

監管概覽

與外商投資有關的法規

於中國成立、經營及管理公司受全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於一九九三年十二月二十九日頒布、於一九九四年七月一日生效並最近於二零一八年十月二十六日修訂的《中華人民共和國公司法》規管。根據中國公司法，公司一般分為兩類，即有限責任公司和股份有限公司。每間有限責任公司或股份有限公司是企業法人，以其全部財產對公司的債務承擔責任。除任何其他法規另有載列外，中國公司法亦適用於外商企業。

根據全國人大於二零一九年三月十五日頒布並於二零二零年一月一日生效的《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，「外商投資」是指外國的自然人、企業或者其他組織(以下稱「外國投資者」)直接或者間接進行的投資活動，包括下列情形：(i)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內設立外商投資企業；(ii)外國投資者取得中國境內企業的股份、股權、財產份額或者其他類似權益；(iii)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內投資新建項目；及(iv)法律、行政法規或者國務院規定的其他方式的投資。國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度。外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，外國投資者不得投資。外商投資准入負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的條件。外商投資准入負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。外商投資企業的組織形式、組織機構及其活動準則，適用中國公司法、《中華人民共和國合夥企業法》等法律的規定。外商投資企業開展生產經營活動，應當遵守法律、行政法規有關勞動保護、社會保險的規定，依照法律、行政法規和國家有關規定辦理稅收、會計、外匯等事宜，並接受相關主管部門依法實施的監督檢查。

根據國家發改委及商務部於二零一九年六月三十日共同頒布並於二零一九年七月三十日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》以及亦由國家發改委及商務部於二零二零年六月二十三日共同頒布並於二零二零年七月二十三日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「負面清單」)，境外投資者不得投資負面清單中禁止外商投資的領域；投資負面清單之內的非禁止投資領域，須進行外資准入許可；投資有股權要求的領域，不得設立外商投資合夥企業。

監管概覽

與電視節目製作及發行有關的法規

根據國務院於一九九七年八月十一日頒布並最近於二零一七年三月一日修訂的《廣播電視管理條例》(2017年修訂)，廣播電視節目由廣播電台、電視台和省級以上人民政府廣播電視行政部門批准設立的廣播電視節目製作經營單位製作。廣播電台、電視台不得播放未取得廣播電視節目製作經營許可的單位製作的廣播電視節目。

根據國家廣播電影電視總局於二零零四年七月十九日頒布，於二零零四年八月二十日生效並最近於二零一八年十月三十一日修訂的《廣播電視節目製作經營管理規定》，國家廣電總局負責制定全國廣播電視節目製作產業的發展規劃、布局和結構，管理、指導、監督全國廣播電視節目製作經營活動。縣級以上地方廣播電視行政部門負責本行政區域內廣播電視節目製作經營活動的管理工作。國家對設立廣播電視節目製作經營機構或從事廣播電視節目製作經營活動實行許可制度。設立廣播電視節目製作經營機構或從事廣播電視節目製作經營活動應當取得《廣播電視節目製作經營許可證》(「許可證」)。在京的中央單位及其直屬機構申請許可證，報國家廣電總局審批；其他機構申請許可證，向所在地廣播電視行政部門提出申請，經逐級審核後，報省級廣播電視行政部門審批。審批機關應在收到齊備的申請材料之日起的20個工作日內作出批准或不批准的決定。對符合《廣播電視節目製作經營管理規定》的，國家廣電總局應核發許可證；對不批准的，應說明理由。省級廣播電視行政部門應在作出決定之日起的1週內，將審批情況報國家廣電總局備案。許可證由國家廣電總局統一印製。有效期為2年。電視劇由電影製片機構製作，但須事先另行取得《電視劇製作許可證(甲種)》或《電視劇製作許可證(乙種)》。《電視劇製作許可證(乙種)》由省級以上廣播電視行政部門核發，僅限於該證所標明的劇目使用，有效期限不超過180日。特殊情況下經發證機關批准後，可適當延期。電視劇製作機構在連續2年內製作完成6部以上單本劇或3部以上連續劇(3集以上/部)的，可向國家廣電總局申請《電視劇製作許可證(甲種)》資格，有效期限為2年，有效期屆滿前，對持證機構製作的的所有電視劇均有效。廣播電視播出機構不得播放未取得許可證的機構製作的和未取得發行許可的電視劇。違反上述條款的，依照《廣播電視管理條例》進行處罰。

監管概覽

備案公示制度

根據國家廣播電影電視總局於二零一零年五月十四日頒布，於二零一零年七月一日生效及最近於二零一八年十月三十一日修訂的《電視劇內容管理規定》，國產劇實行備案公示制度，實行內容審查和發行許可制度。國家廣電總局負責中國拍攝製作電視劇的公示。省人民政府廣播影視行政部門負責受理本行政區域內製作機構拍攝製作電視劇的備案，經審核報請國家廣電總局公示。製作機構申請電視劇拍攝製作備案公示，應當提交(包括其他材料)如實準確表述劇目主題思想、主要人物、時代背景、故事情節等內容的簡介。重大題材或者涉及政治、軍事、外交、國家安全、統戰、民族、宗教、司法、公安等敏感內容的，應當出具省以上人民政府有關主管部門或者有關方面的書面意見。國家廣電總局對申請備案公示的材料進行審核，通過網站予以公示。公示內容包括：劇名、製作機構、集數和內容提要等。

新聞出版廣電總局於二零一三年九月二十二日頒布並於二零一三年十二月一日生效的《電視劇拍攝製作備案公示管理辦法》，詳細規定有關電視劇備案公示制度的措施。電視劇目須按公示內容拍攝製作。確須對主題思想、主要人物和主要情節進行大幅度調整的，須重新履行申報備案公示手續。電視劇目須自公示之日起兩年之內製作完成。

內容審查和發行許可制度

根據《電視劇內容管理規定》，完成電視劇製作後，製作機構須申請內容審查及申請電視劇發行許可證。未取得電視劇發行許可證的電視劇，不得發行、播出和評獎。製作機構應當向省人民政府廣播影視行政部門提出申請，並提交(包括其他材料)製作機構資質的有效證明、劇目公示打印文本、每集的劇情梗概、完整樣片一套，特殊題材需提交主管部門和有關方面的書面審看意見。上述行政部門應當在五十日內作出許可或者不予許可的決定。許可的，發給電視劇發行許可證。已經取得電視劇發行許可證的電視劇，應當按照審查通過的內容發行和播出。變更劇名、主要人物、主要情節和劇集長度等事項的，原送審機構應當向原發證機關重新送審。於二零一四年四月十五日，新聞出版廣電總局在其二零一四年全國電視劇播出工作會議上宣布將對衛視綜合頻道黃金時段電視劇播出方式進行調整，自二零一五年一月一日開始，同一部電視劇每晚黃金時段聯播的衛視綜合頻道不得超過兩家，同一部電視劇在衛視綜合頻道每晚黃金時段播出不得超過二集。

於二零一七年九月二十二日，中國廣播電影電視社會組織聯合會、中國網絡視聽節目服務協會及中國電視劇制作產業協會聯合頒布《關於電視劇網絡劇製作成本配置

監管概覽

比例的意見》(「該意見」)。根據該意見，影視製作機構要把演員片酬比例限定在合理的製作成本範圍內，全部演員的總片酬不超過製作總成本的40%，其中，主要演員不超過總片酬的70%。如果出現全部演員總片酬超過製作總成本40%的情況，製作機構需向所屬協會進行備案並說明情況。

於二零一八年十月三十一日，國家廣電總局頒布《關於進一步加強廣播電視和網絡視聽文藝節目管理的通知》。為確保廣播電視和網絡視聽文藝節目健康有序發展，國家廣電總局規定(其中包括)每部電視劇網絡劇(含網絡大電影)全部演員片酬不超過製作總成本的40%，其中主要演員不得超過總片酬的70%。無正當理由或隱瞞不報的，國家廣電總局視情況依法採取暫停直至永久取消劇目播出、製作資質等處罰措施。演員片酬超過最高片酬限額的電視劇網絡劇不得參加評選獎勵，不能享受政府資助補貼。嚴禁播出機構對製作機構提出收視率承諾要求，嚴禁簽訂收視對賭協議。嚴禁任何機構和個人干擾、造假收視率(點擊率)數據。

此外，根據負面清單，禁止外商投資電視節目製作和發行公司。

與網劇承製有關的法規

根據國家廣播電影電視總局與中華人民共和國國家互聯網信息辦公室於二零一二年七月六日聯合頒布的《關於進一步加強網絡劇、微電影等網絡視聽節目管理的通知》，互聯網視聽節目服務單位應將審核通過的網絡劇、微電影等網絡視聽節目信息報省級廣播影視行政部門備案。根據國家廣電總局於二零一八年十二月二十七日頒布的《關於網絡視聽節目信息備案系統升級的通知》，重點網絡影視劇(包括網絡劇、網絡大電影、網絡動畫片)包含投資總額超過人民幣500萬元的網絡劇(網絡動畫片)、超過人民幣100萬元的網絡大電影，開始製作前，由製作機構登錄信息備案系統，登記節目信息。製作完成後，製作機構應在備案系統中登記，同時將節目成片報送國家廣電總局或其省級廣電行政部門。經過廣電行政部門內容把關的節目，自動獲得上線備案號，取得上線備案號的網絡劇，可以在各視聽節目網站播放、推廣。

監管概覽

根據新聞出版廣電總局於二零一四年一月二日頒布的《關於進一步完善網絡劇、微電影等網絡視聽節目管理的補充通知》，從事生產製作網絡劇、微電影等網絡視聽節目的機構，應取得《廣播電視節目製作經營許可證》。互聯網視聽節目服務單位不得播出未取得上述許可證的機構製作的網絡劇、微電影等網絡視聽節目。

與外國投資者併購境內企業有關的法規

根據併購規定，外國投資者併購境內企業，係指外國投資者購買境內非外商投資企業(以下稱「境內公司」)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(以下稱「股權併購」)；或者，外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或，外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產(以下稱「資產併購」)。根據併購規定，外國投資者併購境內企業須經商務部或省級商務主管部門批准。境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，應報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

與外匯有關的法規

外匯一般管制

根據國務院於一九九六年一月二十九日頒布、於一九九六年四月一日生效及於二零零八年八月五日最近修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(2008年修訂)，人民幣可就貿易相關收支、支付利息及股息等經常項目轉換為其他貨幣。經常項目外匯收入，可以按照中國有關規定保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。將人民幣轉換為其他貨幣以及就直接股權投資、貸款及撤資等資本項目將所轉換的外幣匯出中國境外，應當事先經國家外匯管理局或其地方分支機構批准。於中國境內進行的交易必須以人民幣支付款項。除非另行批准，否則中國公司可以調回境外所收取的外幣付款，或在境外保留有關款項。外商投資企業可將經常項目項下外匯保留於指定外匯銀行賬戶內，惟不得超過國家外匯管理局或其地方分支機構所設的上限。

監管概覽

根據國家外匯管理局於二零一二年十一月十九日頒布、於二零一二年十二月十七日生效及於二零一九年十二月三十日最近修訂的《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號文**」)，毋須就直接投資項下外匯賬戶開立或直接投資項下境內外匯轉賬取得批准。國家外匯管理局第59號文亦簡化外商投資企業的出資確認及確認手續、外國投資者非貨幣出資確認登記和外國投資者收購中方股權出資確認登記，並進一步完善外商投資企業外匯資金的結匯管理。

鑒於國家外匯管理局第13號文，為提升外匯管理效率，國家外匯管理局取消境內直接投資和境外直接投資項下外匯登記行政審批事項。此外，國家外匯管理局第13號文簡化外匯登記手續，故投資者將到銀行辦理境內直接投資及境外直接投資的外匯登記。

國家外匯管理局於二零一五年三月三十日頒布、於二零一五年六月一日生效，並於二零一九年十二月三十日最近修訂的《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號文**」)，實行外匯意願結匯。外商投資企業外匯資本意願結匯是指外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金的意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

《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號文**」)由國家外匯管理局於二零一六年六月九日頒布及生效。根據國家外匯管理局第16號文，於中國註冊的企業亦可按自身意願將其外債由外幣轉換為人民幣。國家外匯管理局第16號文規定按自身意願結匯的資本項目外匯轉換綜合準則(包括但不限於外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，所有在中國註冊的企業，從其規定。國家外匯管理局第16號文重申，境內機構的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於企業經營範圍之外的支出，除另有明確規定外，不得用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財。此外，結匯所得人民幣資金不得用於向非關聯企業發放貸款，經營範圍明確許可的情形除外；不得用於建設、購買非自用房地產(房地產企業除外)。

監管概覽

與境外投資有關的法規

根據國家外匯管理局第37號文，境內居民以境內外合法資產或權益向特殊目的公司（「特殊目的公司」）出資前，應向外匯局申請辦理境外投資外匯登記手續。此外，境外特殊目的公司發生個人股東、名稱、經營期限等基本資訊變更，或發生境內居民增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，須辦理境外投資外匯變更登記手續。特殊目的公司完成境外融資後，融資資金如調回境內使用的，應遵守中國外商投資和外債管理等相關規定。違反國家外匯管理局第37號文所載登記程序可能會遭受處罰。國家外匯管理局第13號文已進一步修訂國家外匯管理局第37號文，規定境內居民以投融資為目的，於設立或控制的境外實體時須向合資格銀行（而非國家外匯管理局或其地方分局）辦理登記。

稅法

企業所得稅

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒布、於二零零八年一月一日生效並最近由全國人大常委會於二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」），以及國務院於二零零七年十二月六日頒布、於二零零八年一月一日生效及最後於二零一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「**實施條例**」），納稅人分為居民企業及非居民企業。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。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。根據企業所得稅法及相關實施條例，企業適用的統一所得稅稅率為25%。

然而，非居民企業在中國境內未設立永久機構、場所的，或者雖設立永久機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，所得10%稅率徵收企業所得稅。根據《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**」）及其他適用中國法律，倘香港居民企業被中國稅務主管機關釐定為符合有關避免雙重徵稅安排及其他適用法律的相關條件及規定，則待稅務主管當局批准後，香港居民企業自中國居民企業所收取股息的預扣稅稅率可由10%減至5%。然而，根據

監管概覽

國家稅務總局於二零零九年二月二十日頒布的《關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(「**第81號通知**」)，倘相關中國稅務機關酌情確定某公司主要因稅收帶動的結構或安排而自調低所得稅稅率受益，則有關中國稅務機關可調整稅收協定待遇。

根據國務院於二零一一年九月三十日頒布的《國務院關於支持喀什霍爾果斯經濟開發區建設的若干意見》以及財政部及國家稅務總局於二零一一年十一月二十九日頒布的《財政部、國家稅務總局關於新疆喀什霍爾果斯兩個特殊經濟開發區企業所得稅優惠政策的通知》，二零一零年至二零二零年，對喀什及霍爾果斯內新辦的屬於《新疆困難地區重點鼓勵發展產業企業所得稅優惠目錄》(「**所得稅優惠目錄**」)範圍內的企業，給予自取得第一筆生產經營收入所屬納稅年度起企業所得稅五年免徵優惠。影視製作、發行、交易、播映、出版、衍生品開發包括在所得稅優惠目錄內。

增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布並最近於二零一七年十一月十九日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例(2017年修訂)》(「**增值稅條例**」)，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當依照增值稅條例繳納增值稅。根據增值稅條例，增值稅稅率6%、11%或者17%適用於中國企業；但是，增值稅條例和其他相關法規另有豁免或者降低的除外。

根據財政部及國家稅務總局於二零一八年四月四日頒布並於二零一八年五月一日生效的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%、10%。

根據於二零一九年三月二十日頒布並於二零一九年四月一日生效的《財務部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》，增值稅稅率的進一步調整如下：(1)增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。(2)納稅人購進農產品，原適用10%扣除率的，扣除率調整為9%。

納稅人購進用於生產或者委託加工13%稅率貨物的農產品，按照10%的扣除率計算進項稅額。(3)原適用16%稅率且出口退稅率為16%的出口貨物勞務，出口退稅率調整為13%；原適用10%稅率且出口退稅率為10%的出口貨物、跨境應稅行為，出口退稅率調整為9%。

監管概覽

與僱傭及社會福利有關的法規

勞工

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒布並於一九九五年一月一日生效，且最近於二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國勞動法(2018年修訂)》的勞動法及勞動合同法，中國企業和機構必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施必須符合國家規定的標準。企業和機構必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品。

監管勞動合同的主要法規為全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒布並於二零一二年十二月二十八日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》。根據《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係。建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同，否則用人單位將就違法行為負上法律責任。此外，試用期和違約金均受此法約束，以保障勞動者權益。

社會保險和住房公積金條例

根據全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒布並於二零一一年七月一日生效，且於二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國社會保險法(2018年修訂)》，用人單位須向中國職工提供福利計劃，涵蓋養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險。用人單位未依法足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。根據國務院頒布並於一九九九年四月三日生效，且最近於二零一九年三月二十四日修訂的《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。單位應當按時、足額為職工繳存住房公積金。

監管概覽

與知識產權有關的法規

著作權

根據全國人大常委會於一九九零年九月七日頒布並於一九九一年六月一日生效，且最近於二零一零年二月二十六日修訂的《中華人民共和國著作權法(2010年修訂)》(「著作權法」)，中國公民、法人或者其他組織的作品，不論是否發表，依照著作權法享有著作權。外國人、無國籍人的作品首先在中國境內出版的，依照著作權法享有著作權。「著作權」包括下列人身權和財產權：1)發表權；2)署名權；3)修改權；4)保護作品完整權；5)複製權；6)發行權；7)出租權；8)展覽權；9)表演權；10)放映權；11)廣播權；12)信息網絡傳播權；13)攝製權；14)改編權；15)翻譯權；16)彙編權；及17)應當由著作權人享有的其他權利。電影作品的和以類似攝製電影的方法創作的作品、攝影作品，其著作權、上文列明第1)項及第5)項至第17)項規定權利的保護期為五十年，截止於作品首次發表後第五十年的十二月三十一日，但作品自創作完成後五十年內未發表的，著作權法不再保護。作者的署名權、修改權、保護作品完整權的保護期不受限制。

電影作品和以類似攝製電影的方法創作的作品的著作權由製片者享有，但編劇、導演、攝影、作詞、作曲等作者享有署名權，並有權按照與製片者簽訂的合同獲得報酬。電影作品和以類似攝製電影的方法創作的作品中的劇本、音樂等可以單獨使用的作品的作者有權單獨行使其著作權。

根據國務院於二零零二年八月二日頒布並於二零零二年九月十五日生效，且於二零一三年一月三十日修訂的《中華人民共和國著作權法實施條例(2013年修訂)》，著作權自作品創作完成之日起產生。合作作品不可以分割使用的，其著作權由各合作作者共同享有，通過協商一致行使；不能協商一致，又無正當理由的，任何一方不得阻止他方行使除轉讓以外的其他權利，但是所得收益應當合理分配給所有合作作者。

商標

全國人大常委會於一九八二年八月二十三日頒布並最近於二零一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國商標法(2019年修訂)》及國務院於二零零二年八月三日頒布並於二零一四年四月二十九日修訂，且於二零一四年五月一日生效的《中華人民共和國商標法實施條例(2014年修訂)》均為註冊商標持有者提供保護。在中國，註冊商標包括商品商標、服務商標和集體商標、證明商標。

監管概覽

註冊商標的有效期為十年，註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，可每十年重續。商標註冊人應當在期滿前十二月內辦理續展手續。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。許可人應當將其商標使用許可報商標局備案。

域名

工信部於二零一七年八月二十四日頒布的《互聯網域名管理辦法》（「**域名辦法**」），其於二零一七年十一月一日生效。根據域名辦法，域名擁有者應當註冊域名，且工信部負責管理中國互聯網域名。域名服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請者應當提供真實、準確、完整的域名註冊信息，並與域名註冊服務機構簽訂用戶註冊協議。域名註冊完成後，域名註冊申請者即成為其註冊域名的持有者。

與租賃有關的法規

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒布並於二零一九年八月二十六日最近修訂，且於二零二零年一月一日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房屋租賃，出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租賃期限、租賃用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務，並向房產管理部門登記備案。根據住房和城鄉建設部於二零一零年十二月一日頒布並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，在無提及上述登記的情況下，由建設(房地產)部門對出租人和承租人處以罰款。

根據於一九九三年三月十五日頒布並於一九九三年十月一日生效的《中華人民共和國合同法》，承租人經出租人同意，可以將租賃物轉租給第三人。承租人轉租的，承租人與出租人之間的租賃合同繼續有效。承租人未經出租人同意轉租的，出租人可以解除合同。此外，租賃物在租賃期間發生所有權變動的，不影響租賃合同的效力。