

---

## 監管概覽

---

本節載列影響我們運營的業務及行業的最重要中國法律法規概要，包括(其中包括)房地產開發企業的設立、土地使用權的收購、房地產開發、商品房銷售或預售以及環保的法律。

### 房地產開發企業的設立

#### 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日及2009年8月27日修改，於2019年8月26日最新修訂，而最新修訂本將於2020年1月1日生效)，房地產開發企業是指以盈利為目的，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日及2018年3月19日修改及2019年3月24日最新修訂)，除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立條件外，設立房地產開發企業應當具備下列條件：(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頒佈有關註冊資本及技術專業更加嚴格的規定。

#### 外商投資於房地產開發

於2020年1月1日，中國商務部與國家市場監督管理總局聯合發佈的《外商投資信息報告辦法》生效並取代《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法(2018年修正)》。當中列明外商投資企業設立及變更須通過企業登記系統向商務主管部門登記或備案的規定程序，並規定線上提交的詳細程序及要求。

全國人民代表大會於2019年3月15日公佈《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)、於2019年12月26日發佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》(均自2020年1月1日起施行)，以取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》、《中華人民共和國外資企業法》及有關實施辦法或實施細則，奠定外商投資的法律基礎。

外商投資法規定外商投資的基本監管框架，並對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此(i)外國自然人、企業及其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資負

---

## 監管概覽

---

面清單規定禁止外商投資的任何領域，(ii)負面清單規定限制的任何領域，外國投資者應當符合負面清單所規定的投資條件，及(iii)負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。外商投資法亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制並擬建立外商投資信息報告制度，在該制度下外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

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」)，大型主題公園的建設屬於限制外商投資的產業目錄；高爾夫球場及別墅的建設屬於禁止外商投資產業目錄；而其他房地產開發屬於允許外商投資產業目錄。根據商務部及國家發改委於2017年6月28日頒佈及於2017年7月28日生效的經修訂目錄(「目錄(2017年版)」)和國家發改委及商務部於2018年6月28日頒佈及於2018年7月28日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》(「負面清單(2018年版)」)，房地產開發不屬於負面清單(2018年版)規定的範圍，且大型主題公園、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)》，均於2019年7月30日生效及取代目錄(2017年版)及負面清單(2018年版)，而房地產開發政策則保持不變。

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》(其於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，營業期限僅為自其付清所有土地出讓金及已向土地管理部門申請國有土地使用權證後一年；(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。有關投資者應提交承諾履行國有土

---

## 監管概覽

---

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權證，有關建設(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；(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，中華人民共和國住房和城鄉建設部(「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》，其對《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及境外機構及個人購買物業的若干政策作出修訂，具體如下：外商投資房地產企業的註冊資本要求，按照1987年3月1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。

### 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1993年11月16日頒佈並於2000年3月29日、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本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、三及四等四個資質等級。

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業務，不得越過彼等自有資質等級的批准範圍承擔任何任務。

---

## 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收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，其中最主要的兩種途徑是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。

### 土地出讓

#### 國家法律

於1988年4月12日，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，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律制度鋪路。於1988年12月29日，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19日，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（一般稱為《城鎮土地條例》）規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。

於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。根據於2007年3月16日頒佈及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，即私下協議或競價程序（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》（截至2007年9月28日修訂為《招標拍

---

## 監管概覽

---

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)所規限。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，應通過競價方式出讓。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》，該意見規定改善以公開招拍掛方式的土地供應政策，以及加強房地產市場管控中土地轉讓政策的積極角色。

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》(於2003年8月1日生效)，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。國土資源部於2006年5月31日頒佈並於2006年8月1日生效的《協議出讓國有土地使用權規範》(試行)標準進一步澄清協議出讓國有土地使用權行為的正當程序和規定。

根據國土資源部及國家發改委於2012年5月頒佈的《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，且容積率不應低於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從該等土地使用者取得土地使用權。

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。如實施城市規劃重新調整土地用途進行舊城改造，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。



---

## 監管概覽

---

### 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。倘該土地使用者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。倘該土地使用者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。

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修改的《閒置土地處置辦法》，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%且未經批准終止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

倘延遲動工開發乃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人協商，選擇根據《閒置土地處置辦法》的方式處置。

#### 房地產項目規劃

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。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。為符合於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》，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日頒佈及於2001年7月4日及2014年6月25

---

## 監管概覽

---

日修訂並於2018年9月28日由住房和城鄉建設部最新修訂的《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。

### 房地產項目竣工驗收

根據開發條例、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。

### 房地產項目保險

中國法律、法規及政府規則並無全國性的強制規定，規定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》，建築企業必須為職工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築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」），商品房銷售包括商品房現售和商品房預售。

#### 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」）規定進行。預售辦法規定，任何

---

## 監管概覽

---

商品房預售均須辦理特定手續。倘房地產開發商擬進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。

根據城市房地產管理法以及預售辦法，商品房預售所得款項應用於相關項目的開發及建設。

此外，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》（「預售通知」），商品房預售的全部所得款項應由相關部門監督及管理，以確保所得款項用於相關項目的開發及建設。預售所得款項將根據施工進度進行分配，惟應保留充足的資金以確保項目的完工及交付。

### 對預售資金監督及使用的管理辦法

#### 廈門

根據廈門市人民政府於2013年12月4日頒佈及自2014年1月1日施行的《廈門市商品房預售管理規定》，市土地房屋交易登記機構（「登記機構」）負責監督管理預售資金的收存和使用。物業開發商在申請預售許可證前，應當與登記機構及開戶銀行簽訂預售資金監管協議。預購人應當將商品房預收款直接交入商品房預售資金專用賬戶。商品房預售資金在商品房竣工交付前，主要用於購買該項目建設必須的建築材料、設備和支付項目建設的施工進度款及法定稅項，不得挪作他用，而物業開發商亦可向登記機構申請將部分預售所得款項用作小額備用金。

#### 漳州

漳州市住房和城鄉建設局發佈《漳州市區商品房預售資金監管實施意見》，意見自2015年9月1日施行，於2019年4月16日經修訂並於2019年5月1日生效，據此，物業開發商應選擇一家監管銀行，開設預售資金專項賬戶，與漳州市住房和城鄉建設局及監管銀行簽署監管協議。專項賬戶不得開設任何形式的自助轉賬功能。物業開上應與買方簽署標準化商品房銷售合同，當中須清楚列明專項賬戶的名稱及號碼。每個預售許可項目的預售資金的監管資金額度須根據建築面積和樓層數目釐定。物業開發商於獲漳州市住房及城鄉建設局批准後方可根據施工進度申請使用一定額度的受監管預售所得款項，其要求與上述2015年發佈的舊規則不盡相同。在專項賬戶保留有事先規定的監管資金額度後，物業開發商方可申請



---

## 監管概覽

---

提取餘下額度，前提是並無拖欠建築費及農民工工資。於COVID-19爆發期間，漳州市人民政府辦公廳於2020年2月20日發佈《漳州市有效應對疫情促進城市開發建設平穩健康發展的若干措施》，據此，倘購買相關物業無需銀行保函，監督金額應減少人民幣500元／平方米。預售監管賬戶中的預售資金應包括已於線上訂約、備案及經監管銀行批准但尚未入賬的抵押貸款金額。

### 泉州

泉州市住房和城鄉建設局於2013年4月18日發佈《泉州市商品房預售資金監督管理工作實施意見》，意見於2013年5月1日生效。根據該意見，在向相關政府機構申請預售許可證前，物業開發商須按規定為其在泉州的每個預售物業項目開設專項賬戶。倘物業開發商在泉州有超過一個物業項目，則須開設單獨專項賬戶，以確保每個物業項目有一個專項賬戶。物業開發商還須按規定與泉州市房地產管理局及物業開發商委聘的商業銀行簽署三方監管協議，監督預售資金的使用情況。根據該法規，物業開發商的預售資金不得用於任何其他用途，惟在取得泉州市房地產管理局批准後，可用作購買建築材料及設備、支付辦公開支、銀行貸款利息、外部銷售代理費、廣告費、稅項及土地轉讓費。物業開發商須編製預售資金開支規劃表並於首次動用預售資金前向房地產管理局報備。倘物業開發商的建築成本(包括建築材料及設備的成本)出現重大波動，則物業開發商可向泉州市房地產管理局提交申請，修訂之前已提交的開支規劃表。物業開發商可向相關政府部門申請若干部分預售所得款項作辦公司開支用途，前提是預售所得款項須優先用於物業項目。

### 南安

《南安市商品房預售資金監督管理工作實施意見》由南安市人民政府於2017年2月4日發佈，並於同日生效。南安市住房和城鄉建設局負責指導預售資金的監管情況。該意見規定南安物業開發商須按規定於申請預售許可證前向銀行開設專項賬戶並與南安市住房和城鄉建設局及該銀行簽署監管協議。該意見進一步規定，商品房銷售合同須列明物業開發商直接存入資金的專項賬戶的名稱及詳情。倘物業開發商未能於簽署商品房銷售合同起30日內向專項賬戶存入預售資金，則房屋交易管理中心將暫停網上銷售合同簽署系統。預售資

---

## 監管概覽

---

金在取得南安市住房和城鄉建設局的批准後方可動用，用作購買建築材料及設備、支付辦公開支、銀行貸款及利息、外部銷售代理費、廣告費、稅項及土地轉讓費。物業開發商可向住房和城鄉建設局申請若干部分預售所得款項作辦公司開支用途，前提是預售所得款項須優先用於物業項目。

### 福州

根據福建省建設廳於2005年12月14日頒佈並於2006年1月1日生效的《福建省商品房預售管理暫行辦法》，省建設廳負責管理商品房預售，而城市及國家級建設廳負責其行政區內商品房預售。物業開發商於申請預售許可證前應就預售資金設立項目所在地的銀行專用賬戶。預售資金應僅用於購買建築物料及支付項目建造費用、稅項及項目建造費用(不包括質量保證)付清前土地使用權或在建工程抵押的銀行貸款。買方應將預售資金直接存入專用賬戶。

### 南寧

2015年12月30日頒佈的《南寧市商品房預售資金監管辦法》已於2020年3月6日廢除，並由住房和城鄉建設局於2019年12月30日頒佈的《南寧市商品房預售資金監管規定》取代，於2020年3月1日起生效。市住房和城鄉建設行政部負責監管預售資金，而南寧市房地產資金管理中心(「南寧管理中心」)負責具體的監管工作。在申請預售許可證前，物業開發商應開設商品房監管賬戶，並與南寧管理中心和銀行簽署監管協議。如果物業開發商擬對同一項目申請多個預售許可證，應分別開設監管賬戶。物業開發商應在銷售合約中訂明(其中包括)預售資金的監管銀行、監管賬戶，並同意買方將所有房款直接存入監管賬戶。重點監管額度下的預售資金經南寧管理中心批准後方可用於項目建設。重點監管額度以外的資金，物業開發商可酌情使用。

### 貴港

根據貴港市人民政府辦公廳於2019年3月6日頒佈的《貴港市商品房預售資金監管辦法》，房屋管理部門為商品房預售資金監管機構。物業開發商對單一預售許可證開設預售資金監管賬戶，倘若為多個預售許可證，物業開發商應單獨開設監管賬戶，原則上不應超過三個賬戶。物業開發商應與銀行簽訂監管協議，當中需開設監管賬戶並向監管機構，即中國銀行保險監督管理委員會柳州監管分局備案。所有預售資金應存入專用賬戶。監管機構

---

## 監管概覽

---

釐定主要監管金額，該金額應經監管機構批准後僅用於項目建設。物業開發商可酌情使用主要監管金額的金額。於COVID-19爆發期間，貴港市住房和城鄉建設局於2020年2月28日發佈《關於應對新冠肺炎疫情優化工程項目審批及房地產市場監管措施的通知》，規定尚未售出的物業佔物業項目的30%以上，物業開發商可申請提取存入預售監管賬戶中的全部資金用於支付工程進度稅費、購買材料及設備。

### 柳州

柳州市住房和城鄉建設局、中國人民銀行柳州分行及中國銀行保險監督管理委員會柳州監管分局聯合於2019年9月20日發佈《柳州市新建商品房預售資金監管使用辦法》並於同日生效。柳州市住房和城鄉建設局負責監管預售資金開設、籌集及使用，中國人民銀行柳州分行負責指導監管銀行開設專用賬戶，及中國銀行保險監督管理委員會柳州監管分局負責監管銀行細節工作。物業開發商應選擇一個或多個委託銀行並與監管銀行於應用預售許可證前訂立監管協議且全部預售資金應存入監管賬戶。主要監管金額指竣工前全部項目建設成本，該金額應由監管機構釐定且於監管協議中規定。主要監管金額的使用應經監管機構批准。物業開發商可酌情使用預售所得款項超過關鍵監管金額的任何部分。

### 天津

根據天津市國土房管局頒佈並分別於2016年8月1日及2016年10月1日生效的《天津市新建商品房預售資金監管辦法》及《天津市新建商品房預售資金監管實施細則》，房地產交易基金監管中心（「監管中心」）負責監管預售資金。物業開發商須根據相應預售許可證開設商業銀行監管賬戶。有關賬戶應以一座或多座樓宇設立。物業開發商須與監管中心及商業銀行簽署監管協議。所有預售資金應直接存入監管賬戶，而不得由物業開發商收取。物業開發商須協助買方將預售資金存入監管賬戶。監管中心計算監管資金額度並監管整個存取過程。監管資金額度根據施工進度取得監管中心批准後方可使用。物業開發商可以提取超出

## 監管概覽

監管資金額度的款項，並應優先用於項目施工。於COVID-19爆發期間，天津市住房和城鄉建設委員會於2020年2月28日發佈《關於做好疫情防控推動復工復產工作的實施意見》，規定撥用預售監管資金的審批程序應合併及簡化，以促進房地產行業的運行。

### 長沙

於2016年12月21日，長沙市人民政府與中國人民銀行長沙分行聯合發佈《關於加強商品房預售資金監管的通知》，該通知於該日生效。住房和城鄉建設局授權房地產交易管理機構（「交易機構」）對預售資金進行日常監督。取得預售許可證前，物業開發商應與銀行及交易機構簽訂第三方監管協議。所有預售資金應存入監管賬戶，而交易機構負責確保資金用於施工。預售資金只能根據施工計劃自銀行提取，並應使賬戶中保留充足的資金，以確保相關項目的完成及交付。預售資金的監管期自預售許可證頒發開始至物業所有權首次登記止。

### 貴陽

根據貴陽市人民政府頒佈的《貴陽市商品房預售款使用監督管理暫行規定》（於2002年8月1日施行並於2019年7月11日經修訂），預售資金必須用於建築工程。物業開發商應將商品房預售資金存入保證金賬戶，如果物業開發商計劃使用預售資金，則須向有關住房和城鄉管理部門提出申請。

### 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：(i)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；(ii)該企業已取得土地使用權證或其他土地使用批文；(iii)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；(iv)商品房已完工並經驗收合格；(v)已妥善解決原居民的搬遷；(vi)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(vii)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》，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。

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》，旨在使房地產市場降溫，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，包括（但不限

---

## 監管概覽

---

於)(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。根據該等法律法規，土地使用權、房屋及其他實物裝置均可抵押。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。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門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地產管理部門登記備案。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，前提是個人或企業未能於規定時限內進行整改。根據城市房地產管理法，房屋所有權人將以劃撥方式取得土地使用權的劃撥土地上建成的房屋出租的，須將租金中所含的土地收益上繳國家。

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》，租賃合同的期限不得超過20年。

### 房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈、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，且不動產登記須遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。



---

## 監管概覽

---

### 房地產融資

#### 房地產開發企業貸款

於2004年8月30日，中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）發佈《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，該指引規定，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，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會（「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，應具有合法的土地使用權證；
- 貸款抵押率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)超過土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(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，須審慎發放貸款或延長貸款期限；
- 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保監會聯合頒佈《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、拖延開工完工時間或捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，限制對其發放新開發項目貸款或信貸展期。

#### 信託貸款

中國銀保監會於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，中國銀保監會頒佈有關信託公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀保監會於2008年10月28日頒佈並於當日生效的《關於加強信託公司

---

## 監管概覽

---

房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，限制信託公司（不論形式上或性質上）向尚未取得必要土地使用權證、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%，關於國務院於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》規定的其他物業項目，則更改為30%，關於國務院於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》規定的其他物業項目，該有關30%的規定更改為25%）發放信託貸款。

### 個人購房人住房貸款

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），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%，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(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大幅度提高。此外，對住房價格過高、上漲過快、供應緊張地區的購房者，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保監會於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另一套普通自住房，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款人的信用狀況和財務狀況等確定。繳存住房公積金的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住房公積金的職工家庭，為改善居住條件申請住房公積金委託貸款購買第二套普通自住房，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保監會於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

---

## 監管概覽

---

的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為住房價格的25%。中國人民銀行和中國銀保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住房價格的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另一套普通住房，最低首付款比例調整為住房價格的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該等銀行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實際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、環境影響分析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，有關環境部門及建築單位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。

### 消防管理

根據全國人大常務委員會於1998年4月29日頒佈並於1998年9月1日生效，隨後於2008年10月28日修訂並於2009年5月1日生效，且於2019年4月23日作出最新修訂並於同日生效的

---

## 監管概覽

---

《中華人民共和國消防法》，建設工程的消防設計及施工必須符合國家工程建設消防技術標準。

根據中華人民共和國公安部於2009年4月30日頒佈並於2009年5月1日生效，隨後於2012年7月17日修訂並於2012年11月1日生效的《建設工程消防監督管理規定》，該規定適用於新建、擴建、改建(含室內外裝修、建築保溫及用途變更)及其他建設工程的消防監督管理。該規定亦訂明消防設施設計審核和消防設施驗收的程序和標準。

### 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的建設，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人民防空工程的防空效能。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》，其規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

### 房價穩定措施

中華人民共和國財政部(「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，將按銷售收入全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去最初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。

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：(i)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平方米或以下的，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；

---

## 監管概覽

---

及(ii)對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米或以下的，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，該通知列明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，通知強調北京市、上海市、廣州市及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，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。

根據住房和城鄉建設部於2018年5月19日頒佈並實施的《住房城鄉建設部關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，各地應採取實際措施，認真落實穩房價、控租金、降槓桿、防風險、調結構、穩預期的目標任務，支持剛性居住需求，堅決遏制投機炒房。要改進商品住房用地供應方式，建立房價地價聯動機制，防止地價推漲房價。熱點城市要提高住房用地比例，住房用地佔城市建設用地的比例建議按不低於25%安排。

### 海西經濟區

福建省人民政府於2017年10月2日發佈《關於進一步加強房地產市場調控八條措施的通知》，其內容包括(其中包括)加強對商品住房的管控、完善土地出讓措施、控制最低價、加大出租房的供應及嚴厲打擊非法活動(包括房地產開發商捂盤惜售及哄抬房價的行為)。福建省住房和城鄉建設部發佈《關於加強精準調控穩定房地產市場的通知》，為上述通知的實施作出了進一步要求。

### 北部灣經濟區及周邊城市

於2017年5月25日，南寧市住房和城鄉建設部、南寧市國土資源局、南寧市城鄉建設委員會、南寧市工商行政管理局、南寧市物價局、中國人民銀行南寧分行及中國銀行業監督管理委員會廣西監管局共同頒佈《關於進一步加強房地產市場調控促進房地產市場平穩



---

## 監管概覽

---

健康發展的通知》，其經由南寧市住房保障和房產管理局於2017年9月22日發佈的一則補充通知補充。根據該補充通知，在市區(不含武鳴區)已購買三套以上住房(一人兩套)的購房者，須取得不動產權證書滿兩年後方可轉讓，且亦會實施新房貸政策。房地產開發商不得捂盤惜售，且預售價也應當受到更為嚴格的管控。

### 長江中游經濟區

根據湖南省住房和城鄉建設部於2018年7月20日發佈並自2018年7月23日起生效的《關於進一步穩定房地產市場的通知》，要加強對房價上漲過快的城市或縣城的新建商品住房的預售價管理，同時亦要加大對房地產開發商及機構的視察及監管力度。嚴厲打擊捂盤惜售、哄抬房價、散布不實信息、擾亂市場秩序等市場失當行為。

### 京津冀經濟區

於2017年3月31日，天津市人民政府辦公廳發佈《關於進一步深化我市房地產市場調控工作的實施意見》，該意見自2017年4月1日起生效，對在本市擁有1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭、擁有2套及以上住房的本市戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的成年單身(包括離異)人士，暫停在本市(濱海新區除外)再次購買新建商品住房和二手住房。非本市戶籍居民家庭在本市範圍內購買住房的，需提供在本市3年內連續繳納2年以上社會保險或個人所得稅證明。天津市國土資源和房屋管理局及天津市市場監督管理局於2017年4月17日共同頒佈《關於進一步整頓規範我市房地產市場秩序的通知》，規定了商品房出售期間監管房地產開發商及機構行為的措施。根據天津市人民政府辦公廳於2018年6月1日發佈的《關於進一步做好我市房地產市場調控工作的通知》，地塊及新住宅物業的供應應當依據市場狀況進行適當管理，以穩定房價。

### 其他

於2018年5月11日，貴陽市人民政府辦公廳頒佈《關於切實做好促進房地產市場健康穩定發展有關工作的通知》，據此要嚴格限制投機炒房行為，在貴陽市購買的新建商品住房，在買賣合同簽署後3年內不得轉讓，調整住房公積金政策及培育和發展租賃市場。

---

## 監管概覽

---

於2018年6月23日，西安市人民政府辦公廳頒佈《關於進一步規範商品住房交易秩序有關問題的通知》，規定住宅物業的預售價應當遵循政府的指導，房地產開發商預售時要遵守相關法規。住房限購區域內的住宅物業可上市交易，僅在(i)取得業權證滿2年；或(ii)買賣合同簽署滿3年且取得業權證的情況下。同時，嚴厲打擊非法活動(包括房地產開發商捂盤惜售及囤房)。

### 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日最後修訂的《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日生效的《國家外匯管理局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」)，(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支部登記後，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支部辦理變更登記手續。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日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「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日頒佈並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，劃一的所得稅稅率25%將應用於在中國設有機構或設備的外國投資及外國企業以及中

## 監管概覽

國企業。根據企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，並一般須就其全球收入按劃一的25%企業所得稅稅率繳稅。

此外，根據企業所得稅法及於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《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按減徵預扣稅稅率10%徵收。此外，根據於2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（於香港適用於2007年4月1日或之後開始的任何課稅年度產生的收入，而於中國則適用於2007年1月1日或之後開始的任何年度產生的收入），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（倘於分派時持有該附屬公司25%或以上權益）的股息繳納預扣所得稅，或按10%稅率就來自該附屬公司（倘持有該附屬公司25%以下權益）的股息繳納預扣所得稅。根據2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國企業所支付股息的收受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受人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇，則該收受人必須於收取股息前12個月期間一直為中國企業一定比例股本的直接擁有人。此外，國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《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》將「受益所有人」界定為擁有或控制收益或產生收益的權利或物業的人士，並引入了不利於認定「受益所有人」身份的各项因素。於2015年8月27日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於發佈〈非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法〉的公告》，該公告於2015年11月1日生效及於2018年6月15日及2019年10月14日修訂，其將於2020年1月1日生效，適用於在中國發生納稅義務的非居民納稅人需要享受協定待遇的情況。根據《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，自行申報的非居民納稅人應當自行判斷能否享受稅收協定待遇並報送該辦法第七條規定的相關報告、報表及資料。此外，各級稅務機關應當通過加強非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定及國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

### 增值稅

根據於1993年12月13日頒佈及於2016年2月6日修訂並於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，在中國境內銷售貨物或者提供加工服務、修

---

## 監管概覽

---

理修配勞務、銷售服務、無形資產及不動產以及進口貨物的實體和個人，為增值稅的納稅人，應當繳納增值稅（「增值稅」）。

根據於2016年3月31日頒佈及於2016年5月1日生效並於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。

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日生效以及2017年7月11日依據《關於建築服務等營改增試點政策的通知》修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》和於2019年3月20日頒佈的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》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，建築業、房地產業、金融業、消費者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。根據該通知附件，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，並應繳納增值稅，而非營業稅。不動產銷售及二手房交易應同樣採納該通知。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。

### 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、該土地上的建築物及其附著物所取得的增值額及減除扣除項目後繳付。

### 勞工保護

根據分別於1995年1月1日（2018年12月29日最新修訂）及2008年1月1日（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日頒佈及於2011年7月1日生效並於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、基本醫療保險和失業保險計

---

## 監管概覽

---

劃，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》，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，到受委託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。

### 知識產權

#### 商標法規

《中華人民共和國商標法》於1982年8月頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日修訂以及於2019年4月23日最新修訂並於2019年11月1日生效，及《中華人民共和國商標法實施條例》由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂。此等法律及法規提供中國商標法規的基本法律框架。在中國，註冊商標包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。

#### 域名法規

《互聯網域名管理辦法》由中華人民共和國信息產業部於2017年8月24日頒佈及於2017年11月1日生效。該等辦法規管互聯網國家代碼「.cn」的中文域名的登記。

《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法》由中國互聯網絡信息中心於2014年9月1日頒佈並於同日生效。該等辦法規定域名爭議須提交予中國互聯網絡信息中心授權的機構解決。

#### 著作權法規

於1990年9月7日頒佈及隨後於1991年6月1日生效並於2001年及2010年修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或者其他組織的作品，不論是否發表，享有著作權，其中包括文學、藝術和自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件等作品。