
監管概覽

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。該等法律包括有關（其中包括）設立房地產開發企業、取得土地使用權、物業開發、商品房的銷售或預售以及環境保護的法律。

房地產開發企業的設立

一般規定

根據於一九九四年七月五日頒佈並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及於二零一九年八月二十六日最新修訂並於二零二零年一月一日生效的《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。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及實施並於二零一一年一月八日、二零一八年三月十九日及二零一九年三月二十四日及二零二零年三月二十七日最新修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「**開發條例**」），成立房地產開發企業須符合下列規定（相關法律及行政法規規定的企業成立條件除外）：(i)有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及(ii)有不少於4名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，不少於2名持有資格證書的專職會計人員。省、自治區、直轄市人民政府可以根據實際情況，對註冊資本和專業技術人員的條件作出更嚴格的規定。

外商投資於房地產開發

於二零一九年三月十五日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國外商投資法》（「**外商投資法**」），該法律於二零二零年一月一日起生效，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》成為中國外商投資的法定基礎。

根據外商投資法，外商投資指外國自然人、企業或其他組織直接或間接進行的任何投資活動，包括以下情況：(i)一名外國投資者於中國境內獨自或與任何其他投資者共同成立外資企業；(ii)一名外國投資者於中國境內購入股份、股權、物業股份或任何其他類似的於企業中的權利及權益；(iii)一名外國投資者於中國境內獨自或與任何其他

監管概覽

投資者共同投資任何新項目；及(iv)一名外國投資者以任何其他受法律、行政法規或中國國務院規定的方式進行投資。外資企業是指根據中國法律在中國境內註冊成立的企業，其全部或部分投資來自外國投資者。

外商投資法進一步規定國家採用先前建立的國家待遇管理制度及外國投資負面清單。先前建立的國家待遇是指在投資准入階段給予外國投資者及其投資的待遇，不低於給予國內投資者及其投資的待遇；負面清單指國家規定外商投資准入特定領域的特殊管理措施。國家將對負面清單外的外國投資給予國家待遇。負面清單將由中國國務院公佈或批准公佈。如中國締結或加入的國際條約或協議對外國投資提供了更優惠的待遇，則該等規定可能適用。

根據商務部及國家發改委於二零一五年三月十日頒佈並於二零一五年四月十日生效的《外商投資產業指導目錄》(「**指導目錄**」)，大型主題公園的建設屬於外商投資限制類，高爾夫球場和別墅的建設屬於外商投資禁止類，其他房地產開發屬於外商投資許可類。根據商務部及國家發改委於二零一七年六月二十八日聯合頒佈並於二零一七年七月二十八日生效的經修訂指導目錄(「**目錄(2017年版)**」)及，商務部及國家發改委於二零一八年六月二十八日及自二零一八年七月二十八日起生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》(「**負面清單(2018年版)**」)，房地產開發不屬於負面清單(2018年版)的範圍內，並且建造大型主題公園、高爾夫球場和別墅的限制性措施同樣適用於國內外投資。於二零一九年六月三十日，商務部及國家發改委聯合發佈《鼓勵外商投資產業目錄》(2019年版)及外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)，彼等均於二零一九年七月三十日生效，並取代了目錄(2017年版)和負面清單(2018年版)，而房地產開發政策維持不變。

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進入和管理的意見》，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投資總額的

監管概覽

50%；(iii)外商投資房地產企業可申請換發正式的外商投資企業批准證書及營業執照，營業期限僅為一年。外商投資房地產企業付清所有土地出讓金後，該等企業應向土地管理部門申請國有土地使用證；(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。有關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，有關建設（房地產）主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機構出具的納稅證明材料；(v)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企業的中方股權，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金。

於二零一五年八月十九日，中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住房城鄉建設部」）、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佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》，修訂《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》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，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。

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

監管概覽

及業績核定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核定的資質等級承建房地產開發項目。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

根據於一九九三年十一月十六日頒佈並於二零零零年三月二十九日、二零一五年五月四日及二零一八年十二月二十二日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「77號文」)，從事房地產開發的企業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，不得從事房地產開發業務。從事房地產開發的企業根據其財務狀況、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。此外，根據二零零一年四月三十日頒佈，於二零一五年八月二十四日最新修訂，並於二零一五年十月一日生效的《杭州市城市房地產開發經營管理若干規定》，新成立的開發商應在領取營業執照之日起30天內向房地產開發部門申請臨時資格證書。

根據77號文，各資質等級企業須於規定的業務範圍內從事房地產開發和管理業務，不得超越彼等自有資質等級的批准範圍承擔任何任務。

根據於一九九三年九月二十五日頒佈、首次於一九九七年七月十四日、第二次於二零零一年十二月二十八日及第三次於二零零四年三月二十九日修訂的《浙江省房地產開發管理條例》，房地產開發商自領取營業執照之日起一年以上無正當理由未從事房地產開發的，吊銷資格證書。

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，具體依據土地位置確定。法律規定屬於國家所有的農村和城市郊區的土地，屬於國家所有。按照法律，國家為保護公眾利益有權取回土地所有權或土地使用權，惟此情況下，國家須給予補償。

監管概覽

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，其中最主要的兩種途徑是從地方土地管理部門獲得土地出讓，以及從已獲得土地使用權的土地使用者獲得土地轉讓。

土地出讓

於一九八八年四月十二日，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了一項對《中華人民共和國憲法》的修訂。該修訂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制度鋪路。於一九八八年十二月二十九日，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。

於一九九零年五月十九日，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。

於根據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。根據於二零零七年三月十六日頒佈及於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限期內要求收回土地，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。

於二零零零年七月五日，浙江省人大常委會頒佈《浙江省實施〈中華人民共和國土地管理法〉辦法》。該等辦法規定了浙江省土地使用權出讓過程和轉讓的特殊要求。

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，即私下協議或競價程序（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

截至二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《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**」))，該規定於二零零七年十一月一日生效)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，應通過競價方式程序出讓。土地出讓規定訂明一系列措施，以確保作商業用途的土地使用權出讓能公開及公平地進行。

於二零一一年五月十三日，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》，該意見規定完善以公開招拍掛方式的土地供應政策，以及加強房地產市場管控中土地轉讓政策的積極作用。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，並於二零零三年八月一日生效，規管在同一地塊僅有一個用地申請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。

根據國土資源部及國家發改委於二零一二年五月頒佈的《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)小城鎮7公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，且容積率不應低於1.0。

現有土地使用者的土地轉讓

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從該等土地使用者取得土地使用權。

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受讓人。如實施城市規劃重新調整土地用途進行舊城改造，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。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》，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。倘該土地使用者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。倘該土地使用者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且無須賠償，惟有關延誤乃由於不可抗力事件、政府行動或開發項目動工前必需進行的前期工程所致除外。

根據《閒置土地處理辦法》（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或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准終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協商，並根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方法。

房地產項目規劃

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於二零一一年一月二十六日修訂的《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要求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

監管概覽

二零一五年四月二十四日及二零一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》之規定及程序，房地產項目須向城市規劃機關呈交規劃及設計建議書，並須由房地產開發商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建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修訂及於二零一八年九月二十八日由住房城鄉建設部最新修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建築機關申請建築工程施工許可證。

房地產項目的竣工驗收

根據開發規定，由建設部於二零零零年四月四日頒佈及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》，房地產開發項目竣工時，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及二零一九年四月二十三日修訂的《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及支付保費，同時鼓勵企業為僱員購買意外責任保險並支付保費。在建設部於二零零三年五月二十三日頒佈的《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。

監管概覽

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銷售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。

根據城市房地產法及預售辦法，商品房預售所得款項應用於相關項目的開發及建設融資。

此外，根據住房和城鄉建設部於二零一零年四月十三日頒佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，商品房預售的全部所得款項應由相關部門監管及管理，以確保所得款項用於相關項目的開發及建設。

下文載列省級或市級當地房地產行政管理機構頒佈的實施細則。

浙江

根據由浙江省住房和城鄉建設廳於二零一零年九月十六日頒佈並於二零一零年十一月一日生效的《浙江省商品房預售資金監管暫行辦法》，預售所得款項的使用須受銀行監管，且僅可於房地產開發企業遞交申請及項目若干階段的完工證明或其他有效支付證明材料後方可動用。此外，監管項目預算清冊總額不低於130%的預售資金按預售

監管概覽

資金監管協定方式監管。其中，按監管協定監管的項目預算清冊總額的20%可以用於項目相應的前期工程費、管理費、銷售費、財務費、不可預見費、稅費及同步償還本項目房地產開發貸款及其他費用。諸暨、衢州、舟山、紹興、嘉興、龍游及臨海的預售所得款項監管大致上與《浙江省商品房預售資金監管暫行辦法》一致。此外，寧波及海寧有關預售所得款項的地方規章進一步列明預售所得款一般可分類為兩類：主要託管資金及一般託管資金。主要託管資金相等於受監管項目估計預算的130%，而一般託管資金指超出主要託管資金金額的盈餘所得款項。

此外，為應對新冠肺炎的爆發，浙江省已採取措施支持物業商的發展。根據該發開等措施，於新冠肺炎爆發期間，可用於結算初步工程成本、管理費、銷售費用、財務費用及其他開支的物業預售所得款項比例將由20%增加至30%。

安徽

根據於二零二零年四月十六日生效的《滁州市商品房預售資金監督管理辦法》（「辦法」）及於二零一四年一月一日生效的《宜城市市區商品房預售資金監督管暫行辦法》，存入託管賬戶的預售所得款項須包括重點託管資金及一般託管資金。物業開發商應根據物業項目的施工進度申請使用重點資金。受監管的重點資金須根據物業項目的施工進度支配使用。主要資金監管上限應於考慮各項因素後（例如面積、建築結構及用途）釐定並不時修訂。物業開發商可申請將一般資金優先用作項目建設。

根據於二零一六年十二月十日生效的《南陵縣預售資金監管實施細則》（「細則」），所有預售所得款項須存入託管賬戶作為重點資金及一般資金進行單獨監管。重點資金應分配結算工程費（包括工程施工、住宅區及公用設施基礎建設）、不可預見費（工程施工成本的10%）及銷售收益稅費。重點資金的監管限額應於考慮面積、建築結

監管概覽

構及用途等多項因素後釐定，並不時予以修訂。於維持規定重點資金結餘後，物業開發商可透過託管系統申請提取一般資金優先用於相關項目的施工。受監管的重點資金須根據物業項目的施工進度支配使用。

寶應（江蘇）

根據於二零一三年五月二十日生效的《（江蘇省揚州市）寶應縣商品房預售資金監管暫行辦法》，所有預售所得款項均須存入指定託管賬戶，該賬戶下相等於工程費總額另加20%（須維持作不可預期費）的金額須受監管，及受監管的預售所得款項金額應根據項目進度而進行削減。此外，超過規定監管金額的任何部分預售所得款項可由物業開發商自由使用。根據寶應縣政府頒佈並於二零一四年二月十七日生效的《縣政府辦公室關於進一步做好全縣商品房預售款監管工作的通知》，維持作為不可預見費的受監管資金的監管限額由20%減少至10%。

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資質證書；(ii)該企業已取得土地使用證或其他土地使用批文；(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)商品房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、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(vii)已完成物業管理計劃。

國家發改委於二零一一年三月十六日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於二零一一年五月一日起生效。根據該等規定，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，浙江省物價局於二零一一年五月十七日頒佈《浙江省商品房銷售明碼標價銷售實施細則》。所有出售的商品財產應在規定的時間內一次披露。

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》，旨在使房地產市場降溫，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)購買房地產限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第二套或以上住房購買按揭；及(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、房屋及其他實物裝置均可抵押。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，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其上興建的樓宇或房屋。於二零一零年十二月一日，住房城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》（「**新租賃辦法**」）（於二零一一年二月一日生效），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。倘不遵守上述登記備案規定，對個人將處以人民幣1,000元以下的罰款，對企業將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款，前提是個人或企業未能於規定時限內進行整改。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，須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。

監管概覽

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並於二零一九年三月二十四日修訂的《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並於二零一九年七月二十四日修訂的《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，且不動產登記須遵守嚴格管理、穩健連續、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，中國銀行保險監督管理委員會（「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，對未取得所需土地使用權證、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，且應要求其房地產開發項目至少35%的投資總額以自有資金撥付。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。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀保監會發佈《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權證；
- 貸款抵押率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)超過土地使用權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，須審慎發放貸款或延長貸款期限；

監管概覽

- 禁止向土地已閒置兩年以上的房地產開發商發放貸款；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，限制對其發放新開發項目銀行貸款和信貸展期。

信託及資產管理融資

中國銀保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。就該等辦法而言，「信託公司」指依照《中國公司法》和《信託公司管理辦法》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，中國銀保監會頒佈有關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二零零八年十月二十八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》、中國銀保監會於二零零九年三月二十五日頒佈並於當日開始生效的《中國銀監會關於支持信託公司創新發展有關問題的通知》、於二零一零年二月十一日頒佈並於當日開始生效的《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，限制信託公司（不論形式上或性質上），向尚未取得土地使用權證、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（經濟適用房除外）（根據國務院頒佈並於二零一五年九月九日頒佈並生效的《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》，關於經濟適用房和普通商品住房，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。房地產開發商擬向信託公司申請貸款的，房地產開發商本身或其控股股東應當取得房地產開發資質證書，等級不低於二級。

監管概覽

於二零一八年四月二十七日，中國人民銀行、中國銀保監會、中國證監會及國家外匯管理局聯合發佈的《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》，要求包括信託公司在內的金融機構、銀行、基金管理公司和金融資產管理公司應遵守有關資產管理業務類型和資產管理產品發行的適用規定。此外，此等金融機構應堅持為實體經濟服務的基本目標，防止資金脫實向虛在金融體系內自我循環，防止過於複雜的產品加劇風險跨行業、跨市場、跨地區傳遞，並針對資產管理業務中的問題制定優先的統一標準和規則，例如多層嵌套，不清楚的槓桿作用，嚴重的套利和頻繁的投機活動。

中國銀保監會於二零一九年五月八日發佈《中國銀保監會關於開展「鞏固治亂像成果促進合規建設」工作的通知》，強調信託公司不得直接為不具備「四證」、開發商或其控股股東不合格，資本金未足額支付的房地產開發項目提供融資，也不得通過股權投資變相提供融資加股東借款、股權投資加次級債務、應收賬款、特定資產收益權等；直接或變相提供融資，以供房地產企業支付土地出讓金，以及直接或變相向房地產企業發放營運資金貸款；向地方政府提供資金；要求或接受地方政府或其附屬部門提供的各種擔保；將表內和表外資金直接或間接地投資於「兩高一超」行業（即高能耗、高污染和超產能的行業）或其他限制性或禁止領域。

個人住房貸款

國務院於二零一零年四月十七日發出《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總建築面積在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%，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大幅度提高。此外，對住房價格過高、上漲過快、供應緊張地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

監管概覽

中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀保監會於二零一五年三月三十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不低於住房價格的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，最低首付款比例須為住房價格的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，最低首付款比例須為住房價格的30%。

中國人民銀行及中國銀保監會於二零一五年九月二十四日頒佈的《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不低於住房價格的25%。中國人民銀行及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二零一六年二月一日頒佈的《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住房價格的25%，各地可向下浮動5%；對擁有一套住房且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。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該等銀行金融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。

監管概覽

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。

於二零一八年一月二十二日最新修訂的《浙江省建設項目環境保護管理辦法》訂明了詳細的環境要求及適當程序，特別是針對浙江省房地產開發項目。

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。根據浙江省人民代表大會常務委員會於一九九九年九月三日發佈及於二零零四年一月十六日第一次修訂、二零一四年五月二十八日第二次修訂、二零一五年十二月四日第三次修訂的《浙江省實施〈中華人民共和國人民防空法〉辦法（2015修正）》以及由浙江省人民政府於二零一六年四月八日發佈、於二零一六年六月一日生效並於二零一八年十二月二十九日最近一次修訂的《浙

監管概覽

江省防空地下室管理辦法》，建設單位具有使用和管理其在非戰時自行建造的防空財產的權利，惟須在符合條件的部門進行註冊程序。此外，建設單位也有權使用供公眾使用的民防財產，並經民用航空主管部門或縣級以上國防批准使用後，可獲得合法的民防財產使用證書。

房價穩定措施

中華人民共和國財政部（「**財政部**」）及國家稅務總局（「**國稅總局**」）於二零一五年三月三十日頒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》規定，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，將按銷售收入全額徵收營業稅；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最初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。

於二零一六年二月十七日頒佈並於二零一六年二月二十二日生效的《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)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平方米或以下的，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，該通知列明個人將購買不足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，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。

根據住房和城鄉建設部於二零一六年十月十日頒佈實施的《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當對房地產開發商的違法經營行為進行調查和處罰，包括：(i)進行惡意投機活動，捏造或者傳

監管概覽

播價格上漲信息，抬高價格；(ii)向消費者收取押金、訂艙費和其他費用，或者通過認購、訂艙、發行行號和卡等方式變相收取費用，以抬高價格，而不符合出售商品房的規定。從事違法經營活動的房地產開發商，根據情況可能被列為嚴重違法的房地產開發商名單。

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》(由國土資源部及住房城鄉建設部於二零一七年四月一日頒佈及施行)，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。各地部門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。

根據住房城鄉建設部於二零一八年五月十九日發佈並實施的《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》，各地區要採取切實措施，達到穩定房價、控制租金、降低槓桿率、防範風險、調整結構及穩定預期的目標，支持剛性住房需求，堅決遏制房地產投機。要改善商品房土地供應方式，建立土地價格與房屋價格的聯動機制，防止土地價格推高房價。在重點城市，應增加居住用地的比例，建議居住用地至少佔城市發展用地的25%。

根據住房城鄉建設部、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和中國銀行業和保險監督管理委員會於二零一八年六月二十五日聯合發佈的《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》，將於二零一八年七月至十二月在包括杭州在內的一些城市採取特別行動。要監管的主要問題包括：(i)投機性購買住房，包括壟斷住房資源，操縱

監管概覽

房地產價格或租金；(ii)房地產開發商的違法或違反行為，包括以向政府申請的價格不同的價格出售商品房，或通過施加附加條件限制購房者的合法權利（例如捆綁停車位或裝修）而變相漲價，並違反了透明定價的規定，例如未說明銷售狀態或住房資源價格。住房和城鄉建設部已經分發了兩份違法的房地產開發商和中介機構名單。

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，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。

根據國家外匯管理局頒佈並於二零一四年七月四日施行的《國家外匯管理局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)境內居民（「**境內居民**」）為進行投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支部登記後，方可向該境外特殊目的公司以資產或股權出資；及(b)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支部辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未能遵照該等登記程序可能會被罰款。

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施行的《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。

監管概覽

稅項

企業所得稅

根據於二零零七年三月十六日頒佈並於二零一八年十二月二十九日最新修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)。內資企業和外商投資企業適用25%的所得稅統一稅率。此外，根據於二零零七年十二月六日頒佈、自二零零八年一月一日起生效並於二零一九年四月二十三日修訂的**企業所得稅法**和《**企業所得稅法實施條例**》，企業分為「居民企業」或「非居民企業」。根據**企業所得稅法**和《**企業所得稅法實施細則**》，除在中國境內設立的企業外，在中國境外設立的「實際管理機構」位於中國的企業均被視為「居民企業」，並按其全球收入的25%的**企業所得稅**統一稅率繳納所得稅。此外，**企業所得稅法**規定，非居民企業是指根據外國法律成立的，其「實際管理機構」不在中國境內但在中國設有營業場所或營業地點的實體，或在中國並未設有營業場所或營業地點，但收入來自中國境內。此外，《**企業所得稅實施細則**》規定，外商投資企業應向非中國企業投資者支付的股息，適用10%的預提稅率。

此外，根據於二零零六年八月二十一日簽署的《內地和香港特別行政區關於所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，在香港適用於自二零零七年四月一日或之後開始的任何課稅年度所得的收入，以及在中國內地至二零零七年一月一日或之後開始的任何年度在香港成立的公司的收入，如果其在分配時持有每家該中國附屬公司25%或以上的股權，則按從其中國附屬公司收取的股息的5%的稅率徵收預提所得稅；如果該附屬公司在該附屬公司中擁有25%的股本權益，則按10%的稅率徵收預提所得稅。根據於二零零九年二月二十日發佈的《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》，中國企業支付的股息的接收者必須滿足某些要求，才能根據稅收協定獲得優惠的所得稅率，其中一項要求是納稅人必須是相關股息的「受益人」。為了使中國企業支付的股利的企業接受方能夠按照稅收協定享受稅收優惠待遇，在收到股息前十二個月內，該接受方必須始終是中國企業若干比例的股本的直接所有者在收到股息之前。此外，於二零一八年二月三日發佈並自二零一八年四月一日起生效的《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》，將「實益擁有人」定義為擁有或控制根據其產生收入的權利或財產的人士，並引入對有關「實益擁有人」的確認帶來不利影響的各種因素。

監管概覽

增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈以及於二零一六年二月六日修訂並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服務、修理修配勞務、銷售服務、無形資產及不動產以及進口貨物的所有實體和個人，應當繳納增值稅（「**增值稅**」）。

根據於二零一六年三月三十一日頒佈、於二零一六年五月一日施行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項目的房地產開發企業須支付增值稅。

財政部和國家稅務總局於二零一六年三月二十三日發佈並於二零一六年五月一日生效以及經於二零一七年七月十一日的《關於建築服務等營改增試點政策的通知》及於二零一九年三月二十日的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》所修訂的《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，從二零一六年五月一日起在全國範圍內實施以增值稅代替營業稅的試點方案，所有建築業、房地產業、金融業和消費者服務業等行業的營業稅納稅人應納入試點範圍，並繳納增值稅代替營業稅。根據本通知的附錄，在中華人民共和國境內從事服務、無形資產或不動產銷售的單位和個人，應為增值稅的納稅人，並應繳納增值稅而非營業稅。房地產銷售和二手房交易也應採納本通知。根據於二零一七年十一月十九日頒佈並於當日生效的《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》，營業稅正式由增值稅代替。

土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈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《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國有土地使用權以及該土地上的建築物及其附着物所取得的增值額減除扣除項目後繳付。

監管概覽

勞工保護

由全國人大常委會於一九九四年七月五日發佈、於一九九五年一月一日起施行並於二零一八年十二月二十九日最新修訂的《中華人民共和國勞動法》、於二零零七年六月二十九日由全國人大常委會發佈並其後於二零一二年十二月二十八日修訂並於二零一三年七月一日起施行的《中華人民共和國勞動合同法》以及由國務院頒佈並於二零零八年九月十八日施行的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》規定，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當簽署書面勞動合同；此外，工資不得低於當地最低工資標準；用人單位必須建立、勞動安全衛生制度；嚴格執行國家規程和標準，對勞動者進行安全衛生教育；提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。

人力資源和社會保障部於二零二零年一月二十四日發佈的《人力資源社會保障部辦公廳關於妥善處理新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控期間勞動關係問題的通知》(人社廳明電[2020]5號)規定，所有患有新型冠狀病毒的患者，可疑患者以及與其有密切關係的人將被隔離以接受醫療和檢查，以及無法提供服務的員工因政府實施隔離或緊急情況下的其他措施，在此期間內有權要求用人單位賠償。用人單位不得依照《勞動合同法》第四十條和第四十一條解除與勞動者的勞動合同。在此期間，任何已失效的勞動合同應延至醫療或檢查期屆滿之日，或政府採取緊急措施之時的隔離期或有關期間屆滿之日。

根據中國適用法律，包括由全國人大常委會於二零一零年十月二十八日發佈、自二零一一年七月一日起施行並於二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國社會保險法》、由國務院發佈及於一九九九年一月二十二日施行並於二零一九年三月二十四日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》以及由國務院發佈及於一九九九年四月三日施行並於二零零二年三月二十四日及二零一九年三月二十四日修訂的《住房公積金

監管概覽

管理條例》規定，用人單位應當為其僱員繳納基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險等社會保險基金及住房公積金。該等款項將向地方政府部門支付且用人單位未繳納該等款項的，將處以罰款並責令其限期補足。

中國併購

根據商務部、國資委、國稅總局、工商總局、中國證監會及國家外匯管理局於二零零六年八月八日頒佈，商務部隨後於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者並購境內企業的規定》（「併購規定」），外國投資者收購境內企業，是指外國投資者購買在中國境內設立的非外商投資企業股東的股權，或者外國投資者認購境內公司的增資，因此轉換並重建諸如外資企業之類的國內公司；或者，通過協議購買國內企業的資產並通過外國投資者為合併和收購國內企業而建立的外商投資企業經營該等資產，或者通過協議購買國內企業的資產然後由外國投資者使用所購買的資產建立經營此類資產的外商投資企業。以境內公司、企業或自然人合法成立或控制的海外公司的名義，由境內公司、企業或自然人進行的具有關聯方關係的境內公司的併購，為須經商務部審批。

於二零一六年十月八日，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》（「6號文」），並於同日生效及於二零一七年七月三十日修訂並於二零一八年六月二十九日進一步修訂。根據6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不牽涉中國政府規定的特別准入管理辦法的外商投資企業（須根據6號文的規定進行備案），則其應根據6號文辦理註冊備案手續並提交註冊申請。商務部和國家市場管理總局於二零一九年十二月三十日發佈並於二零二零年一月一日生效的《外商投資信息報告辦法》，代替了6號文。自二零二零年一月一日起，外國投資者在中國境內直接或間接從事投資活動的，外國投資者或外商投資企業應按照該等辦法向商務主管部門提交投資信息。