
監管概覽

本節載列適用於我們之業務及營運之主要法律法規概要。

旅遊

旅遊法

根據全國人大常委會於二零一三年四月二十五日發佈並於二零一三年十月一日實施的《中華人民共和國旅遊法》，旅遊代理、景區以及為旅遊者提供交通、住宿、餐飲、購物、娛樂等服務的經營者在為旅遊者的旅遊活動提供相關服務時應遵守旅遊法規定的要求。其中：

- (i) 旅遊經營者須具備相應的安全生產條件，在突發事件或者旅遊安全事故發生後，須立即採取必要的救助和處置措施，依法履行報告義務，並對旅遊者作出妥善安排；
- (ii) 為旅遊者提供交通、住宿、餐飲、娛樂等服務的旅遊經營者，須符合法律、法規規定的要求，按照有關合同約定履行義務，並保證其提供的商品和服務符合保障人身、財產安全的要求；
- (iii) 景區、住宿經營者將其部分經營項目或者場地交由他人從事住宿、餐飲、購物、遊覽、娛樂、旅遊交通等經營的，須對實際經營者的經營行為造成的損失承擔連帶責任；及
- (iv) 旅遊經營者銷售、購買商品或者服務，不得給予或者收受賄賂，否則工商行政管理部門有權依照有關法律、法規的規定對旅遊經營者進行處罰。

公共場所衛生許可證

於一九八七年四月一日發佈並實施及於二零一六年二月六日修訂的《公共場所衛生管理條例》及於二零一一年三月十日發佈並於二零一一年五月一日生效及於二零一六年一月十九日修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》分別由國務院及國家衛計委發佈。國家對賓館、餐館、公共浴室、遊藝廳(室)、舞廳、音樂廳、體育場(館)、游泳場(館)等公共場所實行衛生許可證管理。公共場所經營者須獲縣級以上衛生行政部門頒發衛生許可證後，方可營業。對未依法取得公共場所衛生許可證擅自營業的，由縣級以上衛生行政部門責令暫停關閉及限期改正，給予警告、罰款。

監管概覽

特種行業許可證

根據廣東省政府於二零零六年七月十日發佈並於二零零六年九月一日實施的《廣東省旅館業治安管理規定》，凡在廣東省行政區域內經營接待旅客住宿的旅館、餐館、大廈、度假村、山莊、療養院、會所、接待站（「旅館」）等應向縣級以上公安機關申領特種行業許可證。未領取特種行業許可證擅自經營旅館的，由縣級以上公安機關予以取締。

娛樂經營許可證

根據國務院於二零零六年一月二十九日發佈並於二零零六年三月一日實施及於二零一六年二月六日修訂的《娛樂場所管理條例》及文化部於二零一三年二月四日發佈並於二零一三年三月十一日實施的《娛樂場所管理辦法》，中國允許設立中外合資經營及中外合作經營的娛樂場所，但不得設立外商獨資經營的娛樂場所。當娛樂場所申請從事娛樂經營活動時，營運商須向相關人民政府文化主管部門提出申請，取得娛樂經營許可證。歌舞娛樂場所播放、表演的節目不得含有法律法規禁止內容，歌舞娛樂場所亦不得接納未成年人。遊藝娛樂場所經營時，不得設置未經文化主管部門內容核查的遊戲遊藝設備；除國家法定節假日外，禁止向未成年人提供電子遊戲機。未領取娛樂經營許可證擅自營運的娛樂場所，文化主管部門將予以取締。

煙花爆竹經營（零售）許可證

根據國務院於二零零六年一月二十一日發佈及實施及於二零一六年二月六日修訂的《煙花爆竹安全管理條例》，國家對煙花及爆竹的業務經營及煙花晚會或其他大型煙花表演的舉辦採用許可證制度。從事零售煙花及爆竹之經營者須向有關安全生產監督管理部門申請煙花爆竹經營（零售）許可證。

高危險性體育項目經營許可證

根據廣東省人大常委會於二零一四年九月二十五日發佈的《廣東省高危險性體育項目經營活動管理規定（2014修正）》，高危險性體育項目包括游泳、潛水、漂流、攀岩、蹦極跳、射擊、射箭、卡丁車、輪式溜冰、滑翔傘、動力滑翔傘、熱空氣球等。從事高危險性體育項目經營活動時，經營者須向相關人民政府體育主管部門申請經營許可證。

監管概覽

餐飲服務與食品安全

餐飲服務食品安全及許可要求

根據全國人大常委會於二零零九年二月二十八日頒佈、於二零零九年六月一日生效及於二零一五年四月二十四日修訂之中華人民共和國食品安全法(「**食品安全法**」)及由國務院發佈，並於二零零九年七月二十日生效及於二零一六年二月六日修訂之中華人民共和國食品安全法實施條例(「**食品安全法實施條例**」)，為保證食品安全及保障公眾健康及生命安全，國家建立食品安全風險的監督、監控及評估制度，強制採用食品安全標準、食品生產經營、食品檢驗、食品進出口以及食品安全事故處置標準。

《**食品安全法**》亦規定，作為違法的懲罰，法律責任存在警告、責令改正、沒收違法所得、沒收用於違法生產經營的工具、設備、原料及其他物品、就違反法律及法規的食品進行罰款、召回及銷毀、責令停產及／或停業、吊銷生產及／或經營許可證，甚至進行刑事處罰多種形式。

《**食品安全法實施條例**》的實施進一步說明食品生產者及經營者為確保食品安全而須採取及遵守的詳細辦法以及因不實施規定辦法而應承受的處罰。

於二零一零年三月四日，國家衛計委發佈《餐飲服務許可管理辦法》及《餐飲服務食品安全監督管理辦法》，均自二零一零年五月一日起施行，據此，餐飲服務提供者須取得餐飲服務許可證，並依法承擔餐飲服務的食品安全責任。同一服務提供者在不同地點或者場所從事餐飲服務活動的，須分別為各營業場所辦理餐飲服務許可證。餐飲服務經營地點或者場所改變的，須重新申請辦理餐飲服務許可證。餐飲服務許可證有效期為三年。臨時提供餐飲服務者，須取得臨時餐飲服務許可證，有效期為不超過六個月。根據上述法律及規則，未取得食品服務許可證的餐館面臨沒收所得及其他餐館資產處罰，或承擔人民幣2,000元至餐館所售食物價值十倍的罰款。

監管概覽

食品經營許可證

根據國家食品藥品監督管理總局於二零一五年八月三十一日頒佈，並於二零一五年十月一日生效之食品經營許可管理辦法，在中華人民共和國境內，從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。食品藥品監督管理部門按照食品經營主體業態和經營項目的風險程度對食品經營實施分類許可。申請食品經營許可，應當按照食品經營主體業態和經營項目分類提出。食品經營主體業態分為食品銷售經營者、餐飲服務經營者、單位食堂。縣級以上地方食品藥品監督管理部門應當根據申請材料審查和現場核査等情況，對符合條件的，作出准予經營許可的決定，並自作出決定之日起10個工作日內向申請人頒發食品經營許可證。

根據國家食品藥品監督管理總局於二零一五年九月三十日頒佈，並於同日生效之關於啟用《食品經營許可證》的公告，有效期未屆滿的原食品流通或餐飲服務許可證繼續有效。食品經營者在原食品流通或餐飲服務許可證有效期內申請更換為食品經營許可證的，許可機關應按照有關規定予以更換；原食品流通、餐飲服務許可證有效期屆滿，由原發證機關予以註銷。

煙草專賣

根據人大常委會及國務院分別發佈的《中華人民共和國煙草專賣法》(於一九九一年六月二十九日發佈、於一九九二年一月一日生效並於二零一三年十二月二十八日及二零一五年四月二十四日修訂)及《中華人民共和國煙草專賣法實施條例》(於一九九七年七月三日發佈及生效並於二零一六年二月六日新修訂)以及《煙草專賣許可證管理辦法》(於二零零七年二月五日發佈並於二零零七年三月七日生效)，從事煙草專賣批發和零售業務的企業，應向地方煙草專賣行政主管部門分別申領煙草專賣批發企業許可證及煙草專賣零售許可證。

酒類流通

根據商務部於二零零五年十一月七日發佈並於二零零六年一月一日生效的《酒類流通管理辦法》，從事酒類批發或零售業務的經營者須向相關商務主管部門完成備案登記手續，並向商務主管部門提交酒類流通備案登記表。根據廣東省人大及其常委會於二零零二年十月十三日修訂並於二零零二年十二月十一日生效的《廣東省酒類專賣管理條例》，從事酒類批發或零售業務的經營者須(i)向衛生管理部門取得衛生許可證，及(ii)向相關酒類專賣管理部門分別取得酒類批發許可證或酒類零售許可證。

監管概覽

消費者保護及生產責任

根據於一九九三年十月三十一日發佈並於二零一三年十月二十五日修訂的《中華人民共和國消費者權益保護法》及於二零零九年十二月二十六日發佈並於二零一零年七月一日實施的《中華人民共和國侵權責任法》，經營者須為其提供的產品及服務質素負責。倘產品缺陷導致任何損害，受害人可向生產者或銷售者索償。倘責任屬於生產者而銷售者已支付賠償，則銷售者有權向生產者追討其損失。倘責任屬於銷售者而生產者已支付賠償，則生產者有權向銷售者追討其損失。倘消費者因獲提供服務而法律權益遭損害，則可向服務供應商尋求賠償。

溫泉度假村及酒店營運

商業預付卡

商務部於二零一二年九月二十一日發佈並於二零一二年十一月一日生效之《單用途商業預付卡管理辦法(試行)》(「《預付卡管理辦法》」)適用於中國境內從事零售業、住宿及餐飲業及居民服務業並進行單用途商業預付卡業務之企業法人。《預付卡管理辦法》規管有關單用途商業預付卡之備案、發行及服務、資金管理、監督及管理，以及法律後果。倘企業之單用途商業預付卡時未能遵守《預付卡管理辦法》，有關部門將責令其於指定時限內糾正；倘企業未能於指定時限內糾正，則將會處以罰款。

開採及使用溫泉水

根據全國人大常委會於二零零二年八月二十九日發佈、於二零零二年十月一日生效並於二零零九年八月二十七日修訂《中華人民共和國水法》，直接從河流、湖泊或地下取水、用水的單位或個人須照國家取水許可制度及有償使用制度的規定向水行政主管部門或流域管理機構申請取水許可證並支付水資源費，以獲得取水權，惟僅取少量水以供家用或供放養或圈養家禽及牲畜飲用者除外。用水須計量，並須按照已獲批用水計劃用水。就用水而言，採用須基於用水量收費的制度，超過限額須收取水費越高。

根據全國人大常委會於一九九六年八月二十九日發佈並於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國礦產資源法》及其實施細則，有意勘探、開採礦產資源(包括溫泉)的任何人士須依法分別申請勘探及採礦權，並分別取得勘查許可證及採礦許可證。國務院於一九九八年二月

監管概覽

十二日發佈並於二零一四年七月二十九日修訂的《礦產資源開採登記管理辦法》進一步澄清發出採礦許可證的權限、列出須取得採礦許可證進行開採的礦物類別的目錄，以及取得採礦許可證的程序。

採礦權及採礦權之招標、拍賣及掛牌

國土資源局於二零零三年六月十一日頒佈並於二零零三年八月一日生效之《採礦權採礦權招標拍賣掛牌管理辦法(試行)》及國土資源局頒佈並於二零零六年一月二十四日生效之《國土資源部關於進一步規範礦業權出讓管理的通知》(統稱「招標辦法」)載有授予採礦權之分類及方法以及有關採礦權及採礦權招標、拍賣或掛牌活動之主要程序。此外，於二零一零年一月二十一日，廣東省國土資源廳頒佈《廣東省採礦權採礦權招標拍賣掛牌出讓管理辦法》(「《廣東省招標辦法》」)，於二零一零年一月二十一日生效，規管於廣東省行政區域內透過招標、拍賣或掛牌出讓採礦權及採礦權之活動。根據《招標辦法》及《廣東省招標辦法》，縣級或縣級以上國土資源管理機構須負責按照其簽發勘查許可證及採礦許可證之法定權限安排及實施招標、拍賣或掛牌活動。上一級國土資源行政主管部門可將透過招標、拍賣或掛牌出讓採礦權及採礦權之安排活動委託其下級國土資源行政主管部門。

對於須按照相關法規透過招標、拍賣或掛牌管理而出讓採礦權及採礦權，除非另有規定必須採用招標或拍賣方式，否則允許採用掛牌方法。《招標辦法》及《廣東省招標辦法》對透過招標、拍賣、掛牌或協議出讓採礦權及採礦權作出相關規定。對於公開招標或邀請招標，招標通知或招標邀請須至少於招標30日前宣佈；對於拍賣或掛牌，拍賣通知或掛牌通知須至少於拍賣或掛牌20日前宣佈；招標、拍賣或掛牌通知須包括對投標人之資格要求。中標人須於中標後簽署成交確認書，並於簽署該成交確認書後30日內簽立採礦權及採礦權出讓合同。

海域使用權

根據全國人大常委會於二零零一年十月二十七日發佈並於二零零二年一月一日生效的中國法律《中華人民共和國海域使用管理法》，任何擬使用海域的實體或個人須依法取得使用權。國家確定海域使用權登記制度。任何實體及個人均可就海域使用向縣級或以上的人民政府海洋行政主管部門作出申請。海域使用獲國務院批准後，須向國務主管海洋管理的有關部門登記，由該部門

監管概覽

向申請人簽發海域使用權證書，獲地方人民政府批准的海域使用須向該人民政府登記，由該人民政府向申請人簽發海域使用權證書。申請人自收取該證書當日起獲得海域使用權。國家實施海域使用補償制度。就海域使用而言，所有實體及個人須按照國務院的規定支付費用。任何在無批准情況下非法使用海域之人均將被責令退還非法佔有之海域，恢復海域原狀，沒收非法收入及支付罰金，罰金金額為其於非法佔用期間佔用海域應該支付之海域使用費5倍至15倍。任何未能支付海域使用費之人將被責令於規定期限內支付該費用；未能於規定期限內支付該費用將導致海域使用權證撤銷及海域使用權被收回。

消防

根據全國人大常委會於一九九八年四月二十九日發佈並於二零零八年十月二十八日修訂的《中華人民共和國消防法》，建設工程的消防設計、施工必須符合國家消防技術標準。按照國家消防技術標準需要進行消防設計的建設工程，建設單位必須將消防設計文件報公安機關消防機構批准或備案(視情況而定)。消防設計未獲批准或者經審核不合格的建設工程，不得給予施工許可，建設單位、施工單位不得施工。根據《中華人民共和國消防法》的規定，進行消防設計的建設工程竣工後應經公安機關有關消防機構進行消防驗收或備案。未經公安機關有關消防機構進行消防驗收的，禁止投入使用。《中華人民共和國消防法》進一步規定，卡拉OK廳、舞廳、電影院、酒店、餐館、購物中心、貿易市場等公眾聚集場所在投入使用、營業前，建設單位或者使用單位須向所在地方縣級以上相關公安機關消防機構申請消防安全檢查。未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求的，不得投入使用、營業。

特種設備

根據全國人大常委會於二零一三年六月二十九日發佈並於二零一四年一月一日起生效的中國法律《中華人民共和國特種設備安全法》及國務院於二零零三年三月十一日發佈(於二零零三年六月一日生效)並於二零零九年一月二十四日修訂(於二零零九年五月一日生效)的《特種設備安全監察條例》，於任何與人身安全相關或具有高風險的特種設備(包括鍋爐、壓力容器(包括汽瓶)、壓力管道、電梯、升降設施、乘用索道、大型娛樂設施及場(或廠)內專用機動車輛(包括蓄電池

監管概覽

觀光電動車)投入服務前，或於投入服務後30日內，使用特種設備的單位須向相關特種設備安全監督管理部門登記。未登記而使用特種設備的使用者須於限期內整改，而倘使用者未能於限期內整改，則須責令停止使用特種設備，並處以介乎人民幣10,000元至人民幣100,000元的罰款。

房地產

成立房地產開發企業

根據全國人大常委會發佈及於一九九五年一月一日生效並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》」)，房地產開發企業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發佈並於二零零二年十一月一日、二零零四年五月十九日及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》」)，從事房地產開發的企業除須遵守企業成立的規定外，亦須滿足下列規定：(i) 註冊資本須為人民幣1,000,000元或以上；及(ii) 有四名或以上房地產／建築專業專職技術人員及兩名或以上專職會計員，且該等人士均須持有相關資質證書。省、自治區或直轄市地方政府可視乎當地情況，對房地產開發企業實施更嚴格的註冊資本及專業人員要求。成立房地產開發企業時，房地產開發企業須於縣級或以上級別工商行政管理局申請登記，亦須於領取營業執照之日起計30日內向註冊部門所在地房地產開發主管部門備案。

外商投資房地產開發企業

根據住房城鄉建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及外管局於二零零六年七月十一日聯合發佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「《171號文》」)及住房城鄉建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及外管局於二零一五年八月十九日聯合發佈的《關於調整房地產市場外資進入和管理有關政策的通知》：

- (i) 境外機構或個人在中國投資非自用房地產，須遵照相關中國法律申請設立外商投資房地產企業(「外資房地產企業」)，獲得有關政府部門的相關批准並辦理登記後，方可在核准的經營範圍內從事經營業務；
- (ii) 新設立的外資房地產企業可先獲得有效期為一年的批准證書及營業執照。企業付清土地出讓金後，向相關政府部門遞交土地使用權證，則可獲得正式批准證書及營業執照；

監管概覽

- (iii) 外資房地產企業須嚴格遵守相關法例、法規及政策，其股權轉讓或項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，均須首先獲得商務部門批准。投資者應向商務部門提交其將遵守土地出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的確認函。此外，投資者亦須提交土地使用權證、建設部門的變更備案證明及稅務部門確認轉讓相關稅項已全額繳納的證明；
- (iv) 境外投資者通過股權轉讓或其他方式收購境內房地產企業或收購外商投資房地產企業中之股權，均須以自有資金一次性而非分期支付購買價，確保根據有關中國法律妥善安置職工，處理銀行債務；及
- (v) 外資房地產企業的投資者不得以任何方式於合資企業合同或任何其他文件訂立固定回報條款或類似條款。

於二零零七年五月二十三日，商務部及外管局聯合發出《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》(於二零一五年十月二十八日修訂)，並對外商投資房地產的審批及監督列明以下規定：

- (i) 嚴格控制外商投資中國的高檔房地產；
- (ii) 申請設立外商投資房地產企業必須取得土地使用權及房屋所有權兩者，或已與土地主管部門、土地開發商或土地房屋所有人簽訂土地使用權或房屋所有權的預約出讓／購買協議。倘未達上述要求，審批部門不予批准；
- (iii) 已設立外商投資企業新增房地產經營業務前須獲得批准，而已設立外商投資房地產開發企業從事新的房地產開發項目，亦須獲得新的批准；
- (iv) 嚴格監管以返程投資方式收購境內房地產企業及外商投資境內房地產(包括實益擁有人相同者)。境外投資者不得通過更改境內房地產企業實益擁有人的方式，規避審批程序；
- (v) 外商投資房地產企業的各方，不得以任何形式訂立固定投資回報或其等同的保證；
- (vi) 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，根據適用法律，須實時向商務部備案；

監管概覽

- (vii) 外匯管理部門及獲准從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案的外資房地產企業，一概不予辦理資本項目結匯；及
- (viii) 就地方部門違規審批設立外商投資房地產企業而言，(i) 商務部須予以查處糾正，及(ii) 外匯管理部門不得為該等企業辦理外匯登記。

根據商務部及外管局於二零一五年十一月六日聯合發佈的《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，進一步簡化外商投資房地產企業管理工作，地方各級商務主管部門應根據外商投資法律法規和相關規定批准外商投資房地產企業的設立和變更，同時按要求在商務部外商投資綜合管理資訊系統中填報房地產項目的相關資訊。商務部網站備案公示程式已獲取消。外商投資房地產企業在完成相應工作流程後，可按相關外匯管理規定到銀行辦理外商直接投資項下外匯登記等手續。

房地產開發企業資質的管理

根據《開發條例》，房地產開發部門須於房地產開發企業申報成立時考慮其資產、專業人員及業務業績，審查其資質登記的申請。房地產開發企業僅可進行符合認可資質登記的房地產開發項目。

根據住房城鄉建設部於二零零零年三月二十九日發佈並於二零一五年五月四日修訂之《房地產開發企業資質管理規定》(「**資質管理規定**」)：

- (i) 房地產開發企業須根據該規定申請登記相關資質。如無房地產開發的資質等級證書，企業不得從事房地產開發及銷售。國務院轄下的建設部門負責監管全國房地產開發企業的資質，而縣級或以上地方政府房地產開發部門則負責監管當地房地產開發企業的資質；
- (ii) 房地產開發企業分為四個級別。審批機制為等級制，一級資質必須通過相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門初審，然後獲國務院建設部門的最後審批。二級資質或以下級別的房地產開發企業的審批程序須由相關省、自治區或直轄市人民政

監管概覽

府的建設部門制定。通過資質審查的房地產開發企業將獲資質審查部門發出相關級別的資質證書；及

- (iii) 任何資質等級的房地產開發企業僅可於認可業務範疇內從事房地產開發及銷售，而不可從事僅限於其他資質等級的業務。一級房地產開發企業所開發的房地產項目規模不受限制，並可於國內任何地方進行房地產開發項目。二級資質或以下級別的房地產開發企業可進行建築面積小於250,000平方米的項目，而具體業務範圍須由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門確定。

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級房地產開發企業的資質年檢由國務院建設部門或其委托的機構負責。二級資質或以下級別房地產開發企業的資質年檢程序則由相關省、自治區或直屬中央政府之直轄市人民政府建設部門制定。

房地產開發項目的審批

《開發條例》規定，房地產開發項目須根據土地利用總體規劃、年度建設用地計劃、有關城市區域計劃及房地產開發年度計劃進行。根據有關規則須經規劃管理部門審批者，亦須向規劃管理部門呈報並經其批准，並列入固定資產投資年度計劃。根據國務院於一九九五年五月發出的《關於嚴格控制高檔房地產開發項目的通知》，建築面積超過100,000平方米或投資總額超過人民幣200,000,000元或外商投資達30,000,000美元或以上的高檔房地產項目，其立項及施工須經國家發展計劃委員會批准。對於建築面積超過20,000平方米但少於100,000平方米或投資總額超過人民幣30,000,000元但少於人民幣200,000,000元的高檔房地產項目，其立項及施工須經相關省、自治區、直轄市或計劃單列市的發展計劃委員會批准，並須向國家發展計劃委員會申報。對於外商投資額為100,000,000美元以上的高檔房地產項目，則須由國家發展計劃委員會報請國務院審批。

房地產開發項目的土地

按之前各段所述，《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通過劃撥取得的土地使用權外，房地產開發計劃用地的土地使用權須以出讓方式取得。根據《城市房地

監管概覽

產法》、《開發條例》、於二零零七年九月二十八日修訂並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》及國土資源部於二零零六年五月三十日發佈的《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，用於中國商業、旅遊、娛樂和商品住宅等的國有土地使用權，僅可由政府以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈及執行並於二零一二年六月一日經修訂之《閒置土地處置辦法》，土地於以下任何情況下可能被歸類為閒置土地：(i) 並無於土地使用權合同或分配決定訂明的時限起計一年內開發及建設該國有土地；或(ii) 該國有土地已開始開發及建設，惟開發及建設已於其後在未經批准之情況下中止連續一年或以上及(a) 有關開發及建設的面積佔應動工開發及建設總面積的不足三分之一或(b) 已投資額佔總投資額不足25%。除非有關延誤由於政府或不可抗力事件所致，否則(i) 任何土地閒置超過一年但少於兩年的閒置土地費將相等於地價的20%；(ii) 閒置兩年以上未動工的任何土地的國有建設土地使用權將被沒收而不作賠償。直轄市或縣級國土資源機關負責調查、確定及處置其管理範圍內的閒置土地，並將於其懷疑任何土地屬閒置土地時展開調查。

根據國土資源部於二零一零年三月八日發出的《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》，房地產開發企業須於項目開工及竣工時，向國土資源部門書面申報。倘房地產開發企業未於土地出讓合同規定的期限內動工或竣工，則須於到期前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企業，將最少在一年內不得購置中國的土地。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發出《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，針對房地產市場之准許資質及房地產企業之資金來源的審查將會加強。倘房地產開發企業未獲得施工許可證，及在獲得房地產土地使用權後兩年內才啟動施工，則該土地使用權將被沒收及被徵收閒置超過一年的土地閒置罰款。

監管概覽

房地產開發項目的規劃

根據建設部於一九九二年十二月四日發佈並於二零一一年一月二十六日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，出讓合同的受讓方(即房地產開發企業)須持出讓合同依法向城市規劃部門申請建設用地規劃許可證。

房地產開發項目的規劃設計方案必須按照《中華人民共和國城鄉規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關法規履行相關報批手續，並向城市規劃部門申領建設工程規劃許可證。

房地產開發項目建設

根據住房城鄉建設部於二零一四年六月二十五日發佈及於二零一四年十月二十五日生效的《建築工程施工許可管理辦法(2014)》，房地產開發企業須於建設工程展開前向當地縣級或以上地方人民政府住房和城鄉建設部門申請建築工程施工許可證。

根據《開發條例》、住房城鄉建設部於二零零零年四月七日發佈並於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住房城鄉建設部於二零一三年十二月二日發佈的《房屋建築和市政基礎設施竣工驗收規定》，房地產開發企業須於房地產項目竣工後向當地縣級或以上當地建設主管部門申請辦理竣工驗收手續。房地產開發項目僅可於通過必要驗收後方可交付買方，未進行驗收或未通過驗收者不得交付予買方。對於住宅小區或其他綜合大樓項目，須在整個項目竣工後進行驗收，倘該項目分階段開發，可於各階段完成時進行分期驗收。房地產開發企業須於通過驗收後15日內進行項目竣工驗收備案。

商品房銷售／預售

商品房可於竣工前後出售。該等銷售受住房城鄉建設部於二零零一年四月四日發佈的《商品房銷售管理辦法》、住房城鄉建設部於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》」)的規定及《開發條例》規管並根據該等條例進行。為根據《預售辦法》於竣工前出售商品房單位(「預售」)，開發商必須在有關市或縣級房地產開發部門辦理必要的預售登記及獲得預售許可證。預售將會在符合若干先決情況下發生。

監管概覽

根據《中華人民共和國物權法》，為保證將來獲得物權，當事人可按照約定申請預告登記。預告登記後，未經預告登記的權利人同意，對相關房地產的處置不發生物權效力。

於二零一零年四月十三日，住房城鄉建設部發出《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》，其中規定，房地產開發企業在取得項目預售許可證後10日內，須一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格遵守預售許可證，按照申報價格對外銷售。

房地產融資

中國人民銀行於二零零三年六月五日制定《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》，對銀行提供房地產開發貸款作出如下規定：

- 商業銀行對房地產開發企業的貸款僅可向房地產開發貸款類別發放，嚴禁以房地產開發項目流動資金貸款或任何其他類別貸款提供。嚴禁向未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的企業發放任何形式的貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放貸款用於繳交土地出讓金。

根據《171號文》，註冊資本未繳足、未取得國有土地使用權證或項目資金不足投資總額35%的外商投資房地產開發企業不得辦理境內外貸款，外匯管理部門不得批准該等企業的外匯貸款結匯。然而，《關於調整房地產市場外資進入和管理有關政策的通知》廢除外資房地產企業於(i)中國境內或境外；或(ii)結匯任何外匯貸款前必須悉數繳足其註冊股本之限制。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發出《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步訂明商業銀行不得向國土資源主管部門與建設部門獲悉囤積土地和房產進行投機活動的房地產開發企業發放貸款；及商業銀行發放的房地產開發貸款僅可用於當地的房地產開發項目，而不得用於其他地區的房地產開發項目。實際須用於其他地區房地產開發項目的貸款且已採取相應風險控制措施，則商業銀行須於發放貸款前向監管機構報告。

監管概覽

於二零一零年四月十七日發佈並執行的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》規定：

- (i) 房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得違規對其提供借款、轉貸、擔保或其他相關融資便利。商業銀行須加強對房地產開發企業開發貸款的貸前審查和貸後管理；及
- (ii) 對存在土地閑置及土地投機行為的房地產開發企業，商業銀行不得發放新開發項目貸款，證券監管部門須暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發出《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，各商業銀行須停止對有土地閑置、改變土地用途和性質、拖延房地產項目開竣工建設時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業發放新開發項目貸款和貸款展期。

物業管理

根據住房城鄉建設部於二零零四年三月十七日發佈並於二零零七年十一月二十六日及二零一五年五月四日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》(《物業管理企業資質辦法》)，新設立的物業管理企業須自領取營業執照之日起30日內，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請物業管理資質。根據物業管理企業資質辦法，物業管理企業資格分別一、二及三級。物業管理企業資質辦法就不同資質級別制訂明確準則。

倘物業管理企業並無取得物業管理企業資質證書，或倘其承接項目的範疇超乎其資質級別的經營範圍，則物業管理企業可能被責令交出自該等業務賺取的任何非法收入及支付罰款。

對中國住宅房地產行業實施的調控措施

國務院七部門(包括住房城鄉建設部)於二零零五年四月三十日頒佈《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) 地方政府應致力於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；

監管概覽

- (ii) 為抑制房地產市場的投機行為，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超過兩年轉手交易的個人，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，房屋權屬登記機關不再為其辦理轉讓預售住房登記手續。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出以下廣泛指令，其中包括：

- (i) 鼓勵大眾住宅的發展並抑制高端住宅物業的發展；
- (ii) 對物業銷售徵收5%的營業稅(如物業不足五年出售，則按售房收入全額徵收營業稅，如物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可能獲豁免繳納營業稅)；
- (iii) 限制個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%(對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款)；
- (iv) 停止別墅類物業開發項目土地供應，限制高檔、低密度住房項目的土地供應；
- (v) 合理控制城市舊房屋拆遷規模和進度；
- (vi) 要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上(任何例外情況必須經住房與城鄉建設部批准)；及
- (vii) 對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。

於二零零六年七月六日，住房城鄉建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「意見165」)。意見165規定自二零零六年六月一日起，各城市或縣城新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建住房的套型結構比例。根據國務院於二零零七年八月七日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地方部門將調整住房供應結構以：

- (i) 重點發展中低價位、中小套型商品住房；及

監管概覽

- (ii) 增加住房有效供應。

新審批的住房建設，建築面積90平方米以下的住房面積所佔比重必須達住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、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佈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要優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住房用地供應總量的70%。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定(其中包括)國土資源部要加強合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- (i) 增加保障性住房和普通商品住房的有效供給，尤其是中低價位和中小套型普通商品住房；
- (ii) 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- (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) 制定或落實省及地方政府的責任。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，通知(其中包括)規定：

- (i) 市級及縣級的國土資源局應保證政府資助住房、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宅用地供應總量的70%以及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、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物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；

監管概覽

- (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；及
- (iv) 房地產開發企業須於項目開工及竣工時，向國土資源部門書面申報。倘房地產開發企業未於土地出讓合同規定的期限內動工或竣工，則須於到期前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企業，將最少在一年內不得購置中國的土地。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知(其中包括)規定：

- (i) 至少70%的城市住房建設用地須用於保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；
- (ii) 在(a)非法轉讓土地使用權；(b)因開發商自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建設；(c)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定；以及(d)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地競買活動；
- (iii) 開發商須在出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內完工；
- (iv) 要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) 不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於二零一零年十二月，國土資源部頒佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：(i)保障性住房、棚戶區改造住房或中小套型住房指定用地供應低於70%的市縣在二零一零年底不得出讓大戶高檔商品住宅用地；(ii)對招拍掛出讓中溢價率達50%或以上的地塊，地方國土資源主管部門要分別向國土資源部和省國土資

監管概覽

源主管部門提交交易報告；及 (iii) 對保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須沒收違法所得，及收回土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

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

- (i) 對個人購買住房不足五年出售的，將按其銷售收入全額徵收營業稅(不論普通或非普通)；
- (ii) 對購買第二套住房而言，首付款比例從 50% 上調至 60%；
- (iii) 倘物業開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內沒有取得建築工程施工許可證進行開工建設，物業開發商將被收回土地使用權，及中國政府將徵收高達土地出讓金 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，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。

原則上對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購一套額外住房(含新建商品住房和二手住房)。對 (i) 已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii) 擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭，(iii) 無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

於二零一五年三月二十五日，國土資源部及住房城鄉建設部聯合頒佈《關於優化 2015 年住房及用地供應結構促進房地產市場平穩健康發展的通知》，旨在加強住房戶型的優化和促進土地使用結構的調整。該通知規定，對於在建商品住房項目，允許房地產開發企業在不改變土地使用權性質和容積率等必要規劃條件的前提下，調整套型結構，以適應市場情況和滿足住房需求。對於在房地產開發和交易環節中有嚴重違法違規行為的房地產開發企業，以及違反有關資質管理規定的房地產開發企業，國土資源主管部門可以限制或禁止其參與任何新出讓房地產用地的競買。

監管概覽

稅務

企業所得稅

企業所得稅法規定：

- 居民企業須就其來源於中國境內、境外的所得按25%適用企業所得稅率繳納企業所得稅；
- 非居民企業在中國境內設立機構、場所的，須就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，按25%適用企業所得稅率繳納企業所得稅；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，須就其來源於中國境內的所得按20%適用企業所得稅率繳納企業所得稅。

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法實施條例》，對於非居民企業(在中國境內並無設立機構或場所或取得的收入與其在中國境內設立的機構、場所並無實際關係)自中國衍生的收入，均須按已減免的10%稅率納稅。

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈、於一九九四年一月一日執行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》(隨後於二零零八年十一月十日修訂並於二零零九年一月一日成為可強制執行)以及財政部(「**財政部**」)於一九九三年十二月二十五日發出的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》(隨後於二零零八年十二月十五日修訂(於二零零九年一月一日可強制執行)，並再次於二零一一年十月二十八日修訂(於二零一一年十一月一日可強制執行))，建築業、文化及體育行業的營業稅為3%、娛樂行業的營業稅為5%至20%；而服務業、轉讓不動產、地上建築及其附屬物的營業稅為5%。

增值稅

根據由財務部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日聯合發出《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(「**國家稅務總局**」)，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅(「**營業稅**」)改徵增值稅(「**增值稅**」)試點，建築業、房地產業、金融服務業及生活服務業將因而不再有責任繳納營業稅，惟仍須繳納增值稅。根據《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》(「**實施辦法**」)，在中國境內銷售服務、無形資產或者不動產的個人及單位將為增值稅納稅人，應繳納增值稅，不繳納營業稅。

監管概覽

實施辦法中銷售服務、無形資產或者不動產指有償提供服務及有償轉讓無形資產或不動產，惟以下非經營業務除外：

- (i) 行政單位收取的同時滿足實施辦法規例的政府性基金或者之行政事業性收費；
- (ii) 員工為單位或個體工商戶提供取得工資的服務；
- (iii) 單位或個體工商戶為員工提供服務；及
- (iv) 財政部及國家稅務總局規定的其他情形。

根據實施辦法，提供物業管理服務、代理服務、人力資源服務、教育及醫療服務、旅遊娛樂服務、餐飲住宿服務，以及租賃服務將須繳納增值稅，不繳納營業稅。

此外，根據實施辦法，增值稅之稅率為：

- (i) 提供交通運輸、郵政、基礎電信、建築及不動產租賃服務、銷售不動產及轉讓土地使用權，稅率為11%；
- (ii) 提供有形動產租賃服務，稅率為17%；
- (iii) 中國境內單位及個人提供的跨境應稅行為，稅率為0%；及
- (iv) 上文所披露者外，稅率為6%。

此外，根據國家稅務總局於二零一六年三月三十一日發出的《納稅人提供不動產經營租賃服務增值稅徵收管理暫行辦法》，參與出租其不動產的納稅人須繳納增值稅，其中：

- (A) 一般納稅人：
 - (i) 出租其二零一六年四月三十日或之前取得的不動產，可以選擇適用簡易計稅方法，按照5%徵收率計算應納稅額；及
 - (ii) 出租其二零一六年五月一日後取得的不動產，適用一般計稅方法計稅，按照3%徵收率計算預納稅額；及

監管概覽

(B) 小規模納稅人：

- (i) 單位及個體工商戶出租不動產(不包括住房)，按照5%的徵收率納稅。個體工商戶出租住房，按照5%的徵收率減按1.5%計算應納稅額；及
- (ii) 個人出租住房(不包括住房)，按照5%的徵收率納稅。其他個人出租住房按照5%的徵收率減按1.5%計算應納稅額。

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》的規定，土地增值稅實行四級超率累進稅率：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%。

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執行的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國轉移土地或房屋業權的承讓人，無論為實體或個人，均須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。

城鎮土地使用稅

根據國務院於二零零六年十二月三十一日發佈並最新於二零一三年十二月七日新修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(2006年修訂)，土地使用的稅率如下：

- (i) 大城市每平方米人民幣1.5元至每平方米人民幣30元；
- (ii) 中等城市每平方米人民幣1.2元至每平方米人民幣24元；
- (iii) 小城市每平方米人民幣0.9元至每平方米人民幣18元；及
- (iv) 縣城、建制鎮、工礦區每平方米人民幣0.6元至每平方米人民幣12元。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按物業餘值計算的稅率為1.2%，按租金計算的稅率則為12%。

監管概覽

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執行及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據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(包括房產證及土地使用權證)則按件徵收，每件人民幣5元。

環境保護

規管中國環境保護的主要法律及規例包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據此等法律及規例，視乎項目對環境造成的影響，開發者在相關主管部門批准建築工程動工前須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表。此外，待房地產開發完成後，相關環境主管部門將在物業交付買家前檢驗物業以確保符合適用環境保護標準及規例。

就企業違反前述法律而言，相關環境保護主管當局或會根據法律及規例對其施以行政處分。任何已造成環境污染危害的企業須負責消除有關危害及對造成直接損害的實體或個人作出補償。