

---

## 監管概覽

---

下文載列有關本公司業務及營運的中國法律法規概要，包括設立有關房地產企業、收購土地使用權、房地產開發、銷售／預售商品房及環保等方面的法律法規。

### 設立房地產開發企業

#### 一般規定

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》（「**城市房地產管理法**」）（於一九九四年七月五日頒佈、於二零零七年八月三十日修改及於二零零九年八月二十七日修訂），房地產開發企業是指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》（「**開發條例**」）（國務院於一九九八年七月二十日頒佈和實施及於二零一一年一月八日修訂），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：(i)註冊資本應在人民幣1百萬元或以上，(ii)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。

#### 外商投資於房地產開發

根據商務部及國家發改委於二零一五年三月十日頒佈並於二零一五年四月十日施行的《外商投資產業指導目錄》（「**目錄**」），高爾夫球場、別墅的建設屬於禁止外商投資產業目錄；而任何其他房地產開發屬於允許外商投資產業目錄。根據商務部及國家發改委於二零一七年六月二十八日頒佈及於二零一七年七月二十八日施行的經修訂目錄，房地產開發不屬於獲得外商投資的禁止清單，且高爾夫球場、別墅建設的限制措施同樣適用於國內外投資。

於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》，其中規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在中國設立的分支、代表機構可購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額

---

## 監管概覽

---

超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請換發正式的外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權轉讓和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交承諾履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函，並應提交《國有土地使用證》，建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機關出具的納稅證明材料：倘收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業的中方股權，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金。

二零一五年八月十九日，住建部、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布《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》(「通知」)，修訂《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》中所述有關外商投資房地產企業以及海外機構及個人購買物業的若干政策，具體如下，外商投資房地產企業的註冊資本要求，按照一九八七年二月十七日頒佈及生效的《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行；取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「23號文」)，其中規定，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。

於二零一五年十一月六日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化外商投資房地產企業管理工作。根據有關通知，地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規和有關規定批准外商投資房地產企業的設立和變更，並在商務部外商投資綜合管理信息系統中填報房地產項目相關信息。此外，取消商務部網站備案公示程序。再者，商務部每季度將對外商投資房地產企業進行一次隨機抽查。

---

## 監管概覽

---

### 房地產開發商資質

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須根據資產、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。

根據於二零零零年三月二十九日頒佈並於二零一五年五月四日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》（「77號文」），從事房地產開發的企業須按照本規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發業務。

從事房地產開發的企業按照財務狀況、房地產開發業務經驗、工程質量僱用的專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。

根據77號文，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和管理業務，不得越級承擔任務。

### 房地產開發的土地使用權

中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依據土地位置確定。城鎮所有土地均為國有，法律規定屬於國家所有的農村和城市郊區的土地，屬於國家所有。按照法律，國家有權為公眾利益取回土地所有權或土地使用權，但國家應當給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種方法包括地方土地管理機關的土地出讓，以及已獲得土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

---

## 監管概覽

---

### 土地出讓

#### 國家法規

於一九八八年四月，全國人民代表大會（「全國人大」）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。於一九八八年十二月，全國人大常務委員會修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於一九九零年五月，國務院頒佈《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》。此等規例（統稱《城鎮土地條例》）規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。

於根據合同條款全數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用證。根據二零零七年三月十六日頒佈及二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

#### 土地出讓方式

根據中國法律和國務院的規定，除透過劃撥取得土地使用權外，供房地產開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即協議或競價程序（即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌）。

截至二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中華人民共和國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（截至二零零七年九月二十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「土地出讓規定」）及於二零零七年十一月一日生效）所規限。土地出讓規定明確規定工業、商業、旅遊、娛樂

---

## 監管概覽

---

或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。土地出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。

於二零一一年五月十一日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見規定改善以招拍掛方式的土地供應政策，以及加強管控房地產市場中土地轉讓政策的積極角色。

於二零零三年六月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》（「二零零三年規定」），規管在同一地塊僅有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下以協議方式出讓土地使用權。

根據國土資源部於二零零三年九月四日實施的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自頒佈日起，豪華商品房用地須受嚴格監控，且停辦興建別墅的土地使用權申請。根據國土資源部及國家發改委於二零一二年五月頒佈的《關於印發〈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》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城鎮7公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，容積率不低於1.0。

### 由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同取得土地使用權。

就房地產開發項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前完成的開發投資總額不應低於25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的受讓人。如實施城市規劃進行舊城改造，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

---

## 監管概覽

---

### 房地產項目開發

#### 房地產開發項目動工

根據《城市房地產管理法》，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產開發，該土地必須按照出讓合同列明的土地用途及施工期限開發。倘該項開發項目在出讓合同約定動工日期後一年仍未動工，可被徵收相等於有關土地出讓金20%以下的土地閒置費。倘該開發項目在約定的動工日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被沒收而毋須賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或動工開發前必需進行的前期工程所致。

根據《閒置土地處置辦法》（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一日修訂），在下列任何情形，土地將被認定為閒置土地：

- 土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有建設用地；或
- 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

倘延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權人協商，選擇根據《閒置土地處置辦法》的方式處置。

#### 房地產項目規劃

根據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》，房地產開發商須向城市規劃機關申請《建設用地規劃許可證》。取得《建設用地規劃許可證》後，房地產開發商須按照相關規劃及設計規定進行一切必要規劃及設計工程。為符合於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零一五年四月十五日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，房地產項目須向城市規劃機關呈交規劃及設計建議書，並須取得城市規劃機關發出的《建設工程規劃許可證》。



---

## 監管概覽

---

### 建築工程施工許可證

房地產開發商須根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈及於二零零一年七月四日修訂，並由住建部於二零一四年六月二十五日進一步修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設機關申請建築工程施工許可證。

### 房地產項目的竣工驗收

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及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》、建設部於二零零零年四月四日頒佈及於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住建部於二零一三年十二月二日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

### 房地產項目的保險

中國法律、法規及政府規則並無全國性的強制規定規定房地產開發商為其房地產項目購買保險。根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈、於一九九八年三月一日生效後及於二零一一年四月二十二日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。在建設部於二零零三年五月二十三日發出的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

### 房地產交易

#### 商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》（「銷售辦法」），商品房銷售可包括物業完工前及完工後的銷售。

---

## 監管概覽

---

### 商品房預售

任何商品房預售必須根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並先後於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「預售辦法」）規定進行。

預售辦法規定，任何商品房預售均須辦理特定手續。倘房地產開發商擬進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。

根據預售辦法及城市房地產管理法，商品房預售所得款項僅可用作支付相關項目的房地產開發成本。

### 商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述先決條件的情況下，方可進行竣工後銷售：(1)擬銷售已完工樓宇的房地產開發企業須持有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；(2)該企業已取得土地使用證或其他土地使用批文；(3)該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(4)該商品房已完工並經驗收合格；(5)已妥善解決原居民的搬遷；(6)供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及(7)已完成物業管理計劃。

國家發改委於二零一一年三月十六日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於二零一一年五月一日起生效。根據該等規定，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在冷卻房地產市場，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決定，包括（但不限於）(i)購房限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第三或以上住房購置按揭；及(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。



---

## 監管概覽

---

### 物業抵押

中國的房地產抵押主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合約後，抵押各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原物業所有權證上加入「他項權」，並向承押人發出《房屋他項權證》。倘就預售或在建商品房作抵押，登記部門須在抵押合約記錄有關詳情。倘房地產的建設在抵押期間完工，有關訂約方在領取房地產權屬證書後，須重新辦理房地產抵押登記。

### 物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及其上興建的樓宇或房屋。於二零一零年十二月一日，住建部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》（「**新租賃辦法**」）（於二零一一年二月一日生效），並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後三十日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被處以人民幣10,000元以下罰款。根據《城市房地產管理法》，房屋所有權人將劃撥土地或以劃撥方式取得土地使用權的土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含的土地收益上繳國家。

根據全國人大於一九九九年三月十五日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的年期不得超過20年。

### 房地產登記

國務院於二零一四年十一月二十四日頒佈及於二零一五年三月一日生效的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於二零一六年一月一日頒佈的《不動產登記暫行條例實施細則》規定（其中包括）國家實行不動產統一登記制度。不動產登記遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

---

## 監管概覽

---

### 房地產融資

#### 貸款予房地產開發企業

於二零零四年八月三十日，中國銀監會發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用證、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不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行貸款僅可授予申請貸款的房地產開發商，且應要求其房地產開發項目的投資總額至少35%以自有資金撥付。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 禁止向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，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；
- 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或延長貸款期限；
- 對土地已閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定對有土地閒置、更改土地用途和性質、拖延開工完工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，禁止對其發放新開發項目貸款和信貸展期。

#### 信託融資

中國銀監會於二零零七年一月二十三日頒佈的《信託公司管理辦法》於二零零七年三月一日開始生效。就這些辦法而言，「信託融資公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和本辦法設立主要經營信託業務的任何金融機構。

---

## 監管概覽

---

自二零零八年十月至二零一零年十一月，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，包括中國銀監會於二零零八年十月二十八日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，嚴禁信託融資公司(不論形式上或性質上)，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房地產項目發放信託貸款；及向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住房，該項35%的標準更改為20%，國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定其他物業項目則更改為30%)的房地產開發商發放信託貸款。

### 個人住房貸款

國務院於二零一零年四月十七日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定(其中包括)，(i)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員(包括債務人、其配偶及未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不得低於50%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，對房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

中國人民銀行、住建部及銀監會於二零一五年三月三十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》規定，對擁有一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不低於40%，具體首付款比例和貸款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合理確定。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%；對擁有一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%。

---

## 監管概覽

---

中國人民銀行及銀監會於二零一五年九月二十四日頒佈的《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，在不實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為不低於25%。中國人民銀行、銀監會各派出機構應指導各省級市場利率定價自律機制結合當地實際情況自主確定轄內商業性個人住房貸款的最低首付款比例。

中國人民銀行及銀監會於二零一六年二月一日頒佈的《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，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；對擁有一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%。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，及銀行業金融機構應結合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首付款比例要求以及本機構商業性個人住房貸款投放政策、風險防控等因素，並根據借款人的信用狀況、還款能力等合理確定具體首付款比例和利率水平。

財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈並於二零一六年五月一日生效的《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》規定，經國務院批准，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據通知附件，在中華人民共和國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人，為增值稅（「增值稅」）納稅人，應當按照《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》繳納增值稅，不繳納營業稅。房地產銷售及二手房交易應採納該通知。

---

## 監管概覽

---

### 環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括《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》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准房地產開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於房地產開發項目完工後，有關環境部門亦將在物業交付至購買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。

### 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《中華人民共和國國防法》，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、管理人民防空工程並獲得收益，但人民防空工程的使用不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程的設計、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》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

### 房價穩定措施

財政部及國家稅務總局於二零一五年三月三十日頒佈並於二零一五年三月三十一日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》規定，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上（含兩年）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；個人將購買兩年以上（含兩年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。



---

## 監管概覽

---

於二零一六年二月十七日頒佈並於二零一六年二月二十二日生效的《財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》規定：(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；及(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。同時，該通知列明個人將購買不足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。此外，該通知強調北京市、上海市、廣州市、深圳市當時不適用若干營業稅優惠政策。

根據《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》(由國土資源部及住房和城鄉建設部於二零一七年四月一日頒佈及施行)，住房供求矛盾突出、房價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地特別是普通商品住房用地供應規模，去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。各地要建立購地資金審查制度，確保房地產開發企業使用合規自有資金購地。

### 物業管理企業

根據《物業管理條例》(於二零零三年九月一日施行，並於二零零七年八月二十六日及二零一六年二月六日修訂)中的相關條文，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》(於二零零四年五月一日施行，並於二零零七年十一月二十六日及二零一五年五月四日修訂)的有關條文，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持相關文件向工商註冊所在地的直轄市、設區的市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批和法律部門應根據企業的實際條件審核和發放相應等級的資質證書。



---

## 監管概覽

---

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質等級應根據其僱用的專業人員、提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三級。新設立的物業服務企業應核定為最低等級，暫定期為一年。根據《關於執行〈物業管理企業資質管理辦法〉有關問題的覆函》，如果新設立的物業服務企業未能於一年內提供物業服務，則其資質失效；否則，物業服務企業可申請核定三級及三級以上資質。

根據《外商投資產業指導目錄》(2015年修訂)及《外商投資產業指導目錄》(2017年修訂)，物業管理服務不屬於外商投資受限制或遭禁止的類別。

根據《中華人民共和國物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且這些業主擁有的專有面積應超過總建築總面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘住建部門已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。

### 外匯

中國規管外匯的主要法規為國務院頒佈並於二零零八年八月五日最後修訂的《外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)。根據外匯管理條例，人民幣可就經常項目的付款(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)進行自由兌換，惟除非事先取得國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)批准，否則不可就資本項目(如直接投資、貸款、將投資和證券投資資金調離中國)自由兌換。外資企業獲准透過獲授權可進行外匯業務的銀行，從其外匯賬戶匯出外幣利潤或股息或將人民幣兌換成外幣。

根據國家外匯管理局頒佈並於二零一四年七月四日施行的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，(a)境內居民(「**境內居民**」)為進行投融資而直接成立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)，其須向國家外匯管理局地方支部登記後，方可向該境外特殊目的公司以資產或股權出資；及(b)該境內居民在初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名

---

## 監管概覽

---

稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到國家外匯管理局地方支部辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未能遵照登記程序可能會被罰款。

根據於二零一五年二月十三日頒佈並於二零一五年六月一日施行的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「13號文」），銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

### 稅項

#### 企業所得稅

根據於二零零七年三月十六日頒佈及於二零一七年二月二十四日最後修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），以及於二零零七年十二月六日頒佈及於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，居民及非居民企業的稅率均為25%。此外，居民企業（是指依法在中國境內成立，或者依照外國（地區）法律成立但實際管理機構在中國境內的企業）應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅。

#### 增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈以及於二零一六年二月六日最後修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施條例，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當繳納增值稅。

---

## 監管概覽

---

根據於二零一六年三月三十一日頒佈及於二零一六年五月一日生效的《國家稅務總局關於發佈〈房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法〉的公告》，銷售自行開發房地產專案的房地產開發企業須支付增值稅。

### 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及於二零一一年一月八日最後修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日發佈的實施規則，土地增值稅按照轉讓土地使用權、地上的建築物及其附著物所取得的增值額及減除扣除項目後繳付。

### 勞工保護

根據分別於一九九五年一月一日(二零零九年八月二十七日修訂)及二零零八年一月一日(二零一二年十二月二十八日修訂)生效的《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位和職工建立勞工關係時，應當簽訂勞動合同。

根據於二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日施行的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險計劃和失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療和失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險計劃，由用人單位繳納工傷保險及生育保險費，職工不繳納工傷保險及生育保險費。用人單位應當遵照《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。此外，用人單位應當自行申報、按時足額繳納社會保險費。根據於一九九九年四月三日頒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》，單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位亦應當按時、足額為本單位職工繳存住房公積金。

---

## 監管概覽

---

### 中國併購

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）及國家外匯管理局於二零零六年八月八日頒佈，商務部隨後於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），規定了屬於外國投資者收購境內企業的情況。

於二零一六年十月八日，商務部頒佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「第3號文」），並於同日生效及於二零一七年七月三十日修訂。根據第3號文，倘非外商投資企業由於收購、合併綜合或其他方式而變為外商投資企業，須遵守辦法規定的備案，其應根據辦法辦理設立備案手續並提出備案申請。