

A. 中國房地產業監管概覽

(a) 中國土地制度

中國所有土地均為國家所有或集體所有，視乎土地位置而定。城鎮市區的所有土地均為國家所有，而除非法律另有規定，城鎮郊區的所有土地以及所有農村土地均為集體所有。根據法律規定，國家有權為公共利益而按補償收回或徵用土地所有權或土地使用權。

儘管中國的所有土地均為國家或集體所有，個人、企業及其他機構仍獲准持有、租賃及開發已獲授土地使用權的土地。

(b) 國家法規

於一九八八年四月，全國人民代表大會（「全國人大」）修訂中國憲法，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」）作出修訂，准許有償轉讓土地使用權。根據於一九九九年一月生效的土地管理法，擬使用國有土地的建設實體可取得權利透過受讓土地使用權或在中國政府批准下劃撥土地而使用國有土地。於二零零四年八月二十八日，土地管理法作出修訂，准許國家為公共利益收回或徵用土地。

根據國務院按土地管理法為基準於一九九八年十二月二十七日頒布及於一九九九年一月一日生效（分別於二零一一年一月八日及二零一四年七月二十九日修訂）的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，國家實行一套土地登記及發出土地登記證的制度。依法登記的土地所有權及土地使用權均受到法律保障。

根據於一九九零年五月頒布的《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」），縣級或以上地方政府有權根據土地使用權出讓合同，在土地使用者的支付土地出讓金後，於指定期限內向該土地使用者出讓作指定用途的土地使用權。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權出讓最長年期視乎土地用途而定，一般如下：

土地用途	最長年期
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科學、技術、文化、公共衛生或體育	50
綜合用途或其他	50

根據出讓和轉讓暫行條例，除非法律另有規定，所有國內及外國企業均可取得土地使用權。在土地出讓期限屆滿前，國家不得提前收回依法獲得的土地使用權，惟在特殊情況下基於公共利益，國家須提前收回土地除外，此情況下國家將支付補償。土地受讓人可以合法就尚餘出讓期限將其土地使用權轉讓、抵押或租賃予第三方。

根據合同條款悉數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理局申請土地使用證。按照於二零零七年三月十六日頒布及於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，作住宅用地的土地使用權期限將於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權期限則按照當時生效的房產法律續期。此外，倘在相關土地使用權期限內國家就公共利益收回土地，則將會向該土地上房屋及其他房地產擁有人支付補償，並退回相關土地出讓金。

出讓期限屆滿後，就出讓土地使用權簽立新合同及支付出讓金後方可續期。倘出讓期限未獲續期，則相關土地使用權及在該土地上建立的任何房屋的所有權將歸還國家所有而毋須作出補償。

(c) 出讓

中國法律將土地所有權及土地使用權進行了區分。國家可向個人或實體出讓土地使用權，給予該等個人或實體獨有權利，可在特定期間使用一幅土地作特定用途，但須符合其他可能規定的條款及條件。出讓土地使用權時必須支付出讓金。就一幅土地所出讓的土地使用權的最長期限取決於該土地的用途。誠如上文所述，有關法規所規定的最長期限視乎土地用途而定介乎40年至70年不等。

按照國土資源部於二零零二年五月九日頒布及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》，以及於一九九五年一月一日頒布及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、娛樂和豪宅物業等用地必須以招標、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布及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、商品房開發用途的土地以及吸引兩名以上申請人的土地必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

國土資源局於二零一一年五月十一日頒布《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，訂明了(其中包括)(i)善用透過土地招拍掛出讓政策的調控作用；(ii)改善住房用地的招拍掛制度的透明度；(iii)調整及改善土地招拍掛出讓政策，包括(a)對住房或土地價格，以及以掛牌或拍賣方式出讓政策相關住房用地的限制；(b)對獲分配保障性住房的建築面積（「**建築面積**」），以及以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地的限制；及(c)對土地發展及應用情況以及土地出讓價格實施全面評估；及確定透過招標方式取得確定土地使用權；(iv)推廣網上進行土地使用權出讓，例如在主管機關的網頁刊登出讓公告；安排網上報價及拍賣以釐定中標者；及(v)對土地招拍掛出讓合同作出增補及修改。

根據《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機關（「**出讓人**」）發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構（無論是指定或其他情況）參與特定地塊的土地使用權投標，提交投標文件供招標評估委員會評審，並根據在招標公告所註明時間及地點進行的投標結果確定土地使用者。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，而根據掛牌公告，土地出讓條件將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
者。有關程序如下：

- (i) 市、縣政府土地部門在投標、拍賣或者掛牌開始日前最少20日刊發公告。公告應包括(但不限於)有關地塊的基本資料、投標人、競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法，以及競買保證金等；
- (ii) 出讓人對投標人或競買人進行資格審查，並通知符合招標拍賣掛牌公告規定條件的申請人參加招標拍賣掛牌活動；
- (iii) 進行招標、拍賣或者掛牌確定中標人或競得人後，出讓人繼而應與中標人或競得人簽訂確認書。出讓人須退還其他申請人支付的保證金；
- (iv) 中標人或競得人應按照確認書所訂時間、地點，與出讓人簽訂土地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的保證金，將視作國有土地使用權出讓金一部分；及
- (v) 中標人或競得人支付出讓金後，申請辦理土地登記，縣級或以上的主管政府繼而發出《土地使用證》。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步規定，中標人或競得人必須按照國有建設用地使用權出讓合同在支付全部出讓金後申請辦理土地登記，方可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，其將不會獲發國有建設用地使用權證。不得按出讓金支付比例分割發放國有建設用地使用權證。

於二零零三年六月，中國國土資源部頒布《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘同一地塊只有一名意向用地者，則可以協議方式出讓土地使用權(不包括用作商業、旅遊、娛樂及商品房等業務用途的土地使用權)。當地土地部門及城市規劃局等其他政府部門須制定有關具體位置、界

限、用途、面積、年限、使用條件、規劃及設計條件等計劃，並且建議不低於國家規定最低價的土地出讓金，以及提呈有關計劃及建議土地出讓金予相關政府批准。其後，地方土地部門及該有意用地者將按照上述計劃及建議出讓金協商及訂立出讓合同。若有兩名或以上實體有意取得建議出讓的土地使用權，則應以招標、拍賣或掛牌方式出讓土地使用權。

於簽訂土地出讓合同後，受讓人須根據合同條款支付土地出讓金，合同將繼而在有關地方土地機關登記，以待發出土地使用證。受讓人可於出讓期限屆滿後申請續期。待有關地方土地機關批准後，將訂立新合同或修訂合同以延長土地出讓期限，並須支付經重新計算的土地出讓金。

為控制及方便辦理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，例如土地用途、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、呈交建築圖則及批文、建築竣工的最後限期、城市規劃規定、在支付土地出讓金及完成所規定的發展前對轉讓的限制以及違約的責任。倘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，須獲有關土地機關及有關城市規劃部門批准，且或需簽訂新的土地使用合同，並調整土地出讓金以反映新用途的增值。登記手續必須隨後立即辦理。市級土地資源管理部門應按照國家工商行政管理總局（「國家工商總局」）於二零零八年四月二十九日頒布及於二零零八年七月一日生效的《國有建設用地使用權出讓合同示範文本》訂立合同。

於二零一零年三月八日，國土資源部發出《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》。該通知規定，開發商必須於土地出讓合同簽訂後一個月內支付土地出讓金50%的首付款，並於一年內支付餘款。倘開發商訂立土地出讓合同但未有支付土地出讓金，則有關土地將被沒收。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒布並於頒布日期起生效的《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》，將嚴格控制豪華商品住房用地，停止批准興建別墅的土地使用權的申請。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布的《關於發布實施〈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》，批准出讓的住房項目面積不應超過(i)就小型城鎮而言，不超過七公頃；(ii)就中型城市而言，不超過14公頃；或(iii)就大型城市而言，不超過20公頃，容積率則不應低於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收購土地及融資的監管。根據該通知，土地資源部門將遏制在收購新土地時違反法規的企業。倘房地產開發企業參與土地的拍賣、發展及建造，其股東不得以不合法方式提供貸款、轉借、作出擔保及任何其他相關融資。商業銀行必須就向房地產企業作出的發展貸款實施貸款前檢測及貸款後管理。商業銀行亦不得向仍有任何閒置土地或參與土地投機活動的房地產開發企業就新發展項目授出貸款，而證券監管部門則須暫停批准其上市、再融資及重大資產重組。

(d) 轉讓

於國家批出特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲受讓土地使用權的一方可在國家授出的年期內，轉讓、租賃或抵押有關土地使用權。轉讓及租賃的區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，將該土地使用權轉歸受讓人。租賃則不涉及出租人將該等權利轉讓予承租人。此外，租賃有別於轉讓，並不涉及支付出讓金，而是一般須於租賃期間支付租金。倘未能遵守土地出讓合同有關規定期間及投資條件、土地發展及用途等規定，則不得轉讓、租賃或抵押土地使用權。此外，中國不同地方在轉讓、租賃或抵押有關土地使用權前所須達成的條件各有不同。

所有土地使用權的轉讓、抵押及租賃必須以一份在當地的相關市級或縣級土地機關登記的書面合同作為憑證。轉讓土地使用權時，視乎交易性

質而定，涉及原由國家授出的土地使用權的合同當中所載所有權利及責任，將被視作該項轉讓的條款及條件一部分。

根據城市房地產法第38條，並未登記且並未依法取得產權證書的房地產，不得轉讓。根據城市房地產法第39條，倘土地使用權以出讓方式取得，土地使用權必須在符合下列條件後方可轉讓：(i)必須已根據土地出讓合同悉數支付土地使用權出讓金，並且已取得土地使用證；(ii)必須根據土地出讓合同的條款已作出投資或已開發，其中包括必須已作出或已完成開發投資總額的25%以上；及倘開發或投資涉及大幅土地，則須已達成用作工業或其他建築用地的條件。

(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(「中國人民銀行」)於二零零七年十一月十九日頒布的《土地儲備管理辦法》，土地儲備機構為隸屬土地管理局的個別法律實體，及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)政府透過行使優先購買權取得的土地；(iv)已完成更改用途及徵用程序的農業用地；及(v)其他依法取得的土地。

倘徵用土地的目的為作城市改造，當地土地資源管理部門應向主管政府申請批准及向被徵用土地使用權的擁有人支付補償。土地儲備機關亦可透過協商自土地使用權擁有人購買相關土地，於此情況下則須與該擁有人訂立土地使用權購買合同，而補償金額應由土地儲備機關與土地使用者按土地的評估價值協商釐定，並經國有土地資源管理部門、金融機關及當地規定的其他機關批准。

經國有土地資源管理機關批准後，土地儲備機關便有權就土地儲備進行如初步發展、保護、管理、暫定用途及融資等活動以及實行初步發展。初步發展後，儲備中的相關土地便可納入地方土地供應。

(f) 終止

土地使用權在土地出讓合同訂明的出讓期限屆滿後及國家收回該使用權後終止。

國家一般不會在出讓期限屆滿前收回土地使用權，倘在出讓期限屆滿前基於公共利益等特別原因收回土地使用權，國家必須考慮相關情況及使用已使用土地使用權的期間，向土地使用者提供適當補償。

倘土地使用權期限不獲續期，於屆滿後，土地使用權及建於土地上的相關房屋及其他附建物的所有權可由國家無償充公。土地使用者須根據《土地管理法實施條例》及其他相關條例採取行動交出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》，住房用地的土地使用權期限將於屆滿時自動續期。其他用地的土地使用權期限續期情況則按當前生效的相關法律處理。

土地使用者可申請延續土地使用權及(倘申請獲批准)該土地使用者須簽訂新的土地出讓合同、支付土地出讓金及為已續期的出讓辦理所需登記。

(g) 業權文件

在中國，房地產須辦理兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者發出土地使用證，此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或租賃的土地使用權的憑證。房屋登記是向業主發出房地產權證，為業主獲取一幅土地上所興建房屋的房屋所有權的憑證。根據國土資源部於二零零七年十二月三十日頒布及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布及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房屋所有權均獲法律保障。根據國務院於二零一四年十一月二十四日頒布及於二零一五年三月一日實施的《不動產登記暫行條例》，國家對房地產實行統一登記制度。

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，上述制度維持獨立。然而，在上海等若干城市，兩項制度已合併，並發出單一綜合的房地產及土地使用證，作為擁有土地使用權以及在該幅土地上所興建房屋的所有權的憑證。

(h) 成立房地產開發企業

根據城市房地產法的規定，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布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**」）的規定，除有關成立企業的規定外，從事房地產開發的企業必須符合下列規定：(i)擁有人民幣100萬元或以上的註冊資本及(ii)聘有四名或以上持有相關資格證書的全職房地產專業或建築工程專業技術人員，以及兩名或以上持有相關資格證書的全職會計人員。省、自治區或直轄市的地方政府可以根據當地情況，對房地產開發商的註冊資本和專業人員施行較前述條件更加嚴格的規定。

房地產開發商若成立房地產開發企業，須向縣級或以上工商行政管理局申請登記。房地產開發商自獲取營業執照之日起30日內，必須向登記機關所在地的房地產開發機關申報其成立。

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**」）、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（「**國家外匯管理局**」）聯合頒布了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，規定(i)境外機構和個人在中國投資購買非自用房地產，應按照適用中國法律申請成立外商投資房地產企業（「**外商投資房地產企業**」），且經有關政府機關批准並辦理有關登記後，僅可按照核准的經營範圍從事業務；(ii)外商投資房地產企業所投資總額為1,000萬美元或以上的，註冊資本不得低於投資總額的50%。外商投資房地產企業所投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本則按國家工商總局於一九八七年二月十七日頒布的《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》現行規定執行；(iii)新成立的外商投資房地產企業僅可取得一年期批准證書和營業執照。企業付清土地的土地使用權出讓金後，可向有關政府部門遞交土地使用證，領取正式的批准證書和營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權或項目轉讓，以及外國投資者併購國內房地產企業，必須先經主管商務機關批准。投資者須向相關商務機關提交確定其將履行土地出讓合同、建設用地規劃許可證、建設工程

規劃許可證等的保證函。此外，投資者亦須提交土地使用證，建設機關的變更備案證明，以及稅務機關出具已悉數繳納轉讓相關稅項的證明；(v)透過股權轉讓、收購中國投資者於合營公司的股權或其他方式併購國內房地產企業的外國投資者，須以自有資金單次(而非分期)支付全數購買金，並須確保按照適用中國法律妥善安置職工及處理銀行債務；(vi)外商投資房地產企業如未悉數繳付註冊資本，未取得國有土地使用證，或發展項目資本未達到項目投資總額35%，不得自國內或海外貸款人借款，國家外匯管理局不予批准任何海外貸款的結匯；(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固定回報或等同於固定回報的條款；及(viii)外國投資者在中國設立的分支、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外國個人可以購買位於中國的商品住房僅作自用或自住用途。香港、澳門及台灣居民和海外華僑可因應生活需要，在中國購買限定一定面積的商品住房作自住用途。

於二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合頒布《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》，就批准及監管外商投資房地產作出以下規定：

- (i) 嚴格控制外商於中國投資高檔房產；取得成立外商投資房地產企業的批准前，應先取得土地使用證及房屋所有權證，或應先簽訂取得土地使用權或房屋所有權的合同；
- (ii) 已成立的外商投資企業於擴展業務至房地產開發經營前須取得有關批准，已成立的外商投資房地產開發業務於從事新房地產開發項目前亦須取得新批准；
- (iii) 嚴格控制以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產業。外國投資者不得變更國內房地產開發企業的實際控制人以規避審批程序；
- (iv) 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式就固定投資回報作擔保；

- (v) 地方政府機關批准成立外商投資房地產企業，應適時根據適用法律向商務部備案；
- (vi) 外匯管理部門及獲批准從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年度檢查的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目的結售匯手續；及
- (vii) 地方機關如違規批准房地產企業的成立，(i) 商務部將予以查處糾正，及(ii) 外匯管理部門不予辦理其外匯登記手續。

於二零零八年六月十八日，商務部頒布《商務部關於做好外商投資房地產產業備案工作的通知》（「**第23號通知**」），規定登記文件在呈交商務部登記前須由商務部省級部門初步審核。根據第23號通知，商務部可抽查已登記的外商投資房地產企業。發現違反現有規定的企業，其外匯登記將作註銷，該企業的外商投資數字亦將由國家外匯管理局在接獲商務部通知後取消。

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發出《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，採納電子登記系統簡化登記程序，並集中於登記後管理工作。

(i) 房地產開發企業的資質

根據開發條例，房地產開發機關應考慮房地產開發商的資產、專業人員和經營業績，對其資質登記申請進行核定。房地產開發商在獲核定資質登記後方可進行房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒布的《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及銷售業務。國務院轄下建設機關負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方人民政府轄下房地產開發機關則負責地方房地產開發商的資質管理工作。

根據資質管理規定，房地產開發商分為四個等級。此外，實行分級審批的制度，其中：一級資質由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設機關初步審批，然後由國務院轄下建設機關最終審批；二級或以下資質開發商的審批辦法由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批機關發給相應等級的資質證書。

新成立的房地產開發商向房地產開發機關申報後，房地產開發機關將在收到上述申報後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》的有效期為一年，房地產開發機關可按開發商具體營運情況，延長有效期，惟不得超逾兩年。房地產開發企業在《暫定資質證書》到期前一個月內須向房地產開發機關申請核定資質等級。

此等證書必須每年續期。政府法規規定開發商在申領或重續資質證書前須符合所有法定要求。

倘目標公司未能滿足相關資質要求，通常會給予一段寬限期以糾正任何不合規行為，並可能被處以罰款人民幣50,000元至人民幣100,000元。相關目標公司若未能於寬限期內糾正不合規行為，可能會被吊銷資質證書及營業執照。

各資質等級的開發商只可在核准的經營範圍內從事房地產開發及銷售業務，不得越級進行業務。一級資質的房地產開發商進行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。二級或以下資質的房地產開發商可以承辦建築面積250,000平方米以下的建設項目，承辦業務的具體範圍須經有關省、自治區或直轄市的人民政府建設機關確定。

(j) 開發房地產項目

開發條例規定，房地產開發項目可在考慮土地利用總體規劃、年度建設用地計劃、適用城市區域計劃及房地產開發年度計劃後進行。該等項目

須根據有關規則經規劃管理機關批准，及列入固定資產投資年度計劃。

根據商務部及國家發改委於二零一五年三月聯合頒布及於二零一五年四月十日生效的《外商投資產業指導目錄(2015年修訂)》，興建及經營別墅屬禁止外商投資的行業類別。

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及投資總額(包括資本增加)少於1億美元的其他受限制項目須獲省級政府批准。

根據出讓和轉讓暫行條例，已採納了一套出讓及轉讓國有土地使用權利的制度。土地使用者的須向國家支付出讓價作為於一定期間受讓一幅土地的使用權利的代價，土地使用者可於使用期限內轉讓、出租、抵押或以其他商業方式使用該土地使用權。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產法，相關市或縣的地方政府轄下土地管理機關將與該土地使用者訂立出讓合同，以出讓該土地使用權。土地使用者須支付出讓合同所規定出讓價。悉數支付出讓價後，土地使用者須向土地管理機關登記，並申領土地使用證作為獲得土地使用權的證明。

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以採用劃撥方式取得的土地使用權外，擬作房地產開發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》及於二零零七年九月二十八日修訂及於二零零七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》以及中華人民共和國城市房地產法，在中國用作商業、旅遊、娛樂和商品住房等用地的國有土地使用權，必須由政府機關以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

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中，並定期送房地產開發機關存檔。

根據建設部於一九九二年十二月頒布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機關申請《建設用地規劃許可證》。

房地產開發商在取得建設用地規劃許可證後，根據規劃設計要求，對項目組織所需的勘察、規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案必須依據全國人大常委會於二零零七年十月頒布的《中華人民共和國城鄉規劃法》及城市規劃管理的有關地方法規履行報批手續，並向城市規劃機關申領建設工程規劃許可證。

因此，自二零零七年十一月一日起，物業開發商不得競投大片土地以及於支付部分款項後申請土地登記及土地使用證以進行開發，此舉曾屬中國多個城市的慣例。於二零零九年十一月十八日，財政部及國土資源部等五個政府機關發出《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規範土地出讓收支管理並遏止地價過度上漲。該通知特別規定物業開發商的首期付款不得少於土地出讓金的50%，且一般要求於一年內分期繳付餘款。根據中國國土資源部於二零一零年三月八日頒布的《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動工及竣工時，向國土資源部門書面申報。倘房地產開發商未於土地出讓合同規定的期限內動工或竣工，則須於該期間完結前15日內，向國土資源部門申報延遲原因。任何未作出申報的房地產開發商，將在最少一年內被禁止在中國購置土地。

(k) 房地產融資

近年來，中國政府頒布了多項規範房地產項目融資的規則和政策，或會限制外商房地產企業使用銀行貸款為物業項目融資的能力。

於二零零三年六月，中國人民銀行發出《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，以加強實行房地產業貸款的規定。有關措施：

- (i) 禁止中國商業銀行為支付土地出讓金提供融資；
- (ii) 限制中國商業銀行為發展豪宅物業和別墅提供融資；
- (iii) 禁止中國商業銀行向未取得相關土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證的房地產開發商或者撥作項目用途的內部資金低於該項目所需估計總投資的30%（其後根據中國銀監會於二零零四年八月三十日頒布的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》上調至35%）的房地產開發商發放項目貸款；及

禁止房地產開發商以自相關物業發展項目所在地以外的地區銀行取得的貸款融資物業開發。

於二零零三年八月十二日，國務院頒布了《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規管房地產市場的措施，包括但不限於加大歸集及發放住房公積金、完善房屋貸款的擔保及加強對房地產貸款的監管。該通知旨在為中國房地產市場長遠發展營造正面影響。

於二零零四年八月三十日，中國銀監會頒布了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，不得向未取得所需土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證的項目作出貸款。該指引亦規定，有關銀行貸款僅可向其物業開發項目總投資不少於35%是來自其內部資金的房地產開發商作出。此外，指引亦規定商業銀行須設立嚴格的批授貸款制度。

於二零零七年九月，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒布《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規範商業房地產的貸款管理。根據該通知，中國政府收緊了其對商業銀行對物業開發商發放貸款的控制，以避免該等銀行過度批授貸款。該通知強調，商業銀行不得向國家土地資源及

建設機關發現有囤積土地及房屋情況的物業發展商提供貸款。商業銀行亦禁止接納空置超過三年的商業物業作為貸款擔保。該通告實行措施：

- (i) 禁止商業銀行向項目內部資本金(所有者權益)比例低於35%或未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的項目發放貸款；
- (ii) 禁止商業銀行向房地產開發商發放僅用於支付土地出讓金的貸款；及
- (iii) 規定利用貸款購買的商業物業應為已竣工及通過相關竣工驗收的房屋。

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

- (i) 限制向物業開發商發放用於支付土地出讓金的貸款；
- (ii) 規定就土地儲備的擔保貸款而言，必須取得合法土地使用證，及貸款抵押比例不得超過抵押品估值的70%，且貸款期原則上不得超過兩年；
- (iii) 就(1)較土地出讓合同所註明開發動工日期延遲超過一年；(2)未有完成擬定項目最少三分之一；或(3)未有投資擬定項目投資總額最少四分之一的物業開發商而言，貸款應審慎作出或發放；
- (iv) 限制向土地閒置超過兩年的物業開發商作出貸款；及
- (v) 禁止接納閒置土地為貸款擔保。

根據國務院於二零零九年五月二十五日頒布的《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住房項目除外)的最低資本比例為30%。金融機構在提供信貸支持及服務時，應進行獨立評估，以防範金融風險，並參考國家頒布的資本金比率規定，以及借款人及項目的實際情況，對資金來源、投資回報及信貸風險進行全面審查及評估，自行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，國務院辦公廳頒布《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，據此，金融機構必須嚴格執行房地產項目內部資本金比例規定，嚴禁對不符合房地產開發相關信貸政策規定的房地產開發商或項目發放貸款。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，所有商業銀行必須停止就新發展項目發放貸款，並停止向任何尚有閒置土地、已變更土地用途及性質、已延遲物業項目動工或其建設完工的時間、已保留房屋單位作銷售用途或已違反任何法規的房地產開發商發放貸款

中國人民銀行及中國銀監會於二零一四年九月二十九日頒布《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，規定銀行業金融機構在計及風險因素的前提下必須合理地向誠信經營其物業發展的合資格房地產開發商分授信貸資源，以支持其完成具市場前景的物業項目合理融資需要。該通知亦規定擴大以市場主導的融資方法，支持合資格房地產開發商在銀行同業債券市場發行債務融資工具，以及積極穩步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布及於二零一二年六月一日修訂的《閒置土地處置辦法》，下列情況的土地可歸類為閒置土地：

- (i) 土地使用權出讓合同或劃撥決定中所註明期限後一年內尚未開展國有土地的開發建設；或
- (ii) 已動工開發建設閒置的國有土地但已動工開發建設的面積佔應動工開發建設的總面積不足三分之一，或已投資額佔投資總額不足25%，且在未經批准的情況下中止開發建設連續一年或以上。

倘開發動工時間的延遲因政府或自然災害產生，土地管理機關將與國有建設用地使用權持有人商討進行以下其中一項：

- (i) 延長開發動工的時限。政府及相關國有建設用地使用權持有人將訂立補充協議，並訂明開發動工及建設竣工的經修訂時限，以及違反該協議的責任。開發動工的時限不得延展至超過補充協議所訂明開發動工日期後一年；
- (ii) 變更土地用途及規劃條件。重訂相關土地用途程序及檢討土地出讓金，並按新土地用途及／或規劃條件收取或退回出讓金；
- (iii) 安排閒置土地供政府臨時使用。相關國有建設用地使用權持有人將於原定項目可作開發建設時恢復閒置土地的開發建設。臨時使用的時限不得超過有關臨時使用所訂開始日期起計兩年；
- (iv) 由政府支付補償收回該國有建設用地的使用權；
- (v) 以另一土地交換閒置土地。倘閒置土地的土地出讓金已悉數支付，項目融資已完成，而閒置情況是因計劃的合法變更，則政府可向相關國有建設用地使用權持有人提供另一價值及用途相同的國有建設用地作交換。國有建設用地使用權使有人及政府將訂立一份新土地出讓合同，當中註明土地乃提供作交換用途；及
- (vi) 相關市及縣級土地管理機關按實際情況決定的其他措施。

除上文(iv)項外，開發動工時限將按新協定或規定的時間重新計算。

國土資源部於二零零七年九月八日頒布了《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定對閒置土地徵收的附加費原則上須為土地出讓金的20%，及倘法律施行沒收措施，則將予嚴格執行。

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》，要求全面有效使用現有建設用地及保護耕地。該通知亦規定就任何閒置超過一年但少於兩年的土地按土地出讓金的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頒布的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源機關將加強對閒置土地的調查及處理。

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，將予查核房地產企業的資質證書及資金來源。倘房地產開發企業於獲提供土地後兩年仍未能取得建設許可證，有關土地將被沒收，假設有關土地最少已閒置一年，並將相應施加罰款。

(m) 拆遷

根據國務院頒布及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》（「徵收規則」）（取代於二零零一年六月十三日頒布的《城市房屋拆遷管理條例》），在國有土地上的房屋可就公共利益徵用，而在國有土地上被徵用房屋的擁有人有權獲得公平補償。倘依法徵用房屋，國有土地的相關使用權亦同時撤銷。有關補償方式、補償金額、支付條款及其他相關事宜的補償協議將由該等被徵用房屋擁有人與負責徵用的相關中國政府機關訂立。就被徵用房屋價值作出的賠償不得少於與被徵用房屋相似的物業於徵用該房屋的決定公布日期當日的市值。被徵用房屋的價值將由合資格的房地產價值評估機構按房屋徵用的評估措施作出評估。有關補償須於遷徙前支付。倘於時限內未能達成補償協議，有關市或縣政府可向負責房屋徵用的相關中國政府機關申請就補償作出行政決定，並在徵用地區內刊登政府公告。任何企業或個人一概不得以暴力、恐嚇或其他非法方式迫使被徵用房屋的擁有人遷徙。物業開發商不得參與遷徙安排。

(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布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》，開發商須於任何建設工程動工前向當地縣級以上政府建設機關申請領取施工許可證。

於二零零一年六月頒布的《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機構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應為五人以上單數。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最少人民幣200萬元或項目總投資最少人民幣3,000萬元的，開發商須就建設合同進行招標。

根據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布的《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》及建設部於二零一三年十二月二日頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發商須於房地產開發項目竣工後安排檢驗項目，並於驗收過程完成後15日內向項目所在當地縣級或以上人民政府房地產開發機關提呈工程竣工驗收報告存檔。

(o) 房屋質量保修

根據國務院於二零零零年一月三十日頒布的《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，並應就工程質量訂明保修範圍、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布的《房屋建築工程質量保修辦法》，在正常情況下，建築工程不同部分的最短保修期如下：

- (i) 地基基礎及主體結構工程，按項目設計文件規定的合理使用年限；
- (ii) 屋面防水工程、洗手間、房間和外牆面的防滲漏，為五年；
- (iii) 供熱與供冷系統，為兩個供暖期／供冷期；
- (iv) 電氣系統、給排水管道、設備安裝為兩年；及
- (v) 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協定。

(p) 房屋租賃

《城鎮土地條例》以及《房地產法》容許租賃已出讓的土地使用權及在該土地上興建的房屋或住房。租賃位於城市範圍的物業於二零一一年二月一日前受《城市房屋租賃管理辦法》及自二零一一年二月一日起受《商品房屋租賃管理辦法》（「租賃辦法」）所規管。租賃辦法允許物業擁有人將物業出租予他人作住宅或商業物業用途，惟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訂立訂明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，協議須在簽立後30天內，向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。在獲得業主同意下，租戶可向分租戶轉租或分租物業。此外，租賃辦法規定有關地方房地產管理機關進行租賃登記的更具體程序規則，進一步加強租賃的行政管理。

於二零零九年七月三十日，最高人民法院頒布《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生效。租賃解釋澄清，對於以房屋租賃合同未有登記為由而請

求確認合同無效的要求，法院不予支持。然而，倘合約方協定登記為房屋租賃合同有效性的先決條件，則以協議為準，除非一方已履行主要義務且獲另一方接受。

(q) 保險

中國有關法律、法規或政府規則並沒有全國性的強制條文，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布(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的保險費，以讓員工參加該項保險。另鼓勵建築企業購買意外傷亡保險及為從事危險業務的員工支付相關保險的保險費。

(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通過及於二零一四年四月二十四日修訂後於二零一五年一月一日起生效的《中華人民共和國環境保護法》，國務院環境保護行政主管部門制訂全國污染物排放標準。倘全國指引不足，中央政府直接轄下各省、自治區及直轄市的人民政府亦可為其省份或地區制訂有關排放污染物相較全國標準更為嚴謹的標準，並向國務院轄下環境保護主管部門呈報該等標準存檔。

國家實行污染物排放許可證管理制度。持有污染物排放許可證的公司獲准按照許可證當中註明的規定排放污染物；未能取得污染物排放許可證的公司則不得排放污染物。於籌備會對環境造成影響的相關開發及使用計劃以及建設項目時，須按照法規進行環境影響評估。任何未有依法進行環境影響評估的開發及使用計劃不得實行；任何未有依法進行環境影響評估的建設項目則不得動工。

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。為達到此目標，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生產、建設及其他活動

產生的廢氣、污水及廢渣、粉塵、放射性物質及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執行。

排放污染物的主要企業須按照相關國家規定及監察標準安裝及應用監察設備，確保該等監察設備正常運作，並保留原有監察記錄。該等公司及企業亦須如實披露主要污染物的名稱、該等污染物的排放方式、排放濃度、總排放量、任何超額排放量以及建設及運作污染防止及控制設施，並須受社會監督。倘其未有披露或未如實披露環境資料而違反法律，縣級或以上環境保護主管部門將指令其披露有關資料，並施加罰款及公布相關違法事宜。就法律規定出具環境影響報告的建設項目而言，發展商於籌備報告時應向可能受其影響的公眾作出披露及解釋，並徵詢其意見。

倘徵收環保稅項，則不會實施污染物排放費用。倘公司或企業非法排放污染物，其可被罰款及指令作出修正。倘公司或企業排放的污染物超出相關污染物排放標準或相關主要污染物總排放控制指標，縣級或以上環境保護主管部門可指令其採取如限制生產及中止生產以讓系統改善等措施；如屬嚴重個案，必須向具批准權限的人民政府作出申報要求其批准，且有關企業可被指令中止生產甚至關閉。

根據中國國家環境保護總局於二零零一年十二月二十七日頒布的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，每項竣工的建設項目均須由主管環保行政部門檢查，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布及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」），商品房的銷售可包括房屋竣工前或竣工後的銷售。

商品房預售許可證

任何商品房的預售必須按照建設部於一九九四年十一月十五日頒布及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」)進行。

預售辦法規定，任何商品房預售須按指定程序進行。倘房地產開發商擬預先銷售商品房，其須向房地產管理機關申請領取預售許可證。商品房的預售必須符合以下條件：

- (i) 相關土地出讓金須已悉數支付，並已取得土地使用證；
- (ii) 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
- (iii) 已投入項目投資總額25%或以上，且已正式確定施工進度以及竣工及交付日期。

預售商品房所得收益的監察

根據預售辦法及城市房地產法，預售商品房所得收益僅可用以撥付相關項目的物業發展成本。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部頒布《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) 未取得預售許可證的商品住房項目，房地產開發商不得進行任何預售活動，或以認購、預訂、排號、發放貴賓卡等方式向買家收取定金、預定款等費用，亦不得參與任何銷售展覽。如已取得預售許可證，房地產開發商須於十日內公布獲准同時全部出售的物業以及各物業的價格，並嚴格按所呈報及公布價格出售

該等物業。在初步業權登記前，房地產開發商不得向第三方銷售其為本身預留的物業；或協定退回購買價或租回物業等方式預售商品房，或進行任何虛假交易；

- (ii) 預售許可證的規模最低為一棟，不得分層、分單元進行預售；
- (iii) 房地產開發商須按照預售計劃銷售商品房。任何對預售計劃的大型改動須向主管機關申報，並作公布；
- (iv) 銷售商品房嚴格必須實際買家的名稱，認購後在無正式批准下不得對買家名稱作出任何變更。倘買家於認購後未有在時限內訂立預售合同，則預售將作撤銷，而有關物業可在撤銷後公開出售；及
- (v) 監察預售所得收益的機制將作改善。就已有監察預售所得款項制度的範疇而言，將採取措施提升該制度。就未有該等制度的範疇而言，須盡快制定有關監察預售所得收益的規例。所有預售商品房所得收益將存入存管賬戶，由相關監管機關監察及管理，以確保所得收益僅用作建設相關商品房。預售所得收益可按照建設進度作出分配，惟必須已預留足夠資金作相關項目的完工及交付。

商品房落成後的銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合以下條件方可作落成後銷售：

- (i) 提呈銷售落成後物業的房地產開發商具有營業執照及房地產開發商資質證書；
- (ii) 該開發商已取得土地使用證或其他土地使用批准文件；
- (iii) 該開發商已取得建設項目規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (iv) 有關商品房的建設已竣工、經過驗收為合格；

- (v) 物業的原有居民的遷徙工作已解決；
- (vi) 水、電、暖氣、燃氣及電訊供應以及其他必要配套設施和公共設施已接通備用，或已明確該等設施的建設時間表及交付日期；
及
- (vii) 物業管理計劃已完成。

根據國家發改委於二零一一年三月十六日頒布並於二零一一年五月一日起生效的《商品房銷售明碼標價規定》，房地產開發商就全新及二手商品房而言均須明確清晰標價。該等規定要求房地產開發商公開清晰顯示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。就已獲取房屋預售許可證或已完成銷售已落成房屋的申報存檔程序的房地產開發項目而言，房地產營運商須於指定時限內同時公布全部可銷售的商品房。再者，就已售出的房屋而言，房地產營運商必須披露有關資料及披露實際成交價。房地產營運商不得按超出明確標價的價格銷售商品房，亦不得收取任何其他未有明確標示的費用。此外，房地產營運商不得以虛假或不規範的標價誤導買家，亦不得以虛假或誤導的標價方法進行詐騙。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒布《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在令房產市場降溫及促進政府重點嚴格實行相關監管及宏觀措施，其中包括：(i) 住房購買限制；(ii) 增加購買第二套住房所需定金付款的規定；(iii) 停止提供購買第三套或以上住房的抵押融資；及(iv) 對銷售物業所得收益徵收20%個人所得稅。

(t) 向個人買家作出的住房貸款

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布《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，為抑制房價過度飆升，自二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款的首付款比例不得低於總房價的

30%。然而，考慮到低至中收入人士的住房需求，購買作個人用途且建築面積不超過90平方米的住房仍實行首期付款比例不低於總房價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布，規定購買第二套住房的買家適用的首付款須為不少於總房價的40%，而該等貸款的利率不得低於同類貸款及中國人民銀行所公布相同年期的基準利率的1.1倍。根據於二零零七年十二月五日頒布的《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，抵押貸款的次數應按借款人家庭而非借款人本人計算，即若一名家庭成員(包括借款人本人、其配偶及其未成年子女)已利用貸款購買一套住房，該家庭內屬上述範圍的任何成員如購買另一套住房，則將會被視為第二次買家。

《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布，規定對已利用貸款購買住房，並申請購買第二套或以上住房的家庭(包括借款人、其配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於總房價的40%。貸款利率將按照信貸風險嚴格定價調整。

於二零一零年四月十七日，國務院頒布《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此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)對首次購買住房且單位建築面積超過90平方米的家庭(包括借款人、其配偶及其未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於總房價30%；(ii)對貸款購買第二住房的家庭，貸款首付款比例由40%提高至不得低於50%，且規定適用貸款利率不得低於中國人民銀行同期公布的相關基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率規定更為提高。此外，銀行可在房價過份急速飆升且住房供應不足的地區停止向已購買其第三或以上住房的買家提供住房貸款。

於二零一零年五月二十六日，住房和城鄉建設部、中國人民銀行和中國銀監會聯合頒布《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》。該通知確定了界定為個人商業性住房貸款申請的第二套住房認定標準。該通知規定，個人貸款申請人所擁有住房數目應按計劃使用個別

商業性住房貸款購買另一住房的人士的家庭成員(包括貸款申請人、其配偶及未成年子女)名下實際擁有的成套住房數量計算。個人貸款申請人作出的任何個人商業性住房貸款申請或批授，應通過房屋登記資訊系統進行貸款申請人住房登記記錄查詢，並由城市房地產主管機關出具書面查詢結果。貸款人應就個人貸款申請人的第二套或以上住房按該等申請人所擁有住房數目採取差別化的信貸政策。該通知的政策亦適用於能提供一年或以上地方稅項清繳證明書或地方社會保障付款證明書的非居民申請人。

《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布，提高了所有使用抵押貸款的首次住房買家的最低首付款比例為總購買價的30%，並規定中國的商業銀行停止向購買第三套或以上住房的客戶或不能提供一年以上地方稅項繳納證明或社會保險繳納證明的非本地居民提供抵押貸款。

於二零一零年十一月二日，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布《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及有關住房公積金個人住房貸款的規例。該通知規定，住房公積金個人住房貸款僅可用作購買、興建、重建及維修普通自住房的職工以達到其基本住房需要。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機購買物業。使用住房公積金個人住房貸款購買首間住房作自用，建築面積不超過90平方米的，購買的首付款比例不得低於總購買價的20%；建築面積超過90平方米的，首付款比例不得低於總購買價的30%。就購買第二套住房而言，住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於家庭人均住房建築面積低於當地平均水平的職工，且貸款用途僅限於購買改善職工居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房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購買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職工及其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頒布中國人民銀行及中國銀行業監管管理委員會《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間普通自住房的家庭，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行確定。對擁有一套住房並已清還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將實行首間房貸款政策。就已取消或未實施此等措施的城市而言，對擁有兩套及以上住房並已清還相應購房貸款的家庭，倘申請貸款購買住房，有關銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況及其他因素審慎釐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。

根據中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀行業監管管理委員會於二零一五年三月三十日頒布的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，如未清還其首間住房的貸款而再次申請商業貸款以購買第二套普通住房改善居住條件，有關貸款的首付款不得低於40%。銀行業金融機構將根據借款人償付能力及信用狀況審慎釐定首付款比例及利率。

倘其家庭成員(借款人、借款人配偶及其未成年子女)使用個人住房公積金貸款購買首間普通自用住房，有關首付款比例不得低於20%。已清還其首間住房公積金貸款的家庭，如申請使用住房公積金貸款購買第二普通住房以改善居住條件，有關貸款的首付款比率不得低於30%。

根據湖南省住房和城鄉建設廳於二零一四年八月八日頒佈之《湖南省住房和城鄉建設廳關於促進全省房地產市場平穩健康發展的意見》，於湖南省境內任何其他地方(繳存地點除外)購買普通及自用住宅物業之繳存人，可向當地住房公積金管理中心申請住房公積金貸款。租住住宅物業而本身

並無擁有任何住宅物業者，可提取住房公積金支付租金，惟須遵守條文，每月提取金額不得超過住房公積金之個人每月支付金額。

(u) 穩定住房價格的措施

於二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳頒布《關於切實穩定住房價格的通知》，抑制住房價格過度飆升，並促進房地產市場健康發展。該通知規定應穩定住房價格，並大力調整及改善規管住房供應的結構。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頒布《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) 地方政府應重點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活動，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兩年或以上後轉手交易的個人，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，房地產登記機關不再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》。

該通知規定了以下廣泛指令，其中包括：

- (i) 鼓勵大眾住宅發展並抑制高端住房的發展；
- (ii) 對房產銷售徵收5%的營業稅(如房產於五年內出售，則按售房收入全額徵收營業稅，如房產於五年後出售，則按出售房產所得利潤徵收營業稅，惟普通住房可能獲豁免繳納營業稅)；
- (iii) 限制住房抵押貸款比例不得高於房產總價格的70%(對購買自住且建築面積90平方米以下的，住房所有人仍可申請最高達房產總價格80%的住房抵押貸款)；
- (iv) 停止別墅項目的土地供應，並限制高檔、低密度住房項目的土地供應；
- (v) 合理控制舊房屋拆遷作重建的進程及規模；
- (vi) 要求地方政府確保建築面積90平方米以下的住房單位，必須佔開發建設總面積的70%以上(任何例外情況必須經建設部批准)；及

- (vii) 禁止銀行對項目資本金比例達不到擬開發項目投資總額35%的房產開發商發放貸款。

於二零零六年七月六日，建設部頒布《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及新建設的住房單位總面積中，建築面積90平方米以下的住房單位所佔比例必須超過70%。有關地方政府將有權釐定新建住房的結構比例。根據國務院於二零零七年八月七日頒布的《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) 增加住房供應。

新審批建築面積90平方米以下的住房建設，所佔比例必須為住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位以及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布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須優先安排廉租住房、經濟型住房和中低價位，以及中小套型商品住房的土地供應，其年度供應總量不得低於住房土地供應總量的70%。

於二零二零年一月七日，國務院辦公廳頒布《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定(其中包括)國土資源部須加強對合同合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- (i) 有效增加保障性住房和普通商品住房的供應，尤其是中低價位和中小套型普通商品住房；
- (ii) 引導合理住房消費及抑制住房市場的投資投機活動；
- (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) 制定或釐清省及地方政府的責任。

於二零二零年三月八日，國土資源部頒布《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知(其中包括)規定：

- (i) 市級及縣級的國土資源局須確保政府資助住房、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房土地供應總量的70%，並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活動、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房產開發商在指定期間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布《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定(其中包括)：

- (i) 城市住房建設用地最少70%須用於保障性安居工程、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的土地供應；
- (ii) 禁止開發商及其控股股東在若干違規行為修正前參與土地競買活動，其中包括：(i)非法轉讓土地使用權；(ii)因開發商本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的建設；(iii)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定；及(iv)透過偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等；
- (iii) 開發展須在有關土地出讓合同中約定土地交付之日起一年內開始建設，並於動工日期起三年內完工；
- (iv) 須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一；及
- (v) 禁止將兩幅或以上地塊捆綁出讓，亦不得出讓未開發土地。

於二零一零年十二月十九日，國土資源部頒布《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》，規定(其中包括)：(i)劃作保障性安居工程、棚戶區改造住房或中小套型住房的土地供應低於70%的市縣在二零一零年底不得出讓大戶型高檔商品住宅用地；(ii)對透過招拍掛出讓溢價率達50%或以上的地塊，地方國土資源主管部門須分別向國土資源部和省國土資源機關提交成交報告；及(iii)對保障性安居工程用地改變用地性質作商品房開發的，必須沒收任何違法所得的，並收回土地使用權。此外，嚴格禁止擅自調整容積率行為。

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

- (i) 對個人購買住房五年以內轉手的，不論屬普通或非普通住房，均將按其銷售價全額徵收營業稅；
- (ii) 對購買第二套住房的，最低首付款比例由50%上調至60%；及
- (iii) 倘房產開發商未能在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內取得建築工程施工許可證並開始建設，該房產開發商將放棄土地使用權，及中國政府將向其徵收土地出讓金最多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，在指定期間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指定期間內地方納稅證明或地方社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，獲准限購一套額外住房(包括新建住房及二手住房)。對以下家庭作出的住房銷售，將在地方行政區域內暫停：(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)無法提供指定期間內地方納稅證明或地方社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭。

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

- (i) 完善穩定房價工作責任制，有關措施包括規定國務院轄下相關部門加強對穩定房價的監督及檢察。倘地方政府未能在其管轄以內實行住房購買限制，則省級人民政府將進行約見；
- (ii) 持續抑制投機投資購房，有關措施包括持續推行並改善購房限制措施；善用稅務調整房價，稅務部門及住房建設部門應密切配合，根據有關規例按20%的稅率徵收個人所得稅；

- (iii) 增加商業住房的土地供應，有關措施包括原則上於二零一三年住房用地供應總量應不低於過去五年平均土地供應量；
- (iv) 加快保障性安居工程的規劃建設，全面落實於二零一三年建成470萬套、建設630萬套保障性安居工程的任務；
- (v) 改善市場監督及預測管理；
- (vi) 加強對房地產開發企業信用管理；
- (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、公布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，有關部門須建立聯動機制，加大查處力度。國土資源部門須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，銀行業監管部門則須禁止其通過信託計劃融資。

(v) 旅館的許可規定

經營治安管理條例

根據公安部於一九八七年十一月十日頒布並於二零零六年一月二十日及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布並於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》進一步對酒店經營者施加若干

治安管理責任，如核實顧客身份證、保證顧客寄存財產的安全及向公安機關報告任何犯罪活動等責任。

消防條例

根據公安部於二零零一年十一月十四日頒布的《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。於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，該法律由全國人大代表大會常務委員會於一九九八年四月二十九日頒布及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，須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布《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，且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布的《公共場所衛生管理條例實施細則》，酒店工作人員須最少每年體檢一次，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布並於二零零九年六月一日生效的《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布並生效的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，從事餐飲業務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布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，到期時將更換成餐飲服

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布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布《城鎮污水排入排水管網許可管理辦法》。根據該辦法，將污水排入城市排水管網絡設施的排水戶(包括因從事住宿、餐飲及娛樂業務而將污水排入城市排水管網絡設施的單位)，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須自接獲其營業執照之日起30日內，向其業務所在地的直轄市、特別開發區城市的人民政府物業主管部門呈交相關文件申請資質。資質審批和法律部門須根據企業的實際條件審批和發出相應等級資質證書。

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根據其註冊資本、所僱用專業人員、所提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二及三級。新設立的物業服務企業將核定為最低等級，為期一年。任何未有申領或重續資質證書的物業服務公司，可被處以罰款少於人民幣20,000元，並沒收未持有有效物業服務企業資質證書期間所得溢利。

此外，業主可就因提供物業服務的企業違反上述法律法規而造成的任何損失向相關物業服務企業要求賠償。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，則其資質將告失效；否則、物業服務企業可申請獲評定更高資質。

國務院建設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建設部門則負責二級和三級資質證書的頒發和管理，並受國務院建設部門的指導和監督。特別開發區的城市人民政府房地產建設部門負責三級資質證書的頒發和管理，並受國務院建設部門的指導和監督。

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》(2015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》有關規例，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建築面積的一半。在業主和業主大會委聘物業服務企業前，倘建設部門已選定物業服務企業，則應簽署初步物業管理合同。

(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（「**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，包括執行外匯管制規例。

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取代，後者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布人民幣兌美元匯率。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釐定。此外，中國人民銀行亦參考國際外匯市場的匯率，公布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，根據中國人民銀行公布的匯率，自由釐定適用的匯率。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒布《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，而資本賬項目則仍須獲其批准。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。此最新修訂表明國家不會限制國際經常賬項目的付款及轉賬。

於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒布《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的外幣匯兌的限制，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，於一九九七年十月七日公布《境內外匯賬戶管理規定》，容許外資企業按其需要，在指定外匯銀行，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布《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，中國人民銀行宣布，自二零零五年七月二十一日起，中國將以市場供求的基礎，參考一籃子貨幣實行調節、有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。中國人民銀行將於每個營業日收市後公布當日銀行同業外匯市場美元等交易貨幣兌人民幣匯率的收市價，作為下一個營業日該貨幣兌人民幣交易的中間價格。

除外資企業或其他獲有關規例特別豁免的企業外，中國所有實體之前規定須向指定銀行出售其外匯收入，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，以利用該等保留外匯支付經常賬交易或獲批准的資本賬項目交易。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。根據國家外匯管理局於二零零七年八月十二日頒布的《關於境內機構自行保留經常項目外匯收入的通知》，內地實體可因應其經營需要在經常賬保留外匯收入。

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，可在毋須獲得國家外匯管理局批准下，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，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。

國家外匯管理局於二零一三年四月頒布並於二零一五年五月修訂《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》。上述法規規定(其中包括)(i)國家外匯管理局不會為已於二零零七年六月一日或以後向商務部取得授權證書並進行登記的外商投資房地產企業辦理外債簽約登記；(ii)只有二零零七年六月一日前成立的外商投資房地產企業才可於其總投資額與註冊資本間的結餘範圍內舉借外債；及(iii)倘外商投資房地產企業尚未繳清註冊資本，或尚未取得有關國有土地使用證，或注入該等公司的資本少於總投資額的35%，則有關公司不得舉借外債。

根據國家外匯管理局為加強管理外商投資企業外匯資本金支付及結匯而於二零零八年八月頒布之《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》（「第142號通知」）規定，除非中國法律或法規另有許可，否則外匯注資兌換之人民幣僅可用於有關外商投資企業獲核准之業務範圍內之活動，而不得用於境內股本投資或收購。根據第142號通知及補充通知，經重組集團可能難以向其項目公司增加注資及其後將該等注資兌換為人民幣在中國作股本投資或收購。

然而，自二零一五年三月三十一日起，上述通知已被取代。為更有效配合及應付外商投資企業在業務及資本經營方面之需要，國家外匯管理局於二零一五年三月三十日頒布《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》，並於二零一五年六月一日生效。根據其通知所載，外商投資企業之外匯資本金須實行意願結匯。外商投資企業外匯資本金之意願結匯指外商投資企業資本金賬戶內經地方外匯局辦理貨幣出資之權利及權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入賬登記）之外匯資本金，可根據該等企業之實際經營需要在銀行辦理結匯。

同時，除以原幣作股本投資轉讓外，在境內投資項目屬真實及合規之前提下，以投資為主要業務之外商投資企業（包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業及外商投資股本投資企業）獲准按實際投資規模將外匯資本金直接結匯或將結匯待支付賬戶之人民幣資金轉撥至被投資企業賬戶。倘上述企業以外之一般性外商投資企業以原幣資金轉讓進行境內股本投資，將受現行境內再投資之條文規管。倘以結匯所得資金進行境內股本投資，被投資企業應先向註冊地之外匯局（銀行）辦理境內再投資登記並開立相應結匯待支付賬戶，再由該等企業按實際投資規模將結匯所得人民幣資金轉撥至被投資企業開立之結匯待支付賬戶。

於二零一五年二月十三日，國家外匯管理局頒布《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。該通知取消國家外匯管理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確認收購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，必須取得國家外匯管理局或其主管分局事先批准。

(y) 人民防空物業

根據於一九九六年十月二十九日頒布並於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人民防空工程包括特別為保障戰時民眾及物資、人民防空指揮部以及醫療救護而興建的地下防護建構物，以及興建與地面建築物相連並可於戰時用作防空的地下室。人民防空主管部門負責統籌興建人民防空指揮部，供公眾使用的庇護所及作疏散用途的主要通道等有關工程。其他相關部門則負責統籌為醫療救護及儲存物資而興建的特別工程。《中華人民共和國人民防空法》鼓勵民眾投資建設人民防空物業，並允許人民防空投資者於和平時期使用及管理人民防空物業及有關所得溢利。

人民防空工程的設計、興建及質量必須符合國家所訂立的防護及質量標準。人民防空工程的最終設計及專用設備製造必須符合國家所訂立的標準。相關單位須負責興建保障其本身僱員及物資的工程。機構或個別人士不得在未經批准的情況下拆卸任何人民防空工程。倘有真正需要拆卸有關工程，必須向人民防空主管部門匯報批准，而拆卸工程的單位須負責重建或作出賠償。

違反以下任何行為的人士將被縣級或以上各級人民政府的人民防空主管部門作出紀律處分，並須於限期內奉命作出糾正，違法的個別人士可被處以罰款人民幣5,000元，而違法的單位則被處以罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元；有關人士須依法承擔損失(如有)：

- (i) 擅自佔用人民防空工程；
- (ii) 未能按照國家所訂立的防護標準及質量標準興建人民防空工程；
- (iii) 在違反國家相關法規的情況下，以任何其他方式改動人民防空工程主結構、拆卸有關工程設備及設施或危害工程安全或削弱工程功能；
- (iv) 拒絕重建被拆卸的人民防空工程；
- (v) 使用人民防空通訊專用頻道或與防空警報相同的警報聲，或在未經批准情況下拆卸人民防空通訊及警報設備或設施；
- (vi) 阻礙安裝人民防空通訊及警報設施並拒絕停止有關行為；或
- (vii) 向人民防空工程排放污水或廢氣或傾倒廢料。

於二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室頒布《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，列明使用、管理及維護人民防空物業的方法。

B. 適用於物業開發商的主要稅項

(a) 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布的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及國務院於二零零七年十二月六日頒布的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(上述的法例及法規已自二零零八年一月一日起實施)，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劃一所得稅稅率25%。根據企業所得稅法及實施細則，根據中國法律或於中國境內成立，或根據海外國家(地區)法律成立而其「實際管理機關」位於中國的企業，視為中國稅法下的居民企業。倘實體被視為中國稅法下的居民企業，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股息收入。儘管企業所得稅法規定合資格居民企業間的股息收入屬獲豁免收入，惟企業所得稅法就合資格居民企業的定義並不明確。此外，自二零零八年一月一日起生效的企業所得稅法及其實施細則規定，向非中國投資者派付的股息一般須繳納稅率為10%的預扣稅，而該等股息須來自中國境內。同樣，倘投資者轉讓股份所得任何收益視為來自中國境內的收入，則須繳付10%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居民企業須根據中國法律繳納企業所得稅，惟倘股息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，所徵收預扣稅須為所分派股息的5%。倘股息受益人為直接持有上述企業25%股權以下的香港納稅居民，所徵收預回稅須為所分派股息的10%。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局頒布《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》，規定物業開發商須按當年實際溢利分季(或月)預繳企業所得稅。

根據該通知，對建造住宅、商業用房以及其他類型建築物在未完工前以預售方式銷售收取的預售收入，於按照預定估計溢利率分季或月計算出

估計溢利時支付預繳稅項，並在建築物完工及結算計稅成本後按照實際溢利再行調整。

就非經濟適用住房而言，位於省級城市及郊區的建築物，其預定估計溢利率不得低於20%，而位於地方級城市及郊區的建築物，其預定估計溢利率則不得低於15%；就經濟適用住房而言，其預定估計溢利率不得低於3%。

此外，國家稅務總局於二零零九年十月二十七日頒布《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中〈受益所有人〉的通知》（「《第601號通知》」），規定並無實質業務的「導管」或空殼公司不得享有稅收協定優惠，並會根據「實質重於形式」原則分析實益擁有權，以釐定是否給予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於二零零八年四月頒布並於二零零八年一月一日生效及於二零一一年一月四日修訂的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當時實際利潤每季或每月預繳企業所得稅，則為其所開發及建造的住宅、商品房及其他樓宇、附屬建築或配套設施等開發項目在完工前預售所得預售收入預繳的企業所得稅視為預計溢利，並須於開發項目完工及結算計稅成本後按照實際溢利調整。

國家稅務總局於二零零九年三月頒布、於二零一四年一月修訂並於二零零八年一月追溯生效的《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，明確列出根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例中有關房地產開發企業收入、成本扣除、計稅成本核算及若干相關項目的稅務處理規則。

根據國家稅務總局於二零一零年五月頒布的《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，當開始辦理物業交付手續（包括入住手續）或物業實際已投入使用時，該物業即視為已完工。房地產開發商須及時結算成本，並計算當年度的企業所得稅金額。

(b) 營業稅及增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布並於一九九四年一月一日生效及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》以及財務部於一九九三年十二月二十五日頒布及後於二零一一年修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，不動產及其上建築和附屬物轉讓的適用稅率為5%。

根據財政部及國家稅務總局所頒佈於二零一一年十一月十六日生效之《營業稅改征增值稅試點方案》（「試點方案」），試點地區之試點業務由營業稅改為徵收增值稅，自二零一二年一月一日起生效。根據試點方案，現行增值稅率加入兩級低增值稅率11%及6%，現行增值稅率分別為17%及13%。運輸業務及建築業務等業務之稅率為11%，而若干其他現代服務業務之稅率為6%。

根據財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈並於二零一六年五月一日生效之《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》，自二零一六年五月一日起，政府將於中國境內試行由營業稅改為徵收增值稅，納稅人之任何應課稅活動須按稅率6%繳稅，惟提供運輸、郵務、電訊、建築、房地產租賃服務、銷售房地產、土地使用權轉讓及有形個人資產租賃服務之納稅人以及任何由實體或個人於境內進行之跨境應課稅活動則除外。

提供運輸、郵務、電訊、建築、房地產租賃服務、銷售房地產及土地使用權轉讓服務須按11%稅率繳稅。提供有形個人資產租賃服務須按17%稅率繳稅。任何由實體或個人於境內進行之跨境應課稅活動之稅率為零。

增值稅之稅務計算法包括一般稅務計算法及簡易稅務計算法。

一般稅務計算法項下應付稅項指即期銷項稅與即期進項稅間之結餘。應付稅項按以下公式計算：

$$\text{應付稅項} = \text{即期銷項稅} - \text{即期進項稅}$$

$$\text{即期銷項稅} = \text{銷售金額} \times \text{稅率}$$

即期進項稅指納稅人就採購貨物、加工、維修及裝配服務、其他服務、無形資產或房地產所支付或應付之增值稅金額。

根據國家稅務總局於二零一六年三月三十一日頒佈並於二零一六年五月一日實施之《房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法》，倘房地產開發商被確認為銷售自行開發房地產項目之一般納稅人，則採納一般稅務計算法，而所得總代價及其他收費(扣除本期間所售房地產項目之相應地價)則為銷售金額，其計算公式如下：

$$\text{銷售金額} = (\text{總代價及其他收費} - \text{本期間可扣減地價}) / (1 + 11\%)$$

簡易稅務計算法項下應付稅項指根據銷售金額及適用增值稅率計算得出之增值稅金額。應付稅項按以下公式計算：

$$\text{應付稅項} = \text{銷售金額} \times \text{稅率 (即 5\%)}$$

就身為銷售自行開發房地產項目(不包括簡易稅務計算法適用之舊房地產項目)之房地產開發商之一般納稅人而言，銷售額將為接納所轉讓土地時之總價格與其他支出間之收支(經扣除向政府部門支付之地價)。舊房地產項目指建築工程施工許可證所示施工日期在二零一六年四月三十日之前的房地產項目。倘房地產開發商被確認為銷售自行開發舊房地產項目之一般納稅人，則可能採納簡易稅務計算法按5%稅率繳稅。

(c) 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及生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產取得收入的任何納稅人須繳納土地增值稅。土地增值稅按四檔累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述扣除項目包括：

- (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) 新建房及配套設施的成本及費用，或[舊房及建築物]的評估價格；
- (iv) 就轉讓房地產應付的相關稅項；
- (v) 財政部規定的其他扣除項目。

此外，倘銷售普通標準住房的增值未超過可扣除項目總額20%，則僅可豁免土地增值稅。

《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》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，多個地區仍未有強制性要求物業發展商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布多份通知，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予辦理有關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布《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務機關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項目建議已獲批准並已投入資金開發，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布《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，財政部及國家稅務總局頒布《關於土地增值稅若干問題的通知》。候任董事認為，本通知對本集團的業務及營運並無重大影響。該通知有關對土地增值稅的問題澄清如下：

(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界定標準。既建造普通標準住宅又建造其他商業用房的任何發展商，須獨立核算土地增值額。於該通知頒

佈當日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區或直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅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，根據區內房地產業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業用房等不同類型，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，從限定繳納稅款期限屆滿翌日起，加收滯納金；

對已竣工驗收的任何房地產項目，凡轉讓房地產建築面積佔整個項目可銷售建築面積比例85%或以上者，稅務機關可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，對已轉讓房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務局規定；

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒布《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》，自二零零七年二月一日起生效。該通知從土地增值稅清算單位、規定、應報送資料、核證、間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物業發展商土地增值稅的清算問題作出進一步明確規定。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：房地產開發項目已竣工及售出；房地產開發項目尚未竣工但已整體轉讓；國有土地使用權已轉讓。

符合上述規定的納稅人，須在符合清算條件當日起計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開發項目，已轉讓房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%或以上；或該比例未超過85%，但剩餘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物業發展商，稅務機關可以參照與其開發規模及收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：

- 依照法律及法規的規定須設置但未設置賬簿；
- 擅自銷毀賬簿或拒絕提供納稅資料；
- 雖設置賬簿，但賬目混亂或其成本資料、收入憑證及費用憑證不齊全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；
- 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，但逾期仍不清算；或
- 申報計稅依據明顯偏低，又無正當理由。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒布《國家稅務總局關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，內容與二零零八年十二月二十八日所頒布有關土地增值稅以項目為單位清算、土地增值稅的清算條件及核定徵收土地增值稅的通知一致。

(d) 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒布並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋業權，承授的單位及個人須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅的實際稅率由省、自治區及直轄市人民政府在前款規定的幅度內確定，報財政部及國家稅務總局備案。

於二零零八年十月二十二日，財政部與國家稅務總局頒布《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房，實施以下政策：

- (i) 對個人銷售或購買住房暫免徵印花稅；及
- (ii) 對個人銷售住房暫免徵土地增值稅。

(e) 城市土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒布並於二零一三年修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城市土地使用稅按有關土地面積徵收。每平方米的年度土地使用稅額如下：

- (i) 大城市人民幣1.5元至人民幣30元；
- (ii) 中城市人民幣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、建制鎮及工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

根據暫行條例，須向外商投資企業、外國企業及外國個人徵收土地使用稅。

國家稅務總局於二零零七年六月十一日頒布《關於取消部分地方稅行政審批專案的通知》，並於頒布日期生效。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，特別是國家產業政策扶持發展的大型基建項目且佔地面積大，建設週期長，在建期間並無經營收入，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- (ii) 對於出售商業用房的前出現納稅困難的物業發展商，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，作為企業使用土地作上述行業用途的優惠。

(f) 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒布並於二零一一年修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的稅率為1.2%，而按房產租金計算繳納的稅率則為12%。下列房產免納房產稅：

- (i) 國家機關、民間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、神社公園、名勝古蹟自用的房產；
- (iv) 個人所有非營業用的房產；
- (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、外籍個人及外國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。

(g) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒布並於二零一一年修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移文件包括財產所有權的轉移憑據，其印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產權證及土地使用證，則按件徵收印花稅，每件收人民幣5元。

(h) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日實施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》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅之單位或個人，須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區者，稅率為7%；

納稅人所在地為縣鎮者，稅率為5%；納稅人所在地不在市區或縣鎮者，稅率為1%。

C. 信託融資

於二零零一年十月，《中華人民共和國信託法》開始生效，以規範信託的法律關係。信託法所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將其財產權委託予受託人，允許受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人或受託人的利益管理或處置有關財產。

於二零零七年三月一日，《信託公司管理辦法》開始生效，當中規定設立及營運信託融資公司須經中國銀監會批准，而所有信託融資公司須申領由中國銀監會發出的金融許可證。在信託文件的條款的規範下，信託融資公司可以投資、出售、存放同業、買入轉售、租賃、貸款等方式管理或處置信託財產。

於二零零八年至二零一零年期間，中國銀監會頒布數份監管通知，旨在加強對信託融資公司先行向房地產開發項目墊付信託貸款的管理，當中包括二零一零年二月十一日頒布的《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，據此，信託融資公司不得提供用於支付土地出讓金的貸款，不得向以下幾類物業項目發放貸款：(i)尚未獲得所需土地使用證、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；(ii)開發商或其控股股東均未獲發二級或以上房地產開發商資質證書；(iii)開發商自有資金投入項目的額度低於當時政府規定的最低限額。

根據二零零七年三月一日生效的《信託公司管理辦法》（「信託辦法」），「信託公司」指依照《中華人民共和國公司法》設立及主要在中國經營信託業務的金融機構。「信託業務」指信託公司以營業及收取報酬為目的，以受託人身份承諾信託及處理信託事務的經營行為。信託公司註冊資本最低限額為人民幣3億元或等值的可自由兌換貨幣。

於二零一零年十一月十二日，中國銀監會頒布《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，要求所有信託公司立即對房地產信託業務進行合規性風險自查。逐項分析業務的合規性及風險狀況，包括信託公司發放貸款的房地產開發項目是否「四證」（即土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃

許可證和建築工程施工許可證)齊全、房地產開發商或其控股股東是否具備二級資質、項目資本金比例是否達到國家最低要求等條件。各銀監局要加強對轄內信託公司房地產信託業務合規性監管及風險監控。如在自查及核查中發現問題，須立即採取措施責成信託公司予以糾正，並依按照相關規則或法規對違規行為查處。