

監管概覽

有關境外上市的法規

於2023年2月17日，中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）發布《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「《境外上市試行辦法》」）及五項監管規則適用指引，其於2023年3月31日生效。根據《境外上市試行辦法》，境外發行上市的境內企業，應當依照本辦法向中國證監會備案，報送備案報告、法律意見書等有關材料，真實、準確、完整地說明股東信息等情況。境內企業直接境外發行上市的，由發行人向中國證監會備案。境內企業間接境外發行上市的，發行人應當指定一家主要境內運營實體為境內責任人，向中國證監會備案。

根據中國證監會於2023年2月24日發布，並於2023年3月31日生效的《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》，境內企業向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供、公開披露，或者通過其境外上市主體等提供、公開披露涉及國家秘密、國家機關工作秘密的文件、資料的，應當依法報有審批權限的主管部門批准，並報同級保密行政管理部門備案。是否屬於國家秘密不明確或者有爭議的，應當依法報有關保密行政管理部門確定；是否屬於國家機關工作秘密不明確或者有爭議的，應當報有關業務主管部門確定。

有關房地產開發企業的法律和法規

房地產開發企業設立

根據1994年7月5日頒布並於2007年8月30日、2009年8月27日和2019年8月26日修訂，並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產管理法》」），房地產開發企業是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據1998年7月20日國務院頒布並實施的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」）（於2011年1月8日、2018年3月19日、2019年3月24日、2020年3月27日和2020年11月29日經修訂），設立房地產開發企業，除應當符合有關法律、行政法規

監管概覽

規定的企業設立條件外，還應當具備下列條件：(i)有100萬元以上的註冊資本；(ii)有4名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2名以上持有資格證書的專職會計人員。

2009年5月25日，國務院發布了《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，規定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%。然而，根據2015年9月9日發布的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房和普通商品住房項目維持20%不變，其他項目由30%調整為25%。

外商企業投資房地產

2021年12月27日，國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）和商務部（「**商務部**」）聯合發布了《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2021版）》（「**《負面清單》**」），該清單於2021年1月1日生效。根據《負面清單》，房地產開發不屬於外商投資准入負面清單之列。

於2019年3月15日，《中華人民共和國外商投資法》（「**《外商投資法》**」）於中國全國人民代表大會上通過，自2020年1月1日起生效。根據《外商投資法》，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，並對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。

2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行（「**中國人民銀行**」）、國家工商行政管理局和國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）聯合發布了《建設部、商務部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行、國家工商行政管理局、國家外匯管理局關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見規定：

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

監管概覽

- (ii) 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，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行；
- (iii) 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依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權出讓金後，憑上述證照到土地管理部門申辦《國有土地使用證》，根據《國有土地使用證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，到稅務機關辦理稅務登記；
- (iv) 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函，《國有土地使用證》，建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的相關納稅證明材料；
- (v) 境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在境內進行上述活動。

2015年8月19日，住房和城鄉建設部(「**住建部**」)、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理局和國家外匯管理局聯合發布了《住房城鄉建設部、商務部、國家發展改革委等部門關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策

監管概覽

的通知》，對《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》中有關外商投資房地產企業和境外機構及個人在境內投資購買非自用房地產的相關政策作出以下修改：外商投資房地產企業註冊資本與投資總額比例，按照《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》（該規定於1987年3月1日發布並生效）執行；取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

2008年6月18日，商務部發布了《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「第23號文」），並於2008年7月1日生效，要求備案事項在提交商務部備案之前，需由商務部的省級分支機構進行初步審查。

2015年11月6日，商務部和國家外匯管理局聯合發布了《商務部、外匯局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化了外商投資房地產公司的行政程序，並改進外商投資房地產管理工作。根據該通知，地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規和有關規定批准外商投資房地產企業的設立和任何企業變更，並按要求在商務部外商投資綜合管理信息系統中填報房地產項目相關信息。此外，該規定取消商務部網站備案公示程序，商務部每季度將對外商投資房地產企業進行一次隨機抽查。第23號文和《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》由商務部於2019年12月25日發布，並由2020年1月1日生效的《商務部關於廢止部分規範性文件的公告》廢止。

房地產開發商資格

根據《房地產開發企業資質管理規定》（「第77號文」）（於2000年3月29日頒布，2015年5月4日、2022年3月2日修訂），房地產開發企業應當按照本規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。從事房地產開發的企業分為兩個資質級別：根據其財務狀況、房地產開發業務經驗、施工質量、僱傭的專業人員以及質量控制體系等情況確定的一級和二級資質級別。

監管概覽

有關房地產開發用土地使用權的法律和法規

土地出讓

根據由全國人民代表大會常務委員會於1986年6月25日公布，並分別於1988年12月29日、1998年8月29日、2004年8月28日及2019年8月26日修訂，並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國土地管理法》，土地的所有權和使用權的登記，依照有關不動產登記的法律、行政法規執行。依法登記的土地的所有權和使用權受法律保護，任何單位和個人不得侵犯。

根據由國務院於1990年5月19日發布，並於2020年11月29日修訂的《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》，土地使用權出讓是指國家以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。土地使用權出讓應當簽訂出讓合同。

根據於2020年5月28日頒布，並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》的規定，住宅建設用地使用權期限屆滿的，自動續期。非住宅建設用地使用權期限屆滿後的續期，依照法律規定辦理。此外，建設用地使用權期限屆滿前，因公共利益需要提前收回該土地的，應當依據本法規定對該土地上的房屋以及其他不動產給予補償，並退還相應的出讓金。

2007年9月8日，國土資源部發布了《國土資源部關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定未繳清全部土地價款的，不得發放土地使用證書，也不得按土地價款繳納比例分割發放土地使用證書。

根據2007年9月28日國土資源部（「**國土資源部**」）頒布並於2007年11月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。2011年5月13日，國土資源部頒布了《國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見完善了招拍掛的供地政策，加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用。

監管概覽

2003年6月11日，國土資源部頒布了《協議出讓國有土地使用權規定》，該規定於2003年8月1日生效。根據該規定，在公布的地段上，同一地塊只有一個意向用地者的，市、縣人民政府國土資源行政主管部門方可按照本規定採取協議方式出讓；但商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地除外。

房地產項目開發

根據於1994年7月5日頒布，於2007年8月30日、2009年8月27日、2019年8月26日修訂及於2020年1月1日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百分之二十以下的土地閒置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

根據國土資源部於1999年4月26日發布、於2012年6月1日進一步修訂並於2012年7月1日生效的《閒置土地處置辦法》，閒置土地，是指國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地。已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足百分之二十五，中止開發建設滿一年的國有建設用地，也可以認定為閒置土地。

根據1992年12月4日建設部發布的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》（2011年1月26日修訂），房地產開發商應向城市規劃行政主管部門申請《建設用地規劃許可證》。獲得《建設用地規劃許可證》後，房地產開發商必須按照相關的規劃和設計要求進行所有必要的規劃和設計工作。房地產項目的規劃和設計方案必須按照《中華人民共和國城鄉規劃法》（2007年10月28日發布、2015年4月24

監管概覽

日和2019年4月23日修訂)的要求和程序提交給城市規劃主管部門，並自該部門獲得《建設工程規劃許可證》。房地產開發商必須按照1999年10月15日建設部發布的《建築工程施工許可管理辦法》(2001年7月4日、2014年6月25日、2018年9月28日和2021年3月30日修訂)的規定，向相關建設主管部門申請《建築工程施工許可證》。

根據國務院辦公廳於2007年11月17日發布的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，項目必須滿足以下條件才能開始施工：

- (i) 符合國家產業政策、發展建設規劃、土地供應政策和市場准入標準；
- (ii) 已經完成審批、核准或備案手續。實行審批制的政府投資項目已經批准可行性研究報告，其中需審批初步設計及概算的項目已經批准初步設計及概算；實行核准制的企業投資項目，已經核准項目申請報告；實行備案制的企業投資項目，已經完成備案手續；
- (iii) 規劃區內的項目選址和布局必須符合城鄉規劃，並依照城鄉規劃法的有關規定辦理相關規劃許可手續；
- (iv) 需要申請使用土地的項目必須依法取得用地批准手續，並已經簽訂國有土地有償使用合同或取得國有土地劃撥決定書。其中，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性投資項目，應當依法以招標、拍賣或掛牌出讓方式取得土地；
- (v) 已經按照建設項目環境影響評價分類管理、分級審批的規定完成環境影響評價審批；
- (vi) 已經按照規定完成固定資產投資項目節能評估和審查；
- (vii) 建築工程開工前，建設單位依照建築法的有關規定，已經取得施工許可證或者開工報告，並採取保證建設項目工程質量安全的具體措施；

監管概覽

(viii) 符合國家法律法規的其他相關要求。

根據《建設工程質量管理條例》（2000年1月30日國務院發布、2017年10月7日和2019年4月23日最近修訂），建設單位應當自建設工程竣工驗收合格之日起15日內，將建設工程竣工驗收報告和規劃、公安消防、環保等部門出具的認可文件或者准許使用文件報建設行政主管部門或者其他有關部門備案。根據《開發條例》、《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》（2000年4月4日住房和城鄉建設部發布、2009年10月19日修訂）和《住房和城鄉建設部關於印發〈房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定〉的通知》（2013年12月2日發布和實施），房地產開發項目完成後，必須經過當地規劃部門、公安消防部門和環保部門等相關部門的檢查和驗收。房地產項目必須通過驗收檢查後才能交付使用。

有關房地產轉讓、銷售和租賃的法律和法規

商品房銷售

根據建設部2001年4月4日頒布並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》（「《銷售管理辦法》」），商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。

根據建設部1994年11月15日頒布，其後於2001年8月15日和2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」），商品房預售實行許可制度。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》。根據《預售管理辦法》和《城市房地產管理法》，商品房預售所得款項，必須用於有關的工程建設。根據《預售管理辦法》，開發企業不按規定使用商品房預售款項的，由房地產管理部門責令限期糾正，並可處以違法所得3倍以下但不超過3萬元的罰款。

監管概覽

根據《銷售管理辦法》，商品房現售，應當符合以下條件：(i)現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；(ii)取得土地使用權證書或者使用土地的批准文件；(iii)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(iv)已通過竣工驗收；(v)拆遷安置已經落實；(vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(vii)物業管理方案已經落實。

《國家發展改革委關於發布〈商品房銷售明碼標價規定〉的通知》於2011年3月16日由國家發改委頒布，並於2011年5月1日生效。根據該規定，中華人民共和國境內的房地產開發企業或中介服務機構銷售新建商品房，應當按照本規定實行明碼標價。中介服務機構銷售二手房的明碼標價參照本規定執行。

2010年4月13日，住建部頒布了《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知要求完善預售資金監管機制。各地要加快完善商品住房預售資金監管制度。尚未建立監管制度的地方，要加快制定本地區商品住房預售資金監管辦法。商品住房預售資金要全部納入監管賬戶，由監管機構負責監管，確保預售資金用於商品住房項目工程建設；預售資金可按建設進度進行核撥，但必須留有足夠的資金保證建設工程竣工交付。根據實際情況，各地區制定了各自的商品房預售資金監管和管理措施。

根據廣東省人大常委會於1998年7月29日通過，於2000年8月22日、2010年7月23日和2014年9月25日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，預售人在商品房項目所在地的銀行設立商品房預售款專用賬戶內的款項，在項目竣工之前，只能用於購買項目建設必需的建築材料、設備和支付項目建設的施工進度款及法定稅費，不得挪作他用。預售人有多個商品房預售項目的，應當分別設立商品房預

監管概覽

售款專用賬戶。預售人違反規定使用商品房預售款和違反規定直接收存商品房預售款的，主管部門應當責令其改正，降低或者註銷其房地產開發資質，可以處以違法使用款項百分之十以上百分之二十以下的罰款。

根據佛山市住房和城鄉建設局於2020年12月7日發布並於2021年1月7日施行的《佛山市商品房預售款監督管理實施辦法》，商品房預售款應當全部存入監管賬戶，房地產開發企業不得在監管賬戶之外收存預售款。房地產開發企業有下列情形之一的，由市或區房地產行政主管部門責令限期改正，公示違法違規行為並錄入企業信用信息系統。整改期間，區房地產行政主管部門暫停受理該房地產開發企業的商品房預售許可申請業務：

- (i) 房地產開發企業違反本辦法規定直接收存商品房預售款；
- (ii) 未依照本辦法規定及時將貸款轉入監管賬戶；
- (iii) 未依照本辦法規定使用商品房預售款；
- (iv) 以其他款項為名收存商品房預售款，變相逃避監管。

根據陽江市住房和城鄉建設局於2023年8月31日發布並將於2023年12月1日施行的《陽江市商品房預售資金監管辦法》，預售資金的監管遵循專戶專存、專款專用、全程監管、重點把控、節點控制的原則。預售資金應當全部直接存入監管賬戶，用於與預售商品房有關的工程建設。預售人有下列行為之一的，由監管部門按照監管協議相關約定，責令限期整改，整改期間不予受理其預售資金使用申請；情節嚴重的可暫停其商品房預售合同網簽備案業務，並依法作出處理；造成嚴重後果的，依法追究其法律責任：

- (i) 未按規定將預售資金全部存入監管賬戶的；

監管概覽

- (ii) 變相逃避預售資金監管的；
- (iii) 未按規定使用預售資金的；
- (iv) 提供虛假材料的；
- (v) 其他違反本辦法或者監管協議的行為。

然而，於最後可行日期，《陽江市商品房預售資金監管辦法》尚未生效。

根據大慶市住房和城鄉建設局、中國人民銀行大慶市中心支行、中國銀行保險監督管理委員會大慶監管分局於2021年12月24日發布並於2022年1月1日施行的《大慶市新建商品房預售資金監管辦法》，新建商品房預售資金須全部納入資金監管，分為重點監管資金和非重點監管資金。重點監管資金是指監管項目在完成不動產首次登記前所需的建築安裝工程成本(包括建材費、人工成本、機器使用費、水電綫路安裝費等)。實行商品住宅全裝修的，還應當將裝修費用計算在內。重點監管資金按工程進度使用，重點監管資金=預售項目預售均價×預售建築面積×40%。非重點監管資金是指重點監管資金額度以外的資金，非重點資金由開發企業通過監管系統隨時使用，但應當優先用於項目工程有關建設、支付配套費、稅費及相關施工費用等。房地產開發企業有違法違規或違反黨中央、國務院相關規定的，將作為「不良記錄」計入該企業誠信檔案，及時向社會公示，並依法予以處理；房地產開發企業未按規定使用預售資金的，大慶市住房和城鄉建設局責令限期糾正，並可進行相應處罰。

根據大慶市住房和城鄉建設局於2022年3月15日發布並施行的《進一步規範新建商品房預售資金監管工作的通知》的規定，購房人繳交的商品房預售資金(首付款、分期付款、一次性付款、公積金貸款、商業銀行按揭貸款)應當全部存入商品房預售資金監管賬戶，開發企業不得直接收取或另設賬戶收存預售資金。預售資金未按要求入賬的，監管機構可向住建行政主管部門申請關閉企業網上簽約系統，暫停網簽及監管資金撥付，直至入賬為止，並將上述情況記入誠信檔案。

監管概覽

有關行業政策的法規

根據2013年2月26日由國務院辦公廳發布的《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》規定，繼續嚴格執行商品住房限購措施。已實施限購措施的直轄市、計劃單列市和省會城市，要在嚴格執行《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》（國辦發[2011]1號）基礎上，進一步完善現行住房限購措施。

根據2013年3月25日廣東省人民政府辦公廳發布的《廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》規定，房價過快上漲的地區要及時採取住房限購等穩定房價的政策措施，嚴格執行國辦發[2013]17號文關於出售自有住房個人所得稅的徵收規定。廣州市、深圳市、珠海市、佛山市要繼續嚴格執行住房限購政策。由於我們在陽春市的開發項目不在上述已實施限購措施的範圍內，因此我們在陽春市的開發項目不受限購政策限制。

2017年3月24日，佛山市人民政府發布《佛山市人民政府辦公室關於進一步完善我市新建商品住房限購政策的通知》，該通知規定將繼續在禪城區全區，南海區桂城街道、大瀝鎮、裏水鎮，順德區大良街道、陳村鎮、北滘鎮、樂從鎮執行新建商品住房限購政策和差別化住房信貸政策。根據佛山市住房和城鄉建設局及其他部門於2022年6月2日聯合發布的《佛山市住房和城鄉建設局等部門關於因城施策進一步完善房地產調控政策的通知》，佛山市的住房限購區域限於禪城區祖廟街道、南海區桂城街道及順德區大梁街道，其他區域不受住房限購政策的限制。根據2022年12月9日佛山市住房和城鄉建設局頒布的《佛山市住房和城鄉建設局關於進一步優化房地產調控政策的通知》的規定，2022年12月10日起，在本市禪城區祖廟街道、南海區桂城街道、順德區大良街道購買的新建商品住房，須自商品房買賣合同網簽備案之日起滿3年方可上市交易。上述區域暫停實施住房限

監管概覽

購政策。本政策實施前，已在佛山市智慧房產綜合平台完成商品房買賣合同網簽或簽訂商品房認購書的新建商品住房，不受本政策影響。由此，我們在佛山的開發項目位於南海區大瀝鎮，我們自2022年6月2日起不受限購政策限制。

根據黑龍江省人民政府辦公廳於2011年4月22日發布的《黑龍江省人民政府辦公廳關於進一步做好我省房地產市場調控工作有關問題的通知》規定，在嚴格執行國家調控政策的情況下，哈爾濱市要按照國辦發[2011]1號文要求，迅速出台住房限購政策和具體實施細則，科學制定房價控制目標，在項目辦理預售許可證前約談開發建設單位，力求每個項目房價在控制目標以內，確保房價控制目標落到實處；大慶市要密切監控房價走勢，適時採取調控措施。由於大慶市不在上述要求實施限購政策的範圍內，因此我們在大慶市的開發項目不受限購政策限制。

有關不動產租賃和抵押的法規

《開發條例》和《城市房地產管理法》允許對出讓的土地使用權以及土地上建造的建築物或房屋進行租賃。2010年12月1日，住建部頒布了《商品房屋租賃管理辦法》（「《租賃辦法》」），該辦法於2011年2月1日生效。根據《租賃辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。未遵守登記備案要求的，將面臨最高人民幣10,000元的罰款。根據《中華人民共和國民法典》（於2020年5月28日頒布，並於2021年1月1日生效），租賃合同的期限不得超過20年。

中國房地產抵押主要受《中華人民共和國民法典》和於1997年5月9日頒布、2001年8月15日和2021年3月30日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》的規範。根據這些法律法規，土地使用權、建築物和地面上的其他附屬物可以作為抵押物。以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時抵押。抵押人和抵押權人應當以書面形式訂立抵押合同。已採用了房地產抵押登記制度。房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，抵押權人應當到房地產所在地的房地產行政主管部門辦理房地產抵押登記。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，由抵押人收執。並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。

監管概覽

《不動產登記暫行條例》是由國務院於2014年11月24日頒布，後經修訂並於2019年3月24日生效，《不動產登記暫行條例實施細則》是由國土資源部於2016年1月1日頒布，後經修訂並於2019年7月24日生效。這些條例規定(其中包括)，國家實行不動產統一登記制度。不動產登記遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

有關建設工程的法律和法規

消防管理

根據於1998年4月29日由全國人民代表大會常務委員會頒布，後於2008年10月28日、2019年4月23日和2021年4月29日進行修訂的《中華人民共和國消防法》，建設項目的消防設施設計和施工必須符合國家的工程建設消防技術標準。根據由住房和城鄉建設部於2020年4月1日頒布並於2020年6月1日生效的《建設工程消防設計審查驗收管理暫行規定》，該規定適用於新建、擴建、改建(包括室內外改造、建築物保溫和用途改變)和其他建設項目的消防監督和管理。該規定還規定了消防設施設計審查和消防設施驗收的程序和標準。

人民防空財產管理

根據於1997年3月14日由全國人民代表大會常務委員會頒布，其後於2009年8月27日、2020年12月26日修訂，並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國國防法》，國防資產屬於國家所有。根據於1996年10月29日頒布，後於2009年8月27日進行修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人民防空是國防的組成部分。國家保護人民防空設施不受侵害。禁止任何組織或者個人破壞、侵占人民防空設施。國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。但平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。2001年11月1日，國家人民防空辦公室發布了《國家人民防空辦公室關於頒布〈人民防空工程平時開發利用管理辦法〉的通知》和《人民防空工程維護管理辦法》，規定了如何使用、管理和維護民防財產。

監管概覽

環境保護

根據由全國人民代表大會常務委員會於1989年12月26日頒布，並於2014年4月24日修訂的《中華人民共和國環境保護法》，編製有關開發利用規劃，建設對環境有影響的項目，應當依法進行環境影響評價。建設項目中防治污染的設施，應當與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。防治污染的設施應當符合經批准的環境影響評價文件的要求，不得擅自拆除或者閒置。

根據由全國人民代表大會常務委員會於2002年10月28日頒布及分別於2016年7月2日、2018年12月29日作出修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》，國家根據建設項目對環境的影響程度，對建設項目的環境影響評價（「**環境影響評價**」）實行分類管理。建設單位應當按照下列規定組織編製環境影響報告書（「**環境影響報告書**」）、環境影響報告表（「**環境影響報告表**」）或者填報環境影響登記表（「**環境影響登記表**」）（以下統稱為「**環境影響評價文件**」）：

1. 可能造成重大環境影響的，應當編製環境影響報告書，對產生的環境影響進行全面評價；
2. 可能造成輕度環境影響的，應當編製環境影響報告表，對產生的環境影響進行分析或者專項評價；及
3. 對環境影響很小、不需要進行環境影響評價的，應當填報環境影響登記表。

建設項目的環境影響報告書或環境影響報告表，由建設單位按照國務院的規定報有審批權的環境保護行政主管部門審批。國家對環境影響登記表實行備案管理。

根據由環境保護部於2017年11月20日公布並施行的《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》，建設單位是建設項目竣工環境保護驗收的責任主體，應當按照本辦法規定的程序和標準，組織對配套建設的環境保護設施進行驗收，編製驗收報告，公開相關信息，接受社會監督，確保建設項目需要配套建設的環境保護設

監管概覽

施與主體工程同時投產或者使用，並對驗收內容、結論和所公開信息的真實性、準確性和完整性負責，不得在驗收過程中弄虛作假。

施工安全

根據由國家安全生產監督管理總局於2015年4月2日公布並於2015年5月1日施行的《建設項目安全設施「三同時」監督管理辦法》，生產經營單位是建設項目安全設施建設的責任主體。建設項目安全設施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投入生產和使用。安全設施投資應當納入建設項目概算。

有關外匯和股息分配的法律和法規

外匯管理

根據由國務院於2008年8月修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣可就經常賬目項下的分派股息、支付利息、貿易和服務相關外匯交易進行自由兌換，但不可就資本賬目項下的直接投資、貸款、投資匯返和中國境外證券投資進行自由兌換，獲得國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）事先批准和在國家外匯管理局事先登記則除外。國家外匯管理局於2013年5月頒布並於2018年10月修訂《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》，對外國投資者直接投資相關的外匯事宜（包括外匯登記、賬戶開立及使用、資金收付及結售外匯）的操作程序及法規作出規定及簡化。

根據由國家外匯管理局發布並於2014年7月4日施行的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局第37號文**」），(a)境內居民（「**境內居民**」）為進行投融資而直接成立或控制的境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」），其須向國家外匯管理局地方分支機構登記後，方可向該境外特殊目的公司以資產或股權出資；及(b)該境內居民在初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等

監管概覽

變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到國家外匯管理局地方分支機構辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局第37號文，未能遵照登記程序可能會被罰款。同時，國家外匯管理局亦就相關外匯登記程序制定《返程投資外匯管理所涉業務操作指引》，於2014年7月4日作為國家外匯管理局第37號文的附件發布並施行。

根據2015年2月13日發布並於2015年6月1日施行的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「第13號文」），銀行按照第13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

有關稅收的法律和法規

企業所得稅

2007年3月16日，全國人民代表大會頒布了《中華人民共和國企業所得稅法》（「《企業所得稅法》」），自2008年1月1日起施行，並於2017年2月24日和2018年12月29日進行了修訂，國務院於2008年1月1日頒布了《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，於2019年4月23日進行修訂生效。根據《企業所得稅法》，納稅人包括居民企業和非居民企業。根據《企業所得稅法》及相關實施條例，企業所得稅的稅率為25%。但是，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按10%的稅率徵收企業所得稅。

增值稅

《中華人民共和國增值稅暫行條例》於1993年12月13日由國務院頒布，並於1994年1月1日生效，隨後於2008年11月10日進行修訂，並於2009年1月1日生效，之後又於2016年2月6日和2017年11月19日進行修訂。《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則（2011修訂）》於2008年12月15日由財政部和國家稅務總局（「國家稅務總局」）頒布，隨後於2011年10月28日進行修訂，並於2011年11月1日生效（統稱為「《增值稅法》」）。根據《增值稅法》，在中華人民共和國境內銷售貨物或者加工、

監管概覽

修理修配勞務(以下簡稱「勞務」、銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人。納稅人銷售貨物、修理修配勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物，除《增值稅法》明確列出的貨物以外的商品，增值稅稅率為17%。2018年4月4日，財政部和國家稅務總局發布了《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，降低了商品銷售、進口和出口的稅率。

根據於2016年3月31日發布並於2018年6月15日修訂的《國家稅務總局關於發布〈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〉的公告》，房地產開發企業應為其銷售的自行開發的房地產項目繳納增值稅。

2016年3月23日，財政部和國家稅務總局聯合發布了《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，該通知已於2017年7月1日、2018年1月1日和2019年4月1日部分廢止，確認從2016年5月1日起，營業稅將完全由增值稅取而代之。

2011年1月8日，國務院發布了《中華人民共和國土地增值稅暫行條例(2011年修訂)》。1995年1月27日，財政部發布了《財政部關於印發〈中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則〉的通知》。根據以上法規，轉讓國有土地使用權、地上建築物及其附屬物(「轉讓房地產」)並取得收入的單位和個人均為土地增值稅的納稅人(「納稅人」)，土地增值稅應根據納稅人轉讓房地產所取得的增值額和條例規定的稅率計算徵收。土地增值稅實行四級超率累進稅率：a)增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；b)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%；c)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%；d)增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。納稅人應當自轉讓房地產合同簽訂之日起7日內向房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並在稅務機關核定的期限內繳納土地增值稅。

2019年3月20日，財政部、國家稅務總局、海關總署發布了《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》，該公告於2019年4月1日生效。增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。

監管概覽

契稅

根據由全國人民代表大會常務委員會於2020年8月11日頒布，並於2021年9月1日生效的《中華人民共和國契稅法》，在中華人民共和國境內轉移土地、房屋權屬，承受的單位和個人為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為百分之三至百分之五。契稅的具體適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的稅率幅度內提出，報同級人民代表大會常務委員會決定，並報全國人民代表大會常務委員會和國務院備案。

財政部和國家稅務總局於2008年10月22日發布的《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》（「**第137號文**」），以及2016年2月22日發布的《財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅營業稅優惠政策的通知》規定，

- (i) 對個人購買家庭唯一住房（家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同），面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅。
- (ii) 對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。

家庭第二套改善性住房是指已擁有一套住房的家庭，購買的家庭第二套住房。

城鎮土地使用稅

根據1988年9月27日國務院頒布的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》（該條例於1988年11月1日生效，並於2006年12月31日、2013年12月7日和2019年3月2日進行修訂），在城市、縣城、鎮和工礦區範圍內使用土地的單位和個人，為土地使用稅的納稅人，土地使用稅將根據納稅人實際佔用的土地面積進行計稅，並根據規定的稅額進行計算和徵收。土地使用稅每平方米年稅額如下：(i)大城市人民幣1.5元至人民幣30元；(ii)中等城市人民幣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；及(iv)縣城、鎮、工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

監管概覽

房產稅

根據由國務院於1986年9月15日頒布，於1986年10月1日生效，並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅的稅率，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；依照房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

印花稅

根據由全國人民代表大會常務委員會於2021年6月10日頒布，自2022年7月1日起生效的《中華人民共和國印花稅法》，對於包括房產所有權轉讓在內的產權轉移證明文件，印花稅稅率為所述金額的0.05%。

城市維護建設稅

根據全國人民代表大會常務委員會於2020年8月11日頒布，自2021年9月1日起生效的《中華人民共和國城市維護建設稅法》，在中華人民共和國境內繳納增值稅、消費稅的單位和個人，為城市維護建設稅的納稅人。城市維護建設稅稅率如下：納稅人所在地在市區的，稅率為百分之七；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為百分之五；及納稅人所在地不在市區、縣城或者鎮的，稅率為百分之一。

根據國務院於2010年10月18日發布的《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育附加制度的通知》，自2010年12月1日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院1985年發布的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年發布的《徵收教育費附加的暫行規定》。1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發布的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

教育費附加

根據國務院於1986年4月28日頒布並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定，繳納農村教育事業費附加的單位外，都應當繳納教育費附加。

監管概覽

根據國務院於2010年10月18日發布的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，有關教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

分紅扣繳稅

《企業所得稅法》規定，對於支付給「非居民企業」的股息，一般適用10%的所得稅率；對於這些非居民企業獲得的收益，如果滿足以下條件：(a)非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者(b)雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納10%的企業所得稅。這些股息所得稅可以根據中國與外國股東所在司法管轄區之間的稅收協定予以減少。

根據2006年8月21日發布的《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》(「**避免雙重徵稅安排**」)以及其他適用的中國內地法律，如果中國內地的主管稅務機關認定香港居民企業符合《避免雙重徵稅安排》和其他適用法律的相關條件和要求，則在取得主管稅務機關批准後，香港居民企業從中國內地居民企業獲得的股息的10%扣繳稅率可以減少到5%。但是，根據2009年2月20日國家稅務總局發布的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(「**81號通知**」)，以獲取優惠的稅收地位為主要目的的交易或安排不應構成適用稅收協定股息條款優惠規定的理由，納稅人因該交易或安排而不當享受稅收協定待遇的，主管稅務機關有權進行調整。

根據2009年10月27日國家稅務總局發布的《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》(「**601號通知**」)，以逃避或減少稅收、轉移或累積利潤等為目的而設立的公司不被認定為受益所有人，因此不享受上述《避免雙重徵稅安排》下的5%減免所得稅稅率。2018年2月3日，國家稅務總局發布了《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，該公告於2018年4月1日生效，同時廢止了「601號通知」。《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》規定了關於股息、利息和特許權使用費的稅收協定中「受益所有人」地位的確定問題。

監管概覽

根據2019年10月14日發布並於2020年1月1日生效的《國家稅務總局關於發布〈非居民納稅人享受協定待遇管理辦法〉的公告》（「《管理辦法》」），非居民納稅人享受協定待遇，採取「自行判斷、申報享受、相關資料留存備查」的方式辦理。非居民納稅人自行申報的，自行判斷符合享受協定待遇條件且需要享受協定待遇，應在申報時報送《非居民納稅人享受協定待遇信息報告表》，並按照《管理辦法》的規定歸集和留存相關資料備查。此外，《管理辦法》明確規定，非居民納稅人發現不應享受而享受了協定待遇，並少繳或未繳稅款的，應當主動向主管稅務機關申報補稅。主管稅務機關應當對非居民納稅人不當享受協定待遇情況建立信用檔案，並採取相應後續管理措施。

根據2018年9月29日財政部、國家稅務總局、國家發改委及商務部聯合發布並於2018年1月1日生效的《財政部、稅務總局、國家發展改革委、商務部關於擴大境外投資者以分配利潤直接投資暫不徵收預提所得稅政策適用範圍的通知》，對境外投資者從中國境內居民企業分配的利潤，用於境內直接投資暫不徵收預提所得稅政策的適用範圍，由外商投資鼓勵類項目擴大至所有非禁止外商投資的項目和領域。

有關勞動保護的法律和法規

根據由全國人大常委會於2007年6月29日公布，並經2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位與勞動者建立勞動關係須簽訂書面勞動合同。用人單位不得強迫員工加班。用人單位安排加班的，應當按照國家有關規定向勞動者支付加班費。此外，工資不得低於當地最低工資標準並須及時支付給勞動者。

根據由國務院於2008年9月18日公布並生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，員工在試用期的工資不得低於本單位相同崗位最低檔工資的80%或者不得低於勞動合同約定工資的80%，並不得低於用人單位所在地的最低工資標準。

監管概覽

根據於1994年7月5日頒布，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施必須符合國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品。

有關社會保險及住房公積金條例的法規

根據自2011年7月1日生效並由全國人大常委會於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》、2004年1月1日生效並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》、1999年1月22日生效並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》及1999年4月3日生效並分別於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，中國的企業及機構須向其員工提供福利計劃，其中包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險、住房公積金及其他福利計劃。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。此外，用人單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。