

## 行業概覽

於本節及本招股書其他章節所載的若干資料及統計數據部分摘錄自多份政府官方刊物。儘管董事已採取一切合理審慎步驟確保有關資料及統計數據乃自該等政府官方刊物準確地轉載，惟本公司、聯席保薦人、承銷商、彼等各自的聯屬人士、董事及顧問或任何其他參與全球發售的有關方均無對該等資料及統計數據進行獨立核實，而彼等概不就該等資料的準確性作出任何聲明。該等資料或會與可得的其他資料並不一致及不一定為準確，故不應過分依賴該等資料。

### 行業概覽

#### 中國的宏觀經濟情況

自中國政府於1978年實施開放政策以來，中國經濟已大幅增長，而於2001年加入世貿則更進一步促進經濟增長。中國的國內生產總值由2002年的約人民幣120,330億元增至2008年的約人民幣300,670億元，複合年增長率約為16.5%，成為全球經濟增長最快的經濟體系之一。隨着國內生產總值增長，中國的人均國內生產總值亦由2002年的約人民幣9,398元增至2008年的約人民幣22,640元，複合年增長率約15.8%。在本集團業務及項目的主要所在地福建及江蘇省以及安徽省合肥市，2002年至2008年期間的本地生產總值及人均本地生產總值增長亦相對強勁。於2002年至2008年各年，上述各地的人均本地生產總值均超過人均國內生產總值。下表載列所示年度中國及上述地區的(i)國內／本地生產總值及(ii)人均國內／本地生產總值：

	國內／本地生產總值(人民幣十億元)							複合年 增長率(%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	
中國	12,033	13,582	15,988	18,322	21,192	24,953	30,067	16.5
福建	447	498	576	657	758	925	1,082	15.9
廈門	65	76	89	101	117	139	156	15.7
江蘇	1,061	1,244	1,500	1,831	2,165	2,574	3,000	18.9
南京	139	169	207	241	277	328	378	18.1
無錫	153	183	225	280	330	386	442	19.3
揚州	54	63	76	92	110	131	157	19.5
安徽	352	392	476	538	613	736	887	16.7
合肥	50	59	72	88	107	133	166	22.3
平均值 <sup>(1)</sup>	<b>620</b>	<b>711</b>	<b>851</b>	<b>1,009</b>	<b>1,179</b>	<b>1,412</b>	<b>1,656</b>	—

附註：

(1) 根據福建、江蘇及安徽省各自於所示年度的平均本地生產總值(人民幣十億元)計算得出。

資料來源：中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥《統計年鑑》  
2008年中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥統計公報

# 行業概覽

## 中國精選地區的人均國內／本地生產總值

	人均國內／本地生產總值(人民幣元)							複合年 增長率(%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	
中國	9,398	10,542	12,336	14,053	16,165	18,934	22,640	15.8
福建	12,938	14,333	16,469	18,646	21,385	25,908	30,123	15.1
廈門	30,297	35,009	40,351	44,737	50,130	57,113	62,651	12.9
江蘇	14,396	16,830	20,223	24,560	28,814	33,928	40,000	18.6
南京	24,816	29,780	35,770	40,887	46,113	53,500	50,327	12.5
無錫	36,151	43,155	52,825	50,958	57,719	65,212	73,053	12.4
揚州	12,044	13,949	16,747	20,389	24,543	29,419	34,200	19.0
安徽	5,817	6,455	7,768	8,675	10,055	12,045	14,485	16.4
合肥	11,173	13,047	16,377	19,512	23,203	28,134	34,482	20.7
平均值 <sup>(1)</sup>	<b>11,050</b>	<b>12,539</b>	<b>14,820</b>	<b>17,294</b>	<b>20,085</b>	<b>23,960</b>	<b>28,203</b>	—

附註：

(1) 根據福建、江蘇及安徽省各自於所示年度的平均人均本地生產總值(人民幣元)計算得出。

資料來源：中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥《統計年鑑》  
2008年中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥統計公報

2008年下半年起爆發的全球經濟危機導致全球資本及信貸市場以及全球經濟普遍下滑，同時亦對中國的經濟增長造成不利影響。鑒於全球經濟危機對中國經濟造成的影響，中國政府於2008年11月出台人民幣四萬億元的經濟刺激計劃。有關資金將在未來兩年用於基建及住房等方面的財政計劃。自經濟刺激計劃實施以來，中國股市已見復甦跡象。房地產、建築、原材料、機械及能源等行業的公司股價開始自衰退中恢復過來。此外，經濟刺激計劃拉動中國國內消費及內需上升，令2009年上半年的國內生產總值達到人民幣139,862億元。

# 行業概覽

## 城市居民可支配年收入

2002年至2008年期間，中國的城市居民可支配收入迅速增長，全國複合年增長率約為12.7%。中國城市家庭人均可支配年收入由2002年的約人民幣7,703元增至2008年的約人民幣15,781元，顯示全國城市家庭的購買力提升。在本集團業務及項目的主要所在地福建及江蘇省，2002年至2008年各年的地區平均城市居民可支配收入均高於中國的平均水平。下表載列於所示年度中國及上述地區的城市家庭人均可支配收入：

	城市居民可支配收入(人民幣元)							複合年 增長率(%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	
中國	7,703	8,472	9,422	10,493	11,759	13,786	15,781	12.7
福建	9,189	10,000	11,175	12,321	13,753	15,505	17,961	11.8
廈門	11,768	12,915	14,443	16,403	18,513	21,503	23,948	12.6
江蘇	8,178	9,262	10,482	12,319	14,084	16,378	18,680	14.8
南京	9,157	10,196	11,602	14,997	17,538	20,317	23,123	16.7
無錫	9,988	11,647	13,588	16,005	18,189	20,898	23,605	15.4
揚州	7,833	8,705	9,851	11,379	12,945	15,057	17,398	14.2
安徽	6,032	6,778	7,511	8,471	9,771	11,474	12,990	13.6
合肥	7,145	7,785	8,610	9,684	11,013	13,427	15,591	13.9
平均值 <sup>(1)</sup>	<b>7,800</b>	<b>8,680</b>	<b>9,723</b>	<b>11,037</b>	<b>12,536</b>	<b>14,452</b>	<b>16,544</b>	—

附註：

(1) 根據福建、江蘇及安徽省各自於所示年度的平均城市居民可支配收入(人民幣元)計算得出。

資料來源：中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥《統計年鑑》  
2008年中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥統計公報

## 福建省

福建省地處中國東南沿海地區，2008年總人口約為3,600萬。於2008年，福建省本地生產總值佔中國國內生產總值約3.6%，人口佔全國人口約2.0%。隨着中國國內生產總值整體增長，2008年福建省的本地生產總值達約人民幣10,820億元。2008年人均本地生產總值約為人民幣30,123元。福建省的城市居民可支配收入由2002年的約人民幣9,189元增長至2008年的約人民幣17,961元，複合年增長率約為11.8%，與中國經濟整體增長趨勢一致。於2002年至2008年各年，福建省的人均本地生產總值及人均城市居民可支配收入高於中國的人均水平。

## 廈門

廈門位於福建省東南部，2008年總人口約為250萬，為沿海城市，面向台灣海峽，北接泉州，南臨漳州。廈門是80年代中國最早的經濟特區之一。根據《廈門統計年鑑》(2008

## 行業概覽

年)，於2008年，廈門的本地生產總值約為人民幣1,560億元，自2002年起錄得複合年增長率約15.7%。2008年廈門的人均本地生產總值約為人民幣62,651元，大幅高於全國平均值。

### 江蘇省

江蘇省位於中國東岸，2008年人口約為7,680萬，為泛長江三角洲地區最重要的經濟文化中心之一。於2008年，江蘇省佔中國國內生產總值約10.0%，人口佔全國人口約5.8%。於2008年，江蘇省的本地生產總值約為人民幣30,000億元，自2002年起錄得複合年增長率約18.9%。2008年江蘇省的人均本地生產總值約為人民幣40,000元，自2002年起錄得複合年增長率約18.6%。於2002年至2008年各年，人均本地生產總值及人均城市居民可支配收入亦高於中國的人均水平。

### 南京

南京市是江蘇省省會，2008年人口約為620萬。南京為華東地區的工業基地以及中國主要的研究及教育中心之一。於2008年，南京的本地生產總值約為人民幣3,780億元，自2002年起錄得複合年增長率約18.1%。2008年南京的人均本地生產總值約為人民幣50,327元，自2002年起錄得複合年增長率約12.5%。

### 無錫

無錫是泛長江三角洲地區最重要的工商業樞紐之一，位於江蘇省東南部，東接上海，西臨南京。於2008年，無錫佔中國國內生產總值約1.5%。於2008年，無錫的本地生產總值約為人民幣4,420億元，自2002年起錄得複合年增長率約19.3%。2008年無錫的人均本地生產總值約為人民幣73,053元，是本集團業務及項目主要所在地的所有地區中最高。

### 揚州

揚州位於江蘇省中部，2008年人口約為460萬。揚州南臨長江，北連淮安，東接泰州及鹽城，西臨南京。於2008年，揚州的本地生產總值約為人民幣1,570億元，自2002年起錄得複合年增長率約19.5%。2008年揚州的人均本地生產總值約為人民幣34,200元，自2002年起錄得複合年增長率約19.0%。

## 安徽省

### 合肥

合肥為安徽省省會，地處長江與淮河之間的華中地區，毗鄰發展迅速的長江三角洲地區。2008年人口約為490萬。於2008年，合肥的本地生產總值約為人民幣1,670億元，自2002年起錄得複合年增長率約22.3%。2008年合肥的人均本地生產總值約為人民幣34,482元，自2002年起錄得複合年增長率約20.7%。

## 海峽西岸經濟區

### 緒言

海峽西岸經濟區（「海峽西岸經濟區」）位於台灣對岸，主要港口設在福建，範圍包括浙江省南部、廣東省北部及江西省部分地區，毗鄰珠三角經濟區及長三角經濟區兩個經濟區，海峽西岸經濟區為新的地區經濟中心，由多個城市形成，包括福州、廈門、泉州、溫州、汕頭及南昌。

西岸經濟區的發展戰略由福建省政府提出，並於2004年初開始施行。於2009年5月4日，總理溫家寶主持國務院常務委員會會議，會上討論了並原則上批准《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》（「該意見」），發展海峽西岸經濟區現已成為國家戰略。

### 相關政策

根據該意見，海峽西岸經濟區將發展成加快開啟兩岸關係的綜合通道。該意見並明確列明海峽西岸經濟區採納「先行先試」政策及「創新體制機制」政策，以於區內自由調配及分配資源，即採用政策及措施以促進貿易、投資及運輸。

為此，國務院已決定：(1)加強兩岸的產業合作及文化交流；(2)加快現代化基礎設施的建設；(3)發展先進產業；(4)推動跨省合作；(5)出台海峽西岸經濟區對外部市場開放的改革計劃；(6)加快區內社會發展；及(7)加快生態文明建設。

為落實該意見，福建省黨委於2009年7月29日通過《貫徹落實〈關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見〉的意見》，當中提出幾點對廈門發展深具影響的意見，將進行的項目包括：建設及擴大廈門及其他地區的投資區；加快三個主要港口（包括廈門港）

## 行業概覽

的建設及高速公路及鐵路的建設；於多個城市(包括廈門)加快機場的翻新及市內地下運輸的發展；於廈門及其他地區建設現代化產業系統(包括建立飛機維修基地及現代化產業基地)；集中加快人口及經濟，從而加快主要城市(例如廈門)的現代服務業以及先進製造業的發展；提高港口、機場、鐵路及高速公路的處理能力。

因此，海峽西岸經濟區已加快城市建設的速度及房地產業的發展。自2009年初以來，福建省2009年的省級及地方方面的建設土地需求與2008年比較已上升逾20%。據本集團所知，福建省人民政府已簽立或通過逾50項獲中央政府支持的合作協議或決議，涵蓋規劃、項目建設、清關、金融服務及稅項，以支持海峽西岸經濟區。福建省人民政府的研究人員認為，在下一個五年規劃，隨着運輸基建、城市發展及地區協調的重大改善，福建省將成為華中及華西與台灣之間的戰略性大門。

## 中國房地產市場

### 中國房地產改革

中國房地產市場改革始於90年代。90年代前，中國房地產行業為國家計劃經濟的一部分。自90年代起，中國房地產行業開始轉向市場主導制度。於2004年至2008年上半年，為回應市場對物業投資過度增加的關注，政府實施全國政策以減慢房地產發展。然而，在2008年底，鑒於近期爆發的全球金融危機導致中國房地產市場急劇下滑，政府相應推出若干新措施，務求緩和市場下滑及刺激房地產投資。有關主要住房改革的時序表概述如下：

- |       |  |
|-------|--|
| 1988年 | 中國政府修訂中國憲法，准許轉讓國有土地使用權。  |
| 1992年 | 開始於各大城市出售公共住房。   |
| 1994年 | 中國政府進一步實施房地產改革及建立僱主／僱員住房公積金。                                   |
| 1995年 | 中國政府頒佈有關出售及預售房地產的法規，建立房地產銷售的監管架構。                              |
| 1998年 | 中國政府廢除國家分配住房政策。  |
| 1999年 | 中國政府將按揭年期最長延至30年。中國政府將按揭融資比率上限由70%調高至80%。中國政府正式制訂二手市場的房地產銷售程序。 |
| 2000年 | 中國政府頒佈建設工程質量的法規，建立管理建設工程質量的架構。                                 |
| 2001年 | 中國政府頒佈有關出售商品房的法規。  |
| 2002年 | 中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》。中國政府廢除國內與海外物業買家的雙重制度。                |
| 2003年 | 中國政府頒佈更嚴格管理房地產貸款的規定，以減低有關貸款的信用及系統風險。國務院頒佈有關持續及健康發展房地產市場的通知。    |

## 行業概覽

- 2004年 國務院頒佈通知，規定房地產發展項目(不包括普通標準住宅)的資金比例須由20%增至35%。建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》。中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，進一步加強商業銀行對房地產貸款的風險控制。
- 2005年 中國政府制定額外措施來遏制某些地區房地產市場的投機活動，包括將所要求的最低首期付款提高至購買價總額的30%，取消住房的優惠按揭利率，就上次購房後兩年內的出售房地產行為徵收5%的營業稅，禁止完成前轉售未完工的物業。
- 2006年 中國政府制定額外措施，旨在透過調整住房供應架構及減慢住房價格上漲來引導及促進房地產行業的持續健康發展。措施包括(1)規定總建築面積少於90平方米的住房(包括經濟住房)須佔發展及建設合計總建築面積70%以上；(2)就出售購買後持有少於五年的住宅徵收5%的營業稅，及就出售豪宅所得收入徵收5%的營業稅(即使已超過上述五年)；(3)規定商業銀行不可向項目資金比率未達35%最低要求的發展商貸款；(4)規定暫停向別墅發展項目供應土地及暫停辦理有關土地使用權出讓手續，以掌控別墅的建築；及(5)倘土地遭閒置或並無根據有關土地使用權出讓合同發展，則應徵收土地閒置費及／或收回土地使用權。
- 2007年 中國政府頒佈《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》，旨在確保土地資源得以合理使用、加強土地監管及保護耕地。
- 國家稅務總局實施旨在加緊收回土地增值稅的措施，由2007年2月1日起生效。
- 中國政府推出措施，規定2007年6月1日或之後獲地方商務機關批准成立或增加股本的外商投資房地產企業須向商務部備案。未有進行有關備案的房地產外資企業將不准承擔海外債項，包括股東貸款及國外商業貸款，而外匯管理局亦不會批准外匯登記或變更外匯登記，導致已注入的外幣不獲准以人民幣資金結算。



2008年

於2008年1月3日，中國國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》國發[2008]3號（「國務院通知」）。國務院通知規定須嚴格執行閒置土地的強制措施。根據國務院通知，(i)任何未開始施工的土地閒置超過兩年，地方政府應（倘中國法律有規定）下令無償收回該閒置土地，或採取其他措施充份利用該閒置土地，及(ii)任何未開始施工的土地閒置一年以上但不超過兩年，地方政府應按相等於該閒置土地的土地使用權出讓金20%的金額徵收若干土地閒置費，尤其是用於物業發展的閒置土地。財政及稅務部門將嚴格落實和完善鼓勵節約集約用地的稅收政策。國土資源部與有關部門將抓緊研究制訂土地空間權利設定和登記的具體辦法。國務院通知亦規定（其中包括）工業及經營性土地使用權須透過公開招標及拍賣程序轉讓；不准別墅類房地產發展項目的土地供應；就住宅類房地產發展項目的土地供應，須將若干條文寫入土地使用權出讓合同，以確保不低於該授出土地（用於住宅物業發展）合計總建築面積的70%用於廉租房、經濟適用房、限價房及90平方米以下中小套型普通商品房的建設。該通知另敦促金融機構(i)不得向非法房地產發展項目提供貸款融資，及(ii)於確定是否為有關自土地使用權出讓合同列明動工日期起計一年內，僅完成獲批授土地發展面積不到三分之一，或投入批准投資總額不足四分之一的物業發展項目提供貸款融資時應採取審慎措施。

中國財政部及國家稅務總局共同發出《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，自2008年11月1日生效，旨在減輕個人住房交易中的稅負，及鼓勵首次置業人士購買普通住房。主要的稅務政策包括：

- 調低購買總建築面積少於90平方米的普通住房的首次置業人士須繳付的契稅稅率；
- 豁免個人買賣住房的印花稅；及
- 豁免個人銷售住房的土地增值稅。

## 行業概覽

中國人民銀行宣佈《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度、支援居民首次購買普通住房》措施，自2008年10月27日生效。根據該等措施，最低按揭利率及最低首期付款比率均較之前水平進一步降低。財務機構將根據多種因素，如買家是否首次置業、有關住房是否用作買家自住、住房是否普通住房、及買家的信用記錄及還款能力，決定按揭利率及首期付款比率。對於首次購買住宅物業，財務機構可提供優惠按揭利率及首期付款比率，支持買家的融資需要。

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》，當中訂明若干鼓勵性措施，包括為城市低收入家庭建設更多住房、鼓勵購買普通住房、支持物業發展商積極應付市場變化、加強地方政府穩定房地產市場的職責，以及改善對房地產市場的監管。有關政策包括：

- 就第二次購買住房提供優惠條款借入商業貸款；
- 根據若干條件豁免個人買家的營業稅；
- 支援物業發展商的合理融資需要，增加為低收入人士提供低價單位住房的發展商的信貸支援力度；及
- 取消城市房地產稅，而《中華人民共和國房產稅暫行條例》統一適用於內地、外資企業及個人。

於2008年11月全球金融危機打擊中國經濟後，中國政府宣佈一項人民幣4萬億元的財政刺激方案，該方案涉及中國政府承諾政府開支達人民幣4萬億元，預期該筆款項來自公營和私營行業。國家發改委已概述政府開支將撥往若干主要範疇，包括住房。本集團認為，財政刺激方案的主要受惠對象將為中國建設公司、水泥及鋼鐵公司、物業發展商及投資者。截至2009年4月，已根據財政刺激方案注資合共人民幣2.3萬億元於基本住房及醫院建設、排污系統、鐵路及能源效益項目。

## 行業概覽

2009年 國務院於2009年5月25日發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將社會保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例由35%調低至20%。其他物業發展項目的最低資本金比例則由35%調低至30%。

有關房地產改革及近期監管發展的進一步資料載於本招股書「行業概覽 — 監管規定」一節及附錄五「中國主要法律及監管規定概要」一節。

### 中國房地產市場的主要動力

住房改革以及中國經濟增長、可支配收入及儲蓄增加、按揭貸款市場的興起及城市化比率的提高，均為中國房地產市場持續增長的主要因素。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率(%)
人口(百萬人) .....	1,285	1,292	1,300	1,308	1,314	1,321	1,328	0.6
市區人口(百萬人) .....	502	523	542	562	577	593	606	3.2
城市化比率(%).....	39	40	41	43	43	44	45	2.6
儲蓄總額(人民幣十億元).....	8,691	10,362	11,956	14,105	16,159	17,253	21,789	16.6

附註：

(1) 來自2008年中國統計公報的臨時數字

資料來源：《中國統計年鑑2008》

在人均國內生產總值強勁增長及對更高生活水平的需求增加的有利經濟環境中，中國房地產發展投資由2002年約人民幣7,790億元激增至2008年約人民幣30,580億元，複合年增長率約25.6%。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率(%)
房地產發展投資(人民幣十億元) ..	779	1,015	1,316	1,591	1,942	2,529	3,058	25.6
已完成商品房的總建築面積 (百萬平方米) .....	349	414	424	534	558	606	585	8.9
已出售商品房的總建築面積 (百萬平方米) .....	268	337	382	554	618	773	620	15.0
已出售住宅物業平均價 (每平方米人民幣元) .....	2,092	2,197	2,608	2,937	3,119	3,645	3,654	9.7
平均售價按年變動(%) .....	3.7	5.0	18.7	12.6	6.2	16.9	0.2	—
已出售商品房平均價 (每平方米人民幣元) .....	3,489	3,675	3,884	5,022	5,247	5,774	—	—
平均售價按年變動(%) .....	6.6	5.3	5.7	29.3	4.5	10.0	—	—

附註：

(1) 來自2008年中國統計公報的臨時數字

資料來源：《中國統計年鑑2008》

## 商品房銷售

按總建築面積計算，商品房的銷售約達620,900,000平方米，自2002年起錄得複合年增長率約15.0%。截至2005年，已完成商品房的總建築面積高於已出售商品房的總建築面積。商品房需求量在2005年至2007年間急升，但於2008年開始倒退。

## 中國房地產市場的近期發展情況

於2009年上半年，中國房地產市場的銷量強勁反彈。根據中國國家統計局的資料，2009年上半年商品房的銷售收益總額約為人民幣15,800億元，較2008年同期增加約53.0%。新開工房地產項目的投資總額合共約為人民幣73,830億元，較2008年同期增加約87.3%。根據國家發展和改革委員會的數據，固定資產投資於2009年上半年亦有回升，其中投資總額達約人民幣91,321億元，較2008年同期大幅增加約33.5%。

根據國家發展和改革委員會及國家統計局聯合進行的每月調查，於2009年1月至6月期間，70個城市的住宅物業平均價格按年比小幅增長約0.2%。

# 行業概覽

## 已完成及已售住宅總建築面積

於2002年至2008年，已完成住宅物業的總建築面積穩步增長，已售住宅物業的總建築面積則以較快速度增長。於2005年之前，已完成住宅物業的總建築面積多於已售住宅物業的總建築面積。但在2005年，已售住宅物業的總建築面積首次超過已完成住宅物業，且在其後三年內繼續保持此趨勢。由於2008年爆發全球經濟危機，已售及已完成住宅物業的總建築面積雙雙下降。2008年，已完成住宅物業的總建築面積約為4.775億平方米，已售住宅物業的總建築面積約為5.589億平方米。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的(i)已售住宅物業的總建築面積，及(ii)已完成住宅物業的總建築面積：

	已售住宅總建築面積(百萬平方米)						複合年 增長率 <sup>(1)</sup> (%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	
中國	237.0	297.8	338.2	495.9	554.2	701.4	24.2
福建	8.8	10.8	12.2	17.2	17.4	21.0	19.0
廈門	1.9	2.5	2.6	2.7	3.2	3.7	14.3
江蘇	20.7	23.6	27.6	45.2	53.2	67.7	26.7
南京	3.4	4.0	5.4	9.0	9.4	10.6	25.5
無錫	2.2	2.8	3.5	3.4	5.5	6.8	25.3
揚州 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	—	—	—
安徽	6.8	9.1	11.8	16.9	20.4	27.8	32.5
合肥	1.8	2.5	3.1	5.4	5.8	9.5	39.5

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

	已完成住宅總建築面積(百萬平方米)						複合年 增長率 <sup>(1)</sup> (%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	
中國	285.2	337.7	346.8	436.8	454.7	498.3	11.8
福建	10.1	10.7	12.6	13.0	11.3	13.4	5.8
廈門	1.6	2.2	2.8	2.8	2.1	2.4	8.4
江蘇	22.6	26.2	32.2	45.0	47.5	51.6	18.0
南京	3.8	3.3	5.6	5.8	6.7	5.8	8.8
無錫	2.5	4.6	4.0	5.4	6.1	6.0	19.1
揚州	1.1	1.6	2.2	2.2	2.4	2.6	18.8
安徽	8.5	10.4	13.0	14.8	17.3	20.1	18.8
合肥	1.9	2.6	3.0	4.1	4.5	5.1	21.8

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》、《無錫統計年鑑》及《揚州統計年鑑》

## 住宅物業平均售價

於2002年至2007年期間，中國住宅物業的平均售價逐步上升，複合年增長率約為11.7%。於2007年，平均售價約為每平方米人民幣3,645元。於2002年至2007年期間，本集團

## 行業概覽

經營所在地區各地的住宅物業平均售價的複合年增長率高於全國水平。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的住宅物業的平均售價：

住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)							
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 <sup>(1)</sup> (%)
中國 .....	2,092	2,197	2,608	2,937	3,119	3,645	11.7
福建 .....	1,744	2,053	2,332	2,801	3,656	4,476	20.7
廈門 .....	2,595	3,077	3,768	4,744	6,601	8,907	28.0
江蘇 .....	1,806	2,017	2,397	3,146	3,375	3,834	16.2
南京 .....	2,780	2,888	3,098	3,850	4,270	5,011	12.5
無錫 .....	1,712	2,006	2,278	2,970	3,687	4,363	20.6
揚州 <sup>(2)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—
安徽 .....	1,171	1,346	1,591	2,065	2,153	2,505	16.4
合肥 .....	1,618	1,889	2,271	2,799	2,874	3,154	14.3

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》

### 已完成及已售寫字樓總建築面積

於2002年至2007年，中國已完成寫字樓的總建築面積多於已售寫字樓的總建築面積，但已完成寫字樓與已售寫字樓總建築面積之間的差距正逐步縮小。由於2008年爆發全球經濟危機，已完成及已售寫字樓的總建築面積雙雙下降。2007年，已完成寫字樓的總建築面積約為154.502億平方米，已售寫字樓的總建築面積約為146.523億平方米。福建省、江蘇省及安徽省合肥市2007年的已售寫字樓物業的總建築面積超過已完成寫字樓物業的總建築面積。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的(i)已售寫字樓的總建築面積，及(ii)已完成寫字樓的總建築面積：

已售寫字樓總建築面積(千平方米)							
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 <sup>(1)</sup> (%)
中國 .....	5,389.2	6,304.9	6,928.4	10,962.3	12,310.4	14,652.3	22.1
福建 .....	311.9	346.4	218.8	210.5	410.3	801.9	20.8
廈門 .....	57.2	119.9	88.8	75.1	261.0	700.2	65.0
江蘇 .....	371.9	607.8	525.1	1,191.0	1,143.0	1,334.6	29.1
南京 .....	152.5	249.9	246.6	239.8	217.5	344.9	17.7
無錫 .....	4.4	26.2	16.9	111.0	66.4	107.2	89.4
揚州 <sup>(2)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—
安徽 .....	167.6	228.3	361.0	236.3	331.8	424.2	20.4
合肥 .....	44.8	95.9	215.8	142.1	223.9	369.2	52.5

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

# 行業概覽

已完成寫字樓總建築面積(千平方米)

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 <sup>(1)</sup> (%)
中國	9,715.0	10,771.4	10,346.0	14,167.0	13,937.1	15,450.2	9.4
福建	465.3	459.8	299.3	222.2	443.5	554.9	3.6
廈門	97.7	104.7	109.2	13.6	238.8	439.1	35.1
江蘇	630.6	733.9	634.2	1,189.8	1,159.9	1,325.5	16.7
南京	189.2	246.9	279.5	43.4	233.6	308.8	16.0
無錫	31.6	24.7	40.4	242.6	20.3	174.2	40.7
揚州 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	—	—	—
安徽	275.4	361.7	576.0	377.9	338.9	477.3	11.6
合肥	74.0	90.9	299.4	193.3	182.3	351.7	36.6

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

## 寫字樓物業平均售價

於2002年至2007年期間，中國寫字樓的平均售價逐步上升，複合年增長率約為14.9%。於2007年，寫字樓物業的平均售價約為每平方米人民幣8,667元。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的寫字樓物業平均售價：

寫字樓物業平均售價(每平方米人民幣元)

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 <sup>(1)</sup> (%)
中國	4,336	4,196	5,744	6,923	8,053	8,667	14.9
福建	2,674	2,899	3,074	4,293	5,377	4,734	12.1
廈門	3,803	3,823	4,952	7,631	6,604	4,970	5.5
江蘇	3,547	4,136	5,195	5,216	5,247	7,190	15.2
南京	5,085	5,813	7,391	7,399	8,307	11,860	18.5
無錫	3,397	4,120	2,310	5,018	8,339	9,933	23.9
揚州 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	—	—	—
安徽	1,462	2,212	3,097	3,663	3,572	3,998	22.3
合肥	2,249	3,381	3,858	4,829	4,274	4,267	13.7

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

## 已完成及已售零售物業總建築面積

於2002年至2007年，已完成零售物業的總建築面積穩步增長，已售零售物業的總建築面積則以較快速度增長。於2003年至2007年各年，已完成零售物業的總建築面積多於已售零售物業的總建築面積。然而，除2006年外，已完成零售物業的總建築面積與已售零售物業

## 行業概覽

的總建築面積之間的差距正逐步縮小。由於2008年爆發全球經濟危機，已完成及已售零售物業的總建築面積雙雙下降。2007年，已完成零售物業的總建築面積約為6,100萬平方米，已售零售物業的總建築面積約為4,640萬平方米。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的(i)已售零售的總建築面積及(ii)已完成零售的總建築面積：

	已售零售物業總建築面積(百萬平方米)						複合年 增長率 <sup>(1)</sup> (%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	
中國 .....	22.2	28.3	31.0	40.8	43.4	46.4	15.9
福建 .....	1.1	1.0	1.0	1.2	1.4	1.6	7.8
廈門 .....	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2	-7.8
江蘇 .....	1.8	2.6	3.1	4.4	5.9	5.9	26.8
南京 .....	0.2	0.2	0.4	0.2	0.4	0.3	8.4
無錫 .....	0.1	0.2	0.4	0.4	0.9	0.8	51.6
揚州 <sup>(2)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—
安徽 .....	0.8	1.5	2.0	1.8	2.2	2.4	24.6
合肥 .....	0.1	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	32.0

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

	已完成零售物業總建築面積(百萬平方米)						複合年 增長率 <sup>(1)</sup> (%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	
中國 .....	35.7	48.3	49.5	58.9	62.9	61.0	6.0
福建 .....	2.1	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6	-5.3
廈門 .....	0.3	0.4	0.5	0.4	0.2	0.3	0.0
江蘇 .....	2.8	3.1	4.6	6.8	8.0	7.2	20.8
南京 .....	0.3	0.2	0.4	0.3	0.7	0.3	0.0
無錫 .....	0.2	0.3	0.5	0.9	1.5	1.0	38.0
揚州 <sup>(2)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—
安徽 .....	1.6	2.1	2.9	2.5	2.4	2.1	5.6
合肥 .....	0.2	0.4	0.5	0.6	0.5	0.3	8.4

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》



# 行業概覽

## 零售物業平均售價

於2002年至2007年期間，中國零售物業的平均售價逐步上升，複合年增長率約為10.6%。於2007年，平均價格約為每平方米人民幣5,774元。於2002年至2007年期間，除福建省外，本集團經營所在各省的零售物業平均售價的複合年增長率高於全國水平。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的零售物業的平均售價：

零售物業平均售價(每平方米人民幣元)							
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 <sup>(1)</sup> (%)
中國 .....	3,489	3,675	3,884	5,022	5,247	5,774	10.6
福建 .....	5,258	4,823	5,777	8,512	8,919	8,478	10.0
廈門 .....	6,545	6,705	8,974	13,973	13,890	16,078	19.7
江蘇 .....	3,065	3,487	4,512	5,180	5,402	5,832	13.7
南京 .....	4,087	5,356	6,794	9,161	6,929	8,469	15.7
無錫 .....	3,416	5,297	4,973	5,412	5,735	5,731	10.0
揚州 <sup>(2)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—
安徽 .....	2,172	2,455	2,803	3,488	3,714	4,331	14.8
合肥 .....	3,205	3,165	4,131	4,908	5,757	6,119	13.8

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

## 中國的酒店業

中國經濟增長強勁，令城市家庭的可支配收入提高，國內客戶基礎擴大，中國的旅遊業及酒店業因而受惠。此外，外地遊客數目增加亦有助於中國旅遊業及酒店業的增長。於2008年，到訪中國的回鄉遊客數目達1.30億人次(包括來自香港、澳門及台灣的遊客)。

到訪內地遊客數目不斷增加，表示國內客戶基礎擴大。於2008年，國內遊客數目約達17.10億人。旅遊收益近年增加至2008年的約人民幣8,749億元。

到訪內地遊客及國內遊客數目於2003年爆發嚴重急性呼吸道症候群(非典型性肺炎)的期間下降，但自此以後呈持續上升。於2002年至2008年間，到訪內地遊客及國內遊客數目的複合年增長率分別約為4.8%及11.8%。國內旅遊收益呈相同上升趨勢，同期複合年增長率約為14.5%。

## 行業概覽

下表載列2002年至2008年間的上述數據。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率(%)
到訪內地遊客(百萬人).....	97.9	91.7	109.0	120.3	124.9	131.9	130.0	4.8
國內遊客(百萬人次).....	878	870	1,102	1,212	1,394	1,610	1,710	11.8
國內旅遊收益(人民幣十億元) ..	387.8	344.2	471.1	528.6	623.0	777.1	874.9	14.5

附註：

(1) 來自2008年中國統計公報的臨時數字

資料來源：《中國統計年鑑》(2006年-2008年)

為了應對日益增加的到訪內地遊客，中國的星級酒店數目由2002年的8,880間增至2007年的13,583間，期內複合年增長率約為8.9%。下表載列2002年至2008年間中國的星級酒店及酒店房間數目以及平均入住率。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 <sup>(1)</sup> (%)
星級酒店.....	8,880	9,751	10,888	11,828	12,751	13,583	8.9
酒店房間(千間).....	897.2	992.8	1,237.9	1,332.1	1,459.8	1,573.8	11.9
平均入住率(%).....	60.2	56.1	60.6	61.0	61.0	61.0	0.3

附註：

(1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。

資料來源：《中國旅遊統計年鑑2003》、《中國旅遊統計年鑑2005》、《中國旅遊統計年鑑2006》、《中國旅遊統計年鑑2007》、《中國旅遊年鑑2004》、《中國旅遊年鑑2008》及《中國統計年鑑2008》

## 監管規定

以下載列涉及本集團營運和業務之若干中國法律及法規概要，當中包括與土地、房地產發展、外商投資物業發展、外匯管理和稅務的法律和法規。

### 中國政府穩定物業市場的政策

於2003年8月12日，國務院公佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，列出一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於增加供應普通住房、控制高檔商品房的建設以及加強監管房地產的管理。通知旨在對中國房地產市場的長遠發展形成正面影響。

為制止非法佔用及濫用土地、防止某些地區的固定資產出現投資過熱，以及落實嚴格的耕地保護制度，國務院辦公廳於2004年4月29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》。該通知處理以下問題，包括(i)就以招標、拍賣或掛牌出售方式

## 行業概覽

出讓國有土地使用權作商業用途的現有問題，透過國土資源部及其他機關合作，持續整頓土地市場；(ii)嚴格審批建設用地；(iii)保護基本農田；(iv)嚴格執行土地利用總體規劃及年度計劃，以及耕地佔補平衡制度；及(v)積極促進國土資源管理體制改革。另外，根據該通知，整頓土地市場自發出通知日期起計約需時半年。在該期間內，除須國務院審批的若干大型公共基建項目外，全國暫停審批將農業用地轉為非農業建設用地。

於2005年3月26日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。有關通知規定應穩定住房的價格，並應大力調整及改善住房供應結構。根據該通知，國務院七個部門於2005年4月30日發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見指出(其中包括)：(i)對居住用地及住房價格上漲過快的地方，應適當提高居住用地在土地總供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，控制高檔住房用地供應；(ii)為了抑制房地產市場的任何投機行為，自2005年6月1日起將會按任何人士購入住房後兩年內因轉讓有關住房而產生的總收益或按任何人士購入非普通住宅兩年或以上後就轉讓有關住房的轉讓價與原購入價的差額徵收營業稅；但有關中國法律規定，自購入住房日期起計兩年後轉讓普通住房的，免徵營業稅；及(iii)房地產登記機關將不再為未取得有關房地產所有權證的預售商品房轉讓進行登記。

於2006年5月24日，國務院辦公廳進一步頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出六項主要措施，包括但不限於以下的具體措施(i)鼓勵大眾市場住宅物業的發展及遏止高檔住宅物業的發展；(ii)加強徵收來自物業銷售的營業稅(截至2006年6月1日，任何於五年內銷售物業的全價，或任何於五年後銷售的非普通物業所產生的利潤均須繳納營業稅)；(iii)限制住房按揭貸款不超過物業總價格的70%(自住且面積小於90平方米的住房，擁有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款)；(iv)停止別墅項目的土地供應及限制高檔低密度住宅項目的土地供應；(v)放緩為重建而拆除舊物業的進度及規模；(vi)地方政府亦須確保面積90平方米以下的單位於發展及建築總面積的比重必須達到70%以上(任何例外均須經建設部批准)；及(vii)銀行不得向計劃發展項目總資金佔總投資額不足

35%的物業發展商發放貸款。對閒置土地及空置商品房較多的物業發展商，商業銀行應按審慎經營原則，從嚴控制批准或延長任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押品。

於2006年5月30日，國土資源部發佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。國土資源部於該通知中強調各地方政府必須嚴格執行每年土地利用總體規劃及土地供應計劃，加強對非農業用途的土地供應的控制。該通知規定各地政府停止新別墅項目的土地供應，以確保有足夠的土地供應興建更多屬可負擔水平的房屋。國土資源部亦於該通知規定各地方政府對非法用地進行全面調查，並於2006年10月底前將調查報告呈報國土資源部。土地管理部門應嚴格執行國土資源部與工商局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》及《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)》。土地出讓文件應明確住房套型限制、容積率、開工及完成時限等的規劃、建設、土地使用條件。全部該等資料均須於土地使用權出讓合同中確定。

於2006年7月6日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「若干意見」)。若干意見規定，截至2006年6月1日，各城市(包括鎮及縣)於某個年度的年度新審批、新開工的項目總面積中，套型建築面積90平方米或以下小型住房(含經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到總建築面積70%以上。對於2006年6月1日前已獲審批但於該日仍未取得建築工程施工許可證的住宅物業項目，有關地方政府應確保上述住宅物業符合物業套型比例要求。

於2007年9月30日，國土資源部發佈《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》，進一步加強土地供應調控，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，以防止物業發展商爭奪土地。物業發展商須按照相關土地使用權出讓合同的條款開發土地，物業發展商違反有關條款將被限制或禁止有關參與未來的土地拍賣。一般而言，每幅土地的開發期限不得超過三年。

## 行業概覽

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2007年11月19日聯合頒佈《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出讓土地前，由城市或縣級的土地及資源部門成員的土地儲備實體監管早期的土地開發及土地儲備。該等企業須經公開招標選出，並根據適用法律及法規管理早期的土地開發，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。

於2008年1月3日，中國國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》國發[2008]3號（「**國務院通知**」）。國務院通知規定須嚴格執行閒置土地的強制措施。根據國務院通知，(i)任何未開始施工的土地閒置超過兩年，地方政府應（倘中國法律有規定）下令收回該閒置土地而不給予任何補償，或採取其他措施充份利用該閒置土地，及(ii)任何未開始施工的土地閒置一年以上但不超過兩年，地方政府應按該閒置土地的土地使用權出讓金的20%徵收若干土地閒置費，尤其是用於物業發展的閒置土地。財政及稅務部門應嚴格落實和完善鼓勵節約集約用地的稅收政策。國土資源部與有關部門應抓緊研究制訂土地空間權力設定和登記的具體辦法。國務院通知亦規定（其中包括）下列各項：商用土地使用權須透過公開招標及拍賣程序轉讓；停止別墅類房地產發展項目的土地供應；就住宅類房地產發展項目的土地供應，須將若干條文寫入土地使用權出讓合同，以確保不低於該授出土地（用於住宅物業發展）合計總建築面積的70%用於廉租房、經濟適用房、限價房及90平方米以下中小套型普通商品房的建設。該通知另敦促金融機構(i)不得向非法房地產發展項目提供貸款融資，及(ii)於確定是否為有關自土地使用權出讓合同列明動工日期起計一年內，僅完成獲批授土地發展面積不到三分之一，或僅投入批准投資總額不足四分之一的物業發展項目提供貸款融資時應採取預防措施。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局共同發出《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，於2008年11月1日生效，旨在減輕個人住房交易中的稅務責任，及鼓勵首次置業人士購買普通住房。該通知所訂立的主要稅務政策包括：

- (i) 將首次購買單位樓面面積少於90平方米的普通住房的買家須繳付的契稅稅率由

## 行業概覽

原本的稅率(各省的稅率不同)調低至1%，而首次購房證明由所屬縣或區的住房建設機關出具；

- (ii) 豁免個人買賣住房的印花稅；及
- (iii) 豁免個人銷售住房的土地增值稅。

於2008年12月20日，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》，當中提出若干鼓勵性措施，包括為城市低收入家庭建設更多住房、鼓勵購買普通住房、支持物業發展商積極應付市場變化、加強地方政府穩定房地產市場的職責，以及改善對房地產市場的監管。有關政策包括：

- (i) 批准住房面積少於平均水平的居民按照與首次購買住房所適用的相同優惠條款借入商業貸款；
- (ii) 倘普通住房業主於購買住房兩年後出售住房，可獲豁免營業稅。過往業主須等候最少五年方可毋須繳稅出售住房。倘業主於購買住房兩年後出售住房，業主僅須按售賣住房之利潤而非按售價繳付營業稅。此項原則同樣適用於在購買非普通住房兩年後出售住房的業主，有關業主僅須按售賣住房之利潤而非按售價繳付營業稅。過往，此規定的時間為五年。上述政策暫定有效至2009年12月31日；
- (iii) 政府會支持物業發展商的合理融資需要，增加為低收入人士提供低價單位住房的發展商的信貸支援力度；及
- (iv) 取消城市房地產稅，而《中華人民共和國房產稅暫行條例》統一適用於內地、外資企業及個人。

於2009年5月25日，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例由35%調低至20%。其他房地產發展項目的最低資本金比例則由35%調低至30%。

### 國務院財政刺激經濟措施及中國人民銀行放寬標準借貸利率

面對目前全球經濟下滑及中國經增長率相應下調，中國政府逐步採行具靈活性的宏觀經濟政策，包括已宣佈的財政刺激經濟計劃，務求消弭全球經濟下滑和全球信貸市場惡

## 行業概覽

化引致的經濟放緩。有關政策包括專為激勵國內物業市場發展而設的措施，即重行2003年起推行的旨在控制預計房地產市場投資過熱的政策。

2008年10月起，中國人民銀行公佈一系列紓緩信貸市場環境及支撐住房市場的措施。有關措施包括以下各項：

- 住房首期付款額的規定由30%調低至20%及下調樓按息率以振興住房市場；
- (1)一年期借貸利率及存款利息均調低1.08%至各別為5.58%及2.52%，並於2008年11月27日生效，及(2)大型銀行存款準備金比率及中小型銀行存款準備金比率均調低1%至各別為1%及2%，並於2008年12月1日生效；
- 釐定低價住房項目的新訂優惠借貸利率，低於標準利率10%；及
- 基本借貸利率及存款息率均削減0.27個百分點，並於2008年12月23日生效。

2008年11月起，國務院亦宣佈一系列刺激經濟措施。這些措施包括以下各項：

- 2008年11月9日，國務院宣佈人民幣40,000億元(5,840億美元)經濟刺激計劃，其中人民幣1,200億元(175億美元)已於該年底消耗。
- 2008年11月10日，國務院公佈增值稅轉型改革，從生產型增值稅轉變為消費型增值稅，有效減低增值稅率，並於2009年1月1日生效。
- 2008年11月26日，國務院公佈六項經濟刺激政策，包括支持鐵路、汽車、造船、物流、石化、輕工、紡織、有色金屬、設備製造以及電子及信息技術行業的計劃。
- 2008年12月3日，國務院公佈中國政策銀行於年底前撥出額外人民幣1,000億元(146億美元)借貸。
- 2008年12月8日，國務院發出《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，當中規定應訂明並落實相關的信貸政策及措施，支持居民首次購買普通自住房及居民二次購買改善型普通自住房，並可能推行房地產投資信託基金試驗計劃，同時為物業發展商提供多樣化融資方式。
- 2008年12月13日，國務院公佈30項支持金融業措施，包括2009年增加中國的貨幣供應總量17%。

## 行業概覽

- 2008年12月21日，國務院宣佈住房擁有人於兩年擁有權期限屆滿後出售住房免繳房地產銷售稅，較之前的最低期限五年為低。

### 外匯管理局監管規定

中國的法定貨幣為人民幣，須受外匯管制且目前不能自由兌換為外幣。外匯管理局獲授權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯管制法規。

於1993年12月31日前，配額制度乃用以管理外匯。任何需要外幣的企業，須先在地方的外匯管理局獲得配額，方可將人民幣透過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關的兌換須以外匯管理局每日所規定的官方匯率進行。人民幣亦可在外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑中心的匯率大致根據外幣的供求以及中國企業的人民幣要求而定。任何有意在外匯調劑中心買賣外幣的企業，必須首先獲外匯管理局批准。

於1993年12月28日，中國人民銀行根據國務院的授權，頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並由1994年1月1日起生效。公告宣佈廢除外匯配額制度，實施有條件兌換經常賬項目下的人民幣，建立銀行外匯結匯與付匯系統，以及將官方人民幣匯率與外匯調劑中心所訂立的人民幣市場匯率併軌等。於1994年3月26日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》，詳細規定中國企業、經濟團體及社會團體買賣外匯的規定。

於1994年1月1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所取代，而後者乃按人民幣的供求而釐定。根據該等制度，中國人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，中國人民銀行亦參考國際外匯市場的匯率，公佈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，根據中國人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於1997年1月14日及2008年8月1日修訂的《中華人



## 行業概覽

民共和國外匯管理條例》，所有國際付款及轉賬分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目交易再不須外匯管理局的批准，而資本賬項目交易則仍須外匯管理局批准。

於1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、付匯及售匯管理規定》，並於1996年7月1日生效。結匯規定取代暫行規定，並廢除餘下有關經常賬項目外幣匯兌的限制，而有關資本賬項目的外匯交易的既有限制則保留。

於2005年7月21日，中國人民銀行宣佈，中國自2005年7月21日起將按照市場供求及參照一籃子貨幣，實施有管理的浮動外幣匯率制度。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佈銀行同業市場的外匯收市價（例如美元兌人民幣的買賣價），釐定下一個營業日買賣人民幣的中央平價。

需要外匯進行有關經常賬項目交易的中國企業（包括外資企業），可在毋須獲得外匯管理局批准下，從外匯賬戶中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要提交有效的收據及證明。需要外幣向股東分派利潤的外資企業及根據法規須以外幣向股東支付股息的中國企業，經董事會有關分派利潤的決議案批准後，可從外匯賬戶中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付有關款項。

有關資本賬項目的外幣兌換，如直接投資及注資仍受限制，且須尋求外匯管理局或其主管分局的事先批准。

於2005年1月及4月，外匯管理局頒佈兩項法規，要求中國居民就其境外投資活動向外匯管理局登記並取得其批准。外匯管理局亦宣佈，該等規定的目的是為達到外匯的收支平衡，以及規範所有跨境資金流向。

於2005年10月21日，外匯管理局頒佈《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》，並於2005年11月1日實施。該通知取代上文所述由外匯管理局於2005年1月及4月所頒佈的兩項法規。根據通知，「特殊目的公司」指由中國居民為其於中國國內企業的資產或股本權益進行融資而成立或間接控制的境外公司。於設立或取得有關特殊目的公司的控制前，各中國居民（不論為自然人或法人），必須

## 行業概覽

於有關所在地的外匯管理局分局完成境外投資外匯登記手續。因此，中國居民過往所設立或取得控制之前述境外公司如在中國作出投資，必須於2006年3月31日前完成有關境外投資外匯登記手續。

於2008年8月29日，外匯管理局綜合司頒佈《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》。本通知進一步監管中國境內外商投資企業外匯資本金支付結匯管理。

根據通知，於指定銀行申請以外匯資本金支付結匯前，外商投資企業須經由會計師行作出資本查實。指定銀行不應為尚未通過資本查實程序的企業進行外匯資本金支付結匯。此外，由指定銀行為外商投資企業結匯的外匯總額不應超過經審核的總資本。為外商投資企業進行外匯資本金支付結匯時，指定銀行須遵守外匯管理局按實際付款進行結匯的結匯規則。

外商投資企業透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金僅可應用於政府機關批准的業務範圍。此外，除另有訂明外，有關資金不可在中國境內用作股本投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不可使用透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金購買房地產以作任何用途(自用除外)。倘外商投資企業欲使用透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金購買證券，必須遵守相關中國法規行事。外商投資企業於中國轉移任何資金作股本投資用途，須首先經過核查及獲得外匯管理局或地方分部的批准，然後再經商務部批准。中國實體或個人透過銷售中國企業的股權或權益予外國投資者所得的任何利潤，須通過一個專為外匯而設的賬戶進行。開立有關賬戶以及任何相關資金的轉移須經過查核，並根據有關法規的規定經外匯管理局地方分局批准。

### 涉及房地產交易的稅務政策的法律和法規

#### 所得稅

根據全國人民代表大會於1991年4月9日頒佈並於1991年7月1日實施的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》，以及國務院於1991年6月30日頒佈的實施細則，外商投資企業的所得稅應按應課稅收入的30%計算，地方所得稅按應課稅收入的3%計算，而於經濟特區(包括廈門經濟特區)成立的外商投資企業則按優惠所得稅稅率15%計算。根據

## 行業概覽

國務院於1993年12月13日頒佈及於1994年1月1日實施的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》，以及財政部於1994年2月4日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，除外商投資企業及外國企業以外的中國企業的適用所得稅稅率為33%。

根據《對福建省關於建設廈門經濟特區的批復》，於廈門經濟特區成立的企業按優惠稅率15%計算所得稅。

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並由2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，於中國設有機構或設施的外商投資企業及外國企業以及中國企業的所得稅稅率統一為25%。企業所得稅法取代《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暫行條例》。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稅)不同，企業所得稅法規定，應付予非中國企業投資者的股息(來自中國境內)一般按20%的所得稅稅率繳稅，惟中國與該等非中國企業股東居住的相關司法管轄區訂有稅務條約時，相關稅項可獲減免。根據企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，由外商投資企業支付予非中國企業投資者的任何股息將按減免所得稅稅率10%繳稅。

企業所得稅法亦為在新稅法頒佈之日前成立的企業提供五年(由該稅法生效日期起計)的過渡期，該等企業根據當時有效的稅法或法規享有較低的優惠所得稅稅率。根據國務院頒佈的實施條例，該等企業的所得稅稅率將於過渡期內逐漸過渡為統一稅率。於2007年12月26日，國務院頒佈《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，據此，當時享有15%優惠所得稅稅率的於2007年3月16日之前成立的企業，其於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的過渡所得稅稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

### 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國若干商業活動須繳納營業稅。營業稅適用的活動包括在中國興建、租賃及銷售房

地產。該稅項為營業額稅，根據總收益徵收。購入服務或物料所產生的稅項不得扣減。然而，向運輸、旅遊及建築業支付的分包費，則可從總收益中扣除。就物業銷售及租賃交易應付的營業稅稅率，為在中國銷售或租賃房地產／不動產所得款項的5%。

### 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效的《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**」)，以及財政部於1995年1月27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》(「**土地增值稅實施細則**」)的規定，轉讓房地產所取得的任何增值收入應繳納土地增值稅。土地增值稅按四級累進稅率計算：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%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述相關扣除項目包括下列各項：

- (i) 土地收購成本；
- (ii) 開發土地、新建房及配套設施的成本；
- (iii) 開發土地和項目建設的費用，包括融資成本、銷售及一般行政費用，合共一般不超過上述第(i)和(ii)項之和的10%；
- (iv) 地面上現有樓房及建築物的評估價格；
- (v) 與轉讓房地產有關的稅金；及
- (vi) 從事房地產開發的納稅人可有額外扣減，相等於上述第(i)和(ii)項之和的20%。

根據土地增值稅暫行條例、土地增值稅實施細則及財政部與國家稅務總局於1995年1月27日頒佈的《關於對1994年1月1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，如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- (i) 納稅人建造普通標準住宅出售(指按當地一般民用住宅標準建造的居住用住宅)。

## 行業概覽

高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅），增值額不超過扣除項目金額的20%；

- (ii) 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- (iii) 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓居住滿五年或五年以上的原自用住房，經向稅務機關申報核准；
- (iv) 根據1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同轉讓房地產，而不論有關房地產在何時轉讓；及
- (v) 1994年1月1日前已簽訂房地產開發合同或已於1994年1月1日前批准項目計劃並已按議定條件投入資金進行開發，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅，簽訂合同日期以買賣協議簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局核准，可以適當延長免稅期限。

於1999年12月24日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上文第(v)段所述的免徵土地增值稅政策的期限延長至2000年底。

在土地增值稅暫行條例和土地增值稅實施細則出台後，鑒於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強制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個別及聯合頒佈了多份通知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂物業轉讓合同後，須當向房地產所在地的地方稅務機關申報土地增值稅，並按照主管稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。如未有取得主管稅務機關發放的完稅(或免稅)證明，房地產管理機關將不予辦理有關的權屬變更手續，亦不予發放房地產權證。

於2002年7月10日，國家稅務總局又頒佈《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》，要求地方稅務機關進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全的土地增值稅納稅申報制度，進一步完善預售房地產土地增值稅的預徵辦法。該通知亦指出，對在1994年1月1日以前簽訂房地產開發合同或在1994年1月1日前已批准並投入

資金進行開發的項目計劃，其首次轉讓房地產的，如免徵土地增值稅的稅收優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局於2004年8月5日頒佈的《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》內重申。該通知與《國家稅務總局關於加強土地增值稅管理工作的通知》均規定，應當進一步制訂和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

於2006年3月2日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

(i) 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題

該通知闡述了普通住宅的標準。如發展商既建造普通住宅，又建造其他商品房，則應各自核算土地增值額。於該通知發佈之日前，已向房地產所在地的稅務機關提出免稅申請的普通標準住宅，尤其是按省、自治區、直轄市人民政府釐定的普通標準住宅按當時稅務機關審核確定的標準之已豁免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和清算問題

- (a) 各地區要根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，按照普通住房、非普通住房和商用房等不同住房類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目完成後，應及時進行清算，多退少補；
- (b) 對未按預徵期限預繳稅款的，應根據稅收徵管法及其實施細則的有關規定，從限定的預徵期限屆滿次日起，加收滯納金；
- (c) 對已完成及驗收的任何房地產項目，如轉讓的房地產建築面積佔整個項目可銷售建築面積的85%或以上，則稅務機關可要求有關納稅人按照轉讓房地

## 行業概覽

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的清算。具體清算辦法由省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務機關規定；及

- (iii) 關於以房地產進行投資或聯營的徵免稅問題。就以土地(房地產)作價入股進行的任何投資或聯營而言，如所投資或聯營的企業從事房地產開發，或如任何其他房地產發展企業以其建造的商品房進行投資或聯營，則將房地產(土地)轉讓予所投資或聯營的企業時，不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

於2006年12月28日，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》，並已於2007年2月1日生效。根據該通知，物業發展商須根據適用土地增值稅稅率在若干情況下就開發項目向稅務機關清算及清付有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以主管機關審批的項目為單位進行清算；對於分期開發的項目，土地增值稅以分期項目為單位清算。倘項目符合以下規定，則須清算土地增值稅：(i)物業發展項目已完成及售罄；(ii)物業發展商轉讓全部未完成發展項目；或(iii)有關項目的土地使用權已轉讓。此外，如以下任何一種情況發生有關稅務機關可要求發展商清算土地增值稅：(i)就已完成物業發展項目而言，已轉讓的總建築面積超過合共可銷售總建築面積的85%，或倘上述已轉讓的比例低於85%，但其餘可銷售總建築面積已出租或由發展商保留自用；(ii)有在獲授出售或預售許可證三年後銷售額未能達標；(iii)發展商申請註銷稅務登記，但並未清算有關土地增值稅；或(iv)省級稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，在下列任何情況下，稅務機關可以參照發展規模及收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅率情況，按不低於預徵率的徵收率向物業發展商徵收土地增值稅：(i)依照法律或行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或成本資料、收入憑證及費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經有關稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；或(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省的省級稅務機關可依據該通知的規定，並結合當地實際情況，制訂具體的清算管理辦法。

於2005年12月18日，廈門市人民政府頒佈《廈門市人民政府關於開徵我市土地增值稅的批復》，據此，於2006年1月1日於廈門從事物業開發、銷售及轉讓以獲得增值的任何單位

或個人，須根據土地增值稅暫行條例繳納土地增值稅。根據該批復，銷售普通標準住宅的所得款項須按預徵率0.5%繳納土地增值稅，而銷售普通標準住宅以外的物業的所得款項則按稅率1%繳稅。根據廈門市地方稅務局於2008年4月15日頒佈的《關於調整我市土地增值稅預徵率的通知》，就透過公開招標、拍賣或掛牌出售以外方式購買的土地上的物業項目而言，自2008年4月1日起，住宅物業及別墅分別按預徵率3%及5%繳納土地增值稅，而商務住房、辦公樓宇及其他物業項目則按稅率4%繳稅；就於2006年1月1日前已出售合共可銷售總建築面積85%或以上的物業項目而言，其餘住宅、商業及別墅部分分別按預徵率3%、4%及5%繳納土地增值稅，而土地增值稅毋須清算；就於2006年1月1日前已出售總建築面積低於合共可銷售總建築面積85%的物業項目而言，出售其餘部分所產生的收入將根據《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》清算。

### 房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，城鎮房產稅按樓宇剩餘價值計算繳納的，稅率為1.2%；按租金收入計算繳納的，稅率為12%。

### 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1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所有權，承受的單位和個人須繳付契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區、直轄市可按前述稅率幅度確定實際稅率，並報財政部和國家稅務總局備案。

### 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，在中國已簽立或收到應納稅文件的人士，須支付印花稅。應納稅文件包括有關售貨、從事加工工作、承辦建築及工程項目、租賃物業及技術以及轉讓物業的合同或屬合同性質的文件。就轉讓物業而言，印花稅按合同價的0.05%徵收；就租賃物業而言，印花稅按租金總額的0.1%徵收。



## 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈並於1988年11月1日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，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為人民幣0.2元至人民幣10元，按照所在地稅務機關確定的稅率計算徵收。根據財政部於1988年11月2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》，以及國家稅務總局於1997年3月27日頒佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批復》，對外商投資企業不徵收城鎮土地使用稅，應徵收土地使用費。

然而，國務院於2006年12月31日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。於2007年1月1日，外商投資企業須繳納土地使用稅。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

## 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或企業，均須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣及鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局於1994年2月25日頒佈的《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》，外商投資企業現時毋須繳納城市維護建設稅，直至國務院進一步作出明確規定為止。

## 關於首次購房居民的住宅按揭的法律及法規

於2008年10月22日，中國人民銀行宣佈《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度、支援居民首次購買普通住房》措施，於2008年10月27日生效。根據該等措施，最低按揭貸款利率可低至住房按揭貸款基準利率的70%，而最低首期付款比率則由原本最低首期付款比率（視乎是首次或第二次購買住房以及住房面積（以平方米計算）而定）降低至20%。財務機構可在考慮多種因素後，（包括但不限於）如買家是否首次置業、有關住房是否用作買家自住、

住房是否普通住房、買家的信用記錄及還款能力，決定貸款利率及首期付款比率。對於首次購買普通自住房或購買普通自住房以改善居住條件的人士，財務機構可提供優惠借貸利率及首期付款比率，支持買家的借貸需求；而對於購買非自住房或非普通住房的人士，財務機構可適當提高貸款條件。

### 關於外商投資房地產開發的法律及法規

根據商務部及國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）於2007年10月31日頒佈並於2007年12月1日生效的《外商投資產業指導目錄》（「**目錄**」），除僅由中外合資企業或中外合作經營企業經營的土地成片開發、高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營、房地產二級市場交易及房地產中介屬於外商投資受限制的產業類別外，房地產發展業務屬於允許外商投資的產業類別。外商投資房地產發展企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。在企業登記之前，必須由商務主管部門批准設立，頒發《外商投資企業批准證書》。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、工商局及外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，房地產市場的外資准入及管理須遵守以下要求：

- (i) 境外機構或個人在中國購買非自用房地產，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；經有關部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務；
- (ii) 未取得外商投資企業批准證書及營業執照的境外投資者，不得進行房地產開發及經營活動；
- (iii) 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；
- (iv) 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門及工商行政管理機關依法批准設立及辦理註冊登記手續，頒發臨時外商投資企業批准證書（有效期僅為一年）及臨

## 行業概覽

時營業執照。付清土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業應申請土地使用權證。根據上述土地使用權證，到商務主管部門換發正式的外商投資企業批准證書及與外商投資企業批准證書經營期限一致的營業執照；

- (v) 轉讓外商投資房地產企業(「外資房地產企業」)的項目或股權，以及境外投資者收購境內房地產企業，須嚴格按照有關法律法規及政策規定進行審批。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、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材料；
- (vi) 境外投資者通過股份轉讓及其他方式收購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股份的，應妥善安置職工、處理銀行債務並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者的記錄不良，將不允許其在境內進行上述活動；及
- (vii) 在境內沒有設立分支、代表機構的境外機構，或在境內工作、學習時間一年以下的境外個人，不得購買商品房。

於2006年8月14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意見〉有關問題的通知》。根據通知，投資總額超過300萬美元的外商投資房地產開發企業，註冊資本不得低於投資總額的50%；投資總額為300萬美元或以下者，其註冊資本不得低於投資總額的70%。境外投資者通過(其中包括)股權轉讓或收購外商投資房地產開發企業其他中方股東股權與境內房地產開發企業合併時，須妥善安置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(以較早者為準)起計三個月內支付全部轉讓代價。

於2006年9月1日，外匯管理局及建設部聯合頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知規定：(i)外商投資房地產企業未能全數繳付註冊資本或未取得國有土地使用權證或發展項目資金未達到項目投資總額35%，外匯局不予辦理外債登記或批准外幣結匯；(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

## 行業概覽

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以任何掩飾形式訂立保證任何一方固定回報或固定收益的協議，否則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設的外匯賬戶的資金不能用於房地產發展或營運。該通知亦規定有關在中國境內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境內買賣商品房的外匯處理流程。

於2007年5月23日，商務部與外匯管理局聯合頒佈《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) 嚴格控制外商投資中國高檔房地產；
- (ii) 取得設立外商投資房地產企業的批准前，應先(a)取得土地使用權證及房屋所有權證，或(b)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經營前須取得有關批文，而已設立的房地產開發企業於擴展其房地產經營業務前亦須取得新批文；
- (iv) 嚴格監管以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產業。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

## 行業概覽

(viii)對地方審批部門違規審批設立的房地產企業，(a)商務部將予以查處糾正，且(b)外匯管理部門不得為該等房地產實體辦理外匯登記手續。

於2007年7月10日，外匯管理局頒佈《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》。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2007年6月1日或之後取得批准證書且通過商務部登記的外商投資房地產企業，外匯管理局不再辦理外債登記或外債結匯申請；及
- (ii) 對2007年6月1日或之後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部登記的外商投資房地產企業，外匯管理局不再辦理外匯登記(或登記變更)或結匯及售匯申請。

### 關於城市建設用地審查報批的通知

根據國土資源部於2003年9月4日制定的《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》(「通知」)，自通知下發之日起，嚴格控制高級商品住房用地，停止申請報批別墅用地。

### 關於金融促進節約集約用地的通知

於2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。根據通知，不得向違反城市規劃或違法使用土地的項目授出貸款。不得向物業發展商授出貸款用以支付土地出讓金。對於土地使用權出讓合同載列的施工日期一年後，土地建設面積少於將予發展總面積的三分之一，而投資額少於投資總額25%的有關項目，貸款須慎重發出。此外，有關續訂貸款或滾動授信方式須嚴加控制。對於土地空置兩年以上的項目，不得授予房地產貸款或以土地按揭抵押的任何其他貸款。