

監管概覽

本節概述了影響我們業務和經營行業的最重要的中國法律法規。

有關成立房地產企業的法規

成立房地產開發企業

根據中華人民共和國全國人大常委會（「全國人大常委會」）頒佈的於1995年1月1日生效並分別於2007年8月30日和2009年8月27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》」），房地產開發商被定義為以牟利為目的從事房地產開發和銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈與實施並於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》」），成立房地產開發企業應符合有關法律和行政法規的企業設立條件，此外還要滿足下列要求：1)註冊資本應達到人民幣100萬元或以上；及2)有四名或以上專職專業房地產／施工技術人員，以及兩名或以上專職會計人員，每個人應持有相關資格證書。

然而，國務院於2009年5月25日頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將社會福利住房與普通商品住宅的最低資本要求從35%下調到20%，並對其他房地產項目的最低資本金要求降低到30%。國務院於2015年9月9日頒佈《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》，將社會福利住房與普通商品住宅的最低資本要求保持在20%，而對其他房地產項目的最低資本金要求從30%減少到25%。

外商投資房地產企業

2017年6月28日，中華人民共和國商務部（「商務部」）和中華人民共和國國家發展和改革委員會（「國家發改委」）頒佈《外商投資產業指導目錄（2017年修訂）》（或2017目錄），並於2017年7月28日生效。2017目錄重新分類了鼓勵項目，並遵守類別所有權限制和外國投資准入負面清單，並採取統一的限制措施。此外，2017目錄刪除了11個項目，因為這些項目對外國和國內投資都適用同樣的限制，包括（例如）大型主題公園的建造和運作以及別墅和高爾夫球場的建設。

2006年7月11日，中華人民共和國建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行（「央行」）、國家工商行政管理總局（「工商總局」）以及國家外匯管理局（「外管局」）聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「《意見》」），其中規定(i)已設立外商投資企業的外

監管概覽

國組織和個人在中國可以投資和購買非自用房地產；而在中國建立的外國組織分支機構有資格以彼等的名字購買符合自己實際使用需求的商品房；(ii)外商投資的投資總額超過或等於10百萬美元的房地產企業，其註冊資本應不低於總投資的50%；(iii)外商投資房地產企業可申請續簽官方的外商投資企業批文和營業執照(經營期限一年)，前提是彼等要還清全部土地出讓金並取得國有土地使用權證；(iv)就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國內房地產企業，須由商務主管部門和其他部門嚴格按照有關法律法規及政策的規定進行審批。

2015年8月19日，中華人民共和國住房和城鄉建設部(「住房和城鄉建設部」)、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及外管局聯合頒佈《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》」)。根據通知，外商投資房地產企業的註冊資本佔投資總額的比率應遵守《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》，其中外商投資房地產公司必須完全繳清註冊資本才能申請國內或國外貸款或結算外匯貸款，這一規定已被取消。

2008年6月18日，商務部頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「23號文」)，並已於2008年7月1日生效。根據23號文，登記須經商務部省級分部進行初步審查，然後提交商務部辦理登記。

2015年11月6日，商務部和外管局聯合發佈《商務部、外匯局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的行政程序。根據《通知》，地方有關部門應當按照外商投資的法律法規，批准外商投資房地產企業的成立和變更，並提供商務部外商投資信息系統中的房地產項目信息。

2016年10月8日，商務部發佈《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「3號文」)，於同一天生效，並在2017年7月30日修訂。根據3號文，非外商投資企業因收購、兼併或其他方式合併而變更為外商投資企業，須按《辦法》的規定備案，並應完成成立備案手續，才能按照《辦法》提交成立申請。

監管概覽

房地產開發商資質

房地產企業資質的分類

根據《開發條例》，房地產開發商應當自取得營業執照之日起30日內，向登記主管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商的資產、專業人員和行業業績，對房地產開發商的資質分類申請進行審查。房地產企業應當按照批准的資格從事房地產開發項目。

根據中國建設部於2000年3月29日頒佈並於2015年5月4日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發商應當申請資格登記。未取得房地產開發資質分類證書的企業不得從事房地產開發和銷售活動。

根據《資質管理規定》，房地產企業資質分為四類：1類、2類、3類和4類。不同類別的資質，應由有關主管部門審批。1級資質須經中央政府直屬的相關省、自治區或直轄市政府的建設機構進行初步審查，然後提交國務院建設主管部門進行最終審批。對擁有1級資質的企業沒有建設規模限制。2級或更低級別開發商的審批程序，應由中央政府直屬的相關省、自治區或直轄市人民政府下的建設機構進行鑒定，擁有2級或更低資質的企業所開發每個項目的總樓面面積不得超過250,000平方米。通過資質考核的開發商將獲得由資質鑒定機構發放的相關等級的資質證書。對於新成立的房地產開發商，在向房地產開發主管部門報告成立後，後者應當在30天內向合格開發商核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自發證之日起有效期為1年，房地產開發主管部門可根據企業實際情況，將有效期延長至不超過2年。房地產開發單位應當在房地產開發資質證書期滿前1個月內，申請房地產開發資質等級。

有關土地與房地產項目開發的法規

土地出讓

1988年4月12日，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了《中華人民共和國憲法》修正案。該修正案允許將土地使用權轉讓，以便為土地使用和土地使用權轉讓的法律制度改革作準備。1988年12月29日，全國人大常委會還修訂了《中華人民共和國土地管理法》，允許土地使用權轉讓。

監管概覽

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》」)，國家實行城鎮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，國家將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者。土地使用者可以將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《出讓和轉讓暫行條例》和《城市房地產法》，土地使用權出讓應當由市、縣人民政府土地管理部門與土地使用者簽訂出讓合同，土地使用者必須按照出讓合同約定支付土地出讓金，土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，向土地管理部門辦理登記、領取土地使用證，取得土地使用權。根據《開發條例》的規定，除中國法律和國務院規定可以採用劃撥方式取得的土地所有權外，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得。

根據中華人民共和國國土資源部(「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》(該規定於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》(「《土地出讓規定》」)，並於2007年11月1日生效)，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以競價方式出讓。《土地出讓規定》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。

2011年5月11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》，規定了通過公開招標、拍賣及掛牌出讓改善土地供應政策，加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用。

2003年6月11日，國土資源部頒佈了《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，如果只有一方有意使用土地，則可以通過協議的方式分配土地使用權(但商業、旅遊業、娛樂及商品房開發用途的經營性土地除外)。如果兩方或兩方以上有權分配土地使用權，應採取招標、拍賣或掛牌出讓的方式授予土地使用權。

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，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批別墅用地。根據國土資源部和國家發改委於2012年5月23日聯合發佈的《關於印發〈限制用地項目目錄(2012

監管概覽

年本)》和《禁止用地項目目錄(2012年本)》的通知》，住宅項目出讓面積不得超過(i)小城市和建制鎮7公頃，(ii)中等城市14公頃，或(iii)大城市20公頃，容積率不得低於1.0。

國土資源部、財政部(「財政部」)、中國人民銀行和中國銀監會於2018年1月3日頒佈的《土地儲備管理辦法》界定了「土地儲備」的含義，並規定土地儲備的規劃、標準、開發、管理和保護、供應和資本支出的行政、監管和實施程序。

房地產項目開發

房地產項目動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、於2012年6月1日修訂並於2012年7月1日起實施的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情況下，土地將被認定為閒置土地：

- (i) 於土地使用權出讓合同或劃撥決定書指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有閒置土地；或
- (ii) 已動工開發及建設但該有關開發及建設的面積佔擬動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔投資總額不足25%且未經批准暫停開發建設連續一年或以上的國有閒置土地。

若延遲動工開發是由於政府部門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土地使用權持有人協商，根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方式。

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最多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。

房地產項目的規劃

根據建設部於1992年12月頒佈並於2011年1月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發企業應當向城市規劃部門申請建設用地規劃許可證。全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日修訂《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，凡

監管概覽

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。

根據住房和城鄉建設部於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。

根據國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》、住房和城鄉建設部於2000年4月7日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》和住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈並實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，於項目竣工後，房地產開發企業必須進行檢驗，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。

房地產轉讓及出售的法規

商品房銷售

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》」)，商品房的預售須特定程序所限。房地產開發商若打算提前銷售商品房，須向房地產主管部門申領預售許可證。根據《預售管理辦法》和《城市房地產法》，商品房預售所得款項僅可用作相關項目的物業開發資金。

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)房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；(ii)企業須取得土地使用權證或者

監管概覽

使用土地的其他批准文件；(iii)企業須取得建設工程規劃許可證和施工許可證；(iv)房屋已通過竣工驗收；(v)拆遷安置已經落實；(vi)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；及(vii)物業管理方案已經落實。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。

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：

- (i) 增加保障性住房和普通商品住房有效供給。
- (ii) 合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求。
- (iii) 加強風險防範和市場監管。
- (iv) 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：

- (i) 各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責。
- (ii) 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。

國家發改委於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物業開發項目要在規定時間內一次性公開全部可供出售的商品房。此外，對已

監管概覽

銷售的房產，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)：

- (i) 堅決抑制投機投資性購房。對擁有1套或以上住房，且無法連續提供一年或更長期限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。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；
- (ii) 增加普通商品住房及用地供應。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。

2015年9月24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》，規定在已取消或未實施「限購措施」的城市，將住戶購買第一套普通住宅物業的個人住房商業貸款的最低首付比例調整為25%。

根據中國人民銀行、住房和城鄉建設部和中國銀監會於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》(統稱為「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%，具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用記錄和財務狀況等確定。

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，個人將購買不足2年的住房對

監管概覽

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。

2016年2月1日，中國人民銀行及銀監會聯合印發《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%（低於早前規定的不低於40%）。

2016年2月17日，財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部聯合頒佈了《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》，於2016年2月22日實施。根據該通知，營業稅政策如下：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。

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》，以及建設部於1997年5月9日頒佈及於1997年6月1日生效並於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作抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同。

房屋租賃

根據於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日實施的《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。個人逾期不改正的，處以一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以一千元以上一萬元以下罰款。

監管概覽

新物權法

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」），於2007年10月1日生效。

新物權法中有多項加強對業主權利保障的條款：(i)新物權法第89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81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。此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。

不動產登記

國務院於2014年11月24日頒佈並於2015年3月1日施行的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於2016年1月1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，不動產登記應遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

房地產融資法規

房地產開發及購地融資

根據銀監會於2004年8月30日頒佈的《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%。

於2008年7月29日，中國人民銀行及銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。銀行須對用地集約型項目優先提供財務支持，如廉租房、經濟適用房、限價房和總建築面積90平方米以下中小套型普通商品房的開發。銀行禁止向房地產開發商放貸用於支付土地出讓金。通知強調須加強對若干項目的政策要求及貸款管理，包括：

- (i) 建設項目貸款管理。銀行禁止向(i)不符合相關規劃和控制要求的項目；(ii)違法用地項目；及(iii)列入禁止用地項目目錄的項目貸款。凡已發放貸款，則應在採取必

監管概覽

要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入限制用地項目目錄的項目，金融機構應審慎發放貸款。

(ii) 審核市政基礎設施和工業用地項目貸款。

(iii) 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者，銀行不得發放貸款。

(iv) 商用物業開發項目的信貸管理。

凡就土地儲備貸款採取抵押方式者，應獲取土地使用權證。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兩年；對相關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、投資不足四分之一或尚未施工的企業，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。

於2007年3月1日，由中國銀監會頒佈的《信託公司管理辦法》於2007年1月23日生效。就該辦法而言，「信託融資公司」指根據中國《公司法》及上述辦法成立的任何金融機構，其主要從事信託業務。

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會發佈幾項有關信託融資公司從事房地產業務的監管通知，包括中國銀監會於2008年10月28日頒佈並於同日生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，根據該通知，嚴禁信託融資公司向未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的房地產項目提供形式或性質的信託貸款；嚴禁向自有資金佔開發項目投資總額35%以下的房地產開發商發放貸款(35%的規定後經國務院於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知》修訂為：保障性住房和普通商品住房項目的比例為20%，其他房地產開發項目的比例為30%)。

建設安全法規

根據相關的建設安全法律法規，包括由全國人大常委會於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

監管概覽

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有系統地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。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。

消防管理法規

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈、於1998年9月1日實施並於2008年10月28日修訂、於2009年5月1日實施的《中華人民共和國消防法》，建設項目消防設施的設計及施工應符合國家工程建設消防技術標準。

根據中華人民共和國公安部於2009年4月30日頒佈、於2009年5月1日實施及於2012年7月17日修訂、於2012年11月1日實施的《建設工程消防監督管理規定》，該規定適用於新建、擴建、改建(含室內外裝修、建築保溫、用途變更)等建設項目的消防監督管理。本規定亦規定了消防設施檢查與驗收的程序及標準。

人民防空物業法規

根據全國人大於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》，國防資產規國家所有。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》(民防法)，人民防空是國防的組成部分。民防法鼓勵公眾投資建設人民防空物業，人民防空投資者平時允許使用(包括租賃)和管理民防物業並獲取所產生的收益，但使用時不得影響其防空效能。人民防空物業的設計、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》，規定了人民防空物業的使用、管理及維護辦法。

環保法規

中國規範房地產開發環境要求的法律法規包括《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

監管概覽

護管理條例》(2017年修訂)及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律法規，在相關部門批准動工建設物業開發項目前，開發商須視項目的環境影響提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表。此外，在物業開發竣工後，相關環境部門亦將對物業進行驗收，以確保物業在交付買家之前遵循適用的環境標準及法規。

稅收條例

所得稅

根據全國人大2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)，對於外國投資和外國企業在中國境內和中國企業內設立機構或場所的，將適用25%的統一所得稅稅率。根據《企業所得稅法》，在中國境外設立但「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，將統一按照其全球收入的25%徵收企業所得稅。

此外，根據《企業所得稅法》和國務院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》，對於外商投資企業可支付給其非中國企業投資人的任何股息，都將適用預提稅稅率10%。另外，根據2006年8月21日簽署的《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》(在香港適用於2007年4月1日或之後開始的任意一個評估年所取得的收入，在中國大陸適用於2007年1月1日或之後開始的任意一個評估年所取得的收入)，對於一家在香港成立的公司從內地附屬公司獲得的股息，如果在派息時持有各個此類內地附屬公司至少25%的股權，則對有關股息徵收的預提稅稅率為5%，或者如果持有該附屬公司不到25%的股權，則為10%。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知》，中國企業的股息收取人必須滿足某些要求才能取得稅收協定規定的優惠所得稅率。其中一個要求是納稅人必須是相關股息的「受益所有人」。獲中國企業派息的公司收取人要享受稅收協定的優惠稅收待遇，必須在取得股息前連續12個月以內任何時候均直接擁有該中國企業的一定股本比例。此外，國家稅務總局2009年10月27日頒佈的《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》或601通知將「受益所有人」的範圍縮小至個人、企業或其他「一般從事實質性的經營活動」的組織，並加入了許多不利於對申請人「受益所有人」身份認定的因素。2015年8月27日，國家稅務總局發

監管概覽

佈了「國家稅務總局關於發佈《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》的公告」(2015年11月1日生效)，適用於在中國承擔納稅義務的非居民納稅人享受稅收協定待遇的條件。根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》，非居民納稅人自行申報的，應當自行判斷能否享受協定待遇，並提交辦法第七條規定的相關報告表和資料。此外，各級稅務機關應當通過加強對非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定和國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

增值稅

根據1993年12月13日頒佈並於2017年11月19日最後一次修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施細則，所有在中華人民共和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實體和個人，必須繳納增值稅。

根據國家稅務總局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》，房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目須繳納增值稅。

土地增值稅

依照1993年12月13日頒佈、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》」)和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》」)規定，對轉讓土地使用權、地上的建築物及其附著物所取得的收入，按扣除應扣項目後的增值額繳納土地增值稅。

契稅

根據國務院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》，在中華人民共和國境內轉移土地、房屋權屬的受讓人，無論是個人還是單位，應當繳納契稅。契稅稅率為3%到5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市政府在前述幅度內確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

監管概覽

城鎮土地使用稅

根據國務院1988年9月27日頒佈、1988年11月1日實施並於2013年12月7日最後一次修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅根據相關土地的面積進行徵收。

房產稅

根據國務院1986年9月15日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》以及中華人民共和國國務院令2008第546號，對於在中華人民共和國境內的企業，無論是國內企業還是外商投資企業，都按自有房產價值的1.2%或房產租金收入的12%繳納房產稅。

印花稅

根據國務院1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施和2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，對於房地產轉讓單據，包括房地產所有權轉讓單據，印花稅率為所載金額的0.05%；對於與權利有關的許可和證照，包括房屋產權證和土地使用權證，按件貼花人民幣5元。

城市維護建設稅和教育費附加

2010年10月18日，國務院發佈了《國務院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》，自2010年12月1日起生效，以繼續向外商投資企業、外國企業及外籍人員徵收附加稅。與內資企業適用稅率相似，外商投資企業、外國企業及外籍人員適用城市維護建設稅稅率如下：納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、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、外國企業及外籍人員適用教育費附加統一為3%。

關於外匯登記及外匯兌換的法規

外匯兌換

根據於1996年1月29日頒佈並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局及其他相關中國政府部門頒佈的多項法規，就經常賬戶

監管概覽

項目(例如貿易相關收支、以及支付利息及股息)而言，人民幣可兌換為其他貨幣。就資本賬戶項目(例如直接股本投資、貸款及撤資)而言，兌換人民幣為其他貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外，須經國家外匯管理局或其地方分局事先批准。與中國境內進行的交易有關的款項須以人民幣支付。除另獲批准，否則中國公司須退回自海外收取的外匯或將有關款項存放於海外。外商投資企業可將外匯存放於指定外匯銀行的經常賬戶內，惟不得超過外匯管理局或地方分局所設定的上限。根據中國相關規定及法規，經常賬戶下的外匯所得款項可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構。就資本賬戶下的外匯所得款項而言，則須經國家外匯管理局批准後才可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構，惟倘根據中國相關規定及法規毋須取得有關批准則除外。

於2014年7月4日頒佈並於同日施行的《國家外匯管理局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》(「37號文」)規定，境內居民在境外設立或控制在中國作出返程投資的特殊目的公司，須向當地外匯局辦理外匯登記。如境內法人或自然人居民未能按照規定完成與離岸投資有關的外匯登記，通過返程投資而成立的外商獨資企業則被禁止支付海外利潤、達成協議、轉讓股份、削減資本、提前撤銷投資、股東貸款的本金和利息及其他資金(包括利用海外支付的利潤於境內再投資、增加資本等)。

根據於2015年2月13日頒佈並自2015年6月1日起生效的《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」)，上述登記由已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行直接辦理，外匯局應通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

關於勞動及社會保障的法規

中國政府於2007年6月29日頒佈了《中華人民共和國勞動合同法》，自2008年1月1日起生效，並於2012年12月28日修訂且於2013年7月1日起生效。根據《中華人民共和國勞動合同法》與於1995年1月1日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國勞動法》，(i)用人單位必須與全職員工簽立書面勞動合同，(ii)禁止用人單位強迫員工加班，除非其向員工自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低於當地最低工資標準，及(iv)用人單位應當建立工作安全及

監管概覽

衛生系統，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根據社會保障相關法律法規，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、工商和生育保險）及住房公積金。

根據全國人大常委會於2010年10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》（「新社會保險法」）、國務院於1999年1月22日頒佈及實施的《社會保險費徵繳暫行條例》、前勞工局於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、2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》以及各省市的養老保險、醫療保險及失業保險規例，僱主須為僱員支付養老保險金、基本醫療保險基金、失業保險基金、工傷保險基金、生育保險基金及住房基金。於新社會保險法生效後，如僱主未能及時或全額支付社會保險費，即會被代理收款機構勒令於指定限期內支付或補付有關費用，且自到期日起每日須支付未付金額0.05%的延誤罰款；如該僱主於指定限期內仍未能支付有關費用，則可能須向相關行政部門支付未付金額1到3倍的罰款。