

中國監管概覽

A. 有關外商投資房地產企業的條例

根據國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》，及國家發改委及商務部於2018年6月28日聯合發佈並於2018年7月28日執行的外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2018年版）（「2018年負面清單」），與房地產開發相關的外商投資屬於外商投資獲許可的行業類別。2018年負面清單列舉了與外商投資有關的受限制行業及受禁止行業，未列入2018年負面清單的該等行業（如房地產開發行業）將根據平等對待國內外投資的原則進行管理。

根據《全國人民代表大會常務委員會關於修改〈中華人民共和國外資企業法〉等四部法律的決定》（由全國人大常委會於2016年9月3日頒佈並自2016年10月1日起實施），倘設立外商獨資企業與國家規定的外商投資准入的特別行政措施無關，諸如設立、合併或任何其他之前規定須批准的重大變更等項目均適用於備案管理。

於2007年5月23日生效及於2015年10月28日修訂的《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（商資函[2007]第50號）就外商投資房地產行業的審批、備案及監管作出以下規定：

- (1) 嚴格控制外商在中國房地產行業投資高檔房地產；
- (2) 設立房地產公司前，(i)應先取得土地使用證及房屋所有權證，或(ii)應為取得土地使用權或房屋所有權簽訂合同；
- (3) 現有外商投資企業將業務營運擴展至房地產行業前須取得批准，以及現有外商投資的房地產企業在擴大房地產業務經營規模時，須重新取得批准；
- (4) 嚴格控制以返程投資方式併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批；

中國監管概覽

- (5) 外商投資房地產企業的各方，不得以任何形式保證固定投資回報；
- (6) 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續；及
- (7) 對地方審批部門違規審批設立外商投資房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，及(ii)外匯管理部門對該等企業不予辦理外匯登記等手續。

B. 房地產開發企業的資質

根據國務院最近於2018年3月19日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發經營條例**」)，房地產開發主管部門根據房地產開發企業的資產、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。

根據住房和城鄉建設部發佈並於2015年5月4日最新修訂的《房地產開發企業資質管理規定》，無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。房地產開發企業分為四個級別。第一級資質房地產開發企業所開發的房地產項目規模不受限制，並可於中國任何地方進行房地產開發項目。第二級資質或以下級別的房地產開發企業可進行建築面積小於250,000平方米的項目，而具體業務範圍須由相關省、自治區或直轄市的建設部門確定。任何資質等級的房地產開發企業僅可於認可業務範疇內從事房地產開發及經營，而不得從事無相關資質等級的業務。房地產開發企業的資質實行年檢制度。對於未能滿足原資質條件或有不良業務的企業，應降級或取消其資質證書。房地產開發主管部門應向公眾公佈各房地產開發企業的年檢結果。

C. 房地產開發的土地使用權

根據全國人大常委會於2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》，城市市區的土地屬於國家所有。除由法律規定屬於國家所有的以外，農村和城市郊區的土地屬於農民集體所有；宅基地、自留地和自留山屬於農民集體所有。

中國監管概覽

根據國務院於1990年5月19日頒佈及實施並於2010年7月4日修訂的《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》(「**土地使用權出讓和轉讓暫行條例**」)，依法取得土地使用權的土地使用者，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，合法權益受國家法律保護。

土地使用權出讓是指國家以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。土地使用權出讓應當簽訂出讓合同。土地使用權持有人應根據土地使用權出讓合同及城鎮規劃要求開發、利用及經營土地。於支付所有土地使用權出讓金後，土地使用者應根據條文進行註冊並獲得土地使用證書以及土地使用權。

根據於2007年9月21日經國土資源部修訂的《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、商品住宅等任何其他類別經營性用地應當以招標、拍賣或者掛牌出讓方式出讓。

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**」)，倘開發於出讓合同規定的開始開發日期起計一年到期尚未開始，則可能會徵收少於20%的土地使用權出讓費的土地閒置費。倘開發於兩年到期尚未開始，則土地使用權可能會無償收回，惟不可抗力、政府或政府部門採取的行動或開始開發的必要準備工作導致的延遲則除外。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年5月22日進行最近期修訂及於2012年7月1日實施的《閒置土地處置辦法》，下列情況下土地應被視為閒置土地：

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者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；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。

2008年1月3日頒佈及實施的《國務院關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)規定，倘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。

中國監管概覽

D. 房地產項目的開發

a. 規劃及建設

根據國土資源部於2016年11月25日新近修訂並於2017年1月1日生效的《建設用地審查報批管理辦法》，以劃撥方式提供國有土地使用權的，由市、縣人民政府國土資源行政主管部門向建設單位頒發建設用地批准書。建設項目施工期間，建設單位應當將建設用地批准書公示於施工現場。

根據全國人大常委會於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，在簽訂土地出讓合同後，建設單位應當持建設項目的批准、核准、備案文件和土地出讓合同，向市、縣人民政府城鄉規劃主管部門申請辦理建設用地規劃許可證。在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設的，建設單位或者個人應當向城市、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申請辦理建設工程規劃許可證。

根據全國人大常委會於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》及住房和城鄉建設部頒佈的於2014年10月25日生效的《建築工程施工許可管理辦法》，在中國境內從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾和與其配套的線路、管道、設備的安裝，以及城鎮市政基礎設施工程的施工，建設單位在開工前應當依照國家的相關規定，向工程所在地的縣級以上地方人民政府住房城鄉建設主管部門申請領取施工許可證。

b. 竣工驗收

根據《中華人民共和國建築法》，交付竣工驗收的建築工程，必須符合規定的建築工程質量標準，有完整的工程技術經濟資料和經簽署的工程保修書，並具備國家規定的其他竣工條件。建築工程竣工經驗收合格後，方可交付使用；未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。

中國監管概覽

根據國務院於2000年1月30日頒佈並於2017年10月7日修訂的《建設工程質量管理條例》，建設單位收到建設工程竣工報告後，應當組織設計、施工、工程監理等有關單位進行竣工驗收。建設工程竣工驗收應當具備下列條件：

- (1) 完成建設工程設計和合同約定的各項內容；
- (2) 有完整的技術檔案和施工管理資料；
- (3) 有工程使用的主要建築材料、建築構配件和設備的進場試驗報告；
- (4) 有勘察、設計、施工、工程監理等單位分別簽署的質量合格文件；及
- (5) 有施工單位簽署的工程保修書。

自收到建設工程竣工驗收報告後15日內，施工單位須向建設管理部門或負責登記的其他相關部門提交竣工驗收報告，以及由負責建設工程規劃、公共安全、消防或環保事宜的部門出具的批文或使用許可。

E. 商品房銷售

a. 商品房預售

根據《城市房地產管理法》，預售商品房，房地產開發企業須：

1. 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用證書；
2. 持有建設工程規劃許可證；
3. 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期；及

中國監管概覽

4. 向縣級以上人民政府房產管理部門辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。房地產開發企業應當按照國家有關規定將預售合同報縣級以上人民政府房地產管理部門和土地管理部門登記備案。商品房預售所得款項，必須用於有關的工程建設。

根據《開發經營管理條例》，房地產開發企業預售商品房須持有施工許可證。

根據住房和城鄉建設部於1994年11月15日頒佈並於2004年7月20修訂的《城市商品房預售管理辦法》，房地產開發企業預售商品房應當向房地產管理部門申請預售許可證並取得商品房預售許可證。房地產開發企業應與商品房購買人簽訂預售合同，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及／或縣級以上房地產開發主管部門和負責土地管理工作的部門備案預售合同。

b. 商品房現售

根據住房和城鄉建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房現售，應當符合以下條件：

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. 取得土地使用證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. 有關商品房已通過竣工驗收；
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；及

中國監管概覽

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。

F. 人民防空工程

根據全國人大於1997年3月14日頒佈並經全國人大常委會於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》，國家鼓勵、支持企業，通過多種途徑，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管理，收益歸投資者所有。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。平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。根據國家人民防空辦公室於2001年2月13日頒佈的《人民防空工程質量監督管理暫行辦法》，人民防空工程的建設須接受相關人民防空工程質量監督機構的監督。於2001年11月1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》，當中訂明人民防空工程的使用、管理和維護辦法。

G. 房地產開發企業適用的相關稅項

a. 所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效及近期於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**」），內資及外資企業的企業所得稅稅率一律為25%。

企業所得稅法規定，在中國並未設立經營機構或場所的非中國居民企業股東所得股息及其他源於中國的收入，或已設立經營機構或場所但實質上與該等經營機構或場所不相關的股息或其他源於中國的收入，按20%的標準代扣代繳稅率繳稅。然而，國務院於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施條例》將稅率由20%降至10%。

中國監管概覽

根據於2006年8月21日簽署的《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》，倘香港居民企業直接持有中國居民企業最少25%的資本，則該中國居民企業向該香港居民企業繳納的股息預扣稅率不超過5%。倘受益人為直接持有中國居民企業少於25%股權的香港居民企業，則徵收的稅項應不高於所分派股息的10%。

根據於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》(國稅函[2009]81號)，另一方的財政居民為收取中國居民企業分派股息的企業，必須在接受前連續12個月一直符合規定的直接所有權限額。

b. 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並分別於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，在中國境內從事銷售不動產的所有實體或個人均須繳納增值稅。銷售或租賃房地產及轉讓土地使用權須按11%的稅率繳納增值稅。

根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈、2016年5月1日實施並分別於2017年7月11日及2017年12月25日修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(連同其四個附件)，建築業、房地產業等納稅人不再繳納營業稅，改為繳納增值稅。在中國境內銷售或租賃房地產須按11%的稅率繳納增值稅。房地產開發企業中的一般納稅人，銷售其自行開發的房地產老項目(指建築工程施工許可證註明的合同開工日期在2016年4月30日前的房地產項目)，可以選擇簡易計稅方法按照5%的徵收率計稅。通過預付款銷售自行開發房地產項目的房地產開發企業，在收到預付款時將按照3%的徵收率納稅，以預付增值稅。

根據國家稅務總局於2016年3月31日頒佈，於2016年5月1日實施及於2018年6月15日修訂的《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》，預售所得款項應按以下公式計稅：

$$\text{預付增值稅} = \frac{\text{預售所得款項}}{(1 + \text{適用稅率或徵收率})} \times 3\%$$

倘一般計稅方法適用，則稅率應按11%的適用稅率計算。倘簡易計稅方法適用，則於計算預付增值稅時，使用5%的徵收率計稅。

中國監管概覽

c. 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日實施並於2011年1月8日作出修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，由於土地價值增加，應根據銷售所得款項扣減各指定項目後的餘額繳納土地增值稅。該等扣除項目包括：

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

超出增值稅特定金額的累進稅率計算如下：

增值稅	增值稅稅率(%)
未超過扣除項目金額50%的部分	30
未超過扣除項目金額100%的部分	40
未超過扣除項目金額200%的部分	50
超過扣除項目金額200%的部分	60

倘納稅人建造普通標準住宅，而增值額未超過中國法律允許的扣除項目總額的20%，則可免徵增值稅。

d. 印花稅及契稅

根據於2011年1月8日經國務院最新修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，書立及／或領受應納稅憑證（包括土地使用權或房屋所有權轉讓合同）的任何單位或個人，應當繳納印花稅。納稅人根據應納稅憑證的性質，分別按比例稅率或按件定額計算應納稅額。

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》，在中國轉移土地、房屋權屬的承授人（無論為個人或其他）應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。

中國監管概覽

e. 房產稅及土地使用稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈、於1986年10月1日實施及其後於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，城市、縣城、建制鎮及工礦區房地產擁有人應繳納房產稅。房產稅為房地產原值減標準扣除（介乎房地產原值的10%至30%不等）後所得餘值的1.2%，或租金收入的12%。

根據國務院於2013年12月7日最新修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，在城市、縣城、建制鎮及工礦區範圍內使用土地的單位及個人納稅人應繳納土地使用稅，且土地使用稅以納稅人實際佔用的土地面積為計稅依據，依照規定稅額計算徵收。

H. 勞動、社會保險及住房公積金

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日實施的《中華人民共和國勞動合同法》，確立勞動合同的簽訂、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。

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日生效的《中華人民共和國社會保險法》，中國用人單位須代其勞動者全額繳納基本養老保險、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。根據於1999年4月3日頒佈並實施且其後於2002年3月24日經修訂並實施的《住房公積金管理條例》，用人單位應向當地住房公積金管理中心辦理住房公積金登記手續，為僱員開立住房公積金賬戶並為僱員全數繳付住房公積金。

中國監管概覽

I. 棚戶區改造的有關規定

a. 中國政府鼓勵社會資本參與棚戶區改造的相關政策

根據國務院於2013年7月4日發佈的《國務院關於加快棚戶區改造工作的意見》(國發[2013]25號)，棚戶區改造由政府主導，市場運作，鼓勵民間資本參與。鼓勵和引導民間資本根據保障性安居工程任務安排，通過直接投資、間接投資、參股、委託代建等多種方式參與棚戶區改造。

根據國務院辦公廳於2014年7月21日發佈並施行的《國務院辦公廳關於進一步加強棚戶區改造工作的通知》(國辦發[2014]36號)，通過投資補助、貸款貼息等多種方式，吸引社會資金，參與投資和運營棚戶區改造項目，在市場准入和扶持政策方面對各類投資主體同等對待。

根據國務院於2015年6月25日發佈並施行的《國務院關於進一步做好城鎮棚戶區和城鄉危房改造及配套基礎設施建設有關工作的意見》(國發[2015]37號)，推廣政府與社會資本合作模式，構建多元化棚改實施主體，鼓勵多種所有制企業作為實施主體承接棚改任務。

根據河南省人民政府於2015年12月31日發佈並施行的《河南省人民政府關於進一步加強城鎮棚戶區和城鄉危房改造及配套基礎設施建設的意見》(豫政[2015]88號)，2015至2017年，全省要加大棚戶區改造配套基礎設施建設力度，各省轄市、縣(市)政府要積極鼓勵社會資本參與棚戶區改造。

中國監管概覽

根據許昌市人民政府於2013年5月2日發佈並施行的《許昌市城市規劃區內城中村改造實施細則》，鼓勵、引導開發企業通過改造城中村取得建設用地，有效提高土地利用率。鼓勵房地產開發企業積極參與城中村改造。

b. 棚戶區改造的土地和房屋徵收

根據《中華人民共和國土地管理法》，國家為了公共利益的需要，可以依法對土地實行徵收或者徵用並給予補償。除了本法規定由國務院批准徵收的土地以外，徵收其他土地由省、自治區、直轄市人民政府批准，並報國務院備案。國家徵收土地的，依照法定程序批准後，由縣級以上地方人民政府予以公告並組織實施。

根據國務院於2011年1月21日發佈和施行的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為了由政府依照城鄉規劃法有關規定組織實施的對危房集中、基礎設施落後等地段進行舊城區改建等公共利益的需要，確需徵收房屋的，由市、縣級人民政府作出房屋徵收決定。市、縣級人民政府確定的房屋徵收部門組織實施本行政區域的房屋徵收與補償工作。房屋被依法徵收的，國有土地使用權同時收回。

根據河南省人民政府辦公廳於2016年1月19日發佈並施行的《河南省人民政府辦公廳關於進一步規範房屋徵收與拆遷行為的通知》(豫政辦[2016]5號)，各省轄市、縣(市、區)政府作為房屋徵收與補償責任主體，負責本行政區域的房屋徵收與補償工作。

中國監管概覽

c. 棚戶區改造涉及的補償安置

i. 補償安置的批准與實施

根據國務院於2014年7月29日修訂的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，市、縣人民政府土地行政主管部門根據經批准的徵收土地方案，會同有關部門擬訂徵地補償、安置方案，在被徵收土地所在地的鄉（鎮）、村予以公告，聽取被徵收土地的農村集體經濟組織和農民的意見。徵地補償、安置方案報市、縣人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。

ii. 補償安置的費用

根據《中華人民共和國土地管理法》，徵收土地的，按照被徵收土地的原用途給予補償。徵收耕地的補償費用包括土地補償費、安置補助費以及地上附著物和青苗的補償費。徵收其他土地的土地補償費和安置補助費標準，由省、自治區、直轄市參照徵收耕地的土地補償費和安置補助費的標準規定。

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，作出房屋徵收決定的市、縣級人民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。被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。

d. 棚戶區改造涉及的搬遷與拆除

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，實施房屋徵收應當先補償、後搬遷。作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予補償後，被徵收人應當在補償協議約定或者補償決定確定的搬遷期限內完成搬遷。任何單位和個人不得採取暴力、威脅或者違反規定中斷供水、供熱、供氣、供電和道路通行等非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動。

中國監管概覽

根據中共中央紀委辦公廳和監察部辦公廳於2011年3月17日發佈並施行的《中共中央紀委辦公廳、監察部辦公廳關於加強監督檢查進一步規範徵地拆遷行為的通知》(中紀辦發[2011]8號)，在《土地管理法》等法律法規作出修訂之前，集體土地上房屋拆遷，要參照新頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》的精神執行。

根據《河南省人民政府辦公廳關於進一步規範房屋徵收與拆遷行為的通知》，各省轄市、縣(市、區)政府實施房屋徵拆行為，不得委託企業或以購買服務的形式進行強制拆遷。

J. 委託貸款

根據於2018年1月5日實施的《中國銀監會關於印發商業銀行委託貸款管理辦法的通知》(銀監發[2018]2號)，擁有完全民事權利能力的法人、未註冊成立的組織、個人工商戶或自然人可委託商業銀行發出委託貸款，惟倘委託人為金融資產管理公司或貸款業務運營實體，商業銀行不得接受彼等的委託貸款申請，及／或不得接受來自任何委託人的下列委託貸款資金：

- (1) 其受託管理的其他方資金；
- (2) 銀行貸款資金；
- (3) 各種特定目的之特定資金(惟國務院轄下相關機關規定者除外)；
- (4) 其他債項資金(惟國務院轄下相關機關規定者除外)；
- (5) 來源不明的資金。

倘商業銀行因擁有委託貸款業務而違反相關條例，中國銀監會或其派出機構應責令銀行在一定期限內整改，對銀行採取相關的規管措施及／或視情況對其進行行政處罰。

中國監管概覽

於往績記錄期間，本集團與兩間資產管理公司及兩家商業銀行訂立委託貸款合同。

據中國法律顧問告知，商業銀行委託貸款管理辦法並不適用於本集團於往績記錄期間簽訂的委託貸款合同及本集團不會就此遭到行政處罰。