
監管概覽

本節載列影響我們的業務、營運及我們營運所在行業的最重要中國法律及法規概要。

設立及營運外商投資企業的法律及法規

在中國設立及營運的有限及股份制公司均受中華人民共和國全國人大常委會（「人大常委會」）於1993年12月29日頒佈及最近於2018年10月26日修訂的《中華人民共和國公司法》（「中國公司法」）規管。根據中國公司法，有限公司的股東之間可以相互轉讓其全部或部分股權，然而，股東擬向非股東轉讓股權，應當獲得其他股東過半數同意。股東應就其建議股權轉讓事項書面通知其他股東徵求同意，其他股東自收到書面通知之日起滿三十日未有回覆，則視為同意建議轉讓。

外商獨資企業的設立程序、審批程序、註冊資本規定、外匯限制、會計慣例、稅務、勞工事宜及所有其他相關事宜須受人大常委會於1986年4月12日頒佈並於2016年9月3日新修訂的《中華人民共和國外資企業法》（「外資企業法」）、中國對外貿易經濟合作部於1990年12月12日頒佈並由中國國務院（「國務院」）於2014年2月19日新修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》（「實施細則」）以及中華人民共和國商務部（「商務部」）於2016年10月8日頒佈並於2018年6月29日新修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「暫行辦法」）規管。根據外資企業法、實施細則及暫行辦法，如申請設立的外商獨資企業不屬於中華人民共和國國家發展和改革委員會（「國家發改委」）及商務部於2018年6月28日頒佈並於2018年7月28日實施的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）》（2018年版）（「負面清單」）範疇，僅實行備案管理。

監管概覽

2019年6月30日，國家發改委及商務部頒佈《鼓勵外商投資產業目錄（2019年版）》（「該目錄」），自2019年7月30日起生效。2017年6月28日頒佈的《外商投資產業指導目錄（2017年修訂）》及2017年2月17日頒佈的《中西部地區外商投資優勢產業目錄（2017年修訂）》鼓勵外商投資產業的目錄，已同時廢止。2019年6月30日，國家發改委及商務部頒佈《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）》（「2019年負面清單」），自2019年7月30日起生效。2018年6月28日頒佈的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2018年版）》已同時廢止。該目錄及2019年負面清單詳細規定有關鼓勵外商投資產業、限制外商投資產業及禁止外商投資產業分類的外資准入範圍。任何不列入該目錄或2019年負面清單的產業均屬許可產業。

設立房地產企業的法規

房地產開發企業的設立

根據人大常委會頒佈、於1995年1月1日生效並於2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」），房地產開發商定義為以營利為目的，從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈及實施並於2011年1月8日、2018年3月19日及2019年3月24日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「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：1)有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及2)有四名或以上持有相關資格證書的房地產／建築工程專業的專職技術人員，以及兩名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。

然而，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，將保障性住房及普通商品住房項目的最低資本金要求由35%調低至20%，而其他房地產項目的最低資本金要求調低至30%。根據國務院於2015年9月9日頒佈的《國務院

監管概覽

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住房項目的最低資本金比例維持20%不變，而其他房地產項目的最低資本金比例由30%調低至25%。

外商投資房地產企業

根據指導目錄及負面清單，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。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。

於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（「中國人民銀行」）、國家工商行政管理總局（「國家工商行政管理總局」）及國家外匯管理局（「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在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在境內設立的分支可以購買符合實際需要的自用、自住商品房；(ii)投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產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取得國有土地使用證後，才可申請換發經營期限為一年的正式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，由商務主管等部門嚴格按照有關法律及法規和政策規定進行審批。

於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」）。根據通知，外

監管概覽

商投資房地產企業的註冊資本與投資總額的比例須遵照《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本金的要求。

於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》（「第23號通知」），其於2008年7月1日生效。根據第23號通知，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2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《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管理工作。根據上述通知，地方部門根據外商投資法律及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信息系統中填報房地產項目相關信息。

房地產開發商的資質

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照當日起30天內，到登記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企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於2000年3月29日頒佈及實施並於2015年5月4日及2018年12月22日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業應當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，不得從事房地產開發經營業務。

《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。房地產開發企業應當在《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。

監管概覽

有關土地及房地產項目開發的法規

土地出讓

於1988年4月12日，中國全國人民代表大會（「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，為改革規管土地使用及土地使用權轉讓的法律制度鋪路。於1988年12月29日，人大常委會亦修訂了《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

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」），採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者在一定年限內可以轉讓、出租、抵押土地使用權或者將其用於其他經濟活動。遵照出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，有關市、縣地方政府土地管理部門應與使用者簽訂出讓合同，對土地使用權出讓作出規定。使用者應當按照出讓合同規定支付土地出讓金。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。開發條例規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得，但中國法律和國務院規定可以採用劃撥方式的除外。

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》（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》，該規定於2007年11月1日生效）（「土地出讓規定」），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。

監管概覽

於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》，對完善招拍掛的供地政策，以及加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用作出規定。

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》。根據此規定，只有一個意向用地者的，土地使用權可以協議形式出讓，但商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業等經營性用地除外。有兩個或者兩個以上有意受讓土地使用權的，有關土地使用權應採取招標、拍賣或掛牌方式出讓。

根據住房和城鄉建設部於2009年5月12日頒佈並於2009年12月1日實施的《民用建築設計術語標準》(GB/T 50504-2009)，別墅指帶有私家花園的低層獨立式住宅。

根據國土資源部及國家發改委於2012年5月23日頒佈的《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》，住宅項目的出讓面積不得超過下列標準：(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，以及容積率不得低於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行業監督管理委員會(「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的儲備計劃、入庫儲備標準、前期開發、管護與供應及資金管理以及監管責任的管理、監管及實施程序。

房地產項目的開發

房地產項目施工及有關閒置土地的法規

根據城市房地產管理法，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日頒佈並於2012年6月1日修訂及於2012年7月1日實施的《閒置土地處置辦法》，具有下列情形之一的，可將土地認定為閒置土地：

監管概覽

- (1) 於土地使用權出讓合同或者劃撥決定書約定、規定的時限滿一年未動工開發及建設的國有土地；或
- (2) 已動工開發及建設但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%，未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有土地。

倘延遲動工開發是由於政府的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，國土資源主管部門應當與國有建設用地使用權人協商，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日發佈《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價款的最多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。對於違法審批而造成土地閒置的，要在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》，房地產開發商須向城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。人大常委會於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日及2019年4月23日修訂《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線或其他工程建設的，必須自相關城鄉規劃主管部門取得建設工程規劃許可證。

建築工程施工許可證

根據住房和城鄉建設部於2014年6月25日頒佈、於2014年10月25日實施並於2018年9月19日最新修訂的《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，向縣級或以上地方人民政府建設主管部門申請領取建築工程施工許可證。

監管概覽

房地產項目竣工後的檢查

《建設工程質量管理條例》於2000年1月30日頒佈並實施，並於2017年10月7日及2019年4月23日修訂。中國所有建設工程（包括新建、擴建、改善、拆遷及其他相關活動），以及建設工程質量監督及管理應當遵守有關條例。根據該條例，建設工程包括所有土木工程項目、建設工程、電線、管道及設備的安裝，以及翻新工程。建設單位、勘察單位、設計單位、施工單位、工程監理單位依法對建設工程質量負責。

根據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》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》，於項目竣工後，房地產開發企業必須進行檢查，並取得地方機關（包括規劃局、消防機關及環保機關）的相關批准。

房地產轉讓及出售的法規

銷售商品房

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，房地產開發企業申請預售許可證時，應當提交下列證件（複印件）及資料：

- (1) 商品房預售許可申請表；

監管概覽

- (2) 房地產開發企業的營業執照和資質證書；
- (3) 土地使用證、建設工程規劃許可證、施工許可證；
- (4) 投入開發建設的資金佔工程建設總投資的比例符合規定條件的證明；
- (5) 工程施工合同及關於施工進度的說明；及
- (6) 商品房預售方案。

根據預售管理辦法及城市房地產管理法，預售商品房所得款項僅可用作支付有關相目的建設成本。

商品房現售的條件

根據管理辦法，商品房僅在下列條件達成後方可進行現售：

- (1) 房地產開發企業應當具有營業執照及房地產開發企業資質證書；
- (2) 企業須取得土地使用證或其他使用土地的批准文件；
- (3) 企業須持有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (4) 房屋已通過竣工驗收；
- (5) 原居民拆遷安置已經落實；
- (6) 供水、供電、供熱、燃氣及通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施及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
- (7) 物業管理方案已經落實。

監管概覽

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。

根據國務院於2011年1月21日頒佈並實施的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，市、縣級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。

關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

於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》，通知規定：

- (1) 增加保障性住房和普通商品住房有效供給；
- (2) 合理引導住房消費、抑制投資投機性購房需求；
- (3) 加強風險防範和市場監管；及
- (4) 加快推進保障性安居工程建設。

根據國務院辦公廳於2011年9月28日頒佈《關於保障性安居工程建設和管理的指導意見》，保障性安居工程包括公共租賃住房、經濟適用住房、限價商品住房、棚戶區改造及農村危房改造。

於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》，通知規定：

- (1) 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
- (2) 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。

根據國家發改委於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》，任何房地產開發企業或房地產中介（統稱「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。該規定要求商品房經營者公開標示商品房價

監管概覽

格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。對取得預售許可證或者已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部銷售房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示，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）：

- (1) 堅決抑制投機投資性購房。對擁有一套或以上住房、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。對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可進一步提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率。此外，國家將嚴格按售房所得的20%計徵個人所得稅；及
- (2) 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五年平均實際供應量。

於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%。

根據中國人民銀行、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》，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》，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

監管概覽

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的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2016年2月1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房價的25%，各地方當局可向下浮動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，最低首付款比例由之前所規定的不低於40%調整為不低於30%。

財政部、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日實施的《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，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。

根據住房和城鄉建設部及國土資源部於2017年4月1日頒佈及實施的《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

監管概覽

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。

房地產的抵押

根據城市房地產管理法、人大常委會於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》及建設部於1997年5月9日頒佈、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》，已依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權抵押的，該國有土地上的房屋亦須同時抵押。鄉（鎮）、村企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉（鎮）、村企業所有的樓宇抵押的，該等樓宇佔用範圍內的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及抵押權人應當以書面形式訂立抵押合同。

房屋租賃

根據於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後30天內，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，處以人民幣1,000元以下罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

新物權法

於2007年3月16日，第十屆全國人大第五次會議通過《中華人民共和國物權法》（「新物權法」），自2007年10月1日起施行。

監管概覽

新物權法中存在對加強業主權利保護的多項條款：

- (1) 新物權法的第八十九條規定「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」，保護業主的採光權並防止房屋開發商進行非法建設；及
- (2) 新物權法的第八十一條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利，也可以更換房屋開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其自有社區的獨立權。

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。

房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈、於2015年3月1日施行及於2019年3月24日最新修訂的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於2016年1月1日頒佈並於2019年7月16日新修訂的《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。不動產登記須遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

房地產融資的法規

房地產開發及收購融資

根據中國銀監會於2004年8月30日發佈的《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，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。銀行須優先向節約集約用地項目提供金融支持，如廉租住房、經濟適用住房、限價性商品住房及總建築面積在90平方米以下的中小套型普通商品住房建

監管概覽

設。禁止銀行向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓價款的貸款。此通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括：

- (1) 建設項目的貸款管理。禁止銀行向(a)不符合相關規劃控制要求的項目、(b)違法用地項目及(c)相關土地列入禁止用地項目目錄的項目發放貸款。已發放貸款的，應在採取必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；
- (2) 審核市政基礎設施及工業用地項目貸款；
- (3) 農村集體建設用地項目貸款管理。對利用農村集體土地開發商業性項目的，銀行不得發放貸款；及
- (4) 商業性物業開發項目的信貸管理。

土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有土地使用證。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或總投資不足四分之一或尚未動工的企業，銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。銀行限制向土地閒置兩年以上的房地產開發商授出貸款。

信託融資

中國銀監會於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

監管概覽

估總投資低於35%的物業開發項目（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%，《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定其他物業開發項目則為30%）的房地產開發商發放信託貸款。

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），(a)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%；(b)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%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(c)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、還款能力等合理確定具體首付款比例和利率水平。

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日實施的《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，將建築業、房地產業、金融業、消費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（銷售服務、無形資產、不動產註釋），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（「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。

監管概覽

消防管理法規

根據人大常委會於1998年4月29日頒佈、於1998年9月1日實施、隨後於2008年10月28日修訂並於2009年5月1日實施及於2019年4月23日最新修訂的《中華人民共和國消防法》，建設項目的消防設施設計及施工須符合國家工程建設的消防技術標準。

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日實施及隨後於2012年7月17日修訂並於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（含室內外裝修、建築保溫及用途變更）等建設工程的消防監督管理。該規定亦訂明了消防設施設計審核及消防設施驗收的程序及標準。

人民防空工程法規

根據人大常委會於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》，國防資產歸國家所有。根據人大常委會於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；人民防空工程平時由投資者使用（包括出租）及管理，收益歸投資者所有。然而，平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準及質量標準。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》，對人民防空工程的使用、管理及維護方法作出了明確規定。

環境保護法規

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（2017年修訂）》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。

監管概覽

此外，於物業開發項目竣工後，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。

勞動及社保法規

於2007年6月29日，中國政府頒佈《中華人民共和國勞動合同法》，該法規於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日經修訂及於2013年7月1日生效。根據《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動法》（於1995年1月1日生效，於2009年8月27日經修訂及於2018年12月29日最新修訂），(a)用人單位須與全職員工訂立書面勞動合同；(b)用人單位不得強迫員工加班，除非用人單位向員工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；(c)用人單位須及時向員工支付報酬，且支付予員工的報酬不得低於地方最低工資標準；及(d)用人單位應當建立勞動安全衛生制度，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根據社保相關法律及法規，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、工傷和生育保險）及住房公積金。

根據人大常委會於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日頒佈及實施並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、原勞動部於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日及2019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日修訂的《工傷保險條例》，以及省級及市級養老保險、醫療保險及失業保險法規，用人單位應為員工支付養老保險費、基本醫療保險費、失業保險費、工傷保險費、生育保險費及

監管概覽

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。

稅收法規

所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2017年2月24日修訂及於2018年12月29日最新修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），劃一的所得稅稅率25%將適用於在中國設有機構或設備的外國投資及外國企業以及中國企業。根據企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，並一般須就其全球收入按劃一的25%企業所得稅稅率繳稅。

此外，根據企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按稅率10%徵收預扣稅。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》（於香港適用於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%稅率就來自其中國子公司（倘於分派時持有該子公司25%或以上權益）的股息繳納預扣所得稅，或倘持有該子公司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

監管概覽

企業一定比例股本的直接擁有人。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日經修訂，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

根據於1993年12月13日頒佈及於2017年11月19日作最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施細則，所有在中國境內銷售貨物或者提供加工勞務、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人應當繳納增值稅。

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》，房地產開發企業須為銷售其自行開發的房地產項目繳納增值稅。

土地增值稅

根據於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」）及於1995年1月27日頒佈及實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，土地增值稅按照轉讓土地使用權、地上的建築物及其附著物所得收入經減除扣除項目後所取得的增值額繳付。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施及於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

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、住房和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：

- (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。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施並於2019年3月2日最新修訂的《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。

外匯登記及外幣兌換的法規

外幣兌換

根據國家外匯管理局及中國其他相關政府部門於1996年1月29日頒佈及分別於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》及其他規定，可就經常項目將人民幣兌換為其他貨幣，例如貿易相關收付款、支付利息及股息。就資本項目將人民幣兌換為其他貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外（例如直接股本投

監管概覽

資、貸款及收回投資) 須經國家外匯管理局或地方外匯管理局事先批准。於中國境內進行之交易付款須以人民幣作出。除另獲批准外，中國公司可將外匯收入調回境內或者存放境外。外商投資企業可將外匯存放於指定外匯銀行的外匯賬戶，惟須受國家外匯管理局或地方外匯管理局設定之上限規限。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定及法規保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經國家外匯管理局批准，但國家法規規定無需批准的除外。

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並生效的《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」)，(a)中國居民(「中國居民」)在以境內外合法資產或權益向境內居民為進行投融資而直接成立或間接控制的境外特殊目的公司(「海外特殊目的公司」)出資之前，應當到所在地外匯局申請辦理登記手續；及(b)已登記境外特殊目的公司，在發生境內居民個人股東、名稱、經營期限、增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，也應當到所在地外匯局辦理登記手續。根據國家外匯管理局37號文，境內居民未按規定辦理相關外匯登記的，外匯局將對其進行處罰。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。