100%的部分.....	40
超過可扣減項目100%但不超過200%的部分.....	50
超過可扣減項目200%的部分.....	60

倘納稅人興建普通標準住宅公寓且增值金額不超過中國法律所准許的20%可扣減金額，則可免繳土地增值稅。

於2006年12月，國家稅務總局頒佈《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》，該通知於2007年2月生效。根據該通知，土地增值稅應以相關部門批准的物業開發項目為單位進行結算。就分階段開發的項目而言，土地增值稅應根據項目的各個階段進行結算。

中國契稅

根據國務院於1997年10月頒佈及生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接受土地使用權及樓宇所有權轉讓的實體及個人。轉讓土地使用權及樓宇所有權是指下列行為：

- (a) 國有土地使用權出讓；
- (b) 土地使用權轉讓，包括透過出售、贈與及交換進行轉讓(不包括農村集體所有土地管理承包權的轉讓)；
- (c) 房屋買賣；

監管概覽

(d) 房屋贈與；及

(e) 房屋交換。

根據財政部於1997年10月頒佈的《中華人民共和國契稅暫行條例細則》，對中國境內土地使用權及／或物業所有權的受讓人徵收契稅。

契稅稅率介乎3%至5%，由中國的省、自治區或直轄市政府機關按照各地區相關物業的實際情況確定，並向財政部及國家稅務總局備案。

凡屬下列情況者，可減徵或免徵契稅：

- (a) 國家機關、事業單位、社會團體及軍事單位承受土地及房屋，用於辦公、教學、醫療、科研及軍事設施的，免徵契稅；
- (b) 城鎮職工按有關法律法規規定首次購買國有住房的，免徵契稅；
- (c) 因不可抗力令住房滅失而重新購買住房的，經批准後酌情准予減徵或者免徵；及
- (d) 財政部規定的其他任何減徵或免徵情況。

如有關土地或房屋及用途改變不再屬於上述範圍，則不可減徵或免徵契稅，同時須按減徵或免徵稅款的相同金額補繳契稅。

於2010年9月29日，財政部、建設部及國家稅務總局發佈《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》，通知規定，對首次購買建築面積少於90平方米普通住宅物業作為家庭唯一住房的個人買家，按減至1%的稅率徵收契稅。

於2016年2月，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部發佈《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》。根據該通知，對個人購買家庭（家庭成員包括購房者、配偶及未成年子女）唯一住房，面積為90平方米或以下的，按1%的已扣減稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，按1.5%的已扣減稅率徵收契稅。此外，除北京、上海、廣州及深圳外，該通知規定，對個人購買第二套家庭住房以改善居住條件，面積為90平方米或以下的，按1%的已扣減稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，按2%的已扣減稅率徵收契稅。

房產稅

於2009年1月1日前，對在中國從事房地產開發及投資業務的企業實行兩種平行稅制。本地企業、組織及個人適用的房產稅根據有關房產所在位置按房產原賬面值扣除10%至30%

監管概覽

後所得餘額計算，稅率為1.2%，或根據國務院於1986年9月15日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按有關房產租金收入計算，稅率為12%。外商投資企業、外國企業及海外個體則須就其於中國城鎮地區持有的土地及樓宇支付城市房地產稅。根據國務院於1951年8月8日頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，城市房地產稅按物業標準價格計算，每年稅率為1.5%，或按租金收入計算，每年稅率為15%。

根據於2008年12月31日頒佈的《中華人民共和國國務院令2008第546號》，國務院廢除城市房地產稅以統一兩種平行房產稅制。自2009年1月1日起，所有於中國持有或使用房地產的企業、組織及個體須按國務院於1986年9月15日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》所述計算方法繳納房產稅。

增值稅與營業稅

根據於1994年1月1日生效並隨後於2008年11月10日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及其實施細則，所有於中國境內提供應稅勞務、轉讓無形資產或銷售不動產的單位及個人須繳納營業稅。

於2016年3月23日，國務院頒佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，其於2016年5月1日起生效。根據此通知，經國務院批准，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據於2016年5月1日生效的《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》，在中國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人須繳納增值稅，不繳納營業稅。

於2017年11月，國務院頒令，發佈修改先前增值稅暫行條例及廢止營業稅的通知。根據新規定，在中華人民共和國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務、銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當依照法律法規繳納增值稅。

B. 英格蘭及威爾土地產業監管概覽

物業所有權

土地擁有權不論屬於個人或公司實體，概無國籍限制。

監管概覽

在英格蘭及威爾士，物業可以兩種方式持有，即永久業權及租賃業權：

- (a) 永久業權即房地產持有人對土地權益擁有絕對擁有權。
- (b) 租賃業權則指房地產持有人擁有對土地權益的佔有及使用權而非土地絕對擁有權。永久業權權益由業主或出租人保留，彼等授出永久業權土地租約或出租予租賃業權人士。租賃業權人士稱為租戶或承租人。

永久業權當中可授出多層租賃業權，從而衍生一系列租約。例如，永久業權持有人可授出總租約予總租戶，而總租戶可授出分租約予分租戶，而分租戶可授出再分租約予再分租戶，以此類推。

在非常罕有的情況下，英國政府可根據強制購買令透過向房地產擁有人支付適當金額作為賠償的方式佔用位於英格蘭或威爾士的物業。

土地註冊及登記

英格蘭及威爾士之土地註冊制度由準官方機構土地註冊處管理，其於英格蘭及威爾士設有地區辦事處，並根據英國政府授予的法定權力運作。

任何帶有獨立法人特質的人士或實體均可於英格蘭及威爾士註冊成為登記產權的業主，個人登記產權可獲授土地的永久業權權益及七年或以上的租賃業權權益。

永久業權的轉讓、七年或以上租約的交易，及所有有關土地之財務費用均須登記，以便可全面執行。可予註冊的其他產權及權益包括土地權、限制性契諾、地役權、期權及出售合同。

由於土地登記簿開放受公眾監督，因而土地註冊處不再發放正式業權契據。因此，土地註冊處的記錄被視為擁有權的充足證明。申請後，土地註冊處將發佈任何有關物業記錄的正式文件。該等正式文件由以下各項組成：

- (a) 產權登記簿記述物業及任何從屬權利。
- (b) 業主登記簿顯示註冊業主的姓名及地址。
- (c) 押記登記簿顯示可能影響物業的任何產權負擔(包括抵押貸款)。倘物業屬可登記租賃，則有關租賃一般列於押記登記簿的組成部分租賃明細表。
- (d) 文件計劃顯示物業的位置及界限，一般以紅色標記邊界。

登記產權分為以下兩大類：

- (a) 絕對產權為產權的最佳形式且適用於絕大部分登記產權。

監管概覽

- (b) 佔有業權暗指向土地註冊處申請後，儘管事實上申請人實際佔有或擁有相關土地，但申請人無法追溯相關物業的合意文件或所有權文件。

除以上產權形式外，租賃業權土地亦有一個額外類別，稱「優租賃業權」產權。一般當租戶申請人無法追溯租賃永久產權源自何處，則授出該產權形式。

第三方亦可在未經相關產權登記業主同意的情況下，針對有關登記產權註冊若干通知。該等通知常用於保護認為彼等於物業或出售所得款項中擁有權益的第三方。

土地印花稅

土地印花稅為於收購「應徵稅權益」而就土地向承讓人(即授出商業租約的租戶或轉讓永久業權的買方)徵收的強制性稅項。無論承讓人稅收居所為何處，均須支付土地印花稅。

應付HM Revenue & Customs (「HMRC」) 土地印花稅

土地印花稅乃參考承讓人所支付的「應徵稅對價」數額或價值(包括任何應付對價增值稅)徵收。繳付土地印花稅的義務可在若干情況下產生，即使轉讓人與承讓人之間並無貨幣價值傳遞對價，在此情況下，交易的應徵稅對價將被視為所買權益的市值。

承讓人必須於交易「生效日期」(儘管該日期可能會有所不同，但通常為轉讓租約或契據日期)30日內遞交土地交易回執。承讓人可使用HMRC土地印花稅計算器(網上可獲得)計算應付土地印花稅。

商業租約授權的土地印花稅

倘存在租約項下應付租金對價，土地印花稅按租期內應付租金(包括增值稅(如需支付))的淨現值徵收。淨現值為日後將根據租約支付的租金現值。租約的每年應付租金(包括第一年應付租金)所適用貼現率為3.5%，以反映日後應收租金價值低於今日已收租金價值的事實。

就商業物業而言，淨現值按以下稅率徵收土地印花稅。由於使用「片式系統」，故首150,000英鎊按0%的稅率徵收土地印花稅。因此，倘淨現值為200,000英鎊，則應付稅款為500英鎊，即50,000英鎊(150,000英鎊至200,000英鎊)的1%。

淨現值	稅率
0英鎊至150,000英鎊	0%
超過150,000英鎊但少於5百萬英鎊	1%
超過5百萬英鎊	2%

倘租約保留一次性預付金額(溢價)的支付方式，則土地印花稅亦對溢價徵收，但徵收稅率不同。

購買永久業權土地的土地印花稅

就轉讓永久業權土地而言，應徵稅對價為以貨幣或貨幣價值（包括增值稅（如需支付））支付的任何對價。應徵稅對價亦可能包括與轉讓有關的任何服務義務及土地上方任何固著物的市值。

購買非住宅或混合用途永久業權物業的土地印花稅亦使用「片式系統」按以下稅率徵收。例如，倘支付的應付對價為300,000英鎊，則應付的土地印花稅將為4,500英鎊，包括(i)首150,000英鎊的0%；(ii)100,000英鎊（150,000英鎊至250,000英鎊）的2%，即2,000英鎊；及(iii)50,000英鎊（250,000英鎊至300,000英鎊）的5%，即2,500英鎊。

應徵稅對價	稅率
0英鎊至150,000英鎊	0%
超過150,000英鎊但少於250,000英鎊	2%
超過250,000英鎊	5%

請注意：住宅物業交易所適用的土地印花稅稅率有所不同。

租約形式

商業租約條文一般不受規管且可自由磋商。然而，商業租約具有廣泛公認版式，且多項建議使用若干標準條文的行業指引已經頒佈。

日期為2006年6月19日或之後且獲授租期超過七年的租約於租約前文必須載有若干土地註冊處規例。向土地註冊處遞交並未載有該等完整規例的租約可能導致租戶註冊租約的申請遭拒或租約中所載權利的註冊不完整。

《英格蘭及威爾士商業處所租賃守則》(2007年版)（「守則」）載有擬用作租約磋商清單的相關聲明。儘管合規與否屬自願，但實際上多數業主更願意訂立大致遵循守則的租約。守則涵蓋以下方面：

- (a) 租期時長及解約條款；
- (b) 租金調整；
- (c) 轉租及分租；
- (d) 服務費；
- (e) 維修；
- (f) 變動及更改用途；
- (g) 保險；及
- (h) 持續管理。

監管概覽

儘管租期不可為無限期，但租約可獲授最長期限並無明文規定。大部分商業租約租期為5至15年。然而，部分行業(如休閒業)的租期長達35年屬常態。

延長或重續租約

根據《業主與租戶法令》(1954年) (「**1954年法令**」) 的規定，英格蘭及威爾士的商業或經營租約租戶享有「保有權保障」，即有權在初始租約授出期限結束時要求重續租約。

各方可自由磋商重續租約之條款。然而，倘未能協定重續租約之租金、租期或任何其他條款，任何一方均可向法院提出申請。法院有權命令授出新租約及酌情決定租約條款，並考慮在所有情況下均屬合理。法院通常會按與原租約大致相同之條款指示以租約授出之時的當前市場租金重續租約，租期最長為15年。

業主可以反對重續，惟必須向法院證明，令法院信納根據若干法定例外情況(例如業主擬於租期完結時拆卸或重建物業或作自身業務用途佔用物業)，有關重續不應獲批。

或者，租約各方可協定剔除《1954年法令》所賦予的保有權保障擔保。倘協定剔除有關擔保，業主並無責任重續租約，租約將在租期結束時屆滿。

根據《1954年法令》，只要各方並無剔除任何重續租約中《1954年法令》項下之法定權利，商業租約可無限次續約。

終止租約

租約各方可磋商正式中斷或終止租約項下之權利，而該等權利可屬於雙方或其中一方。在無任何終止租約之合同權利的情況下，原則上，租戶將無法在合同期限之前終止租約。然而，租戶可以接觸業主磋商，透過向業主支付一筆過費用以放棄租約，使租約在租期屆滿前結束。

在相關租約的條款規限下，倘租戶違反契諾或租戶破產時，業主可終止或沒收租約。租約可依正式程序終止，租戶或任何其他有關人士(例如分租戶或承按人)均可向法院申請免除沒收租約。就有關申請而言，法院在決定是否授予有關寬免時，會考慮各方之狀況及商業利益。

租金支付及租金調整

租金通常就相關付款期向租戶出具發票的方式收取。租約各方可自由以英鎊之外的貨幣設定租金，但有關安排並不常見。通常而言，租金按季度於英國的一般季度結算日3月24日、6月24日、9月29日及12月25日提前支付。然而，各方可自由磋商於不同時間支付租金。

於一般商業租約中，租金每五年按僅上調基準定期調整，這意味著過往租金永遠不會少於租期開始時所協定者。

監管概覽

通常而言，相關租金調整乃按自由市場基準進行並附帶若干協定假設及忽略事項。然而，近年來，固定租金上調，或固定租金或調整時的自由市場租金中較高者可能上調（通常與零售物價指數掛鈎）。目前，在商業租約的租金上調範圍方面並無任何限制。

租賃轉讓

租戶能否轉讓或轉租租賃通常有非常詳細的規定，但完全禁止有關轉讓及轉租的規定並不常見。

業主於考慮租戶轉讓或轉租租賃的請求時須合理行事，不得無理由拒絕或延遲同意相關請求。法令明文規定，倘租戶認為業主不合理拒絕同意或已不合理延遲授出同意，租戶有權向法院提出申請。

損壞或破壞租賃處所

儘管此為業主與租戶之間的協商事宜，但租約通常規定，倘處所因「受保風險」（即業主已就其投保的風險）而遭受嚴重損壞或破壞，則租戶將獲免除支付最多三年租金的義務，在此期間，業主須重建或恢復相關處所以使租戶能重新居住。因此，業主通常會投購租金損失保險，保險費由租戶作為服務費的一部分予以支付。

在業主無法於協定期限後重建相關處所的情況下，各方通常可以向另一方發出通知的方式終止租約。

租約通常對損壞由「未受保風險」（即業主並未就其投保的風險）造成的情況並無規定，各方須商議解決路徑。建議各方於租約開始時解決未受保風險問題，倘因未受保風險而造成損壞，應終止租約，除非業主通知租戶其擬於規定的三年期間內重建或恢復處所，倘業主作出如此選擇，則租約繼續，而租戶無須支付任何租金。

業主通常負責為租賃處所投保並自租戶收回相關成本作為部分服務費。

規劃問題

土地開發及監管主要由法定立法機構規管，法定立法機構進而授予各類團體相關權限以授出開發土地許可。

在土地開發的情況下，儘管存在監督大型基礎設施類工程的獨立中央政府機構，但有權監管開發的主體為相關區域的當地規劃部門（通常為當地區議會）。在倫敦，大倫敦政府及市長辦公室亦在「潛在戰略意義」開發方面發揮著支配性作用。

建造物業或以特定方式使用土地所需的主要許可為規劃許可（如上所述，通常由當地規劃部門就相關物業作出授權）。事實上，所有建築工作均須取得建造監管同意函，而這亦由當地相關部門控制。

監管概覽

佔用者將物業用作特別用途亦可能須取得進一步許可。具體而言，將物業用於出售酒類或作為餐廳營運通常須取得許可證及／或餐廳執照，並可能須取得食品衛生許可證。

租金收入以及物業收購及出售方面的稅制

商業物業有關稅制載列如下：

- 租金收入：非英國境內企業須按扣除可扣稅開支後租金收入20%的稅率繳納英國所得稅。租戶須預扣其毛租金的20%。租戶或代理將向英國稅務局(HMRC)繳納稅項。非英國境內企業可根據非居民業主計劃向HMRC申請收取租金而不收預扣稅，但在此情況下，該企業仍須就淨租金收入應付的所得稅提交所得稅申報表；

自2020年4月起，租金收入的稅制將會變更，將按企業稅制對非英國境內企業的租金收入進行徵稅。企業稅制下的當前稅率為19%，但計劃於2020年下調至17%。該變動將意味著適用於(a)可從應課稅收入中扣除的利息金額；及(b)虧損抵銷及結轉的企業稅收規定將按適用於英國境內企業的方式應用於非英國境內企業；

- 物業收購：收購商業物業按遞增稅率繳納土地印花稅，稅率取決於對價金額：

對價金額	土地印花稅 稅率(%)
不超過150,000英鎊	0
超過150,000英鎊但不超過250,000英鎊	2
超過250,000英鎊	5

自其他集團成員公司所作收購等可獲減免；

- 物業出售：非英國境內企業直接或間接出售商業物業無須繳納資本利得稅或企業稅。

自2019年4月1日起，物業出售稅將會變更，自2019年4月1日起價值增加部分收益將須繳納企業稅。直接銷售物業及出售非境內企業於其中擁有25%或以上權益之「名下物業較多」之公司的股份將按此繳稅。

環境問題

監督環境監管問題的主體為環境署，儘管於某些情況下相關物業的當地區議會亦擁有監管權力。

規管與英格蘭及威爾士房地產有關之環境問題的主要法規為《環境保護法案》(1990年版)，該法案創立了有關受污染土地的管理制度。然而，仍有許多其他處理土地具體問題的法規，該等法規或作為《環境保護法案》的補充，或以其自身權利創立獨立管理制度以應對如石棉、污染防治、垃圾、水污染、野生動植物及棲息地保護以及碳減排等問題。

監管概覽

《環境保護法案》(1990年版)項下的大原則是引起任何相關污染的人士對清除污染負有首要責任。然而，土地擁有人僅因持有土地所有權亦不時負有共存責任(倘未能發現實際污染者，有關責任會被強制執行)。因此，於英格蘭及威爾士收購物業時，幾乎總會被要求進行某些形式的環境風險評估，且於任何出售土地的合約中，均須載有適當的彌償。

一般而言，儘管對新樓宇的規定日益詳盡(透過建築監管制度強制執行)，但對現有樓宇仍無最低能效規定。於過去幾年亦引進立法，有關立法規定，須就任何交易型出售向購房者及／或租戶提供能效證書(列明樓宇的能效詳情)。然而，有關證書目前僅為『建議』性質，並未實際要求任何一方採取任何整改措施。

展望未來，英國政府致力在2018年4月1日前引進立法，以有效禁止授出不符合最低能效標準規定的商業或住宅物業租賃。該等標準預計將以樓宇能效證書中所記錄的評級作為參考。能效證書將詳述將樓宇能效提升至必需標準的必要改善措施。倘不合規，將會被罰款。

其他監管措施

在英格蘭及威爾士，對新建及現有樓宇環境可持續性的關注日益強烈。這一問題部分透過建築監管制度解決，要求不斷提高對建築施工過程中所用材料的考究程度；亦透過地方規劃當局引進使用可持續性評估作為其當地發展規劃制定的一部分解決。當地發展規劃可能要求若干類開發於取得規劃許可前進行環境影響評估，允許地方規劃當局實施緩解措施以確保遵守其可持續性發展議程。

於2013年1月，英國政府出台「綠色新政」倡議，該計劃允許物業擁有人為其物業的節能改善融資，還款不得超過計劃改善所產生的預期能源節約成本。法規規定業主須於出售或出租該物業時披露影響該物業的任何「綠色新政」詳情。未能披露可能導致綠色新政計劃取消及就該計劃還款。預計綠色新政的存在亦將影響受影響物業的任何租賃條款，考慮到降低能耗及成本的益處，預期租戶將還清綠色新政貸款。

此外，開發商將更需遵守多項強制及自願評估技術及準則或最終用戶可持續戰略以獲得規劃許可及項目資金。在英國，以上包括非住宅樓宇的《建築研究所環境評價法》、與住宅發展有關的強制性《可持續住宅標準》以及《土木工程環境質量評估》及評估土木工程及公共領域項目能效的獎勵計劃。

英格蘭及威爾士的商業物業管理

英格蘭及威爾士測量師的首要專業及管理機構為皇家特許測量師學會。

於2011年，皇家特許測量師學會發佈其第二版實踐標準指南，題為「英格蘭及威爾士商業物業管理」(「指南」)

指南旨在為商務樓管理提供「最佳實踐」建議，尤其關注以下方面：

- (a) 商務樓管理
- (b) 收入與支出的輸送及控制
- (c) 相關風險最小化

除指南外，皇家特許測量師學會亦發佈其他補充指南，補充如下：

- (a) 皇家特許測量師學會實踐準則：*商業物業服務費第二版* (2011年)
- (b) 皇家特許測量師學會資料文件：*管理多功能發展區* (2009年)
- (c) 皇家特許測量師學會資料文件：*商業物業移交程序* (2011年)
- (d) 皇家特許測量師學會指南手冊：*商業物業經理投保* (2011年)

每一份該等出版物均為彼等各自標的事項提供最佳實踐建議。

儘管在行使管理職能時存在一些與健康及安全合規以及反腐敗法等有關的相關法例條文，商業物業管理的規管框架主要是遵守專業機構標準及最佳實踐指導。

英格蘭及威爾士的住宅物業管理

與商業物業管理相比，管理住宅物業，尤其是有關服務費支出受到嚴格管控，意在為住宅租戶提供重要法律保障。

再者，皇家特許測量師學會已於「《皇家特許測量師學會英國住宅物業標準》(第5版)」中就住宅物業管理發佈具體指引。該指引自2011年發佈以來已更新增編兩次，最後一次乃於2013年6月。

《皇家特許測量師學會英國住宅物業標準》第8節涵蓋住宅物業管理及經營，長達134頁。

作為保護住宅租戶的一般立法宗旨的一部分，應注意的是，住宅租戶在若干情況下可行使法定「管理權」，該權利賦予租戶團體(而非業主及其所選管理代理)若干功能及決策權。

英格蘭及威爾士的專業機構

請注意，皇家特許測量師學會並非英格蘭及威爾士有關物業管理的唯一專業機構或組織。其他包括：

- (a) Association of Residential Letting Agents；
- (b) National Association of Estate Agents；
- (c) Association of Residential Managing Agents；及
- (d) National Federation of Property Professionals。

上述各機構均支持及認可《皇家特許測量師學會英國住宅物業標準》。