

關於中國房地產行業的法律監管

A. 房地產開發企業的設立

根據全國人大常務委員會於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月生效並於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「**房地產管理法**」）的規定，房地產開發商是指以營利為目的、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頒佈並施行的《城市房地產開發經營管理條例》（「**開發經營管理條例**」）的規定，房地產開發商應具備下列條件：(i)註冊資本達人民幣1,000,000元或以上；及(ii)擁有四名或以上持有關資格證書的專職房地產／建築專業技師及兩名或以上持有關資格證書的專職會計人員。開發經營管理條例亦規定直接受中央政府控制的省、自治區、直轄市地方政府可以根據當地實際情況，對房地產開發商的註冊資本和專業技術人員的條件作更嚴格規定。

根據開發經營管理條例的規定，以成立房地產開發企業為目的的開發商應向工商行政管理局申請登記。房地產開發商自領取營業執照之日起計30日內，須向登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房和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%。

B. 外商投資房地產企業

根據商務部和國家發改委於二零零七年十月三十一日頒佈並於二零零七年十二月一日起生效的《外商投資產業指導目錄（二零零七年修訂）》（「**產業指導目錄**」）的規定，(i)整幅土地開發（僅限於中外合資企業及中外合作企業）和高端賓館、別墅、高端寫字樓、國際會展中心的開發管理屬於限制外商投資的產業；(ii)房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司屬於限制外商投資的產業；而(iii)其餘房地產開發屬於允許外商投資的產業。外商投資房地產企業可以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資企業的方式成立。企業於登記前須經商務主管部門批准並獲得外商投資企業批准證書。

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯局聯合頒佈《建設部、商務部、國家發展和改革委員會等關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房 [2006] 171號) (「意見」)。根據該意見，房地產市場的外資准入及管理須符合下列要求：

- i) 在中國購買非自用房地產的境外機構或個人須遵循「商業存在」原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外資企業。經有關部門批准並辦理相關登記後，境外機構和個人方可按照經核准的經營範圍從事業務。
- ii) 外國投資者於未獲相關部門發出外資企業批准許可證及營業執照前，不得從事房地產開發及經營業務。
- iii) 投資總額為10,000,000美元或以上的外商投資房地產企業，註冊資本不得低於投資總額的50%。而投資總額低於10,000,000美元者，註冊資本須遵守現行規定。
- iv) 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關批准設立和辦理登記手續，頒發臨時外商投資企業批准證書(有效期僅一年)和臨時營業執照。企業繳足土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業可申請《土地使用權證》。憑《土地使用權證》，房地產開發商可自商務主管部門獲得正式外商投資企業批准證書，以及與該證書所批准經營期限一致的正式營業執照。
- v) 外商投資房地產企業的項目和股權轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，須嚴格遵守有關法律、法規和政策規定並取得相關批文。投資者應提交：a)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》的保證函；b)《土地使用權證》；c)建設主管部門的變更備案證明；及d)稅務機關出具的相關納稅證明文件。

- vi) 境外投資者通過股份轉讓或其他方式或收購中外合資企業中方股權收購境內房地產企業，外商投資者須妥善安置職工、處理銀行債務，並以其本身資金一次過支付代價。有不良記錄或並未悉數支付過往收購代價的境外投資者不得進行上述活動。

二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的通知〉有關問題的通知》（「**房地產市場通知**」），根據房地產市場通知，投資總額超過3,000,000美元之外商投資房地產開發企業，註冊資本不得低於估計投資總額的50%；投資總額為3,000,000美元或以下者，其註冊資本不得低於估計投資總額的70%。境外投資者通過股權轉讓或其他方式或收購外商投資房地產開發企業其他中方股權與境內房地產開發企業合併時，須妥善安置經合併公司的原有職工，清償銀行債務，並自營業執照頒發之日或股權轉讓協議生效之日起計三個月內支付全部轉讓代價。

二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯局聯合頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（商資函 [2007] 50號）（「**第50號通知**」），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端房地產；
- ii) 取得設立外商投資房地產企業的批准前：(a)應先取得土地使用權證及房地產建築物所有權證，或(b)應先簽訂取得土地使用權證或房屋所有權證的合同；
- iii) 已設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文及已設立的外商投資房地產開發企業於擴充其房地產開發經營業務前亦須取得新批文；
- iv) 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。境外投資者不得變更實際控制人以規避審批程序；
- v) 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式保證固定投資回報；

- vi) 中國地方政府機關批准設立外商投資房地產企業，應即時根據適用法律向商務部登記；
- vii) 外匯管理部門及獲授權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檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本賬項目的外匯結算；及
- viii) 對地方審批部門違規審批設立的房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門不予辦理其外匯登記手續。

根據商務部及國家發改委頒佈及於二零零七年十二月一日生效的《外商投資產業指導目錄》，外商投資企業開發及建設高級酒店、別墅、高端寫字樓以及國際會議及展覽中心屬於受限制類別項目。

根據國家發改委頒佈及於二零零四年十月九日生效的《外商投資項目核准暫行管理辦法》(中華人民共和國發展和改革委員會令第22號)，倘外商投資企業投資上述受限制項目，則其必須取得有關當局批准；如投資總額少於50,000,000美元，須取得地方發展及改革委員會批准；如投資總額為50,000,000美元或以上但少於100,000,000美元，須取得國家發改委批准；如投資總額為100,000,000美元或以上，則須獲國務院批准。

據本公司的中國法律顧問告悉，由本集團的外商投資房地產企業在中國開發、屬於上述受限制類別的現有物業發展項目(可供出售及投資已落成項目、發展中項目)，已取得有關當局的批文，故此，第50號通知就高端房地產的限制對本集團現有物業發展項目的任何重大方面均無不利影響。

基於上文所述，董事認為第50號通知就高端房地產的限制對本集團有關現有物業發展項目並無不利影響。

二零零七年七月十日，國家外匯局發佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(匯綜發 [2007] 130號) (「**第130號通知**」)。該

新條例限制外商投資房地產公司於海外集資並通過增加資本或股東貸款的方式向該等公司注資的能力。該通知規定，其中包括：

- i) 對二零零七年六月一日或之後取得批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯局及其地方分局不再辦理外國債務登記或外國債務結匯批文；及
- ii) 對二零零七年六月一日或之後取得地方商務主管部門批准證書但未提交商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯局及其地方分局不再辦理外匯登記(或登記變更)或資本項目買賣外匯申請。

二零零八年六月十八日，商務部發出《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(商資函[2008]23號)，規定備案材料由商務部的省級機構初步核對，送商務部備案。商務部每季抽查五至十家登記外商投資房地產企業。經抽查不符合現行規定的外商投資房地產企業，商務部將通知國家外匯局部門取消其外匯登記並取消其外資統計。

據本公司的中國法律顧問告知，除中駿天峰外，於二零零七年六月一日或以後取得地方商務主管部門批准證書的本集團的中國附屬公司的外商投資房地產企業已提交商務部或商務部的省級機構作有關備案。經本公司確認，中駿天峰正向商務部的省級機構作有關備案。我們的中國法律顧問已向我們表示，只要中駿天峰遵守按照有關備案的正常程序，中駿天峰完成有關備案將無實質性法律障礙。在完成有關備案後，根據第130號通知及有關中國法律及法規，將可為該等附屬公司辦理外匯登記(包括變更登記)或資本項目買賣外匯，儘管根據第130號通知該等附屬公司將被限制申請外國債務登記或外國債務結匯批文。

二零零八年八月二十九日，國家外匯局綜合司發佈《國家外匯管理局綜合司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》(匯綜發[2008]142號)(「**第142號通知**」)。根據第142號通知，除中國法律或法規另行批准外，結匯所得人民幣只能用於該外商投資企業的經批准業務範圍，而不得用於國內股權投資或收購。根據第142號通知，我們可能無法增加對我們的外資附屬公司的注資並於隨後將有關注資兌換為人民幣用於在中國的股權投資。

按本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，首次公開招股的所得款項擬用於發展本公司在中國的現有物業發展項目、收購中國的新土地以供開發，以及用作營運資金及一般公司用途。首次公開招股的所得款項預期將以注資(而非離岸股東貸款)方式匯至本公司在中國的附屬公司。據本公司的中國法律顧問告悉，倘本公司計劃增加屬外商投資房地產企業的本公司中國附屬公司的註冊資本，或將屬非外商投資房地產企業的中國附屬公司透過增加資本而轉變為外商投資房地產企業，則根據第130號通知及相關中國法律及法規，該等中國附屬公司須提交商務部的省級機構作有關備案，於備案後，該等中國附屬公司可辦理外匯登記(包括更改登記)或資本項下買賣外匯。

依據上述分析，本公司的中國法律顧問告悉，第130號通知不會對根據本招股章程所披露的建議所得款項用途將首次公開招股所得款項匯至本集團的中國附屬公司造成任何重大法律障礙。

C. 房地產開發商的資質

(a) 房地產企業資質的等級

根據開發經營管理條例，房地產開發商自領取營業執照之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發商的資產、專業技術人員和業內成就等，核定其資質等級申請。房地產企業應當按照核定的資質僅從事房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並施行的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發商應當按照資質管理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，不得開發及經營房地產。

根據資質管理規定，房地產企業資質分為一、二、三、四共四個等級，資質等級實行分級審批。其中：一級資質由有關省、自治區或直轄市政府的建設主管部門初審，然後經國務院建設主管部門終審；二級資質及二級資質以下開發商的核定辦法由中央政府直接控制的有關省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門制訂。經資質審查合格的開發商，由資質核定部門頒發相應等級的資質證書。新設立的房地產開發商向房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門須於30日內向合資格的房地產開發商發出《暫定資質證書》，自發證當日起有效期一年，房地產開發主管部門可視企業實際經營情況將有效期延長不超過2年。房地產開發商應在《暫定資質證書》有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據福建省建設廳十二月二十八日發出的《福建省建設廳關於修改福建省〈房地產開發企業資質管理規定〉實施細則的通知》(閩建法[2005]85號)(「福建房地產開發企業規定」)，房地產開發企業必須在取得營業執照後30日內在當地房地產開發主管部門登記。有關主管部門必須在收到備案申請後20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1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2年。

根據福建房地產開發企業規定，福建省的房地產開發企業按照企業條件分為四個資質等級。一級資質經省建設廳初審後報建設部審批。二級資質由市、縣建設主管部門初審後報省建設廳審批。三級資質由縣(市)建設主管部門初審後報設區市建設主管部門審批。四級資質由市、縣建設主管部門審批。各資質等級企業僅可根據其資質等級從事設定規模內的房地產開發業務。

(b) 房地產開發商的業務範圍

根據資質管理規定，各資質等級的房地產開發商僅可在核准的經營範圍內從事房地產開發及經營業務，不得從事核准範圍以外的業務。一級資質的房地產開發商不受房地產項

目範圍限制，可在全國範圍承辦房地產開發項目。二級及以下資質的房地產開發商可承擔建築面積25萬平方米以下的項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門制定。

根據福建省房地產開發企業規定，房地產開發商在取得資質證書後，僅應按核定資質等級承擔相應規模的房地產開發項目：(i)一級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建設規模不受限制；(ii)二級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建築面積不得超過25萬平方米；(iii)三級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建築面積不得超過20萬平方米；及(iv)四級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建築面積不得超過10萬平方米。

(c) 房地產開發商的資質年檢

根據資質管理規定，房地產開發商的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發商的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其授權機構負責。二級或以下資質開發商的資質年檢程序由有關省、自治區或直轄市人民政府的建設行政主管部門制定。

根據福建房地產開發企業規定，所有房地產開發企業的資質由原資質審批部門實施年檢。房地產開發企業無正當理由不參加資質年檢的，視為年檢不合格，由原資質審批部門注銷其資質證書。

D. 房地產項目開發

(a) 房地產開發用地

一九八八年四月，全國人民代表大會修訂中國憲法，容許有價轉讓土地使用權。一九八八年十二月修訂中華人民共和國土地管理法，容許有價轉讓土地使用權。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈並施行的《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」），國家實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者向國家支付土地使用權出讓金，國家將土地使用權在一定年限內出讓予土

地使用者。土地使用者可將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或用於其他商業開發活動。根據出讓和轉讓暫行條例和房地產管理法的規定，土地使用權出讓須由市、縣人民政府土地管理部門與土地使用者簽訂出讓合同。土地使用者必須按照出讓合同約定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部出讓金後，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。開發經營管理條例規定，除中國法律或國務院規定可採用劃撥方式取得土地使用權者外，房地產開發用地須以出讓方式取得。

根據《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「二零零二年規定」）（由國土資源部於二零零二年五月九日制定，於二零零二年七月一日起施行，並經二零零七年九月二十八日頒佈的二零零七年規定（定義見下文）修訂），商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。有關程序如下：

- i. 市、縣人民政府土地行政主管部門（「出讓人」）應當至少在投標、拍賣或掛牌20天前公告。公佈應包括基本情況，如土地位置、投標人和競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法及投標保證金等其他條件。
- ii. 出讓人應當對投標申請人、競買申請人進行資格審查。對符合招標拍賣掛牌公告規定條件的，應當通知其參加招標拍賣掛牌活動。
- iii. 以招標、拍賣或掛牌方式確定中標人或競得人後，出讓人與中標人或競得人須簽訂成交確認書。出讓人須將投標或競買保證金退還予其他投標申請人或競買申請人。
- iv. 出讓人與中標人或競得人須按照成交確認書所規定的時間及地點簽訂國有土地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的投標保證金將用於抵銷國有土地使用權的部分出讓金。
- v. 中標人或競得人應於按照國有土地使用權出讓合同付清出讓金後，申請辦理土地登記。市、縣級以上人民政府須頒發「國有土地使用權證書」。

二零零三年六月十一日，國土資源部發出《協議出讓國有土地使用權規定》，根據該規定，倘只有一名用家有意使用一幅土地，則可以協議方式出讓土地使用權（不包括商業用的土地使用權，例如商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業）。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地點、界限、用途、面積、出讓條款、使用條件、規劃及設計條件、供地時間等計劃，並且建議地價，而地價不得低於國家規定的下限。有關計劃須交予相關政府批准。地方土地部門及有意用家根據有關計劃協商及訂立出讓合同。若有兩個或以上機構有意取得建議出讓的土地使用權，則應該投標、拍賣或掛牌出售方式出讓土地使用權。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《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》，自該發出通知之日起，嚴格控制高端商品住房用地出讓，停止申請別墅類用地。二零零四年三月二十一日，國土資源部與監察部聯合頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，該通知明確規定，於二零零四年八月三十一日後，不得再以歷史遺留問題為由採用協議方式出讓土地使用權。二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（國土資電發 [2006] 17號）（「**第17號通知**」）。第17號通知明確規定，房地產開發用地必須採用公開招標、拍賣或掛牌方式出讓，堅決執行禁止別墅類房地產開發項目規定，從第17號通知日期起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

根據第17號通知的規定，相關土地行政主管部門須嚴格執行國土資源部與國家工商總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本（試行）》。土地出讓文件須確定住房套型限制、容積率、動工及竣工時限等規劃、建設及土地使用條件，並在國有土地使用權出讓合同中列明。

二零零七年九月二十八日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「**二零零七年規定**」）。二零零七年規定明確規定，受讓人依照國有建設用地使用權出讓合同付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證書。

不得按出讓價款繳納比例分割發放國有建設用地使用權證書。二零零七年，有詳細規定將用於工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅用途的房地產經營性土地以及具有兩名或以上潛在使用者的土地，必須透過招標出讓。

為禁止非法佔用及濫用土地，防止部分地區固定資產投資過快增長，並且嚴格保護耕地，國務院辦公廳於二零零四年四月二十九日發出《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》。

該通知針對以下問題，包括(i)繼續規管及整頓土地市場；(ii)嚴格建設用地審批管理；(iii)保護基本農田；(iv)嚴格執行土地用途的整體策略及年度計劃，耕地佔補平衡系統；及(v)積極推行土地及資源管理制度改革。此外，根據通知，會在發出通知後約半年內整頓土地市場，在該期間全國暫停審批農用地轉非農建設用地，惟國務院審批的若干大型公共基建項目除外。

根據國土資源部二零零七年九月二十八日頒佈並自二零零七年十一月一日起施行的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》的規定，工業、商業、旅遊、娛樂用途或商品物業開發的用地須以公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。根據土地使用權出讓合同付清全部地價後，方可發出土地使用權證，而土地使用權證不得按地價款項比例分割發出。

全國人大二零零七年三月十六日頒佈並自二零零七年十月一日施行的《中華人民共和國物權法》（「物權法」），規定建築土地使用權僅可以出讓或劃撥等方式授出。用作工業、商業、娛樂或商業住宅等用途的土地須透過公開招標、拍賣或掛牌出讓等方式出讓。以劃撥方式授出建設土地使用權須受嚴格規限。實施上述措施時，須遵守有關土地用途的法律及行政法規條文。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發佈了一項進一步加強土地供應調控的新通知，規定開發作廉租住房、經濟適用住房及中低價位、中小套型住房之用的土地供應不得少於年度土地供應總量的70%；土地及資源部門將控制每幅土地的面積及增加土地供應的數目，以防止房地產開發商囤積土地。房地產開發商須按照相關土地使用權出讓合同條款開發土地，任何違反將限制或禁止有關房地產開發商參與未來之土地拍賣。一般而言，每幅土地的開發期間不得超過三年。

二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)，該通知(其中包括)規定：

- i) 建設項目設計、施工和建設用地審批必須嚴格執行用地標準，必須扣減超出用地標準的土地面積；
- ii) 嚴格執行閒置土地處置政策。根據適用法律及法規，獲准開發的土地閒置滿兩年，須由政府無償沒收；即使根據有關法律及法規屬不可收回的土地，亦應採取改變土地用途、等價置換、安排臨時使用、納入政府儲備等措施以及時處置和充分利用。閒置土地(特別是閒置房地產用地)須繳交增值地價，國土資源部與其他有關部門將聯合制訂具體辦法；
- iii) 合理確定每幅出讓土地的規模。土地出讓前須制訂詳細監控規則和土地供應方案，以及明確容積率、綠化比率和建築密度等規劃條件。規劃條件未經批准，不得擅自調整；
- iv) 嚴格落實工業和經營用地招標、拍賣及掛牌出讓制度；
- v) 土地出讓合同或劃撥決定書須規定或訂明政府可收回由非經營用地改為經營用地的土地使用權，並重新依法出讓；
- vi) 繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應。供應住宅用地須將最低容積率限制、單位土地面積的住房建設套數和住宅建設套型等規劃條件列入土地出讓合同或劃撥決定書，確保不低於70%的住宅用地用於建設廉租住房、經濟適用房、限價房和90平方米以下中小套型普通商品房；
- vii) 完善建設項目竣工驗收制度。須將建設項目依法用地和履行土地出讓合同、劃撥決定書的情況列入建設項目竣工驗收內容。欠缺國土資源部門的檢查核驗意見，或檢查核驗不合格者，不得通過竣工驗收。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》(財綜[2009]74號)，規定有關向中國政府購買土地的最低首期付款為地價的50%。該通知亦規定相關土地出讓合同訂明的

分期付款期間一般不得超過一年，惟就特別項目而言，經有關政府當局共同批准，相關土地出讓合同訂明的分期付款期間可為兩年。倘開發商未能準時繳付該等地價，其將不獲准購買新土地。除國務院另有規定外，新規則禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

(b) 拆遷

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，負責拆遷的一方（「拆遷方」）應於開始拆遷前申請拆遷許可。拆遷方應與相關住戶訂立書面協議，其中包括給予住戶的賠償的細節，將根據其中包括物業位置、獲准使用用途及建築面積等決定。而租賃的樓宇，將會由拆遷方、相關住戶及租戶訂立重置及賠償協議。倘拆遷方及住戶未能達成協議，任何一方可向相關部門提出申請。申請將於30天內作出裁決，而任何一方若不滿裁決，可於判決後三個月內於人民法院提出訴訟。根據相關法律及法規，拆遷方應為將要拆遷的住戶提供金錢賠償或另一住處。倘有效年期已經屆滿，則無需給予非法樓宇及臨時建築任何拆遷賠償。然而，必須為清拆該等有效年期的臨時建築提供合理賠償。

(c) 終止土地使用權

根據全國人大常務委員會於一九八六年六月二十五日頒佈並於二零零四年八月二十八日修訂的《中華人民共和國土地管理法》，倘因下列任何事件，土地管理部門可於得到原批准用地的人民政府或有批准權的人民政府的批准後重獲國有土地使用權：

- i) 因公眾利益而使用土地；
- ii) 為實施市區建設計劃，重建舊城區作調整而使用土地；
- iii) 當土地使用權屆滿，而土地使用者未有申請延期或未能取得延期批准；
- iv) 因單位取消或遷移而停止使用原本已獲劃撥的土地；

v) 獲批准荒廢的公路、鐵路、機場及礦場。

根據前段第i)及ii)項所述而獲取的土地使用權，應給予土地使用者合理的賠償。

根據暫定的分配及轉讓法規，土地使用權的最長年期應分別基於下列用途決定：i)住宅用途為70年；ii)商業、旅遊及娛樂用途為40年；iii)教育、科學、文化、公共健康、體育、工業、多用途或其他用途為50年。根據物權法及城市房地產管理法，當用作住宅用途的建築土地使用權的年期屆滿，應自動更新；有關其他用途的建築土地使用權年期，土地使用者應於使用期屆滿前最少一年申請延期，除非土地需因公眾利益考慮而收回外，申請應被批准。當延期獲得批准，必須重新簽署土地出讓合同及支付按重新簽署土地出讓合同所示的土地出讓金。倘土地使用權年期屆滿而土地使用者並無申請延期或延期不獲批准，土地使用權應免費歸還國家。而土地使用權應於土地停止使用時中止。當建築土地使用權已終止，授予者應即時進行取消註冊的正式手續，而建築土地使用權證應由土地註冊處取回。

(d) 土地儲備

為控制土地市場及推廣恰當使用土地，國土資源部、財政部及中國人民銀行於二零零七年十一月十九日共同頒佈《土地儲備管理辦法》，於土地及資源部門根據相關法律及法規授出土地前，由市或縣級別的國土資源管理部門的土地儲備機構負責前期開發儲備土地。該等企業應透過公開招標選出，並根據適用法律及法規管理土地發展，包括道路發展、水、電及煤氣供應、電訊、電燈、美化景觀及移平土地等等。

(e) 房地產項目的開發

i. 房地產項目的動工開發及閒置土地

根據房地產管理法的規定，以出讓方式取得土地使用權的開發商須按土地使用權出讓合同指定土地用途、動工期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並施行的《閒置土地處置辦法》，一幅土地在下列情形下可界定為閒置土地：

- 土地使用者依法取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，並未於動工開發建設期限內開始施工的土地；

- 《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》並無規定動工開發建設日期，且自《國有土地有償使用合同》生效或土地行政主管部門發出《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工開發建設的土地；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔將動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准暫停開發建設連續滿一年或以上的土地；或
- 法律及行政法規規定的其他情形。

市、縣土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過1年)、改變土地用途、安排臨時使用、採取公開招標、拍賣或掛牌等方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市或縣人民政府土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內以出讓方式取得的土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年而未動工開發者，可向土地使用者徵收相當於出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工者，國家可無償收回土地使用權。然而，根據全國人大常務委員會於一九九五年一月一日實施並於二零零七年八月三十日修訂的《城市房地產管理法》，因不可抗力或政府的行動或動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延者，上述制裁將不適用，且該幅土地將不會被定義為閒置土地。

ii. 房地產項目的規劃

根據全國人大常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日起施行的《中華人民共和國城鄉規劃法》、建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於一九九三年一月一日起施行的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈並施行的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》的規定，房地產開發商在簽訂出讓合同後，須向城市規劃行政主管部門申請建設項目選址意見書和《建設用地規劃許可證》。房地產開發商應連同相關所需文件向城市規劃行政主管部門申請《建設工程規劃許可證》，而城市規劃行政主管部門應根據相關城市規劃要求發出《建設工程規劃許可證》。

iii. 房地產項目的施工

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修改並施行的《建築工程施工許可管理辦法》的規定，房地產開發商取得《建設工程規劃許可證》後，須向工程所在地的縣級或以上地方人民政府建設行政主管部門申請領取《建築工程施工許可證》。

iv. 房地產項目的竣工

根據開發經營管理條例、國務院二零零零年一月三十日頒佈並施行的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈並施行的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》的規定，項目竣工後，房地產開發商應當向項目所在地的縣級或以上地方人民政府房地產開發主管部門提出竣工驗收申請並報告驗收詳情，領取「工程竣工驗收備案表」。

E. 房地產建設

(a) 中華人民共和國招標投標法

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九九年八月三十日頒佈並於二零零零年一月一日施行的中華人民共和國招標投標法，在中國境內進行建設項目(如大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的項目)(包括勘查、設計、施工、監理以及與工程建設有關的重要設備、材料等的採購)必須進行招標。招標分為公開招標和邀請招標。任何單位和個人不得將依法必須進行招標的項目化整為零或以任何其他方式規避招標。根據合約契諾或經招標人同意，中標人可將中標項目的部分非主體、非關鍵性工作進行分包。接受分包的個人必須具備適當資格，並不得將其工作部分分包。中標人就分包項目對招標人承擔責任，而分包人須承擔連帶責任。相關單位或個人在中國境內進行招標及投標活動必須遵守上述規定。

F. 房地產轉讓及銷售

(a) 房地產轉讓

根據房地產管理法和建設部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月十五日修改的《城市房地產轉讓管理規定》的規定，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓予他人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權和該房屋所在地盤的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人須簽訂書面房地產轉讓合同並須在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓登記備案手續。

倘最初以出讓方式取得土地使用權，則須僅可待符合下列條件後方可轉讓房地產：i)按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；ii)按照出讓合同約定進行開發且屬於房屋建設工程的項目，開發項目須佔完成投資總額25%以上。

倘最初以劃撥方式取得土地使用權，則轉讓房地產須按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。審批後，除非相關法例並無規定辦理出讓手續，否則須由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法例規定繳納出讓金。

(b) 商品房的銷售

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起施行的《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。

i. 商品房的預售許可

根據開發經營管理條例及建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日和二零零四年七月二十日修正的《城市商品房預售管理辦法》（「預售管理辦法」）的規定，商品房預售實行許可制度，據此，開發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》。商品房預售應當符合下列條件：i)已交付全

部土地使用權出讓金，取得土地使用權證；ii)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；iii)按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已確定施工進度和竣工交付日期。

根據福建省建設廳於二零零五年十二月十四日頒佈並於二零零六年一月一日生效的《福建省商品房預售管理暫行辦法》（「福建預售辦法」），福建省商品房預售應當符合下列條件：(i)已交付全部土地使用權出讓金，取得國有土地使用權證書；(ii)持有建設工程規劃許可證及施工許可證；(iii)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（商品房項目建設形象進度達到總層數的20%以上），並已經確定施工進度及竣工交付日期。

ii. 商品房預售款的監管

根據預售管理辦法的規定，房地產開發商預售商品房所得收入須用於有關項目建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

iii. 商品房的現售條件

根據《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房現售須符合下列條件：i)房地產開發企業須具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；ii)該企業取得土地使用權證或其他使用土地的批准文件；iii)該企業須持有建設工程規劃許可證和施工許可證；iv)商品房已通過竣工驗收；v)拆遷安置已落實；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，或已確定施工進度和交付日期；vii)物業管理方案已經落實。

房地產開發商應在商品房現售前須將房地產開發項目手冊及其他符合商品房現售先決條件的有關證明文件送呈房地產開發主管部門備案。

iv. 商品房交易的法規

根據開發經營管理條例和預售管理辦法的規定，就商品房預售而言，開發商須與買方簽訂商品房預售合同。開發商須自簽訂合同起計30日內，向相關房地產管理部門申請商品房預售登記備案。

根據二零零五年五月九日的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》（國辦發 [2005] 26號），監管商品房交易的規定如下：

- i) 禁止商品房買家將未竣工及未取得房屋所有權證的預售商品房轉讓。倘房屋所有權申請人與登記備案的預售合同載明的預購人不一致的，則房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續；
- ii) 各商品房銷售實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案；

二零零六年七月六日，建設部、國家發改委及國家工商總局聯合頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- iii) 開發商須自取得《商品房預售許可證》起計10日內開始銷售商品房。未取得商品房預售許可證的項目，房地產開發企業不得非法預售商品房，亦不得認購（包括認訂、登記及選號等）及收取任何形式的預售費用；
- iv) 各級房地產管理部門須建立商品房預（銷）售合同網上即時備案系統和房地產交易信息公示制度。商品房基本情況、銷售進度及權利狀態等預（銷）售信息，應及時、全面、準確在網上備案系統和銷售現場公示。嚴禁商品房預購人將購買的未竣工預售商品房再行轉讓；
- v) 未取得《商品房預售許可證》，則不得發佈商品房預售廣告；
- vi) 有嚴重違法違規不良記錄的房地產開發商或不具備商品房預（銷）售條件的商品房項目，不得參加展銷活動；及

vii) 房地產管理部門應嚴格執行預售合同登記備案制度，落實實名制購房。

(c) **房地產抵押**

根據房地產管理法、全國人大常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日起施行的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》的規定，抵押合法取得的房屋時，該房屋佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的國有土地使用權時，該土地上的房屋須同時抵押。鄉(鎮)、村企業的土地使用權不得單獨抵押。抵押鄉(鎮)、村企業的建築物時，其佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押人和受抵押人應簽訂書面抵押合同。房地產抵押合同自簽訂之日起計30日內，各抵押方須於房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以已取得房屋所有權證書的房地產進行抵押的，登記機關應當在原房屋所有權證上「他項權利」項作出記載，並向受抵押人頒發「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。抵押的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。根據物權法，於按揭建築土地上的新建樓宇未必屬於按揭物業。該等新建樓宇連同前述的使用建築土地權可一併出售，以變賣按揭權，然而，按揭者並無權利索取自出售該等新建樓宇而產生的優先款項。

(d) **房屋租賃**

根據房地產管理法和建設部於一九九五年五月九日頒佈，並於一九九五年六月一日起施行的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃雙方應當簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。若簽訂、變更、終止租賃合同，當事雙方應當向房屋所在地市或縣人民政府房地產管理部門進行備案。

G. 房地產信貸

根據中國人民銀行於二零零一年六月十九日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》的規定，銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款必須符合如下要求：

- i) 銀行發放住房開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級高的房地產開發企業。該等貸款應投向適銷對路的住宅開發項目。借款企業自有資金應不低於項目總投資30%，開發項目必須具備「國有土地使用權」、「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」；
- ii) 關於個人住房抵押貸款，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比」）不得超過80%。個人申請住房貸款購買預售房的，所購預售房必須滿足多層住宅「主體結構封頂」或高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件；及
- iii) 關於個人商業用房貸款，申請商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房須為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》（銀發 [2003] 121號）。該通知對銀行提供房地產開發貸款、個人住房按揭及個人商用物業貸款作出如下規定：

- i) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款只能通過房地產開發貸款科目發放，不得以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對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，不得發放任何形式的貸款；
- ii) 商業銀行不得向房地產開發商發放用於交納土地出讓金貸款；及
- iii) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首付款比例仍執行20%的規定；對購買第二套以上（含第二套）住房的，應適當提高首付款比例。

根據中國銀監會於二零零四年九月二日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》(銀監發 [2004] 57號) 的規定，任何申請房地產貸款的房地產開發商應至少擁有35%開發項目所需資金。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》(銀發 [2005] 61號) 的規定，從二零零五年三月十七日起，房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%提高到30%。商業銀行可根據各城市或各地情況自行調整。

國務院於二零零六年五月二十四日頒佈《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》(國辦發 [2006] 37號)。該等法規針對房地產信貸作出如下規定：

- i) 嚴格限制房地產開發項目信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；及
- ii) 從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

根據於二零零六年七月十一日起施行的《建設部、商務部、國家發展和改革委員會等關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房 [2006] 171號) 的規定，外商投資房地產企業註冊資金未全部繳付的，或未取得「土地使用權證」的，或開發項目資金未達到項目總額35%的，不得辦理中國境內、境外貸款，國家外匯局不得批准該等企業的外幣貸款結匯。

二零零七年七月十日，國家外匯局發佈第130號通知，說明其不再辦理於二零零七年六月一日或之後從商務部取得批准證書並進行備案的外商投資房地產企業的任何外國債務登記或外國債務結匯批文。請參閱上文「B.外商投資房地產企業」一節。

根據中國人民銀行與中國銀監會於二零零七年九月二十七日聯合頒佈的《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(銀發 [2007] 359 號) 的規定，對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的申請個人住房貸款的借貸人，貸款首付款比例不得低於30%；對申請購買第二套(含)以上住房的，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類別基準貸款利率的1.1倍，而且貸款首付款比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高。具體提高幅度由商業銀行根據貸款風險管理相關原則確定。商用房購房貸款首付款比例不得低於50%，還款期不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準貸款利率的1.1倍。具體首付款比例、貸款期限和利率水平由商業銀行根據貸款風險管理相關原則確定。對以「商住兩用房」名義申請貸款的，首付款比例不得低於45%，貸款期限和利率水平按照商用房貸款管理規定執行。

二零零七年十二月五日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(銀發 [2007] 452號)，闡明買家獲得物業按揭貸款的次數須按家庭為計算基準，包括借款人及其配偶和未成年子女。

H. 房地產項目的保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發商對其所開發的房地產項目提供任何保險。

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈並於一九九八年三月一日實行的《中華人民共和國建築法》，建築施工企業必須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。在建設部於二零零三年五月二十三日發出的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建築工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

I. 房地產開發商須繳納的主要稅項

(a) 所得稅

根據全國人大於一九九一年四月九日頒佈，並於一九九一年七月一日起施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》和國務院於一九九一年六月三十日頒佈的實施細則的規定，外商投資企業的企業所得稅按應課稅收入30%的比率計算，地方所得稅按應課稅收入3%的比率計算。

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起施行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》和中國財政部（「財政部」）於一九九四年二月四日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》的規定，除外商投資企業和外國企業外的中國企業適用所得稅稅率為33%。

全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並自二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「所得稅法」）取代《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法暫行條例》，向依據中國法律設立的外商投資企業和中國企業徵收企業所得稅稅率為25%。

此外，與《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》（特別豁免應付予非中國企業投資者的任何股息的預扣所得稅）不同，所得稅法規定，應付予非中國企業投資者的股息（來自中國）一般按20%的所得稅率繳稅，惟中國與該等非中國企業股東居住的相關司法權區有稅務優惠待遇時，相關稅項可獲減免。然而，根據國務院於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅實施條例》，任何由外資企業支付予非中國企業投資者的任何股息將享有10%所得稅減免。

根據國家稅務總局於二零零八年四月十一日發出並於二零零八年一月一日生效的《國家稅務總局關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，房地產開發企業按當年實際利潤據實分季（或月）預繳企業所得稅的，對開發、建造的住宅、商業用房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計利潤率分季（或月）計算出預計利潤額，計入利潤總額預繳，開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

二零零九年三月六日，國家稅務總局發出《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，該辦法於二零零八年一月一日生效，當中根據企業所得稅法及其實施細則明確規定了有關房地產企業收入稅務處理成本、成本及費用扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理的規則。

(b) 營業稅

根據國務院於二零零八年十一月十日頒佈，並於二零零九年一月一日起施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例(2008)》和財政部於二零零九年一月一日頒佈並生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則(2008)》的規定，房地產行業的營業稅稅率為3%。

(c) 土地增值稅

根據一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日起施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「土地增值稅暫行條例」)及一九九五年一月二十七日頒佈並施行的《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」)的規定，轉讓房地產所取得的增值額應繳納土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅按照四級超率累進稅率計算：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%但未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值稅超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值稅超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述相關扣除項目包括下列各項：

- i) 取得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，或者舊樓及建築物的估計價格；
- iv) 轉讓房地產應付的相關稅項；及
- v) 財政部規定的其他扣除項目。

根據土地增值稅暫行條例及土地增值稅實施細則及財政部、國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈之《關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，下述情況可免繳土地增值稅：

- i) 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅及度假村等不屬於普通標準住宅)出售，增值額未超過扣除項目金額20%的增值額；

- ii) 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；
- iii) 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用且已居住滿五年或五年以上的住房，經稅務機關批准；
- iv) 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓；
- v) 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或項目提案已獲批准，並已按協定條款投入開發資金，倘在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產的，可免繳土地增值稅。簽訂合同日期須為簽署買賣協議日期。對於個別由政府批准同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，其房地產在五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局批准，可以適當延長免稅期。

一九九九年十二月二十四日，財政部及國家稅務總局發佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，將上段免繳土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

土地增值稅暫行條例及土地增值稅實施細則頒佈後，由於房地產開發與轉讓周期較長，多個地區在實施條例及細則時並未強制性規定房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部曾分別及聯合發出若干通知，重申：納稅人應在轉讓房地產合同簽訂後，到房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並按照稅務機關核定的稅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土地增值稅完稅或免稅證明的，房地產管理機關不予辦理有關權屬變更手續，不予發放房地產權證。

國家稅務總局於二零零二年七月十日頒佈了《國家稅務總局關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》（「徵收土地增值稅通知」）。該通知規定各地地方稅務局完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法等。徵收土地增值稅通知同時指出：對於在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或項目提案已獲批准並已投入開發資金的項目，首次轉讓房地產免繳土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。該規定載於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的《關於加強土地增值稅徵收管理工作的通知》及《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》。上述兩項通知亦規定進一步建立健全土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

二零零六年三月二日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，對土地增值稅的有關問題作出了如下明確規定：

i. 關於納稅人建造普通標準住宅出售及居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題

該通知載列普通標準住宅的標準。建造普通標準住宅及其他商品房的房地產開發商，土地增值額應分別核算。在該通知頒佈之日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅的申請將不會做追溯調整，並經稅務機關按各省、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。

ii. 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- i) 各地須根據該地區房地產業增值水平和市場發展情況及基於具體房屋類別（即普通標準住宅、非普通標準住宅和商品房），科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補；
- ii) 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應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；
- iii) 對已竣工驗收的房地產項目，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在85%以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除

項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或個別國家計劃所列城市的地方稅務局規定；及

- iv) 關於以房地產進行投資或聯營的徵免稅問題。對於以土地(房地產)作價入股進行投資或聯營的，凡所投資及聯營的企業從事房地產開發的，或者房地產開發企業以其建造的商品房進行投資和聯營的，將房地產轉讓到所投資及聯營的企業中時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈並於二零零七年二月一日生效的《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》(國稅發[2006]187號)。根據該通知，房地產開發商須根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅款項。經有關當局審批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(i)房地產開發項目已竣工及售出；(ii)整體轉讓未竣工決算房地產開發項目的；或(iii)直接轉讓土地使用權的。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求房地產開發商進行土地增值稅清算：(i)已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%以上，或該比例雖未超過85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或自用的；(ii)取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢的；(iii)房地產開發商申請註銷稅務登記但未辦理土地增稅清算手續的；或(iv)省級地方稅務機關規定的其他情況。

該通知亦指明倘房地產開發商符合以下任何條件，則稅務機關須參考具類似開發規模及收入水平的當地企業的土地增值稅納稅比率，以不低於預付率的徵稅率徵收及收納土地增值稅：(i)依照法律、法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)未經批准毀壞賬簿或拒絕提供稅項資料；(iii)賬簿混亂或開銷材料、收入憑單與開銷憑單損毀及不全，從而難以釐定所轉讓收入或可扣除項目金額；(iv)於規定期間未進行增值稅清算且於相關稅務機關要求的期間內無法補救；或(v)非合理情況下所提交之稅務計算標準明顯偏低。省級地方稅務機關根據通知及本地情況制訂實施規則。

根據福建省地方稅務局頒發的「關於進一步加強我省房地產開發企業土地增值稅管理的通知」(閩地稅發(2008)64號)：(i)土地增值稅稅額按固定稅率計算，稅率為房地產預售所得款項的1%至5%不等，視房地產開發項目的不同類別而定。對土地增值稅率明顯偏高的房地產開發項目，土地增值稅稅額將單獨計算，且稅率不得低於平均稅率。(ii)清算項目按普通住宅、非普通住宅及非住宅分別計徵土地增值稅。此外，對違反規定的納稅人將相應進行處罰，對符合《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》(國稅發[2006]187號)規定的清算條件的項目應按規定期限辦理清算手續。(iii)對二零零六年一月一日前已竣工且銷售完畢但尚未清算土地增值稅的項目，由主管稅務機關按照稅款所屬時期適用的預徵率核定。二零零六年一月一日起至二零零八年六月三十日止，已竣工且銷售完畢但尚未清算土地增值稅的項目，按銷售額的3%核定徵收。二零零八年七月一日起，土地增值稅按銷售額的5%或主管地稅機關確定的單項預徵率核定。

(d) 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起施行的《中華人民共和國契稅暫行條例》的規定，在中國境內轉移土地或房屋權屬，承授的個人或單位為契稅的納稅義務人。契稅稅率為3%至5%。中央政府直接管轄的省、自治區、直轄市政府均可在上述範圍內釐定彼等各自的稅率並向財政部和國家稅務總局匯報備案。根據福建省人民政府於一九九七年十一月八日頒佈、於一九九七年十月一日生效並於二零零三年十一月七日修訂的《福建省貫徹〈中華人民共和國契稅暫行條例〉實施辦法》，福建省契稅稅率為3%。

(e) 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，並於一九八八年十一月一日起施行的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》的規定，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額介乎人民幣0.2元至人民幣10元，按照地方稅務機關確定的稅率徵收。根據財政部一九八八年十一月二日頒佈的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》，及國家稅務總局一九九七年三月二十七日頒佈的《關於外商投資企業免徵土地使用稅問題的批復》，對外商投資企業不徵收土地使用稅，而徵收土地

使用費。然而，國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。於二零零七年一月一日，將對外商投資企業徵收土地使用稅。每平方米城鎮土地的年稅額介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

(f) 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈，並於一九八六年十月一日起施行的《中華人民共和國房產稅暫行條例》的規定，如房產稅按樓宇的剩餘價值計算，則為1.2%；如房產稅按租金計算，則為12%。

(g) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈，並於一九八八年十月一日起施行的《中華人民共和國印花稅暫行條例》的規定，物業轉讓文書(包括物業所有權轉讓文書)的印花稅稅率為所述金額的0.05%；所有權許可及證書(包括房產證及土地使用權證)的印花稅按每份人民幣5元徵收。

(h) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》的規定，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人均須繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣城、鎮的，稅率為5%；而納稅人所在地不在市區、縣城、鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，及二零零五年九月十四日發佈的《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批復》，對目前外商投資的外資企業，在國務院沒有明確規定之前，暫不徵收城市維護建設稅。

(i) 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈，並分別於一九九零年六月七日和二零零五年八月二十日修改的《徵收教育費附加的暫行規定》的規定，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費之外，均應繳納教育費附加。根據國務院一九九四年十月十二日發佈的《關於教育

費附加徵收問題的補充通知》，國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及二零零五年九月十四日發佈的《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批復》，對目前外商投資企業，在國務院沒有明確規定之前，暫不徵收教育附加費。

J. 穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。國務院辦公廳於二零零五年五月九日頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》（國辦發[2005]26號）。該意見作出如下規定：

(a) 強化規劃調控，改善住房供應結構

對於住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地區，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高端住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件。房地產主管部門會同有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求。房地產主管部門與其他相關部門共同出具售價、類型及面積等控制規定。該等條件及規定作為土地出讓的前置條件，以保證中小套型或中低價位住房的有效供應。地方政府須加緊對房地產開發項目規劃許可的監管。對二年內未開工的住房項目要再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目予以撤銷。

(b) 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

對住房用地和住房價格上漲過快的土地，適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止單體住宅類用地供應，嚴格控制高端住房用地供應。

(c) 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管

自二零零五年六月一日起，對購買住房兩年內進行住房轉讓的個人，按其售房收入全額徵收營業稅。對購買普通住房超過二年進行住房轉讓的個人，免徵營業稅。對購買非普通住房的房地產超過二年(含二年)進行轉讓的個人，按其售房收入與購房價款的差額徵收營業稅。

(d) 切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上實時備案。

二零零六年七月十三日，國務院辦公廳發出《關於建立國家土地督察制度有關問題的通知》，國土資源部將成立國家土地總督察辦公樓，並派遣地方機構國家土地督察局加強監管土地及從嚴執行土地管理制度。

二零零六年八月三十一日，國務院發出《關於加強土地調控有關問題的通知》，以解決建設用地總額增長過快、低成本工業用地過度擴展、非法使用土地及濫佔農用地等問題。該通知採取以下主要措施：(i)基於分擔權責的原則調整城市建設的土地審批措施；(ii)被徵收土地的農民在擔保獲得社會保障金後方可批准出讓徵收土地；(iii)出售國有土地使用權所得款項須全數計入當地預算，撥入當地政府庫房，而收支須分別管理；(iv)提高新增建設用地的土地使用權費的標準。新增建設用地的土地使用權費應視實際增加面積而定。提高城市用地稅及農村耕地使用稅；(v)國家制定及頒佈出讓全國工業用地統一的最低標準及工業用地須以投標、拍賣或掛牌出售方式出讓，土地使用權出讓價不得低於當地出讓工業用地的各項最低標準；及(vi)禁止以「明租實佔」或其他非法方式將農用地轉為建設用地。

二零零六年十一月七日，財政部、國土資源部及中國人民銀行發出《關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》，規定自二零零七年一月一日起加倍徵收新增建設用地的土地使用費。

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒佈《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》(國辦發 [2006] 37號)。該意見就調整住房供應結構、穩定住房價格作出如下規定：

i. 切實調整住房供應結構

- i) 要重點發展中小套型、中低價位普通商品房以滿足當地居民的自住需求；及
- ii) 自二零零六年六月一日起，凡新審批新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房(含經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。因特殊情況需要調整上述比例的，中央政府直轄市、計劃單列市、省會城市必須報建設部批准。過去已審批但未取得施工許可證的項目倘未達到該等要求必須遵循前述比例作出調整。

ii. 進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用

- i) 從二零零六年六月一日起，對購買住房不足5年進行轉讓的個人，按其售房所得收入全額徵收營業稅；購買普通住房超過5年(含5年)進行轉讓的個人，免徵營業稅；購買非普通住房超過5年(含5年)進行轉讓的個人，按其售房收入與購屋價款的差額徵收營業稅；
- ii) 嚴格執行房地產開發信貸的條件。為限制房地產開發商使用銀行信貸購買土地及樓宇，申請貸款的房地產開發商須至少有項目開發所需資金之

35%。對閒置土地和空置商品住房較多的開發商，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制批准或延長任何形式的滾動授信。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；

- iii) 從二零零六年六月一日起，個人住房貸款首付款比例不得低於30%。但對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的貸款方，首付款比例仍20%；
- iv) 住房開發土地供應至少70%須用於中低價位及中小套型及廉租住房；土地的供應在限套型、限房價的基礎上，採取地價及房價公開招標辦法決定房地產開發商。繼續停止別墅建設的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房興建的土地供應；及
- v) 加強對閒置土地的處理。對超出合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的土地，有關當局依法徵收較高的土地閒置費；滿2年未動工開發的土地，無償收回土地使用權。對已準時動工開發但開發建設面積不足開發建設總面積三分之一，或投資額不足總投資額的25%，且未經批准中止開發建設連續滿1年的土地，則按閒置土地處置。

iii. 進一步整頓和規範房地產市場秩序

- i) 對已獲規劃許可仍未開工的建設項目，要重新進行規劃審查。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的項目，不得核發建築用地規劃許可證、施工許可證或商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更項目、超出規定建設的住房要依法予以處理直至沒收；及
- ii) 房屋管理局及工商管理局將依法調查非法交易，如合同詐騙個案。沒有符合所有條件而預售未竣工商品房的非法行為，將被勒令停止，並依法被判

以適當行政罰則。對於囤積房源惡意操控及抬高房價的房地產企業，有關當局須加強整頓及檢舉力度。對於情況惡劣性質嚴重的，應依照法律法規施行適當的行政處罰，有關負責人應受到調查及起訴。

二零零六年七月六日，建設部頒佈《建設部關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(建住房 [2006] 165號)。該意見規定：

- i) 截至二零零六年六月一日，不同城市(包括鄉鎮)的新批准及新動工的建設項目總建築面積至少70%須用於建築小型公寓(套型建築面積90平方米或以下(包括經濟適用房))。不同地方相關當局須嚴格遵守各地相關比率規定；
- ii) 相關當局須確保新建商品房的條件，包括規劃及設計，並確保符合房地產建築面積比率。若房地產開發商無有力理由而未遵守比率規定，則城市規劃主管部門不應頒發規劃許可證。若房地產開發商未遵守規劃許可證規定，則審閱規劃文件的相關當局不應頒發相關證書，建設主管部門不應頒發施工許可證，而房地產管理當局不應頒發該類商品公寓的預售許可證。

若住房項目於二零零六年六月一日前獲審批，但截至該日尚未獲得施工許可證，則相關地方政府須確保該項目遵守指定住房建築面積比率規定。

二零零七年九月二十七日，中國人民銀行及中國銀監會通過增加尋求抵押融資前須支付所購買房地產按金，進一步緊縮中國商業銀行的抵押借貸。請參閱上文「G.房地產信貸」一節。

二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》(國辦發(2008)132號)。意見包括：

- (i) 在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率和首付款比例優惠政策的同時，對已貸款購買一套住房，但人均住房面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套用於改善居住條件的普通自住房的居民，可比照執

行首次貸款購買普通自住房的優惠政策。對其他貸款購買第二套及以上住房的，貸款利率等由商業銀行在基準利率基礎上按風險合理確定。

- (ii) 對住房轉讓環節營業稅暫定一年實行減免政策。將現行個人購買普通住房超過5年(含5年)轉讓免徵營業稅，改為超過2年(含2年)轉讓免徵營業稅；將個人購買普通住房不足2年轉讓的，由按其轉讓收入全額徵收營業稅，改為按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅。
- (iii) 將現行個人購買非普通住房超過5年(含5年)轉讓按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅，改為超過2年(含2年)轉讓按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅；個人購買非普通住房不足2年轉讓的，仍按其轉讓收入全額徵收營業稅。
- (iv) 以上政策暫定執行至二零零九年十二月三十一日。根據國務院於二零零九年十二月九日作出的決定，除政策(ii)及(iii)外，上述其他政策將於二零零九年十二月三十一日後繼續執行。
- (v) 取消城市房地產稅。為進一步公平稅負，完善房地產稅收制度，按照法定程序取消城市房地產稅，內外資企業和個人統一適用《中華人民共和國房地產稅暫行條例》。

二零零九年二月十四日，福建省政府辦公廳發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》(閩政辦[2009]25號)，意見包括：(i)調整普通商品住房標準；(ii)對居民首次購買普通自住房貸款，其貸款利率的下限可擴大為貸款基準利率的70%，最低首付款比例調整為20%；(iii)對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅及對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。各市、縣人民政府可調整放寬購買商品住房和二手住房的外地購房者辦理當地城市戶口政策；(iv)對新出讓的經營性土地使用權以招標、拍賣或掛牌交易方式出讓的，各地可將土地出讓金全部付清的規定

期限延長至12個月；對總價較高或規模較大的地塊，其出讓價款支付期限也可適當延長，最高限定18個月。對二零零七年一月一日之後出讓的土地，受讓人不能按期開工，項目開工、竣工期限各地可根據地塊規模適當放寬一年；(v)開發項目有關稅費可分期繳納或緩繳。

於二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅 [2009] 157號)。根據該通知，由二零一零年一月一日起，將向由購買日期起計五年內轉讓非普通住房的個人徵收營業稅，而將予徵收的營業稅將按銷售所得款項的全數金額計算。就由購買日期起計五年後轉讓非普通住房或由購買日期起計五年內轉讓普通住房的個人而言，將予徵收的營業稅將按銷售該項物業的收入與其購買價之間的差額計算。就由購買日期起計五年後轉讓普通住房的個人而言，將豁免徵收營業稅。

K. 所有權文件

中國現有兩類物業權益註冊登記處。土地主管部門核發土地使用權證予土地使用者以完成土地註冊登記。根據相關法律及法規，土地使用者所取得的土地使用權可轉讓、按揭或租賃。房屋註冊登記則為發出房屋所有權證或房地產權證予擁有人，擁有人顯然已取得該幅土地上的樓宇的房屋所有權。根據國家土地管理局(國土資源部的前身)於一九九五年十二月十八日頒佈並自一九九六年二月一日施行的《國家土地管理局土地登記規則》、建設部分別於一九九七年十月二十七日及二零零一年八月十一日頒佈及修訂的《城市房屋權屬登記管理辦法》，以及國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈並自二零零八年二月一日實施的《土地管理規則》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權受法律保護。

中國已建立有關該等房地產及土地註冊登記制度。於中國大部分城市，以上制度為獨立制度。然而，於某些其他主要城市，兩種制度已經融合，且只會發出單一綜合房地產權證以證明土地使用權及房屋的所有權。

II. 有關中國房地產管理行業的法律監管

A. 外商投資物業服務企業

根據《外商投資產業指導目錄》，房地產管理屬於允許外商投資產業目錄。根據《外商投資產業指導目錄》及有關外商投資企業的法律及行政法規的規定，外商投資物業服務企業可以中外合資企業、中外合作企業或外商獨資企業的形式設立。外商投資企業在向工商行政主管部門登記為外商投資物業服務企業之前，須從相關商務主管部門取得批准並獲頒「外商投資企業批准證書」。

B. 物業服務企業的資質

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈，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的《物業管理條例》，國家實行資質管理制度監察物業服務企業。根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈，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《物業服務企業資質管理辦法》，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，向所在地政府或直轄市的房地產管理部門申請進行等級核定。資質審批部門將檢查並頒發與等級核定結果相符的「物業管理資質證書」。

根據《物業服務企業資質管理辦法》(於二零零七年十一月二十六日修訂)，物業服務企業的資質等級分為一、二、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業服務企業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物業服務企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。

具備一級資質的物業服務企業可進行多種物業管理項目。具備二級資質的物業服務企業可進行不到300,000平方米的住宅管理項目及不到80,000平方米的非住宅管理項目的物業管理業務。具備三級資質的物業服務企業可進行不到200,000平方米的住宅管理項目及不到50,000平方米的非住宅管理項目的物業管理業務。

C. 物業服務企業的聘用

根據《物業管理條例》，倘取得總建築物面積中專有部分建築物面積過半的業主及過半相關業主的同意，業主大會可選聘或解聘物業服務企業。倘於業主或業主大會正式聘用物業服務企業前，建築單位聘用物業服務企業的，應當與物業服務企業訂立書面的前期物業服務合同。

III. 中國的外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，惟現時受外匯管制所限不能自由兌換外匯。國家外匯局在中國人民銀行權力下擁有管理所有有關外匯兌換的職能，包括執行外匯管制法規。

於一九九三年十二月三十一日前沿用配額制度管理外幣。任何需要外幣的企業必須於地方國家外匯局辦事處取得配額，方能於中國銀行或其他指定銀行把人民幣兌換成其他外幣。該等換算按國家外匯局每日設定的官方匯率計算。人民幣亦可於調劑中心換算外幣。調劑中心所採用的匯率大部分由中國企業對外幣的供求而決定。任何企業如希望於調劑中心進行外匯買賣，須事先獲得國家外匯局的同意。

中國人民銀行在國務院的權力下於一九九三年十二月二十八日頒佈並自一九九四年一月一日起施行《中國人民銀行有關外匯管制制度的進一步改革通知》。該通知公佈廢除外匯配額制度、於往來賬戶項目作有限度的換算、由銀行建立清算的制度及外匯款項，以及統一人民幣的官方匯率及調劑中心訂立的人民幣市場匯率。

於一九九四年一月一日，過往的人民幣雙重匯率制度被廢除，且由人民幣的供求而決定的受控制浮動匯率制度取替。根據該制度，中國人民銀行訂定及刊發每日的人民幣－美元匯率。該匯率參考前一天的銀行同業外匯市場的人民幣－美元交易價格而決定。中國人民銀行亦會參考國際外匯市場的匯率並公佈人民幣對其他主要外幣的匯率。指定的外匯銀行於外匯交易，可在特定的範圍內因應中國人民銀行公佈的匯率而自由決定適用匯率。

國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並自一九九六年四月一日起施行《外匯管理條例》（「外匯管理條例」），外匯管理條例把所有國際付款及轉換分類為往來賬戶項目及資本賬

項目。往來賬戶項目無需而資本賬項目則仍然要待國家外匯局批准。外匯管理條例其後於一九九七年一月十四日修訂，該修訂確認國家不應妨礙國際往來賬戶付款及轉賬。外匯管理條例於二零零八年八月一日進步作出修訂。

中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈，並於一九九六年七月一日施行《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」）。結匯規定取代條文規定及廢除對兌換往來賬戶項目外匯而保留資本賬戶項目外匯交易的現有限制。根據結匯規定，中國人民銀行公佈《關於對外資企業實行銀行外匯結售匯的公告》。有關公告批准外資企業按其需要在指定的外匯銀行開設外匯償付賬戶供往來賬戶收取及支付外匯之用，以及開設專用資本賬戶的收取及支付外匯。中國人民銀行於二零零六年四月十三日發佈《[2006]第5項公告》。該公告規定企業開設、修訂及關閉有關往來賬戶的外匯戶口的系統須由需要事先審批及批准轉為事項直接由銀行按外匯監管要求及商業慣例處理，同時向外匯局報告以作紀錄之用。企業有關往來賬戶的外匯賬戶的結餘將會上升。於同一日，國家外匯局頒佈《調整有關往來外匯賬戶管理政策的通告》。有關通告廢除開設有關往來賬戶的外匯賬戶的事先審批，同時改善了有關往來賬戶外匯賬戶的結餘。

中國人民銀行及國家外匯局於一九九八年十月二十五日聯合頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，據此，所有外資企業於中國的外匯調劑業務不得持續，於一九九八年十二月一日起生效，而外資企業的外匯交易將受商業銀行結匯及售匯的系統監管。

中國人民銀行於二零零五年七月二十一日公佈，自二零零五年七月二十一日起，中國將根據市場供應及需求及參考一籃子貨幣實施受規管及管理的浮動匯率系統。人民幣匯率不再單一地與美元掛鉤。中國人民銀行將公佈於每個營業日收市後銀行之間的外匯市場美元兌人民幣外匯的收市價，以制定於之後營業日交易人民幣的匯率的中間價。

除相關法例特別豁免的外資企業或其他企業以外，所有中國的公司須向指定外匯銀行出售其外匯收入。從境外機構發行的貸款或從獲得債券及股份所得的外匯收入毋須售予指定銀行，惟或會存於指定銀行的外匯賬戶。

須要在有關來往賬戶項目的交易中使用外匯的中國企業(包括外資企業)在毋須國家外匯局批准的情況下，或會於出示有效收據及證明時由其外匯賬戶作出付款或於指定外匯銀行轉換及付款。需要外匯作為股東紅利之用的外資企業，以及根據相關法規須以外匯向股東支付股息的境內企業於取得董事會分派股東紅利決議案批准時或可自其外匯賬戶付款，或於指定外匯銀行兌換及付款。

有關直接投資及資本項目下的外匯兌換仍受限制，同時須待國家外匯局或其分局事先批准後方可進行。

根據於二零零五年十月二十一日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》或(「**第75號通函**」)，(i)包括中國境內的人或中國境內居住法人的中國境內居民須於其成立或控制特殊目的公司之前與國家外匯局的地方分局註冊，以作海外權益融資(包括可兌換債務融資)之用；(ii)當中國居民向特殊目的公司貢獻其於國內企業的資產或權益，或於向特殊目的公司貢獻資產或權益後從事海外融資，有關中國居民將向國家外匯局地方分局註冊其於特殊目的公司的權益及相關改變；及(iii)當特殊目的公司於中國以外地方進行如更改股本或合併及收購的重大事項，中國居民將於有關事項發生三十天內向國家外匯局地方分局註冊有關變動。根據第75號通函，未能遵守上述註冊程序將招致處罰，其中包括限制中國附屬公司的外匯活動及其向特殊目的公司分發股息的能力。

國家外匯局及建設部於二零零六年九月一日聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。通知規定：(i)外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本或未取得國有土地使用證或開發項目資本未達到項目投資總額35%，外匯局不予辦理外債登記亦不批准外債結匯成人民幣；(ii)境外機構或個人收購國內房地產企業，未能以自有資金一次過付清全部轉讓款項，外匯局不予辦理來自轉股的外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不能訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報條款，外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人在國內銀行專門為國外投資者開辦的外匯賬戶資金不能用於房地產開發或營運。通知亦規定有關在中國設立的海外機構分支、海外個人，港澳台居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

中國人民銀行於二零零六年十二月二十五日公佈《個人外匯管理辦法》（「外匯管理辦法」）。辦法對個人外匯活動按交易主體區分境內和境外個人：按交易性質分經常項目和資本項目進行管理。外匯管理辦法為個人結算和境內個人購匯實行年度總額管理，並根據經常項目及資本項目為外匯交易超過年度總額的個人和購匯超過年度總額的境內個人提供不同程序。

國家外匯局於二零零七年一月五日頒佈於二零零七年二月一日生效的《個人外匯管理辦法實施細則》（「實施細則」）。細則規定，其中包括：(i)個人結算及境內個人購匯的年度總額為50,000美元；(ii)境內個人對外直接投資應按國家有關規定辦理，所需外匯經所在地外匯局核準後可以購匯或以自有外匯匯出，並辦理相應的境外投資外匯登記手續；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等境內合資格機構投資者從事海外固定收益類權益類等融資投資；及(iv)境內個人從事海外上市公司員工持股計劃或認股期權計劃等外匯活動，僅於通過公司或境內代理機構與外匯局完成登記後方可進行買賣。

二零零七年七月十日，國家外匯局發佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》（匯綜發 [2007] 130號）（「第130號通知」）。該新規定限制外商投資房地產企業於海外融資並通過增加註冊資本或股東貸款的方式向該等公司注資的行為。該通知規定（其中包括）：

- i) 對二零零七年六月一日以後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯局及其地方分局不予辦理外債登記及外債結匯核准手續；及
- ii) 對二零零七年六月一日以後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯局及其地方分局將不予辦理外匯登記（或登記變更）及資本項目結匯手續。