

## 中國監管概覽

本節載列對我們的業務及經營所處行業影響最重大的中國法律及法規概要。

### 關於房地產開發業務的法律監管

#### 一、房地產開發企業的設立

根據《城市房地產管理法》(全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並於1995年1月1日實施、於2007年8月30日修正並實施及於2009年8月27日修訂並實施)，房地產開發企業是指以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈和實施及於2011年1月8日修訂並實施的《開發條例》，設立房地產開發企業(除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立條件外)應當具備下列條件：

- (1) 註冊資本應在人民幣1百萬元或以上，及
- (2) 有不少於四名持資格證書的房地產專業或建築工程專業的專職技術人員及不少於兩名持資格證書的專職會計師。

省、自治區或中央政府直接管轄的直轄市的人民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條件制定較前段所述條件更高的規定。

2013年11月1日海南省人民政府頒佈並施行的《海南省關於調整房地產開發企業資質條件的通知》對三級及三級以下資質房地產開發企業的資質條件作了相應調整，三級資質等級房地產開發企業的註冊資本不低於1500萬元，四級資質等級房地產開發企業的註冊資本不低於1000萬元，並對三級及三級以下資質房地產開發企業的專業技術人員資格設相應要求。

根據國務院於2004年4月26日頒佈並施行的《國務院關於調整部份行業固定資產投資項目資本金比例的通知》(國發[2004]13號)，房地產開發項目(不含經濟適用房項目)資本金比例由20%及以上提高到35%及以上。

根據《開發條例》，成立房地產開發企業，開發商須到縣級或以上人民政府的工商行政管理局登記，而工商行政管理局須審查登記申請，聽取相同級別房地產開發主管部門的意見。開發商亦須於領取營業執照之日起30日內向登記所在地的房地產開發主管部門備案。

## 中國監管概覽

### 二、外商投資房地產開發企業

根據最早由商務部和國家發改委於2004年11月30日頒佈並於2015年3月10日最新修訂並於2015年4月10日實施的《外商投資產業指導目錄（2015年修訂）》，大型主題公園的建設、經營屬限制外商投資產業，別墅的建設則屬於禁止外商投資行業。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈並實施《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（建住房[2006]171號）。該意見對外資投資中國房地產業施加了若干限制性措施，包括境外機構和個人在境內購買非自用房地產，應當遵循「商業存在」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。惟2015年8月19日，前述住建部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合發布了《住房城鄉建設部等部門關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》（建房[2015]122號），對前述第171號公告意見進行了相應調整，放鬆了外資投資房地產業的相關要求。

於2007年5月23日，商務部與國家外匯管理局聯合發佈並實施《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》（商資函[2007]50號）。該通知作出下列關於外商投資房地產業的審批和監管的規定：

- (1) 嚴格控制外商投資中國高檔房地產；
- (2) 在外商投資房地產企業成立獲得批准前，須(i)已取得土地使用權證與房屋所有權證，或(ii)已訂立可獲土地使用權或房屋所有權的合約；
- (3) 現有的外商投資企業將其業務拓展至房地產行業前，及現有的外商投資房地產企業在擴展房地產業務範圍前均須獲得批准；
- (4) 須嚴格管制以返程投資方式收購境內房地產企業及外商對房地產市場的投資。外商投資者不得以變更實際控制人的方式規避審批程序；
- (5) 外商投資房地產企業的各方不得以任何形式擔保固定投資回報；

## 中國監管概覽

- (6) 地方政府部門批准設立的外商投資房地產企業須實時按照適用的法律向商務部備案；
- (7) 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續；及
- (8) 對地方部門違規審批的外商投資房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理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。

商務部於2008年6月18日發佈並於2008年7月1日實施《關於做好外商投資房地產產業備案工作的通知》(商資函[2008]23號)。據此，自2008年7月1日起，商務部委託省級商務主管部門審核外商投資房地產企業備案所提交的材料，並核對此等材料的合法性、真實性及準確性。商務部將在收到省級商務主管部門依法完成並提交的備案表後將此等文件備案。此通知亦規定，外商投資房地產企業的設立(包括增資)須符合項目公司原則，即限於經批准的單一房地產項目。

根據商務部等六部委於2006年8月8日公佈、於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂並實施的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，外國投資者併購境內非外商投資企業股東的股權，使該境內公司變更設立為外商投資企業，應符合中國法律、行政法規和規章對投資者資格的要求及產業、土地、環保等政策；依照《外商投資產業指導目錄》不允許外國投資者獨資經營的產業，併購不得導致外國投資者持有企業的全部股權；需由中方控股或相對控股的產業，該產業的企業被併購後，仍應由中方在企業中佔控股或相對控股地位；禁止外國投資者經營的產業，外國投資者不得併購從事該產業的企業。

2010年4月6日，國務院發出並實施《國務院關於進一步做好利用外資工作的若干意見》(國發[2010]9號)，規定《外商投資產業指導目錄》中總投資(包括增資)3億美元以下的外資鼓勵類或允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由地方政府有關部門核准。

## 中國監管概覽

商務部及國家外匯管理局於2014年6月24日聯合頒佈並於2014年8月1日實施的《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》(商資函[2014]340號)採納了電子登記系統，簡化登記流程及強調登記後監管。

### 三、外商投資企業再投資

根據中華人民共和國對外貿易經濟合作部與國家工商行政管理總局於2000年7月25日頒佈的、2000年9月1日實施的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》，外商投資企業境內投資，是指在中國境內依法設立，採取有限責任公司形式的中外合資經營企業、中外合作經營企業和外資企業以及外商投資股份有限公司，以本企業的名義，在中國境內投資設立企業或購買其他企業(以下簡稱「被投資公司」)投資者股權的行為。外國投資者與外商投資企業共同在中國境內投資，按照國家有關外商投資的法律、法規辦理，其中外國投資者的出資比例一般不得低於被投資企業註冊資本的百分之二十五。

外商投資企業在鼓勵類或允許類領域投資設立公司，應向被投資公司所在地公司登記機關提出申請，並應提供相應材料。外商投資企業在限制類領域投資設立公司的，應向被投資公司所在地省級外經貿主管部門提出申請，並應提供相應材料。

根據商務部於2011年8月25日頒佈並於2011年9月1日實施的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》，對於外國投資者併購境內企業，應從交易的實質內容和實際影響來判斷併購交易是否屬於併購安全審查的範圍；外國投資者不得以任何方式實質規避併購安全審查，包括但不限於代持、信託、多層次再投資、租賃、貸款、協議控制、境外交易等方式。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈的並於2015年6月1日實施的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號)，在全國範圍內實施外商投資企業外匯資本金結匯管理方式改革，外商投資企業可以結匯資金開展境內股權投資。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(包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業和外商投資股權投資企業)，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

## 中國監管概覽

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。上述企業以外的一般性外商投資企業以資本金原幣劃轉開展境內股權投資的，按現行境內再投資規定辦理。以結匯資金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賬戶，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賬戶。被投資企業繼續開展境內股權投資的，按上述原則辦理。

### 四、房地產開發企業的資質

#### 1. 房地產開發企業資質的等級、審批及承擔業務的規模

根據《開發條例》，房地產開發企業須於獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門根據資產、專業技術人員以及開發及管理業績查驗在案房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據經驗證的資質等級承建相應的房地產開發項目。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

根據建設部於2000年3月29日頒佈並實施並於2015年5月4日修訂並實施的《資質管理規定》，房地產開發企業應當按照該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。建設部監督全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方房地產開發主管部門則監督本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級：

- (1) 一級資質由省級建設主管部門初步審查，然後由建設部進行最終審批。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，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。
- (2) 二級資質及二級資質以下開發企業的審批辦法由省級建設主管部門制訂。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積25萬平方米以下的項目，但須由省級建設主管部門確定。

根據有關的中國法律及法規，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業僱用的專業人員、財務狀況及經營業績，審查房地產開發企業提交的資質等級申請。通過

## 中國監管概覽

資質審查的房地產開發企業將由資質審查部門發給相應等級的資質證書。任何資質等級的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。

就新設立的房地產開發企業而言，房地產開發主管部門將於收到備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》由發出日期起計有效期1年，經房地產開發主管部門批准下，可以額外延長不超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。如果未有取得所需暫定或正式資質證書，或開發超過資質規定範圍的項目，則可能招致介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，且如果有關缺欠未於規定期限內糾正，則開發企業的資質證書及／或營業執照可能被撤銷。

根據2015年3月21日三亞市人民政府頒佈並實施的《三亞市房地產開發經營管理辦法》(三府[2015]39號)，從事房地產開發經營活動的企業，應當按照《資質管理規定》和《海南省關於調整房地產開發企業資質條件等有關問題的通知》取得相應資質等級證書。同時規定，房地產開發企業應當按照核定的資質等級承擔相應規模的房地產開發項目：一級資質開發項目規模不受限制；二級、三級資質開發單個項目建築面積不得超過25萬平方米；四級資質開發單個項目建築面積不得超過10萬平方米。此外，取得暫定資質證書的房地產開發企業開發單個項目建築面積不得超過5萬平方米。

### 2. 房地產開發企業的資質年檢

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級房地產開發企業的資質審核由國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

根據《海南省關於調整房地產開發企業資質條件的通知》二級至四級房地產開發企業資質，由省級審批，暫定企業資質由市縣級審批。

## 中國監管概覽

### 五、房地產項目的開發建設

#### 1. 房地產開發建設用地

於1988年4月12日，全國人大修改並實施《中華人民共和國憲法》，允許依法轉讓土地使用權，以換取價值。在1988年12月29日，全國人大修改並實施《土地管理法》，允許土地使用權轉讓，以換取價值。

根據國務院於1990年5月19日頒佈並實施的《出讓和轉讓暫行條例》，縣級或以上地方政府有權根據土地使用權出讓合同在確定期限內向土地使用者出讓作指定用途的土地使用權，而該土地使用者須支付土地出讓金。

根據《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓的最長期限須視乎土地的用途而定，一般如下：

土地用途	最長期限 (按年計)
商業、旅遊、娛樂.....	40
住宅.....	70
工業.....	50
教育、科技、文化、衛生、體育.....	50
綜合或者其他.....	50

根據《出讓和轉讓暫行條例》，除非法律另有規定，所有的當地及外國企業均可取得土地使用權。國家對土地使用者依法取得的土地使用權不得提前收回，惟在出讓期內出於公共利益的需要，國家須要提前收回土地除外，此情況下國家將給予相應的補償。土地承讓人可以合法地把土地使用權轉讓、抵押或租賃給第三方，期限為餘下的出讓期限。

當出讓期屆滿，在重新簽訂土地使用權出讓合同及支付新的出讓金的條件下可以續期。如果出讓期屆滿不續期，土地使用權及該土地上所建樓宇所有權均歸還政府，國家毋須補償任何費用。

根據國土資源部於2002年5月9日頒佈、2002年7月1日實施的及於2007年9月28日修訂並於2007年11月1日實施的《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、商品住宅開發及其他經營性用地，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。根據上述規定，市、縣政府的土地行政主管部門，即出讓人須編製招標拍賣掛牌文件，並至少在招標、拍賣或掛牌日前20日發佈公告，公佈出讓土地的基本情況和招標拍賣掛牌的時間及地點。出讓人亦必須對投標申請人、競買申請人及掛牌

## 中國監管概覽

申請人進行資格審查；公開招標確定中標人或舉行拍賣會確定競得人。出讓人與中標人或競得人須簽訂成交確認書，亦須簽訂國有土地使用權出讓合同。受讓人依照國有土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓金後才可以申請土地登記及取得土地使用權證。

國土資源部於2003年6月11日發佈並於2003年8月1日實施《協議出讓國有土地使用權規定》，規定出讓國有土地使用權，除依照法律、法規和規章的規定應當採用招標、拍賣及掛牌方式外，方可採取協議方式。以協議方式出讓國有土地使用權的出讓金不得低於基準地價。

於2003年9月4日及2003年9月24日，國土資源部分別發佈並實施《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》(國土資發[2003]345號)及《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》(國土資發[2003]356號)，規定嚴格控制高檔商品房的土地供應。

於2004年3月31日，國土資源部及監察部頒佈並實施《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》(國土資發[2004]71號)，此通知規定由2004年8月31日起，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地須透過招標、拍賣或掛牌出讓方式授出，而不得因任何歷史原因根據直接與地方政府訂立的雙邊協議授出。

於2004年4月29日，國務院辦公廳發佈並實施《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》(國辦發明電[2004]20號)，重申保護基本農田及嚴格建設用地審批管理的原則。

於2006年5月30日，國土資源部頒佈並實施《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》(國土資電發[2006]17號)。該通知規定(其中包括)(i)房地產開發用地必須採用競投、公開拍賣或掛牌出讓方式出讓；及(ii)加強對土地使用合同履行的監督及檢查工作，對違約方追究責任。

於2007年3月16日，全國人大通過《物權法》，並於2007年10月1日施行。《物權法》規定，建設用地使用權可透過出讓或者劃撥方式獲取。用作包括工業、商業、娛樂或住宅商品房等營運用途的土地，應當採取招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓土地使

## 中國監管概覽

用權。嚴格限制以劃撥方式取得建設用地使用權。根據《物權法》，住宅（而非其他）建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。除法律另有規定，建設用地使用權人有權將建設土地使用權轉讓、互換、出資或者抵押。倘國家徵收單位、個人的物業，須依法給予物業擁有人補償，維護擁有人的合法權益。

為規範土地市場運行及促進合理的土地節約集約利用，國土資源部、財政部及中國人民銀行於2007年11月19日聯合頒佈並實施《土地儲備管理辦法》（國土資發[2007]277號），在國土資源管理部門根據相關法律法規授出土地使用權之前透過市、縣級國土資源部門的土地儲備實體和關聯人監管土地開發及土地儲備。前期開發涉及道路、供水、供電、供氣、通訊、照明、綠化、土地平整等基礎設施建設的，要按照適用法律及法規，透過公開招標方式選擇工程實施單位。

根據國土資源部於2010年3月8日頒佈並實施的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》（國土資發[2010]34號），確保保障性住房、棚戶改造和中小套型自住房建房用地，確保上述用地不低於住房建設用地供應總量的70%。要嚴格控制大套型住房建設用地，嚴禁提供別墅用地。土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，房地產開發商支付的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後一個月內必須繳納出讓價款50%的最低首付款，餘款要按合同約定在一年內繳納。受讓人逾期不簽訂合同的，終止供地、不得退還定金。已簽合同不繳納出讓價款的，必須收回土地。

根據國土資源部和中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住房建設部」）於2010年9月21日聯合頒佈並實施的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》（國土資發[2010]151號），對於中小套型普通住房建設項目，會明確提出平均套型建築面積的控制標準，並制定相應的套型結構比例條件。要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1。國土資源部對競買人參加招拍掛出讓土地時，除應要求提供有效身份證明文件、繳納投標保證金外，還應提交投標保證金不屬於銀行貸款、股東貸款、轉貸和募集資金的承諾書及商業銀行發出的資信證明。

於2012年5月23日，國土資源部、國家發改委發佈並實施《關於發佈實施〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012年本）〉的通知》（國土資發[2012]98號）。根據《限制用地項目目錄（2012年本）》規定，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準：小城市和建制鎮7公頃，中等城市14公頃，大城市20公頃；住宅項目容積率不得低於以下標準：1.0（含1.0）。

## 中國監管概覽

### 2. 房地產的開發

#### (1) 房地產項目的動工開發及閒置土地

根據國家發改委於2004年10月9日發佈並實施的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資1億美元及以上的鼓勵類、允許類外商投資項目和總投資5000萬美元及以上的限制類項目，由國家發改委核准項目申請報告，外商於中國的其他投資項目由地方部門核准。具體而言，總投資1億美元以下的鼓勵類、允許類項目和總投資5000萬美元以下的限制類項目由地方發展改革部門核准。

國家發改委於2014年5月17日頒佈並於2014年6月17日實施及於2014年12月27日修訂實施的《外商投資項目核准和備案管理辦法》廢止了上述《外商投資項目核准暫行管理辦法》，規定《外商投資產業指導目錄》中有中方控股（含相對控股）要求的總投資（含增資）3億美元及以上鼓勵類項目，總投資（含增資）5000萬美元及以上限制類（不含房地產）項目，由國家發改委核准。《外商投資產業指導目錄》限制類中的房地產項目和總投資（含增資）5000萬美元以下的其他限制類項目，由省級政府核准。《外商投資產業指導目錄》中有中方控股（含相對控股）要求的總投資（含增資）3億美元以下鼓勵類項目，由地方政府核准。

根據《出讓和轉讓暫行條例》，中國實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者向國家支付土地使用權出讓金後，可在一定年限內使用土地，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。根據《城市房地產管理法》及《出讓和轉讓暫行條例》，市、縣人民政府地方土地管理部門可與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，將土地使用權讓與土地使用者。土地使用者應當支付土地使用權出讓合同所定全部土地使用權出讓金。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當向地方土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。《城市房地產管理法》及《開發條例》規定房地產開發用地應當以出讓方式取得；但是，中國法律和國務院規定可以採用免出讓金劃撥方式的除外。以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當報有批准權的中國政府部門審批，並依照有關政府部門規定繳納土地使用權出讓金。

## 中國監管概覽

建設項目可行性研究論證時，建設或開發單位應當根據《建設用地審查報批管理辦法》（國土資源部於1999年3月2日發佈並實施並於2010年11月30日修正實施）及《建設項目用地預審管理辦法》（國土資源部於2001年7月25日發佈並實施、於2004年11月1日修訂並於2004年12月1日實施、以及於2008年11月29日修訂並於2009年1月1日實施）向相關土地行政主管部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地行政主管部門應當依據土地利用總體規劃和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審。

按照《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。按照國土資源部於1999年4月28日頒佈並實施、於2012年6月1日修訂並於2012年7月1日實施的《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25%，中止開發建設滿1年的國有建設用地，也可以認定為閒置土地。

市、縣人民政府土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間（但最長不得超過1年）、改變土地用途、安排臨時使用及採取招標、拍賣或掛牌方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得的土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿1年未動工開發的，可以向土地使用者徵收相當於土地出讓金20%的土地閒置費。滿2年未動工開發時，國家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。

於2008年1月3日，國務院就徵收及增加土地出讓金、建立優先土地利用規劃及制定對用地的優化開發利用做出評估及其他措施發佈並實施《關於促進節約集約用地的通知》（國發[2008]3號）。該通知提出充分有效利用現有建設用地以及

## 中國監管概覽

保護農地。該通知亦提出嚴格執行現行對土地閒置滿一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。該通知亦額外對閒置土地徵繳增值地價，並授權國土資源部研究制訂具體辦法。該通知進一步要求金融機構對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仍未施工，或未能完成土地開發面積最少三分之一或投資最少25%的房地產開發商，應審慎貸款和核准融資。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法規和條例。

國土資源部於2009年8月11日發佈並實施的《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》(國土資發[2009]106號)，其中重申上述關於閒置土地的條款。

2013年9月23日，海南省政府公佈了《海南省閒置土地認定和處置規定》並自2013年11月1日起實施。根據該項規定，因政府原因導致土地閒置的，土地使用權人可以與土地行政主管部門協商按照調整後的土地用途、規劃條件重新辦理相關用地手續，核算收繳或者退還土地價款。

於2015年3月25日，國土資源部及住房建設部聯合頒佈並實施《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》(國土資發[2015]37號)，旨在優化住房模型及促進調整土地使用結構。該通知訂明，就發展中商業住房項目而言，地產發展商將允許改變住房模型以回應市況及符合住房規定，而毋須改變土地使用權的性質或既定的規劃條件(包括容積率)。

### **(2) 房地產項目的規劃**

全國人大常委會曾於1989年12月26日頒佈並於1990年4月1日實施《城市規劃法》。

之後，於2007年10月28日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國城鄉規劃法》，該法於2008年1月1日生效，並廢除《城市規劃法》。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，除須獲有關政府部門按照有關法律及法規批准及以劃撥方式提供土地使用權的建設項目以外，建設項目不需要申請建設項目選址意見書。至於

## 中國監管概覽

以出讓方式取得土地使用權的建設項目，在簽訂國有土地使用權出讓合同後，建設單位應向市、縣級規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。在進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設前，建設單位或者個人應當向市、縣級規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。

此外，申請辦理建設工程規劃許可證，應當提交使用土地的有關證明文件、項目的工程設計方案及其他相關文件。倘項目需提供地盤詳細規劃，則亦需提交該規劃。對符合監管性詳細規劃和規劃條件的，由城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府核發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項目，由縣級或以上地方人民政府城鄉規劃主管部門責令停止建設；建設單位或個人尚可採取措施消除對城鄉規劃實施的影響的，限期改正，處建設工程造價不少於5%但不多於10%的罰款；無法採取措施消除影響的，有關部門須勒令建設單位或個人限期拆除建築物或構築物，並沒收實物或者違法收入，可以並處建設工程造價不多於10%的罰款。

根據海南省人民政府於2009年4月12日頒佈並實施的《關於進一步加強和改進城鄉規劃管理工作的通知》(瓊府[2009]36號)，對頒佈《關於進一步加強和改進城鄉規劃管理工作的通知》前已辦理土地證的建設用地，不再辦理建設用地規劃許可證，由城鄉規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具規劃條件即可；城鄉規劃主管部門出具的規劃條件和規劃設計要點應當合併提供，避免重複工作。

### **(3) 房屋徵收及補償**

國務院曾於2001年6月13日頒佈並於2001年11月1日實施《拆遷條例》。之後，《徵收條例》由國務院於2011年1月21日頒佈並實施，其廢止了《拆遷條例》。《徵收條例》規定，為了公共利益的需要，徵收國有土地上的房屋，應當對被徵收房屋所有權人給予公平補償。房屋被依法徵收的，國有土地使用權同時收回。中國相關房屋徵收部門與被徵收人就補償方式、補償金額和支付期限以及其

## 中國監管概覽

他相關事項訂立補償協議。對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日與被徵收房屋類似的房地產的市場價格。若於確定的簽約期限內達不成補償協議，由房屋徵收部門報請作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府作出補償決定，並在房屋徵收範圍內予以公告。任何單位和個人不得採取暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動。

### **(4) 房地產項目的施工**

根據國務院辦公廳於2007年11月17日發佈並實施的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》(國辦發[2007]64號)，各類投資項目開工建設必須符合的條件中包括符合國家產業政策、發展建設規劃、土地供應政策和市場准入標準、履行並取得所有審批及手續、符合城鄉規劃、依法取得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者開工報告。

當施工場地已經基本具備施工條件，建設單位應當依照住房建設部於2014年6月25日發佈並於2014年10月25日實施的《建築工程施工許可管理辦法》向工程所在地的縣級以上人民政府住房城鄉建設行政主管部門申請領取施工許可證。

### **(5) 房地產項目的竣工**

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈並於2011年7月1日經最新修訂並實施的《中華人民共和國建築法》，建設項目僅於通過查驗及驗收後，方可交付以供使用。

房地產開發項目須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境以及對建築、設計及建設工程的技術指引的多項法律及法例規定以及相關合同所載條文。於2000年1月30日，國務院頒佈並施行《建設工程質量管理條例》，對開發商、建設單位、勘察單位、設計單位及工程監理單位元的相關質量責任及義務。根據建設部於2000年4月4日頒佈並經住房建設部於2009年10月19日修正的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產開發商須自項目工程竣工驗收合格之日起15日內，向項目工程所在地的縣級以上相關地方政府項目建設主管部門備案。

## 中國監管概覽

建設部於2000年6月30日頒佈並實施《房屋建築工程質量保修辦法》，對正常使用下，房屋建築工程的最低保修期限作出規定：(一)地基基礎工程和主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理使用年限；(二)屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間和外牆面的防滲漏，為5年；(三)供熱與供冷系統，為2個採暖期、供冷期；(四)電氣管綫、給排水管道、設備安裝2年；(五)裝修工程為2年。

### 六、房地產交易

#### 1. 房地產轉讓

根據《物權法》，建設土地使用權人有權將建設土地使用權轉讓、互換、出資、贈與或者抵押，但法律另有規定的除外。建設土地使用權轉讓、互換、出資或者贈與的，當事人應採取書面形式訂立相應的合同、並應當向登記機構申請變更登記。建設土地使用權轉讓、互換、出資或者贈與的，附著於該土地上的建築物、構築物及附屬設施一並處分。建築物、構築物及其附屬設施轉讓、互換、出資或者贈與的，該建築物、構築物及其附屬設施佔用範圍內的建設土地使用權一並處分。

根據建設部於1995年8月7日頒佈並於1995年9月1日實施以及其後於2001年8月15日修改並實施的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以透過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或法人。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋沿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應在房地產轉讓合同執行後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- (1) 按照土地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；及
- (2) 屬於房屋建設工程項目的，完成開發投資總額的25%以上；
- (3) 或於成片開發土地的，依照規劃對土地進行開發建設，並完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信等市政基礎設施、公用設施的建設，達到用地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。

## 中國監管概覽

### (4) 房地產已經竣工的，必須取得房屋所有權證。

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的剩餘部份。此外，受讓方有意改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原有土地使用權的出讓方和有關市或縣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新土地使用權出讓合同，必須以（其中包括）改變土地用途及相應調整土地使用權出讓金。

以劃撥方式取得土地使用權的，按照國務院的規定，有批准權的人民政府批准的，此劃撥方式改為出讓土地使用權。有批准權的人民政府准予變更的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律及法規繳納土地使用權出讓金。作商業、旅遊、娛樂及商品房發展用途的土地根據現有中國法律法規須以招標、拍賣或掛牌的方式出讓。

## 2. 商品房的銷售

根據建設部於1998年5月20日頒佈並於1998年9月1日實施的《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》，房地產開發企業在向用戶交付銷售的新建商品住宅時，必須提供《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》。《住宅質量保證書》可以作為商品房購銷合同的補充約定。

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日起施行的《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。房地產開發企業不得採取售後包租或者變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

根據國家工商行政管理局於2015年12月24日頒佈並於2016年2月1日實施的《房地產廣告發佈規定》，房地產廣告中不得出現融資或者變相融資的內容，不得含有升值或者投資回報的承諾。

根據全國人大常委會於1993年10月31日頒佈、於1994年1月1日實施並於2013年10月25日修正實施的《中華人民共和國消費者權益保護法》，經營者提供商品或者服務有欺詐行為的，應當按照消費者的要求增加賠償其受到的損失，增加賠償的金額為消費者購買商品的價款或者接受服務的費用的三倍；增加賠償的金額不足五百元的，為五百元。法律另有規定的，依照其規定。

根據全國人大常委會於1994年10月27日頒佈、於1995年2月1日實施，並於2015年4月24日修訂通過並於2015年9月1日實施的《中華人民共和國廣告法》，房地

## 中國監管概覽

產廣告，房源信息應當真實，面積應當表明為建築面積或者套內建築面積，並不得含有下列內容：(1)升值或者投資回報的承諾；(2)以項目到達某一具體參照物的所需時間表示項目位置；(3)違反國家有關價格管理的規定；(4)對規劃或者建設中的交通、商業、文化教育設施以及其他市政條件作誤導宣傳。

根據中國海南省海口市人民政府於2011年12月12日頒佈並於2012年2月1日施行的《海口市產權式酒店管理暫行辦法》，產權式酒店是指建設單位開發建設後將客房產權分割出售，酒店配套經營性用房及設施由建設單位或酒店產權人所有並由其統一經營管理的酒店。酒店產權人，是指基於開發建設或轉讓等方式取得除已分割進行銷售的客房外酒店其他客房、配套用房及設施產權的單位或個人。海口市行政區域內，產權式酒店的規劃、建設、銷售、登記、經營等管理，適用《海口市產權式酒店管理暫行辦法》。市住房和城鄉建設行政主管部門（以下簡稱市住建部門）負責產權式酒店的銷售、房屋產權登記等管理工作。市土地行政主管部門負責產權式酒店的土地出讓、土地登記等管理工作。市規劃行政主管部門負責產權式酒店的規劃報建審批管理等工作。

產權式酒店應當在旅遊度假區、景觀區、文化風景區和交通便利、配套設施完善的區域建設，開發用地應當符合土地利用總體規劃、城市規劃和特定地區規劃。

### (1) 商品房的預售許可

商品樓宇預售的辦理程序必須根據建設部於1994年11月15日頒佈，1995年1月1日實施並分別於2001年8月15日和2004年7月20日修正並實施的《預售管理辦法》及其他相關法規進行。根據預售法規，商品房預售需要按特定程序進行。根據現行中國法律及法規，在進行城市商品房預售前，必須取得預售許可證，尤其開發企業在城市商品房竣工前進行預售應向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售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：

- (1) 已交付全部土地使用權出讓金，並已妥善取得土地使用權證；
- (2) 已妥善取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- (3) 投入開發建設供預售商品房的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；

## 中國監管概覽

### (4) 預售登記處取得預售許可證。

根據海南省住房和城鄉建設廳於2012年5月30日發佈並實施的《關於加強房地產市場監管規範市場秩序的通知》(瓊建房[2012]103號)，開發企業取得商品房預售許可證後，應當在10日內一次性公開全部准售房源和每套房屋價格，並嚴格按預售方案的申報價格，明碼標價對外預售，不得分批、分次預售。要採取多種方式公開「一房一價」，對已銷售房源要明確標示。購房人預訂商品住房後，未在規定時間內簽訂買賣合同的，預訂應當予以解除，解除的房源應當及時公開銷售。開發企業不得將企業自留房屋在房屋所有權初始登記前對外銷售，不得採取返本銷售、售後包租的方式銷售商品住房，不得進行虛假交易。

### (2) 商品房預售款的管理

根據《預售管理辦法》的規定，房地產開發企業預售商品房所得款項應當用於有關的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法，由房地產管理部門制定。

根據海南省住房和城鄉建設廳等部門於2013年11月5日頒佈並於2014年1月1日實施的《海南省商品房預售資金監管暫行辦法》(瓊建房[2013]237號)，預售資金應全部存入監管賬戶，由監管銀行對項目重點監管資金實行全程監管，用於購買該項目建設必需的建築材料、設備和支付該項目建設的施工進度款、法定稅費以及歸還項目開發貸款。在保證整個項目交付使用的資金條件下，監管銀行可允許開發企業調用其超出項目重點監管資金的部份。

項目重點監管資金主要由項目建築安裝和區內配套建設等費用(含稅)以及5%的不可預見費用構成。

開發企業應當根據項目建設方案及施工進度編製預售項目用款計劃。用款計劃應按照質量竣工驗收、竣工驗收備案、完成初始登記三個環節設置預售資金使用節點，並合理確定每個節點的用款額度。

開發企業可以在預售資金使用節點前申請使用預售資金，但不能超過相應

## 中國監管概覽

節點用款額度。完成初始登記並達到購房人可單方辦理轉移登記的條件前，監管賬戶內的資金不得低於項目總建設費用（含稅）的5%。

### **(3) 商品房的現售條件**

根據《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房現售應當符合下列條件：(1)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；(2)取得國有土地使用權證書或者使用土地的批准文件；(3)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(4)已通過竣工驗收；(5)拆遷安置已經落實；(6)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；(7)物業管理方案已經落實。

房地產開發企業應當在商品房現售前將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備案。

### **(4) 商品房銷售行為的規範**

根據《開發條例》及《預售管理辦法》，對於商品房預售，開發企業應當與承購人簽訂商品房預售合同。房地產開發企業應當自商品房預售合同簽訂之日起30日內，到商品房所在地的市或縣級人民政府房地產開發主管部門和負責土地管理工作的部門備案。房地產開發主管部門應採取措施，應用網絡資訊科技，逐步實行網上預售合同登記。

於2005年5月9日，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的意見》的通知（國辦發[2005]26號），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的預售商品房再行轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門不得為其辦理轉讓等手續；房屋所有權申請人與登記備案的預售合同載明的預購人不一致的，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，推行商品房預銷售合同網上實時備案。

### 3. 房地產抵押

根據《城市房地產管理法》、全國人大於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》和建設部於1997年5月9日發佈並於1997年6月1日實施以及其後於2001年8月15日修改並實施的《城市房地產抵押管理辦法》，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。以出讓土地使用權抵押的該土地範圍內的建築物必須同時抵押。抵押當事人應當簽訂書面抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得房屋所有權證書的房地產作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在原《房屋所有權證》上作「他項權利」記載，並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。以預售商品房或者在建工程作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

### 4. 房屋租賃

《出讓和轉讓暫行條例》准許租賃出讓的土地使用權及樓宇或房屋。於2010年12月1日，住房建設部頒佈《新租賃辦法》(於2011年2月1日生效)，並取代建設部於1995年5月9日頒佈並於1995年6月1日實施的《城市房屋租賃管理辦法》。根據《新租賃辦法》，在租賃合同訂立後30日內，有關訂約方須到地方物業管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被罰款。

根據全國人大於1999年3月15日公佈並於1999年10月1日起施行的《中華人民共和國合同法》規定，租賃合同的期限不得超過二十年。

## 七、房地產信貸

中國人民銀行於2003年6月5日發佈並實施的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》(銀發[2003]121號)訂明，銀行發放房地產開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款必須符合以下要求：

- (1) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能透過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對未取得

## 中國監管概覽

國有土地使用證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款；

- (2) 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對大戶型、大面積、高檔商品房、別墅等項目應適當限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控；
- (3) 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；
- (4) 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。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首期付款維持20%；對購買第二套以上（含第二套）住房的，應提高首期付款比例；及
- (5) 借款人申請個人商業用房貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房為竣工驗收的房屋。

對於套房面積為90平方米或以上的普通住房，其首付款隨後提高至房地產價款的30%，於2006年6月1日生效。

根據中國銀監會於2004年8月30日發佈並實施的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》（銀監發[2004]57號），商業銀行不得對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及建築工程施工許可證的房地產發展項目發放任何形式的貸款。申請房地產開發貸款的房地產開發商的投資額佔開發項目所需資金的比例不得低於35%。商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應遵循嚴格的貸款評估制度。

於2006年5月24日，建設部、國家發改委、中國人民銀行及其他有關政府部門聯合發佈並實施《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（國辦發[2006]37號），嚴格要求房地產開發信貸條件，包括為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到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年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

## 中國監管概覽

根據於2006年7月11日建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局、國家外匯管理局聯合頒佈並實施的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006]171號)，外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理中國境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

於2007年9月27日，中國人民銀行和中國銀監會頒佈並實施《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(銀發[2007]359號)，旨在加強對商業銀行發放房地產貸款的調控，以防止過度發放信貸，提出的措施包括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，商業銀行不得對其發放貸款；商業銀行不得向房地產開發企業發放僅用於繳交土地出讓價款的貸款；以及利用貸款購買的商業用房應為已竣工並通過驗收等。

根據中國人民銀行、中國銀監會於2008年7月29日聯合發佈並實施的《關於金融促進節約集約用地的通知》(銀發[2008]214號)的規定，對於以抵押的形式發放的用於土地儲備的貸款，須取得合法的土地使用權證。另外，金融機構提供的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兩年。

根據國務院於2009年5月25日發佈並實施的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》(國發[2009]27號)，保障性住房項目和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，而其他房地產項目的資本金比例則由35%調整為30%。金融機構應依據前述資本金比例決定是否向房地產開發企業發放貸款。

根據國務院於2015年9月14日發佈並實施的《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》(國發[2015]51號)，其他房地產項目資本金比例由30%調整為25%。

## 八、信託融資

根據全國人大常委會於2001年4月28日頒佈並於2001年10月1日實施的《中華人民共和國信託法》(「信託法」)，委託人、受託人及受益人在中華人民共和國境內進行民事、營業、公益信託活動，適用信託法。信託法所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將其財產權委託給受託人，由受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人的利益或者任何其他特定目的，對該財產進行管理或者處分的行為。信託財產與屬於受託人所有的財產相區別。倘受託人死亡或者(作為法人團體)依法解散、被依法撤銷或被宣告破產時，且託管職責相應終止，則信託財產不作為其遺產或者清算財產。

## 中國監管概覽

根據中國銀監會於2007年1月23日頒佈並於2007年3月1日實施的《信託公司管理辦法》，「信託融資公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和本辦法設立的主要經營信託業務的任何金融機構；「信託活動」是指信託融資公司以受託人身份承諾信託和處理信託事務並收取報酬的任何活動。信託融資公司從事信託活動，應當遵守法律、行政法規的規定和信託文件的約定，不得損害國家利益、社會公共利益或第三方的合法權益和利益。如任何金融機構需設立信託融資公司，應當經中國銀監會批准，並須取得金融業務許可證。信託融資公司可以申請經營現金信託、動產信託、不動產信託或中國法律及法規規定或中國銀監會批准的任何其他業務。信託融資公司管理或者處分信託財產，必須恪盡職守，履行誠實、謹慎、有效管理的義務。信託財產不屬於信託融資公司的自有財產，也不屬於信託融資公司對受益人的負債。信託融資公司透過清算或解散終止時，信託財產不屬於其清算財產。

中國銀監會於2007年1月23日頒佈並於2007年3月1日實施以及其後於2009年2月4日修訂實施的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》適用於在中國設立集合資金信託計劃（「信託計劃」）。信託計劃須根據相關行業政策、法律及法規設立，並須有明確的投資目標和策略。就本規定而言，「信託計劃」包括由信託融資公司擔任受託人，按照委託人意願，或為受益人的利益管理或出售委託人財產的任何信託活動。信託計劃財產獨立於信託融資公司的自有財產。信託融資公司不得將信託計劃財產歸入其自有財產。倘信託融資公司被依法解散、撤銷或宣告破產，信託計劃財產不屬於清算財產。

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀監會於2008年10月28日頒佈並實施的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》（銀監辦發[2008]265號），該通知規定，嚴禁信託融資公司（不論形式上或性質上）(i)向尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的物業項目發放貸款；(ii)向尚未獲有關建設行政主管部門核發二級（或更高）房地產開發資質的物業開發商發放貸款；(iii)向物業開發商自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目（關於經濟適用房和普通商品房，該項35%的標準更改為20%，國務院於2009年5月25日頒佈並實施的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》（國發[2009]27號）規定的其他物業項目則更改為30%）發放貸款；及(iv)向物業開發商發放用於繳交土地出讓金或作為營運資金的貸款。

## 中國監管概覽

### 九、房地產項目的保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。根據中國房地產行業的慣例，在進行建築項目的招標及投標過程中，通常會要求施工企業提交保險方案。

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日起施行，以及其後於2011年4月22日修訂並於2011年7月1日實施的《中華人民共和國建築法》，建築施工企業應當依法為職工參加工傷保險繳納工傷保險費，鼓勵企業為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。建設部在2003年5月23日頒佈並實施的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》(建質[2003]107號)進一步強調了建築意外傷害保險工作的重要性，並提出具體的指導性意見。

### 十、房地產開發業務適用的主要稅項

#### 1. 企業所得稅

全國人大於2007年3月16日制定並於2008年1月1日起實施的《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國境內設立機構、場所的外商投資企業及外國企業將與中國企業一樣統一適用25%所得稅率。此一新稅法取代了由全國人大於1991年先後頒佈並實施的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及其實施細則。

《中華人民共和國企業所得稅法》規定取得的來源於中國境內的並應派付予非中國居民企業的股息，一般適用所得稅稅率為20%，惟中國與非居民企業股東所在相關司法權區訂有稅務條約，而根據有關條約，相關稅項可予減徵或免徵除外。根據《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，外商投資企業派付予非中國企業投資者的股息，適用減徵所得稅稅率為10%。根據於2006年8月21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》(國稅函[2007]第403號)(在香港適用於2007年4月1日或以後開始的課稅年度中取得的所得，而內地則適用於2007年1月1日或以後開始的納稅年度中取得的所得)，如果於香港註冊成立的公司於分派股息時是擁有支付股息的個別中國附屬公司至少25%權益的公司，其向該中國附屬公司收取的股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司少於25%權益，則稅率為10%。

另外，根據《中華人民共和國企業所得稅法》，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，則可被視為中國居民企業並因此就其全球範圍的收入按25%的稅率繳納企業所得稅。

## 中國監管概覽

《中華人民共和國企業所得稅法》亦規定自施行日期起計有5年過渡期，在新稅法公佈前已經設立的企業，依照當時的稅收法律或規定，享受低稅率優惠的，按照國務院頒佈的實施條例，可以在過渡期內，逐步過渡到統一稅率。國務院並就此於2007年12月26日頒佈了《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》(國發[2007]39號)，該5年過渡期已於2012年12月31日結束。

根據國家稅務總局於2008年4月11日頒佈並於2008年1月1日實施以及於2011年1月4日修改並實施的《國家稅務總局關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》(國稅函[2008]299號)，房地產開發企業按當年實際利潤據實分季(或月)預繳企業所得稅的，對開發、建造的住宅、商業用房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計利潤率分季(或月)計算出預計利潤額，計入利潤總額預繳，開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

根據國家稅務總局於2010年5月12日頒佈並實施的《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》(國稅函[2010]201號)，一項物業於開始辦理交付手續(包括入住手續)或已實際投入使用時被視為已竣工。房地產開發商應及時結算及計算本年度的企業所得稅金額。

根據國家稅務總局於2009年12月10日頒佈並追溯至2008年1月1日起生效的《第698號通知》(國稅函[2009] 698號)，倘境外投資方(實際控制方)間接轉讓中國居民企業股權，在具備特定條件的情況下，中國稅務機關有權就該交易向有關交易方徵稅。第698號通知亦規定，非居民企業向其關聯方轉讓中國居民企業股權，其轉讓價格不符合獨立交易原則而減少應納稅所得額的，稅務機關有權按照合理方法進行調整。

根據國家稅務總局於2009年10月27日頒佈並實施的《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協議中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009]601號)，根據中國政府與外國簽署的避免雙重徵稅協議的有關規定(包括與香港和澳門簽署的避免雙重徵稅的安排)，「受益所有人」指有權利擁有和處置收入和上述收入所產生的權利或財產的個人。「受益所有人」可以是個人、公司或任何其他通常從事實質性經營活動的組織。代理人或導管公司不屬於「受益所有人」。「導管公司」指通常以避稅或減稅，轉移或累積溢利等目的而設立的公司。這類公司僅在所在國登記，以滿足法律所要求的組織形式，而不從事製造、經銷、管理等實質性經營活動。

## 中國監管概覽

### 2. 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日施行以及於2008年11月10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》，轉讓房地產、地上的建築物及其附著物的稅率為5%。

根據國家稅務總局於2006年5月22日頒佈並實施的《國家稅務總局關於酒店產權式經營業主稅收問題的批覆》(國稅函[2006]478號)，酒店產權式經營業主在約定時間內提供房產使用權與酒店進行合作經營，如房產產權未歸屬新的經濟實體，業主按照約定取得的固定收入和分紅收入均應視為租金收入，按照「服務業－租賃業」徵收營業稅，按照財產租賃所得項目徵收個人所得稅。

根據財政部、國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日實施的《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，房地產開發企業中的一般納稅人，銷售自行開發的房地產老項目(指《建築工程施工許可證》注明的合同開工日期在2016年4月30日前的房地產項目。)，可以選擇適用簡易計稅方法按照5%的徵收率計稅。房地產開發企業採取預收款方式銷售所開發的房地產項目，在收到預收款時按照3%的預征率預繳增值稅。

根據國家稅務總局於2016年3月31日頒佈並於2016年5月1日實施的《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》，「自行開發」是指在房地產開發公司(「納稅人」)所開發並取得土地使用權的土地上進行基礎設施和房屋建設。此辦法亦適用於在接手有關項目後由納稅人完成的開發項目。

於緊隨收到房地產自行開發項目的預售收益後，納稅人應按以下公式支付增值稅：

$$\text{應預繳稅款} = \frac{\text{預收款}}{(1 + 5\%)} \times 3\%$$

適用稅率為11%。然而，就進行房地產老項目並已選擇簡化稅項方法的納稅人而言，計算應預繳稅款時將應用5%的徵收率。當選擇徵收率後，將於36個月內適用。

房地產老項目，是指(1)《建築工程施工許可證》注明的合同開工日期在2016年4月30日前的房地產項目；(2)《建築工程施工許可證》未註明合同開工日期或者未取得《建築工程施工許可證》但建築工程承包合同註明的開工日期在2016年4月30日前的建築工程項目。

## 中國監管概覽

### 3. 土地增值稅

遵照國務院1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效以及於2011年1月8日修訂實施的《土地增值稅暫行條例》以及財政部於1995年1月27日頒佈並生效的《土地增值稅實施細則》所規定，轉讓房地產取得收入的單位和個人，應當繳納土地增值稅。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%的部份，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%的部份，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%的部份，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部份，稅率為60%。計算上述相關的扣除項目包括以下項目：

- (1) 取得土地使用權所支付的金額；
- (2) 開發土地的成本、費用；
- (3) 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- (4) 與轉讓房地產有關的稅金；
- (5) 財政部規定的其他扣除項目。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》規定，如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- (1) 納稅人建造普通標準住宅出售（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、度假村等不屬於普通標準住宅），增值額未超過扣除項目金額20%的；
- (2) 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- (3) 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓居住滿五年或五年以上的原自用住房，經向稅務機關申報核准；

於2006年3月2日，財政部和國家稅務總局發佈並實施《關於土地增值稅若干問題的通知》（財稅[2006]21號），澄清了有關土地增值稅的相關問題。根據該通知，開發企業既建造普通住宅，又建造其他商品房的，應分別核算土地增值額。各地根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時

## 中國監管概覽

進行清算，多退少補。對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定。

國家稅務總局於2006年12月28日頒佈並於2007年2月1日起實施《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》(國稅發[2006]187號)。根據該通知，房地產開發企業須根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅繳款。經有關部門審批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(i)物業開發項目全部竣工、完成銷售的；(ii)房地產開發商整體轉讓未竣工開發項目的；或(iii)直接轉讓土地使用權的。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求房地產開發企業繳納土地增值稅：(i)已竣工房地產項目的已轉讓的建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或該比例並未超過85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或自用的；(ii)取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢的；(iii)開發企業申請註銷稅務登記，但並未辦理土地增值稅清算手續的；或(iv)稅務機關規定的其他情況。該通知亦規定，房地產開發企業符合下列情形之一的，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，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置帳簿的；(ii)擅自銷毀帳簿或者拒不提供納稅數據的；(iii)雖設置帳簿，但帳目混亂或者成本數據、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；或(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定具體清算管理辦法。

於2009年5月12日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》(國稅發[2009]91號)並於2009年6月1日起生效。該規程重申必須清算土地增值稅的情況、相關稅務機關要求清算土地增值稅的標準及稅務機關可根據有關通知的規定徵收土地增值稅的情況。該規程進一步規定相關稅務機關就清算土地增值稅而進行的審查及核實工作的詳細程序。

## 中國監管概覽

於2010年5月19日，國家稅務總局頒佈並實施《關於土地增值稅清算有關問題的通知》(國稅函[2010]220號)，規定清算土地增值稅時收益的確認及房地產開發費用的扣除問題。主要條文如下：

- (1) 土地增值稅清算時，已全額開具商品房銷售發票的，按照發票所載金額確認收入；未開具發票或未全額開具發票的，以交易雙方簽訂的銷售合同所載的售房金額及其他收益確認收入。銷售合同所載商品房面積與有關部門實際測量面積不一致，在清算前已發生補、退房款的，應在計算土地增值稅時予以調整。
- (2) 財務費用中的利息支出，凡能夠按轉讓房地產項目計算分攤並提供金融機構證明的，允許據實扣除，但最高不能超過按商業銀行同類同期貸款利率計算的金額。其他房地產開發費用，在按照「取得土地使用權所支付的金額」與「房地產開發成本」金額之和的5%以內計算扣除。
- (3) 凡不能按轉讓房地產項目計算分攤利息支出或不能提供金融機構證明的，房地產開發費用在按「取得土地使用權所支付的金額」與「房地產開發成本」金額之和的10%以內計算扣除。

2010年5月25日，國家稅務總局頒佈並實施《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》(國稅發[2010]53號)，規定各地稅務機關應對目前的預徵率進行調整。除保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%，各地要根據不同類型房地產確定適當的預徵率(地區的劃分按照國務院有關文件的規定執行)。對尚未預徵或暫緩預徵的地區，應切實按照稅收法律法規開展預徵，確保土地增值稅在預徵階段及時、充分發揮調節作用。

海南省地方稅務局於2014年12月24日頒佈並於2014年12月25日實施的《海南省地方稅務局關於土地增值稅預徵率的公告》(海南省地方稅務局公告2014年第21號)，對海南省房地產開發項目土地增值稅預徵率進行調整，其中，海口市和三亞市的房地產開發項目普通住宅預徵率為3%，非普通住宅及非住宅類房產預徵率為5%。納稅人成片受讓土地、分期分批進行開發後再分塊轉讓土地使用權的，預徵率為5%。

## 中國監管概覽

根據海南省地方稅務局於2010年6月13日頒佈並實施的《海南省地方稅務局轉發國家稅務總局關於土地增值稅清算有關問題的通知》(瓊地稅函[2010]250號)，有關房地產開發費用的扣除問題執行如下：

- (1) 房地產開發企業僅向金融機構借款，能夠按轉讓房地產項目計算分攤利息支出並提供金融機構證明的，其不超過按商業銀行同類同期貸款利率計算的利息支出，超過「取得土地使用權所支付的金額」與「房地產開發成本」金額之和的5%的，允許據實扣除，其他房地產開發費用的扣除比例為5%。
- (2) 以下情形，房地產開發費用的扣除比例為10%：1、第(1)項中的利息支出，未超過「取得土地使用權所支付的金額」與「房地產開發成本」金額之和的5%的；2、房地產開發企業不能按轉讓房地產項目計算分攤利息支出或不能提供金融機構證明的；3、全部使用自有資金，沒有利息支出的。
- (3) 房地產開發企業既向金融機構借款，又有其他借款的，根據孰高原則選擇適用第(1)項或第(2)項規定的辦法計算房地產開發費用，不能同時適用兩種辦法。

### 4. 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、房屋權屬，受讓的單位和個人為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

根據財政部、國家稅務總局及住房城鄉部於2016年2月17日頒佈的根據《關於調整房地產交易環節契稅營業稅優惠政策的通知》，對房地產交易環節契稅優惠政策作以下調整：

- (1) 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。
- (2) 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。

## 中國監管概覽

- (3) 納稅人申請享受稅收優惠的，根據納稅人的申請或授權，由購房所在地的房地產主管部門出具納稅人家庭住房情況書面查詢結果，並將查詢結果和相關住房信息及時傳遞給稅務機關。
- (4) 具體操作辦法由各省、自治區、直轄市財政、稅務、房地產主管部門共同制定。

北京市、上海市、廣州市、深圳市暫不實施上述契稅優惠政策，上述城市個人住房轉讓營業稅政策仍按照《財政部國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2015]39號)執行。

### 5. 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈並於1988年11月1日生效，並分別於2006年12月31日修改並於2007年1月1日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地土地使用稅按有關土地面積徵收。根據國家稅務總局於1997年3月27日頒佈並實施的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批覆》(國稅函[1997]162號)，將向外商投資企業徵收土地使用費而非土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於2006年12月31日經國務院修訂，規定自2007年1月1日起，將向外商投資企業徵收土地使用稅。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。於2007年6月1日，國家稅務總局頒佈並實施《關於外商投資企業和外國企業徵收城鎮土地使用稅問題的批覆》(國稅函[2007]596號)並重申上述各點。

海南省政府於2007年10月3日頒佈並實施以及於2009年2月20日修改實施的《海南省實施〈中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例〉辦法》，海口市、三亞市、各類開發區和旅遊度假區土地使用稅每平方米年稅額幅度為1.5元至24元；其他徵稅區域土地使用稅每平方米年稅額幅度為0.6元至12元。

### 6. 房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施，以及於2011年1月8日修改並實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》(國發[1986]90號)，房產稅的稅率，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；依照房產租金計算繳納的稅率為12%。

## 中國監管概覽

### 7. 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施，以及於2011年1月8日修改並實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括關於財產所有權轉移的書據，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；許可以及有關權利（包括房產證及土地使用權證書）的證書，則按件徵收，每件收人民幣5元。

### 8. 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈並於1985年1月1日實施以及於2011年1月8日修改並實施的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日實施的《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》（國發[2010]35號），有關城市維護建設稅的法規、規章和政策自2010年12月1日起適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈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。

### 9. 教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒佈並於1986年7月1日實施、分別於1990年6月7日修訂並於1990年8月1日實施、於2005年8月20日修改並於2005年10月1日實施，以及於2011年1月8日修訂實施的《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，均應繳納教育費附加。教育費附加費按納稅人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅稅額的3%計算及徵收。

## 中國監管概覽

### 10. 非中國居民企業進行股份轉讓的徵稅

2015年2月3日，國家稅務總局頒布並實施《第7號公告》，該公告進一步規範和加強了對非居民企業間接轉讓中國居民企業股權等財產的企業所得稅管理，明確了間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照本公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。扣繳義務人未扣繳或未足額扣繳應納稅款的，股權轉讓方應自納稅義務發生之日起7日內向主管稅務機關申報繳納稅款，並提供與計算股權轉讓收益和稅款相關的資料。主管稅務機關應在稅款入庫後30日內層報稅務總局備案。扣繳義務人未扣繳，且股權轉讓方未繳納應納稅款的，主管稅務機關可以按照稅收徵管法及其實施細則相關規定追究扣繳義務人責任；但扣繳義務人已在簽訂股權轉讓合同或協議之日起30日內按該公告第九條規定提交資料的，可以減輕或免除責任。該公告同時廢止了第698號通知中的相關規定。

### 十一、調整住房供應結構及穩定住房價格的政策措施

中國房地產市場在不同時期呈現不同的發展態勢，在最近十多年中，亦出現數次漲跌變化，相關政府部門相應地不時出台有關政策措施，對住房供應及住房價格進行或鼓勵或限制的管控。

於2003年到2005年期間，由於住房價格普遍快速上漲，國務院等機構先後於2005年發佈了《關於切實穩定住房價格的通知》（國辦發明電[2005]8號）等多項文件，要求採取措施抑制住房價格過快上漲。2006年5月24日，建設部等有關政府部門聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（國辦發[2006]37號），鼓勵發展中低價位、中小戶型住房及廉租住房，套型建築面積90平方米以下的住房面積須達到項目開發建設總面積的70%以上。

2008年初，全國商品房交易開始萎縮，國務院辦公廳等機構相應出台《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》（國辦發[2008]131號）等文件，實施了大幅減免住房轉讓環節營業稅等鼓勵普通住房消費的措施。房地產市場於2009年再度出現上漲趨勢。

## 中國監管概覽

2009年底時，房地產市場再度出現快速上漲態勢。自2010年年初開始，國務院等機構先後頒佈《關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》(國發[2010]10號)等文件，國務院辦公廳等機構亦先後頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發[2011]1號)等規定，要求通過提高最低首付款、控制銀行信貸等措施遏制部份城市房價上漲態勢，例如對於通過貸款購買第二套房的首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍，並實行相應的「限購」措施。因應該等文件的要求，中國數十個城市先後採取了限購等措施。

2014年時，房地產市場開始出現低迷態勢。為提振房地產市場，2015年3月時，中國人民銀行、住房建設部、中國銀監會發出《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，國家稅務總局及財政部等部門亦發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2015]39號)等文件，將購買二套房的首付比例降至40%，並將個人出售普通住宅時的營業稅免徵年限由5年下調至2年。

根據住房建設部、財政部、中國人民銀行頒佈的《關於調整住房公積金個人住房貸款購房首付款比例的通知》(建金[2015]128號)，為進一步完善住房公積金個人住房貸款政策，支持繳存職工合理住房需求，對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的居民家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。

中國人民銀行及中國銀監會於2016年2月1日頒佈《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定如下：

- (1) 在不實施「限購」措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為25%，各地可向下浮動5個百分點；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住房，最低首付款比例調整為不低於30%。
- (2) 對於實施「限購」措施的城市，個人住房貸款政策按原規定執行。

根據財政部、國家稅務總局和住房建設部於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日實施《關於調整房地產交易環節契稅營業稅優惠政策的通知》，對房地產交易環節營業稅優惠政策作以下調整：

- (1) 個人將購買不足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)的住房對外銷售的，免徵營業稅。

## 中國監管概覽

- (2) 辦理免稅的具體程序、購買房屋的時間、開具發票、非購買形式取得住房行為及其他相關稅收管理規定，按照《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》(國辦發[2005]26號)、《國家稅務總局、財政部建設部關於加強房地產稅收管理的通知》(國稅發[2005]89號)和《國家稅務總局關於房地產稅收政策執行中幾個具體問題的通知》(國稅發[2005]172號)的有關規定執行。

目前，中國房地產市場整體上仍以「去庫存」核心，全國大部份城市均已取消「限購」等措施，目前僅有北京、上海、深圳、廣州及三亞等5個城市仍在不同程度地執行限購措施。

## 十二、勞工保護

中國用人單位須代其勞動者繳納基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險等多項社會保險。該等款項應繳交地方行政主管部門，而用人單位若未能如期足額繳存，將會被處以罰款並被勒令補足供款。監管用人單位社保基金繳納責任的多項法律法規包括全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》；國務院於1999年1月22日頒佈並生效的《社會保險費徵繳暫行條例》；勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》；國務院於2003年4月27日頒佈並於2004年1月1日生效及於2010年12月20日修訂並於2011年1月1日實施的《工傷保險條例》；以及於1999年4月3日頒佈並實施以及於2002年3月24日修訂並實施的《住房公積金管理條例》。

《勞動合同法》規定，勞動合同用工是中國的企業基本用工形式。勞務派遣用工是補充形式，只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上實施。根據人力資源社會保障部2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日實施的《勞務派遣暫行規定》，用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。用工單位應當按照勞動合同法規定，向被派遣勞動者提供與工作崗位相關的福利待遇，不得歧視被派遣勞動者。

## 中國監管概覽

全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2008年1月1日生效、以及隨後於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》(「勞動合同法」)，確立勞動合同的訂立、履行、變更、解除或終止規定。用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係。用人單位自用工之日起超過一個月不滿一年未與勞動者訂立書面勞動合同的，應當向勞動者每月支付兩倍的工資。勞動者已在用人單位連續工作不少於10年的，或之前已連續訂立兩次固定期限勞動合同的，用人單位與勞動者應當簽訂無固定期限勞動合同。因屆滿終止固定期限勞動合同的，除非用人單位維持或者提高勞動合同約定條件續訂勞動合同而勞動者不同意續訂、或用人單位未依法為勞動者繳納社會保險費、或勞動合同法規定的任何其他情形，用人單位應當按勞動者在用人單位工作的年限，每滿一年支付一個月工資的標準向勞動者支付經濟補償。

### 十三、環保

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括由全國人大常委會於1989年12月26日頒佈並生效以及於2014年4月24日修訂並於2015年1月1日實施的《中華人民共和國環境保護法》、由全國人大常委會於1996年10月29日頒佈並於1997年3月1日生效的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、由全國人大常委會於2002年10月28日頒佈並於2003年9月1日生效的《中華人民共和國環境影響評價法》、由國務院於1998年11月29日頒佈並生效的《建設項目環境保護管理條例》及由國家環保局於2001年12月27日頒佈並於2002年2月1日實施以及於2010年12月22日修訂生效的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》等。根據該等法律及法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購房者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

### 十四、人民防空和人民防空工程

根據全國人大於1997年3月14日公佈並生效，並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》規定，國防資產歸國家所有。根據於1996年10月29日公佈並於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份，國家鼓勵、支援企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空

## 中國監管概覽

工程建設。人民防空工程建設的設計、施工、品質必須符合國家規定的防護標準和品質標準。國家鼓勵平時利用人民防空工程為經濟建設和人民生活服務。平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。

此外，國家人民防空辦公室於2001年11月1日頒佈並施行的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及同日頒佈並施行《人民防空工程維護管理辦法》，對人民防空工程的開發、利用及維護進行了規定。

### 十五、外匯管制

中國規管外匯的主要條例為國務院於1996年1月29日頒佈並於1996年4月1日實施、於1997年1月14日頒佈並實施以及於2008年8月5日修訂並實施的《外匯管理條例》。根據這些條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬戶項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本開支（例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資）則不可自由兌換，除非事先取得國家外匯管理局的批准。

根據《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，外國投資者為籌建外商投資企業需匯入前期費用等相關資金的，應在外匯局辦理登記。外商投資企業依法設立後，應在外匯局辦理登記。外國投資者以貨幣資金、股權、實物資產、無形資產等（含境內合法所得）向外商投資企業出資，或者收購境內企業中方股權支付對價，外商投資企業應就外國投資者出資及權益情況在外匯局辦理登記。外商投資企業後續發生增資、減資、股權轉讓等資本變動事項的，應在外匯局辦理登記變更。外匯局對境內直接投資登記、賬戶開立與變動、資金收付及結售匯等實施監督管理。

於2015年2月13日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（匯發[2015]13號），並於2015年6月1日生效。該通知取消國家外匯管理局分局對直接投資項目的外匯登記審查，外資企業可直接向銀行申請外匯登記。該通知亦取消外國投資者收購股份確認登記程序及直接投資外匯的年度檢查。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日實施的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（匯發[2015]19號），外商投資企業外匯資本金實行意願結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯是指

## 中國監管概覽

外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入帳登記）的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。

### 十六、酒店業

#### 1. 外商投資酒店項目

《外商投資產業指導目錄（2015年修訂）》，已取消了限制外商投資高檔酒店的建設及經營的相關規定。

#### 2. 酒店的管理

##### (1) 旅遊業管理

根據全國人大常委於2013年4月25日頒佈並於2013年10月1日實施的《中華人民共和國旅遊法》，為旅遊者提供交通、住宿、餐飲、娛樂等服務的經營者，應當嚴格執行安全生產管理和消防安全管理的法律、法規和國家標準、行業標準，具備相應的安全生產條件，制定旅遊者安全保護制度和應急預案。

##### (2) 治安管理條例

根據公安部於1987年11月10日頒佈並實施及於2011年1月8日修訂並實施的《旅館業治安管理辦法》以及國務院於2004年6月29日頒佈、2004年7月1日實施、於2009年1月29日修訂並實施的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，在中國申請經營酒店須經當地公安機關審查及批核，並由當地公安機關頒發特種行業許可證，方可經營酒店。《旅館業治安管理辦法》進一步規定酒店經營者須履行若干治安管理義務，如核實顧客身份證、保證顧客寄存財產的安全、向公安機關報告任何犯罪活動等義務。

根據海南省人民代表大會常委於2012年3月30日頒佈並於2012年6月1日實施的《海南經濟特區旅館業管理規定》，新建、改建、擴建的旅館，縣級以上人民政府發展改革、規劃和其他有關部門應當在批准或者核准前書面徵求旅館所在地市、縣、自治縣人民政府旅遊主管部門的意見。旅遊主管部門應當自收到徵求意見函之日起5日內，提出書面意見。

---

## 中國監管概覽

---

### (3) 消防條例

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於1998年9月1日實施、隨後於2008年10月28日修訂並於2009年5月1日實施《中華人民共和國消防法》（「消防法」），以及公安部於2001年11月14日頒佈並於2002年5月1日實施的《消防安全規定》，酒店被列為消防安全重點單位之一，酒店等公眾聚集場所開始營運業務前，應透過當地公安消防部門的消防安全檢查。