
監管概覽

下文載列對本公司的業務及營運影響最大的中國法律法規概要。

設立房地產開發企業

設立房地產開發企業

根據於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日生效，並分別於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，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：(i)註冊資本應在人民幣1百萬元或以上；(ii)企業應聘有四名或以上的全職專業房地產／建設技術人員，以及兩名或以上的全職會計人員，彼等各自應持有相關資格證書。

然而，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》已將保障性住房及普通商品房的資本下限規定由35%下調至20%，而就其他房地產項目的資本下限規定比率則下調至30%。根據國務院於二零一五年九月九日頒佈的《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》，保障性住房及普通商品房的最低資本金部分維持於20%，而其他房地產項目的最低資本金部分已由30%調低至25%。

外商投資於房地產開發

於二零一七年六月二十八日，商務部及發改委頒佈《外商投資產業指導目錄》(二零一七年修訂)或二零一七年目錄，其於二零一七年七月二十八日生效並由二零一八年六月二十八日頒佈的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(二零一八年版)》進一步修訂，將房地產開發自外商投資的禁止名單剔除，並將高爾夫球場及別墅建設的統一限制性措施應用至境內外投資。

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、國家工商行政管理總局(「**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遵循商業存在的原則在中國投資及購買非自用房地產；(ii)投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產

監管概覽

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其後取得國有土地使用證後，才可申請換發正式的一年期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。此外，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公司的任何中方股權，外國投資者須於發出營業執照或股權轉讓協議生效日期後三個月內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」)，據此，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，商務部頒佈並於二零零八年七月一日生效的《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，外商投資房地產企業的註冊及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行政程序及改善其管理工作。根據有

監管概覽

關通知，地方各級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任何企業變更，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。

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三十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表現查驗房地產企業的資質等級。房地產企業應根據經驗證的資質等級承擔相應的房地產發展項目。

根據建設部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」)，房地產開發企業應申請註冊其資質。沒有房地產開發的資質等級證書的企業不得從事房地產開發及銷售。根據77號文，各個資質等級的企業應從事指定業務範圍內的房地產開發及管理，不得越級承擔任務。

從事房地產開發的企業按照房地產開發經驗、工程質量、僱用的專業人士及有關房地產質量的意外記錄等分為一、二、三及四等四個資質等級。一級資質企業由省級建設行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二級資質或以下企業的審批辦法由省級建設行政主管部門制定。房地產開發主管部門應當在收到設立備案申請後三十日內向符合條件的新成立企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期為一年。房地產開發主管部門可根據企業實際經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。倘企業自領取《暫定資質證書》之日起一年內無發展項目的，《暫定資質證書》有效期不得延長。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

房地產開發的土地使用權

根據《中華人民共和國憲法》及《中華人民共和國土地管理法》，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。法律規定屬於農民集體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。

土地出讓

國家法規

於一九八八年四月，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（「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。

於根據土地使用權轉讓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權證。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。

監管概覽

土地出讓方式

根據城市房地產管理法，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）。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（於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，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，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公開及公平地進行。

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標、拍賣及掛牌方式的土地供應政策，以及加強土地轉讓政策在房地產市場管控中的積極作用。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈於二零零三年八月一日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》，據此，倘只有一方有意使用土地，則土地使用權（不包括用作商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業的經營性用地）可透過協議方式出讓。倘有兩名或以上人士對出讓的土地使用權提出意向，則該土地使用權應透過投標、拍賣及掛牌出售等方式出讓。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈並自頒佈日生效的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，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二十三日頒佈的《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》，住房項目的已出讓面積不得超過(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，而住房項目的容積率不應低於1.0。

監管概覽

國土資源部、財務部、中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）於二零一八年一月三日共同頒佈的《土地儲備管理辦法》界定「土地儲備」及訂明土地儲備的規劃、標準、開發、管理及保護、供應及資本開支所涉及的行政、監管及實施程序。

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。

就房地產發展項目而言，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以重整土地用途。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

房地產項目開發

房地產發展項目動工

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。倘該發展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。倘該發展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

監管概覽

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二十四日修訂的《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》。

建築工程施工許可證

房地產開發商須根據住房和城鄉建設部於二零一四年六月二十五日頒佈並於二零一四年十月二十五日生效及於二零一八年九月二十八日修訂的《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

根據開發條例，建設部於二零零零年四月四日頒佈及住房和城鄉建設部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》及住房和城鄉建設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》，房地產發展項目竣工時，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。

監管概覽

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，要求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。

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發展成本。

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權證或其他土地使用批准文件；(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

監管概覽

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)已落實物業管理方案。

關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

二零一零年一月七日，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》，訂明：

- 增加社會保障性住房和普通商品住房有效供給；
- 合理引導住房消費，並抑制投機性購房需求；
- 加強風險防範和市場監管；及
- 加快推進社會保障性安居工程建設。

二零一零年四月十七日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，文中規定：

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

於二零一一年三月十六日，國家發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於二零一一年五月一日生效。根據該等條文，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。商品房經營者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。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。

監管概覽

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》，旨在嚴格執行監管及宏觀經濟措施促進房地產市場健康發展的決定，包括(但不限於)(i)購房限制；(ii)提高購置第二套住房的首付；(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。

於二零一五年九月二十四日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《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房價的25%。中國人民銀行、中國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。

根據中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會於二零一五年三月三十日發佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及財政部與中華人民共和國國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)於二零一五年三月三十日發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》，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房價的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%。此外，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

於二零一六年二月一日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《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。

於二零一五年三月三十日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，其於二零一五年三月三十一日生效，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。

於二零一六年二月十七日，財政部、國家稅務總局及住房城鄉建設部聯合頒佈《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》，其於二零一六年二月二十二日生效，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。

監管概覽

根據於二零一七年四月一日頒佈及施行的《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》，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。

於二零一七年四月八日，惠州市人民政府辦公室頒佈《關於進一步完善我市房地產市場監督管理工作的通知》。自二零一七年四月九日起，所有新購入商品房(包括新建商品房及二手房)須於取得不動產權證日期起計三年後方可轉讓。

二零一七年三月三十一日，天津市人民政府辦公廳頒佈《關於進一步深化我市房地產市場調控工作的實施意見》(津政辦發[2017]48號)，自二零一七年四月一日起深化區域性住房限購：(i)(a)在本市擁有一套或以上住房的非登記戶籍居民家庭；(b)在本市擁有兩套或以上住房的登記戶籍居民家庭；(c)擁有1套或以上住房的成年單身人士(包括未婚和離異人士)被限制不得在天津市(濱海新區除外)再次購買新建商品住房和二手住房；(ii)在本市非登記戶籍居民家庭於購買天津市住房需提供在本市過去三年內連續繳納兩年以上的社會保險或所得稅記錄證明(補繳的社會保險或個人所得稅證明不得作為購房有效憑證)。

除上文披露關於天津施加的購買限制外，於最後可行日期，廣東省惠州及河南駐馬店的物業銷售並無受中國相關部門施加的任何限購政策所限制。

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，惟城鎮及鄉村企業的土地使用權除外。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

監管概覽

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。就依法取得房地產所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原房地產所有權證上加入「他項權」，並向承押人發出《房屋他項權證》。

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，住房和城鄉建設部頒佈並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》（「**新租賃辦法**」）。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。

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，且應要求其發展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。

監管概覽

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會共同發佈《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，禁止對其發放新發展項目貸款和信貸展期。

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。

自二零零八年十月至二零一零年十一月，中國銀監會辦公廳頒佈信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括《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。根據國務院於二零一五年九月九日頒佈的《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》，保障性住房及普通商

監管概覽

品房的最低資本金部分維持於20%，而其他房地產項目的最低資本金部分已由30%調低至25%。

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發展項目施工前，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，於房地產發展項目完工後，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。

消防管理

根據全國人大常委會於一九九八年四月二十九日頒佈並於一九九八年九月一日實施，隨後於二零零八年十月二十八日修訂並於二零零九年五月一日實施的《中華人民共和國消防法》，建設工程的消防設計及施工必須符合國家工程建設消防技術標準。

中華人民共和國公安部於二零零九年四月三十日頒佈並於二零零九年五月一日實施，隨後於二零一二年七月十七日修訂並於二零一二年十一月一日實施的《建設工程消防監督管理規定》適用於新建、擴建、改建(含室內外裝修、建築保溫、用途變更)等建設工程的消防監督管理。該規定同時訂明消防設計審核和消防驗收的程序和規範。

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

監管概覽

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。

外匯登記及外匯

中國規管外匯的主要法規為國務院於一九九六年一月二十九日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。

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生效的《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》，國內及外商投資企業的稅率均為25%。根據企業所得稅法，於中國以外地區成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，並一般就彼等的全球所得按統一稅率25%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按10%稅率繳納企業所得稅。

監管概覽

此外，根據《企業所得稅法》及實施條例，外商投資企業向非中國企業投資者派付的任何股息，須按10%的稅率徵收預扣稅。此外，根據於二零零六年八月二十一日簽訂並於二零一五年四月一日修訂的《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》(在中國於二零零七年一月一日起適用於任何課稅年度所得收入)，在香港註冊成立的公司於分派時如持有其中國附屬公司權益的25%或以上，須就收取該附屬公司的股息按5%的稅率繳納預扣所得稅。根據於二零零九年二月二十日頒佈的《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須滿足若干規定以根據稅收協定取得優惠所得稅率。其中一條規定是，納稅人須為相關股息的「受益所有人」。倘中國企業的公司股息收取人需根據稅收協定享有優惠稅收待遇，該收取人在取得股息前12個月內任何時候均須為中國企業特定比例股本的直接擁有人。此外，國家稅務總局於二零一八年二月三日頒佈並於二零一八年四月一日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，釐定「受益所有人」是指對所得或所得據以產生的權利或財產具有所有權和支配權的人。於二零一五年八月二十七日，國家稅務總局頒佈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(於二零一五年十一月一日生效及於二零一八年六月十五日修訂)，該公告適用於在中國發生納稅義務的非居民納稅人所享受稅收協定待遇。

增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈以及於二零一七年十一月十九日最後修訂的《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、服務、無形資產及房地產銷售以及進口貨物的單位或個人，為增值稅的納稅人，應當繳納增值稅。

根據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及分別於二零一七年七月十一日及二零一七年十二月十五日修訂的《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

監管概覽

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。根據該通知附件，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。

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及於二零一八年六月十五日修訂的《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

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈、於一九九四年一月一日實施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。

契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國擁有土地或樓宇所有權的承授人（為個人或以其他形式存在的實體）應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區及直轄市政府可根據上述範圍釐定各自有效的稅率及向財政部及國家稅務總局匯報以作記錄。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈，於一九八八年十一月一日實施，並於二零一三年十二月七日最後修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅乃根據相關土地使用面積徵收。

監管概覽

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈，並於二零一一年一月八日修訂的《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》，中國企業(不論內資或外資)房產稅的稅率，依照自有房產價值計算繳納的，稅率為1.2%；依照房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈，並於一九八八年十月一日實施以及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，房地產轉讓契據(包括有關房地產所有權轉讓契據)的印花稅率為條例所規定金額的0.05%，有關權利許可證及證書(包括房地產所有權證及土地使用權證)則須按每項證件人民幣5元的基準徵收印花稅。

勞工保護及社會保障

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。