

---

## 監管概覽

---

### 中國法律及法規

本節載列影響我們的業務及我們營運所在的行業的最重要中國法律及法規概要。

### 設立房地產企業的法規

#### 房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）頒佈、於1995年1月1日生效並於2007年8月30日及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」），房地產開發企業定義為是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。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」），從事房地產開發的企業須符合下列規定：(i)有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及(ii)有4名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2名以上持有資格證書的專職會計人員。開發條例亦規定，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出更嚴格的規定。

根據開發條例，房地產開發項目應當建立資本金制度，資本金佔項目總投資的比例不得低於20%。根據國務院於2009年5月25日頒佈並實施的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例已由35%降低至20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例已降低至30%。此外，根據國務院於2015年9月9日頒佈並實施的《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》，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例維持20%不變，其他房地產項目的最低資本金比例由30%降低至25%。

#### 外商投資房地產企業

2006年7月11日，中華人民共和國建設部、中華人民共和國商務部（「商務部」）、國家發展和改革委員會（「國家發改委」）、中國人民銀行（「中國人民銀行」）、國家工商總局（「工商總局」）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》（「171號意見」），該意見規定：(i)境外機構和個人在境內投資購買非自用房地產，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，申請設立外商投資房地產企業（「外資房地產企業」）；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)外資房地產企業投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元）的，註冊資本金不得低於投資總額的50%；(iii)新設立外資房地產企業只能頒發一年期批准證書及

## 監管概覽

營業執照，支付土地出讓金並向有關政府部門呈交土地用權證後方能換發正式的批准證書及營業執照；及(iv)外資房地產企業的股權轉讓或項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門進行審批，投資者應向商務主管部門呈交函件，確認其將遵守土地出讓合約、建設用地規劃許可證及建設工規劃許可證。此外，投資者應向稅務機關呈交土地使用證，投資者變更登記證明及稅機關確認有關轉讓的稅項已悉數支付的憑證。

為對接備案要求，商務部於2008年6月16日頒佈並於2008年7月1日起實施了《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，委託商務部省級分支機構對備案材料進行核對。

2015年8月19日，住房與城鄉建設部（「**住房城鄉建設部**」）、國家發改委、中國人民銀行、工商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》，對171號意見的相關政策進行了修訂。根據該通知，(i)外資房地產企業註冊資本與投資總額比例，按照《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》執行及(ii)取消外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。

2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、外匯管理局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》。根據該通知，由地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規和有關規定批准外資房地產企業的設立和變更，同時取消商務部網站備案公示程序。

2016年9月3日，全國人大常委會作出決議修改了外商投資企業相關法律，該決議自2016年10月1日起生效。於該決議生效後，除涉及國家規定實施准入特別管理措施的以外，外商投資企業的設立及相應的變更只需履行備案程序，不再需要商務主管部門的批准。2016年9月30日，工商總局發佈了一項關於做好外商投資企業實行備案管理後有關登記註冊工作的通知。2016年10月8日，國家發改委和商務部聯合發佈一項公告，外商投資准入特別管理措施範圍按《外商投資產業指導目錄》中限制類和禁止類，以及鼓勵類中有股

---

## 監管概覽

---

權要求、高管要求的有關規定執行。同日，國家發改委和商務部頒佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，並於2017年7月30日修改了該項辦法。

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》(「**指導目錄**」)，高爾夫球場和別墅的建設屬於外商投資禁止類，大型主題公園的建設、經營屬於外商投資限制類，其他類型的房地產投資屬於外商投資許可類。2017年6月28日，商務部及國家發改委頒佈了最新修訂於2017年7月28日生效的指導目錄，內外資一致的限制性措施不再列入指導目錄，其中，高爾夫球場和別墅的建設仍屬於禁止類，大型主體公園的建設、經營須履行項目核准程序。於2018年6月26日，商務部及國家發改委聯合發佈**外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)**，自2018年7月28日起生效。於2019年6月30日，商務部及國家發改委聯合發佈**外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)**以取代**外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)**，自2019年7月30日起生效。

於2019年3月15日，全國人民代表大會頒佈了將於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》。根據該法，外國投資者不得投資《外商投資准入負面清單》(下稱「**負面清單**」)禁止的任何領域。對於負面清單限制的任何領域，外國投資者應符合負面清單中規定的投資條件。負面清單中不包括的領域應當按照國內投資與外國投資統一對待的原則進行管理。

### 房地產開發商的資質

#### 房地產開發企業的資質分類

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內，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，承接相應的房地產開發項目。

根據建設部於2000年3月29日頒佈、於2015年5月4日修訂及於2018年12月22日最後修訂的《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。

---

## 監管概覽

---

根據資質管理規定，房地產開發企業分為四個資質等級：一級、二級、三級及四級。房地產開發企業資質等級實行分級審批，一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批；二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定。

就新設立的房地產開發企業而言，在其房地產開發主管部門申報其設立後，房地產開發主管部門應當在30日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自核發起有效期為1年，房地產開發主管部門可以視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2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

### 房地產開發企業的業務範圍

根據資質管理規定，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經營業務，不得越級承接業務。一級資質的房地產開發企業承接房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承接房地產開發項目；二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承接建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，承接業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

### 房地產項目的土地及開發法規

#### 土地出讓

1988年4月12日，全國人大修訂《中華人民共和國憲法》（「憲法」），允許土地的使用權有償轉讓。於1988年12月29日，全國人大常委會修訂《中華人民共和國土地管理法》，規定土地的使用權可以有償轉讓。

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》，實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度。國家以土地所有人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，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。市、縣人民政府土地管理部門應當與土地使用者簽訂土地出讓合約。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。

## 監管概覽

根據國土資源部（「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》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。大量措施已獲提供以確保有關授予商業用途土地使用權為公開公平。

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，同一土地只有一個意向用地者的，可採取協議方式出讓；但商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地除外。同一土地有兩個或者兩個以上意向用地者的，應當採取招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

2007年9月28日，國土資源部修訂了《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》並更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，進一步規定工業用地（不包括採礦用地）應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。受讓人依照出讓合約的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證書。此外，也不得按出讓價款繳納比例分割發放國有建設用地使用權證書。

根據國土資源部、國家發改委於2012年5月23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》，住宅項目的宗地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，(iii)大城市20公頃，且容積率不得低於1.0（含1.0）。

### 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》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合約約定的土地用途、動工開發期限開發土地。超過出讓合約約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百分之二十以下的土地閒置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

根據國土資源部於1999年4月28日發佈，並於2012年6月1日修訂和於2012年7月1日生效的《閒置土地處置辦法》，對於以下情形認定為閒置土地：(i)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約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。(ii)已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面



---

## 監管概覽

---

積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足百分之二十五，中止開發建設滿一年的國有建設用地，也可以認定為閒置土地。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土地使用權人協商，並根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方式。

### 房地產項目的規劃及驗收

根據全國人大常委會於2007年10月28日發佈，並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，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。

根據住房城鄉建設部於2014年6月25日發佈並於2014年10月25日實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業應在取得建設工程規劃許可證後，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。

根據國務院於1998年7月20日發佈並於2011年1月8日和2018年3月19日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》、國務院於2000年1月30日發佈並於2017年10月7日及2019年4月23日修訂的《建設工程質量管理條例》、住房城鄉建設部於2000年4月7日發佈並於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》以及住房城鄉建設部於2013年12月2日發佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，要求在中華人民共和國境內新建、擴建、改建各類房屋建築和市政基礎設施的工程竣工後，建設單位必須進行竣工驗收，並應當自建設工程竣工驗收合格之日起15日內，收取建設工程竣工驗收報告和規劃局、公安消防、環保等地方部門出具的有關批文且有關批文應報建設行政主管部門或者其他有關部門備案。

### 房地產轉讓及出售的法規

#### 房地產轉讓

根據城市房地產管理法以及建設部於1995年8月7日發佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉

---

## 監管概覽

---

讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合約，在房地產轉讓合約簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓登記手續。

### 商品房銷售和預售

根據建設部於2001年4月4日發佈並於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和商品房現售。商品房銷售時，房地產開發企業和買受人應當訂立書面商品房買賣合約。商品房銷售價格由當事人協商議定，其他法律法規規定的情況除外。

根據**管理辦法**，商品房現售，應當符合以下條件：(i)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；(ii)取得土地使用證或者使用土地的批准文件；(iii)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(iv)已通過竣工驗收；(v)拆遷安置已經落實；(vi)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；(vii)物業管理方案已經落實。商品房現售前，房地產開發企業應當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。

根據住房城鄉建設部於1994年11月15日發佈，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》（下稱「**預售辦法**」），商品房的預售實行許可制度。開發企業進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可，取得《商品房預售許可證》。根據**預售辦法**，開發企業預售商品房所得款項應當用於有關的工程建設。

於2018年9月21日，廣東省房地產業協會刊發《關於請提供商品房預售許可有關意見的緊急通知》，要求取消商品住宅物業預售系統的意見。於最後可行日期，住房城鄉建設部及廣東省並無頒佈任何有關廢止商品住宅物業預售系統的法規。

國家發改委於2011年3月16日發佈《商品房銷售明碼標價規定》，並於2011年5月1日生效。根據該規定，任何房地產開發商或房地產中介銷售新建商品房及二手商品房應當實行明碼標價。

## 監管概覽

### 穩定住房價格的舉措

2015年3月30日，中國人民銀行、住房城鄉建設部、中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）聯合發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及財政部、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》（合稱「330新政」），(i)對擁有1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不低於40%，具體首付款比例和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；(ii)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1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%；及(iii)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2年以上（含2年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

2015年9月24日，中國人民銀行、中國銀監會聯合發佈《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25%。

2016年2月1日，中國人民銀行、中國銀監會聯合發佈《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，當中規定，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%。然而，各地可向下浮動至20%。

對擁有1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%。

2016年10月10日，住房城鄉建設部發佈《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》，規定要依法查處房地產開發企業不正當經營行為。不正當經



---

## 監管概覽

---

營行為包括發佈虛假房源信息和廣告、通過捏造或者散佈漲價信息等方式惡意炒作、哄抬房價以及其他不正當經營行為。

2017年4月1日，住房城鄉建設部、國土資源部發佈《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》，要求盡快編製公佈住宅用地供應三年滾動計劃和中期規劃。2017年6月底前，地級以上城市、地州盟所在地和百萬人口以上的縣（縣級市）應編製完成住宅用地供應三年（2017-2019）規劃和五年（2017-2021）規劃，並向社會公佈。各地要根據商品住房庫存消化週期，適時調整住宅用地供應規模、結構和時序，對消化週期在36個月以上的，應停止供地；18-36個月的，要減少供地；6-12個月的，要增加供地；6個月以下的，不僅要顯著增加供地，還要加快供地節奏。此外，該通知規定，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。經審查資金來源不符合要求的，取消土地競買資格，並在一定時間內禁止參加土地招拍掛。

自2016年9月30日起，北京、天津、蘇州、成都、廣州等城市相繼發佈了新的房地產市場調控政策，包括對商品房限購以及貸款緊縮等政策。

2017年3月17日，廣州市人民政府辦公廳發佈《關於進一步完善我市房地產市場平穩健康發展政策的通知》，規定本市戶籍成年單身（含離異）人士在本市限購1套住房。非本市戶籍居民家庭能提供購房之日前5年在本市連續繳納個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的，在本市限購1套住房。該通知亦要求進一步完善差別化住房信貸政策。

2017年6月8日，清遠市住房和城鄉建設局和清遠市發展和改革局聯合發佈《關於進一步加強我市房地產市場監管工作的通知》，規定房地產開發企業辦理預售許可證前，需先到發展和改革局備案。備案價格允許在適當區間浮動，但增幅不得高於本項目同類型新建商品住房前1個月實際成交均價的5%；實際銷售價格相比備案價格出現下浮的，下浮幅度不得超過15%。

---

## 監管概覽

---

2018年4月22日，中共海南省委辦公廳、海南省人民政府辦公廳聯合發佈《關於進一步穩定房地產市場的通知》，該通知主要要求：(i)實行最嚴格的節約用地制度，實施建設用地總量和強度雙控行動，確保海南建設用地總量在現有基礎上不增加，落實《海南省總體規劃(空間類2015-2030)》，嚴格自然生態空間用途管制；(ii)實行嚴格的限購政策，在已出台限購政策的基礎上，實施全域限購。五指山、保亭、瓊中、白沙4個中部生態核心區市縣建設的住房只能面向本市縣居民家庭銷售。海口、三亞、瓊海已實行限購的區域，非本省戶籍居民家庭購買住房的，須提供至少一名家庭成員在我省累計60個月及以上個人所得稅或社會保險繳納證明。上述區域之外，非本省戶籍居民家庭購買住房的，須提供至少一名家庭成員在我省累計24個月及以上個人所得稅或社會保險繳納證明。自本通知發佈後戶籍遷入本省的居民家庭只能購買一套住房，並須提供至少一名家庭成員在我省累計24個月及以上個人所得稅或社會保險繳納證明；及(iii)非本省戶籍居民家庭在我省購買住房，申請商業性個人住房貸款首付款比例不得低於70%。

### 農村集體建設用地

於2019年8月26日，中國土地管理法經全國人大常委會修訂，並將於2020年1月1日生效。據此，農村集體建設用地可由土地擁有人向實體或個人授出及出租。授出及出租農村集體建設用地的使用權須經集體經濟組織成員或成員代表最少三分之二的同意方可作實。於2005年6月23日，廣東省人民政府頒佈《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》，於2005年10月1日生效。於2016年5月25日，廣東省人民代表大會常務委員會頒佈《廣東省農村集體資產管理條例》，於2016年7月1日生效。於2015年4月15日，廣州市人民政府頒佈《廣州市農村集體資產交易管理辦法》，於2015年6月1日生效。於2015年7月23日，廣州市人民政府辦公廳頒佈《廣州市集體建設用地使用權流轉管理辦法》。廣州市白雲區人民政府於2018年3月12日頒佈《廣州市白雲區農村集體資產交易管理辦法》。於2018年9月20日，廣州市白雲區人民政府頒佈《廣州市白雲區集體建設用地使用權流轉管理辦法(試行)》。根據上述條例，基於集體建設用地的擁有權保持不變，集體建設用地的使用權可出讓、租賃、轉讓、分租及抵押。

## 監管概覽

出讓集體經濟組織所有的集體建設用地的使用權應符合以下各項：(i)符合土地利用總體規劃、城鄉規劃，惟不得用作商品房開發及住房建設；(ii)已獲得集體土地所有證及集體土地使用證；(iii)已獲得建設用地規劃許可證；(iv)已獲集體經濟組織大會或代表大會批准（應獲得不少於全體成員或代表三分之二的同意），並已取得同意文件。

授予集體建設用地的使用，應當在三資平台或公共資源交易中心進行。符合下列情況的土地，應當通過招標、拍賣、掛牌出售方式授出：工業用地，或商業、旅遊、娛樂用地等以營利為導向的集體建設用地，或者具有兩種以上潛在用途的土地。計劃用於其他用途的土地可以通過協議的方式授出。

於三資平台授出集體建設用地使用權的程序如下：(i)集體經濟組織應當在三資平台就授出及提交交易計劃的意向提出申請；(ii)交易計劃應首先在城鎮或街道進行檢查；(iii)交易計劃應經集體經濟組織會議或代表會議批准並正式公佈；(iv)該項目應設在城鎮或街道；(v)三資平台應宣布交易；(vi)應釐定承授人，並應宣佈交易結果；及(vii)交易雙方應簽署協議並在城鎮或街道上備案。

於廣州市白雲區授出集體建設用地使用權的程序如下：(i)集體經濟組織應就擬授出集體土地向城鎮或街道提出申請；(ii)城鎮或街道應準備相關材料，並諮詢白雲區國土資源、規劃、城市管理、信息技術、工業、商業及投資等部門，城鎮或街道應收集上述部門的初步意見並向白雲區政府申請審查；(iii)集體經濟組織應對授出計劃進行投票及公佈，並準備批准授出計劃的書面文件；(iv)準備完上述書面文件後，城鎮或街道應向白雲區國土資源部門申請，將要授出的集體土地納入年度土地供應計劃；(v)向三資平台提出交易申請。

### 房地產抵押

根據全國人大常委會於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》，以依法取得的國有土地上的房屋抵押的，該房屋佔用範圍內的國有土地使用權同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權抵押的，應當將抵押時該國有土地上的房屋同時抵押。鄉（鎮）、村企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉（鎮）、村企業的廠房等建築物抵押的，其佔用範圍內的土地使用權同時抵押。抵押人和抵押權人應當以書面形式訂立抵押合約。

---

## 監管概覽

---

根據建設部於1997年5月發佈，2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，房地產抵押合約自簽訂之日起30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合約自抵押登記之日起生效。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作「他項權利」記載後，由抵押人收執。並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關應當在抵押合約上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在抵押人領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

### 房屋租賃

根據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》的規定，房屋租賃當事人應當依法訂立租賃合約。房屋租賃合約訂立後30日內，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。違反該規定的，由直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門責令限期改正；個人逾期不改正的，處以人民幣一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣一千元以上一萬元以下罰款。

### 房地產登記

根據國務院於2014年11月24日發佈並於2015年3月1日實施及於2019年3月24日修訂的《不動產登記暫行條例》，中國將實行不動產統一登記制度。在此制度下，房屋等建築物、構築物所有權以及建設用地使用權等按照該條例的規定辦理登記。因買賣、設定抵押權等申請不動產登記的，應當由當事人雙方共同申請。

國土資源部於2016年1月1日頒佈並實施《不動產登記暫行條例實施細則》。該細則規定，在受理房地產登記後，不動產登記機構應進行實地查看。國家實行不動產登記資料依法查詢制度，權利人可以查詢、複製其不動產登記資料。該細則同時規定，不動產登記資料由不動產登記機構管理。不動產登記機構應當建立不動產登記資料管理制度以及信息安全保密制度，建設符合不動產登記資料安全保護標準的不動產登記資料存放場所。

---

## 監管概覽

---

### 房地產融資的法規

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》，商業銀行對未取得國有土地使用證、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任何形式的貸款。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%。

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》，該通知強調要加強若干項目貸款管理，禁止商業銀行向房地產開發企業提供貸款以融資土地溢價的付款。

2010年9月29日，中國人民銀行、中國銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，通知提出對持有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期，繼續支持房地產開發企業承擔中低價位、中小套型商品住房項目和參與保障性安居工程的貸款需求。

於2018年3月13日，中國國務院進一步遞交國務院機構改革方案供第十三屆人大第一次會議審議，其中建議將中國保監會與中國銀監會合併，以加強對金融機構的監管，並之後向新成立的金融穩定發展委員會報告。

### 城市更新改造政策法規

#### 廣東省的法規

2009年8月25日，廣東省人民政府發佈《關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見》。於2016年9月14日，廣東省人民政府發佈《關於提升「三舊」改造水準促進節約集約用地的通知》。根據上述法規，可列入「三舊改造政策」範圍的土地為：(i)城市市區「退二進三」產業用地；(ii)城鄉規劃確定不再作為工業用途的廠房（廠區）用地；(iii)國家產業政策規定的禁止類或淘汰類產業的原廠房用地；(iv)不符合安全生產或環保要求的廠房用地；(v)佈局散亂或條件落後，規劃確定改造的城鎮和村莊；及(vi)列入「萬村土地整治」示範工



---

## 監管概覽

---

程的村莊等。所有「三舊改造政策」用地應是已完成地籍調查和確權登記的土地。舊廠房自行改造項目涉及將工業用地改變為商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地，應當補繳地價款及相關稅費，以及不少於總面積15%的土地應無償移交政府用於城市基礎設施、公共服務設施或其他公益性項目建設。

### 廣州市的法規

2015年11月28日，廣州市人民政府發佈《廣州市城市更新辦法》，於2016年1月1日生效。2015年12月29日，廣州市人民政府辦公廳發佈《廣州市舊廠房更新實施辦法》。根據上述法規，在2007年6月30日之前建造或授出並從製造業重新指定或利用效率低下的土地使用權的舊廠城市土地，倘舊廠土地可符合以下標準則可納入改造範圍：(i)通過分配或授出合法獲得並符合登記要求的土地（包括1987年1月1日之前已使用的土地）；(ii)取得集體建設用地合法土地使用權的舊廠用地；或(iii)原有集體舊廠土地，按照省級城市更新改造政策完善土地出讓手續。

改造舊廠有三種方式：由政府採購及儲存、自行改造及兩者結合。改造為住宅用地（不包括保障性住房）的國有建設用地的舊廠用地應由政府採購及儲存；改造為商業用地並位於部分特定區域的國有建設用地上的舊廠用地，應由政府採購及儲存，否則可由土地擁有人自行改造。

自行改造項目的程序如下：(i)土地擁有人應申請標圖入庫，並申請列入年度更新項目實施計劃；(ii)土地擁有人應編製改造計劃並提交政府審批；(iii)政府應向土地擁有人發出改造計劃的批文；(iv)土地擁有人應通過協議方式辦理土地出讓手續、簽訂土地出讓合約、補繳土地出讓金及變更土地擁有人證明。相關土地不需進行任何公開拍賣或掛牌出讓程序。

對於由政府採購及儲存的舊廠改造項目，在土地擁有人獲得改造計劃批准後，土地擁有人應簽署土地轉讓協議，並將舊廠土地轉讓予政府，並註銷土地所有權證登記；政府應根據簽署的協議向土地擁有人支付賠償金並應舉行公開拍賣或掛牌出讓活動以授出相關土地。

---

## 監管概覽

---

### 清遠市的法規

於2010年6月25日，清遠市人民政府發佈《關於清遠市推進「三舊」改造促進節約集約用地實施意見》及《清遠市區實施「三舊」改造促進節約集約用地若干配套政策》。根據上述法規，可納入「三舊」改造的土地如下：(i)城市規劃中改造的舊城及舊廠用地；(ii)從製造業重新指定為第三產業的土地；(iii)根據城鄉規劃，不再用作製造業工廠的城市土地；及(iv)不符合安全生產或環境保護要求的工廠土地。

舊廠改造方式包括政府採購及儲存、自我改造、第三方改造以及農村集體建設用地的改造。倘土地改造用於城市基礎設施及公益設施建設或城市規劃下的舊城改造，土地應移交政府並由政府改造。土地擁有人將與政府簽署土地轉讓協議及註銷土地所有權證登記。政府應根據相關土地轉讓協議向土地擁有人支付賠償金並舉行公開拍賣或掛牌出讓活動以授出相關土地。

土地擁有人自行改造的程序如下：(i)土地擁有人應向政府提交申請；(ii)土地擁有人應編製改造計劃並提交政府；(iii)改造計劃經政府批准後，土地擁有人應通過協議方式辦理土地出讓手續、簽訂土地出讓合約、補繳土地出讓金及變更土地擁有人證明。相關土地不需進行任何公開拍賣或掛牌出讓程序。

### 酒店營運規定

目前，中國沒有為酒店業指定專門的監管機構，各主管部門根據不同的酒店各自的業務範圍對其進行監管。

### 治安與消防

根據公安部（「公安部」）於2012年7月17日發佈，於2012年11月1日實施的《建設工程消防監督管理規定》，建築總面積大於一萬平方米的賓館，建設單位應當向公安機關消防機構申請消防設計審核，並在建設工程竣工後向出具消防設計審核意見的公安機關消防機構申請消防驗收。

---

## 監管概覽

---

### 保險

中國法律並未強制性要求房地產開發企業為其房地產開發項目投保。建設單位應當自行為建設工程辦理保險並支付保險費用，例如第三者責任險、僱主責任險、在施工過程中不履行合約的保險，以及在施工過程中與施工和安裝工程相關的保險。在工程竣工驗收後，建設單位為上述所有風險獲得保險的要求應立即停止。

### 物業管理條例

企業應在《物業管理條例》(於2003年9月1日實施、於2007年8月26日及2016年2月6日按照2018年3月19日的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》修訂)有關條文規限下從事物業管理活動。

2018年3月8日，住房城鄉建設部發佈了《關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》的第39號決定，廢除了《物業服務企業資質管理辦法》，目前在中國境內提供物業服務不再需要物業服務企業資質。

### 環境保護法規

監管中國房地產開發環境規定的法律法規包括由全國人大常委會於1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、全國人大常委會於2014年4月24日修訂並於2015年1月1日實施的《中華人民共和國環境保護法》、全國人大常委會於2016年7月2日修訂並於2016年9月1日實施的《中華人民共和國環境影響評價法》、國務院於2017年7月16日修訂並於2017年10月1日實施的《建設項目環境保護管理條例》及於2001年12月27日頒佈、於2002年2月1日生效及於2010年12月22日最後修訂的《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，於房地產開發項目完工後，有關環境部門亦會於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。

## 監管概覽

### 稅收法規

#### 所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日修訂並生效的《企業所得稅法》，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，企業所得稅的稅率為25%。

根據國務院於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》及《企業所得稅法實施條例》，若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，就其來源於中國境內的所得減按10%的稅率徵收企業所得稅。

國家稅務總局於2009年3月6日頒佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，對房地產開發企業收入稅務處理、成本與費用扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項的稅務處理進行了規定。

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈的《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》，一方居民公司支付給另一方居民的股息，如果股息受益所有人是另一方的居民，則所徵稅款不應超過：(i)如果受益所有人是直接擁有支付股息公司至少25%資本的公司，為股息總額的5%；及(ii)在其他情況下，為股息總額的10%。根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈的《關於執行稅收協議股息條款有關問題的通知》，中國居民公司所支付股息的股息收取人，必須滿足若干條件方能享受稅收協議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」。根據國家稅務總局於2009年10月27日頒佈的《關於如何理解和認定稅收協議中「受益所有人」的通知》，「受益所有人」一般從事實質性的經營活動，可以是個人、公司或其他任何團體；並列舉了對於認定該等「受益所有人」有負面影響的因素。

#### 營業稅及增值稅

2011年11月16日，經國務院批准，財政部與國家稅務總局頒佈《營業稅改徵增值稅試點方案》。根據該方案，在試點地區，先在交通業、部分現代服務業等生產性服務業開展試點，取消營業稅，改徵增值稅。在現行增值稅17%標準稅率和13%低稅率基礎上，新增11%

## 監管概覽

和6%兩檔低稅率。租賃有形動產等適用17%稅率，交通運輸業、建築業等適用11%稅率，其他現代服務業適用6%稅率。

2017年11月19日，國務院頒佈《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》，廢止《中華人民共和國營業稅暫行條例》，對《中華人民共和國增值稅暫行條例》進行修改，在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的，應繳納增值稅。

2018年4月4日，財政部、國家稅務總局頒佈《關於調整增值稅稅率的通知》，當中規定將提供交通運輸、郵政、基礎電信、建築、不動產租賃服務，銷售不動產，轉讓土地使用權的稅率由11%調整為10%。自2019年4月1日起，房地產行業的增值稅已由10%降至9%。

### 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日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及財政部於1995年1月27日頒佈並實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，轉讓房地產並取得收入的單位和個人，在扣除若干指定項目後應繳納土地增值稅。扣除項目包括下列項目：

- (i) 取得土地使用權所支付的金額；
- (ii) 開發土地的成本、費用；
- (iii) 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- (iv) 與轉讓房地產有關的稅金；及
- (v) 財政部規定的其他扣除項目。

### 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》，在中華人民共和國境內轉移土地、房屋權屬，承受的單



---

## 監管概覽

---

位和個人應繳納契稅。契稅稅率為3%至5%，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

根據財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部於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》，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），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。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2013年12月7日及2019年3月2日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按實際佔用的土地面積徵收，城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30元。

### 房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈、於1986年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》及國務院於2008年12月31日頒佈的《中華人民共和國國務院令2008第546號》，產權所有人（包括外商投資企業、外國企業和組織以及外籍個人）應繳納房產稅，房產稅的稅率，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；倘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》，產權轉移書據包括財產所有權，印花稅率為書據所載金額的0.05%；權利、許可證照包括政府部門發給的不動產權證及土地使用證，按件計算，每件收人民幣5元的印花稅。

---

## 監管概覽

---

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於1985年2月8日頒佈、於1988年1月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅稅率如下：納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、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%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈、於1986年7月1日實施並於2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的單位外，都應繳納教育費附加，教育費附加率為3%。

### 外匯相關法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，境內機構、境內個人的外匯收入可以調回境內或者存放境外。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定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，應當經外匯管理機關批准，但國家規定無需批准的除外。

根據國家外匯管理局於2014年7月4日發佈《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》，居民以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，應向外匯局申請辦理境外投資外匯登記手續。已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，居民應及時到外匯局辦理有關外匯登記手續。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》，外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入賬登記）的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

---

## 監管概覽

---

### 勞動及社保法規

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位須與員工訂立書面勞動合約；用人單位應當按照勞動合約約定和國家規定，向員工及時足額支付報酬；用人單位不得強迫或者變相強迫員工加班，用人單位安排加班的，應當按照國家有關規定向勞動者支付加班費。此外，根據社保相關法律法規，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。

根據全國人大常委會於2010年11月28日頒佈並於2011年7月1日實施的《中華人民共和國社會保險法》、國務院於1999年1月22日頒佈並實施及於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日頒佈並於2004年1月1日實施且於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，用人單位應為員工繳納養老保險費、基本醫療保險費、失業保險費、工傷保險費、生育保險費及住房公積金，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，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。