
監管概覽

本節概述影響我們業務、營運及我們經營所在行業的最重要的中國法律及法規。

有關設立及營運外資企業的法律及法規

在中國成立及營運的有限責任公司及股份有限公司均受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日頒佈及於2018年10月26日最新修訂的中國公司法規管。根據中國公司法，有限責任公司的股東之間可以相互轉讓其全部或者部分股權。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書面通知其他股東徵求同意。其他股東自接到書面通知之日起滿30日未答覆的，視為同意建議轉讓。

於2019年3月15日，全國人民代表大會頒佈《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」），其將於2020年1月1日生效。外商投資法一經生效，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》。在外商投資法所規限下，外商投資企業可於現行法律生效後五年保持其原有組織方式。而國務院將制定特別實施辦法。

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，2007年8月30日及2009年8月27日修訂並於2019年8月26日最新修訂及於2020年1月1日生效），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日頒佈及實施，2011年1月8日、2018年3月19日、2019年3月24日修訂及2020年3月27日最新修訂），設立房地產開發企業（除應當符合相關法律、行政法規規定的企業設立條件外）應當具備下列條件：(i)註冊資本在人民幣1百萬元或以上；(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。省、自治區、直轄市的人民政府可以根據當地的實際情況，對註冊資本和專業技術人員的條件作出更為嚴格的規定。

監管概覽

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、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2017年6月28日及2018年6月28日修訂的經修訂目錄，房地產開發不在《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》，而高爾夫球場、別墅建設的限制措施同樣適用於國內外投資。於2019年6月30日，商務部及國家發改委頒佈《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)》，兩者均於2019年7月30日生效，並取代目錄(2017年版)及負面清單(2018年版)。於2020年6月23日，商務部及國家發改委頒佈《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》，取代《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》，而有關房地產開發之政策維持不變。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商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》，並於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其投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業可申請換發正式的一年經營期的外商投資企業批准證書及營業執照。彼等付清所有土地出讓金後，企業須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，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管部門及其他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

監管概覽

用證》，建設(房地產)相關主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機關出具的相關納稅證明；(v)倘外國投資者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，其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》，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境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、外匯借款結匯前必須全額繳付註冊資本金的要求。

商務部及國家外匯管理局於2007年5月23日聯合頒佈《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》(「**50號文**」)。根據通知，各地商務主管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。至於有意從事物業開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權，或至少與相關土地管理機構、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人訂立合同前購買協議，否則有關機構將不會批准外商投資房地產公司。至於有意擴展業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產項目的營運或開發的公司，該等公司應於審批機關辦理相關手續。

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，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。

監管概覽

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》，簡化了外商投資房地產企業管理程序。根據該通知，地方各級商務主管部門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的相關信息。此外，取消商務部網站備案公示程序。

根據原住建部辦公廳於2006年7月發佈的《關於低密度、大套型住房和別墅住房標準有關說明的函》(建辦規函[2006]440號) (「標準」)，別墅一般有別於商業住房，建築密度相對較低且容積率低於1.0。由於我們所有住宅物業項目的容積率為1.0或以上，根據標準，概無項目屬於別墅。因此，儘管我們將若干項目稱作「別墅」，但我們於往績記錄期間及截至最後實際可行日期並無開發標準界定的任何別墅項目，且建設別墅的外商投資限制並不適用於我們。

房地產開發商的資質

根據《開發條例》，房地產開發商須於獲得營業執照之日起30日內到登記機構所在的房地產開發機關備案。房地產開發機關須根據資產、專業技術人員及經營業績核定備案的房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據核定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2000年3月29日頒佈並於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》(「77號文」)，從事房地產開發的企業須按照相關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按照財務狀況、房地產開發業務經驗、建築工程質量、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。

根據77號文，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業務，不得越級承擔任務。

監管概覽

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，具體情況視土地位置而定。法律規定屬於國家所有的農村和城市郊區的土地，其所有權屬於國家。國家有權因保護公眾利益依法取回土地所有權或土地使用權，但國家應當給予補償。

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獲得地方土地管理機關的土地出讓，以及已獲得土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

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，為修改規管土地使用及土地使用權的轉讓的法律做準備。於1988年12月，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，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》。此等條例（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。

根據合同條款全額支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用證。根據於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屆時有關法律處理。此外，若國家因公共利益於有關土地使用權年期內要求收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的所有人給予補償，並退還有關土地出讓金。根據於2021年1月1日生效及替代物權法的《中華人民共和國民法典》（「民法典」），住宅用地使用權期限屆滿的，自動續期。續期費用的繳納或者減免，依照法律、行政法規的規定辦理。

監管概覽

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，供物業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上掛牌）。

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》所規限。頒佈上述規定後，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》，要求所有土地管理部門嚴格執行2002年規定。此外，國土資源部規定自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出讓及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，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》，該意見規定改善以招拍掛方式的土地供應政策，以及強化土地轉讓政策在房地產市場管控中發揮的積極作用。

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意向用地者的情況下以協議方式出讓土地使用權，而該等土地的規劃用途並非如上所述之商業用途。

監管概覽

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》，自頒佈之日起，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7公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，容積率不得低於1.0。

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。

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投資或開發總額不得低於25%。現有持有人於土地出讓合同項下的所有權利及責任將同時轉讓予受讓人。倘須根據城市規劃重新調整土地用途以進行舊城改造，有關地方政府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，通過出讓取得土地使用權以進行房地產開發的受讓人須按照出讓合同列明的土地用途並在施工期限內開發土地。倘土地使用者未能在出讓合同約定動工日期後一年動工，可被徵收不超過土地出讓金20%的土地閒置費，倘土地使用者未能在約定的動工日期後兩年動工，可無償沒收有關土地使用權，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或動工前必須進行的前期工程延遲所致。

監管概覽

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：

- 土地使用權出讓合同或劃撥決定規定時限後一年仍未動工開發及建設的國有閒置土地；或
- 已動工開發建設但已開發建設的面積佔應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%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有閒置土地。

倘延遲動工開發乃由於政府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，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。根據於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定及程序，房地產開發商須就房地產項目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建設部於1999年10月15日頒佈並由住房和城鄉建設部於2021年3月30日最新修訂的《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。

監管概覽

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2020年11月29日最新修訂的《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，房地產開發商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。

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中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日生效並於2011年4月22日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為僱員購買工傷保險並支付保費，同時鼓勵建築企業為從事危險作業的僱員投購意外責任保險並支付保費。在建設部於2003年5月23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。

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。

監管概覽

商品房預售

任何商品房預售必須根據建設部於1994年11月15日頒佈並於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」)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。倘房地產開發商打算進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。根據預售辦法及城市房地產管理法，開發企業預售商品房所得款項應當用於有關的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法，由房地產管理部門制定。

根據住房和城鄉建設部於2010年4月13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》，房地產開發商應將取得預售許可證的商品住房項目在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。

亳州、滁州、合肥、阜陽、淮南及宿州等地均出台了商品房預售資金監管辦法，規定應當由房地產主管部門、監管銀行、房地產開發企業三方簽訂商品房預售資金監管協定；新建商品房預售資金必須直接存入監管賬戶，房地產開發企業不得直接收取及在指定監管賬戶以外的任何銀行賬戶存入購房人支付的房價款。監管專用賬戶內的商品房預售資金分為重點監管資金和一般監管資金。一般來說，監管專用賬戶內的重點監管資金，是指維持在監管門檻的用於保證房地產開發企業支付完成主體建設施工合同內的工程款及相關費用的監管賬戶中的預售資金，而一般監管資金是指超出監管門檻的預售資金，主要用於與建設項目相關的材料款、設備款等配套工程費用。項目公司需就發放監管資金向主管機關提交申請。

監管概覽

關於重點監管資金的監管門檻，各地存在著差異化的規定。例如，《亳州市商品房預售資金監管辦法》規定由市房地產管理部門根據「定額標準」確定擬售項目的重點資金監管總額（具體標準會同物價等部門另行制定，向社會公佈後執行）；《合肥市商品房預售資金監督管理辦法》規定，重點監管資金由監管項目的工程建設費用總額（「工程建設費用總額」）（含建築安裝工程、基礎設施及公共配套設施費用），加20%工程建設費用總額作為不可預見費組成；《淮南市商品房預售資金監督管理辦法》則規定，重點監管資金由監管項目的工程建設費用總額（含建築安裝工程及公共配套設施費用），加5%—10%工程建設費用總額作為不可預見費組成；而宿州的¹商品房預售資金監管辦法則並未明確規定重點監管資金的計算額度。

亳州、滁州、淮南及宿州等地出台的商品房預售資金監管辦法及／或其實施細則明確規定了預售監管資金的使用節點（具體節點及申請額度比例有所差異），例如，《亳州市商品房預售資金監管實施細則》規定，房地產開發企業應根據項目建設進度申請使用重點預售監管資金：基礎工程完工，允許申請發放的累計資金總額度不得超過重點監管賬戶金額的25%；主體工程完成一半，累計申請使用重點監管資金額度不得超過預售重點監管資金總額的50%；主體結構封頂，累計申請額度不得超過重點監管資金75%；質檢單體驗收，累計申請額度不得超過重點監管資金90%；並且，市房地產管理部門根據房地產開發企業的申請，同意支付工程款的，監管銀行必須監督其通過轉賬方式撥付到施工企業。《滁州市新建商品房預售資金監管暫行辦法》規定，房地產開發企業應當根據以下資金使用節點申請使用重點監管資金：基礎完工的，申請使用資金額度不得超過重點監管資金總額的30%；主體結構封頂的，累計申請使用資金額度不得超過重點監管資金總額的65%；竣工驗收的，累計申請使用資金額度不得超過重點監管資金總額的95%。但阜陽、合肥出台的商品房預售資金監管辦法並未對重點預售監管資金的使用節點作出明確規定。

監管概覽

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) 企業已取得土地使用證或者其他土地使用批文；(3) 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》，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代理均須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。

於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》，旨在降低房地產市場的熱度，強調政府嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，包括(其中包括)(i)購房限制；(ii)提高購置第二套住房的首付比例；(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。

根據合肥市房地產管理局、合肥市國土資源局及其他部門於2016年10月2日頒佈的《關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的若干意見的通知》，新建商品住房首次明碼標價備案應按項目地塊參照同區域、同品質、同類型新建商品住房備案價格確定首次備案價格；同一項目、同類房屋六個月內不得上調備案價格；再次申報備案價格超過六個月的上調幅度不得超過1%。已取得預售許可證的項目，須在10日內一次性公開全部可售房源，不得以「價外加價」等方式超出備案價格對外銷售。

監管概覽

《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》，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。

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。

根據國務院辦公廳於2011年9月28日頒佈的《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。

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。

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》以及自2021年1月1日起替代《中華人民共和國物權法》及《中華人民共和國擔保法》的民法典規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及其他固定裝置均可抵押。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，合約各方應當向房地產所在地的房地產管理部門辦

監管概覽

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30日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。倘彼等未能於規定時限內糾正，不遵守上述登記備案規定將被處以人民幣1,000元（個人）及人民幣1,000元至人民幣10,000元（企業）罰款。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產生的租金收益應上繳國家。

根據民法典，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日生效並於2019年3月24日修訂的《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，對未取得所需的土地使用證、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，且應要求其物業開發項目的投資總額至少35%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。

監管概覽

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，按揭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)推遲土地出讓合同列明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。

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日生效。就該辦法而言，「信託公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和《信託公司管理辦法》設立的主要經營信託業務的任何金融機構。

於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日頒佈並於同日生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，據此，嚴禁信託公司(不論形式上或性質上)向尚未取得所需的土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建

監管概覽

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（根據國務院於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》，就經濟適用房和普通商品住房而言，該項35%的規定更改為20%，其他物業項目則更改為30%，隨後根據國務院頒佈並於2015年9月9日生效的《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》，其他物業30%的規定更改為25%）的房地產開發商發放信託貸款。

於2018年4月27日，中國人民銀行、中國銀保監會、中國證監會與國家外匯管理局聯合下發《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、銀行、基金管理公司、金融資產管理公司在內的金融機構在資產管理業務類型、資產管理產品發行等方面應遵循相關的規範。此外，該等金融機構應堅持服務實體經濟的根本目標，避免資金脫實向虛在金融體系內部自我循環，防止產品過於複雜，加劇風險跨行業、跨市場、跨區域傳遞。堅持有的放矢的問題導向。重點針對資產管理業務的多層嵌套、槓桿不清、套利嚴重、投機頻繁等問題，設定統一的標準規制。

於2019年5月8日，中國銀保監會頒佈《中國銀保監會關於開展「鞏固治亂像成果促進合規建設」工作的通知》，強調信託公司不得向「四證」（即土地使用證、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）不全、開發商或其控股股東資質不達標、資本金未足額到位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；違法違規向地方政府提供融資；違規要求或接受地方政府及其所屬部門提供各種形式的擔保；違規將表內外資金直接或間接投向「兩高一剩」（即高耗能、高污染及產能過剩）等限制或禁止領域等。

監管概覽

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》，以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%，同時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以更大的幅度提高。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《中國人民銀行及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%。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。

監管概覽

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個百分點；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。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貸款利率水平。

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。

監管概覽

人防工程

根據全國人大於1997年3月14日頒佈、於2009年8月27日及2020年12月26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、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。人防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管理，收益歸投資者所有。但是，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。

根據安徽省人民代表大會常務委員會於1998年8月15日頒佈、於1999年10月15日首次修訂及於2006年10月21日第二次修訂的《安徽省實施《中華人民共和國人民防空法》辦法（2006年修訂）》，以及安徽省人民政府於2018年12月29日頒佈及於2019年3月1日生效的《安徽省人民防空工程建設與維護管理規定（2018年修訂）》，人民防空工程竣工驗收實行備案制度。建設單位應當自竣工驗收合格之日起15日內，將竣工驗收報告和工程質量監督機構及有關部門出具的認可文件報人防主管部門備案。不需要保密的人民防空工程平時可按規定用作商場、車庫、倉庫、文化娛樂場所、旅社等營業場所，但不得影響其防空效能。戰時，人民防空工程由人民防空主管部門統一安排使用。

房價穩定措施

財政部與國家稅務總局於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的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入與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。

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)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)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，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)的住房對外銷售的，免徵營業稅。此外，通知強調，某些營業稅優惠政策暫不適用北京市、上海市、廣州市和深圳市。

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，特別是普通商品住房用地供應規模，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。

於2017年3月9日，滁州市國土房產局等七部門頒佈《關於進一步促進全市房地產市場平穩健康發展的若干意見》，其要求加強商品住房價格備案管理、建立市區商品住房價格備案指導機制、成立市商品房價格備案指導組、對商品住房備案價格進行成本核算及價格備案後六個月內不得調整。

於2018年8月24日，亳州市房地產管理局頒佈《關於進一步加強房地產市場監管工作的通知》。就已取得物業預售許可證的房地產開發項目，房地產開發企業須在10日內公佈所有可供出售的商品住房。房地產開發企業及其委託的銷售代理公司應按專案房屋備案價格對外銷售，不得收取房屋備案價格範圍之外的其他任何價款或費用。

監管概覽

棚戶區改造

根據於2013年7月4日頒佈的《國務院關於加快棚戶區改造工作的意見》，棚戶區改造是一項關乎改善民生及發展的重大項目。自2008年起，地方當局及相關部門已採納棚戶區改造計劃作為面向低收入家庭的城市住房項目的一部分，並根據黨中央及國務院的決策及部署加快項目落實。

於2014年11月6日，中國人民銀行發佈《貨幣政策執行報告(2014年第3季度)》，其中引進已抵押補充貸款，提供長期穩定及低成本資本來源用於棚戶區改造。

於2016年7月11日，住房和城鄉建設部、財政部及國土資源部聯合發佈《關於進一步做好棚戶區改造工作有關問題的通知》，其中公佈加快棚戶區改造政策，方式為提高住房貨幣化安置比例及落實針對棚戶區改造的信貸支持性政策。根據2016年《政府工作報告》，2016年進行棚戶區改造的住房達六百萬套。根據於2018年7月6日發佈的《國務院關於開展2018年國務院大督查的通知》，2018年的三年棚戶區改造計劃及5.8百萬套棚戶區住房改造任務將在國務院監督下落實。

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，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日生效的國家外匯管理局37號文，(a)境內居民(「境內居民」)為進行投資或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。

監管概覽

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《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。

稅項

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈及於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日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，境內及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。

增值稅

根據於1993年12月13日頒佈、於2008年11月10日、2016年2月6日修訂以及於2017年11月19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，銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的中國單位和個人，須繳納增值稅。

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繳納增值稅。

監管概覽

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於2011年1月8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、該等土地上的建築物或其他設施所取得的增值額並減除扣除項目後繳付。

勞工保護

根據分別於1995年1月1日（於2009年8月27日、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、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日最後修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，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，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，用人單位應當自行申報、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日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，用人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。用人單位亦應當按時、足額為本單位職工繳存住房公積金。

監管概覽

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、國家工商管理總局、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，商務部其後於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中國境內非外商投資企業股東的股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；或外國投資者設立外商投資企業作併購境內企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協定購買境內企業資產，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」），於同日生效並於2017年7月30日修訂及於2018年6月29日進一步修訂。根據6號文，倘非外商投資企業因收購、兼併或其他方式合併而變更為外商投資企業，須遵守6號文規定的備案，其應根據6號文辦理合併備案手續並提出合併申請。

於2019年12月30日，商務部及國家市場監督管理總局發佈《外商投資信息報告辦法》，其於2020年1月1日生效並替代6號文。自2020年1月1日起，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，外國投資者或者外商投資企業應根據本辦法向商務主管部門報送投資信息。