

## 監管概覽

本節概列對我們業務、營運和經營所在行業有所影響的最重要中國法律及法規。

### 成立及運作外商投資企業的法律及法規

在中國境內設立及營運的有限責任公司及股份有限公司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日所頒佈並於2018年10月26日最近修訂的《中華人民共和國公司法》(「《中國公司法》」)規管。根據《中國公司法》，有限責任公司的股東可以在股東之間轉讓彼等全部或部份之股權利益，惟擬向非股東轉讓任何股權利益的股東須先取得逾半數其他股東的同意。股東須以書面通知其他股東擬轉讓股權利益並取得彼等同意。彼等未有在收到書面通知起30日內回覆會被視作同意擬轉讓。

外資企業的成立程序、審批程序、註冊資本要求、外匯管制、會計運作、稅務、勞動事宜及所有其他相關事宜須受全國人大常委會於1986年4月12日所頒佈並於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》」)，及中國對外經濟貿易部於1990年12月12日頒佈及中國國務院(「國務院」)於2001年4月12日及2014年2月19日修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》(「《實施細則》」)所實施規管。由中華人民共和國商務部「商務部」所頒佈的《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，並分別於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》，受《外商投資准入特別管理措施》(「《負面清單》」)實施規管的外資企業，須向國務院負責對外經濟關係及貿易的部門或國務院授權部門提交成立申請以供審批。若該外資企業出現分立、合併或其他重大變更，其須向審批部門報告及尋求批准，並向相關工商行政部門進行登記該等變更的手續。不受《負面清單》實施規管的外資企業，其成立及其他重大變更只須受備案管理。

由中華人民共和國國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及商務部於2017年6月28日頒佈並於2017年7月28日實施的《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》(「2017年目錄」)最新版本，及由國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈及於2019年7月30日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019版)》，把產業分類為鼓勵外商投資產業、限

## 監管概覽

制外商投資產業及禁止外商投資產業，向外資提供進入市場的指引。未有在目錄及負面清單列明的產業被視作准許海外投資產業。

於2019年3月15日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」），並將於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，外商投資企業可於外商投資法生效後五年保留其原有組織形式。

### 有關成立房地產企業的法規

#### 成立房地產開發企業

根據中華人民共和國全國人大常委會（「全國人大常委會」）所頒佈於1995年1月1日生效並於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**」），房地產開發企業被定義為以營利為目的，從事房地產開發和交易的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈與實施並於2019年3月24日最近修訂的《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應符合有關法律及行政法規的企業設立條件，此外還要滿足下列要求：(1)註冊資本應達到人民幣100萬元或以上；及(2)有四名或以上專職專業房地產／施工技術人員，以及兩名或以上專職會計人員，彼等各自應持有相關資格證書。

然而，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》，將社會福利住房與普通商品住宅的最低資本要求從35%下調到20%，並對其他房地產項目的最低資本金要求降低到30%。國務院於2015年9月9日頒佈《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》，將社會福利住房與普通商品住宅的最低資本要求保持在20%，而對其他房地產項目的最低資本要求從30%減少到25%。

#### 外商投資的房地產企業

2006年7月11日，中華人民共和國建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局（「工商總局」）以及國家外匯管理局（「外管局」）聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「**意見**」），其中訂明：(i)已設立外商投資企業的境外機構及個人可以在中國投資購買非自用房地產；而境外機構在中國設立的分支

## 監管概覽

機構合資格以彼等的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1,000萬美元的外商投資房地產企業，其註冊資本金不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業在付清土地出讓金並取得國有土地使用證後，方可申請重續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；(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。

2015年8月19日，住房城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、工商總局及外管局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》(「**《通知》**」)。根據通知，外商投資房地產企業的註冊資本與投資總額比例須符合於1987年3月1日生效的《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》，以及取消外商投資房地產企業於申請境內或境外貸款或外匯借款結匯前必須全部繳付註冊資本金的要求。

2008年6月18日，商務部頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「**第23號通知**」)，並於2008年7月1日生效。根據第23號通知，省級商務主管部門對登記資料進行初步審查後，再送交商務部辦理登記。

2015年11月6日，商務部和外管局聯合頒佈《商務部、外匯局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公司的管理程序。根據《通知》，地方部門將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信息系統中填報房地產項目信息。

### 房地產開發企業資質分類

根據《開發條例》，房地產開發企業必須自取得營業執照之日起30日內，就其成立向登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管機關將根據房地產開發商的資產、專業人員和行業成就，審閱房地產開發商的資質分類申請。房地產開發企業僅可從事符合其核准資質的房地產發展項目。

## 監管概覽

根據中國建設部所頒佈、於2000年3月29日實行及於2018年12月22日最近修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「《資質管理規定》」)，房地產開發企業須申請註冊其資質。未持有房地產開發資質證書的企業不得開發及銷售房地產。

根據《資質管理規定》，房地產企業資質分為四級：一級、二級、三級及四級。不同等級的資質，應由有關主管部門審批。一級資質由相關省、自治區或直轄市政府的建設主管部門初審，報國務院建設主管部門最終審批，一級資質企業的建設規模不受限制。二級或以下開發商的審批辦法將由相關省、自治區或直轄市政府的建設主管部門制定，二級或以下資質企業所開發的各個項目的建築面積不得超過25萬平方米。經資質審查合格的開發商，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業在向房地產開發主管部門報告成立後，有關主管部門將於30日內向合資格的開發商發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》於簽發起計一年有效，房地產開發主管部門可以視企業的實際業務情況延長有效期，延長期限不得超過兩年。房地產開發企業展應當在《暫定資質證書》到期前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據於1993年12月12日頒佈及最近於1997年10月16日修訂的《廣東省房地產開發經營條例》，房地產開發企業分為四個等級，並按其等級承擔相應的開發項目。就第一、二及三級房地產開發企業而言，自有流動資金分別不得少於人民幣20百萬元、人民幣10百萬元及人民幣5百萬元。中級以上技術及經濟職稱人員分別不得少於12人、8人及4人。從事綜合開發經歷分別不得少於5年、3年及2年，及企業須具備從事綜合開發的實績。就第四級房地產發展企業而言，自有流動資金負債不得少於人民幣3百萬元，工程技術負責人應具有建築或結構專業中級以上職稱，財務負責人應具有助理會計師以上職稱。

## 監管概覽

### 有關土地與房地產項目開發的法規

#### 土地出讓

1988年4月12日，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案允許土地使用權進行有價轉讓，為改革監管土地使用和土地使用權轉讓的法律制度作準備。全國人大常委會於1986年6月25日頒佈並於2004年8月28日最近修訂的《中華人民共和國土地管理法》亦准許土地使用權轉讓。

根據國務院於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》」），採納國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用權者須就獲授一定年限的土地使用權向國家支付土地出讓金，而土地使用權者在土地使用年限內可將土地使用權轉讓、出租、抵押或用於其他經濟活動。根據《出讓和轉讓暫行條例》及《城市房地產管理法》，相關市或縣人民政府土地管理部門將與土地使用權者訂立出讓合同，訂明授出土地使用權。土地使用權者將須支付出讓合同所訂明的土地出讓金。於支付全部土地出讓金後，土地使用權者應當向土地管理部門登記，領取作為取得土地使用權證明的土地使用證。《開發條例》訂明，擬用作房地產開發的地塊的土地使用權應當以出讓方式取得，但根據中國法律或國務院規定透過劃撥方式取得的土地使用權除外。

根據中華人民共和國國土資源部（「國土資源部」）於2002年5月9日頒佈並於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》（於2007年9月28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》」），並於2007年11月1日生效），工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅用地，或同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以競投方式出讓。《土地出讓規定》訂明一系列措施，確保商業土地使用權的出讓能公開及公平地進行。

2011年5月13日，國土資源部頒佈《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》，訂明完善招標拍賣掛牌出讓的供地政策，加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用。

2003年6月11日，國土資源部頒佈了《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘只有一個意向用地者，可採取協議方式出讓土地使用權（但作商業、旅遊、娛樂及商



## 監管概覽

品住宅的經營性用地除外)。倘有兩個或以上人士有意取得將出讓的土地使用權，應採取招標拍賣掛牌方式出讓有關土地使用權。

根據國土資源部於2016年11月25日修訂並於2017年1月1日生效的《建設用地審查報批管理辦法》，以劃撥方式提供國有土地使用權的，由市、縣人民政府國土資源行政主管部門向建設單位頒發建設用地批准書。建設項目施工期間，建設單位應當將建設用地批准書公示於施工現場。

根據住房城鄉建設部於2009年5月13日頒佈及於2009年12月1日生效的《民用建築設計術語標準》(GB/T 50504-2009)，別墅的定義是指帶有私人花園的低層獨立式住宅。

根據國土資源部及國家發改委於2012年5月23日頒佈的《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》，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準：(i)小城市及鎮7公頃；(ii)中等城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，且容積率不得低於1.0。

國土資源部、財政部(「財政部」、中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會(「中國銀監會」)於2018年1月3日頒佈《土地儲備管理辦法》，對「土地儲備」作出界定，並訂明土地儲備的規劃、標準、開發、管理和保護、供應和資本支出所涉及的行政、監管和實施程序。

### 現有土地使用者的土地轉讓

投資者可以與已取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合約，從該等土地使用者取得土地使用權。城市房地產法要求物業發展項目須在轉讓前完成投資或發展總額最少25%。現有持有人的所有權利及責任將根據土地出讓合約同時轉讓至土地使用權利的受讓人。若根據城市發展須翻新都市舊區重新調整土地用途，相關地方政府可向土地使用者取得土地使用權利。土地使用者會因失去土地使用權而得到賠償。

## 監管概覽

### 房地產項目開發

#### 房地產項目動工及有關閑置土地的法規

根據《城市房地產管理法》，取得土地使用權者必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈、於2012年6月1日修訂並於2012年7月1日起實施的《閑置土地處置辦法》，在下列任何情況下，土地將被認定為閑置土地：

- (i) 國有閑置土地於土地使用權出讓合同或劃撥決定書規定的期限滿一年未動工開發及建設；或
- (ii) 已動工開發建設但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足百分之二十五，未經批准而中止開發建設滿一年或以上的國有閑置土地。

屬於政府的行為造成或因自然災害不可抗力導致動工開發延遲的，土地行政主管部門將與國有建設用地使用權人進行討論，並根據閑置土地處理辦法選擇處置方法。

國土資源部於2007年9月8日發出的《關於加大閑置土地處置力度的通知》強調須加快處置閑置土地。土地監管部門可按土地出讓金最多20%徵收土地閑置費；土地監管部門可按相關法規無償收回閑置土地。對於違法審批而造成閑置的土地，須於2007年年底前完成清退。

#### 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》，房地產開發商應當向城市規劃部門申請建設用地規劃許可證。全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並最近於2019年4月23日修訂《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，在城市或鄉郊規劃範圍內興建任何構築物、固定裝置、道路、管道或進行其他工程項目，必須向相關城鄉規劃政府機關申領建設工程規劃許可證。

#### 建築工程施工許可證

根據住房城鄉建設部於2014年6月25日頒佈並於2014年10月25日實施及於2018年9月19日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商在取得建設工程規劃許可

## 監管概覽

證後，應向工程所在地縣級或以上人民政府轄下建設主管部門申領建築工程施工許可證。

### 檢驗竣工房地產項目

根據住房城鄉建設部於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》和住房城鄉建設部於2013年12月2日頒佈並實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，於項目竣工後，房地產開發企業必須進行檢驗，並取得地方當局(包括規劃部、消防當局及環保機關)的相關批准。物業開發項目不得在通過驗收前交付。

根據國務院於2000年1月30日頒佈並最近於2019年4月23日修訂的《建設工程質量管理條例》，建設單位收到建設工程竣工報告後，應當組織設計、施工、工程監理等有關單位進行竣工驗收。建設工程竣工驗收應當具備下列條件：

- (i) 完成建設工程設計和達致建設合同的所有內容；
- (ii) 取得完整的技術檔案和施工管理資料；
- (iii) 取得工程使用的主要建築材料、建築構配件和設備的進場試驗報告；
- (iv) 取得勘察、設計、施工、工程監理等單位分別簽署的質量合格文件；及
- (v) 取得施工單位簽署的工程保修書。

自收到建設工程竣工驗收報告後15日內，施工單位須向建設管理部門或負責登記的其他相關部門提交竣工驗收報告，以及由負責建設工程規劃、公共安全、消防或環保事宜的部門各自出具的批文或使用許可。

### 投保物業開發項目

根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日生效及最近於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。



## 監管概覽

根據建設部於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》，建設部進一步強調為建築工程意外傷害投保的重要性，並提出詳細指導意見。根據國家安全監管總局、保險監督管理委員會及財政部於2017年12月12日頒佈並於2018年1月1日生效的《安全生產責任保險實施辦法》，工程承包商須為其工程項目購買安全生產責任保險。據我們的中國法律顧問告知，由於我們委聘第三方承包商建造我們的物業，而並非自行建造物業，故上述強制性條文並不適用於我們。

### 有關城市更新項目的法規

#### 涉及舊城鎮、舊廠房、舊村莊改造(「三舊改造」)的城市更新

根據廣東省國土資源廳於2018年4月4日頒佈及生效的《深入推進「三舊」改造工作實施意見》，地方政府須準確編註土地地圖及建設改造數據庫，並審慎檢討被選中土地是否符合改造標準。縣政府須上載三舊改造的調整數庫至省國土資源技術中心作紀錄用。三舊改造的收集及批准權由省政府授權縣政府。三舊改造的申請人須合理確立改造項目的建築方。由政府購入及徵收並用於出讓用途的改造土地會由拍賣或協議轉讓。

根據東莞市人民政府於2018年8月15日頒佈的《關於深化改革全力推進城市更新提升城市品質的意見》東府[2018] 102號(「東莞三舊意見」)，城市更新應由政府主導或為從事三舊改造項目的三種模式之一，包括透過於公開招標選擇的單一主體掛牌招商模式(「單一主體掛牌招商模式」)、權利人自改模式(「權利人自改模式」)及先前的企業及農村集體經濟組織合作模式(「村企合作模式」)。根據單一主體掛牌招商模式，從事更新單元的單一承包商須透過公開招標掛牌出讓獲分配。招標分兩個環節：網上競價環節及線下報價環節。第一環節報價最高者入圍第二環節，成為土地使用權的擬受讓方。只要彼由第二環節開始日起計六個月內收購全部不動產權益，彼將成為土地使用權的最終擁有人並能從事三舊改造項目。權利人自改模式於一名權利人完全擁有土地使用權時適用，或更新單元內主要權利人佔用更新單元超過80%。在權利人自改模式下，

## 監管概覽

有關權利人獲准在履行所有土地使用權檢查及批准所有程序的條件下從事三舊改造項目。在村企合作模式下，企業須與農村集體經濟組織合作從事三舊改造項目。村企合作模式已被東莞三舊意見取消，至於於東莞三舊意見頒佈前已登記村企合作模式項下的合作項目，各方須於東莞三舊意見頒佈起計一年內指定合作企業。

根據《廣東省人民政府關於深化改革加快推動「三舊」改造促進高質量發展的指導意見》粵府[2019]71號》，對於三舊改造，倘若大部分原權利主體同意改造但少數原權利主體不同意改造，則該事項應根據中國土地管理法的相關條文及其實施規定、《國有土地上房屋徵收與補償條例》處理；倘法律及法規未有規定，可積極探索政府裁決。

對於由市場主體實施且「三舊」改造方案已經批准的拆除重建類項目，特別是原有建築物存在不符合安全生產、城鄉規劃、生態環保、建築結構安全、消防安全要求或妨礙公共衛生、社會治安、公共安全、公共交通等情況，原權利主體對搬遷補償安置協議不能達成一致意見，符合以下分類情形的，原權利主體均可向項目所在地縣級以上人民政府申請裁決搬遷補償安置協議的合理性，並要求限期搬遷：

- (i) 土地或地上建築物為多個權利主體按份共有的，佔份額不少於三分之二的按份共有人已簽訂搬遷補償安置協議；
- (ii) 建築物區分所有權的，專有部分佔建築物總面積不少於三分之二且佔總人數不少於三分之二的權利主體已簽訂搬遷補償安置協議；
- (iii) 拆除範圍內用地包含多個地塊的，符合上述規定的地塊總用地面積應當不少於拆除範圍用地面積的80%；及
- (iv) 屬於舊村莊改造用地，農村集體經濟組織以及不少於三分之二的村民或戶代表已簽訂搬遷補償安置協議。

根據東莞市自然資源局於2019年9月26日頒佈的《東莞市城市更新「舊項目」處理措施》（東自然資[2019]431號）（「**東莞舊項目處理措施**」），東莞舊項目處理措施適用於《東莞三舊意見》頒佈前存在的城市更新項目，包括舊的政府主導項目、舊的權利人自改模式項

## 監管概覽

目及舊的村企合作模式項目。不同項目的處理措施如下：

- (i) 舊的政府主導項目不受東莞舊項目處理措施所影響，且各方應根據新處理措施(包括《東莞三舊意見》)進行尚待批准程序。
- (ii) 就舊的權利人自改模式項目而言，各方應於一年內完成先前的批准程序及申請土地供應。當權利人為農村集團經濟組織時，其可申請項目作為單一主體掛牌招商模式或政府主導模式開展。
- (iii) 就於2015年11月13日之前(有關房地產更新項目)及於2016年9月14日之前(有關非房地產項目)簽署的合作合約的舊合作項目而言，合作企業應於《東莞三舊項目處理措施》頒佈開始起一年內指定，其應替代《東莞三舊意見》所載的一年時間限制。就於2015年11月13日之前(有關房地產更新項目)或於2016年9月14日之前(有關非房地產項目)未簽署的合作合約的舊合作項目而言，除《東莞三舊項目處理措施》所指定的兩個項目外(其與本集團無關)，村企合作模式將不再適用，但當審批程序完成時，各方可申請項目作為單一主體掛牌招商模式或政府主導模式開展。

為指定舊項目，舊的政府主導項目、舊的權利人自改模式項目及舊的村企合作模式項目名單亦應連同《東莞三舊項目處理措施》一併公佈。

### 補償安置的批准與實施

根據國務院於2014年7月29日修訂的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，市、縣人民政府土地行政主管部門根據經批准的徵收土地方案，會同有關部門擬訂徵地補償、安置方案，在被徵收土地所在地的鄉(鎮)、村予以公告，聽取被徵收土地的農村集體經濟組織和農民的意見。徵地補償、安置方案報市、縣人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。

### 補償安置的費用

根據《中華人民共和國土地管理法》，就徵收土地而言，按照被徵收土地的原用途給予補償。徵收耕地的補償費用包括土地補償費、安置補助費以及地上附著物和青苗

## 監管概覽

的補償費。徵收其他土地的土地補償費和安置補助費標準，由省、自治區、直轄市參照徵收耕地的土地補償費和安置補助費的標準規定。

根據國務院於2011年1月21日頒佈及實施的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予的補償包括：(i)被徵收房屋價值的補償；(ii)因徵收房屋造成的搬遷、臨時安置的補償；及(iii)因徵收房屋造成的停產停業損失的補償。被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。

### 土地搬遷與拆除

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，實施房屋徵收應當先補償、後搬遷。作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予補償後，被徵收人應當在補償協議約定或者補償決定確定的搬遷期限內完成搬遷。任何單位和個人不得採取暴力、威脅或者違反規定中斷供水、供熱、供氣、供電和道路通行等非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動。

根據中共中央紀委辦公廳和監察部辦公廳於2011年3月17日發佈並施行的《中共中央紀委辦公廳、監察部辦公廳關於加強監督檢查進一步規範徵地拆遷行為的通知》（中紀辦發[2011]8號），在《土地管理法》等法律法規作出修訂之前，集體土地上房屋拆遷，要參照《國有土地上房屋徵收與補償條例》的精神執行。

根據東莞市人民政府於2015年11月13日頒佈的《東莞市集體經濟組織與企業合作實施「三舊」改造操作指引》，倘若在「三舊」改造項目中，企業和集體經濟組織選擇合同型合作的，訂約雙方應共同實施一級開發，包括但不限於改造區內的改造意願徵詢、

## 監管概覽

土地房產調查、城市規劃調整、拆遷補償及土地平整。二級開發(包括但不限於項目建設、回遷、銷售等事項，雙方共享開發收益)由合作雙方中的一方在另一方的監管下實施。

### 有關房地產轉讓及出售的法規

#### 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日實施的《商品房銷售管理辦法》(「《管理辦法》」)，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

#### 商品房銷售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於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》(「《預售管理辦法》」)，商品房預售須按特定程序辦理。房地產開發企業如有意預先銷售商品房，須向房地產主管部門申領預售許可證。

根據《預售管理辦法》，任何房地產開發企業須呈交以下證書(複本)及預售許可證的申請資料：

- (i) 商品房預售申請書；
- (ii) 房地產開發商的營業執照及資質證書；
- (iii) 建設工程規劃許可證、建設規劃許可證及建築工程施工許可證
- (iv) 投入建築資金佔建築項目投資總額比率符合規定條件的證明證書；
- (v) 項目建築協議及建築進度解釋書；及
- (vi) 商品房預售計劃書。

根據《預售管理辦法》和《城市房地產管理法》，商品房預售所得款項僅可在經過相關監督部門或銀行的批准後，用作支付相關項目的物業開發成本。

此外，住房城鄉建設部於2010年4月13日頒佈《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》，規定預售商品房所得款項須全數存入由主管監管當局監管的銀行賬戶，以確保所得款項會用作為物業開發項目提供資金。

## 監管概覽

地方當局已刊發多項有關預售商品房監管銀行賬戶的法規。根據廣東省人民代表大會常務委員會於2014年9月25日頒佈的《廣東省商品房預售管理條例》，買方須按照合約將預售商品房所得款項直接存入監管銀行賬戶，並須向房地產開發商提供銀行存款以獲得付款憑證。根據規定，物業開發商於當地房地產註冊辦事處將註冊預售合約存檔時，須提供銀行存款單及預售合約。預售所得款項的存放與使用須受市級或縣級房地產註冊辦事處監督。預售所得款項僅可與當地房地產註冊辦事處批准的金額一併使用，以採購建築物料、設備及支付建設進度費與稅項。

根據東莞市建設局與東莞市房產管理局於2007年10月15日聯合頒佈的《東莞市商品房預售款監管工作制度》，預售商品房所得款項須直接存入監管銀行賬戶。東莞市住房和城鄉建設局與東莞市房產管理局共同負責監管物業開發商預售所得款項的存放與使用。建設完成前，預售所得款項只能用於為相關物業採購建築物料、設備及支付建設進度費與稅項。未經東莞市住房和城鄉建設局批准，項目開發商不得出於任何其他目的使用預售所得款項。

河源市人民政府辦公室於2015年8月1日頒佈的《河源市城區商品房預售資金監督管理辦法》亦規定，買方須將預售商品房的所得款項存入預售合約指定的監管銀行賬戶並向賣方提供銀行存款以獲得付款憑證。於建設工程完工前，預售所得款項僅可用作就相關物業採購建築物料、設備及支付建設進度費、稅項及相關銀行貸款的利息。物業開發商於將所得款項用於上述目的之前，必須向河源市房管局申請批准從監管銀行賬戶中提取所得款項。

合肥市人民政府辦公廳於2008年7月31日頒佈《關於印發合肥市商品房預售款監督管理暫行辦法的通知》（「合肥通知」），於2008年8月1日生效。根據合肥通知，預售商品房所得款項須直接存入監管銀行賬戶。房地產開發商須向合肥市住房保障和房產管理局申請使用預售所得款項。經合肥市住房保障和房產管理局批准後，房地產開發商方可從監管銀行賬戶中提取預售所得款項以為相關物業支付建設費用及稅項。合肥市住房保障和房產管理局乃針對物業開發商使用及存放預售所得款項的監管機構。



## 監管概覽

根據長沙市政府及中國人民銀行長沙中心支行於2016年12月21日頒佈的《長沙市人民政府中國人民銀行長沙中心支行關於加強商品房預售資金監管的通知》，預售所得款項須全數存入監管銀行賬戶，而長沙市房屋交易管理中心則負責確保所得款項乃應用於房地產建設。經長沙市房屋交易管理中心批准後，預售所得款項僅可根據工程時間表從銀行提取，然而，仍須在賬戶預留充足所得款項，以確保相關項目完工及交付。

根據衡陽市人民政府辦公廳於2015年6月4日頒佈的《衡陽市城區商品房預售資金監管辦法》，預售商品房所得款項須直接存入預售合約中列明的監管銀行賬戶。買方須向房地產開發商提供銀行存款以獲得付款憑證。衡陽市住房和建設局負責確保所得款項乃應用於相關房地產建設。如果物業開發商欲提取預售所得款項，須向監管銀行提交申請。監管銀行僅會於審閱工程時間表後批准有關申請，時間表應與物業開發商使用預售所得款項的計劃一致。

根據上述法律法規，預售所得款項應直接存入廣東省及合肥市的監管賬戶，預售所得款項毋須特意直接存入長沙市及衡陽市的監管賬戶。

### 竣工後商品房的銷售條件

根據《管理辦法》，商品房僅可在符合以下條件時進行現售：(i)房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發商資質證書；(ii)企業應取得土地使用權證書或者使用土地的其他批准文件；(iii)企業應持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(iv)樓宇須已通過竣工驗收資格；(v)原居民已獲妥善的拆遷安置；(vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(vii)物業管理方案已經落實。現售商品房之前，房地產開發商須將《房地產開發項目手冊》及符合商品房現售先決條件的有關其他證明文件報送房地產開發主管部門。

## 監管概覽

根據國務部於2011年1月21日頒佈並生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，市、縣級政府確定的房屋徵收部門組織實施彼等行政區域的房屋徵收與補償工作。

### 關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

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：

- (i) 增加保障性住房和普通商品住房有效供給；
- (ii) 合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求；
- (iii) 加強風險防範和市場監管；及
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設項目。

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》，規定：

- (a) 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
- (b) 堅決抑制不合理住房需求，實行更嚴格的差別化住房信貸政策。

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中介(統稱為「**商品房經營者**」)銷售新建商品房及二手商品房應當實行明碼標價。有關規定要求商品房經營者公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。已取得物業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商品房房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示，並標示實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

## 監管概覽

於2013年2月26日，國務院辦公廳發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，通知規定(其中包括其他限制性措施)：

- (x) 堅決抑制投機投資性購房。對擁有1套或以上住房，無法提供一年或更長期間當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可進一步提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率。此外，國家將嚴格按轉讓所得的20%徵收個人所得稅；及
- (y) 增加普通商品住房及用地供應。2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量。

2015年9月24日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、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%。

根據中國人民銀行、住房城鄉建設部和中國銀監會於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》，以及財政部和國家稅務總局於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》，對擁有1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記錄和財務狀況等確定。

繳存住房公積金職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為房價的20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存住房公積職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金貸款購買普通自住房，最低首付款比例為物業價格的30%。此外，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，按照其銷售收入全額徵收營

## 監管概覽

業稅；個人將購買2年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去房屋的原購買價後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

2016年2月1日，中國人民銀行及中國銀監會聯合印發《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1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30%（低於早前規定的不低於40%）。

2016年2月17日，財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部聯合頒佈了《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》，於2016年2月22日實施。根據該通知，營業稅政策如下：(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），如住房面積為90平方米或以下，減按1%的稅率徵收契稅，住房面積為90平方米以上，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，如住房面積為90平方米或以下，減按1%的稅率徵收契稅，住房面積為90平方米以上，減按2%的稅率徵收契稅。同時，該通知訂明個人購置不足兩年的住房銷售須按全費繳付營業稅；而個人購置兩年或以上的住房銷售則獲豁免營業稅。此外，該通知強調若干優惠營業稅政策暫不適用於北京市、上海市、廣州市及深圳市。

根據住房城鄉建設部及國土資源部於2017年4月1日頒佈並生效的《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》，若城市的住房供應及需求出現重大矛盾或面對市場過熱，住房土地（尤其是用於一般商品房的該等土地）的供應須減少或暫停。所有地方部門須建設檢查系統，確保房地產發展商使用彼特的法定資金購買土地。

由國家發展改革委員會帶領的31個部門、中國人民銀行及住房和城鄉建設部於2017年6月23日簽訂《關於對房地產領域相關失信責任主體實施聯合懲戒的合作備忘錄》，承諾聯合懲戒於地產發展及商業活動進行不誠實行為的實體及其直接負責人員。懲罰措施包括但不限於懲戒實體或禁止它們進入市場、根據法律取得行政許可或募集資金、

## 監管概覽

包括限制它們取得政府提供的土地、地產發展項目的規劃及地點許可、預售許可證或銷售許可證，以及就商品住房銷售合同進行備案。

根據住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會於2017年9月29日頒佈及實施的《關於規範購房融資和加強反洗錢工作的通知》，地產行政機關須列出提供包括「首期貸款」非法融資、進行虛假估值及提供虛假證書等嚴重違反法律的地產發展商名單，而有關地產發展商資格證書將受到嚴格審查。

### 房地產的抵押

根據全國人大常委會於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》（「**新物權法**」）、《城市房地產管理法》、全國人大常委會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》，以及建設部於1997年5月9日頒佈及於1997年6月1日生效並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋作抵押的，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。凡以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押，應當將抵押時該國有土地上的房屋同時抵押。鄉（鎮）、村企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉（鎮）、村企業的樓宇作抵押，其佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押人及抵押權人應當以書面形式訂立抵押合同。

### 房屋租賃

根據於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地中央政府直轄市、市、縣的建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案。個人逾期不改正的，處以人民幣1,000元以下罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

根據中國合同法，租賃合約年期不得超過20年。

### 新物權法

於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過新物權法，於2007年10月1日生效。

## 監管概覽

新物權法中有多項加強保障房屋擁有人權利的條款：(i)新物權法第89條要求「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」，保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；及(ii)新物權法第81條授予業主權利可自行管理建築物及其附屬設施，並可以更換由建設單位聘請的物業管理公司及任何其他管理人。此條加強業主管理其社區的獨立權利。

除非適用的另一法律或法規明確禁止，新物權法進一步擴大可抵押資產的範圍，容許以與物權有關的任何資產作為抵押品抵押。

### 不動產登記

國務院於2014年11月24日頒佈並最近於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日頒佈並最近於2019年7月24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，不動產登記應遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

### 房地產融資法規

#### 房地產開發及購地融資

根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈的《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%。

於2008年7月29日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。銀行須對用地集約型項目優先提供財務支持，如廉租房、經濟適用房、限價房和總建築面積90平方米以下中小套型普通商品房的開發。銀行禁止向房地產開發商放貸用於支付土地出讓金。通知強調須加強對若干項目的政策要求及貸款管理，包括：

- (i) 建設項目貸款管理。銀行禁止向(a)不符合相關規劃和控制要求的項目；(b)違法用地項目；及(c)列入禁止用地項目目錄的項目貸款。凡已發放貸款，則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；
- (ii) 審核市政基礎設施和工業用地項目貸款；



## 監管概覽

(iii) 農村集體建設用地項目貸款管理。凡利用農村集體土地開發商業項目者，銀行不得發放貸款；及

(iv) 商用物業開發項目的信貸管理。

凡就土地儲備貸款採取抵押方式者，應獲取土地使用權證。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、投資不足四分之一或尚未施工的企業，商業銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。

於2010年9月29日，中國人民銀行及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》，禁止向所有於(其中包括)持有閑置土地、更改土地用途作指定範圍以外用途、延後施工開展或完成又或囤積物業等方面有不合規記錄的物業公司授予新項目銀行貸款或延續信貸融資。

### 信託融資

於2007年3月1日，由中國銀監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》生效。就該辦法而言，「信託融資公司」指根據中國《公司法》及上述辦法成立的任何金融機構，其主要從事信託業務。

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會發佈幾項有關信託融資公司從事房地產業務的監管通知，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》，根據該通知，嚴禁信託融資公司向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、建築工程施工許可證的房地產項目提供形式或性質上的信託貸款；嚴禁向自有資金佔開發項目投資總額35%以下的房地產開發商發放貸款(誠如《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定，35%的規定後經修訂為保障性住房和普通商品住房項目的比例為20%，其他房地產開發項目的比例為30%)。

### 建設安全法規

根據相關的建設安全法律法規，包括由全國人大常委會於2002年11月1日實施並於2009年8月27日及2014年8月31日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，開發商應於

## 監管概覽

動工建設前，向相關的安全監管單位申請建設安全生產監督登記。未進行相關登記的建設工程將不獲發建築工程施工許可證。建築承包商應當建立安全生產目標及措施並按計劃有系統地改善工人的工作環境及條件。建築承包商亦須制定安全防範計劃以實施安全生產工作崗位責任制。同時，承包商應根據防護工作要求，於不同建設階段採納相應的施工現場安全生產防護措施，此類措施應符合國家勞動安全及衛生標準。

### 個人買方的房貸

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》，並根據通知執行一套更嚴格的差別化住房信貸政策，(除其他方面外)包括(i)對購買首套自住房且建築面積在90平方米以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)，支付首期比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，支付首期比例須由40%上調至最少50%，貸款利率不得低於中國人民銀行在相應時期公佈基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套及以上住房的家庭，支付首期比例和貸款利率會大幅度提高。此外，商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

由中國人民銀行、住房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1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另一所普通自住房，最低首期付款比例調整為房價的40%，具體首期比例和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，最低首期比例為房價的20%；對擁有1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第二所普通自住房，最低首期比例為房價的30%。

由中國人民銀行及中國銀監會於2015年9月24日發出的《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，最低首期付款比例調整為房價的25%。中國人民銀行及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期付款比例。

## 監管概覽

由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，原則上最低首期付款比例為房價的25%，各地可向下浮動5%；對擁有1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另一個普通住房，最低首期付款比例調整為房價的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，銀行業金融機構應符合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首期付款比例要求以及該等銀行業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。

由財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《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，自2016年5月1日起在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點計劃，建築業、房地產業、金融業、生活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。根據本通知附件，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《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》繳納增值稅，不繳納營業稅。不動產買賣及二手物業交易須根據此通知。

## 消防管理法規

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈、於1998年9月1日實施並最近於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》，建設項目消防設施的設計及施工應符合國家工程建設消防技術標準。

中華人民共和國公安部於2009年4月30日頒佈、於2009年5月1日實施及於2012年7月17日修訂、於2012年11月1日實施的《建設工程消防監督管理規定》適用於新建、擴建、改建(含室內外裝修、建築保溫、用途變更)等建設項目的消防監督管理。本規定亦規定了消防設施檢查與驗收的程序及標準。

## 監管概覽

### 人民防空物業法規

根據全國人大於1997年3月14日頒佈並於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。根據全國人大常委會於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》，人民防空是國防的組成部分。民防法鼓勵公眾投資建設人民防空物業，人民防空投資者平時允許使用(包括租賃)和管理民防物業並獲取所產生的收益，但使用時不得影響其防空效能。人民防空物業的設計、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》，規定了人民防空物業的使用、管理及維護辦法。

### 環保法規

中國規範房地產開發環境要求的法律法規包括《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》(2017年修訂)及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律法規，在相關部門批准動工建設物業開發項目前，開發商須視項目的環境影響提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表。此外，在物業開發竣工後，相關環境部門亦將對物業進行驗收，以確保物業在交付買方之前遵循適用的環境標準及法規。

### 關於勞動及社會保障的法規

中國政府於2007年6月29日頒佈了《中華人民共和國勞動合同法》，自2008年1月1日起生效，並於2012年12月28日修訂且於2013年7月1日起生效。根據《中華人民共和國勞動合同法》與於1995年1月1日頒佈並最近於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，(i)用人單位必須與全職員工簽立書面勞動合同，(ii)禁止用人單位強迫員工加班，除非其向員工支付加班費且標準工作時間之外的工作小時數屬於法定限額以內，(iii)用人單位須及時向員工支付報酬，且支付予員工的報酬不低於當地最低工資標準，及(iv)用人單位應當建立工作安全及衛生系統，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根

## 監管概覽

據社會保障相關法律法規，中國用人單位應當代其員工繳納多項社會保險(包括醫療、養老、失業、工傷和生育保險)及住房公積金。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》(「**新社會保險法**」)、國務院於1999年1月22日頒佈及實施並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、前勞工局於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於1999年4月3日頒佈及實施並最近於2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》、國務院於2003年4月27日頒佈、2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》以及各省市的養老保險、醫療保險及失業保險規例，僱主須為僱員支付養老保險金、基本醫療保險基金、失業保險基金、工傷保險基金、生育保險基金及住房基金。於新社會保險法生效後，如僱主未能及時或全額支付社會保險費，即會被代理收款機構勒令於指定限期內支付或補付有關費用，且自到期日起每日須支付未付金額0.05%的延誤罰款；如該僱主於指定限期內仍未能支付有關費用，則可能須向相關行政部門支付未付金額1到3倍的罰款。

## 中國合併與收購

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、中國證監會、國家工商行政管理總局及外管局於2006年8月8日聯合發出、2006年9月8日生效及其後於2009年6月22日由商務部修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**第10號通知**」)，由境外投資者併購的國內企業詮釋為(i)境外投資者收購國內非外商投資企業(「**國內企業**」)或透過導致有關國內企業變為外商投資企業的資本增加而認購新股權；或(ii)境外投資者以協議成立收購及營運國內企業資產的外商企業，或境外投資者購買國內企業資產繼而注入該等資產成立外商投資企業。倘國內公司或自然人以其合法成立或管控境外公司的名義收購其關連國內企業，須取得商務部批准。第10號通知亦訂明境外上市及買賣境外特殊目的公司須取得中國證監會批准，以及該境外特殊目的公司乃指有意促成於有關國內企業權益於境外上市及買賣由中國公司或自然人直接或間接控制的境外公司。

## 監管概覽

根據暫時措施，倘非外商投資企業因收購、合併整合或其他形式而變為外商投資企業，該企業須接受有關措施規定的存檔工作並根據有關措施完成註冊成立的存檔手續及呈交註冊成立申請。