

一、設立房地產開發企業的法律及法規

(一) 房地產開發企業的設立

根據於2019年修訂並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產開發企業定義為以營利為目的，從事房地產開發及運營的企業。根據國務院於2020年11月修訂的《城市房地產開發經營管理條例》，設立房地產開發企業，除須遵守相關法律及管理條例規定的企業設立條件外，還應當具備下列條件：(1)擁有人民幣1百萬元或以上的註冊資本；(2)企業應有4名以上持有房地產專業及建築工程專業資格證書的專職技術人員以及2名以上持有資格證書的專職會計師。

國務院於2009年5月25日頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，當中規定，保障性住房及普通商品房項目的最低資本金比例為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。然而，根據於2015年9月9日頒佈的《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》，保障性住房及普通商品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%。

(二) 外商投資房地產企業

根據發改委及商務部於2020年6月23日聯合頒佈並於2020年7月23日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020版)》，房地產開發未列入外商投資准入負面清單。

於2006年7月11日，建設部(已撤銷)、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局(已撤銷)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》(已於2015年8月19日經修訂)，當中規定：(1)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；(2)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%；(3)外商投資房地產企業僅在付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，方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；(4)就外商投資房地產企業的股權轉讓及項目轉讓以及外國投資者併購境內房地產企業而言，商務主管等部門須嚴格按照相關法律、法規及政策的規定進行審批。相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、相關建設(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；(5)倘外國投資者收購中國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，須以自有資金一次性付清所有轉讓金。

於2015年8月19日，住房和城鄉建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局(已撤銷)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》所述關於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應遵循於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》；取消外商投資房地產企業辦理境內或境外貸款或外匯貸款結匯前須全額付清註冊資本金的要求。

於中國註冊成立及經營公司須受《中華人民共和國公司法》(2018年修訂)規管。根據《中國公司法》，公司一般分為兩類，即有限責任公司及股份有限公司。上述兩類公司均具有法人地位，而公司對其債權人的責任以其資產價值為限。股東責任以該股東出資的註冊資本金額為限。《中國公司法》亦應適用於外商投資公司。

設立外商獨資企業或中外合資企業須受2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》及《中華人民共和國外商投資法實施條例》規管。《中華人民共和國外商投資法》體現預期的中國監管趨勢，以根據現行國際慣例理順其外商投資監管制度，並以立法措施統一中國外商投資企業及內資企業的公司法律規定。《中華人民共和國外商投資法》就投資保護及公平競爭制定外商投資准入、推廣、保護及管理的基本框架。

根據《中華人民共和國外商投資法》，「外商投資」指外國投資者直接或間接在中國進行的投資活動，包括以下任何情況：(1)外國投資者單獨或與其他投資者共同在中國設立外商投資企業；(2)外國投資者取得中國境內企業的股份、股權、財產份額或其他類似權利及權益；(3)外國投資者單獨或與其他投資者共同在中國投資新項目；或(4)法律、行政法規規定或國務院規定的其他方式投資。《中華人民共和國外商投資法》給予外商投資企業准入前國民待遇，惟經營負面清單中被限制或禁止的行業的外商投資企業除外。《中華人民共和國外商投資法》規定，經營限制外商投資產業的外商投資企業須取得市場准入許可及相關中國政府機關的其他批准。

此外，《中華人民共和國外商投資法》規定根據現行規管外商投資的法律設立的外商投資企業，可於《中華人民共和國外商投資法》施行後五年內保留其架構及企業管治。此外，《中華人民共和國外商投資法》亦為外國投資者及其在中國的投資提供若干保護規則及原則，其中包括地方政府須遵守其對外國投資者政策的承諾；外商投資企業獲准公開發行股票及公司債券；除特殊情況外，應遵守法定程序，並及時作出公平合理的補償，禁止徵收或徵用外國投資者的投資；禁止強制技術轉讓；而外國投資者在中國境內的出資、利潤、資本收益、資產處置所得款項、知識產權許可使用費、合法獲得的彌償或補償，或結算所得款項，可以人民幣或外幣自由匯入及匯出。此外，倘外國投資者或外商投資企業未能根據規定申報投資資料，則須承擔法律責任。

(三) 房地產開發商資質

根據《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發企業應自獲得營業執照之日起30天內，到登記機構所在地的房地產開發主管部門提交相關文件備案。房地產開發主管部門應根據資產、專業技術人員及開發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擔相應的房地產開發項目。相關具體規則可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》及2018年12月22日頒佈並生效的《住房城鄉建設部關於修改〈建築業企業資質管理規定〉等部門規章的決定》，從事房地產開發的企業應根據企業資質等級申請規定獲得批准。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房地產開發業務經驗、工程質量、僱用的專業人士及質量控制系統等劃分為四個資質等級：一級、二級、三級及四級。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，不得越級承擔任務。新設立的房地產開發企業須自營業執照簽發之日起30天內，在資質審批部門的網站或平台提出申請備案事項，提交營業執照、企業章程、專業技術人員資格證書和勞動合同的電子材料。房地產開發主管部門應在受理申請後30天內向符合有關條件的合資格企業核發暫定資質證書。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。

二、房地產開發的土地使用權

根據《中華人民共和國憲法》(2018年修訂)，土地的使用權可以依照法律的規定轉讓。憲法為改革規管土地使用及土地使用權轉讓的法律制度做好準備。《中華人民共和國土地管理法》(該法最近修訂日期為2019年8月26日，生效日期為2020年1月1日)允許有償出讓及轉讓土地使用權。國務院於1990年5月頒佈《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》，該等法規規定有償出讓及轉讓土地使用權的程序。土地使用者應向國家支付土地出讓金，作為國家在一定年限內出讓土地使用權的對價。在使用年限內，土地使用者可將該土地使用權轉讓、租賃、抵押或用於其他經濟活動。土地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。

於2003年6月11日，自然資源部(前稱國土資源部)頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，該規定於2003年8月1日生效。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。根據自然資源部於2007年9月28日頒佈並於2007年11月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地或特定地塊有兩名或以上意向用地者的土地，應透過競價流程方式出讓。該流程公開及公平地開展。自然資源部於2011年5月頒佈《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》，當中載有關於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的規定。

《國土資源部、國家發展和改革委員會關於發佈實施〈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》於2012年5月23日發佈並生效。根據該通知，住宅項目的出讓面積不得超過下列標準：(1)小城市和建制鎮7公頃；(2)中等城市14公頃；或(3)大城市20公頃，以及容積率不得低於1.0(含1.0)。凡列入限制目錄的建設項目，必須符合目錄規

定條件，國土資源管理部門和投資管理部門方可辦理相關手續。凡列入禁止目錄的建設項目或者採用所列工藝技術、裝備、規模的建設項目，國土資源管理部門和投資管理部門不得辦理相關手續。就房地產開發項目而言，《中華人民共和國城市房地產管理法》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。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依照法律程序提前收回土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得補償。

三、房地產項目開發

(一) 房地產項目動工及閒置土地

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，已透過出讓方式獲得房地產開發土地使用權的人士須根據出讓合同規定的土地用途、動工開發期限開發該土地。倘該項開發項目在出讓合同指定動工日期後一年仍未動工，可被徵收一筆不超過土地出讓金20%的土地閒置費。倘該開發項目在指定動工日期後兩年仍未動工，有關土地使用權將作廢，而不作任何補償，惟有關延誤因不可抗力、政府行動或動工開發前必要的前期工程所致則除外。

根據自然資源部於1999年4月26日頒佈並於2012年6月1日進一步修訂及於2012年7月1日生效的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情形下，土地將被認定為閒置土地：(1) 在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(2) 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應開發建設總面積不足三分之一，或已投資額佔投資總額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。倘若延遲動工開發乃由於政府行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門應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》選擇處置方式。

(二) 房地產項目的規劃

根據建設部於1992年12月4日頒佈並於2011年1月26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。獲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。有關房地產項目的規劃及設計方案須根據於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》的有關規定及程序提交予城市規劃機關，並向城市規劃機關申領建設工程規劃許可證。

(三) 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28日及2021年3月30日修訂的《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。

(四) 房地產項目竣工後的檢查、驗收

《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。建設工程擁有人須於相關建設工程通過竣工驗收之日起15日內，向建設主管部門或其他相關部門提交規劃、公共安全及消防、環保及其他部門簽發的驗收報告、認可文件或使用批准文件，以供備案。

根據《城市房地產開發經營管理條例》、住房和城鄉建設部於2000年4月4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》以及於2013年12月2日頒佈及實施的《住房和城鄉建設部關於印發〈房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定〉的通知》，房地產開發項目竣工後，該房地產開發項目必須進行檢查，並取得規劃局、消防機關及環保機關等地方機關的相關批准。房地產項目在驗收合格後方可交付。

四、房地產轉讓及出售

(一) 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日生效的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售(商品房指房地產開發商根據相關法律法規取得國有土地使用證後在地塊上開發的用於向公眾銷售或租賃的建築)包括商品房現售及商品房預售。

2018年7月9日，河南省住建廳發佈《關於進一步規範商品房銷售行為的通知》，從預售證管理、商品房現場銷售、商品房銷售行為以及中介服務等多方面，對房地產開發企業和房地產中介機構提供全面應對措施。該通知對「返本銷售」、「首付貸」、「私下內部認籌、排號」、「捏造開盤售罄不實信息，哄抬房價」、「通過電商收取會員費」等一系列違規行為進行了明確限制，並明確了處罰主體單位。

發改委於2011年3月16日頒佈《關於發佈〈商品房銷售明碼標價規定〉的通知》，該通知於2011年5月1日生效。根據該等規定，對取得預售許可或者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，並嚴格按照申報價格明碼標價對外銷售。任何房地產開發商或房地產中介機構必須清楚明確地標示新建及二手商品房售價。

(二) 商品房預售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並隨後於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》，商品房的預售須受特定程序所限。房地產開發企業擬於竣工前進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請取得《商品房預售許可證》。

根據《城市商品房預售管理辦法》，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；(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。預售方案應當說明預售商品房的位置、面積、竣工交付日期等內容，並應當附預售商品房分層平面圖。

根據《城市商品房預售管理辦法》及《中華人民共和國城市房地產管理法》，商品房預售所得款項僅可用於支付相關項目的物業開發成本。根據《城市商品房預售管理辦法》，房地產管理局應頒佈預售所得款項監管辦法。倘房地產開發商未能按規定動用預售所得款項，則可能被責令於規定期限內對任何不合規事宜採取整改措施並就每個項目被處以其非法所得收益三倍但不高於人民幣30,000元的罰款。

於2010年4月13日，住房和城鄉建設部發佈《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》。該通知要求完善預售款監管制度。須加快完善商品住房預售資金監管制度。未建立監管制度的地方應加快制定當地商品住房預售資金的監管措施。商品住房預售資金應全部納入監管賬戶，由監管機構負責監管，確保預售資金用於商品住房項目工程建設；預售資金按建設進度進行核撥，並預留一定比例資金，以保證項目竣工交付。各地方已根據當地實際情況制定各自的商品住房預售資金監管措施。

於2018年11月12日，周口市商水縣人民政府發佈《商水縣商品房預售資金監管辦法(試行)》。該辦法規定，房地產開發企業於申請《商品房預售許可證》前，應選擇與監管機構簽訂合作協議的商業銀行，設立指定銀行賬戶作為預售所得款項監管賬戶，並與有關監管機構及商業銀行簽訂《預售所得款項監管協議》。

周口市住房和城鄉建設局、周口市金融工作局、中國人民銀行周口市中心支行、中國銀行保險監督管理委員會周口監管分局於2020年1月14日聯合發佈《周口市商品房預售資金監管實施細則》，目的在於貫徹落實《周口市商品房預售資金監管辦法》，對商品房預售資金實施監管，目的在於維護商品房交易雙方的合法權益，保障商品房預售資金安全，確保商品房項目正常建設並按時交付。根據《周口市商品房預售資金監管實施細則》要求，市商品房預售資金監管辦公室參照周口市建設項目綜合造價及項目的交付使用條件等，確定用於保證整個項目建設竣工所需資金的總額作為重點監管資金(屬精裝修的，包括精裝修成本費用)。為防止不可預見事件發生，重點監管資金總額為建設資金加上不可預見費(建設資金總額的20%)。建設項目竣工備案後至完成初始登記前，監管賬戶內的資金額度不得低於建設資金的3%。《周口市商品房預售資金監管實施細則》對房地產開發企業選擇監管銀行、設立監管賬戶、監管協議備案，商品房預售資金的繳存入賬、申請使用、賬戶註銷等諸多事宜也有具體明確的要求。

(三) 商品房現售的條件

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：(1)有意出售竣工後商品房的房地產開發企業具有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；(2)企業已獲得土地使用權證或其他土地使用批准文件；(3)企業已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(4)商品房已竣工及通過驗收，被認定為合格；(5)原

居民拆遷安置已妥為落實；(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，或已確定施工時間表及交付日期；及(7)物業管理方案已落實。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先決條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

(四) 房地產的抵押

中國房地產抵押目前主要受2021年1月1日實施的《中華人民共和國民法典》以及於1997年5月9日頒佈並於2021年3月30日最後修訂的《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、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。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。抵押人及承押人應簽署書面抵押合同。房地產抵押現已採納登記制度。簽署房地產抵押合同後，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。依法取得物業所有權證書的房地產作抵押時，登記部門須在原物業所有權證書上加入他項權項目，並向承押人發出房屋他項權證。

(五) 房屋租賃

《城市房地產開發經營管理條例》及《中華人民共和國城市房地產管理法》均允許租賃獲授土地使用權以及在該土地上建造的樓宇或房屋。住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈《商品房屋租賃管理辦法》，該辦法於2011年2月1日生效。根據該辦法，訂約方應在簽署租賃合同後30日內到當地物業管理部門登記及備案。違反有關登記及備案要求將被處以最高人民幣10,000元的罰款。根據《民法典》，租賃合同的期限不得超過20年。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，以營利為目的，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的國有土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。

(六) 物權保護

《民法典》中存在對加強業主權利保護的多項條款，其中第二百九十三條規定「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，不得妨礙相鄰建築物的通風、采光和日照」，保護業主的采光權並防止房屋開發商進行非法建設；及第二百八十四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小區的獨立權。

(七) 房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈、於2019年3月24日最新修訂的《不動產登記暫行條例》及自然資源部於2016年1月1日頒佈、於2019年7月16日最新修訂的《不動產登記暫行條例實施細則》規定，國家實施統一的房地產登記制度，房地產登記須遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

五、購房限制及房價穩定措施

於2010年4月17日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，該通知規定各地區及各部門須切實履行穩定房價及住房保障職責，並堅決抵制不合理住房需求。於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，該通知旨在給房地產市場降溫並強化政府嚴格執行監管和宏觀經濟措施的決心，包括：(1)購房限制；(2)提高購買第二套住房的首期付款要求；(3)暫停購買第三套或以上住房的按揭融資及(4)對房屋銷售收益施加20%的個人所得稅率。除其他限制措施外，該通知還要求完善穩定房價及限制為投資及投機目的購買住房的責任制度。

六、房地產融資

(一) 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%。對未取得所需土地使用證、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。此外，該指引還指出，商業銀行應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設。禁止銀行向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。此通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括(1)嚴格建設項目的貸款管理。禁止銀行向不符合相關規劃控制要求的項目、違法用地項目及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)嚴格市政基礎設施及工業用地項目貸款審核；(3)嚴格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)嚴格商業性房地產開發項目的信貸管理。土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證。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。對國土資源部門認定的建設用地閒置2年以上的房地產項目，禁止發放房地產開發貸款或以此類項目建設用地作為抵押物的各類貸款(包括資產保全業務)。

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》，該通知規定對有持有閒置土地、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，停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

(二) 信託融資

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈多項有關信託公司從事房地產活動的監管法規，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》。根據該法規，嚴禁信託公司(不論形式上或性質上)向尚未取得所需土地使用證、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；及向自有資金比例佔總投資低於35%的房地產開發項目(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%，《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金製度的通知》規定其他房地產開發項目則為25%)的房地產開發商發放信託貸款。

(三) 個人住房貸款

《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定，(1)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%；(2)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於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(3)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，對商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

於2015年9月24日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在未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房價的25%。各個城市的商業性個

人住房貸款的最低首付款比例將結合各省級市場利率定價自律機制及根據中國人民銀行及中國銀監會地方辦事處的指導，並基於各個城市的實際情況自行釐定。

根據中國人民銀行、建設部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》以及中國人民銀行、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》，在未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，最低首付款比例原則上應為房價的25%，各個城市可將該比例下調5%；對已擁有一套住房且尚未付清相關購房貸款的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買另一套普通住房，最低首付款比例調整為房價的30%。對於已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。

七、建設項目

(一) 消防管理

根據全國人民代表大會常務委員會於1998年4月29日頒佈並於2021年4月29日最後修訂的《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。

(二) 人民防空工程

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年3月14日頒佈並於2020年12月26日最新修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據於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》，人民防空是國防不可分割的一部分。國家保護人民防空設施免遭損壞。禁止任何組織及個人破壞或侵佔人民防空設施。國家鼓勵及支持企業、機構、公共組織及個人以各種方式投資建造人民防空工程。在和平時期，該等工程可由投資者使用及管理，所得收入歸投資者所有。然而，該等使

用不得影響其作為防空工程的效能。人民防空工程的設計、施工及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《國家人民防空辦公室關於頒佈〈人民防空工程平時開發利用管理辦法〉的通知》及《人民防空工程維護管理辦法》，該等文件規定人民防空工程的使用、管理及維護方式。

(三) 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於2014年4月24日修訂的《中華人民共和國環境保護法》、於1996年10月29日頒佈並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、於2002年10月28日頒佈、於2003年9月1日生效並於2016年7月2日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》、於1998年11月29日頒佈並於2017年7月16日修訂的《建設項目環境保護管理條例》以及於2017年11月20日頒佈並生效的《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》。根據該等法律及法規，對於須編製環境影響報告書或環境影響報告表的建設項目，建設單位須在動工前向具有審批權限的環保主管機構提交環境影響報告書或環境影響報告表，以供審批。對於須依法填寫環境影響報告表的建設項目，建設單位須根據國務院環保主管部門的規定，向建設項目所在地的縣級環保主管機關提交環境影響報告表，以供備案。須編製環境影響報告書或環境影響報告表的建設項目竣工時，建設單位應根據國務院環保主管部門訂明的標準及程序，對匹配的環保設施進行驗收檢查及編製驗收報告。

八、勞動保護

於2008年1月1日實施並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》主要旨在規範僱員及僱主的權利及義務，包括有關訂立、履行及終止勞動合同的事項。根據《中華人民共和國勞動合同法》，倘企業或機構將與或已與勞動者之間建立勞動關係，須訂立書面勞動合同。企業及機構不得強迫勞動者加班，僱主須按照國家規定向勞動者支付加班費。此外，勞動報酬不得低於當地最低工資標準，並須及時支付予勞動者。

根據於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，企業及機構須建立及健全工作場所安全衛生制度，嚴格遵守國家關於工作場所安全衛生的規則及標準，並對中國內地勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施須符合國家規定的標準。企業及機構須為勞動者提供安全的工作場所及符合國家規定及相關勞工保護規定的衛生條件。

根據於2004年1月1日實施並於2010年修訂的《工傷保險條例》、於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、於1997年7月16日頒佈的《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、於1998年12月14日頒佈的《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、於1999年1月22日頒佈的《失業保險條例》、於1999年1月22日頒佈並於2019年3月24日修訂及生效的《社會保險費徵繳暫行條例》及於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》的規定，企業有責任為其中國內地僱員提供涵蓋養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險的福利計劃。該等社會保險費須交予當地的行政機關，如未按照規定繳納社會保險費，僱主或會面臨罰款並被勒令在規定時限內補繳相關款項。倘於規定時限內未補繳相關款項，僱主或會面臨應付社會保險費一倍以上三倍以

下的罰款，且直接負責的主管人員及其他直接負責人員將面臨人民幣500元至人民幣3,000元的罰款。倘僱主未及時全額繳納社會保險費，社會保險費徵收機構將對未繳或不足金額責令限期繳納，逾期將徵收每天0.05%的滯納金；倘逾期仍未繳納，相關行政機構將處以未繳金額一倍以上三倍以下的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並分別於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》，企業必須到住房公積金管理中心辦理登記，經住房公積金管理中心審核後，到相關銀行為僱員辦理住房公積金開戶手續。僱主應在每月向僱員支付薪酬之日起五日內，將其繳費金額及僱員繳費金額以僱員身份轉入住房公積金專用賬戶，然後相關銀行將相應金額轉入每位僱員的住房公積金賬戶。僱主若未為其僱員辦理住房公積金繳存登記、未為僱員辦理住房公積金開戶手續，由住房公積金管理中心責令其限期辦理；否則，處以人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。倘僱主逾期未繳納或未繳納全額，住房公積金管理中心將責令僱主限期繳納；倘逾期仍未支付，可申請人民法院強制執行。

九、外匯及股息分派

(一) 外匯

國務院於1996年1月29日頒佈並於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及中國人民銀行於1996年6月20日頒佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》，適用於外商投資企業的外匯交易及提供相關監管規定。允許外商投資企業將除稅後股息轉換為外匯及自彼等的中國銀行賬戶匯出該等外匯。

根據國家外匯管理局於2012年11月19日頒佈、於2012年12月17日生效並於2015年5月4日、2018年10月10日及2019年12月30日進一步修訂的《國家外匯管理局關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》(國家外匯管理局第59號通知)，前期費用外匯賬戶、外匯資本金賬戶、資產變現賬戶及保證金賬戶的開設審批現已取消。銀行須根據在外匯管理機關的相關經營系統登記的資料處理相關開戶主體的開戶手續。國家外匯

管理局第59號通知亦已簡化外商投資企業的資本驗證及確認手續以及外國投資者收購中方股權所需的外國資本及外匯登記手續，進一步改進外商投資企業的外匯資本金結匯管理。

《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(國家外匯管理局第19號通知)於2015年3月30日頒佈、於2015年6月1日生效並分別於2016年6月9日及2019年12月30日修訂。根據國家外匯管理局第19號通知，外商投資企業可按照其實際業務需要就其資本賬戶中經相關外匯局貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金在銀行辦理結匯。目前允許外商投資企業酌情結算其全部外匯資本金；外商投資企業應如實將其資本金用於經營範圍內的自有經營用途；如普通外商投資企業使用已結外匯金額作出境內股權投資，則被投資企業應首先辦理境內再投資登記手續，並向註冊所在地的外匯局(銀行)開立對應的結匯待支付賬戶。

《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(國家外匯管理局第16號通知)於2016年6月9日頒佈及生效。根據國家外匯管理局第16號通知，在中國內地註冊的企業亦可自行酌情將其外債由外幣轉換為人民幣。國家外匯管理局第16號通知就自行酌情轉換資本賬戶項目(包括但不限於外幣資本金及外債)下的外匯提供統一標準，該標準適用於所有在中國內地註冊的企業。國家外匯管理局第16號通知重申以下原則：除非另有明確規定，公司自外幣資本金兌換所得的人民幣資金不得直接或間接用於其營業範圍以外的用途，且不得用於中國內地的證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財。此外，兌換所得的人民幣不得用於向非關聯企業發放貸款(除非屬於其營業範圍)或建造或購置任何非企業自用的房地產(惟房地產企業除外)。

(二) 股息分派

《中國公司法》、《中華人民共和國外商投資法》及其實施條例規管外商投資企業的股息分派。根據上述法律及法規，中國外商投資企業僅可從根據中國會計準則及法規釐定的累積利潤(若有)派付股息。外商獨資企業須將其除稅後利潤至少10%撥入一般儲備，直至該等儲備的累計金額達到其註冊資本的50%。該等儲備不得作為現金股息分派。

十、稅收

(一) 企業所得稅

全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》，該法於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂；國務院於2008年1月1日頒佈《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，該條例於2019年4月23日修訂及生效(統稱「《企業所得稅法》」)。根據《企業所得稅法》，納稅人包括居民企業及非居民企業，境內及外商投資企業的統一稅率均為25%。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被視為居民企業，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，是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。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、場所所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅。對於應付身為非居民企業的投資者的股息以及在中國內地並無常設機構或營業場所或在中國內地有常設機構或營業場所但相關收入與該常設機構或營業場所並無實際聯繫的投資者獲取的收益，若該等股息及收益源自中國內地，一般適用10%的企業所得稅稅率。該等股息的所得稅可根據中國與境外股東所在司法權區之間簽訂的稅收協定予以減免。

根據2006年8月21日發佈的《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》（「《避免雙重徵稅安排》」）及其他適用中國內地法律，倘香港居民企業由中國內地稅務主管機構釐定為已符合《避免雙重徵稅安排》及其他適用法律下的相關條件及規定，於香港註冊成立的公司須按5%稅率就來自其中國附屬公司（如於分派時持有該附屬公司25%或以上權益）的股息總額繳納預扣所得稅，或如持有該附屬公司25%以下權益，則按10%稅率繳納。在獲得稅務主管機構的批准後，香港居民企業自中國內地居民企業取得的股息適用的預扣稅率可由10%下調至5%。

然而，根據國稅總局於2009年2月20日頒佈的《關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國居民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企業一定比例股本的直接擁有人。倘相關中國稅務機關酌情釐定公司由於主要受稅務驅動的結構或安排而自有關減免所得稅稅率獲益，該等中國稅務機關可調整優惠稅收待遇。

國稅總局於2018年2月3日頒佈《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》，該公告於2018年4月1日生效，就稅收協定股息、利息及特許權使用費條款中「受益所有人」身份判定相關問題作出規定。

根據於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《國家稅務總局關於發佈〈非居民納稅人享受協定待遇管理辦法〉（「辦法」）的公告》的規定，就非居民納稅人享有協定優惠的權利而言，非居民納稅人須自行判斷是否合資格享有協定優惠，倘符合資格，則須自行就有關優惠提出申請，並保留相關資料供日後參考。倘非居民納稅人自願申索協定利益，由於其認為其符合享有協定利益的條件並需要享受協定利益，其須於提交申請時一併提交非居民納稅人享有協定利益權利的資料報告表，並收集及保留辦法規定的資

料以供日後參考。此外，該辦法明確規定，倘非居民納稅人發現其不合資格享受但已享受協定待遇，從而導致少繳或不繳納稅款，則須自願向主管稅務機關提交報稅表，並繳納所欠稅款。主管稅務機關應當對非居民納稅人不當享受協定待遇情況建立信用檔案，並採取相應的後續管理辦法。

根據財政部、國稅總局、發改委及商務部於2018年9月29日聯合頒佈並於2018年1月1日生效的《關於擴大境外投資者以分配利潤直接投資暫不徵收預提所得稅政策適用範圍的通知》，對於境外投資者從中國境內居民企業分配的利潤，用於境內直接投資暫不徵收預提所得稅政策的適用範圍，由鼓勵外商投資項目擴展至所有非禁止外商投資的項目及領域。

(二) 增值稅

根據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2011年10月28日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國內地從事銷售貨物、提供加工、修理修配勞務、出售服務、無形資產及／或房地產以及進口貨物的企業和個人均須繳納增值稅。就銷售不動產及不動產租賃服務，增值稅稅率為11%。對於銷售或進口貨品的一般增值稅納稅人，不包括該等相關法律及法規指明者，其增值稅稅率為17%，而於若干有限情況下(包括房地產銷售及房地產租賃服務)，增值稅稅率為11%。對於出口貨品的納稅人，除國務院另有訂明者外，稅率為0%。

於2016年3月23日，財政部及國稅總局聯合頒佈《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(該通知已於2017年7月1日及2019年4月1日修訂)，確認自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改征增值稅試點，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，為增值稅納稅人，應當按照《營業稅改征增值稅試點實施辦

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。根據於2017年11月19日頒佈並於同日生效的《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》，營業稅正式改為增值稅。

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。開發舊房地產項目的一般納稅人出售該等地產項目，可選擇按5%開徵率簡易計算稅收的方法計算。一旦選擇簡易計算方法，在36個月內不得改變簡易計算方法。舊房地產項目應指：(1)《建築施工許可證》中載明的承包開工日期在2016年4月30日前的房地產項目；或(2)《建築施工許可證》上未載明承包開工日期的建築工程或未取得《建築施工許可證》但分包合同註明開工日期在2016年4月30日前的建築工程。

根據財政部及國家稅務總局於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，對任何納稅人應稅銷售或進口的增值稅貨物，稅率分別由17%及11%調整為16%及10%。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，對任何納稅人應稅銷售或進口貨物適用的稅率分別由16%及10%調整為13%及9%。

(三) 土地增值稅

根據2011年1月8日發佈並生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日發佈並生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附著物並取得收入的單位和個人，為土地增值稅的納稅義務人。土地增值稅應當按照納稅人轉讓房地產所取得的增值額及該條例規定的稅率計算徵收。土地增值稅實行四級超率累進稅率：(1)增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅

附錄二

監管概覽

率為30%；(2)增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；(3)增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；(4)增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。納稅人應當自轉讓房地產合同簽訂之日起7日內向房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並在稅務機關核定的期限內繳納土地增值稅。

(四) 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，承受的單位和個人須繳納契稅。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。《河南省人民代表大會常務委員會關於河南省契稅適用稅率等事項的決定》以於2021年8月2日頒佈，並自2021年9月1日起實施。河南省房屋所有權轉讓契稅稅率由現行的4%下調至3%，其他房屋及土地所有權轉讓契稅稅率為4%。

於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日生效的《財政部、國家稅務總局及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)對於個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房者、其配偶及未成年子女)，面積為90平方米或以下者，則按1%的折減稅率徵收契稅，面積為90平方米以上者，則按1.5%的折減稅率徵收契稅；及(2)對於個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米或以下者，則按1%的折減稅率徵收契稅，面積為90平方米以上者，則按2%的折減稅率徵收契稅。同時，該通知列明個人出售購買不足兩年的住房，全額徵收營業稅；個人出售購買兩年或以上的住房，則免徵營業稅。此外，該通知強調，若干營業稅優惠政策現時不適用於北京市、上海市、廣州市及深圳市。

附錄二

監管概覽

(五) 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。

(六) 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，房產稅按自有房產余值的1.2%稅率或房產租金收入的12%稅率計算繳納。

(七) 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》，就房地產轉讓應納稅憑證而言，包括產權轉讓書據，印花稅稅率為所載金額的0.05%；就與權利、許可證照而言，包括房屋產權證及土地使用證，按件徵收人民幣5元的印花稅。《中華人民共和國印花稅法》於2021年6月10日發佈並應截至2022年7月1日起實行，而《中華人民共和國印花稅暫行條例》將自同日起作廢。根據《印花稅法》，自2022年7月1日起，包括產權轉讓文書在內的房地產轉讓應課稅文件，印花稅稅率維持為所載金額的0.05%，且對有關權利的許可證及證書不徵收印花稅。

(八) 城市維護建設稅及教育費附加

於2010年10月18日，國務院頒佈《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，恢復對外商投資企業、外國企業及外籍個人徵收附加稅，上述通知於2010年12月1日生效。外商投資企業、外國企業及個人的城市維護建設稅，納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。外商投資企業、外國企業及個人的適用教育費附加按3%的比率徵收。

十一、外匯登記及外幣兌換

根據國務院於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》，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」），(1)境內居民（含境內機構和境內居民個人）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出資之前，應當到所在地外匯管理局申請辦理登記手續；及(2)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管理局辦理登記手續。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，外匯管理局將對其進行處罰。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》，上述登記由已經取得外匯管理局金融機構標識碼且在所在地外匯管理局開通資本項目信息系統的銀行直接辦理，外匯管理局應通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

十二、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、工商總局、中國證監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《關於外國投資者併購境內企業的規定》，規定了屬於外國投資者收購境內企業的情況。

附錄二

監管概覽

根據報告辦法，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業根據報告辦法向商務主管部門報送投資信息。外國投資者或者外商投資企業應當按照報告辦法規定通過提交初始報告、變更報告、註銷報告、年度報告等方式報送投資信息。外國投資者在中國境內設立外商投資企業，應於辦理外商投資企業設立登記時通過企業登記系統提交初始報告。外國投資者股權併購境內非外商投資企業，應在辦理被併購企業變更登記時通過企業登記系統提交初始報告。

根據商務部2008年頒佈的《外商投資准入管理指引手冊》的規定，已設立的外商投資企業中方向外方轉讓股權，不參照《關於外國投資者併購境內企業的規定》。不論中外方之間是否存在關聯關係，也不論外方是原有股東還是新進投資者。