
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，包括設立房地產開發企業、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1994年7月5日頒佈、於2007年8月30日修改及於2009年8月27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1998年7月20日頒佈和實施、於2011年1月8日修改及於2018年3月19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還應當具備下列條件：(i)註冊資本應在人民幣1百萬元或以上；(ii)企業應聘用不少於四名房地產／建築專職技術人員及不少於兩名專職會計師，其均應持有相關資格證書。

外商投資於房地產開發

根據商務部及國家發改委於2015年3月10日頒佈並於2015年4月10日生效的《外商投資產業指導目錄》（「**目錄**」），大型主題公園的建設屬於限制外商投資產業目錄；高爾夫球場及別墅的建設屬於禁止外商投資產業目錄；而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2017年6月28日頒佈並於2017年7月28日生效的經修訂目錄，房地產開發不屬於外商投資準入負面清單，且大型主題公園、高爾夫球場及別墅建設的限制措施同樣適用於國內外投資。

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《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》（於2006年7月11日生效），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可以其名義購買符合實際需要的自用商品房；(ii)投資總額超過或等於10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於其投資總額的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，方可申請換發正式的一年經營期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

監管概覽

產企業，由商務主管部門及其他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）相關主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機關出具的相關納稅證明；(v)倘外國投資者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，其須以自有資金一次性支付全部轉讓金。

於2015年8月19日，住建部、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《關於調整房地產市場外資準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準入和管理的意見》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須按照1987年2月17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》的條文執行：中外合資經營企業的投資總額在10百萬美元以上至30百萬美元（含30百萬美元）的，其註冊資本至少應佔投資總額的五分之二；其中投資總額不足12.5百萬美元的，註冊資本不得少於5百萬美元；中外合資經營企業的投資總額高於30百萬美元的，其註冊資本至少應佔投資總額的三分之一；其中投資總額不足36百萬美元的，註冊資本不得少於12百萬美元。此外，取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯前必須全部繳付註冊資本的要求。

於2008年6月18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2014年6月24日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、國家外匯管理局關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化備案程序並規定商務部備案由紙質材料備案改為電子數據備案和事中事後抽查。

於2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化了外商投資房地產企業管理程序。根據該通知，地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規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的相關信息。此外，取消商務部網站備案公示程序。

監管概覽

房地產開發商資質

根據《開發條例》，房地產開發商須於獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地的相關房地產開發機關備案。相關房地產開發機關須根據其資產、專業技術人員以及開發及管理業績查驗在案房地產開發商的資質等級。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》(「77號文」)，房地產開發商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，不得從事物業開發業務。企業應在暫定資質證書屆滿前一個月內，向房地產主管機關申請核定資質等級。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、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，具有一級資質的企業，不受建設規模的限制並可以在全國範圍內承攬任何房地產開發項目。具有二級或以下資質的企業，可承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目。其承擔業務的具體範圍由省、自治區或直轄市的人民政府建設主管部門確定。根據於2015年8月24日頒佈的《杭州城市房地產開發經營管理若干規定》，以杭州為例，具有三級資質的房地產企業可承擔建築面積150,000平方米以下的房地產開發項目，而具有四級資質的房地產企業僅可以承擔建築面積80,000平方米以下的項目。根據77號文，對於新成立的開發商，房地產開發主管部門應當自其向房地產開發主管部門報備成立後30日內向合資格的開發商頒發暫定資質證書。

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，不得越級承接項目。

根據《浙江省房地產開發管理條例》(於1993年9月25日頒佈、於1997年7月14日首次修訂、於2001年12月28日第二次修訂、於2004年3月29日第三次修訂)，房地產開發商自獲取營業執照當日起一年以上並無從事房地產開發而無正當理由的，則應撤銷資質證書。

監管概覽

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，具體情況視土地位置而定。法律規定屬於國家所有的農村和城市郊區的土地，其所有權屬於國家。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

於1988年4月12日，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1988年12月29日，全國人大常務委員會亦修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於1990年5月19日，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》。此等條例（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。

於根據合同條款悉數繳清土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用證。根據2007年3月16日頒佈並於2007年10月1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。

於2000年7月5日，浙江省人民代表大會常務委員會頒佈《浙江省實施〈中華人民共和國土地管理法〉辦法》。該等辦法對浙江省土地使用權的出讓程序及轉讓進行了具體及特別規定。

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，即私人協議或競價程序（即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌）。

監管概覽

截至2002年7月1日，以競價程序方式出讓土地使用權受中華人民共和國國土資源部於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(截至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**」)及於2007年11月1日生效)所規限。土地出讓規定明確規定工業、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的公開及公平。

於2011年5月13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，以及強化土地轉讓政策在管控房地產市場中發揮的積極作用。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》(「**2003年規定**」)(於2003年8月1日生效)，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2003年9月4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》，自頒佈之日起，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2012年5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，投資者還可通過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同獲得土地使用權。

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投資或開發總額不得低於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受讓人。倘須根據城市規劃重新調整土地用途以進行舊城改造，有關地方政府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，通過出讓取得土地使用權以進行房地產開發的受讓人須按照出讓合同列明的土地用途並在施工期限內開發土地。倘土地使用者未能在出讓合同約定動工日期後一年內動工，可向其徵收不超過土地出讓金20%的土地閒置費，倘土地使用者未能在約定的動工日期後兩年動工，可無償沒收有關土地使用權，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須進行的前期工程延遲所致。

根據《閒置土地處置辦法》(國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂)，在下列任何情形下，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規定時限後一年仍未動工開發及建設的國有閒置土地；或
- 已動工開發建設但已開發建設的面積佔應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閒置土地。

倘開發延遲是因政府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持有人協商，並選擇根據《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1992年12月4日頒佈並於2011年1月26日修訂的《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。根據於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定及程序，房地產開發商須就房地產項目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《城市工程規劃許可證》。

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1999年10月15日頒佈且由住建部於2018年9月19日最新修訂的《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1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日及2018年3月19日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》、建設部於2000年4月4日頒佈及於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》及住建部於2013年12月2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，房地產開發商須向項目所在縣級或以上地方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、法規及政府規定中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1997年11月1日頒佈、於1998年3月1日生效及於2011年4月22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僱員購買工傷保險並支付保費。在建設部於2003年5月23日頒佈的《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2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》（「銷售辦法」），商品房銷售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1994年11月15日頒佈並先後於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。如果房地產開發商打算進行商品房預售，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建設。此外，浙江省住房和城鄉建設廳於2010年11月1日頒佈的《浙江省商品房預售資金監管暫行辦法》規定房地產開發商須與監管銀行就商品房預售所得款項的監督及控制簽訂協議，並為這些款項開立專用銀行賬戶。房地產開發商只有簽訂上述監管協議方可獲得預售許可證。此外，商品房預售所得款項須直接存入所述賬戶，不得以現金形式提取。所得款項用途受銀行監管約束，只有在房地產開發商提交項目某部分竣工的申請及證明或其他有效付款證明方可使用。

商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述條件的情況下，方可進行竣工後銷售：(i)擬出售已完工建築物的房地產開發企業須持有企業法人營業執照和房地產開發商資質證書；(ii)該企業已取得土地使用證或者其他土地使用批文；(iii)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；(iv)該商品房建設已完工並經驗收合格；(v)已妥善解決原居民的搬遷；(vi)供水、電、暖、氣和通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施和公共設施也可投入使用，或已指定建設安排和交付日期；及(vii)已完成物業管理計劃。

國家發改委於2011年3月16日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，並於2011年5月1日起生效。根據該規定，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。此外，浙江省物價局於2011年5月17日頒佈《浙江省商品房銷售明碼標價細則》，規定所有待售的商品房售價須在規定時間內一次性公佈。

監管概覽

於2013年2月26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心，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)暫停第二套或以上住房購置按揭；(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

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，合約各方應當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》。

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該土地上興建的建築或房屋。於2010年12月1日，住建部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》（「**新租賃辦法**」）（於2011年2月1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30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》，房屋所有權人將以劃撥方式取得土地使用權的劃撥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1999年3月15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2014年11月24日頒佈、於2015年3月1日起生效的《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2004年8月30日，中國銀保監會發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需的土地使用證、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，且應要求其物業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2008年7月29日，中國人民銀行及中國銀保監會頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 禁止向物業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，按揭貸款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)推遲土地使用權出讓合同約定的動工開發日期超過一年，(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物業開發商，應審慎發放貸款或審慎延長貸款期限；
- 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2010年9月29日，中國人民銀行和中國銀保監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定對有閒置土地、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所有房地產開發企業，限制對其發放新項目銀行貸款和信貸展期。

信託融資

中國銀保監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》於2007年3月1日開始生效。就該辦法而言，「信託公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和該辦法設立的主要經營信託業務的任何金融機構。

監管概覽

自2008年10月至2010年11月，中國銀保監會頒佈信託公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀保監會於2008年10月28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》、於2009年3月25日頒佈並於當日生效的《中國銀監會關於支持信託公司創新發展有關問題的通知》以及於2010年2月11日頒佈並於當日生效的《中國銀監會辦公廳關於加強信託公司房地產信託業務監管有關問題的通知》，該等通知規定，嚴禁信託公司（不論形式上或性質上），向尚未取得所需的土地使用權證、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（經濟適用房除外）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（根據國務院頒佈並於2015年9月9日生效的《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》，就保障性住房和普通商品住房而言，該項35%的標準更改為20%，其他物業項目則更改為25%）的房地產開發商發放信託貸款。倘房地產開發商計劃向信託公司申請貸款，則該房地產開發商自身或其控股股東須取得等級不低於二級的房地產開發資質證書。

個人住房貸款

國務院於2010年4月17日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，以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30%提高至不得低於50%，同時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以更大的幅度提高。此外，對房價過高、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、住建部及中國銀保監會於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》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

中國人民銀行及中國銀保監會於2015年9月24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25%。中國人民銀行、中國銀保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。

中國人民銀行及中國銀保監會於2016年2月1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貸款利率水平。

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，於房地產開發完成後，有關環境部門及建築單位均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。

於2018年1月22日，《浙江省建設項目環境保護管理辦法》經第二次修訂，該辦法對浙江省的環保要求及法定程序，尤其是房地產開發項目的環保要求及法定程序，進行了詳細規定。

監管概覽

人民防空工程

根據全國人大於1997年3月14日頒佈、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。根據全國人大常務委員會於1996年10月29日頒佈、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》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。根據浙江省人民代表大會常務委員會於1999年9月3日頒佈、於2004年1月16日首次修訂、於2014年5月28日第二次修訂並於2015年12月4日第三次修訂的《浙江省實施〈中華人民共和國人民防空法〉辦法（2015年修正）》及浙江省人民政府於2016年4月8日頒佈並於2016年6月1日生效的《浙江省防空地下室管理辦法》的規定，建設單位應有權於非戰時使用及管理自行建造的人民防空工程，但亦有義務向合資格機關辦理登記手續。此外，建設單位亦可有權使用擬用於公共用途的人民防空工程並獲授人民防空工程合法使用證，惟有關使用須經縣級以上人民防空主管部門批准。

房價穩定措施

財政部與國家稅務總局於2015年3月30日頒佈並於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》規定，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年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入與購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22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：(i)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(ii)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，《通

監管概覽

知》規定，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，《通知》強調北京市、上海市、廣州市、深圳市暫不實施若干營業稅優惠政策。

根據住房和城鄉建設部於2016年10月10日頒佈並實施的《關於進一步規範房地產開發企業經營行為維護房地產市場秩序的通知》，各級房地產主管部門應對房地產開發商的違法經營活動進行查處並予以處罰，相關活動包括：(i)通過捏造或者散佈漲價消息等方式惡意炒作、哄抬房價；(ii)不符合商品房銷售條件，以認購、預訂、排號、發卡等方式向消費者收取或者變相收取定金、預訂款等費用，藉機抬高價格。可根據情節將從事違法經營活動的房地產開發商列入嚴重違法的房地產開發商名錄。

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》（國土資源部與住房城鄉建設部於2017年4月1日頒佈），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，房地產去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。各地方部分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。

由國家發展和改革委員會、中國人民銀行及住房和城鄉建設部牽頭的31個部門於2017年6月23日簽署了《關於對房地產領域相關失信責任主體實施聯合懲戒的合作備忘錄》，對房地產開發和經營活動中存在不誠信行為的實體以及其直接責任人聯合進行紀律處分。處罰措施包括但不限於依法限制或者禁止懲戒對象的市場准入、行政許可或者融資行為，包括限制取得政府供應的土地、限制取得房地產開發項目規劃選址許可、施工許可證、商品房預（銷）售許可證、商品房買賣合同備案等。

根據住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會於2017年9月29日頒佈並實施的《關於規範購房融資和加強反洗錢工作的通知》，房地產管理部門對提供「首付貸」等違規融資、進行虛假評估、出具虛假證明的房地產開發企業，要將其列入嚴重違法失信企業名單，要在開發資質審查中進行重點審核。

監管概覽

根據住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行及公安部於2018年5月2日頒佈及實施的《住房城鄉建設部、財政部、人民銀行、公安部關於開展治理違規提取住房公積金工作的通知》，各地應規範改進住房公積金提取政策。重點支持提取住房公積金在繳存地或戶籍地購買首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公積金用於炒房投機。人員跨地區流動頻繁的長三角地區等城市群的住房公積金管理中心，要率先建立更加緊密的信息協查機制，共同防控違規提取住房公積金行為。

根據住房和城鄉建設部於2018年5月19日頒佈並實施的《住房城鄉建設部關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，各地須採取實際措施落實穩房價、控租金、降槓桿、防風險、調結構、穩預期的目標任務，支持剛性居住需求，堅決遏制投機炒房。要改進商品住房用地供應方式，建立房價地價聯動機制，防止地價推漲房價。熱點城市要提高住房用地比例，住房用地佔城市建設用地的比例建議按不低於25%安排。

根據由住房和城鄉建設部、中共中央宣傳部、公安部、司法部、國家稅務總局、國家市場監督管理總局、中國銀行保險監督管理委員會於2018年6月25日聯合頒佈的《關於在部分城市先行開展打擊侵害群眾利益違法違規行為治理房地產市場亂象專項行動的通知》，自2018年7月至12月，在部分城市（包括杭州及徐州）開展專項行動。整治重點包括：(i)投機炒房行為，包括壟斷房源、操縱房價或房租；(ii)房地產開發企業違法違規行為，包括未按政府備案價格要求銷售商品房，或者以附加條件限制購房人合法權利（如捆綁車位或裝修）等方式，變相實行價外加價，以及未標明房源銷售狀態或銷售價等違反明碼標價規定的行為。住房和城鄉建設部已公佈兩批違法的房地產開發商及中介機構名單。

外匯

中國規管外匯的主要法規為國務院頒佈並於2008年8月5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，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。

監管概覽

根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《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**」)，(i)境內居民(「**境內居民**」)為進行投資或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分支機構登記後，方可向該境外特殊目的公司以資產或股權出資；及(ii)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分支機構辦理變更登記手續。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2015年2月13日頒佈並於2015年6月1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外匯登記實施間接監管。

稅項

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈及於2018年12月29日最後修訂的中國企業所得稅法，以及於2007年12月6日頒佈及於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》，境內及外商投資企業的稅率均為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1993年12月13日頒佈、2016年2月6日修訂以及於2017年11月19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(以下簡稱「**勞務**」)，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，須繳納增值稅。

監管概覽

根據於2016年3月31日頒佈及於2016年5月1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項目的房地產開發企業須支付增值稅。

財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效以及2017年7月11日依據《關於建築服務等營改增試點政策的通知》修訂的《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2016年5月1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、消費者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，並應繳納增值稅，而非營業稅。不動產銷售及二手房交易應同樣採納該通知。根據於2017年11月19日頒佈並於同日生效的國務院關於廢止《中華人民共和國營業稅暫行條例》和修改《中華人民共和國增值稅暫行條例》的決定，營業稅正式改為增值稅。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於2011年1月8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1995年1月27日發佈的實施規則，土地增值稅按照轉讓國有土地使用權、該等土地上的建築物或其他設施所取得的增值額並減除扣除項目後繳付。

勞工保護

根據分別於1995年1月1日（2018年12月29日最後修訂）及2008年1月1日（2012年12月28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2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日最後修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，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，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

監管概覽

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1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，用人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，到相關銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位亦應當按時、足額為本單位職工繳存住房公積金。

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2006年8月8日頒佈，商務部隨後於2009年6月22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2016年10月8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》（「**3號文**」），於同日生效並於2017年7月30日及2018年6月30日修訂。根據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，須遵守該辦法規定的備案，其應根據該辦法辦理合併備案手續並提出合併申請。