

監管概覽

監管概覽

本節載列影響我們的業務及我們營運所在的行業的最重要中國法律及法規概要。

設立房地產企業的法規

房地產開發企業的設立

根據中華人民共和國全國人大常委會（「全國人大常委會」）頒佈、於1995年1月1日施行並於2007年8月30日、2009年8月27日及2012年9月23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」），房地產開發商定義為以盈利為目的，從事房地產開發與銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈及實施並於2011年1月8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：1）有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及2）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、中央政府直轄市的地方政府可以根據當地的實際情況，對設立房地產開發商的註冊資本和專業技術人員作出更嚴格的規定。

根據開發條例，旨在設立房地產開發企業的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當日起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2004年4月26日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資專案資本金比例的通告》，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，國務院於2009年5月25日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通告》，將保障性住房及普通商品房項目的最低資本金要求由35%調低至20%，其他房地產項目的最低資本金要求調低至30%。

外商投資房地產企業

根據中華人民共和國商務部（「商務部」）及中華人民共和國國家發展和改革委員會（「發改委」）於2015年3月10日聯合頒佈並於2015年4月10日實施的《外商投資產業指導目錄（2015年修訂）》，外商投資從事別墅及高爾夫球場的開發屬禁止外商投資產業目錄，而外商投資開發的其他類別房地產屬允許外商投資產業目錄。

監管概覽

根據國務院於2014年10月31日頒佈並於同日實施的《國務院關於發佈政府核准的投資項目目錄(2014年本)的通知》，發改委應審批總投資為1,000百萬美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目。外商投資產業指導目錄所列的限制類房地產項目應由省政府批准。

外商投資房地產企業可以中外合資經營企業、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》。

2006年7月11日，中華人民共和國建設部、商務部、發改委、中國人民銀行(「中國人民銀行」)、國家工商行政管理總局(「國家工商總局」)及國家外匯管理局(「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》(「該意見」)，當中提出(其中包括)，海外實體和個人在中國投資非自用房地產，必須遵循中國適用法律，申請成立外商投資房地產企業(「外資房地產企業」)，並僅可在獲授權的經營範圍內從事相關業務。這項聯合意見旨在對成立及經營外資房地產企業施加額外限制，包括規限於若干情況下註冊資本佔總投資額的百分比、限制批准證書及營業執照有效期為一年、限制轉讓外資房地產企業股本權益或其項目，以及禁止向未繳足註冊資本和未取得土地使用權的本地及外商借貸人借款。此外，這項聯合意見亦限制外國人購買中國商品住房。

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〉的通知》。此通知不僅重申該意見所列明與外商投資房地產有關的條文，亦界定外資房地產企業的定義。外資房地產企業是指從事普通住宅、公寓、別墅等各類住宅、酒店(飯店)、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、及主題公園等的建設經營，或就上述建設項目進行土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈《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》(「第50號通知」)。根據第50號通知，申請成立房地產公司之前，外國投資者必須首先取得土地使用權、房屋所有權，或必須訂立有關土地使用權或房屋所有權的預售或出讓前協議。倘若中國的外資企業從事房地產開發或業務，或倘若中國的外資房地產企業從事新的房地產開發項目，彼等必須首先依據中國有關外商投資的法律和法規，向中國有關政府機關申請擴充業務範圍或經營規模。另外，中國地方政府機關批准設立的外商投資房地產企業，必須於商務部備案，以記錄有關成立外資房地產企業的批准，也必須對高檔房嚴格控制。外匯機關不得向違反這些規定而成立的外資房地產企業辦理資本項目結售匯手續。

根據於2010年6月10日發佈的《商務部關於下放外商投資審批許可權有關問題的通

監管概覽

知》，鼓勵類、允許類總投資300百萬美元和限制類總投資50百萬美元的外商投資企業設立及變更事項由省級、副省級城市商務主管部門審批。

國家外匯管理局綜合司於2007年7月10日頒佈《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」），進一步限制中國房地產行業的外商投資。根據第130號通知，

- (a) 對2007年6月1日或以後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業（包括新設和增資），國家外匯管理局或各分局不予辦理外匯登記（或登記變更）及資本項目結售匯手續；
- (b) 對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局或其各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續。

儘管該通知已於2013年5月廢止，但有關限制及規定仍然有效。

商務部於2008年6月18日頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「第23號通知」），並於2008年7月1日生效。根據第23號通知：

- (a) 商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業備案材料進行核對；
- (b) 投資設立（包括增資）的外商投資房地產企業符合項目公司原則，業務僅限於經批准的單一房地產項目。

商務部於2010年11月22日頒佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，規定境外資本在中國設立房地產企業，不得通過購買、出售境內已建／在建房地產物業進行套利；各地商務主管部門不得審批涉及房地產開發經營業務的投資性公司，並嚴格控制以返程投資方式設立境內房地產企業。

2014年6月24日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》（「第340號通知」），於2014年8月1日生效。第340號通知簡化了外商投資房地產備案程序。根據第340號通知，省級商務主管部門根據相關法律法規，會同有關部門對外商投資房地產企業提供的紙質備案材料及房地產項目備案系統中的電子數據進行核對，經過上述核對後，商務部會按週進行抽查。

監管概覽

2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（「國家外匯管理局第19號通知」），於2015年6月1日生效。該通知規定對外商投資企業外匯資本金意願結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。外商投資企業外匯資本金結匯所得人民幣資金，須在政府部門核准的經營範圍內使用；除外商投資房地產企業外，外商投資企業外匯資本金結匯所得人民幣資金不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。除原幣劃轉股權投資款外，允許以投資為主要業務的外商投資企業，在其境內所投資項目真實、合規的前提下，按實際投資規模將外匯資本金直接結匯或將結匯待支付賬戶中的人民幣資金劃入被投資企業賬戶。

房地產開發商的資質

房地產開發企業的資質分類

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照當日起三十日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業應當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及經營業務。

根據資質管理規定，企業分為四個資質等級：一、二、三、四級。各資質等級實行應當由相應機關審批。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業應當到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後三十日內向符合條件的企業出具暫定資質證書。暫定資質證書自發出起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長暫定資質證書有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

監管概覽

房地產開發商的業務範圍

根據資質管理規定，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承擔房地產開發項目。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

房地產開發商的年檢

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發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。二級資質及二級資質以下房地產開發商的資質年檢由相關省、自治區、省級直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

房地產項目的土地及開發法規

土地出讓

於1988年4月，全國人民代表大會通過《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律鋪路。於1988年12月，全國人大常委會修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

根據國務院於1990年5月19日頒佈的《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），採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權者須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。遵照《出讓和轉讓暫行條例》及《城市房地產管理法》，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用權者簽訂出讓合同，規定土地使用權出讓。土地使用權者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金。土地使用權者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。開發條例規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得，惟中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式的除外。

根據國土資源部（「國土資源部」）於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「2002年規定」）（於2007年9月28日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「2007年規定」），該規定於2007年11月1日生效），工業（採礦用地除外）、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或同一幅土地有兩個或以上意向用地者的，必須透過公開招標、公開拍賣或掛牌出讓方式出讓。2007年規定中

監管概覽

規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且其有關土地使用的決定必須報經市或縣級政府批准。受讓人依照土地出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用證。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用證。此外，出讓人應當至少在招標、拍賣或掛牌出讓等競價程序開始日期前20日刊發招標、拍賣或掛牌出讓公告。另外，2007年規定亦規定在土地交易所掛牌的土地，接納出價的時間不得少於十日。於頒佈2002年規定之後，國土資源部及監察部於2004年3月18日頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求所有地方土地管理部門嚴格執行2002年規定。此外，國土資源部及監察部規定由2004年8月31日起，商業用途的土地使用權不得因歷史遺留的問題以協議方式出讓。在國務院於2004年4月29日頒佈的《國務院辦公廳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》中，暫停將農業用地變更為作開發用途的非農業用地的審批流程為期約六個月，以待中國政府整頓中國土地開發的違規行為。於2011年5月13日，國土資源部頒佈《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(其中包括)規定，(i)如何正確實施土地招標、拍賣及掛牌出讓政策；(ii)詮釋完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii)詮釋調整完善土地招拍掛出讓政策；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行；(v)完善土地招標、拍賣及掛牌出讓合同。

若以招標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書鼓勵符合資格者參加投標程序。投標人須提交密封的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，應由土地局成立的由至少五名的單數成員(包括出讓人的代表及相關專家)組成的評標委員會負責開標及決定中標者。中標者隨後須與土地局簽署土地出讓合同，並於取得國有土地使用證之前，支付土地出讓金餘額。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價最高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

監管概覽

倘土地使用權以在地方政府管理的土地交易所掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明(其中包括)土地的地點、面積及用途以及接收標書的期限。土地使用權將由價最高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據此規定，倘若僅有一個實體有意使用土地，則土地使用權可以協議形式授出，但商業、旅遊業、娛樂及商品住宅物業除外。倘兩個或以上實體有意獲授土地使用權，則有關土地使用權可透過競價、公開拍賣或掛牌出讓方式而授出。

國務院於2003年8月12日頒佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》規定控制高端及大型物業、高端寫字樓及商用物業過剩的區域的高端商品物業的土地供應或擱置批准。根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自發佈通知當日起，嚴格控制高級商品住房用地。2006年5月30日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，重申房地產開發用地必須採用招標、公開拍賣或掛牌方式公開出讓。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》(於2010年12月3日修訂)，進一步提供土地供應的控制，規定將發展作廉價住房、經濟適用房及低或中價及小或中型住房的土地的供應不得少於該年總土地供應的70%。

於2010年9月21日，國土資源部及住房和城鄉建設部(「住建部」)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、棚戶區重建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當日起一年內動工建設，且施工後三年內完成建設；(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。

監管概覽

於2007年11月19日，財政部（「財政部」）、中國人民銀行及國土資源部頒佈《土地儲備管理辦法》，將「土地儲備」定義為涉及管理、規劃、分配、使用、開發、資本開支及預留土地供應的行政、規管及實施程序。而且，該管理辦法明確指出，土地必須根據土地規則者或計劃而預留，且釐定土地儲備時，必須優先納入國家尚未使用、佔用或使用不足的土地。

2009年11月18日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家審計署及監察部聯合發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定：

- (a) 市縣國土資源管理部門在國有土地出讓合同、租賃合同、劃撥決定書中，必須明確土地出讓價款、租金和劃撥土地價款的總額、繳付時間和繳付方式；凡經依法批准改變土地用途等土地使用條件，市縣國土資源管理部門必須在土地出讓或租賃合同中明確應補繳的土地價款，繳款人應及時按合同有關規定繳款。凡單位或個人未按規定繳清全部土地價款，市縣國土資源管理部門不得核發國有土地使用證，也不得按土地價款繳納比例分割發證。
- (b) 市縣國土資源管理部門與土地受讓人在土地出讓合同中依法約定的分期繳納全部土地出讓價款的期限原則上不超過一年。首次繳納比例不得低於全部土地出讓價款的50%。

2010年3月8日，國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，（其中包括）嚴格規範商品房用地出讓行為及土地出讓底價、嚴格實行土地競買人資格審查、嚴格管理土地出讓合同及堅持和完善土地招拍掛制度。

2012年5月1日，國土資源部頒佈《關於進一步加強和改進建設項目用地預審工作的通知》，重調商業及工業用地預審的重要性。嚴禁以土地招拍掛出讓為名，規避用地預審；嚴禁以先行簽訂土地出讓合同、核發土地使用證等代替用地預審意見。未經預審，不得申請審批項目，不得申請建設用地審批。在線備案及跟蹤監管亦應加強。

房地產項目的開發

房地產項目施工及有關閒置土地的法規

根據城市房地產法，取得土地使用權者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。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指由於土地使用者沒有於列明施工日期前開始發展及建設，而此

監管概覽

舉未經批准使用土地的人民政府同意，導致土地已授出使用權但仍然閒置。於2012年6月1日生效的《閒置土地處置辦法》(經修訂)擴大了閒置土地的定義，包括因政府行為造成閒置的土地。如某塊土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門須通知土地使用者，並擬訂該閒置土地的處置方案。倘土地已獲按揭，則應通知承按人參與處置方案的擬訂工作。

閒置土地的處置方法包括(其中包括)：(i)延長開發及建設期限，但最多一年；(ii)更改土地用途，並於其後繼續開發及建設；或(iii)在原有項目達成施工要求後安排臨時土地用途，並重新批准開發。

國土資源部於2007年9月8日發出的《關於加大閒置土地處置力度的通知》強調須加快處置利用閒置土地。土地監管部門可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費；對於根據有關規定可以無償收回的閒置土地，土地監管部門應當無償收回。對於違法審批而閒置的土地，須於2007年年底完成清退。

2008年1月3日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，概述如下：

- (a) 嚴格落實工業和經營性用地招標拍賣掛牌出讓制度。尚未按合同約定繳清全部土地價款，不得發放土地使用權證，亦不得按土地價款繳納比例分割發放土地使用權證。嚴格禁止擅自將農用地轉為建設用地。
- (b) 就(i)土地出讓合同約定的施工日期後一年施工、(ii)已開發土地面積佔總面積不足三分之一及(iii)投資不足投資額的四分之一的房地產項目，金融機構應審慎貸款和核准融資，不得提供貸款和上市融資予違法用地項目。

房地產項目的規劃

於2007年10月28日，全國人民代表大會常務委員會發出《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，凡在城市或鄉郊規劃範圍內興建任何構築物、固定裝置、道路、管道或進行其他工程項目，必須向相關城鄉規劃政府機關，申領建設工程規劃許可證。

根據住建部於2014年6月25日頒佈並於2014年10月25日實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得建設工程規劃許可證後，向當地的縣級或以上人民政府建設行政主管部門申請領取建築工程施工許可證。根據國務院辦公廳於2007年11月17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

監管概覽

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建築施工許可證或開工報告。

根據開發條例、國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程品質管理條例》、住建部於2000年4月7日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住建部於2013年12月2日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，於房地產開發項目竣工後，該物業必須進行檢驗，並取得地方當局(包括規劃部、消防當局及環保機關)的相關批准。

根據住建部於2009年4月13日頒佈的《關於進一步加強建築工程品質監督管理的通知》，關於質量監督及竣工驗收的法律規管框架及監督體系有待進一步改進。

房地產轉讓及出售的法規

房地產轉讓

根據《城市房地產法》以及建設部於1995年8月7日發佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可通過買賣、贈予或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或其他法律實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

凡原以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產時，應當符合下列條件：a)按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；b)按照出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建築工程的，完成開發投資總額的25%以上。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。轉讓房地產後，凡受讓人改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途，必須取得原出讓方和市、縣人民政府城市規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地使用權出讓金。

監管概覽

凡原以劃撥方式取得土地使用權，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。審批後，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地使用權出讓金，惟有關規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續則屬例外。

銷售商品房

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的《商品房銷售管理辦法》(「管理辦法」)，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

商品房預售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及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」)，商品房的預售須受牌照機制所限。房地產開發商擬在商品房落成前進行預售，須向有關市或縣房地產開發主管部門辦理所需預售登記以取得預售許可證。商品房於落成前須符合下列條件，方可進行預售：a) 已支付全部土地使用權溢價，並取得土地使用權證；b) 已取得發展項目之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；c) 投入開發建設的資金達項目投資總額的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及(d) 預售已進行登記，並已取得預售許可證。

2010年4月13日，住建部發佈《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收取買方任何按金、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。

預售商品房所得收入的監管

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

商品房現售的銷售條件

根據管理辦法，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：(i) 房地產開發企業已取得法人營業執照及房地產開發商資質證書；(ii) 企業須取得土地使用權證或其他與土地使用有關的批准文件；(iii) 企業須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iv) 房屋已竣工及驗收認可；(v) 原居民於遷移後已獲妥善安置；(vi) 供水、供電、

監管概覽

供熱、供氣及通訊的配套設施已可供使用，且其他配套設施及公共設施已可供使用，或已確定建設及交付日期；(vii)已完成物業管理方案。現售商品房之前，房地產開發商須提交房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門。

商品房買賣

根據開發條例及預售管理辦法，就預售商品房而言，開發商須與承購人簽訂商品房預售合同。自簽約之日起30日內，開發商須向有關房地產管理部門辦理商品房預售登記備案手續。

根據2005年5月9日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》：

- (a) 禁止商品房買方在商品房竣工前及取得房屋所有權證之前進一步轉讓任何預售商品房。倘房屋所有權申請人與預售合同載明的預購人不一致，房地產管理機關的登記部門不得為其登記房屋權屬申請。
- (b) 各房地產購買交易採實名制，並推行商品房預銷售合同網上即時備案制度。

調整住房供應結構及穩定住房價格

2005年3月26日，國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求施行辦法以阻止房價上漲過快及促進房地產市場的健康發展。2005年5月9日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為。

2006年5月24日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。就調整住房供應及穩定住房價格而言，該文件建議：

- (a) 調整住房供應結構：重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品住房。
- (b) 調整稅收、信貸及土地政策：從2006年6月1日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的個人住房抵押貸款申請人，則首付款比例維持為20%。

監管概覽

為落實關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見，建設部於2006年7月6日發佈《關於落實新建住房結構比例要求若干意見》，對新建住房結構比例增補以下要求：

自2006年6月1日起，各城市(包括縣城)中，建築面積90平方米以下住房，面積所佔比重，必須達到年內新審批、新動工商品住房總面積的70%。

於2008年12月20日，國務院辦公廳刊發《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以加大社會保障性住房建設力度、進一步鼓勵普通商品住房消費及支援房地產開發企業積極應對市場變化，以及：

- (a) 促進可負擔民用住宅之建設。
- (b) 鼓勵購買常規商品房用於住宅用途。
- (c) 協助房地產開發商應對不斷變化的市場。

根據國務院辦公廳於2008年12月8日刊發的《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，國務院決定(1)實施及頒佈相關信用政策或措施以支持購買首間普通住宅或改進普通住宅；(2)為低租金房屋、經濟適用房的建設及低收入城市居民住宅區重建提供更多信貸支持；及(3)開展試點房地產信託投資基金及多樣化的房地產融資渠道。

關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

2010年1月7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：

- (a) 增加保障性住房和普通商品住房有效供給。
- (b) 合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求。
- (c) 加強風險防範和市場監管。
- (d) 加快推進保障性安居工程建設。

2010年4月17日，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：

- (a) 各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責。
- (b) 堅決抑制不合理住房需求，實行更嚴格的差別化住房信貸政策。

監管概覽

為進一步調控房地產市場的規定及貫切落實現行政策，2010年9月29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%；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。

於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住建部聯合發佈《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》，通知規定，自2010年10月1日起，凡個人購買90平方米或以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房，減按1%稅率徵收契稅，對出售自有住房並在1年內重新購房的納稅人不再減免個人所得稅。

於2011年1月26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》，通知規定，調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅。

於2011年1月27日，財政部及國家稅務總局聯合發佈新訂《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，通知規定，倘屬(i)凡個人將購買不足5年的住房對外銷售，全額徵收營業稅，及(ii)凡個人將購買超過5年的非普通住房對外銷售，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅，須徵收營業稅。凡個人將購買超過5年的普通住房對外銷售，免徵營業稅。此項通知自2011年1月28日起生效。

發改委於2011年3月16日頒佈並於2011年5月1日生效的《商品房銷售明碼標價規定》。根據該規定，任何房地產開發商或房地產中介（「商品房經營者」）銷售新建商品房及二手商品房應當實行明碼標價。商品房經營者在銷售商品房時按照該規定的要求公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。已取得預售許可證或者已辦理現房銷售備案的房地產發展項目要在規定時間內一次性公開全部可供出售的商品房房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者須明確標示有關資料，並標示實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

於2013年2月26日，國務院辦公廳發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，通知規定（其中包括其他限制性措施）：

- (a) 堅決抑制投機投資性購房。對擁有1套或以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法連續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

監管概覽

庭，要暫停在本行政區域內向其售房。對於房價上漲壓力較大的城市，中國人民銀行當地分行可進一步提高購買第二套住宅物業的首付比例及按揭利率。此外，國家應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵個人所得稅。

- (b) 增加普通商品住房及用地供應。原則上2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量。

2014年9月29日，中國人民銀行與中國銀監會發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，規定對於貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套房貸款政策。在已取消或未實施「限購」措施的城市，對擁有2套或以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水準。銀行業金融機構可根據當地城鎮化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

於二零一五年九月二十四日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在沒有實施購房調控措施的城市，對於借入商業個人房貸購買首套普通住宅房的購房戶，最低首付款調整至25%。

根據中國人民銀行、住建部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及財政部與國家稅務總局於2015年3月30日發佈並於2015年3月31日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》（統稱「330新政」），對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為40%，具體首付款比例和利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等確定。

繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。此外，個人將購買

監管概覽

不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

房地產的抵押

根據《城市房地產法》、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》、及建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，凡依法取得的房屋作抵押，該房屋所佔用的土地的土地使用權亦須同時抵押。凡以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押，該國有土地上的房屋須同時作抵押。鄉鎮企業的土地使用權不得單獨抵押。凡以鄉鎮企業所有的樓宇作抵押，該等樓宇所佔用的土地使用權須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同。

簽訂房地產抵押合同後的三十日內，抵押的訂約方須到房地產所在地的房地產管理主管部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記當日起生效。凡以依法取得房屋所有權證的房地產作抵押，登記機關應當在原房屋所有權證上作他項權利記項，並向抵押權人發出房屋他項權證。凡以預售商品房或在建工程作抵押，登記機關須在抵押合同上作記錄。倘房地產在抵押期間竣工，訂約方須在獲取房地產的所有權證書後，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。

房屋租賃

根據於2010年12月1日頒佈及於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，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。凡個人逾期不改正，處以人民幣1,000元以下罰款；凡單位逾期不改正，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

監管概覽

新物權法

於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過《中華人民共和國物權法》（「新物權法」），自2007年10月1日起施行。

新物權法中存在對加強業主權利保護的多項條款：i) 新物權法的第八十九條要求「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」。該條款保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；ii) 新物權法的第八十一條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利並可更換開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其社區的獨立權。

新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。

房地產登記

根據國務院於2014年11月24日頒佈並於2015年3月1日執行的《不動產登記暫行條例》，中國將實行不動產統一登記制度，在此制度下，樓宇的擁有權及土地使用權應按照所述的暫行條例登記。倘因買賣、設定抵押權等申請不動產登記，應當由當事人雙方共同申請。然而，尚未登記的不動產首次申請登記應由當事人單方申請。利害關係人可以依法查詢、複製不動產登記資料，不動產登記機構應當提供有關資料。此外，暫行條例確認暫行條例施行前頒發的各類不動產權屬證書繼續有效。

人民防空工程

根據全國人民代表大會於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大常委會於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾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(包括出租)管理，收益歸投資者所有。然而，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、建設、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頒佈《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》，具體說明人民防空工程的使用、管理及維護方法。根據

監管概覽

1999年1月29日頒佈並分別於2004年4月16日及2008年7月24日修訂的江蘇省實施《中華人民共和國人民防空法》辦法(2008年修正)，經主管部門批准後，鼓勵開發利用人民防空工程。

房地產融資的法規

撥支房地產發展及收購

中國人民銀行於2003年6月5日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，訂明銀行提供住房開發貸款的要求。商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發的特殊貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金或其他形式貸款科目發放。嚴禁向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建築工程施工許可證的項目以任何方式授出貸款。

在《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中，政府就住宅開發貸款推出一系列措施，其中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。

根據中國銀行業監督管理委員會於2004年8月30日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

根據中國人民銀行於2005年3月16日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，自2005年3月17日起，房地產價格快速上漲的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由20%提高到30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自行釐定具體調整的城市或地區。

2006年5月24日，國務院發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，據此，房地產開發商的信貸資質須嚴格遵守。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，商業銀行不得對項目資本金比例達不到35%等貸款資質的房地產企業／項目發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

根據該意見，凡外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付、未取得土地使用權證，或房地產項目資本金未達到項目投資總額35%，不得辦理境內、境外貸款，國家外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯。

監管概覽

中國人民銀行及中國銀監會於2007年9月27日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（「該通知」）。該通知訂立規定，以加強下列各範疇的貸款管理：(i)房地產開發、(ii)土地儲備、(iii)住房消費；及(iv)購買商業用房，連同房地產徵信管理、房地產貸款監察、風險防範等等。

中國人民銀行和中國銀監會於2007年12月5日聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》（「補充通知」），就嚴格住房消費貸款管理的有關問題做出補充規定。

中國銀監會於2008年5月26日發佈《關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》。該通知擬打擊(i)使用偽造物業買賣合約「偽造抵押貸款」；(ii)通過接受於預售階段借款人的初步償付款項、為買房預付或以其他方式「偽造定金」；或(iii)通過偽造銷售記錄、房屋價格或房地產市場引起的其他問題而對銀行就貸款撥付所作的決策產生誤導的物業開發商。

2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。商業銀行須優先向節約用地的項目提供財務支持，如廉租住房、經濟適用住房、限價商品住房及總建築面積在90平方米以下的中小套型普通商品住房。商業銀行不應向房地產開發商發放用於繳納土地出讓價款的貸款。該通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括：

- (a) 建設項目的貸款管理。商業銀行禁止發放貸款予(i)不符合相關規劃控制要求的項目，(ii)違法用地項目及(iii)列入禁止用地項目目錄的項目。凡已發放貸款，則應在採取必要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入國家限制用地項目目錄的項目，金融機構應審慎發放貸款。
- (b) 審核市政基礎設施和工業用地項目貸款。
- (c) 嚴格農村集體建設用地項目貸款管理。凡利用農村集體土地開發商業項目，商業銀行不得發放貸款。
- (d) 房地產開發項目的信貸管理。

凡就土地儲備貸款採取抵押方式，應具有合法的土地使用證。此外，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過2年；對國土資源部門認定的房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、完成該宗土地開發面積不足三分之一或投資不足四分之一的企業，商業銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。

監管概覽

國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，就物業業務貸款提出以下幾點要求：

- (a) 鼓勵普通商品住房消費。
- (b) 應支持對房地產開發商的合理融資要求。

2010年9月9日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通告》，其中規定(其中包括)擁有記錄涉及濫用土地、改變土地用途、推遲動工或竣工日期、囤積屬性或其他不合規行為的所有物業公司將被限制就獲取新項目獲得銀行貸款或擴大信貸。

2013年7月，中國人民銀行就進一步推廣利率市場化改革刊發通知，全面放寬對金融機構借貸利率的管制。現時訂於70%的金融機構的借貸利率下限應被移除，反而應由金融機構訂立。

建設安全法規

根據相關的建設安全法律及法規，包括由全國人民代表大會常務委員會於2002年11月1日實施，並於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，開發商應於動工建設前，向相關的安全監管單位申請建設安全生產監督登記。未進行相關登記的建設工程將不獲發出建築工程施工許可證。建築承包商應當建立安全生產目標及措施並按計劃逐步改善工人的工作環境及條件。建築承包商亦須制定安全防範計劃以實施安全生產工作崗位責任制度。同時，承包商應根據防護工作要求，於不同建設階段採納相應的施工現場安全生產防護措施，此類措施應符合國家勞動安全及衛生標準。

環境保護法規

根據相關環境法律法規的規定，包括由全國人民代表大會常務委員會於2003年9月1日實施的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於1998年11月29日實施的《建設項目環境保護管理條例》等，從事房地產開發及建設的企業必須執行建設項目環境影響評價制度。相關項目經環境保護監督部門審查批准後方可動工建設。在建設過程中，開發商應同時實施環境影響評價文件及環保主管部門審批意見中提出的環境保護措施，該等措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。建設項目竣工後，開發商應向環境保護監督部門申請環境保護設施竣工驗收，經驗收合格的建設項目方可正式投入生產或者使用。

監管概覽

稅收法規

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈以及由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」），劃一的所得稅稅率25%將應用於在中國設有機構或設備的外國投資及外國企業以及中國企業。根據企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，並一般須就其全球收入按劃一的25%企業所得稅稅率繳稅。

於2009年3月6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》，於2008年1月1日生效，當中根據企業所得稅法及其實施細則明確規定了相關房地產開發企業收入及扣除成本與費用稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理的規則。

於2010年5月12日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通告》，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，物業應視為已竣工。房地產開發商須及時清算成本，並計算當年度應繳納的企業所得稅金額。

此外，根據國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1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2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（於香港適用於2007年4月1日或之後開始的任何課稅年度產生的收入，而於中國則適用於2007年1月1日或之後開始的任何年度產生的收入），於香港註冊成立的公司須按稅率5%就來自其中國附屬公司（倘於分派時持有該附屬公司25%或以上權益）的股息繳納預扣所得稅，或按稅率10%就來自該附屬公司（倘持有該附屬公司25%以下權益）的股息繳納預扣所得稅。根據2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通告》，中國企業所支付股息的收受人必須滿足若干條件方能獲得稅收協定規定的優惠所得稅稅率。其中一項要求為納稅人必須為相關股息的「受益所有人」。獲中國企業支付股息的企業收受人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇，則該收受人必須於收取股息前12個月期間一直為中國企業一定比例股本的直接擁有人。此外，在國家稅務總局於2009年10月27日頒佈的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》（「第601號通知」）中，將「受益所有人」的範圍縮小至「正常從事實質性業務」的個人、企業或其他組織，並引入了對於承認該等「受益所有人」有負面影響的各種因素。於2009年8月24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2009年10月1日起生效，並頒佈其補充規定，

監管概覽

於2010年6月21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，須取得相關地方稅務機關的事先批准。

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於2008年11月5日修訂並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日發出、分別於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，適用於轉讓房地產、其地上建築及附著物的稅率為5%。

於2011年11月16日，經中國國務院（「國務院」）批准，財政部與國家稅務總局頒佈《營業稅改徵增值稅試點方案》（「試點方案」）。根據試點方案，試點行業改徵增值稅，以取代營業稅，及試點行業將由交通運輸服務業及若干現代服務業開始實行。試點方案亦表明有形動產租賃須付17%的增值稅，而交通運輸及建設服務業須付11%的增值稅，其他現代服務業須付6%的增值稅。試點方案最初僅適用於上海市的交通運輸業及若干現代服務業，於2013年擴大至全國各地。於過去數年，試點方案下涉及的行業數目不斷擴大，現時包括郵政服務、交通運輸服務、研發和技術服務、信息技術服務、文化創意服務、物流和輔助服務、有形動產租賃、鑑證和諮詢服務、廣播和電視服務及電信服務。

土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日實施並於2011年1月8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」）及於1995年1月27日頒佈並實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「土地增值稅暫行條例實施細則」）的規定，自轉讓房地產的任何資本增值扣除若干指定項目後均須支付土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：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%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%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。扣除項目包括下列項目：

- (a) 取得土地使用權所支付款項；
- (b) 土地開發的成本及開支；
- (c) 新樓宇及配套設施的成本及開支，或老舊樓宇及建築物的估計價格；

監管概覽

(d) 轉讓房地產的相關應付稅項；及

(e) 由財政部規定的其他扣除項目。

此外，納稅人興建普通住房出售(指按地方一般民用住宅標準建造的住房。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通住房)，增值額不超過扣除項目金額的20%。

於2002年7月10日，國家稅務總局發出《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，地方稅務機關須進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，制定及實施健全的土地增值稅納稅申報制度，進一步完善預徵土地增值稅的辦法。

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

(a) 該通知澄清就房地產開發商興建的普通房的銷售及個人轉讓普通房時土地增值稅豁免的適用情況；

(b) 該通知亦規定，倘開發商開發普通房以及商業用房，則須分開計算及核查土地增值金額；

(c) 相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、地方市場發展情況及基於具體房屋類別(即普通住宅房、非普通住宅房及商業用房)，合理地釐定土地增值稅預徵率，並適時調整。通知亦規定，房地產項目竣工後須及時清算土地增值稅，多退少補；

(d) 相關未按預徵期限預繳的任何土地增值稅，須根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》及其實施條例，自限定的預徵期限屆滿的次日起，徵收滯納金；及

相關已取得竣工證書的物業，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清算。具體清算程序由省級政府的地方稅務局提供。

於2006年12月28日，國家稅務總局發出《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，並已於2007年2月1日生效。根據該通知，房地產開發商須根據適用土地增值稅率在符合若干標準下就開發項目向稅務機關清算及清付相關土地增值稅繳款。土地增值稅應以主管機關批准的項目為單位進行清算；對於分期

監管概覽

開發的項目，土地增值稅以分期項目為單位清算。倘項目符合下列規定，則須清算土地增值稅：(1)房地產發展項目已完成及售罄；(2)房地產開發商轉讓全部未竣工發展項目；或(3)相關項目的土地使用權已轉讓。此外，如符合下列任何一個標準，相關稅務機關可要求房地產開發商清算土地增值稅：(1)就已竣工房地產發展項目而言，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開發商保留自用；(2)在獲得出售或預售許可證後，該項目已超過三年未能售出；(3)開發商申請註銷稅務登記，但並未清算相關土地增值稅；或(4)稅務機關規定的其他情況。

於2009年5月12日，中華人民共和國國家稅務總局發出《土地增值稅清算管理規程》，並於2009年6月1日生效。《土地增值稅清算管理規程》重申須清算土地增值稅之條件，相關稅務機關須滿足之標準以清算土地增值稅，以及稅務機關須按通知的規定徵收及收取土地增值稅。《土地增值稅清算管理規程》進一步詳細規定相關稅務機關徵收土地增值稅的檢查及審核程序。

於2010年5月19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2010年5月25日，國家稅務總局發出《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樓宇所有權，承受的個人或其他身份須繳納契稅。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。

《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》規定自2008年11月1日起，對購買少於90平方米的普通住房並為首次購買的個人而言，契稅稅率暫劃一下調到1%。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施並於2006年12月31日及2013年12月7日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按相關土地的面積徵收。截至2007年1月1日，城鎮土地的年稅為每平方米人民幣0.6元至人民幣30.0元。

監管概覽

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈及於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》及《中華人民共和國國務院令2008第546號》，就中國企業(包括內資企業及外商投資企業)而言，房產稅將按自有房地產總值的1.2%稅率或房地產所產生租金收入的12%稅率進行計算。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就房地產轉讓文據而言，包括轉讓房地產權證，印花稅率為文據所載金額的0.05%；就與權利相關的許可證及證書而言，包括房地產權證及土地使用權證，按件計算，每份徵收人民幣5元的印花稅。

城市維護建設稅及教育費附加

於2010年10月18日，國務院發表《關於劃一內外商投資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，恢復對外商投資企業及外國企業徵收附加稅，於2010年12月1日生效。與適用於內資企業的稅率相若，適用於外商投資企業及外國企業的城市維護建設稅稅率為7%；納稅人所在地在縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。外商投資企業及外國企業的適用教育費附加均劃一為3%。

外匯登記及外幣兌換法規

外幣兌換

根據外匯管理局及中國其他相關政府部門於1996年頒佈及分別於1997年及2008年修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及其他規定，可就往來賬兌換人民幣為其他貨幣，例如貿易相關收款及付款、支付利息及股息。就資本項目兌換人民幣為其他貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外，例如直接股本投資、貸款及收回投資，須經國家外匯管理局或其地方外匯管理局事先批准。於中國境內進行之交易付款須以人民幣作出。除另獲批准外，中國公司可將在海外收取之外幣付款調回境內或在海外存有。外商投資企業可將外匯在指定的外匯銀行外匯賬戶中存放，惟須受外匯管理局或地方外匯管理局設定之上限規限。根據中國相關規定及法規，往來賬之外匯所得款項將可保留或向從事結匯或銷售外匯的財務機構出售。就資本項目之外匯所得款項而言，則須經外匯管理局批准其保留或其向從事結匯或銷售外匯的財務機構的出售，惟中國相關規定及法規並無規定須取得相關批准則除外。

監管概覽

國家外匯管理局及住房與城鄉建設部於2006年9月1日聯合發出《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納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股所得外匯收入登記；(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辦的外匯賬戶資金不得用於外商投資房地產企業的房地產開發或營運。

根據國家外匯管理局第19號通知，外商投資企業可根據實際的經營需要，自行按意願把外匯資本金兌換為人民幣。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。此外，外商投資企業資本金及其結匯所得人民幣資金僅可在適用政府機關批准的經營範圍內使用，不得用於以下用途：(i)不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；(ii)除法律法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資；(iii)不得直接或間接用於發放人民幣委託貸款(經營範圍許可的除外)、償還企業間借貸(含第三方墊款)以及償還已轉貸予第三方的銀行人民幣貸款；(iv)除外商投資房地產企業外，不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。另外，允許以投資為主要業務的外商投資企業，在其境內所投資項目真實、合規的前提下，將外匯資本金直接結匯並將資金劃入被投資企業賬戶。第19號通知規定，一般性外商投資企業以結匯外匯資金所得人民幣開展境內股權投資的，應由被投資企業先到註冊地外匯局(銀行)辦理境內再投資登記並開立相應結匯待支付帳戶，再由開展投資的企業按實際投資規模將結匯所得人民幣資金劃往被投資企業開立的結匯待支付帳戶。

勞動及社保法規

於2007年6月29日，中國政府頒佈《中華人民共和國勞動合同法》，於2008年1月1日生效。根據《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動法》(於1995年1月1日生效)，(i)用人單位須與全職員工訂立書面勞動合同，(ii)用人單位禁止強迫員工加班，除非用人單位向員工支付加班費且標準工作時間之外的工作小時數屬於法定限額以內，(iii)用人單位須及時向員工支付報酬，且支付予員工的報酬不得低於地方最低工資標準，及(iv)用人單位應當建立工作安全及衛生系統，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根據社保相關法律法規，中國用人單位應當代其員工繳納多項社會保險(包括醫療、養老、失業、工傷和生育保險)及住房公積金。

監管概覽

根據全國人大常委會於2010年11月28日頒佈並於2011年7月1日實施的《中華人民共和國社會保險法》（「新社保法」）、國務院於1999年1月22日頒佈並實施的《社會保險費徵繳暫行條例》、原勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於1999年4月3日頒佈及實施並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》、國務院於2003年4月27日頒佈並於2004年1月1日實施且於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，以及省級及市級養老保險、醫療保險及失業保險法規，用人單位應為員工支付養老保險費、基本醫療保險費、失業保險費、工傷保險費、生育保險費及住房公積金。新社保法生效後，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0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由相關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。