
中國監管概覽

中國主要法律及監管規定概要

以下為我們須遵守的中國法律、法規、政策及行政指令概要。

房地產開發企業的設立

根據全國人大於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日施行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》（「城市房地產法」），房地產開發企業定義為以營利為目的，從事房地產開發與銷售的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及實施並於二零一一年一月八日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產開發的企業須符合下列規定：

- 有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及
- 有4名或以上持有相關資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，以及2名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。

開發條例亦規定，省、自治區、省級直轄市的地方政府可以根據當地的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的數目作出更嚴格的規定。

根據開發條例，欲設立房地產開發企業的房地產開發商須向國家工商總局申請登記。房地產開發商應當自領取營業執照之日起30日內到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不含經濟適用房項目）資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。然而，根據國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品住房項目和保障性住房項目的最低資本金比例調低至20%，其他房地產項目的最低資本金比例調低至30%。

中國監管概覽

外商投資房地產開發企業

根據開發條例，如設立從事房地產開發及銷售的外商投資企業，亦須遵守有關外商投資企業的中國法律及行政法規的相關規定，並申請取得關於在中國進行外商投資的批文。

根據商務部與國家發改委於二零一一年十二月二十四日頒佈並於二零一二年一月三十日生效的《外商投資產業指導目錄》(二零一一年修訂) (「外商投資目錄」)，

- 土地成片開發(限於合資、合作)；高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心的建設與經營；以及房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司屬於限制類外商投資產業；
- 別墅的建設與經營屬於禁止類外商投資產業；及
- 其他房地產開發屬於允許類外商投資產業。

計劃在中國從事房地產開發及銷售業務的外國投資者可根據有關規管外商投資企業的中國法律及法規的規定，於取得相關外商投資監管部門的批准後成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。

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》(「第171號意見」)，該意見指出(其中包括)境外機構或個人如欲投資中國房地產(自住除外)，須根據中國適用法律申請成立一家外商投資房地產企業(「外商投資房地產企業」)，並僅可於獲授權的業務範圍內開展業務。第171號意見試圖通過在若干情況下規範註冊資本金額在投資總額中所佔的比重、限制外商投資房地產企業的有效性或其項目轉讓，以及禁止外商投資房地產企業在註冊資本尚未繳清、尚未取得土地使用權或資金少於擬定開發項目投資總額35%等情況下向境內外貸款人借款等措施，對外商投資房地產企業的成立和經營施加額外的限制。此外，第171號意見亦限制了某些外籍人士在中國購買住房的能力。

二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合發佈《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》(「第50號文」)，指出(其中包括)應嚴格控制外商

中國監管概覽

投資中國高檔房地產。根據第50號文，申請成立外商投資房地產企業前，應(i)取得土地使用權證與房產證或(ii)訂立可獲得土地使用權及房屋所有權的合約。此外，應嚴格管制以返程投資方式收購境內房地產企業及外商投資房地產行業，境外投資者不得以變更實際控制人的方式規避審批程序。此外，現有外商投資企業開拓房地產業務前須獲得有關批文，而現有外商投資房地產企業如欲擴展現有房地產業務亦須獲得新批文。國家外匯管理局主管部門及獲授權進行外匯業務的銀行對未辦妥商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的有關企業，不予辦理資本賬項目結售匯手續。對地方審批部門違規審批成立的外商投資房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)國家外匯管理局部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

國家外匯管理局於二零零七年七月十日發出限制外商投資房地產企業通過外債籌集資金的《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》(「第130號通知」)，被於二零一三年五月十三日被國家外匯管理局於二零一三年五月十日頒佈的《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》(「第21號通知」)廢除。然而，第130號通知所規定對外商投資房地產企業外債的大部份限制措施已在國家外匯管理局於二零一三年四月二十八日發佈的《外債登記管理辦法》(「第19號通知」)中反映。根據第19號通知，於二零零七年六月一日或之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，不予辦理外債登記手續。

就備案規定而言，商務部於二零零八年六月十八日發出《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，自二零零八年七月一日起，商務部委托其省級主管部門審核外商投資房地產企業的備案資料，並核實該等資料是否合法、真實及準確。商務部會在收到省級主管部門填妥並提交的備案表後將有關文件備案。該通知亦規定，外商投資企業的設立(包括增加註冊資本)必須符合單一項目公司原則，限於從事經批准的單一房地產項目。

此外，商務部辦公廳於二零一零年十一月二十二日頒佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，當中規定(其中包括)以境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買及/或出售境內已建或在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門不得審批從事房地產開發經營業務的投資公司。

中國監管概覽

房地產開發企業的資質

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並實施的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業必須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，不得從事房地產開發與銷售業務。建設部監督在全國範圍內經營的房地產開發商的資質管理工作，建設部的縣級或以上地方主管部門則監督當地房地產開發商的資質管理工作。

根據資質管理規定，房地產開發企業資質分為一級、二級、三級、四級共四個等級。不同資質等級應由相應部門審批。

- 一級資質由建設部省級主管部門初審，再由建設部作最終審批。一級資質房地產開發商的房地產項目規模不受限制，並可在全國範圍承攬房地產開發項目。
- 二級或以下資質由建設部省級主管部門規管，須授權予較低級別政府機構。二級或以下資質的房地產開發企業可承接總建築面積250,000平方米以下的項目，惟須經建設部省級主管部門確定。

根據中國相關法律及法規，房地產開發部門會根據房地產開發企業聘用的專業人員、財務狀況及經營業績，審查所提交的資質登記申請。通過資質審查的房地產開發企業將獲資質審查部門頒發相關等級的資質證書。任何特定資質等級的開發商僅可在經核准業務範圍內從事房地產開發與銷售業務，不得越級承擔業務。

對於新設立的房地產開發企業，相關部門一般會於收到申請之後30日內向合資格開發商發出暫定資質證書。暫定資質證書由發出日期起計一年有效，而住房和城鄉建設部主管部門可視企業實際經營狀況延長有效期，惟不可超過兩年。房地產開發企業須在暫定資質證書有效期滿前一個月內向相關部門申請核定資質等級。

中國監管概覽

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質須進行年檢。一級房地產開發商的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級或以下資質開發企業的資質年檢程序由相關省、自治區或省級直轄市人民政府建設行政主管部門制定。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，規定對房地產開發企業的資質證書和資金來源進行審查。對於獲提供土地之後兩年沒有取得施工許可證進行建設工程施工的房地產開發企業，必須收回土地並處以罰款。

房地產項目的開發

房地產項目動工開發

根據國家發改委於二零零四年十月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，投資總額達1億美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目，以及總投資達5,000萬美元或以上的限制類外商投資項目，均須經國家發改委批准。於二零零八年七月，國家發改委頒佈《關於進一步加強和規範外商投資項目管理的通知》，進一步規定外商投資企業的增資及重新投資項目均須取得國家發改委或其地方部門的批准。總投資5,000萬美元以下的限制類項目由國家發改委省級主管部門核准，此類項目的核准權不得以任何理由和任何方式下放予下級機構。

根據國務院於二零一零年四月六日頒佈的《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》及國家發改委於二零一零年五月四日頒佈的《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，除非外商投資目錄規定須經國務院轄下相關部門批准，投資總額3億美元或以下的鼓勵類及允許類行業外商投資須經國家發改委省級主管部門審批。根據商務部於二零一零年六月十日頒佈的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，商務部省級主管部門負責審批投資總額少於3億美元的鼓勵類或允許類行業外商投資企業的成立及變更以及投資總額少於5,000萬美元的限制類行業外商投資企業的成立與變更。

中國監管概覽

土地使用權出讓

一九八八年四月，全國人大修改《中華人民共和國憲法》，允許有償轉讓土地使用權。另於一九八八年十二月，全國人大修改《土地管理法》，允許有償轉讓土地使用權。自有關政府部門取得國有土地使用權通常稱為一級市場，而自持有獲有關政府部門出讓的土地使用權的企業取得土地使用權通常稱為二級市場。

全國人大於二零零七年三月通過《中華人民共和國物權法》（「物權法」），物權法並於二零零七年十月一日生效。根據物權法，居住（不包括其他用途）建設用地使用權屆滿後將自動重續。除法律另有規定外，建設用地使用權的擁有人有權將有關土地使用權轉讓、交換、用作股本出資或抵押以取得融資。倘國家收回實體或個人擁有的物業，則須依法律法規向業主作出補償，並保障業主的合法權利及權益。

根據國務院於一九九零年五月頒佈的《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」），中國實行國有土地使用權出讓和轉讓制度。土地使用權者必須向國家支付土地出讓金作為土地使用權出讓金，可在一定年期內使用土地，而土地使用權者可在使用年限內轉讓、出租、抵押土地使用權或將土地使用權用於其他商業活動。根據城市房地產法及出讓和轉讓暫行條例，市、縣級土地管理部門可與土地使用權者簽訂土地出讓合約，規定出讓土地使用權。土地使用權者必須支付土地出讓合同所規定的土地出讓金。土地使用權者悉數支付土地出讓金後，可登記擬作房地產開發地塊的土地使用權。除擬定用途為中國政府根據中國法律及法規免出讓金劃撥土地使用權的土地外，土地使用權可以出讓方式取得。除非中國相關政府部門批准轉讓並已繳納中國相關政府部門釐定的土地出讓金，否則不得轉讓政府劃撥土地。

根據國土資源部於二零零三年六月十一日頒佈的《協議出讓國有土地使用權規定》，除了根據有關法律及法規的規定必須透過公開招標、拍賣或掛牌方式出讓的項目外，土地使用權可以轉讓協議的方式出讓並且，國有土地使用權的協議出讓最低價不得低於基準地價的70%。

根據有關土地管理的中國現行法律及法規，房地產開發用地僅可以出讓方式獲得，惟以劃撥方式取得的土地使用權除外。根據國土資源部於二零零二年四月三日頒佈並於二零

中國監管概覽

零七年九月修訂的《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，程序如下：

- 市、縣政府土地主管部門(出讓人)必須在建議競標、公開拍賣或掛牌出讓日期前至少20天發出公告。該公告必須包括地塊、投標人及競買人的資格要求等基本細節、確定中標人或競得人的方法與標準及投標保證金等其他條件。
- 出讓人必須對投標人和競買人進行資格審查，通知符合該公告所載規定的申請人並邀請其參加競標、公開拍賣或掛牌出讓。
- 以競標、公開拍賣或掛牌出售方式確定中標人或競得人後，出讓人與中標人或競得人必須訂立確認書。出讓人須將投標或競買保證金退還予其他投標人或競買人。
- 出讓人與中標人或競得人必須按照確認書所規定的時間及地點訂立土地出讓合同。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土地出讓金。
- 中標人或競得人依照土地出讓合同付清土地出讓金後，須申請辦理土地使用權登記，由縣級或以上地方政府發出土地使用權證。

建設用地預審

進行建設項目可行性研究時，建設或開發企業必須根據國土資源部於一九九九年三月發佈並於二零一零年十一月三十日修訂的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零一年七月發佈的《建設項目用地預審管理辦法》(於二零零四年十月及二零零八年十一月經修訂)向相關土地管理部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地管理部門會依據總體分區規劃及政府土地供應政策對建設項目的多個方面進行預審。倘預審結果令人滿意，則會發出有關項目用地的預審批文。有關市、縣級土地管理部門會與土地使用者簽訂土地出讓合同，並向建設或開發企業發出有關批文。

中國監管概覽

按照城市房地產法，以轉讓方式取得土地使用權的人士，必須按照土地使用權轉讓合同規定的用途及動工期限開發土地。

房地產項目規劃

根據住房和城鄉建設部於一九九二年十二月頒佈並於二零一一年一月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合約項下的受讓方(即房地產開發商)必須向相關城市規劃主管部門進一步申請建設用地規劃許可證。房地產開發商在取得該許可證後，可組織必要的規劃設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案也必須依據全國人大於二零零七年十月頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》及關於城市規劃的有關地方規定辦理相關報批手續。在建設建築物、構築物、道路、管線和其他建設工程之前，建設單位必須向市、縣級規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。有關申請獲批准後，有關城市規劃主管部門將發出建設工程規劃許可證。

未取得建設工程規劃許可證或者未按照建設工程規劃許可證的規定進行建設的建設項目，由縣級或以上地方政府城鄉規劃主管部門責令停止建設；尚可採取改正措施消除對城鄉規劃實施的影響的建設單位或個人，由有關部門責令其限期改正，處建設工程造价至少百分之五但百分之十以下的罰款；無法採取改正措施消除影響的建設單位或個人，由有關部門責令其限期拆除建築物或構築物，不能拆除的，則沒收實物或者違法收入，並可以處建設工程造价百分之十以下的罰款。

國有土地上房屋徵收與補償

根據國務院頒佈並於二零一一年一月實施的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為了公共利益的需要，徵收國有土地上單位、個人的房屋，應當對被徵收房屋所有權人給予公平補償。

作出房屋徵收決定的市、縣級政府對被徵收人給予的補償包括：(i)被徵收房屋價值的補償；(ii)因徵收房屋造成的搬遷、臨時安置的補償；及(iii)因徵收房屋造成的停產停業損失的補償。

中國監管概覽

對被徵收房屋價值的補償金額，不得低於房屋徵收決定公告之日被徵收房屋類似房地產的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。對評估確定的被徵收房屋價值有異議的，可以向房地產價格評估機構申請覆核評估。對覆核結果有異議的，可以向房地產價格評估專家委員會申請鑒定。

被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。被徵收人選擇房屋產權調換的，市、縣級政府應當提供用於產權調換的房屋，並計算、結清被徵收房屋價值與用於產權調換房屋價值的差價。因舊城區改建徵收個人住宅，被徵收人選擇在改建地段進行房屋產權調換的，作出房屋徵收決定的市、縣級政府應當提供改建地段或者就近地段的房屋。

房地產項目建設

當施工場地已準備妥當並且建築工程可動工時，開發商必須依照住房和城鄉建設部於一九九九年十月發佈並於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向縣級或以上建設主管部門申請施工許可證。

根據國務院辦公廳於二零零七年十一月十七日發佈的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，各類項目開工建設前必須符合若干條件，包括(其中包括)符合全國產業政策、發展規劃、土地供應政策及市場准入標準、完成所有審批及備案手續、項目選址和佈局必須符合分區規劃、辦妥用地批准手續以及完成環境影響評價審批及取得施工許可證或開工報告。

房地產項目竣工

根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈及實施的《建設工程質量管理條例》、住房和城鄉建設部於二零零九年十月十九日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住房和城鄉建設部於二零一三年十二月二日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，項目的建設工程竣工時，房地產開發企業必須向縣級或以上人民政府的

中國監管概覽

房地產開發部門申請驗收，並報告驗收詳情，其後會發出「工程竣工驗收備案表」。房地產開發項目須在成功通過必要驗收之後方可交付使用。分期開發的房地產項目可於各期竣工時進行驗收。

二零零八年八月，國務院發佈《民用建築節能條例》，規管民用建築的能源消耗及能源利用效率。根據此條例，新建建築的設計與建設必須符合法定建築節能標準。未能符合有關標準的項目不可獲得施工或竣工驗收批文。

閒置土地

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並於二零一二年六月修訂的《閒置土地處置辦法》，一幅土地在下列任何情形下可界定為閒置土地：

- 開發商超過國有建設用地使用權有償使用合同或土地劃撥決定書所規定的動工開發日期滿一年未動工開發的土地；
- 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投資總額不足百分之二十五，並且中止開發建設滿一年的土地。

倘於規定動工開發日期起一年後仍未動工，按照土地出讓金或劃撥價款的百分之二十向土地使用者徵繳土地閒置費。倘於規定動工開發日期起兩年後仍未動工，由國家無償收回土地使用權。然而，倘若因不可抗力事件或政府行為造成動工開發遲延，上述制裁將不適用。

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》。該通知規定買賣閒置土地的準則，國有土地使用權應在完成土地補償、安置及完成前期的土地開發後，才可以出讓。通知亦規定國有土地使用證須於悉數支付收購土地的土地出讓金後方可發出，也不得按土地價款繳納比例分期發放土地使用證書。

於二零零八年一月三日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，內容有關徵收額外土地出讓金、建立優先土地利用規劃及制定土地最佳利用的評估制度與其他措施。該通知提出充分有效利用現有建設用地以及保護農地。該通知亦強調執行現行規則，對閒置

中國監管概覽

超過一年但未滿兩年的任何土地按土地出讓金20%的比率徵收土地閒置費。該通知亦額外對閒置土地徵繳增值地價，並授權國土資源部制訂徵繳增值地價實施辦法。該通知進一步要求金融機構對在土地出讓合約規定的動工開發日期起一年內並無動工開發，或未能完成土地開發面積至少三分之一或投資總投資額至少25%的房地產開發商，應審慎處理其貸款申請。該通知指出相關政府部門將制定並發佈有關上述事宜的其他規則及法規。

國土資源部於二零零九年八月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申了關於閒置土地的上述條款。

人民防空工程

根據全國人大於一九九七年三月十四日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中國人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「人民防空法」），人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用（包括租賃）、管理人民防空工程並獲得收益，但不得影響人民防空工程的防空效能。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。於二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室發佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

土地供應管理辦法

國土資源部於二零零三年九月頒佈及於二零一零年十二月修訂《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，規定嚴格控制高檔商品房的土地供應。

根據國土資源部於二零零三年十月十三日頒佈的《關於進一步治理整頓土地市場秩序中自查自糾若干問題的處理意見》，如果土地開發違反土地利用總體規劃，除非已經開發建設，無法恢復，該土地須恢復原用途；已經開發建設，不能恢復原用途的土地，按照建設用地總規模不擴大、耕地和基本農田總量不減少原則依法修改土地利用總體規劃。同

中國監管概覽

樣，用地雖經依法批准，但缺乏建設條件，項目資金不落實的土地發展項目，土地應當恢復用作耕地。已經供應的建設用地閒置的，按照閒置土地處置的有關規定處理。但於二零零二年七月一日前當地主管機關已經進行了前置審批，或者當地主管機關已經與開發商簽訂書面項目開發協議的經營性用地，可以繼續以協議方式出讓。國土資源部於二零零四年三月三十一日聯合監察部頒佈了《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》，明確規定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。

於二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，通知規定房地產開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓，優先保證中低價位及／或中小套型普通商品住房(含經濟適用住房)和廉租住房的土地供應，嚴格限制低密度及／或大套型住房的土地供應。此外，通知亦規定暫停別墅類房地產開發項目土地供應。

國務院於二零零四年四月二十九日發佈的《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》，重申基本農田保護原則及嚴格建設用地審批管理。

於二零零六年八月三十一日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》，規範土地出讓金收支管理、調整建設用地有關稅費政策及建立出讓國有土地使用權的價格標準公佈制度。

於二零零七年九月三十日，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》(於二零一零年十二月三日修訂)，進一步加強土地供應調控力度，其中規定用於開發廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小型住房的土地供應量不得低於年度住宅建設用地供應總量的70%；土地資源部門須控制單宗土地規模，增加供應土地宗數，防止房地產開發企業囤積土地。房地產開發企業須根據有關土地出讓合同的條款開發土地。一般而言，每宗土地的開發時間不得超過三年。

為規範土地市場及促進合理土地利用，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聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，在土地主管部門根據相關法律法規授出

中國監管概覽

土地使用權前，通過市、縣級土地主管部門的土地儲備實體和聯屬人士監管土地開發及儲備。根據適用法律及法規，實施修路、供水、供電、供氣、通訊、照明、綠化、土地平整等前期土地開發工作的企業須通過公開招標方式選擇。

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、監察部及國家審計署聯合發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，要求最低首付款比例不得低於向中國政府購地的全部土地出讓價款的50%。通知亦規定，土地出讓合同中依法約定的分期繳納全部款項的期限原則上不超過一年。經有關政府機關集體認定，特殊項目相關土地出讓合同規定的分期付款期限可為兩年。未及時繳清土地價款的開發商不得參與新的土地出讓交易活動。新規則亦禁止地方政府為開發商提供折扣或允許開發商延遲付款，但國務院列明者除外。

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》，該通知規定自住業主經濟適用住房、棚戶區改造及中小型住房的土地供應量不得低於住宅建設用地供應總量的70%，嚴格限制大套型住房的土地供應，禁止對別墅項目供應土地。該通知亦規定，土地的最低出讓價格不得低於土地適用級別的標準土地出讓費的70%，房地產開發商的投標保證金不得低於最低出讓價格的20%。有關各方必須在確認土地交易後10個工作日內簽署土地出讓合同，並須於土地出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為最低首付款，餘額須於土地出讓合同簽署後一年內按土地出讓合同合約規定支付。倘土地出讓合同未按上述規定簽署，則土地不予交付，且保證金不予退還。倘簽署土地出讓合同後未有支付土地出讓金，則土地必須撤回。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，其中規定，即(i)至少70%指定用於城市住房建設的土地必須用於經濟適用住房、棚戶區安置住房和中小型普通商品住房；在高房價地區，指定用於中小型限價房的土地必須增加；(ii)開發商及其控股股東(根據中國法律定義)在糾正某些不當行為之前被禁止參與土地招投標，不當行為包括(1)非法轉讓土地使用權；(2)因開發商自身的原因未能按土地出讓合同要求於自土地交付後一年內動工建設；(3)不遵從土地出讓合同規定的土地開發要求；及(4)犯罪，如通過偽造公文詐騙土地和非法倒賣土地；(iii)按相關的土地出讓合同，開發商須自土地交付之日起一年內動工建設，且施工後三年內

中國監管概覽

完成建設；(iv)必須嚴格限制低密度項目和大型住房的開發和建設，且計劃建築面積的建造比率對住宅項目的總用地面積必須超過1:1；及(v)禁止兩個或兩個以上捆綁土地及未開發土地的轉讓。

於二零一零年十二月，國土資源部頒佈了《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》，其中規定，即(i)指定用於經濟適用住房、棚戶區安置住房或小／中型住宅單位的土地供應低於其住宅建設用地的70%的市和縣，在今年年底前不得提供土地用於大型和高端住房；(ii)市和縣的地方國土資源部門將直接向國土資源部和省級國土資源主管部門，分別匯報關於超過50%的溢價率的土地；(iii)違反相關政策將指定用於經濟適用房的土地用於房地產開發用途，其涉及的非法收入將被沒收，且相關土地使用權將被收回。此外，嚴厲禁止未經批准擅自改變容積率。

於二零一一年一月，國務院發佈《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》，列明對指定房地產開發用地，房地產開發商超過兩年沒有取得施工許可證或未有動土建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閒置土地罰款。通知進一步規範，對房地產開發建設投資達不到相關項目投資總額25% (不含土地價款) 的房地產開發商，不得轉讓土地及房地產開發項目。國土資源部於二零一二年二月十五日發佈《關於做好2012年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，要求用地者在項目開工和竣工時或之前向國土資源管理部門書面申報。

商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售(「預售」)及商品房現售。

預售商品房必須根據建設部於一九九四年十一月頒佈並先後於二零零一年八月與二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)及其他相關法規進行。根據預售管理辦法，商品房預售須按特定程序進行。根據中國現行法律及法規，預售商品房前，須取得預售許可證。具體而言，開發企業在竣工前預售商品房須向房地產開發主管部

中國監管概覽

門申請預售許可證。商品房預售所得款項必須用於所預售項目的開發。商品房須符合下列條件，方可進行預售：

- 已繳清所出讓的土地使用權所涉及的土地出讓金，並已妥善取得土地使用權證；
- 已妥善取得建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 就開發供預售商品房所投資的資金達到項目總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工驗收和交付日期；及
- 已通過預售登記處取得預售許可證。

商品房通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件後，方可進行現售及交付。現售商品房前，開發企業須(其中包括)向房地產開發主管部門提交房地產開發項目手冊，以及與該項目有關且可證實其符合現售先決條件的其他文件，以供備案。

根據城市房地產法及預售管理辦法，開發企業預售商品房須與承購人簽訂商品房預售合同。開發企業須自商品房預售合同簽訂之日起30日內，向縣級政府相關部門申請辦理登記並備案。房地產主管部門須應用網絡資訊科技，逐步實行網上預售合同登記。

於二零零五年五月九日，國務院發佈《轉發住房和城鄉建設部等部門關於做好穩定住房價格工作的意見的通知》，對商品房預售及銷售作出以下規定：

- 禁止商品房預購人將購買的未竣工預售商品房再行轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得個人房產證之前，房地產主管部門不得為其辦理轉讓手續。倘房屋所有權申請人與預售合同所載預購人姓名不一致，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續；及

中國監管概覽

- 實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部發佈《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》。該通知規定，取得預售審批前，不得預先出售商品房，房地產開發企業亦不得向買方收取任何定金、預付款項或類似性質的付款。此外，該通知要求地方政府因應當地條件制訂已竣工商品房的銷售法規，並鼓勵房地產開發企業銷售已竣工商品房。

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》(於二零零一年六月一日生效)，房地產開發商不得以售後包租或變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。該管理辦法規定，售後包租指房地產開發商以售後特定期限內承租或協助買房人出租所購商品房的方式銷售商品房。房地產開發商不得以返本銷售或變相返本銷售的方法銷售商品房。根據該辦法，返本銷售指房地產開發商銷售商品房並定期向買房人退還若干部分銷售所得款項的安排。

濟南市預售款保證金監管

根據濟南市建設委員會於二零零五年十一月一日頒佈的《濟南市商品房預售款監管實施細則》及於二零零九年十一月二日頒佈的《關於調整〈濟南市商品房預售款監管實施細則〉監管方式的通知》，上述細則及通知所述的預售款監管方式包括銀行擔保或房地產開發商支付的預售款保證金監管。濟南市房地產協會(代表預售物業的買方)將監管房地產開發商的預售款用途。房地產開發商就監管預售款用途應付的保證金金額乃參考建築工程的進程及濟南市商品房的信用評級狀況釐定。該保證金將按建築工程的進度分期退還予房地產開發商。

中國監管概覽

房屋租賃

住房和城鄉建設部於二零一零年十二月一日頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(自二零一一年二月一日起施行)，規定房屋租賃協議訂立後30日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地的市、縣級人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃協議登記備案。此外，違反主管部門辦理房屋租賃協議登記備案規定，單位逾期不改正的，處以人民幣1,000元至人民幣10,000元罰款。個人逾期不改正的，處以人民幣1,000元或以下罰款。

房地產抵押

根據城市房地產法、全國人大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》，抵押合法取得的房屋時，該房屋所在土地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的土地使用權時，該土地上的房屋亦須同時抵押。抵押人和受抵押人須簽訂書面抵押合同。根據中華人民共和國建設部於二零零一年八月十五日頒佈的《城市房地產抵押管理辦法》，於簽訂房地產抵押合同之日起計30日內，抵押各方須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自辦理抵押登記之日起生效。倘所抵押的房地產已取得房屋所有權證，則登記機關須在原房屋所有權證「他項權利」項作出記載，並向受抵押人發出房屋他項權證。以預售商品房或在建商品房進行抵押者，登記機關須在抵押合同上作詳細記載。倘所抵押的房地產在抵押期間竣工，則抵押各方須在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

物權法進一步擴大可抵押資產的範圍，容許將與物權有關聯的任何資產抵押成為抵押品，除非適用的另一法律或法規有特定的禁止規定。

中國監管概覽

房地產貸款

中國人民銀行於二零零三年六月五日發佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放住宅開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商業用房貸款必須符合以下要求：

- 商業銀行對房地產企業申請的房地產貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以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及施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款；
- 房地產貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高且並無拖欠工程款項的房地產企業。貸款須重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，對大戶型及／或大面積豪華商品房及別墅等房產項目須適當限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產企業，須嚴格審批新增房地產開發貸款並須密切監控；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳納土地出讓金的貸款；
- 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。對於借款人申請個人住房貸款購買第一套住房單位，首付款比例維持20%；對於申請貸款購買第二套以上(含第二套)住房單位，須提高首付款比例；及
- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限不得超過10年，所購商業用房須為如期竣工及經相關政府驗收的房屋。

對於套型建築面積為90平方米或以上的住房單位，其首付款隨後提高至房產價款的30%，於二零零五年三月二十六日生效。請參閱下文「一穩定住房價格的措施」。

在國務院於二零零三年八月發佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中，政府採取一系列措施調控房地產市場，其中包括加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應及控制高檔商品房建設。另外，政府亦就住宅開發貸款推出一系列措施，其中

中國監管概覽

包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預期該通知將通過促進中國房地產市場持續健康發展而對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

根據中國銀監會於二零零四年八月三十日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，任何申請房地產開發貸款的房地產開發企業須最少擁有開發項目所需資本金的35%。

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存款準備金存款利率的通知》，自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%上調至30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自主確定具體調整的城市或地區。

於二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，旨在收緊對商業銀行發放房地產貸款的調控，以防止過度發放信貸。已採納的措施包括：

- 對於商業用房買家：(i)增加首付款比例，不得低於相關物業購買價的50%；(ii)提高按揭貸款利率，不得低於中國人民銀行相關基準借貸利率的1.10倍；(iii)限制此類銀行貸款期限不得超過10年，但商業銀行可根據其風險評估彈性調整；
- 對於商住兩用房的買家，增加首付款比例，不得低於相關住房購買價的45%，其他條款參考商業用房釐定；
- 對經相關政府機關查實具有囤積土地及房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得向其發放貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放僅用於繳納土地出讓金的貸款；及
- 利用貸款購買的商業用房須為已竣工並通過竣工驗收。

於二零零七年十二月五日，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，明確釐清須以借款人家庭(包括借款人、其配偶及未成年子女)為單位認定房產按揭貸款次數。

中國監管概覽

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，當中規定自二零零八年十月二十七日起，首付款的比率將會被修訂。商業性個人住房貸款的最低利率將為基準貸款利率的70%，而最低首付款比例將被調整至20%。有關事宜如下：

- 金融機構向其客戶提供的貸款利率及首付款比例須由下列因素決定：借款人是否首次購買房屋、該房屋是否用作自住、該房屋的類型及建築面積是否符合普通住房，以及其他風險因素，如借款人的信貸記錄及還款能力。
- 金融機構可向首次購買普通自住房屋及改善型普通自住房屋的居民提供貸款利率及首付款的優惠待遇。就非自住房屋及非普通住房而言，金融機構可適度提高貸款條件。
- 已發放的商業性個人住房貸款尚未償還部分的利率水平，金融機構應根據通知第一款的原則，在合理評估貸款風險的基礎上，按照原貸款合同自主確定；首付款比例按原貸款合同執行。
- 借款人償還住房貸款月支出不高於其月收入50%的政策維持不變。

二零零八年七月二十九日頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》，強調各金融機構應收緊對建設項目、市政基礎設施與工業用地項目、農村集體建設用地項目及商業房地產項目的融資。商業銀行不得向房地產開發企業授出用於繳納土地出讓金的貸款，亦不得向以下房地產項目授出貸款：

- 屬於禁止用地項目類別的施工項目；
- 利用農村集體建設用地進行的房地產開發項目；及
- 相關土地已閒置兩年或以上的房地產開發項目。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，購買首套住房的最低首付款比例上調至30%及以上；全國各商業銀行須暫停發放客戶購買第三套或以上住房的按揭貸款。對貸款購買第二套住房

中國監管概覽

的家庭，首付款比例不得低於購買價的50%、利率不得低於基準利率的1.1倍。對有土地閒置投機、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、操縱市場價格或其他違法違規記錄的房地產開發公司，各商業銀行禁止對其發放新開發項目貸款。

房地產管理

根據國務院於二零零三年六月八日所頒佈於二零零三年九月一日生效及於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，政府實施企業資質管理制度監控物業服務企業。根據住房和城鄉建設部於二零零四年三月頒佈並於二零零七年十一月修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業須向相關資質審批部門申請評估其資質。通過資質審查的企業會獲發資質證書。未經相關政府機關進行資質評估且未取得資質證書的企業不得從事物業服務。

根據住房和城鄉建設部頒佈的上述辦法，物業服務企業的資質分為三個等級。一級資質的物業服務企業可承接各類物業管理項目。二級資質的物業服務企業可承接300,000平方米以下住宅項目與80,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。三級資質的物業服務企業可承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。住房和城鄉建設部負責發出及管理一級資質證書，省級政府住房和城鄉建設部主管部門負責發出及管理二級資質證書。住房和城鄉建設部指定部門或較低級別政府的類似機構負責發出及管理三級資質證書。

須每年檢查物業服務企業的資質，對不同資質等級物業服務企業的年檢由住房和城鄉建設部管轄初步資質審批的相應機構進行。

根據上述《物業管理條例》及物權法，經半數以上合共持有項目非公共區域總面積50%以上的業主同意後，房地產項目的業主可委聘或解聘物業管理公司。

中國監管概覽

房地產項目保險

中國法律法規及政府規則並無強制條文要求房地產開發企業就其房地產開發購買任何保險。

根據中國房地產行業的慣例，建築公司通常須於建設項目招投標過程中遞交保險方案。開發商通常要求建設公司支付保費及就彼等的責任(包括第三方責任險、僱主責任險、建設過程中不履行合約的風險及整個施工期間與建築安裝工程相關的其他風險)進行投保。上述所有風險的保險承擔通常於發出相關項目的竣工驗收證書時即時終止。

關於穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月發佈《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。建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局和中國銀監會於二零零五年四月聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定：

- 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的項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。相關的地方政府機關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，提出銷售價位、類型、建築面積等要求，並作為土地出讓的前置條件。各地方政府亦要加強管轄範圍內房地產開發項目的監管。
- 對居住用地價格和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地供應量在總土地供應量中的比例，並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。應繼續暫停別墅類建設用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。
- 自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷

中國監管概覽

售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時按其售房價減去房屋的原購買價款後的差額徵收營業稅。

- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應符合以下所有條件：容積率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價低於同級別土地上住房平均交易價格1.2倍以下。各省級地方政府要根據當地實際情況，制定當地區可享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 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。

此外，實行實名制購房，推行簽立商品房預售合同後於網上即時向相關政府機關備案。

二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該等法規針對房地產信貸作出如下規定：

- 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
- 從二零零六年六月一日起，個人住房抵押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，對以貸款購買自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。

二零零八年十二月，國務院發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。根據該意見，為擴大內需及鼓勵普通住房的消費，在落實居民首次以按揭貸款購買普通自住房，應享受貸款利率和首付款比例優惠政策的同時，對已借用按揭貸款購買第一套自住房，但

中國監管概覽

人均住房建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套自住房的居民，仍可享有有關貸款利率和首付款的優惠政策。對其他貸款購買第二套或以上住房單位的申請，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按銀行風險評估確定。

二零一零年一月七日，國務院頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，採納一系列措施加強及改善對房地產市場的規範、穩定市場預期和促進房地產市場平穩健康發展。該等措施(其中包括)增加經濟適用住房及普通商品房的供給、引導物業消費、抑制物業投機及加強風險防範與市場監管。另外，該通知明確規定，已利用抵押融資購買住房的家庭(包括借款人、其配偶及未滿18歲的子女)再申請透過抵押融資購買第二套或以上住房時，首付款至少為購買價的40%。

二零一零年四月，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定(i)對於購買首套套型建築面積90平方米以上住房的家庭，購房首付款比例增至房價的30%；(ii)對於購買第二套住房的家庭，購房首付款比例增至房價的50%，貸款利率不得低於中國基準利率的1.1倍；及(iii)對於購買第三套及以上住房的家庭，購房首付款比例及貸款利率須大幅提高，由銀行根據風險管理政策釐定。

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，對購買首套普通住房(亦為該家庭的唯一住房)的家庭(包括購房人、其配偶及未滿18歲的子女)，減半徵收契稅，而倘套型建築面積少於90平方米，則按1%稅率徵收契稅。出售原住房後一年內購買住房的人士不會享有相同的個人所得稅豁免。

二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，要求(其中包括)以下限制措施：(i)對貸款購買第二套住房而言，首付款不得低於購買總價的60%，按揭貸款利率不得低於中國人民銀行發佈的基準利率的110%；及(ii)對於直轄市(由中央政府直接管轄)、計劃單列市、省會城市及房價過高、上漲過快的城

中國監管概覽

市（「指定城市」），已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民（包括彼等的配偶及未成年子女），擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民以及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，不得（再）購買指定城市的住房。

就國務院頒佈的上述通知而言，我們一直在當地開發房地產項目的多個市政府已頒佈措施進一步調控各自城市的房地產市場，包括：

南昌

二零一一年一月二十日，南昌市政府頒佈《關於進一步貫徹落實國家宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康有序發展的補充意見的通知》，據此，自二零一一年二月一日起，每個居民家庭在該市五個市區內，只能購買一處新住宅物業。

二零一一年二月二十日，南昌市政府進一步頒佈《南昌市貫徹落實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意見》，當中規定以按揭庭貸款購買第二套住房的首付款比例不得低於購買價的60%，適用貸款利率不低於有關基準利率的1.1倍。此外，對已擁有兩套及以上住房的南昌戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非南昌戶籍居民家庭、無法提供在該市滿一年納稅證明或社會保險繳納證明的非南昌戶籍居民家庭，暫停在該市購房。

濟南

二零一一年一月二十一日，濟南市政府頒佈《關於進一步貫徹落實房地產調控政策促進房地產市場健康平穩發展的通知》，當中規定以按揭貸款購買住房的首付款比例不得低於購買價的30%；貸款購買第二套住房的居民家庭，以按揭貸款購房的首付款增至購買價的50%、適用貸款利率不低於有關基準利率的1.1倍。此外，不論濟南戶籍或非濟南戶籍居民家庭，於二零一一年十二月三十一日前均只可在濟南市內七個市區購買一套新住房。

二零一一年二月十七日，山東省政府辦公廳發佈《關於貫徹國辦發[2011]1號文件進一步改進和加強房地產市場調控的通知》。根據該通知，原則上對已擁有兩套或以上住房的濟南

中國監管概覽

戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非濟南戶籍居民家庭或無法提供在該市滿一年納稅證明或社會保險繳納證明的非濟南戶籍居民家庭，暫停在該市購房。

天津

二零一一年二月十八日，天津市政府辦公廳頒佈《關於貫徹國務院辦公廳文件精神進一步做好我市房地產市場調控工作實施意見的通知》。根據該通知，對以按揭貸款購買第二套住房的家庭，最低首付款為購買價的60%，適用貸款利率不低於有關基準利率的1.1倍。此外，已購買一套住房的天津戶籍居民家庭、可提供在該市滿一年納稅證明及社會保險繳納證明的非天津戶籍居民家庭，只能購買一套住房。對已擁有兩套或以上住房的天津戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非天津戶籍居民家庭或無法提供在該市滿一年納稅證明或社會保險繳納證明的非天津戶籍居民家庭，暫停在該市購房。

泉州

二零一一年三月二十五日，泉州市政府發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的實施意見》，據此，購買第二套住房的抵押貸款首付款最少為購買價的60%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍；購買第二套住房的住房公積金個人貸款首付款最少為購買價的50%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍。

深圳

根據深圳市人民政府於二零一一年三月二十九日頒佈及實施的《深圳市人民政府辦公廳關於進一步做好我市房地產市場調控工作確保年度新建房價控制目標的通知》(深府辦[2011]30號)，非深圳本市戶籍居民家庭購房時提供的納稅繳納證明必須符合最近連續繳納12個月或以上稅項且不含補繳的條件。非深圳本市戶籍居民家庭購房時提供的社保繳納證明必須符合下列其中一項條件(i)最近連續繳納12個月或以上養老保險及醫療保險；(ii)最近連續繳納12個月或以上養老保險及工傷保險；或(iii)最近連續繳納12個月或以上醫療保險及工傷保險。

中國監管概覽

於二零一三年十月三十一日，中國人民銀行深圳市中心支行頒佈《關於調整深圳市差別化住房信貸政策的通知》，自二零一三年十一月六日起將購買第二套住房最低首付款佔購買總價的比例由60%上調至70%。通知亦重申國家有關差別化住房信貸政策，對貸款購買首套商品住房，繼續執行最低首付款比例為購買價30%的規定，而商業銀行須繼續暫停向購買第三套或以上住房的家庭發放按揭貸款。

二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局聯合發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。根據該通知，將向自購買日期起計五年內轉讓住房的個人徵收營業稅，將徵收的營業稅按銷售所得款的全額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓非普通住房的個人，將徵收的營業稅按銷售所得款與購買價之間的差額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓普通住房的個人，豁免徵收營業稅。

中國國務院辦公廳於二零一三年二月二十六日頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出房地產市場調控的六項政策措施，包括(i)完善穩定房價工作責任制；(ii)堅決抑制投機性購房；(iii)增加普通住房及住房用地供應；(iv)加快保障性安居工程規劃建設；(v)加強市場監管和預期管理；及(vi)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

該通知有關「抑制投機性購房」的措施詳情如下：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施；
- 對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可根據當地政府對新建商品住房價格控制目標和政策要求，進一步提高第二套住房的首付款比例和貸款利率；
- 稅務和住房城鄉建設部門要緊密配合，對出售自有住房徵收個人所得稅，通過稅收徵管及房屋登記數據核實房屋原值的，應嚴格按轉讓所得款的20%計徵。

通知亦規定，對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房建設項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其項目開發的貸款需求。此

中國監管概覽

外，各地區要切實強化預售資金管理，完善監管制度。對預售方案報價過高且不接受城市住房城鄉建設部門指導，或違反預售資金法規的商品房項目，可暫不核發預售許可證書。

就國務院於二零一三年二月二十六日頒佈的上述通知而言，我們目前擁有房地產開發項目的多個城市的市政府已頒佈措施進一步調控各自的當地房地產市場，包括：

南昌

於二零一三年十一月二十三日，南昌市政府辦公廳發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》，推出六項政策措施以調控南昌市房地產市場：(i)增加住房用地供應；(ii)加快普通住房建設，確保有效供給；(iii)抑制不合理住房消費；(iv)引導房地產開發商對其物業理性定價；(v)大力推進保障性安居工程建設；及(vi)加強房地產市場監管。

意見中「抑制不合理住房消費」的具體措施包括：

- 中國人民銀行南昌分行應根據南昌市房價調控目標和政策要求，進一步提高第二套住房買家的首付款比例；及
- 在繼續執行嚴格的商品房限購政策基礎上，將非南昌戶籍居民家庭獲准購買住房的條件，即提供繳納個人所得稅或社會保險繳納證明的期限，由一年增至兩年。

二零一三年十二月，中國人民銀行南昌中心支行頒佈《關於調整南昌市差別化住房信貸政策的通知》，自二零一三年十二月十五日起將購買第二套住房最低首付款佔購買總價的比例由60%上調至70%。通知亦重申國家有關差別化住房信貸政策，對貸款購買首套住房的家庭，繼續執行最低首付款比例30%的規定，而商業銀行須繼續暫停向購買第三套或以上住房的家庭發放按揭貸款。

天津

二零一三年三月三十一日，天津市政府辦公廳發佈《關於進一步做好我市房地產市場調控工作的實施意見》，其中包括堅決抑制投機性購房及繼續嚴格實施差別化住房信貸政策。具體而言，有關政府部門應嚴格執行購房家庭資格初審及覆核，對購房家庭已購買的住房

中國監管概覽

套數進行核查。此外，銀行業金融機構應嚴格執行第二套住房信貸政策，繼續暫停向購買第三套或以上住房者發放貸款。

合肥

二零一三年三月三十日，合肥市政府發佈《關於2013年度全市新建商品住房價格控制目標等有關問題的通知》，採取一系列措施控制住房價格，其中包括(i)增加普通住房供應及住房用地供應；(ii)加快推進保障性安居工程建設；(iii)加強住房交易秩序監管；及(iv)嚴格執行商品房價格明碼標價規定。

深圳

於二零一三年三月二十八日發佈及實施的《深圳市人民政府辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(深府辦[2013] 12號)，規定了執行《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》的具體措施，包括(其中包括)(i)加強房產稅收徵管；(ii)嚴格實施差別化住房信貸政策；(iii)嚴格執行商品住房限購政策；及(iv)進一步加強市場監管及房地產市場預期管理。

房地產開發企業相關的主要稅項

企業所得稅

根據企業所得稅法，目前中國外商投資企業、外資企業及中國企業的適用所得稅稅率統一為25%。此外，企業所得稅法規定，取得來源於中國境內並應派付予非中國企業投資者的股息，一般適用的所得稅稅率為20%，惟中國與非中國居民企業股東所在相關司法權區訂有稅務協定，而根據有關協定，相關稅項可予減徵或免徵除外。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《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按減徵預扣稅稅率10%徵收。此外，根據於二零零六年八月二十一日簽訂的《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》(在香港適用於二零零七年四月一日或以後開始的課稅年度中取得的所得收入，而中國內地則適用於二零零七年一月一日或以後開始的納稅年度中取得的所得收入)，如果在香港註冊成立的公司於分派股息時擁有派付股息的各中國附屬公司25%或以上資本，

中國監管概覽

則其自該中國附屬公司所收取股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司資本少於25%，則有關稅率為10%。

另外，根據企業所得稅法，根據中國境外司法權區法律成立的企業，若其「實際管理機構」設在中國內地，則可被視為中國居民企業並因此須就其全球範圍的收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。企業所得稅法規定企業的「實際管理機構」為實質全面管理並控制企業生產經營、人員、財務及財產的機構。

企業所得稅法亦規定，自二零零八年一月一日施行日期起計有五年過渡期，在企業所得稅法公佈日期前設立並依照過往的有效稅收法律或法規有權享有較低所得稅稅率優惠的企業，可以在過渡期內將所得稅稅率逐步過渡至統一所得稅稅率25%。國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，規定於二零零七年三月十六日前設立並根據於企業所得稅法頒佈日期前的有效稅收法律或法規有權享有15%優惠所得稅稅率的企業，於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年的過渡所得稅稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

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《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當年實際利潤據實分季(或月)預繳企業所得稅，對在房地產開發企業所開發和建設的住宅、商業用房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品完工前採取預售方式取得的收入，須根據按照規定的預計利潤率分季(或月)計算出的預計利潤額繳納預繳稅項，且須於開發產品完工、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》的通知(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開發企業收入稅務處理成本、成本扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理的規則。

中國監管概覽

二零零九年八月二十四日，國家稅務總局發出《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）〉的通知》（於二零零九年十月一日生效）並頒佈其補充規定（於二零一零年六月二十一日生效）其中規定非居民納稅人在享受相關稅收協定的任何優惠前，須取得有關地方稅務機關的事先批准。

二零一零年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續（包括入住手續）或當房地產已實際使用時，房地產應視為已完工。房地產開發商須及時結算成本，並計算當年度應繳納的企業所得稅金額。

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施行並於二零零八年十一月十日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於一九九三年十二月二十五日發佈及施行並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國服務行業須繳納營業稅。應課稅服務包括於中國進行房地產銷售。營業稅稅率按所提供服務的類型而定，介乎3%至20%。房地產及土地上其他改良物銷售的營業稅按銷售企業營業額5%的稅率繳付予相關地方稅務機關。

土地增值稅（「土地增值稅」）

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實施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》（「土地增值稅暫行條例」）以及財政部於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。土地增值稅須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%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；及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：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；

中國監管概覽

- 新建房及配套設施的成本及費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 轉讓房地產應付的相關稅金；及
- 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以及財政部和國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈的《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，下述情況可免徵土地增值稅：

- 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；
- 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；
- 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；
- 根據一九九四年一月一日前已簽訂的房地產轉讓合同轉讓房地產，不論房地產在何時轉讓；
- 一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日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、週期較長的房地產項目，其房地產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特別房地產項目，可以適當延長免稅期限。

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迫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

中國監管概覽

知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂國有土地使用權出讓合同後，應當到房地產所在地的地方稅務機構辦理土地增值稅的納稅登記和申報手續，按照主管稅務機關計算的金額及於規定期限繳納土地增值稅。凡沒有取得主管稅務機關發放的完稅(或免稅)證明的，房地產管理機構不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放任何房地產權屬證書。

於二零零二年七月十日，國家稅務總局頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局主管部門進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程、建立並實行健全土地增值稅的納稅申報制度及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，對在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的免徵土地增值稅優惠政策已到期，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》內重申。該兩項通知亦規定，應當進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

二零零六年八月一日，深圳地方當局發佈《關於土地增值稅扣除項目有關問題的通知》，該通知主要具體說明土地增值稅的可扣稅事項以及銷售尾盤應課稅事項等問題。

二零零六年三月二日，財政部和國家稅務總局發佈《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：

- 由於若干土地增值稅豁免適用於納稅人建造普通住宅出售及個人業主轉讓普通住宅，故該通知載列普通住宅的標準；
- 該通知亦規定，倘開發商開發普通住宅以及商用房，則須分開計算及核查土地增值額；
- 有關土地增值稅的預徵及清算，通知規定所有地方土地增值稅徵收部門須根據該地區房地產業增值水平、當地市場發展情況及基於具體房屋類別(即普通住宅、非普通住宅及商用房)，科學合理地釐定土地增值稅預徵稅率，並適時調整。通知亦規定，房地產項目竣工後須及時結算土地增值稅，多退少補；

中國監管概覽

- 有關未按預徵期限預繳的任何土地增值稅，須根據土地增值稅法律及法規的有關規定，自限定的預徵期限屆滿翌日起，徵收滯納金；及
- 有關已竣工且已取得竣工驗收證書的房地產項目，倘已轉讓的該項目可出售建築面積佔可出售總建築面積85%以上，則稅務機關可要求相關納稅人按轉讓房地產產生的收入及相關扣稅項目的比例，就已轉讓房地產完成土地增值稅結算。具體土地增值稅清算程序由省級政府的地方稅務局規定。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈《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》，該通知自二零零七年二月一日起生效。根據該通知，房地產開發商須根據土地增值稅適用稅率就其符合土地增值稅清算標準的房地產開發項目向有關稅務當局悉數清算土地增值稅款項。分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘符合以下情況，則必須清算土地增值稅：(i)房地產開發項目全部竣工、完成銷售；或(ii)房地產開發企業已向他人整體轉讓未竣工決算房地產開發項目；或(iii)轉讓房地產項目的相關土地使用權。此外，倘符合下列任何一項標準，則有關稅務部門可要求開發商清算土地增值稅：(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房地產開發商自用的；(ii)取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢的房地產開發項目；(iii)納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續的；及(iv)省級稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，房地產開發企業有下列情形之一的，稅務機關可以參照與其開發規模和收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵稅率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)依照法律法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或者拒不提供納稅資料的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或者成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定銷售收入或扣除項目金額的；(iv)未有於規定期限辦理土地增值稅清算手續，經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且無正當理由的。省級稅務機關可依據該通知及當地情況制定實施細則。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，於二零零九年六月一日起生效。該規程重申土地增值稅的清算規定，並進一步規定稅務機關就清算土地增值稅進行的審查及核實工作的程序。

中國監管概覽

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，進一步闡明及指導土地增值稅的清算、收益確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關問題。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部各省的土地增值稅最低預徵稅率為2%，中國中部及東北部各省則為1.5%，而中國西部各省則為1%。該通知亦委派地方稅務機關基於各自所在地區的房地產類型釐定適用的土地增值稅預徵稅率。

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實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國土地或樓宇業權的受讓人（無論為個人或單位）須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由省級政府釐定，並報財政部與國家稅務總局備案。

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，於一九八八年十一月一日實施並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地的土地使用稅根據有關土地所處位置徵收。城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，按地方稅務機關釐定的稅率徵收。該等暫行條例經修訂後自二零零七年一月一日起亦適用於外商投資企業，城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30元，按地方稅務機關釐定的稅率徵收。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈，於一九八六年十月一日實施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》，基於房產餘價按1.2%的稅率徵收房產稅，以及基於租金收入按12%的稅率徵收房產稅。

中國監管概覽

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈，於一九八八年十月一日實施並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》，就物業轉讓契據(包括有關物業所有權轉讓的契據)按轉讓價格的0.05%徵收印花稅。就有關權利的許可及證書(包括房產證及土地使用權證)按每項人民幣5元徵收印花稅。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論個人或單位)均須繳納基於彼等的產品稅、增值稅或營業稅計算的城市維護建設稅。位於市區的納稅人按7%的稅率繳納城市維護建設稅，位於縣城或鎮的納稅人按5%的稅率繳納城市維護建設稅，而不在市區、縣城或鎮的納稅人則按1%的稅率繳納城市維護建設稅。

根據國務院於二零一零年十月十八日發佈的《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》，城市維護建設稅自二零一零年十二月一日起適用於外資企業。

教育費附加

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、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人(不論個人或單位)均須繳納教育費附加，惟另行按《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費附加的納稅人除外。根據國務院於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》，暫不對外資企業徵收教育費附加。

根據國務院於二零一零年十月十八日發佈的《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》，教育費附加將自二零一零年十二月一日起適用於外資企業。

外商投資及收購

根據於二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日修訂的併購規定，在以下情況下外國投資者須取得必要的批准：(i)其購買境內企業的股權或認購境內企業的增資

中國監管概覽

以將境內企業轉變為外商投資企業；或(ii)其成立一家外商投資企業，透過該外商投資企業購買境內企業的資產及經營該等資產或購買境內企業的資產，並投資該等資產以成立一家外商投資企業。此外，根據併購規定，在特定情況下進行的外商收購應由商務部而非地方商務部門審批，當事人不得以外商投資企業的境內投資或任何其他方式規避前述要求。

環境保護

規管中國房地產發展環境保護的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，有關部門頒發房地產開發項目施工批文前，開發商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(視乎項目對環境的影響而定)。此外，房地產開發項目竣工後，有關環境保護部門亦會在物業交付予買家前檢查有關物業，確保已遵守適用的環境標準和規定。

勞動保護及社會保障

全國人大於一九九四年七月五日頒佈並於二零零九年八月二十七日修訂的《勞動法》規定，用人單位須制定和完善其規章制度以保護其勞動者的權利。用人單位須制定和完善其勞動安全及衛生制度、嚴格執行勞動安全及衛生有關國家協議及標準、對勞動者開展勞動安全及衛生教育、防範勞動事故以及減少職業危害。勞動安全及衛生設施必須符合有關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家法規規定的勞動安全及衛生條件的必要勞動保護設備，並為從事具有職業危害的作業的勞動者提供定期健康檢查。從事特殊作業的勞動者須接受專門的培訓並取得相關資格證書。用人單位必須制定一項職業培訓制度。應根據國家法規留出和使用職業培訓費用，且必須根據公司的實際條件為勞動者提供系統的職業培訓。

全國人大於二零零七年六月二十九日頒佈並於二零一二年十二月二十八日修訂的《勞動合同法》及於二零零八年九月十八日頒佈並於當天生效的《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)規定以勞動合同規管用人單位與勞動者的關係，並含有涉及勞動合同條款的具體規定。《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》亦規定勞動合同必須以書面形式訂立，經協商達成協議後，用人單位與勞動者訂立的勞動合同可具有固定期限、無固定期限或以完成

中國監管概覽

一定工作任務為期限。經與勞動者協商達成協議後或履行法定條件，用人單位可合法終止勞動合同及解僱其勞動者。根據《勞動合同法》，實施上述法律前及於上述法律有效期存續期間訂立的勞動合同應繼續履行。如已建立勞資關係但未訂立正式合同，則應於《勞動合同法》生效日期起計一個月內訂立書面勞動合同。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，在中國，企業應為他們的職工提供福利計劃，這包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險和基本醫療保險。企業必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，參加社會保險，並為職工繳交或代扣代繳相關社會保險費用。二零一零年十月二十八日頒佈的《社會保險法》(35號主席令)結合了基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險和基本醫療保險的相關規定，並更詳細地闡述了對於不遵守相關社會保險法律法規的用人單位的法律義務和法律責任。

根據一九九九年四月三日發佈並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，職工個人繳存的住房公積金供款與職工所在用人單位為職工繳存的住房公積供款，屬於職工個人所有。

外匯管制

根據一九九六年頒佈並於一九九七年及二零零八年修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局及中國其他相關政府機構頒佈的多項法規，人民幣可兌換為其他貨幣，以處理經常賬項目(如貿易相關票據及付款以及支付利息及股息)。經常賬下收取的外幣款項可根據相關法規保留。經常賬項目的款項，通過辦理若干手續可以外幣匯出，而無須事先獲國家外匯管理局相關機關批准。經常賬下收取及匯出外幣須有真實合理的依據，而處理該等交易的金融機構須核實相關交易文件是否真實及收取或匯出的外幣的金額是否一致。然而，除非根據相關法規獲特別豁免，資本賬下保留或換算任何外幣款項須獲得國

中國監管概覽

家外匯管理局相關機關的預先批准。倘毋須特別獲得監管機關的預先批准，在呈交有效文件的情況下，資本賬項目的款項可以外幣直接滙予有關金融機構。有關證券及衍生工具的外商直接投資、外債及對外投資等外匯交易須受限制，並須獲國家外匯管理局相關機關批准。

於二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局發佈75號文。根據75號文，特殊目的公司指由中國居民以其持有的中國境內企業資產或權益進行股權融資(包括可轉換債券)為特殊目的而設立或間接控制的境外公司。設立或控制境外特殊目的公司前，每名中國居民(不論為自然人或法人)均須向國家外匯管理局相關地方分局辦理境外投資外匯登記手續。75號文可追溯應用。該等中國居民亦須就下列狀況向國家外匯管理局相關分局辦理登記變更手續：(i)中國居民將其境內企業的股權或資產注入特殊目的公司時，或向特殊目的公司注入股權或資產後進行境外股權融資；(ii)特殊目的公司資本重大變更。根據75號文以及相關法規及規定，違反外匯登記手續可能導致遭限制進行外匯活動(包括限制向境外母公司派付股息及作出其他分派)，亦可能遭受中國外匯管理條例規定的罰款。

國家外匯管理局及住房和城鄉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》，規定(i)倘外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本或未取得土地使用權證或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，國家外匯管理局主管部門不予辦理外債登記，亦不批准外匯資金結匯；(ii)倘境外機構或個人未能以自有資金一次過付清轉讓價，國家外匯管理局主管部門不予辦理轉證股權所得外匯登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不得以任何形式訂立保證任何一方的固定回報的協議或承諾，否則國家外匯管理局不予辦理外商投資房地產企業的外匯登記或登記變更；及(iv)以境外投資者名義在境內銀行開設的外匯賬戶內的資金不得用於外商投資房地產企業的房地產開發或營運。

於二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發佈《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》(「142號文」)。根據142號文，除中國法律或法規另行批准外，外商投資企業以外匯資本金兌換的人民幣資金，只能用於該外商投資企業的經批准業務範圍，且不得用於境內股權投資或收購。

中國監管概覽

知識產權

根據國務院於一九八二年八月二十三日頒佈並於二零一三年八月三十日修訂的《商標法》以及於二零零二年八月三日頒佈的《商標法實施條例》，註冊商標包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。國家工商總局下設的商標局主管全國商標註冊和管理的工作。商標註冊的有效期為十年，自核准註冊之日起計算。商標註冊人應當在十年期屆滿前十二個月按照規定辦理續展手續及重新申請商標保護。

下列任何一項行為均屬侵犯註冊商標專用權：未經商標註冊人授權，在同一種類商品上使用與其註冊商標相同的商標的；未經註冊商標註冊人的許可，在同一種類商品上使用與其註冊商標近似的商標，或者在類似商品上使用與其註冊商標相同或者近似的商標，容易導致混淆的；銷售侵犯註冊商標專用權的商品的；偽造、擅自製造他人註冊商標標識或者銷售偽造、擅自製造的註冊商標標識的；未經商標註冊人同意，更換其註冊商標並將使用該更換商標的商品推出市場的；故意为侵犯他人商標專用權行為提供便利條件，幫助他人實施侵犯商標專用權行為的；及侵犯給他人的註冊商標專用權並造成損害的。商標使用許可合同須於國家工商總局下設的商標局或其地區相應部門備案。許可人應當監督被許可人使用其註冊商標的商品的質量。被許可人應當保證使用該註冊商標的商品的質量。

併購規定

於二零零六年八月八日，商務部及中國證監會等六個中國監管部門頒佈併購規定，並併購規定於二零零六年九月八日生效。根據併購規定，「特殊目的公司」一詞指中國境內公司或自然人為實現以其實際擁有的境內公司權益在境外[編纂]而直接或間接控制的境外公司。特殊目的公司為實現在境外[編纂]，其股東以其所持公司股權，或者特殊目的公司以其增發的股份，作為支付手段，購買境內公司股東的股權或者境內公司增發的股份，該特殊目的公司在境外[編纂]應取得中國證監會的批准。此外，倘任何境內公司、企業或自然人以其在境外合法成立或控制的公司的名義在境外國家或地區併購與其有關聯關係的境內的公司，須報商務部審批。

中國監管概覽

我們的中國法律顧問告知我們，根據其對適用法律及實施慣例的理解，我們毋須向商務部申請批准重組或提呈中國證監會批准[編纂]，原因在於：

- (i) 山東力高、力高置業(江西)、江西萬和、力高(中國)、力高(天津)、力高實業(江西)、江西崇德及煙台力高置業於成立時為外商投資企業，而非併購規定界定的境內公司；
- (ii) 江西力高房地產開發、深圳今典、深圳創信、咸陽力高、江西政力及深圳大道由外商投資企業及／或境內實體成立，且並無涉及境外投資者的收購事項；及
- (iii) 長豐聯華、山東恒嘉及深圳興居乃由本集團透過於併購規定生效日期前成立的外商投資企業所收購，且並無變更為外商投資企業，而有關收購須遵守《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》及相關法律及法規。

我們的中國法律顧問已進一步告知，不排除商務部、中國證監會或其他有關機構頒佈相反的新法規或適用法律及法律詮釋的可能性。

75號文

於二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局頒佈75號文，並於二零零五年十一月一日生效。根據75號文，境內居民以其持有的境內企業資產或權益在境外進行股權融資為目的而設立或控制任何境外特殊目的公司之前，應向所在地外匯分局辦理登記手續。此外，該等境內居民須在若干情況下就該境外特殊目的公司在所在地外匯分局辦理外匯變更登記手續。

我們的中國法律顧問已告知我們，適用股東(即黃若青)已於重組完成前就其對本集團的境外投資於國家外匯管理局天津分局登記，並應當於重組完成及[編纂]後應辦理變更登記手續。