

監管概覽

有關外商投資的法規

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《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》(「目錄」)及商務部及國家發改委於2018年6月28日頒佈並於2018年7月28日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》，房地產開發及建築承包及設計並不屬於禁止或限制外商投資准入的清單。

外商投資於房地產開發

於2006年7月11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准入和管理的意見》(「意見」)，規定：(i)境外機構和個人在境內購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務；(ii)外商投資設立房地產企業，總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本金不得低於總額的50%；(iii)外商投資房地產企業在付清所有土地使用權出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請換發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和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，須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。

於2015年8月19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准入和管理有關政策的通知》(「通知」)。根據該通知，外商投資房地產企業的註冊資金對投資總額的比例須遵守《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》，取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯貸款結匯必須全部繳付註冊資金的要求。

外商投資於建築承包及設計

根據住房和城鄉建設部與對外貿易經濟合作部於2002年9月27日聯合頒佈並於2002年12月1日生效的《外商投資建築業企業管理規定》，外國投資者如欲在中國境內設立外商投資建築業企業並從事建築活動，應當依法取得對外貿易經濟行政主管部門

監管概覽

頒發的外商投資企業批准證書，在國家工商行政管理總局或者其授權的地方工商行政管理局註冊登記，並取得建設行政主管部門頒發的建築業企業資質證書。根據資質類別，僅以下類型的項目屬於外商獨資建築企業的業務範圍：(i)外商投資及／或贈款建設的項目；(ii)由國際金融機構資助並通過根據貸款條款進行的國際招標授予的項目；(iii)外資等於或者不低於50%的中外聯合建設項目，或外資少於50%，但因技術困難而不能由中國建築企業獨立實施，經相關中國建設部門批准的中外聯合建設項目；及(iv)由有關中國建築企業投資，但因技術困難而不能由中國建築企業獨立實施，經相關中國建設部門批准的中外聯合建設項目。中外合資建築企業的中方投資者的投資額必須至少佔註冊資本的25%。同時，中外合資建築企業應在其資質的相應許可範圍內承接項目。各省、自治區、直轄市的建設部門應根據該等條例負責各自行政區域的資質管理工作。

資質

房地產開發商資質

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產法**」)(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)及《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)，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1993年11月16日頒佈，並於2000年3月29日及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**」)，房地產開發企業按照房地產開發業務經驗、建築工程質量、僱傭的專業人員以及質量控制體系等可以分為一、二、三及四個資質等級。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。一級資質的房地產開發商承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬

監管概覽

房地產開發項目。二級資質及二級資質以下的房地產開發商可以承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設部門確定。

新設立的房地產開發商應當到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後30天內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自核發之日起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發商應當在《暫定資質證書》有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

建築承包資質

《中華人民共和國建築法》(於2011年4月22日頒佈及於2019年4月23日最新修訂)、《建築業企業資質管理規定》、《建築業企業資質標準》、《施工總承包企業特級資質標準實施辦法》、《建築業企業資質管理規定和資質標準實施意見》以及其他法規訂明建築業企業的資質申請規定及承包範圍規定。建築業企業應該按照上述法規要求申請相關資質以從事相關建築承包業務。建築業企業資質分為三類：施工總承包資質、專業承包資質和勞務承包資質。施工總承包資質分為特級、一級、二級、三級四個等級；專業承包資質分為一級、二級、三級三個等級。《建築業企業資質標準》對上述各類別、各等級的要求均作出了詳細的規定，而特級資質標準單獨於特級資質標準中作出規定。

持有特級資質的企業可根據資質範圍承接各等級建築及設計總承包並從事工程及項目管理總承包業務。持有施工總承包資質的企業可根據資質範圍承擔建築項目管理服務。該等企業可以對各項建築工程全部自行施工，也可以將次要的建築工程(即並非建築項目主要結構的建設)分包給分包企業。該等企業亦可僱用勞務分包代理進行建築工程。建築工程應分包給具有相應專業資質的分包企業，而勞務作業應分包給具有相關資質的勞務分包代理。持有專業承包資質的企業可以承接具有施工總承包資質的企業依法分包的專業工程。取得承包資質的企業應對所承包的專業工程全部自行組織施工，分包企業可以將勞務作業依照有關中國法律法規分包，但應分包給具有相關資

監管概覽

質的勞務分包代理。建築業企業資質證書有效期屆滿，企業需要延續資質證書有效期的，應當於資質證書有效期屆滿三個月前提出延續申請。

建設工程設計資質

根據《建設工程勘察設計管理條例》(於2000年9月25日頒佈及於2017年10月7日最新修訂)及《建設工程勘察設計資質管理規定》，中國政府對從事建設工程設計活動的企業實施資質管理制度。從事建設工程設計活動的企業，應先申請資質，方可承接建設工程設計活動。

工程設計資質分為四個類別。四個類別包括工程設計綜合資質、工程設計行業資質、工程設計專業資質以及工程設計專項資質。工程設計綜合資質只設甲級。工程設計行業資質、工程設計專業資質和工程設計專項資質一般分為甲級和乙級。根據相關建設工程項目的性質和技術特點，個別行業及專業工程設計資質可以另設丙級，而工程設計專項資質可另設丙級和丁級。

企業視乎取得不同類別和等級的資質，而獲准提供不同範圍的業務。工程設計資質標準對上述各類別及等級所對應的申請要求進行了詳細的規定。根據建設工程勘察設計資質管理規定，企業應該在資質證書有效期屆滿60日前，向原資質許可機關提出資質延續申請。

招標及投標管理

根據《中華人民共和國建築法》及《中華人民共和國招標投標法》(於1999年8月30日頒佈及於2017年12月27日最新修訂)，在中國境內進行項目的勘察、設計、施工、監理，必須進行招標，該等項目包括大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的項目，全部或者部分使用國有資金投資或者國家融資的項目及使用國際組織或者外國政府貸款、援助資金的項目。中標人按照合同約定或者經招標人同意，可以將中標項目的部分非主體、非關鍵性工作分包給他人完成。

《必須招標的工程項目規定》及《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》已界定須進行招標的建設工程範圍，並就有關招標作出特定要求。《工程建設項

監管概覽

目勘察設計招標投標辦法》、《工程建設項目施工招標投標辦法》、《中華人民共和國招標投標法實施條例》及有關特定規定訂明有關招標的要求及程序。

建設工程質量

根據於2000年1月30日頒佈並生效及於2019年4月23日最新修訂的《建設工程質量管理條例》，施工單位對建設工程的施工質量負責。總承包單位應當對全部建設工程質量負責。總承包單位將建設工程分包給分包單位的，分包單位應當按照其合同的約定對其分包工程的質量向總承包單位負責，總承包單位與分包單位共同及個別對分包工程的質量向擁有人負責。

房地產開發土地使用權

於1988年4月12日，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。土地使用者應在若干期間內向國家支付土地出讓金，作為獲授土地使用權的代價，在使用期內，該土地使用者可將該土地轉讓、租賃、抵押或商業使用。土地使用者在支付全部土地出讓金後，應當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》(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**」)，該規定於2007年11月1日生效)，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等用地以及同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當通過招標、拍賣或上市出售方式出讓。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。

監管概覽

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》(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)小城鎮七公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，容積率不低於1.0。

於2018年1月3日，國土資源部、財政部、中國人民銀行及中國銀監會頒佈《土地儲備管理辦法》，對「土地儲備」作出定義並訂定涉及土地儲備規劃、儲存標準、前期開發、管理及保護、供應及資本管理以及監管責任的管理、監管及實施程序。

房地產項目開發

房地產開發項目施工

根據城市房地產管理法，通過出讓取得土地使用權進行房地產開發的土地受讓人必須按照出讓合同列明的土地使用及施工期限從事開發。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：

- 在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投資總額不足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。

根據土地使用權出讓合同訂明的動工開發日期起一年未動工開發的，按土地出讓金的不超過20%徵繳土地閒置費，未動工開發滿兩年的，無償收回土地使用權，惟延遲動工乃由不可抗力或政府行為造成者除外。

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，並根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方式。

監管概覽

房地產項目規劃

根據住房和城鄉建設部於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》，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1999年10月15日頒佈及於2001年7月4日修訂，並由住房和城鄉建設部於2014年6月25日修改以及於2018年9月28日進一步修改的《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日修訂，且隨後於2018年3月19日及2019年3月24日分別修改的《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》及住房和城鄉建設部於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，建設單位應組織由主管部門進行的竣工驗收，於通過後，建設單位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。

監管概覽

房地產轉讓及出售

商品房預售

根據住房和城鄉建設部於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**」），商品房的預售須受特定程序所限。倘房地產開發企業擬進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可證。根據預售管理辦法及城市房地產管理法，商品房預售所得款項可用作支付相關項目的建設成本。

根據保定市人民政府辦公室、蔚縣人民政府辦公室、張北縣人民政府辦公室及涿州市住房和城鄉建設局分別頒佈的《保定市商品房預售資金監管辦法》、《蔚縣新建商品房預售資金監管實施辦法》、《張北縣人民政府辦公室關於轉發〈張家口市新建商品房預售資金監管辦法〉的通知》及《涿州市住建局關於印發〈商品房預售資金監管辦法〉的通知》，所有商品房預售資金須存置於監管銀行賬戶，並由監管機構進行監管，從而確保所有資金將用於商品房項目建設。預售資金可根據施工進度進行分配，同時應有足夠資金以作交付施工項目的擔保，且具體規管措施應由當地機關頒佈並執行。規管期自獲得預售許可證之日起計，至有關商品房完成初次登記／驗收合格之日為止。房地產開發企業或預售企業須開設商品房預售資金監管銀行賬戶，並與有關銀行簽署相關規管協議。所有預售資金須存置於監管銀行賬戶，且房地產開發企業或預售企業不得直接收取房地產付款，乃因其違反相關規定。倘監管機構批准相關申請，則房地產開發企業或預售企業可相應使用預售資金，此後，監管銀行可根據獲批准意見分配有關資金。

商品房竣工後銷售

根據住房和城鄉建設部於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**」），商品房僅在符合下述條件的情況下，方可進行竣工後銷售：

- (1) 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；
- (2) 該企業已取得土地使用證或者其他土地使用批文；
- (3) 該企業已取得建設

監管概覽

工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(4)該商品房建設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、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(7)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》（「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。

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。就依法取得房地產所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理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該土地上興建的建築或房屋。於2010年12月1日，住房和城鄉建設部頒佈《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》，房屋所有權人將以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，應當將部分租金中所含的土地收益上繳國家。

房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈、於2015年3月1日起生效並隨後於2019年3月24修訂的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於2016年1月1日頒佈並生效的《不動產登記暫

監管概覽

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

向房地產開發企業貸款

於2004年8月30日，中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，商業銀行對未取得土地使用證、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項目不得發放貸款。該指引亦規定，銀行貸款僅適用於以自有資金出資不少於房地產開發項目總投資的35%的申請貸款的房地產開發商。此外，該指引規定，商業銀行在辦理房地產開發貸款時，應建立嚴格的審批機制。

於2008年7月29日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 禁止商業銀行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，抵押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房地產開發商，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。

監管概覽

信託融資

於2007年3月1日，中國銀監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》已告生效。就該等辦法而言，「信託融資公司」是指依照中國公司法和該等辦法設立主要經營信託業務的任何金融機構。

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈有關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》，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開發項目發放信託貸款；及向自有資金比例佔總投資低於35%的房地產開發項目(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》規定，就保障性住房和普通商品房而言，該項35%的標準更改為20%，其他房地產開發項目則為30%)發放信託貸款。申請信託貸款的房地產開發企業的資質不得低於二級。

於2017年11月22日，中國銀監會頒佈《關於規範銀信類業務的通知》，其規定信託融資公司和商業銀行開展銀信類業務，應遵守相關法律法規，不得將信託資金違規投向房地產開發等限制或禁止領域。

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》，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適用更高要求。此外，對住房價格過高、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、住房和城鄉建設部及中國銀監會於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》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以購買普通自房，

監管概覽

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%。

中國人民銀行及中國銀監會於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%，各城市可向下浮動5%；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，而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發放政策、風險防控等因素，並根據借款人的信用狀況、還款能力等其他因素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建築業環境要求的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國建築法》、《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》

監管概覽

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。

消防管理規例

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並最近於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》，建設項目的消防設施設計及施工應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2009年4月30日頒佈、於2009年5月1日實施並於2012年7月17日修訂及於2012年11月1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(包括室內外裝修、建築物隔熱及用途變更)及其他建設項目的消防監督管理。此規定亦列明消防設施設計審閱與消防設施驗收的程序及標準。

人防工程規例

根據全國人大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》(「人防法」)，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(包括租賃)、管理人民防空工程並獲得收益，但平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。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》和《人民防空工程維護管理辦法》，對人民防空工程的使用、管理和維護作出了規定。

知識產權

根據國務院於1982年8月23日頒佈並隨後於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日分別修訂的《中華人民共和國商標法》以及於2002年8月3日採納並於2014年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》，商標乃受上述規例保護。國

監管概覽

家工商行政管理總局(已併入國家市場監督管理總局)商標局負責商標註冊，並授予註冊商標十年的有效期。註冊商標需要在有效期屆滿後繼續使用的，可每十年續期一次。註冊續期申請須在有效期屆滿前十二個月內提交。

根據於2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》及於2010年1月9日修訂的《中華人民共和國專利法實施細則》，專利乃分為三個類別：發明專利、實用新型專利、外觀設計專利。

發明專利旨在用於保護對產品提出的新技術方案。申請發明專利的產品，應當具備新穎性、創造性和實用性。授予發明專利須予以披露及公佈。發明專利申請自申請日起三年內，專利行政部門對該申請進行實質審查。發明專利權的保護期限為自申請日起計20年。

實用新型專利旨在用於保護對產品的形狀、構造或者其結合所提出的適於實用的新技術方案。實用新型專利於申請時須予以披露及公佈。實用新型專利權的保護期限為自申請日起計10年。

外觀設計專利旨在用於保護對產品的形狀、圖案、顏色或者其中任何兩種的結合所作出的富有美感並適於工業應用的新設計。

房價穩定措施

商務部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部於2016年2月17日聯合頒佈並於2016年2月22日實施《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》。該通知對營業稅政策的規定如下：個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，須全額徵收營業稅；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。

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》(國土資源部與住房和城鄉建設部於2017年4月1日頒佈及實施)，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。各地方部門建立審查制度，確保房地產開發商使用合規自有資金購地。

於2017年5月，張家口市人民政府頒佈《關於加快住房保障和供應體系建設促進房地產市場平穩健康發展的意見》。該政策旨在建立一個完善的房地產市場，包括購房限

監管概覽

制。舉例而言，對在主城區已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭，以及在主城區沒有住房的非本市戶籍居民家庭於主城區限購一套住房。對於已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭，首付比例遠高於首次購買住房者。

於2017年5月，保定市人民政府根據河北省人民政府頒佈的《關於進一步促進全省房地產市場平穩健康發展的實施意見》頒佈《關於加強房地產市場管理的意見》，旨在維持房地產市場的穩定、穩健及可持續性，以及對設立雄安新區提供支持。該等意見嚴格限制居民購房。舉例而言，對在主城區已擁有兩套以上住房的本市戶籍居民家庭，以及在主城區擁有一套以上住房的非本市戶籍居民家庭不得再購買任何住房。

於2017年3月，涿州市人民政府頒佈《關於保持房地產市場平穩健康發展的實施意見》。該政策旨在維持一個有序的房地產市場，包括購房限制。舉例而言，非本市戶籍居民家庭僅可購買一套住房，且首付比例不得低於30%。對於已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭，第二套住房的首付比例不得低於50%。

建築安全

《中華人民共和國安全生產法》（於2002年6月29日頒佈，於2014年8月31日最新修訂並於2014年12月1日生效）規定，生產單位生產安全須達到國家標準或行業標準，並具備有關法律、行政法規和國家標準或者行業標準規定的生產條件；不具備規定生產條件的，不得從事生產經營活動。建築項目安全設施的設計人及設計單位應當對彼等的設計負責。生產單位應當在有較大危險因素的生產經營場所和有關設施、設備上，設置明顯的安全警示標誌。

根據《建設工程安全生產管理條例》（於2003年11月24日頒佈並於2014年2月1日生效），負責建設工程安全生產的單位承擔建設工程安全生產責任。如為總承包合同內的項目，由總承包單位對建築工地的安全生產負總責，並與分包單位對項目的分包部分承擔連帶責任。施工單位應當為建築工地從事危險作業的人員辦理因工意外傷害險，保險費由施工單位支付。實行施工總承包的，保險費由總承包單位支付。保險期限自建設工程開工之日起至竣工驗收合格止。

根據《建設工程安全生產管理條例》，縣級或以上中國政府建設行政主管部門應對相關行政區域內建設工程安全生產工作實施監督管理。

監管概覽

生產安全事故條例

根據《生產安全事故報告和調查處理條例》(於2007年4月9日頒佈並於2007年6月1日生效)，造成人員傷亡或直接經濟損失的生產安全事故一般分為以下等級：

- 特別重大事故，是指造成30人以上死亡，或100人以上重傷(包括急性工業中毒，下同)，或人民幣1億元以上直接經濟損失的事故；
- 重大事故，是指造成10人以上30人以下死亡，或50人以上100人以下重傷，或人民幣50百萬元以上人民幣1億元以下直接經濟損失的事故；
- 較大事故，是指造成3人以上10人以下死亡，或10人以上50人以下重傷，或人民幣10百萬元以上人民幣50百萬元以下直接經濟損失的事故；及
- 一般事故，是指造成3人以下死亡，或10人以下重傷，或人民幣10百萬元以下直接經濟損失的事故。

安全生產許可

根據《中華人民共和國安全生產法》、《安全生產許可證條例》(於2004年1月13日頒佈並於2014年7月29日最新修訂)、《建設工程安全生產管理條例》及《建築施工企業安全生產許可證管理規定》等法律法規規定，中國政府對建築施工企業實行安全生產許可證制度，建築施工企業必須申請安全生產許可證。於從事任何建築施工活動前，建築施工企業須向省級或以上的主管建築部門提交申請，以取得安全生產許可證。建築施工企業未取得安全生產許可證的，不得從事建築施工活動。

建築主管部門在向建設單位審核發放施工許可證前，應當對已經確定的建築施工企業是否取得安全生產許可證進行審查，沒有取得安全生產許可證的，不得頒發施工許可證。

倘建築企業發生重大安全事故，則暫扣其安全生產許可證，並限期整改。

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

監管概覽

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。根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「第13號通知」)，境內直接投資的外匯登記及境外直接投資的外匯登記將由銀行根據第13號通知直接審核辦理，而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《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)(2007年3月16日頒佈，2018年12月29日最新修訂)和《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2007年12月6日頒佈，2008年1月1日生效並於2019年4月23日最新修訂並於同日生效)，內資企業和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。

此外，根據於2006年8月21日簽訂的《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》(適用於2007年4月1日或之後開始的任何課稅年度產生的收入，而於中國內地則適用於2007年1月1日或之後開始的任何年度產生的收入)，於香港註冊成立的公司須按5%稅率就來自其中國附屬公司(倘於分派時持有該附屬公司25%或以上權益)的股息繳納預扣所得稅，或倘持有該附屬公司25%以下權益，則按10%稅率繳納。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》，中國企業所支付股息的收取人必須滿足若干條件方能獲得稅收協定規定的優惠所得稅稅率。其中一項要求為納稅人必須為相關股息的「受益所有人」。獲中國企業支付股息的企業收取人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇，則該收取人必須於取得股息前12個月以內任何時候均為該中國企業一定比例股本的直接擁有人。此外，國

監管概覽

家稅務總局於2018年2月3日頒佈的《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》將「受益所有人」的範圍縮小至「一般從事實質性經營活動」的個人、公司或其他團體，並引入了不利於認定「受益所有人」身份的各项因素。於2015年8月27日，國家稅務總局發佈《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》，該公告於2015年11月1日生效並於2018年6月15日修訂，適用於在中國發生納稅義務的非居民納稅人需要享受協定待遇的情況。根據《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，自行申報的非居民納稅人應當自行判斷能否享受稅收協定待遇並報送該辦法第七條規定的相關報告、報表及資料。此外，各級稅務機關應當通過加強非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定及國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

增值稅

根據《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》(財政部和國家稅務總局於2016年3月23日聯合頒佈及於2017年7月11日修訂以及於2019年3月20日最新修訂)，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、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。根據通知附件的規定，在中國境內從事勞務、服務、無形資產或不動產銷售的實體或個人應當作為增值稅納稅人，由營業稅改為根據《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》繳納增值稅。這一通知適用房地產銷售和二手房交易以及建築業務。

土地增值稅

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(國務院1993年12月13日頒佈，2011年1月8日最新修訂)及其實施細則(《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》)(1995年1月27日頒佈)，土地增值稅按照轉讓土地使用權、地上的建築物及其附屬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1997年7月7日頒佈並於2019年3月2日修訂的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋權屬，受讓人(不論個人或其他)須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區、直轄市人民政府可在上述幅度內確定實際稅率，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《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》（國務院1988年9月27日頒佈並於2019年3月2日修訂），城鎮土地使用稅按相關土地的面積徵收。

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈及於2011年1月8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》，就中國企業（不論為內資企業或外商投資企業）而言，房產稅按自有房產餘值的1.2%稅率或房產租金收入的12%稅率計算繳納。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就房地產轉讓文據而言，包括轉讓房地產權證，印花稅稅率為文據所載金額的0.05%；就與權利相關的許可證及證書而言，包括房地產權證及土地使用證，按件徵收人民幣5元的印花稅。

城市維護建設稅及教育費附加

於2010年10月18日，國務院頒佈《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》，恢復對外商投資企業、外國企業及外籍個人徵收附加稅，上述通知於2010年12月1日生效。與適用於內資企業的稅率相若，適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人的城市維護建設稅，納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣城或鎮的，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、外國企業及外籍個人的適用教育費附加統一按3%的比率徵收。

勞動保護及社保

根據《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國勞動合同法》（分別於1995年1月1日生效（於2018年12月29日修訂）及2008年1月1日生效（於2012年12月28日修訂）），用人單位和職工建立勞工關係的，應當簽訂勞動合同。

根據全國人大常務委員會於2010年10月28日頒佈，於2011年7月1日實施並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》（「新社保法」）、國務院於1999年1月22

監管概覽

日頒佈及實施並於2019年3月24日最新修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、前勞動部於1994年12月14日頒佈及於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、於2004年1月1日實施並於2010年12月20日頒佈的《工傷保險條例》及省市級養老保險、醫療保險及失業保險相關法規，用人單位應為僱員支付養老保險金、基本醫療保險金、失業保險金、工傷保險金、生育保險金和住房公積金。新社保法生效後，用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，根據欠繳金額按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由相關行政部門處欠繳金額一倍以上三倍以下的罰款。