
法 規

產業市鎮開發

產業開發區

根據河北省人民代表大會常務委員會於1992年10月30日頒佈及分別於1997年12月22日及2010年7月30日修訂，並經中華人民共和國國務院或河北省人民政府通過的《河北省經濟技術開發區條例》，該條例適用於於該省內成立的經濟技術開發區(下稱「開發區」)。一個管理委員會已根據該條例就開發區成立，以代表開發區成立所在市人民政府對開發區行使劃一指引及管理。開發區管理委員會的職能如下：

1. 為開發區設計整體建築計劃，並於計劃獲批准後安排實施有關計劃；
2. 根據法律、法規及規則，制定及頒佈開發區的管理規定；
3. 指導開發區成立所在市人民政府的有關部門於開發區分處的工作；
4. 根據開發區經批准整計劃，對開發區的土地行使劃一管理；
5. 根據職權範圍批准開發區內的投資項目；
6. 劃一規劃及管理開發區內所有基礎設施及公共設施；
7. 管理開發區的進出口業務；
8. 根據規例處理開發區的外務；
9. 組織及管理開發區所有公共事業；
10. 管理開發區的收入及開支；
11. 為開發區的企業及業務單位提供指導、監督、統籌及服務；及
12. 履行開發區成立所在市人民政府向其賦予的其他職能。

法 規

河北省人民政府於2008年4月28日頒佈的《關於促進開發區(園區)又好又快發展的指導意見(試行)》(冀政[2008]48號)，就促進開發區(園區)又好又快發展提出數項意見，即(1)訂立融資機制，以為開發區(園區)吸引更多元化的投資者。同時鼓勵開發區(園區)透過採用市場主導方法，吸納龐大的本地及海外資本及私營企業，從而投資於基礎設施建設，以及促進創業資本市場發展；(2)透過改善招攬生意的措施、渠道及策略，藉此掌握中國國內外產業轉型的策略性機會，並且推廣市場主導方法，以組成政府主導及企業為本的投資邀約機制；(3)建立社區服務系統，以涵蓋開發區(園區)內所有社區服務，包括醫療、失業、退休保險，以及鼓勵開發區(園區)提供融資平台，支持開發區(園區)尋求融資解決方案；(4)施行一整系列的支援政策，提供更多財務支援，以支援省級、市級及縣級開發區(園區)的發展，該等開發區(園區)為區內經濟發展的動力，將獲提供有利支援，該等開發區(園區)將可享有多項優惠稅務待遇，惟須待有關當局批准。

根據於2010年3月18日實施的《河北省人民政府關於印發河北省2010年經濟體制改革重點工作安排意見的通知》(冀政[2010]45號)，城市建築的融資經營機制受到監管。有關通知亦綜合現有的投資及融資平台，以維持可持續的儲備土地。通知推廣直接融資、鼓勵慈善項目透過BT、代理建築管理或建立基礎設施基金以獲得融資，以及鼓勵經營及試行項目透過招標、拍賣及股權合夥關係(由住房和城鄉建設廳主導)以取得融資。

根據河北省政府於2010年7月4日頒佈及實施的《河北省人民政府關於加快工業聚集區發展的若干意見》(冀政[2010]90號)，產業聚集(下稱「產業聚集」)指具有相同產業主題的相關產業及專門機構位於特定地區的地域集聚。產業聚集令產業相關資源、人才、專業知識及專業高度集群，並加強了企業之間的交流，吸引就業及營造聚集效果，將產業發展與城區發展合併。產業聚集是一個吸引投資及業務升級的平台，各市級的開發區可計劃於其周邊範圍規劃三至四個重點產業聚集，而於獲得省政府批准後更可建立新城區。各市鎮可於其周邊範圍規劃一個產業聚集。產業聚集可享有以下策略性支援：優惠分配土地資源、獲授財務稅項寬減、獲准與海外投資分享稅務收入、支援主要客戶直接購電、就不同策略提供指引、建立投資及融資平台、擴充企業融資渠道、支援創新建設及簡化環保評估程序。

法 規

根據河北省政府於2010年11月26日頒佈及實施的《河北省人民政府關於加快開發區(園區)發展的若干意見》(冀政[2010]135號)，就開發區建設用地支付的土地出讓金(扣除開發農業用土地的土地轉讓費撥備後)、國有土地收益基金及土地轉讓業務開支均會由更高級別政府機關全數退回予有關地方政府機關。退回的費用須注入指定基金，主要應用於在開發區內基礎設施建設及土地開發。鄉村地區城市化項目的土地出讓金會全數退回，並應用於安置開發區內的村民及彼等的社會保障。意見鼓勵開發區建立投資及融資平台，以透過多元化的渠道，為土地初始發展、基礎設施及公共事業建設籌募資金。該項意見適用於2003年獲省級政府批准成立並於結算及綜合後宣佈的國家經濟及技術開發區、省級經濟開發區、省級產業區及高新技術開發區、省級高新技術開發區，以及省級開發區管理名單所羅列的所有園區。

河北省人民政府行政廳於2010年12月21日發出的《關於對我省特定區域進一步下放行政審批權限的意見》(冀政辦[2010]44號)確認，目前由國土資源部、環境保護部、商務部、地方稅務區及省級旅遊局負責而有待行政批准的16個地區將轉移至特定地區，以交由彼等管理，而84個目前由負責城市的直轄市負責而有待行政批准的規劃、土地管理及投資項目將轉交至特定地區，以交由彼等管理。倘特定地區的任何行政當局未能正常運作，或未能履行相關職能，則會由縣(城市、地區)政府負責管理。倘縣政府未能履行相關職能，則會由負責城市的市政府暫時管理。特定地區指省級政府釐定的「環首都經濟圈」內的「13縣1圈4區6基地」。

根據河北省人民政府於2011年1月25日發出的《關於加快河北省環首都經濟圈產業發展實施意見的通知》(冀政[2011]12號)，資本經濟圈(亦稱為「13縣1圈4區6基地」)在縣(城市、地區)的周圍建立，地理上鄰近北京，交通便利，而且基礎及潛力相對較優厚。13縣(城市、地區)內亦將建立新興產業示範園區，包括(其中包括)安次區及廣陽區。

法 規

根據河北省人民政府於2011年5月3日頒佈的《關於批准設立首批省級工業聚集區的通知》（冀政函[2011]74號），原省級工業聚集區中26家位於石家莊循環經濟化工示範基地及45家位於遷安市先進製造業工業聚集區的聚集區經審核後符合省級工業聚集區的條件，因此，彼等獲批准為首批省級工業聚集區。龍河高新技術產業區亦獲列入有關通知所指的首批省級工業聚集區名單。

根據安徽省全國人民代表大會常務委員會於1997年1月30日頒佈及分別於2002年4月4日及2004年4月23日修訂的《安徽省省級開發區條例》，經安徽省人民政府批准後，在地方人民政府領導下的多個開發區，其項目須根據此條款建設及管理。開發區內將建立管理委員會（下稱「管理委員會」），以代表地方人民政府對開發區進行劃一導及管理。管理委員會的職權範圍載列如下：

- (1) 根據總計劃為開發區編製詳盡的計及經濟和社會發展計劃，以及於獲批准後實施有關計劃；
- (2) 制定開發區的管理系統及服務規定；
- (3) 批准或審閱開發區的投資項目，並向有關當局作出報告，以供存檔或審批；
- (4) 統一規劃及管理開發區內的外界項目及基礎設施和公共事業項目；
- (5) 履行特別管理職能，包括有關融資、地方稅項、國有資產、工業及商業、商品價格、勞動力、人事、環保及社會保障的事宜；
- (6) 策劃及管理開發區內包括文化、教育、技術、衛生及運動界別在內的社會事務；
- (7) 管理開發區的進出口，於經濟及技術層面與海外公司合作，以及合法處理開發區的海外事務；
- (8) 指引、統籌及監督在開發區內成立的分處或機關；及
- (9) 行使開發區人民政府交託的其他權力。

法 規

根據國務院於2010年1月12日發出的《國務院關於皖江城市帶承接產業轉移示範區規劃的批覆》（國函[2010]5號），國務院原則上批准「皖江城市帶承接產業轉移示範區的發展計劃」（下稱「該計劃」）。皖江城市帶為實施促進華中地區崛起策略的重點開發區，是一個鄰近長江三角洲的地區，讓產業可轉移及擴充至中西部。皖江城市帶具備多項實力，包括環境實力優厚、低成本及完善基礎設施和配套設施。安徽省人民政府於統籌及領導該計劃方面會擔當較重要的角色，亦會訂立清晰的職權範圍及全面機制，以周到地進行有關示範區建設的不同工作，從而建立與沿海地區如長江三角洲的緊密經濟關係。另外亦會根據有關當局的指引，為重點地區編製具體實施計劃及特別計劃，以按照該計劃促進擴充及發展不同產業。鑑於中國內外轉移新興產業的趨勢，發展皖江城市帶為承接產業轉移示範區為探討該新模型基本需求的措施對加快華中地區崛起、推動區內合作和發展工作及為國內分拆產業打造更合理的佈局至為關鍵。

根據於2010年4月發出的《中共安徽省委安徽省人民政府關於加快推進皖江城市帶承接產業轉移示範區建設的若干政策意見（皖發[2010]10號）》，省級財政部會自2010年起連續六年撥款一筆不少於10億元的金額於建立區內建築項目的特別基金。區內新成立企業於年內支付的額外企業所得稅，一部份將注入縣市作為鼓勵。就企業行政事宜徵收的徵亦會獲得豁免。示範區內的產業發展亦會編製指引目錄，而其投資項目將會獲得有利鼓勵產業的政策支持。示範區內城鎮政府可根據省級當局就城市土地使用稅設定的稅率範圍，酌情就不同種類的土地釐定適用稅率，並向省級政府作出報告，以供存檔。任何搬遷至示範區，並於建築期間就在建土地繳稅有困難的企業均可於根據程序提交審批申請後獲減免或豁免城市土地使用稅。於經營期間就佔用作自身經營的物業及土地繳稅有困難的企業，則可於根據程序提交審批申請後獲減免或豁免物業稅及城市土地使用稅。任何獲另一個省認可為「高技術企業」及搬遷至示範區的企業，將獲准有效期內按15%的減免稅率繳納企業所得稅，而無須接受重新審查。任何從另一個省搬遷至示範區且參與綜合用資源的企業，或可享有相關企業所得稅政策優惠待遇，而無須接受重新審查，惟有關生產須於狀況有效期間已獲確認為符合國家產業政策。

法 規

根據安徽省人民政府於2012年9月29日發出的《安徽省人民政府關於設立滁州承接產業轉移集中示範園區的批覆》(皖政秘[2012]436號)，

1. 滁州承接產業轉移集中示範園區(一個與滁州經濟技術開發區有關及獨立運作的園區)獲得批准，而該園區應按省級開發區基準管理。
2. 滁州承接產業轉移集中示範園區會位於滁州市中心以東及104國道以北的位置，計劃面積為15平方公里，確實周界會由省級國土資源局及住房和城鄉建設部依法釐定。
3. 基於「轉移、創新、示範」的原則，透過善用行業、地理位置、資源及環境優勢，集中發展可更新能源、新原材料、高技術設備製造及現代服務業，發展安徽省為新興產業的策略性示範基地。
4. 透過遵守科學發展的理念及配合支持城市社區的全效工作及生活環境、完整功能、環保及聚集的原則，採取都市群方法、環保及低碳措施、節省能源和高效做法，以及循環再用和安全標準，藉此維持可持續發展。同時亦會進行大量工作以確保及產生優化規劃、邀請企業高度參與、優質建築、產業順利轉移、高效管理、高生產效率及創新系統和機制，因此累積轉移產業及發展獨具特色的產業園的經驗。
5. 滁州市市政府會加強統籌及領導建設滁州承接產業轉移集中示範園區，並且協編製園區的建築計劃。另外亦會建立連接暢通的網絡，連結有關計劃的不同部份，以便統籌，藉此及時按程序提交有關計劃以供審批。有關省級當局亦會協助部門之間更有效合作及為該等部門提供指引，務求共同推廣滁州承接產業轉移集中示範園區。

根據國務院於2004年10月21日頒佈的《國務院關於深化改革嚴格土地管理的決定》(國發[2004]28號)，農用地轉用批准後，滿兩年未實施具體徵地或用地行為的，批准文件自動失效；已實施徵地，滿兩年未供地的，在下達下一年度的農用地轉用計劃時扣減相應指標。

法 規

根據國土資源部於2006年12月19日頒佈的《土地利用年度計劃管理辦法》，本辦法所稱土地利用年度計劃，是指國家對計劃年度內新增建設用地量、土地開發整理補充耕地量和耕地保有量的具體安排。全國土地利用年度計劃下達到省、自治區、直轄市以及計劃單列市、新疆生產建設兵團。縣級以上地方人民政府國土資源部管理部門可以將上級下達的土地利用年度計劃指標分解，經同級人民政府同意後下達。省級人民政府國土資源部管理部門應當將分解下達的土地利用年度計劃報國土資源部備案。

土地儲備

根據國土資源部、財政部及中國人民銀行於2007年11月19日頒佈的《土地儲備管理辦法》（國土資發[2007]277號），土地資源指市或縣級市政府國土資源部合法取得以作初步開發及土地供應的土地，旨在監管土地市場及推廣合理土地使用。土地儲備局會於市或縣級市政府批准後成立，為隸屬於國土資源部的獨立法人，負責司法權區內一切土地儲備事宜。就計入土地儲備內的土地，土地儲備局於獲得市或縣級市政府國土資源部批准後，可初步開發、保障、管理、暫時使用儲備土地，以及就儲備土地和初步發展進行融資活動。土地儲備局會進行儲備土地所需的初步開發，特別是合法取得以計入土地儲備的土地，使儲備土地可符合供應條件。倘初步開發涉及基礎設施建設，如道路發展、水、電和氣體供應、渠務、電訊、照明、環境及土地整理，則應根據適用法律及規例透過公開招標挑選建築公司。依法辦理農用地轉用、徵地後的土地，納入儲備滿兩年未供應的，在下達下一年度農用地轉用計劃時扣減相應指標。

根據財政部於2008年8月19日頒佈及於2009年1月1日實施的財政部關於印發《土地儲備資金會計核算辦法（試行）》的通知（財會[2008]10號），「土地開發開支」的明細包括收集、購買、優先購買或收回土地後需要進行初步土地開發的費用，包括財政部指明因土地授出而產生有關初步土地開發的初步土地開發開支開支及支出，涵蓋基礎設施建設開支，如道路發展、水、電和氣體供應、渠務、電訊、照明、環境及土地平整。

根據《國土資源部、財政部、中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強土地儲備與融資管理的通知》（國土資發[2012]162號），國土資源部主管部門會負責整體管理土地儲備及成立土地儲備局登記冊。土地儲備局會組織及開始初步

法 規

開發儲備土地，以為政府取得充足的「空置地盤」供應。倘基礎設施建設涉及道路發展、水、電和氣體供應、渠務、電訊、照明、環境及土地平整，則應透過公開招標挑選項目設計、建設及監督公司，不得透過轄下機構進行項目建設。任何從事項目建設的轄下或相聯機構應與土地儲備局脫離關係。於初步開發的建設期間，土地儲備局會負責有關監督及管理。建設完成時，亦會根據相關建設驗收檢查規定安排及進行驗收檢查。

根據河北省政府於2005年2月16日頒佈及實施的《河北省人民政府辦公廳轉發省國土資源廳關於推進國有土地儲備工作意見的通知》(冀政辦函[2005]5號)，各地方主管土地行政部門應成立土地儲備局，土地儲備局為非牟利實體，專責實施有關儲備土地授出的土地儲備及初步工程。土地儲備局的所有開支會根據收入及開支攤分管理。開支預算會於同一級別的財政部批准後，由土地儲備分局根據標準規定預備，並由土地儲備轉讓收入支付。市或縣級主管土地行政部門根據實際情況決定會否成立土地儲備局，倘不會成立有關土地儲備局，則指派其轄下單位或辦事處負責土地儲備事宜。土地儲備基金可透過多個渠道募集，例如就土地收購取得的銀行按揭貸款及土地儲備所得的收入。不同級別政府可視乎各自的財政能力對土地儲備基金作出供款。財政部門應監督土地儲備基金的運作。

河北省政府於2007年12月10日頒佈及實施的《河北省人民政府關於加快推進城鎮化進程的若干意見》(冀政[2007]138號)鼓勵清理建築用地地盤及設立全面的土地儲備系統。另外亦應透過遷移建築用地地盤，投放資源於在工業園區及城鎮內建立產業項目群。

根據河北省政府於2008年6月23日頒佈及實施的《河北省人民政府關於促進節約集約用地的實施意見》(冀政[2008]59號)，市或縣級國土資源部轄下的土地儲備局會負責土地儲備事宜。土地儲備局會就儲備土地進行所需初步開發，令儲備土地可符合供應條件。倘初步開發涉及基礎設施建設，如道路發展、水、電和氣體供應、渠務、電訊、照明、環境及土地平整，則應透過公開招標挑選建築公司。儲備土地完成初步開發後，市或縣級國土資源部可向市場供應土地。

法 規

根據河北省政府2009年2月13日頒佈及實施的《河北省人民政府關於推進城市建設投融資體制改革的意見》(冀政[2009]33號)，應就城市化投資實體訂立還款擔保制度，優化城市建設投資及融資實體的債務結構，對債務風險實行嚴格管制。在若干情況下，城市建設投資及融資實體可採用第三方擔保、質押資產、應收款項或股權押記、收取指定財務費用權利及指定財務津貼承擔以取得融資。若干部份的財務基金、土地轉讓收入及其他經營收入會撥充作成立城市化項目還款基金，有關基金將交託予城市建設投資及融資實體管理及使用，從而將基金轉為針對有利可圖項目的還款來源，之後便會逐漸建立符合城市化概念的城市化投資公司還款擔保制度。土地經營制度亦應作出改革，應持續投入資源於提升土地儲備及開發制度，並且及時訂立合併城市規劃及土地儲備的聯合行動機制。地價升值所得款項應在一個月內轉撥至城市建設投資及融資實體。意見鼓勵城市建設投資及融資實體設立土地儲備分局或支局，以透過不同方法(例如合資企業及合作)吸引社會資本，從而推進建立土地儲備及預備和開發儲備土地。

根據國務院於2011年1月21日頒佈及於同日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，市或縣級政府負責及有權設立住房徵收部門組織及進行徵收其行政區內的住房及作出補償。被徵收住房的補償金額不得少於類似被徵收住房的住房於公佈住房徵收決定當日的市價。被徵收的住房會由具備相關資格的房地產估值機構根據適用住房徵收估值措施進行估值。此外，反對被徵收住房的估值的人士可要求房地產估值機構檢討估值結果。反對檢討結果的人士可向房地產估值專家委員會提出申請，以鑑定有關估值。住房被徵收的人士可選擇金錢補償或可選擇交換住房的物業權利。倘住房被徵收的人士選擇交換住房的物業權利，市或縣級政府應提供將用於交換物業權利的住房，並計算及清償被徵收住房價值與用於交換物業權利的住房價值之間的差額。

物業開發

物業發展企業的成立

根據全國人大於1994年7月5日頒佈及分別於2007年8月30日及2009年8月27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」)，物業發展企業定義為從事物業發展及經營以賺取盈利的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈及於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)，將從事物

法 規

業發展的企業須符合以下規定：(1)其最低註冊資本為人民幣1百萬元；及(2)其須僱用至少四名全職專業物業／建築工程人員及至少兩名全職會計人員，彼等分別須持有相關資格證書。開發條例亦規定，省、自治區或中央政府直轄市地方政府可根據當地情況，對物業發展企業的註冊資本及所聘用專業人士的資格施加更嚴格的要求。

根據開發條例，旨在成立物業發展企業的發展商須向主管工商當局申請註冊。物業發展企業亦必須於營業執照發出後30日內向註冊當局所在地區的物業發展當局報告其成立。

外資物業發展企業

根據商務部及國家發改委於2004年11月30日共同頒佈及分別於2007年10月31日及2011年12月24日修訂的《外商投資產業指導目錄》，於人口超過50萬人的城市內從事興建及運作氣體、熱力和水供應及污水管道網絡的企業(控股股東須為中國人士)，或從事發展一整幅地段(限於中外股權／合作合資企業經營)、興建及經營高級酒店、高級辦公室大樓及國際展覽中心、房地產二手市場交易及房地產、中介或經紀服務的企業，其海外投資屬於外資受限的行業類別；而有關其他種類物業發展的海外投資則屬於海外投資獲准的行業類別。

根據國家發改委於2014年5月頒佈的《外商投資項目核准和備案管理辦法》，國家發改委須審查及批准投資總額為300百萬美元或以上及屬於鼓勵及由內資股股東控制海外投資的行業類別的海外投資項目，以及投資總額為50百萬美元或以上及屬於海外投資受限行業類別的海外投資項目(並不包括房地產項目)。地方政府須審查及批准投資總額為少於300百萬美元及屬於鼓勵海外投資的行業類別的海外投資項目及投資總額為少於50百萬美元及屬於海外投資受限行業類別的海外投資項目及房地產項目。

於2010年4月6日，國務院發出《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》，規定除須由國務院有關部門根據《政府核准的投資項目目錄》批准的項目外，屬於外商投資產業指導目錄內受限制類別的房地產項目，以及總投資額(包括增資)不

法 規

超過50百萬美元的其他受限制項目，可由省級人民政府批准。屬於外商投資產業指導目錄下鼓勵或許可的行業類別的項目可由地方政府批准，惟有關項目的投資總額(包括資本增加)不得超過300百萬美元。

外資物業發展商可以中外股權合資企業、中外合作合資企業或外商獨資企業形式成立。註冊前，企業必須先獲得商務當局批准。企業獲得批准後，將獲發外商投資企業批准證書。

於2006年7月11日，住房和城鄉建設部、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共同頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「意見」)。根據意見，取用及管理房地產市場的海外資本必須符合以下規定：

- 在中國購買非自用物業的海外實體或人士根據有關物業海外投資的規例申請成立外資物業發展企業。於取得有關當局的批准後，及於有關登記完成時，海外實體及人士便可根據獲批准的業務範圍進行業務。
- 倘外資物業發展企業的投資總額為10百萬美元或以上，其註冊資本不得少於投資總額的50%；倘投資總額少於10百萬美元，則其註冊資本應符合現有規例的要求。
- 商務當局及工商行政管理局負責批准及登記外資物業發展企業，並且向企業發出臨時外商投資企業(「外商投資企業」)批准證書(僅有效一年)及營業執照。當悉數支付土地出讓合同項下的出讓價格後，外資物業發展企業須就土地申請土地使用權證。外資物業發展企業可以有關土地使用權證向商務當局取得正式外商投資企業批准證及更新的營業執照。
- 轉讓外資物業發展企業的項目或股份，或海外投資者收購國內物業發展企業，須嚴格遵守相關法律、規例及政策，並須取得有關批文。
- 倘海外投資者以股份轉讓或其他方式收購國內物業發展企業，或向中國人士購買中外股權合資企業的股份，應為僱員作出適當安排，承擔企業的債務責任，以及以其本身資本一次過支付代價。倘記錄顯示海外投資者曾經未有遵守相關僱傭法律，或其過往財務記錄欠佳，或尚未悉數償付任何之前的收購代價，則有關海外投資者不得參與上述活動。

法 規

於2006年8月14日，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》的通知》（「通知」）。通知不單重申意見所訂有關房地產業海外投資的相關條文，亦載列「房地產外資企業」的定義，即興建及運作多種樓宇（例如普通住宅、公寓及別墅、酒店（包括餐廳）、度假村、辦公室大樓、會議中心、商業設施及主題公園），或就上述項目參與開發土地或一整幅地段的外商投資企業。

於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈《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》，規定（其中包括）：

- 於中國房地產業有關高端物業的海外投資須受到嚴格管制；
- 就成立房地產外資企業獲得批准，(a)須先取得土地使用權證及房產證；或(b)須先訂立獲取土地使用權或物業擁有權的合約；
- 以海外投資已成立的實體須於擴充業務經營至房地產業前取得批文，而已成立經營房地產發展的實體則須於擴充房地產業務經營時取得新批文；
- 透過往返投資收購或投資國內房地產企業須受到嚴格管制。海外投資者不得為規避有關房地產外資企業的審批程序而取得國內企業的控制權；
- 在房地產外資企業，中國人士不得明確或暗示就分配固定回報予任何人士而提供任何保證；
- 於地方審批機構批准時註冊成立的房地產外資企業應及時向商務部進行登記；及
- 外匯當局及指定外匯銀行不得處理未能完成商務部存檔程序或通過外商投資企業聯合檢驗的房地產外資企業的資本賬項目外匯銷售或結算。

於2008年7月1日，商務部實施《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，授權省級商務當局於向商務部提交登記前檢查外資房地產項目的登記資料是否合法、真實及準確。

法 規

根據於2010年11月22日發佈的《商務部辦公廳關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》(商辦資函[2010]1542號)，各地商務主管部門要切實加強涉及外匯流入類房地產項目的審查。加強透過併購、股權出資等方式新設及增資的房地產項目的審查、審批及資料審核以及核實。

《公司法》

根據全國人民代表大會常務委員會於2013年12月28日頒佈並於2014年3月1日實施的《中華人民共和國公司法》，實繳註冊資本不再為營業執照所列的項目之一。細則規定股東繳納出資須由依法設立的驗資機構驗資並出具證明的條款已刪除。

外資企業法

全國人大於1986年4月12日採納《中華人民共和國外資企業法》(「外資企業法」)，外資企業法於2000年10月31日作出修訂。《中華人民共和國外資企業法實施細則》於1990年12月12日頒佈，並分別於2001年4月12日及2014年3月1日修訂。

外商獨資企業(「外商獨資企業」)註冊資本與投資總額的比率須符合中國有關規例，而其註冊資本與投資總額的差額須為外商獨資企業獲准向其海外投資者或其他海外機構及人士借入的海外債項金額。

新註冊成立的外商獨資企業須於獲發外商獨資企業營業執照後30日內，向外商獨資企業註冊成立所在的地方的主管外匯管理當局完成外匯登記。

中外股權合營企業

全國人大常務委員會於1979年7月8日採納《中華人民共和國中外合資經營企業法》(「合資經營企業法」)，合資經營企業法於同日生效，並於2001年3月15日作出修訂。國務院於1983年9月20日採納《中華人民共和國中外合資經營企業法實施細則》，該實施細則於同日生效，其後於1986年1月15日、1987年12月21日、2001年7月22日、2011年1月8日及2014年3月1日修訂。根據合資經營企業法及其實施細則，海外投資供款不得少於中外股權合資企業註冊資本的25%。

物業開發企業資質

根據住房和城鄉建設部於2000年3月29日頒佈及於2000年3月29日生效的《房地

法 規

產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產發展企業必須申請登記其資質。倘一間企業沒有物業發展資質分類證書，或不能從事物業發展及銷售。

根據上述規定，物業發展企業分類為四大類：第一類、第二類、第三類及第四類。不同類別的資質應由相應當局審查及批准。第一類資質應同時受到有關省份、自治區或中央政府直轄市政府轄下的建設局的初步審查，最後由國務院轄下建設局批准。批准第二類或較低類別發展商的程序會由有關省份、自治區或中央政府直轄市人民政府轄下的建設局制定。通過資質審查的發展商將獲有關建設區發出有關類別的資質證書。

任何資質類別的物業發展商僅可從事發展及銷售於其獲批准的業務範圍內的物業，且不得從事其他類別的業務。第一類物業發展商所發展的物業項目規模並不受限制，而且可承辦國內任何地方的物業發展項目。第二類或較低類別物業發展商則只可承辦總樓面面積少於250,000平方米的項目，而具體的業務範圍必須如地方建設局所確認的範圍。

當新成立的發展商向物業管理當局報告其成立後，後者將於接獲上述報告後30日內向合資質發展商發出臨時資質證書。臨時資質證書的有效期為發出後的一年，並且視乎發展商的實際業務狀況而定，可獲物業管理當局延長不多於兩年。發展商必須於臨時資質證書到期前一個月內，向物業管理當局申請資質分類。

根據資質管理規定，發展商的資質會每年接受查核。國務院轄下的建設局或其授權機構負責每年查核第一類發展商的資質。每年查核第二類或較低類別發展商資質的程序會由有關省份、自治區或直轄市人民政府轄下的建設局制定。

物業發展用地

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》(「出讓和轉讓暫行條例」)採用一個出讓和轉讓國有土地使用權的系統，土地用戶須向國家支付出讓價，作為於若干年期內獲授權使用土地的代價，而土地用戶可按使用條款轉讓、出租、按揭或以其他商業方式利用有關土地使用權。根據出讓和轉讓暫行條例，有關市或縣地方政府轄下土地管理當局須與土地用戶

法 規

訂土地使用權出讓合同，以規管出讓土地使用權。土地用戶須支付出讓合約規定的出讓價。土地用戶悉數支付出讓價後，應向土地管理當局登記，以取得證明收購土地使用權的土地使用權證。管理條例規定，一幅擬用於物業發展的地塊的土地使用權須透過授出取得，惟土地使用權可能根據中國法律或國務院規例透過撥地取得。

根據國土資源部於2002年5月9日頒佈及於2002年7月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂及商品住房發展用地須以招標、公開拍賣或掛牌出讓方式授出。土地使用權招標指有關土地管理當局（「出讓人」）發出招標公告，邀請個人、法人或其他組織（不論是否指明或其他）參與某幅土地的土地使用權招標。土地用戶將按照招標結果釐定。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，投標者可於特定時間及地點公開競投一幅土地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌公告，訂明土地出讓條件，並邀請投標者於特定時間內在特定土地交易所將其付款申請上市。招標、公開拍賣或掛牌出讓的有關程序如下：

轉讓人須於競投、拍賣或掛牌開始日期前20日內發出招標、拍賣或掛牌公告，並公佈將透過招標、拍賣或掛牌轉讓的土地的基本情況及招標、拍賣或掛牌的時間和地點，

- 轉讓人須審查競投申請者或拍賣申請者的資質，符合競投、拍賣或掛牌公告所訂條件的申請者將獲通知參與招標、拍賣或掛牌活動。
- 轉讓人透過競投、拍賣或掛牌決定招標、拍賣或掛牌勝出者後，須與決定勝出者訂立出讓確認函。
- 競投、拍賣或掛牌勝出者須於出讓確認函所訂的時間與轉讓人簽訂國有土地使用權轉讓合約，由招標、拍賣或掛牌勝出者支付的競投或拍賣或掛牌誠意金以國有土地使用權轉讓費用抵銷。

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》，作為《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》的修訂規定，於2007年11月1日生效。根據有關規定，所有商用、旅遊娛樂及商品房的土地，必須透過招標、拍賣、掛牌出讓。

法 規

於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》。根據該規定，倘只有一個實體有意使用土地，有關土地使用權(不包括業務目的包括商業、旅遊、娛樂及住宅商品物業在內的土地使用權)可以協議形式出讓。倘兩個或以上實體有意取得將出讓的土地使用權，則應以招標、拍賣或掛牌方式出讓有關土地使用權。

根據國務院於2006年8月31日頒佈《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》(國發[2006]31號)，工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓，其出讓價格不得低於公佈的最低價標準。

根據國土資源部及監察部頒佈的《關於落實工業用地招標拍賣掛牌出讓制度有關問題的通知》(國土管發[2007]78號)，政府供應工業用地，必須採取招標拍賣掛牌方式公開出讓或租賃，必須嚴格執行《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》和《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規範》規定的程式和方法。國務院下發加強土地控制調控的通知前，市、縣人民政府已經簽訂工業專案投資協議，確定了供地範圍和價格，所涉及的土地已辦理完農用地轉用和土地徵收審批手續的，可以繼續採取協定方式出讓或租賃，但必須按照《協定出讓國有土地使用權規範》的有關規定，將意向出讓、租賃地塊的位置、用途、土地使用條件、意向用地者和土地價格等資訊向社會公示後，抓緊簽訂土地出讓或租賃合同，並在2007年6月30日前簽訂完畢。不符合上述條件或者超過上述期限的，應按規定採用招標拍賣掛牌方式出讓或租賃。

根據國土資源部於2006年5月30日發出的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，土地管理當局須嚴格執行由國土資源部和國家工商總局共同頒佈的國有土地使用權出讓合同模型合約及國有土地使用權授出補充協議(試行)模型合約。土地使用權出讓合同須確定及一般協定有關規劃、建設及土地使用權的規定(例如單位大小限制、地積比率及開始和完成時間限制)。

根據國土資源部於2001年10月22日作出的《劃撥用地目錄》，符合本目錄的建設用地項目，由建設單位提出申請，經有批准權的人民政府批准，可以劃撥方式提供土地使用權。該目錄的建設用地項目中包括高等、中等、職業學校的學生宿舍、食堂、教學實習及訓練基地以及福利性住房。

法 規

根據全國人大常務委員會於1986年6月25日頒佈及於2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》，在以下任何一個情況下，土地管理當局可於最初作出批准的人民政府或有關主管人民政府批准後收回國有土地使用權：

- 就公眾利益使用土地(視乎有否適當補償而定)；
- 使用土地以對舊城區重建作出調整，以實施城市建設計劃(視乎有否適當補償而定)；
- 當土地使用權到期時，土地用戶未能申請延長或未能獲准延長；
- 原本獲分配土地的用途因單位取消或搬遷而停止；及
- 廢棄獲准的道路、鐵路、機場及礦場。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權的最長年期應分別根據下列用途釐定：(i)住宅用途的最長年期為70年；(ii)商業、旅遊及娛樂用途的最長年期為40年；(iii)教育、科學、文化、公共衛生、體育、工業、全面使用或其他用途的最長年期為50年。

於2007年3月16日頒佈及於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(「物權法」)以下列規定進一步澄清中國的土地使用權：

- 住宅的土地使用權將自動於到期時更新；
- 樓宇範圍內計劃用作停泊汽車的停車位及車房必須首先用於應付居於樓宇內的擁有人的需要；
- 樓宇的建設必須遵守有關建設規劃的法律及規例，且不得影響鄰近樓宇的通風或照明；及
- 倘建築用途的土地使用權被轉讓、交換、用作注資、捐贈予他人或按揭，則必須向註冊部門提交修改註冊的申請。

根據國務院辦公廳頒佈及於2006年12月17日生效的《關於規範國有土地使用權出讓收支管理的通知》(國辦發[2006]100號)，出讓國有土地使用權的收入(下稱「土地出讓收入」)全部均為政府透過出讓及分配國有土地使用權所得的土地收益，包括承讓人支付的徵用土地補償及安置撥備、初步土地開發費用及土地出讓所得款項。任何地區、部門或辦事處不得以「吸引商戶及招攬投資」、「翻新舊鎮」、「裝修國有

法 規

企業」為名，以「零地價」或甚至「負地價」退回土地出讓收入，或以「買賣項目用地」、「徵稅後退款」及津貼作為掩飾，退回土地出讓收入。截至2007年1月1日，所有土地出讓收入／開支須納入地方政府的資金預算，以加以管理。所有土地出讓收入須向地方庫務部支付，而所有土地出讓開支則會根據地方政府資金預算，自土地出讓收入撥付，藉此實施分立管理收支。各地方庫務部須建立特別賬戶，以計算土地出讓收入及土地出讓開支。土地出讓收入的用途範圍如下：

- 徵地及拆遷的補償開支，包括徵地的補償、安置撥備、徵收英畝數的補償及拆遷補償；
- 土地開發開支，包括財政部門訂明的初步土地開發支出及有關初步土地開發的開支；
- 支持農業生產的開支，包括農業土地開發基金撥款、其土地被徵收的農民的社會保障撥備、維持其土地被徵收的農民生活水平的撥備及鄉村基礎設施建設支出；
- 城市建設開支，包括用於完善國有土地及城市基礎設施功能的支援設施的建設支出；及
- 其他開支，包括有關土地出讓的業務支出、新轉建築用地的土地使用費、國有土地所得款項基金撥款、低租城市住房支出及破產和重組國有企業工人的安置支出。

根據財政部、國土資源部及中國人民銀行於2006年12月31日頒佈及於2007年1月1日生效的《財政部、國土資源部、中國人民銀行關於印發《國有土地使用權出讓收支管理辦法》的通知》（財綜[2006]68號），所有土地出讓收入／開支須納入地方政府的資金預算，以加以管理。所有土地出讓收入須向地方庫務部支付，而所有土地出讓開支則會根據地方政府資金預算，自土地出讓收入撥付，藉此實施分立管理收支。各地方庫務部須建立特別賬戶（即登記冊），以計算土地出讓收入及土地出讓開支。於土地開發的初期，應積極引入市場機制，嚴格監管開支，透過政府採購競投挑選估值、拆遷、項目建設及監督公司，以及盡力減低開發成本。

法 規

根據商務部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及國家審計署於2009年11月18日共同發出的《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，所有就土地使用權分期支付的款項必須於一年內悉數支付。在若干情況下，付款期可延長至主管當局批准後兩年。此外，首期款項不得少於就土地使用權欠付整體金額的50%。為加強實施及管理土地使用權轉讓收益和開支的預算，未有納入土地開支預算的所有種類項目開支(包括土地收購項目)不得自土地使用權轉讓收益中撥付。

於2012年7月19日頒佈的《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》(「緊急通知」)進一步強調嚴格執行現時對土地授出的規定：

- 住宅用地的地積比率不得少於1.0；
- 所有種類的住房建設項目須於土地出讓合同所訂的土地交付日期起計一年內開始建築工程，並且須於工程開始日期起計三年內竣工；
- 土地授出的競投按金不得少於基本價格的20%；及

須於土地授出買賣結束後十個工作天內簽訂土地出讓合同，並須於簽訂合同後一個月內支付土地出讓金50%的首期款項，以及須按照合同及時支付餘下款項，在任何情況下亦不得於一年後支付。國土資源部於2010年3月8日發出的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》規定：

- 一幅土地的最低價不得低於該幅土地所在地區所訂的基準地價的70%；
- 參與土地拍賣的房地產發展商必須支付相等於地塊最低價20%的訂金；及
- 房地產發展商開始及完成建設每個項目時，必須向主管土地當局作出報告，而土地當局將按照相應土地出讓合同進行檢驗。

該通知亦重申有關政策，即房地產發展商就一幅土地的支付的首期款項不得少於就土地使用權欠付整體金額的50%。

法 規

於2010年9月，國土資源部及住房和城鄉建設部發出《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，內容有關土地當局禁止曾從事非法活動(如避過欺詐方式取得土地使用權、不當轉讓土地使用權、持有因發展商或控股股東失誤而空置超過一年的土地)的房地產發展商及彼等的控股股東參與土地競投程序，直至修正有關非法活動為止。

物業項目開展及空置土地

根據國土資源部及國家發改委於2012年5月23日頒佈的《限制用地項目目錄(2012年本)》及《禁止用地項目目錄(2012年本)》，一幅將授出作住宅用途的土地面積不得超過(i) 7公頃(小型城鎮)；(ii) 14公頃(中型城鎮)或(iii) 20公頃(大型城鎮)。住宅用地的地積比率不得少於1.0。概無土地可授出作為「別墅」型物業項目。

根據城市房地產法，已透過授出取得土地使用權的企業必須於土地使用權出讓合同所訂開始期間內根據使用條款開發土地。

根據國土資源部頒佈及於1999年4月28日生效的《閒置土地處置辦法》(於2012年6月修訂，有關修訂於2012年7月生效)，就作為物業項目的土地，如透過授出取得及屬於城市規劃範圍內，倘有關建築工程並未於土地使用權出讓合同所訂的開始期起計一年內開始，或已開始建設及發展，惟建設及發展中的土地範圍少於本應在建設及發展中土地總面積的三分之一，或已投資金額少於投資總額的25%，而其建設及發展已暫停超過一年，則可對空置土地徵收相等於土地授出費用20%的附加費；倘並無於兩年內開始建築工程，則可沒收有關土地而毋須作出任何賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件，或政府行動或其他相關政府部門行動，或必需初步工程延誤所致。

倘經確認政府行為導致特定地塊的開發及建設延誤，則市或縣級土地管理部門須向土地使用者下達通知，並與其協商及擬訂該宗空置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用、協議收回土地、置換土地及其他處置方式。處置方案經該級政府批准後，由地方土地管理部門組織實施。

緊急通知進一步規定嚴格執行空置土地處置辦法，土地管理當局須按個別情況處置空置土地，並於國土資源部指定的網站上公佈有關資料。曾經干犯未能就土地授出支付款項、空置土地、囤積土地、土地投機、開發土地至超過其實際開發能力或未能履行土地使用合同等行為的土地用戶，彼等可能會被土地當局禁止參與土地拍賣一段若干時間。

法 規

2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》(國辦[2008]第3號)，敦促充分有效利用現有建設用地，亦強調嚴格執行現行空置土地處置規定。土地閒置滿兩年，須依法無償收回，並重新安排作其他用途；倘不符合法定收回條件，須通過改變用途、等價置換、安排臨時使用或納入政府儲備等方法及時處置及充分利用。倘土地閒置滿一年而不足兩年，須按土地出讓金或轉讓價的20%徵收土地閒置費。對違法用地項目不得提供貸款和上市融資，倘違規提供貸款和核准融資，要追究相關責任人的責任。

物業項目規劃

全國人大於2007年10月28日頒佈及於2008年1月1日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》規定，透過授出取得土地使用權的發展商必須於就建築項目取得批准及簽訂土地使用權出讓合同後向城市規劃當局申請建築用地規劃許可證。

《中華人民共和國城鄉規劃法》進一步規定，在市鎮規劃範圍內已建議建築項目的發展商必須於取得建設用地規劃許可證後，預備所需的規劃及設計工作，並連同土地使用權證，向城市規劃當局或省級政府指定的城鎮政府提交詳細的規劃及設計報告，以及申請建築工程規劃許可證。

物業項目建築

根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日頒佈及於2001年7月4日修訂及生效的《建築工程施工許可管理辦法》，發展商必須於取得建築工程規劃許可證後向縣級或以上地方政府轄下的主管建設當局申請建築許可證。

根據國務院於2000年1月30日頒佈之《建設工程質量管理條例》，倘建設單位違反該等條例規定，未取得施工許可證或者開工報告未經批准，擅自施工的，責令停止施工，限期改正，處以工程合同價款百分之一以上百分之二以下的罰款。

物業項目完成

根據國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程質量管理條例》、住房和城鄉建設部於2000年4月7日頒佈、於2000年4月7日生效及於2009年10月19日經修訂的《房

法 規

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月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，物業項目必須符合有關法律及其他規例。

公租房

根據住房和城鄉建設部於2012年5月28日頒佈並於2012年7月15日生效的《公共租賃住房管理辦法》，本辦法所稱公共租賃住房，是指限定建設標準和租金水平，面向符合規定條件的城鎮中偏下收入住房困難家庭、新就業無房職工和在城鎮穩定就業的外來務工人員出租的保障性住房。公共租賃住房通過新建、改建、收購、長期租賃等多種方式籌集，可以由政府投資，也可以由政府提供政策支持、社會力量投資。

根據河北省人民政府於2011年6月9日頒佈的《河北省公共租賃住房管理辦法》，本辦法所稱的公共租賃住房，是指政府投資建設，或者政府提供政策支持，由企業、實體及公司投資建設，其建築面積和租金水平統一，面向符合條件的城鎮住房困難家庭、新就業職工、外來務工人員、實行有限期承租和有償居住的保障性住房。公共租賃住房實行「誰投資、誰所有」的原則，投資者權益可以依法轉讓，但不得改變其使用性質，也不得空置。

根據《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，為確保保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地不低於總土地供應量的70%，須結合本地實際，選擇地塊，探索以劃撥和出讓方式加大公共租賃住房、逐步與廉租房並軌以及簡化並實施租賃住房分類保障的途徑。

經濟適用住房

根據建設部、國家發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、稅務總局於2007年11月19日發佈的修訂後的《經濟適用住房管理辦法》，「經濟適用住房」指根據國家住房政策提供的保障性住房。該等住房按合理標準建造，有戶型、建築面積及售價的限制，並根據政府優惠政策向城市低收入住房困難家庭提供該等住房。經濟適用住房開發以劃撥的方式獲得土地。該土地用途應計入當地年度土地供應計劃，於申請年度用地指標時單獨列示並確保優先供應。

法 規

防空法

全國人大常務委員會於1996年10月29日採用《中華人民共和國人民防空法》（「防空法」），防空法於1997年7月1日生效，並於2009年8月27日作出修訂。根據防空法，新建城市民用樓宇在戰爭時用作防空的地庫，應按照有關規例建造，國家鼓勵有關防空建設於和平時用於有利人民生活的經濟建設及服務。任何實體或人士不得未經許可清拆防空建設，倘若干防空建設真的有需要清拆，則必須預先取得主管防當局的批准，而清拆該防空建設的實體須負責於另一個地方重建防空建設或支付賠償。

商品房銷售

根據住房和城鄉建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》（「商品房銷售辦法」），商品房可同時包括竣工前及竣工後銷售。

商品房預售

根據住房和城鄉建設部於1994年11月頒佈及於2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「預售管理辦法」），發展商如有意於商品樓宇建築工程完成前銷售有關樓宇，則必須向有關市或縣的物業管理當局作出所需預售登記，以取得商品房預售許可證。

商品房僅可於下列情況下在竣工前銷售：

- 已就所涉及土地使用權授出悉數支付授出土地出讓金，並已取得土地使用權證；
- 已取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 投資於發展推出作預售的商品房的資金佔項目投資總額的25%或以上，並且已確定工程進度及竣工和交付日期；及
- 已就竣工前銷售進行登記，並且已取得商品房預售許可證。

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》規定：

- 就尚未取得預售許可證的住宅項目，房地產發展商不得預售有關物業、

法 規

以認購形式向買方收取或以掩飾的方式收取訂金、預約費或其他有關費用、預約抽籤或發出貴賓卡，或參與任何展覽。

- 倘房地產發展商已就其住宅項目取得預售許可證，其必須於十天內一次過公佈所有可供銷售的物業及各單位的價格，而且必須清晰標示已提交的價格，房地產發展商不得於房屋擁有權初始登記前向公眾銷售預留作自用的物業、透過向買方退回銷售金額或保證物業售後租賃以預售物業，或進行虛假交易。
- 獲准預售的單位最少必須為一幢樓宇，預售許可證不得按樓層或單位發出。
- 預售商品住房的所有所得款項必須存入由監管當局監察的賬戶，以確保有關所得款項用於建築已預售的商品住房。

根據國家發改委於2011年3月16日頒佈及於2011年5月1日生效的《商品房銷售明碼標價規定》，發展商須於若干時間內公開各個可供銷售或預售商品房單位的價格及可供銷售及預售的單位數目。發展商亦須列出可能影響價格的因素及有關銷售商品物業的收費，例如佣金及物業管理費。發展商不得收取所公佈價格牌所列金額以外的額外收費。

監督預售商品房所得款項

預售管理辦法亦規定，物業開發商預售商品房收取的所得款項必須用於建築有關項目。監督預售商品房所得款項的具體措施由房地產管理當局制定。

竣工後銷售商品房

根據《商品房銷售辦法》，僅可於符合以下銷售先決條件後，方可推出商品房以供竣工後銷售：

- 提出銷售已竣工物業的發展商持有有效營業執照及資質分類證；
- 發展商已取得土地使用權證或其他土地使用的批文；
- 發展商持有建築項目規劃許可證及施工許可證；
- 商品房已完成及驗收為合格；

法 規

- 已安排原居民搬遷；
- 已備妥可供使用的補充及必要設施，供應供水、電、氣體、通訊等，並且已備妥其他可供使用的補充設施及公共設施，或已訂明有關設施的建設和交付日期的時間表；及
- 已完成物業管理計劃。

物業轉讓

根據住房和城乡建设部於1995年8月7日頒佈及於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，物業擁有人可銷售、遺贈或以其他方式合法轉讓物業予其他人士或實體。倘轉讓一幢樓宇，則樓宇的擁有權及樓宇所在土地的土地使用權均會隨之轉讓。

轉讓的各方必須訂立書面物業合約，並於簽立轉讓合約後90日內向對物業位置有司法管轄權的房地產當局登記有關轉讓。

倘土地使用權最初以授出取得，則僅可於下列情況下方可轉讓物業：

- 已就土地使用權授出悉數支付授出合約所訂明的授出金，並且已取得土地使用權證；及
- 已根據出讓合同進行發展：就發展樓宇的項目，已完成發展的部份超過投資總額25%；就整個地段的發展項目而言，則已按計劃進行建築工程，並已準備水供應、污水設施、電力供應、熱力供應、往來道路、電訊及其他基礎設施或公共事業，以及已平整地盤，備妥作工業或其他建築用途。

物業按揭

根據《城市房地產法》、全國人大常務委員會於1995年6月30日頒佈及於1995年10月1日生效的《中華人民共和國擔保法》、住房和城乡建设部於1997年5月頒佈及於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》及《物權法》，倘按揭建於合法取得國有土地上的樓宇的擁有權，則會同時按揭樓宇建於其上的土地的土地使用權，並會同時按揭物業佔用的土地使用權。按揭人與承按人應簽訂書面按揭合約。在簽訂房地產按揭合約後30日內，按揭各方必須向房地產所在城市的房地產管理

法 規

當局登記有關按揭。倘已按揭的物業推出預售或仍然在建中，則登記當局將於登記按揭時記錄按揭合約上的有關詳情。倘物業於按揭期間竣工，則所涉各方將須於發出證明房地產權利和擁有權的有關證書後重新登記有關按揭。

物業租賃

根據《城市房地產法》及住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈及於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，物業租賃各方須訂立書面租賃合約。倘簽訂、修改或終止任何租賃合約，有關各方必須向樓宇所在城市或縣的房地產當局登記詳情。

房地產市場規管及監控

中國人民銀行於2003年6月發出《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，收緊銀行向房地產業務提供貸款的規定如下：

- 可向合資格進行物業開發、信貸評級高及並無逾期建築款項的物業開發商授出物業開發貸款，並且應提供該等貸款，以全面支持符合中低收入家庭購買力的住宅房屋項目。倘項目涉及大型樓宇項目及／或覆蓋範圍廣闊，例如豪華商品房屋及別墅，則須按物業予以限制。至於其商品房屋空置率高及債務比率高的物業開發商，則必須對其新物業發展貸款採取嚴格審批程序，並且必須嚴密監察其活動。
- 商業銀行不得向沒有持有「國有土地使用權證」、「建築用地規劃許可證」、「建築工程規劃許可證」及「建築工程施工許可證」的物業開發商授出貸款。
- 當物業開發商申請銀行貸款，其本身的資本(即擁有人股權)不得少於項目所需投資總額的30%。商業銀行不得向物業開發商貸款，而僅為支付土地出讓金而已。商業銀行就房地產發展作出的貸款僅可用於地方房地產發展項目，且不得以跨地區方式使用。
- 商業銀行僅可於主要結構樓宇已蓋頂時向個別買家提供房屋貸款。倘借款方就其首個住宅單位申請個別居所貸款，買方支付的首期維持於20%。倘其申請貸款以額外購買住宅單位，則應適當增加借款方的首期款項百分比。
- 倘借款方就個別商業用途樓宇申請按揭貸款，按揭比例不得超過60%。此外，貸款期不得超過十年，而商品樓宇必須已妥為落成及經有關政府檢查後驗收。

法 規

國務院於2003年8月發出的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》內，政府已採納一系列措施以管制物業市場，包括(其中包括)加強興建及管理低成本可負擔的房屋、增加普通商品住宅房屋的供應及控制興建高質量商品房屋。此外，政府亦針對住宅發展借貸推出多項措施。

有關措施包括(其中包括)加強收取住房公積金及授出貸款的工作、改善個別居所貸款擔保機制及加強監察物業貸款。預期通知將透過促進中國物業市場持續穩健增長，對中國物業市場的長遠發展帶來正面影響。

根據中國銀監會於2004年8月發出的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行不得以任何方式就沒有持有國有土地使用權證、建築用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目提供任何貸款。任何申請物業發展貸款的物業開發商必須至少已投資發展所需資本的35%，而商業銀行應在處理物業發展貸款的申請時採取嚴格審批機制。

根據中國人民銀行於2005年3月16日發出及於2005年3月17日生效的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，倘物業所在城市的物業市場被視為過熱，則個別住所首期款項的最低金額應由物業購入價的20%增加至30%。

根據中國人民銀行及中國銀監會於2008年7月發出的《關於金融促進節約集約用地的通知》項下的規定，倘國土資源當局確認，於土地轉讓合約所訂房地產項目建築工程開始日期起計一整年後，發展商已發展的部份少於全部面積的三分之一，或已投資的金額少於投資總額的四分之一，則財務機構應在向其授出貸款表現審慎，並且嚴格控制延遲還款的貸款或向其續展信貸。倘國土資源當局確認房地產項目的建築用地已閒置超過兩年，則不得就該項目的房地產發展授出任何貸款，或以該項目建築用地作為抵押品授出其他貸款(包括資產保障業務)。

根據國務院於2009年5月發出的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，受保障房屋項目及普通商品房屋項目的資本比率由35%調整至20%，而其他房地產項目的資本比率則由35%調整至30%。財務機構於提供信貸支援及服務時，須對貸款嚴格執行獨立審查，有效預防財務風險。財務機構應根據項目的貸款項目及實際情況，並參照國家的按比例資本需求，對資本、投資收入及貸款風險進行全面審查及評估其真偽，以及獨立判斷是否授出貸款及貸款的具體金額及比例。

法 規

國務院於2006年5月24日發出的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》規定，為收緊管制墊支貸款融資，商業銀行不得向沒有建築項目資本總額所需35%或以上的發展商提供貸款融資。商業銀行於以任何形式向持有大量空置地塊及未售商品房的發展商授出貸款融資及／或循環信貸融資時應審慎行事，銀行不得接收超出三年尚未售出的商品房的按揭。

中國人民銀行及中國銀監會於2007年9月27日發出及於2007年12月5日補充的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》規定：

- 首次購買單位總樓面面積少於90平方米的自用住房，首期款項最少為物業購買價的20%。首次購買單位總樓面面積達90平方米或以上的自用住房，首期款項最少為物業購買價的30%；及
- 倘有家庭成員(包括買家及其配偶和未滿18歲的子女)以銀行貸款提供購買住房的資金，購買另一住房的其他家庭成員將被視為二次物業買家。

國務院於2010年4月17日頒佈的《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》規定實施更嚴格的房屋貸款政策，包括：

- 首次為家庭購買總樓面面積超過90平方米的住房的買家必須支付不少於購買價30%的首期款項；
- 二次為家庭購買住房的買家必須支付不少於購買價50%的首期款項，而有關物業的任何按揭利率必須至少相等於基準利率加10%；及
- 倘買家第三次購買住房，則必須大幅提高最低首期款項及所採用的利率。

於2010年5月26日，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會共同發出《關於規範第二套住房認定標準的通知》，其中包括有關第二套住房的首期及按揭利率規定亦將適用於申請房屋相關按揭融資的非本地住宅買家(即不能提供證明證實彼等一直於有關地方地區繳納個人入息稅或社會保障超過一年)，不論於申請時其家庭成員的名下有否任何住房。

法 規

商務部及國家稅務總局於2011年1月27日頒佈的《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》規定：

- 倘有人出售購入少於五年的房屋，則須對所收所得款項全額徵收營業稅；倘有人出售購入少於五年的非普通房屋，則須根據房屋銷售價及購買價的結餘徵收營業稅；及
- 倘有人出售購入不少於五年的普通房屋，則可獲豁免繳納營業稅。

國務院辦公廳於2011年1月26日頒佈的《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》規定，所有地方政府及國務院轄下的部和委員會必須遵守以下規定：

- 倘一名人士轉讓購入少於五年的房屋，其將須按照所有來自有關銷售的收入繳納營業稅；
- 倘一個家庭以按揭融資購入第二套住房，則首期款項不得少於購買價的60%，而有關物業的按揭利率不得少於基準利率的1.1倍；
- 地方政府須為加強管理房屋土地供應及低收入人民房屋的土地供應，以及貧民區翻新工作。中小型普通商品房佔總房屋土地供應的比例不得少於70%；
- 擁有一套住房的地方居民家庭或可提供若干年個人入息稅證或社會保障供款證的非本地居民家庭僅多購買一套住房；及
- 擁有兩套或以上住房的地方居民家庭，或擁有一套或以上住房或未能提供若干年個人入息稅證或社會保障供款證的非本地居民家庭，不得在該地方地區內購買任何住房。

根據住房和城鄉建設部及國家外匯管理局於2010年11月4日頒佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，除其他法律及法規訂明的人士外，海外人士僅可購買一間房屋以供自住，而在國內成立分處或代表辦事處的海外實體則僅可就業務目的於登記城市內購買非住宅房屋。

法 規

於2010年5月，國務院發出《國務院批轉國家發展改革委員會關於2010年深化經濟體制改革重點工作意見的通知》，提出在中國逐步推行物業稅改革。上海及重慶作為試行城市，已分別頒佈彼等的地方規則及規例，以推行物業稅改革。

於2013年2月26日，國務院辦公廳公佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，訂明(其中包括)以下規定：

- 所有中央政府直轄市、獨立規劃地位的直轄市及省會城市(不包括拉薩)必須基於穩定目前市價的原則，於2013年頒佈其本身的計劃及目標，以管制新建商品房(不包括低成本房屋項目)的價格，有關計劃及目標必須於2013年第一季公佈；
- 必須嚴格執行有關購買商品房的限制，而有關限制範圍必須涵蓋所有位於有關城市整個行政地區內的新建商品房及二手物業；
- 已持有物業的非本地居民家庭及未能提供所需期間繳納稅項及／或社會保障的非本地居民家庭暫時不得購買地方行政地區內的任何物業；
- 就房價過度增長的城市，中國人民銀行的地方對約方可按照價格控制政策及相應地方政府的目標，進一步提高二次購買物業的首期款項比率及貸款利率；及
- 倘有關物業的原本價值可透過歷史資料(如稅務存檔及物業登記)核實，則銷售自用物業的收購須按個人入息稅率20%繳稅。

建築項目的環境保護

根據國務院於1998年11月29日頒佈及於同日生效的《建設項目環境保護管理條例》(「環保條例」)，各個建築項目均須接受有關當局的環境影響評估。

根據環保條例，發展商須於項目可行性分析階段向有關環保管理局提交環境影響報告或環境影響報告表或環境影響登記表(視乎情況而定)，以供審批。倘建築項目須建設任何配套環保設施，則有關設施須與主要項目同時設計、興建及使用。項目完成後，發展商須就配套環保設施向有關環保管理局申請最後驗收審查。建築項目於通過上述驗收審查後獲得批准使用。

法 規

全國人大於2002年10月28日頒佈及於2003年9月1日生效的《中華人民共和國環境影響評價法》規定，倘建築項目的環境影響評估文件未經有關環保管理局審閱或於審閱不獲批准，則負責審閱及批准當局不得批准有關項目的建築，而有關建築工程單位不得開始施工。

建築安全

根據全國人大常務委員會於2002年11月頒佈及於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，發展商應在建築工程施工前向安全監督當局申請登記監督建築工程安全。未進行有關登記的建築工程將不會獲得監督當局授出建築工程施工許可證。建築工程的承包商須訂立工程安全的目標及措施，並且以有規劃及系統的方式改善工人的工作環境及條件。承包商亦應訂立工作安全保障計劃，以實行工作安全工作責任制度。同時，承包商須按照不同建築階段的工作保障規定，採取相應的地盤工作安全保障措施，而有關措施應符合國家的勞工安全及衛生標準。

根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈及最後於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築承包商承擔建築用地安全的責任。總承包商將肩負地盤的整體責任，而分包商則須遵守總承包商採取的保障設施。

在住房和城鄉建設部於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》內，住房和城鄉建設部進一步強調建築工程意外傷亡保險的重要性，並且訂明有關方面的具體指引。除工作相關保險外，建築企業亦須按照《建設工程安全生產管理條例》（國務院令第393號）所載條文為地盤內從事危險作業的員工投購個人意外保險。

適用於物業開發商的主要稅項

企業所得稅

於2007年，中國政府採納於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及其實施細則。企業所得稅法規定，中國所有企業（包括外資公司）須按劃一企業所得稅率25.0%繳稅。企業所得稅法亦規定，於中國以外成立及其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般根據其全球收入按劃一企業所得稅率25.0%繳稅。根據國務院發出的企業所得稅法實施規則，「實際管理機構」定義為對企業的業務、人事、賬目及物業有重大及整體管理控制權的機構。

法 規

根據國務院發出的企業所得稅法及其實施細則，按10.0%稅率計算的中國所得稅適用於應付並非「非居民企業」（於中國並無機構或營業地點，或設有有關機構或營業地點但有關收入與該機構或營業地點並無實際關連）的投資者的股息，惟有關股息的來源必須位於中國境內。同樣地，倘有關投資者於轉讓股權或股份時變現的任何收益被視為來自中國境內來源的收入，則亦須根據該等收益按中國所得稅率10.0%繳稅。倘「非居民企業」於香港或與中國有稅務條約安排的其他司法權區註冊，而中國主管稅務當局在若干情況下（即直接持有中國企業不少於25%股權的「非居民企業」）已批准有關優惠稅率的申請，則適用較低的所得稅稅率5.0%。

根據國家稅務總局於2008年3月6日頒佈及於2008年1月1日實施的《企業所得稅核定徵收辦法》（試行），應對以下納稅人評估及徵收企業所得稅：

- 根據法律及行政規例條文獲豁免備存賬目的納稅人；
- 根據法律及行政規例條文須備存賬目但並無備存賬目的納稅人；
- 無理破壞賬冊或拒絕提供稅務資料的納稅人；
- 已備存賬冊但有關賬目混亂或其成本資料及收支證明不完整以致難以檢查賬目的納稅人；
- 已產生繳稅責任但未有於到期日前提交報稅表，並於稅務當局勒令於指定時間內提交報稅表時依然未有提交報稅表的納稅人；及
- 其稅項計算基準明顯偏低而未能提出適當理由的納稅人。

該等辦法不適用於特定行業及類別的納稅人及若干規模或以上的納稅人。國家稅務總局應分開訂明上述特定納稅人。

稅務當局應根據納稅人具體情況為納稅人評估涉及評估、徵收及收取企業所得稅的應課稅收入百分比或應付所得稅金額。

應課稅收入百分比應根據下列情況作出評估：

- 收入總額可正確計算（核實），但成本及開支總額不能正確計算（核實）；
- 成本及開支總額可正確計算（核實），但收入總額不能正確計算（核實）；

法 規

- 可透過合理方法計算及推算納稅人的收入總額或成本及開支總額。

倘納稅人不屬於以上類別，則應評估其應課稅收入。

根據國務院於2002年9月7日頒佈、於2002年10月15日實施及於2013年7月18日修訂的《中華人民共和國稅收徵收管理法實施細則》，稅務當局會加強管理收取稅項及訂立和改善全面問責制度。稅務當局會釐定收取稅項的方法，以確保將所收取的稅項迅速存入國庫，為納稅人提供便利及減低稅項成本。

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於2008年11月10日修訂及於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈及分別於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，適用於轉讓物業、其上蓋結構及附屬物的稅率為所得款項總額的5%。

根據國家稅務總局於2013年4月15日頒佈並於2013年5月1日實施的《國家稅務總局關於納稅人投資政府土地改造項目有關營業稅問題的公告》，一些納稅人(以下稱「投資方」)與地方政府合作，投資政府土地改造項目(包括企業搬遷、危房拆遷、土地平整等土地整理工作)。其中，土地拆遷、搬遷及補償工作由地方政府指定其他納稅人進行，投資方負責按計劃支付土地整理所需資金；同時，投資方作為建設方與規劃設計單位、施工單位簽訂合同，協助地方政府完成土地規劃設計、場地平整、地塊周邊綠化等工作，並直接向規劃設計單位和施工單位支付設計費和工程款。當該地塊符合國家土地出讓條件時，地方政府將該地塊進行掛牌競投出讓，若成交價低於投資方投入的所有資金，虧損由投資方自行承擔；若成交價超過投資方投入的所有資金，則所獲收益歸投資方。在上述過程中，投資方的行為屬於投資行為，因此不屬於營業稅徵稅範圍，其取得的投資收益不徵收營業稅；規劃設計單位、施工單位提供規劃設計勞務和建築業勞務取得的收入，應照章徵收營業稅。

法 規

土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效及於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》，以及於1995年1月27日頒佈及生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，任何來自轉讓物業的資本收益均須繳納土地增值稅。土地增值稅應按四個漸進比率水平計算：

- 倘增值金額不超過可扣稅項目總和50%，則按30%計算；
- 倘增值金額超過可扣稅項目總和50%但不超過100%，則按40%計算；
- 倘增值金額超過可扣稅項目總和100%但不超過200%，則按50%計算；及
- 倘增值金額超過可扣稅項目總和200%，則按60%計算。

可扣稅項目包括以下各項：

- 就取得土地使用權支付的金額；
- 新樓宇及附屬設施的成本及開支，或舊樓宇及建築的估計價格；
- 開發土地的成本及開支；
- 就轉讓物業應付的相關稅項；及
- 財政部訂明的其他可扣稅項目。

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日實施及分別於2006年12月31日及2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，有關城鎮土地的土地使用稅按有關所用土地的面積徵收。

其他規例

於2006年9月1日，住房和城鄉建設部及國家外匯管理局共同發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，規定有關物業發展企業的規例，主要如下：

- 就物業發展企業，現時外匯賬戶不得保存由香港、澳門及台灣居民和移居海外中國人士匯回的物業購買款項；

法 規

- 倘有關房地產外資企業的註冊資本全數未付，或尚未取得國有土地使用權證，或發展項目的資本基金未達項目投資總額的35%，則有關房地產外資企業不得自海外借入海外貸款；
- 倘海外實體及人士打算透過股份轉讓或任何其他方式合併及收購國內房地產企業，或收購國內人士於股權合資企業內的股份，則有關海外實體及人士必須一次過支付轉讓代價，否則國家外匯管理局不得處理任何有關外匯交易的外匯登記。

外幣匯兌管理

根據於2008年8月5日生效的《外匯管理條例》，人民幣可就流動賬戶項目自由轉換，包括分派股息、支付利息、貿易及服務相關外匯交易。然而，就資本賬項目(例如直接投資、貸款、證券投資及調回投資)轉換人民幣，一般須獲得國家外匯管理局批准或核實。

根據中國人民銀行於1996年6月20日頒佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》，外資企業(包括外商獨資企業)僅可於提供有效商業證明文件及(如屬資本賬項目交易)取得國家外匯管理局批准後，在獲授權進行外匯業務的銀行購買、出售或匯回外幣。

於2008年8月29日，國家外匯管理局頒佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「第142號通知」)。第142號通知規定，外商投資企業註冊資本僅可用於屬於其獲批准業務範圍的用途，且不得用於中國境內的股權投資。

根據國家外匯管理局於2013年4月28日頒佈並於2013年5月13日生效的《外債登記管理辦法》所附《外債登記管理操作指引》規定的審核原則，外商投資房地產企業的外債按以下原則管理：

- (1) 對2007年6月1日以後(含)取得主管商務部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，不予辦理外債簽約登記手續。
- (2) 對2007年6月1日或以前(不含)成立的外商投資房地產企業，可在原「投注差」範圍內按相關規定舉借外債；增資後「投注差」小於其增資前「投注差」的，以增資後「投注差」為準。

法 規

- (3) 外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，或未取得《國有土地使用權證》的，或開發項目資本金達到項目投資總額35%的，不得借用外債，國家外匯管理局不予辦理外債簽約登記手續。

中國有關勞工保障的法律及規例

全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈《中華人民共和國勞動法》（「中國勞動法」）。中國勞動法於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日作出修訂。全國人大於2007年6月29日頒佈《中華人民共和國勞動合同法》，並於2008年1月1日生效。勞動合同法於2012年12月28日作出修訂，並於2013年7月1日生效。國務院頒佈《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，並於2008年9月3日生效。上述法律及其實施條例規管僱主與僱員之間建立的僱傭關係，以及僱傭合約的結束、履行、終止及修訂。必須簽訂書面僱傭合約方可建立僱傭關係，倘於僱傭關係建立時並無簽訂書面僱傭合約，則必須於僱主首次聘用僱員當日起計一個月內簽訂書面僱傭合約。

根據適用中國法律、規則及規例，包括全國人大常務委員會於2010年10月28日頒佈及於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》、由國務院頒佈及於1999年1月22日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》、中國勞動部於1994年12月14日頒佈及於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於2003年4月27日頒佈、於2004年1月生效及於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、由國務院頒佈及於1999年1月22日生效的《失業保險條例》及由國務院頒佈、於1999年4月3日生效及於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，僱主須代表僱員向多項社會保障基金供款，包括基本退休保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險和產假保險的基金及住房基金。該等款項向地方行政當局支付，任何僱員倘未能作出供款，則可能被罰款及勒令於指定時限內填補有關虧絀。