

---

## 監管概覽

---

本節概述對我們業務、運營及所處行業影響最大的中國法律及法規。

### 有關設立及運營外商投資企業的法律及法規

在中國設立及運營的有限責任公司及股份有限公司受《中華人民共和國公司法》（「**中國公司法**」）規管，該法律由全國人民代表大會常務委員會（「**全國人大常委會**」）於1993年12月29日頒佈，於2018年10月26日最新修訂。根據中國公司法，有限責任公司的股東之間可以相互轉讓各自全部或部分股權，惟股東向股東以外的人轉讓股權，應當經其他股東過半數同意。股東應就建議股權轉讓事項向其他股東發出書面通知徵求同意，其他股東自接到書面通知之日起滿三十日未答覆的，視為同意轉讓。

外商獨資企業的設立程序、審批程序、註冊資本要求、外匯管制、會計常規、稅務、勞務事項及所有其他相關事項須遵守由全國人大常委會於1986年4月12日頒佈，後於2000年10月31日及2016年9月3日修訂的《中華人民共和國外資企業法》（「**外資企業法**」）及由中國對外經濟貿易部於1990年12月12日頒佈，並於2001年4月12日及2014年2月19日經中國國務院（「**國務院**」）修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》（「**實施細則**」）。中華人民共和國商務部（「**商務部**」）發佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「**暫行辦法**」），於2016年10月8日生效，先後於2017年7月30日及2018年6月29日修訂。根據外資企業法、實施細則及暫行辦法，設立《外商投資准入特別管理措施》（「**負面清單**」）規定範圍內的外商投資企業的申請須提交國務院對外經濟貿易主管部門或國務院授權機關審批。倘該等外商投資企業分立、合併或有其他重大變更，須報備審批機關批准，並向相關工商管理部門登記有關變更。負面清單規定範圍外的外商投資企業的設立或其他重大變更僅須備案管理。

---

## 監管概覽

---

《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》(「目錄」)由國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈，並於2019年7月30日生效，同時取代於2017年6月28日頒佈的《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》及於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)》。《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」)由國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈，並於2019年7月30日生效，同時取代於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)》。目錄及2019年負面清單詳細列明鼓勵外商投資產業類別的准入範圍、受限制外商投資產業及禁止外商投資產業。目錄及2019年負面清單並無列明的產業均屬允許外商投資產業。

全國人民代表大會於2019年3月15日頒佈的《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)於2020年1月1日生效。外商投資法生效時，將同時廢止《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國中外合作經營企業法》。外商投資法規定，外商投資企業在本法生效後五年內可保留原有組織形式。具體實施辦法由國務院制定。

### 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日修訂並於2019年3月24日進一步修訂)，設立房地產開發企業(除應當符合有關法律及行政法規規定的企業設立

---

## 監管概覽

---

條件外) 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) 有不少於4名持資格證書的房地產專業或建築工程專業的專職技術人員及不少於2名持資格證書的專職會計師。省、自治區及直轄市人民政府可根據當地的實際情況作出有關註冊資本及專業技術人員更加嚴格的規定。

### 外商投資房地產開發

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」)，高爾夫球場及別墅的建設屬於禁止外商投資產業；而其他房地產開發屬於允許外商投資產業。根據商務部及國家發改委於2018年6月30日及於2019年7月30日修訂的經修訂目錄，房地產開發不屬於《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》規定的範圍，且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(「中國人民銀行」)、國家工商行政管理總局(「國家工商總局」)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》(於2015年8月19日修訂)，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應向土地管理部門申請國有土地使用權證；(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

---

## 監管概覽

---

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)主管部門的變更備案證明以及相關稅務機關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2015年8月19日，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》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。

於2007年5月23日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「**第50號通知**」)。根據該通知，各地商務部門應加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產開發項目。擬從事房地產開發業務的外商投資企業須首先取得土地使用權，或與土地管理部門、土地開發商、房屋或其他工程所有人簽訂預約購買協議，否則不受審批部門批准。已設立外商投資企業新增經營業務或從事新的房地產項目開發經營，須向審批部門辦理相關手續。

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，向商務部提交申請前，須由商務部省級主管部門初審。

於2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《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。根據相關通知，地方主管部門應

---

## 監管概覽

---

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相關信息。此外，取消商務部網站備案公示程序。

### 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，持相關文件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」），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。未取得房地產投資證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。從事房地產開發的企業根據財務狀況、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、三及四級四個資質等級。

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項目，不得越過彼等自有資質等級的批准範圍承辦任何工作。

### 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。

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。

---

## 監管概覽

---

### 土地出讓

#### 國家法規

於1988年4月，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鋪路。於1988年12月，全國人大常務委員會修訂《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，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。

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限內要求收回土地，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。

#### 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掛牌）。

截至2002年7月1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》所規管。於頒佈以上規定之後，國土資源部於2004年3月31日頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求所有地方土地管理部門嚴格執行2002年規定。此外，國土資源部規定由2004年8月31日起，土地使用權出讓必須以拍賣或在土地交易所掛牌的方式進行，且商業用途的土地使用權不得以協議方式出讓。在國務院於2004年4月29日發佈的《關於深入開展



---

## 監管概覽

---

土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》中，暫停農業用地開發為期六個月，以待中國政府整頓中國土地開發的違規行為。於2007年9月28日，國土資源部頒佈《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**」），於2007年11月1日生效。土地出讓規定明確規定工業、商業、旅游、娛樂或商品住宅等用地，或某一土塊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11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》，該意見規定完善公開招拍掛的供地政策，加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用。

於2003年6月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》（「**2003年規定**」），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，高檔商品住房用地須受嚴格控制，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》，住宅項目的出讓面積不得超過(i)7公頃（小城市和建制鎮）；(ii)14公頃（中城市）；或(iii)20公頃（大城市），且地積比率不得低於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取得土地使用權。

---

## 監管概覽

---

就房地產開發項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前已投資或已開發總額不應低於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。

### 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。倘該項開發項目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。倘該開發項目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，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%且未經批准暫停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持有人協商，根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方式。

#### 房地產項目規劃

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



---

## 監管概覽

---

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1999年10月15日頒佈、於2001年7月4日及2014年6月25日修訂並由住房和城鄉建設部（「住房和城鄉建設部」）於2018年9月19日新修訂的《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日頒佈及於2011年1月8日修訂並於2018年3月19日進一步修訂的《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，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

目前，中國法律、法規及其他規範性法律文件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》，建築施工企業必須為職工

---

## 監管概覽

---

購買工傷保險並支付保費，同時鼓勵企業為從事危險作業的職工購買意外事故責任保險並支付保費。在建設部於2003年5月23日發出的《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。

#### 商品房預售

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**」），任何商品房預售均須遵從特定程序進行。倘房地產開發商擬預售商品房，則須向房地產管理當局申請預售許可證。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相關項目的物業開發成本。此外，在部分我們經營的城市，預售所得款項的用途受到特定限制，我們預售物業所得款項必須存入託管賬戶，僅可在事先獲得相關地方政府當局同意的情況下用於購買所需的建築材料及設備、支付建設階段付款、繳納相關開發項目的法定稅項。根據預售辦法，倘物業開發並無按法規使用預售所得款項，須被勒令在指定時限內修正，並可能須支付最高相當於非法收入三倍（上限為人民幣30,000元）的罰金。

2010年4月13日，住房和城鄉建設部頒佈《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》。該通知規定加強預售付款制度的監管，加快改善商品住房預售資金監管制度。尚未建立監管制度的地區須加快制訂商品住房預售資金的地方監措施。所

---

## 監管概覽

---

有商品住房預售資金須存入監管賬戶，並受監管當局監管，以確保預售資金用於建設商品房項目，而預售資金將按建設工程進度分配，惟必須保留充裕的資金以確保完成及交付項目。各地區已根據實際情況自行制訂商品住房預售資金的監管及管理措施。

成都市、攀枝花市、樂山市、雅安市、眉山市、綿陽市、西昌市、南充市、烏魯木齊市、承德市、駐馬店市、商丘市、惠州市、佛山市、荊州市、庫爾勒市、海豐縣等市、縣已出台商品房預售資金管理相關的規定。買受人在購買預售商品房時，應當將購房款直接存入監管專用賬戶，房地產開發企業不得直接收存商品房預售資金。商品房預售繳入監管賬戶的資金包含重點監管資金和一般監管資金兩部分。一般而言，重點監管資金額度是指完成監管項目工程建設所需的資金額度，開發企業應當根據該商品房項目的工程建設進度，按照節點分期申請使用重點監管資金。進入監管賬戶的預售資金數額超過重點監管額度後，超過重點監管資金總額的部分，作為一般監管資金，房地產開發企業可以向監管銀行申請轉出。

對於重點監管資金的額度上，不同地區規定有所不同，如佛山市規定重點監管資金的額度為項目工程建設資金總額；成都市、西昌市、雅安市、綿陽市、攀枝花市規定重點監管的額度為工程建設資金總額的1.1倍；商丘市規定重點監管資金總額由監管項目的工程建設費用總額(含建築安裝工程、區內基礎設施及公共配套設施費用)，加20%不可預見費組成；南充市規定監管賬戶中的70%款項應受重點監管；承德市規定重點監管資金為商品房預售收入的35%；駐馬店市規定重點監管資金總額為按建設用地規劃許可證發放的建築面積乘以每平方米預定售價，加15%建築成本及20%不可預見費；樂山市規定監管範圍資金按總量控制、分期審核批准撥付的原則執行，資金總量可按單位面積造價計算(單位面積造價測算按年度值為準，但不低於2,700元/平方米)；荊州市規定對用於項目工程建設的資金實行重點監管，監管部門應依據項目立項批覆和房地產開發企業申報的項目工程預算，參照本市建設項目綜合造價以及該項目的交付使用條件等核定需重點監管的項目工程建設費用額度；烏魯木齊市，庫爾勒市規定按照中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發布最新年

---

## 監管概覽

---

度中國房地產開發企業500強綜合排名為評定標準將房地產開發企業分為四類，實行分級監管，一類監管企業每筆預售款5%的資金留存為重點監管資金，二類監管企業每筆預售款10%的資金留存為重點監管資金，三類監管企業每筆預售款20%的資金留存為重點監管資金，四類監管企業每筆預售款30%的資金留存為重點監管資金。眉山市、惠州市、海豐縣頒布的商品房預售資金監管相關的規定對於重點監管資金額度的計算沒有明確規定。

對於申請使用重點監管資金節點和相應額度的具體規定，各個地方規定亦有所不同，如樂山市規定，結合企業信用等級，實行獎優懲劣式動態監管，對信用等級良好以上的企業，按預售資金支取總額上調10%-20%實行監管。對信用等級良好以下的企業，按預售資金支取總額下調10%-20%實行監管。在支取節點上，原則上按工程形像進度每4層設置預售資金使用節點，主體封頂至竣工驗收階段設置2-3個支取節點。開發企業應合理確定每個節點的用款額度。主體封頂前支取的總額度不應超過監管總額度的60%，完成竣工驗收後，專用賬戶內的資金不得低於監管資金總額度的5%；駐馬店市規定10個項目階段，包括取得預售許可後及建成層數達到規劃設計總層數四分之一後10日，房地產開發企業可按商品房項目的施工進度申請動用重點監管資金；惠州市規定，項目預售後，專用賬戶內的資金按預售合同總金額的10%計算留存，項目取得建設工程規劃驗收合格證後，專用賬戶內的資金按預售合同總金額的5%計算留存；承德市規定，監管項目工程建設層達到規劃設計層數三分之二申請用款的，撥付數額不超過重點監管額度總額的30%，監管項目主體封頂申請用款的，撥付數額累計不超過重點監管額度總額的50%，監管項目完成二次結構的，撥付數額累計不超過重點監管額度總額的75%，監管項目完成竣工驗收的，撥付數額累計不超過重點監管額度總額的90%，完成竣工驗收備案的，累計申請使用資金額度不得超過監管資金的95%，監管項目辦理首次登記後，全額撥付剩餘的重點監管額度資金；海豐縣規定，取得商品房預售許可證的，可使用資金額度不得高於商品房預收款總額的15%，達到主體結構封頂的，可使用資金額度不得高於商品房預收款總額的80%，預售的商品房竣工驗收前，可使用資金額度不得高於商品房預收款總額的85%，預售的商品房竣工驗收之後，交付使用之前，可使用資金額度不得高於商品房預收款總額的95%；烏魯木齊市，庫爾勒市按照建築層高對六層(含六層)以下的建築、七層(含七層)以上十七層(含十七層)以下的建築、十八層(含十八層)以上二十九層(含二十九層)以下的建築、三十層(含三十層)以上建築的支取節點作出了不同的規定，如六層(含六層)以下的建築，支取節點是：正負零完成，留存重點監管資金總額度的70%，建築主體封頂，留存重點監管資金總額度的35%，建築主體完工，留存重點監管資金總額度的30%，建築主體完工五方認證，留存重點監管資金總額度的25%，外裝飾完成一半，留存重點監管資金總額度的20%，外裝飾完成，留存重點監管資金總額度的15%，竣工五方認證，留存重點監管資金總額度的10%，竣工驗收備案，留存重點監管資金總額度的5%，首次登記後解除監管；佛山市規定預售款進賬額達到項目銷售總額的10%後，可以申請使用預售房款。項目完成結構封頂前，房地產開發企業專用賬戶內的資金留存額度與企業當年的誠信分值對應。誠信分值的計算根據《佛山市住房和城鄉建設管理局房地產行業誠信管理辦法》的規定執行。誠信分值100分(含100分)以上，專用賬戶內的資金按項

---

## 監管概覽

---

目銷售總額10%留存，誠信分值90分(含90分) — 100分，專用賬戶內的資金按項目銷售總額15%留存，誠信分值90分以下，專用賬戶內的資金按項目銷售總額20%留存。項目完成竣工驗收前，專用賬戶內的資金不得低於項目銷售總額5%。項目完成初始登記並達到購房人可單方辦理轉移登記的條件節點前，專用賬戶內的資金不得低於項目銷售總額2%。荊州市規定初始登記節點前，監管賬戶內的資金不得低於項目工程預算總額的10%。成都市、攀枝花、眉山市、雅安市、綿陽市、西昌市、商丘市、南充市頒布的預售資金監管的相關規定未對重點監管資金的使用節點和額度作出明確規定。

此外，針對本次新冠肺炎疫情，各地出台了支持企業發展的各项措施，其中部分地區出台的措施中涉及對房地產開發企業預售資金使用及提取的支持措施，如烏魯木齊市規定2020年1月1日至8月31日期間，新建商品房預售重點監管資金的監管比例減半，並對存量重點監管資金按50%比例一次性撥付給開發企業，進一步緩解開發企業資金壓力；攀枝花市規定在疫情防控期間，房地產企業可提前一次性申請監管賬戶內預售資金的20%，用於企業疫情防控和復工複產工作；眉山市規定商品房預售資金40%以內可用於繳納剩餘未繳納土地出讓價款；荊州市規定適度降低商品房預售資金監管額度，預售資金監管賬戶內留存的資金餘額比例，原則上不低於審定銷售額的2.5%，誠實守信的優質企業留存資金餘額比例可以為零。正常執行資金監管的企業可提前一個節點申請撥付重點監管資金，提高資金運用效。督促各監管銀行嚴格執行8小時內完成資金撥付的規定；南充市規定調整商品房預售監管資金撥付和農民工工資保證金繳納政策，2020年1月24日至2020年12月31日期間，對已取得商品房預售許可證的樓棟，商品房預售監管資金的撥付暫不受時間節點和企業信用等級的限制。在樓棟封頂前，可按工程實際進度撥付房地產開發企業商品房預售監管資金，隨到隨



---

## 監管概覽

---

撥。在樓棟封頂後，留足竣工交付、辦理首次登記所需資金後應撥盡撥。2020年1月24日至2020年12月31日期間，對房地產開發企業申請撥付商品房預售監管資金(除稅、規費)的，可將分付至農民工工資專用賬戶的資金撥付比例由15%下調至10%；遵義市放寬預售許可和預售監管資金撥付條件，規定房地產開發企業在取得銀行同意或提供項目建設資金有保障的書面承諾，可提前支取預售監管資金。承德市放寬預售監管資金標準，將規定須於預售階段存入的監管資金比例從35%變更為30%，並在動用有關重點監管資金的原有五個階段的基礎上增加一個階段。在新增的外裝飾完成階段，規定的重點監管資金為15%。同時，在取得項目竣工驗收紀錄時，規定的重點監管資金為每平方米人民幣150元，而取得竣工驗收備案表時規定的金額為每平方米人民幣80元。

### 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：(1)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；(2)該企業已取得土地使用權證或其他土地使用批文；(3)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；(4)商品房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、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(7)已完成物業管理計劃。



---

## 監管概覽

---

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》，於2011年5月1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。

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，強調政府嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，其中包括(i)購房限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第二套或以上住房購置按揭；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、房屋及其他實用裝置均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合同。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合同後，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。就依法取得房屋所有權證的房地產作抵押時，登記部門須在原房屋所有權證上加入「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。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，除非個人或企業於規定時限內進行整改。根據城市房地產管理法，以劃撥方式取得土地使用權的劃撥土地上建成的房屋所得租金須上繳國家。

---

## 監管概覽

---

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日頒佈及於2015年3月1日生效的《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，不動產登記須遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

### 房地產融資

#### 貸款予房地產開發企業

於2004年8月30日，中國銀監會發出《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，且須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，商業銀行須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，須具有合法的土地使用權證，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(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期一年以上、(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紀錄的房地產開發企業，禁止對其發放新開發項目貸款和信貸展期。

### 信託及資產管理融資

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2008年10月至2010年11月，中國銀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，及向自有資本金比例佔總投資低於35%的物業項目（關於經濟適用房和普通商品住房，該項35%的標準更改為20%，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》規定其他物業項目則更改為30%，國務院於2015年9月9日頒佈及生效的《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》將其他物業項目有關30%的規定更改為25%）的房地產開發商發放信託貸款。

2018年4月27日，人民銀行、中國銀保監會、中國證監會與國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》，規定信託公司、銀行、基金管理公司及金融資產管理公司等金融機構須遵守有關資產管理業務類型及資產管理產品發行的法規。此外，

---

## 監管概覽

---

金融機構亦須緊守服務實體經濟的基本原則，防止實體經濟資金在金融體系內流向虛擬經濟，避免過度複雜的產品加劇行業、市場與地區之間的風險轉移，並制訂針對資產管理業務問題(如多層嵌套、杠桿不清、套利嚴重及投機頻繁)的統一準則及規則。

2019年5月8日，中國銀保監會頒佈《中國銀保監會關於開展「鞏固治亂象成果促進合規建設」工作的通知》，強調信託公司不得向「四證」(如土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證)不全、開發商或其控股股東資質不達標、資本金未繳足的房地產開發項目直接提供融資，或通過股權投資+股東借款、股權投資+債權認購劣後、應收賬款、特定資產收益權等方式變相提供融資；直接或變相為房地產企業繳交土地出讓價款提供融資，直接或變相為房地產企業發放流動資金貸款；違反法律或法規向地方政府提供融資；違反法規要求或接受地方政府及其所屬部門提供的各種形式的擔保；違反法規在「兩高一剩」(如高能耗、高污染及產能過剩)行業或其他限制或禁止行業中直接或間接投資資產負債表內外資金。

### 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)，首付款比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例從30%提高至不得低於50%，相關貸款利率亦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，首付款比例和利率要求應大幅度提高。此外，對房價上漲過快、房價過高、供應緊張地區的購房者，銀行可暫停發放購買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

---

## 監管概覽

---

款人的信用狀況和財務狀況合理確定。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不低於住房價格的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%，各地可向下浮動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不低於住房價格的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



---

## 監管概覽

---

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、環境影響評價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。

### 人民防空工程

根據全國人大於1997年3月14日頒佈及於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。根據全國人大於1996年10月29日頒佈及於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》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。

### 房價穩定措施

財政部及國家稅務總局（「**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（含兩年）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》（「**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



---

## 監管概覽

---

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和城鄉建設部於2017年4月1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。

### 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日最新修訂的《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，惟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2014年7月4日施行的國家外匯管理局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(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

---

## 監管概覽

---

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日頒佈並自2015年6月1日起施行的《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」），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直接投資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日頒佈並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》，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》，境內企業及外商投資企業的所得稅率均為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、於2008年11月10日及2016年2月6日修訂並於2017年11月19日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施細則，在中國境內銷售貨物或者提供加工、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單位和個人，為增值稅的納稅人，應當繳納增值稅。

根據於2016年3月31日頒佈及於2018年6月15日修訂的《國家稅務總局關於發佈〈房地產

---

## 監管概覽

---

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專案的房地產開發企業須支付增值稅。

### 土地增值稅(土地增值稅)

根據國務院於1993年12月13日頒佈及於2011年1月8日最新修訂的《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《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及該土地上的建築物或其附著物所取得的增值額及減除扣除項目後繳付。

### 勞工保

根據分別於1995年1月1日(於2009年8月27日及2018年12月29日修訂)及2008年1月1日(於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、自2011年7月1日起施行及於2018年12月29日最新修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險計劃和失業保險，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計劃，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保險登記。此外，用人單位應當申報、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》，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。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、國家工商總局、中國證券監督管理委員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日修訂的併購規定，外國投資者併購境內企業指外國投資者購買境內非外商投資企業股東的股

---

## 監管概覽

---

權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或者，外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或，外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產。

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》（「6號文」），於同日生效及於2017年7月30日修訂並於2018年6月29日進一步修訂。根據6號文，倘非外商投資企業由於收購、吸收合併等方式變為外商投資企業（須根據6號文的規定進行備案），則其應根據6號文辦理設立備案手續，填報《設立申請表》。