監管概覽

本章概述有關我們公司在中國開展業務和運營的主要中國法律法規。

一、與外商投資有關的中國法律法規

1、外商投資企業的設立、運營及管理

根據《中華人民共和國公司法》(於1994年7月1日生效，於2018年10月26日最近一次修訂)，該法適用於外商投資的有限責任公司和股份有限公司，但有關外商投資的法律另有規定的，則以該等規定為準。

根據《中華人民共和國外商投資法》(於2020年1月1日生效，下稱「**外商投資法**」)，該法適用於在中國境內的外商投資。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。負面清單以外的領域按照內外資一致的原則實施管理。外商投資的公司的組織形式及架構及其活動準則受《中華人民共和國公司法》等法律規管。外商投資法施行的同時，《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》中上法律效力。外商投資法施行前依照《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》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》設立的外商投資企業，在該法施行後五年內可以繼續保留原企業組織形式等。

根據《中華人民共和國外商投資法實施條例》(於2020年1月1日生效)，外商投資法施行前依照《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》設立的外商投資企業，在外商投資法施行後5年內，可以依照法律的規定調整其組織形式及架構等，並依法辦理變更登記，或繼續保留原企業組織形式及架構等。現有外商投資企業的組織形式及架構等依法調整後，原合營

監管概覽

或合作企業各方在合約中協定的股權或權益轉讓、收益分配、剩餘資產分配等，可以繼續按照該等合約所述方法完成。外商獨資企業在中國境內投資，受外商投資法及其相關法規規定所規管。香港特別行政區、澳門特別行政區投資者在內地投資，參照外商投資法及其相關法規執行。

根據《外商投資信息報告辦法》(於2020年1月1日生效)，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資，應由外國投資者或者外商投資企業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。外商獨資企業應於每年1月1日至6月30日通過國家企業信用信息公示系統提交上一年度的年度報告。

2、外商投資方向

根據《指導外商投資方向規定》(於2002年4月1日生效)，外商投資項目分類為鼓勵、允許、限制和禁止。除允許類別的外商投資項目外，鼓勵、限制和禁止類別的外商投資項目均載入不時修訂的《外商投資產業指導目錄》(於2017年7月28日生效，因分別於2020年7月23日及2021年1月27日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》及《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》而局部失效)。該規定適用於在中國境內投資成立中外合資經營企業、中外合作經營企業和外商獨資企業的項目以及其他形式的外商投資項目，香港特別行政區投資者的投資項目比照該規定執行。

《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(下稱「《外商投資准入負面清單》」，於2020年7月23日生效)列出股權要求、高管要求等外商投資准入方面的特別管理措施。《外商投資准入負面清單》之外的領域，按照內外資一致原則實施管理。《外商投

監管概覽

資准入負面清單》中未列出的文化及金融等領域的行政審批、資格要求及國家安全等相關措施，按照現行規定執行。

3、外國投資者併購境內企業及海外上市

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》(於2006年9月8日生效，於2009年6月22日最近一次修訂)的規定：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相關或聯關係的境內公司，或外國投資者以股權收購境內公司，應報中華人民共和國商務部審批，並向國家工商行政管理總局或地方工商行政管理局辦理變更登記或設立登記。特殊目的公司境外上市，應經國務院轄下證券監督管理機構批准。具體而言，外國投資者併購境內企業系指(1)外國投資者收購境內非外商投資企業股東的股權或認購境內公司新股權，使該境內公司變更為外商投資企業(股權併購)；(2)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，或該企業協議購買境內企業資產，並以該資產設立外商投資企業以作運營(資產併購)。

二、與企業稅務有關的中國法律法規

1、增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(於1994年1月1日生效，於2017年11月19日最近一次修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(於1993年12月25日生效，於2011年10月28日最近一次修訂)，在中華人民共和國境內銷售貨物或加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、或不動產進口貨物的實體和個人須就其出售的不同貨物及其提供的不同服務按0%、6%、11%及17%的稅率繳納增值稅，另有規定除外。

監管概覽

根據《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(於2016年5月1日生效，於2017年7月1日、2018年1月1日及2019年4月1日局部失效)，在中國境內銷售服務、無形資產或不動產的實體和個人為增值稅納稅人，按照該通知應繳納增值稅而非營業稅。根據《出口貨物退(免)稅管理辦法(試行)》(於2005年5月1日生效，於2018年6月15日最近一次修訂)，除另有規定者外，就出口商出口的貨品，可在報關出口並完成銷售財務結算後，向主管稅務機關申請批准退還或免徵其增值稅。

根據《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(於2018年5月1日生效)，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或進口貨物，原適用17%和11%稅率的，分別調整為16%和10%。

根據《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(自2019年4月1日起施行)，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%和10%稅率的，分別調整為13%和9%。

2、企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(於2008年1月1日生效，於2018年12月29日最近一次修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(於2008年1月1日生效，於2019年4月23日最近一次修訂)，在中國境內，企業和其他取得收入的組織為企業所得稅的納稅人，須依照該等法律法規繳納企業所得稅。依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理辦事處在中國境內的企業為居民企業；依照外國(地區)法律成立且實際管理辦事處不在中國境內，但在中國境內設立辦事處或機構，或在中國境內未有設立辦事處或機構，但有來源於中國境內收入的企業為非居民企業。居民企業按25%的稅率繳納企業所得稅。在中國境內設立辦事處或機構非居民企業，應當

監管概覽

就其所設辦事處或機構的收入，及雖在中國境外賺取，但與所述辦公室或機構有實質關連者，按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未有設立辦事處或機構，或其收入與其所設辦事處或機構沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的收入按10%稅率繳納企業所得稅。國家重點扶持的高新技術企業按15%優惠稅率徵收企業所得稅。企業為開發新技術、新產品、新技能而產生的研究開發費用，未形成無形資產計入當期損益的，在按照規定據實扣除的基礎上，按照研究開發費用的50%加計扣除；形成無形資產的，按照無形資產成本的150%攤銷。

根據《高新技術企業認定管理辦法》(於2008年1月1日生效，於2016年1月1日最近一次修訂)，依據《高新技術企業認定管理辦法》認定的高新技術企業，可依照《中華人民共和國企業所得稅法》、《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》等法律法規享有稅收優惠政策。通過認定的高新技術企業，其資格自頒發證書之日起有效期為三年。企業獲得高新技術企業資格後，自高新技術企業證書頒發之日所在年度起享有稅收優惠。

3、股息分派預扣稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，就支付予非中國居民投資者的股息一般按10%的稅率徵收預扣稅。就股息徵收的企業所得稅稅率可根據中國內地與非中國投資者居住的稅法管轄區之間的條約降低。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》(於2007年1月1日起在內地生效，並通過2019年12月6日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免

監管概覽

雙重徵稅和防止偷漏稅的安排(第五議定書)作最近一修訂)，如果香港企業為中國內地企業的實際擁有人並直接擁有其至少25%的股本權益，中國居民企業向香港居民企業派付股息須按5%的稅率繳納預扣稅。根據《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》(於2009年2月20日生效)，該對方稅收居民擁有該中國居民公司的資本比例，應在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

三、與知識產權有關的中國法律法規

1、專利

根據《中華人民共和國專利法》(於1985年4月1日生效，於2020年10月17日最近一次修訂)及《中華人民共和國專利法實施細則》(於2001年7月1日生效，於2010年1月9日最近一次修訂)，可以申請專利的發明創作分為三類：發明、實用新型和外觀設計。發明專利權的期限為二十年，實用新型專利權及外觀設計專利權的期限為十年，均自申請日起計算。專利申請由國務院專利行政部門作出授予專利權的決定，發給專利證書，同時予以登記和公告。專利權自公告之日起生效。專利權人應當自被授予專利權的當年開始繳納年費。發明和實用新型專利權被授予後，除《中華人民共和國專利法》另有規定的以外，任何實體或者個人未經專利權人許可，都不得實施其專利，即不得為生產經營目的製造、使用、許諾銷售、銷售、進口其專利產品，或者使用其專利方法以及使用、許諾銷售、銷售或進口依照該專利方法直接獲得的產品；否則，需向專利權人承擔賠償責任，或將受有關行政機關的行政處罰甚至被追究刑事責任(視情況而定)。

2、商標

根據《中華人民共和國商標法》(於1983年3月1日生效，於2019年4月23日最近一次修訂)及《中華人民共和國商標法實施條例》(於2002年9月15日生效，於2014年4月29日最近一次修訂)，國務院工商行政管理部門商標局主管全國商標的註冊及管理工作。申請商標註冊由國家知識產權局商標局(下稱「中國商標局」)予以核准註冊，發給商標註冊證，

監管概覽

並予公告。商標註冊人享有商標專用權，受法律保護。註冊商標的有效期為自核准註冊之日起計十年；註冊商標有效期滿後，商標註冊人可依法辦理續展手續，每次續展註冊的有效期為十年。任何人士或實體侵犯《中華人民共和國商標法》規定的註冊商標專用權，需向註冊商標專用權人承擔賠償責任，或將受有關行政機關的行政處罰甚至被追究刑事責任(視情況而定)。

3、 域名

根據《互聯網域名管理辦法》(於2017年11月1日生效)，域名是指互聯網上識別和定位計算機的層次結構式的字符標識，與該計算機的IP地址相對應。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」原則。域名註冊服務機構提供域名註冊服務，應當要求域名註冊申請者提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息等域名註冊信息。任何組織或者個人註冊及使用的域名應當符合《互聯網域名管理辦法》的規定，違反《互聯網域名管理辦法》註冊及使用域名，倘構成犯罪，依法追究刑事責任；倘不構成犯罪，則由有關部門依法予以處罰。

四、與勞動保護及社會保險及住房公積金有關的中國法律法規

1、 勞動保護

根據《中華人民共和國勞動法》(於1995年1月1日生效，於2018年12月29日最近一次修訂)、《中華人民共和國勞動合同法》(於2008年1月1日生效，於2012年12月28日最近一次修訂)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(於2008年9月18日生效)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位自

監管概覽

用工之日起即與勞動者建立勞動關係；建立勞動關係，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。勞動合同應當具備勞動合同期限、工作內容和工作地點、工作時間和休息休假、勞動報酬、社會保險、勞動保護和勞動條件以及職業危害防護等必備條款。用人單位與勞動者應當按照勞動合同的約定，全面履行各自的義務。

2、社會保險

根據《中華人民共和國社會保險法》(於2011年7月1日生效，於2018年12月29日最近一次修訂)、《社會保險費徵繳暫行條例》(於1999年1月22日生效，於2019年3月24日最近一次修訂)、《企業職工生育保險試行辦法》(於1995年1月1日生效)、《失業保險條例》(於1999年1月22日生效)及《工傷保險條例》(於2004年1月1日生效，於2010年12月20日最近一次修訂)，國家建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險等社會保險制度，保障公民在年老、疾病、工傷、失業、生育等情況下依法從國家和社會獲得物質幫助的權利。用人單位須為員工繳納多項社會保障基金，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、失業保險及工傷保險。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款。用人單位未按時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0.05%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。

3、住房公積金

根據《住房公積金管理條例》(於1999年4月3日生效，於2019年3月24日最近一次修訂)，用人單位應到住房公積金管理部門辦理繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，

監管概覽

到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立或轉移手續，並為職工繳存住房公積金。用人單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。用人單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

五、與安全生產、產品質量有關的中國法律法規

1、安全生產

根據《中華人民共和國安全生產法》(於2002年11月1日生效，於2014年8月31日最近一次修訂)，生產經營單位必須遵守有關安全生產的法律法規，加強安全生產管理，建立並健全安全生產責任制和安全生產規章制度，改善安全生產條件，推進安全生產標準化建設，以提高安全生產水平及確保安全生產。生產經營單位不具備《中華人民共和國安全生產法》和有關法律、行政法規和國家標準或者行業標準規定的安全工作條件的，不得從事生產經營活動。此外，生產經營單位應當對從業人員進行安全生產教育和培訓。生產經營單位從業人員超過一百人的，應當設置安全生產管理部門，以加強生產設施的安全性，或配備專職安全生產管理人員。任何企業如未能符合相關工作安全性的規定，可能會被罰款及被下令停止生產。如構成刑事犯罪，該企業將承擔刑事責任。

2、產品質量

根據《中華人民共和國產品質量法》(於1993年9月1日生效，於2018年12月29日最近一次修訂)，生產者、銷售者應當建立並健全內部產品質量管理制度，嚴格實施崗位質量規範、質量責任以及相應的考核辦法。產品質量應當標準檢驗合格，不得以不合格產品冒充合格產品。生產者應當對其生產的產品質量負責，依照該法規定承擔產品質量責任。

監管概覽

3、特種設備

根據《中華人民共和國特種設備安全法》(於2014年1月1日生效)，特種設備的生產(包括設計、製造、安裝、改造、修理)、經營、使用、檢驗及檢測、特種設備安全的監督管理、事故應急救援與調查處理等事宜應符合該法的規定。

4、消防

根據《中華人民共和國消防法》(於1998年9月1日生效，於2021年4月29日最近一次修訂)，新建、擴建、改建等建設工程的消防監督管理適用上述法律法規。住房和城鄉建設部依法實施建設工程消防設計審核、消防驗收、備案及抽查，對建設工程進行消防監督。

六、與環境保護有關的中國法律法規

根據《中華人民共和國環境保護法》(於1989年12月26日生效，於2014年4月24日最近一次修訂)，一切實體和個人都有保護環境的義務，企業公共機構和其他業務經營者應當防止及減少環境污染和生態破壞，對所造成的損害承擔責任。國務院環境保護主管部門制定國家環境質量標準及國家污染物排放標準和監測規範。省級人民政府對未包括在國家環境質量標準和國家污染物排放標準中的項目，可以制定地方環境質量標準和地方污染物排放標準；對國家環境質量標準和國家污染物排放標準中已包括的項目，可以制定較國家環境質量標準和國家污染物排放標準更嚴格的地方環境質量標準和地方污染物排放標準。地方環境質量標準和地方污染物排放標準應當報國務院環境保護行政部門備案。

根據《中華人民共和國環境影響評價法》(於2003年9月1日生效，於2018年12月29日最近一次修訂)、《建設項目環境保護管理條例》(於1998年11月29日生效，於2017年7月16日最近一次修訂)及《建設項目環境影響評價分類管理名錄》(2021年版)(於2021年1月1日

監管概覽

生效)以及《建設項目環境影響登記表備案管理辦法》(於2017年1月1日生效)，在中國領域和中國管轄的其他海域內建設對環境有影響的項目，應當依據相關法律進行環境影響評價。國家根據建設項目對環境的影響程度，對建設項目的環境影響評價實行分類管理。建設單位應按照《建設項目環境影響評價分類管理名錄》的規定編製環境影響報告書、環境影響報告表或者填報環境影響登記表。建設項目環境影響報告書及環境影響報告表由建設單位提交有審批權的生態環境主管部門審批；並應完成環境影響登記表備案手續。建設項目環境影響報告書、環境影響報告表未能通過相關審批部門批准的，建設單位不得開工建設。建設項目需要配套建設的環境保護設施，必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。需要編製環境影響報告書及環境影響報告表的建設項目竣工後，建設單位應當按照國務院環境保護行政主管部門規定的標準和程序，對環境保護設施進行驗收，並編製驗收報告。分期建設、分期投入生產或者使用的建設項目，其相應的環境保護設施應當分期驗收。

根據《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》(於1984年11月1日生效，於2017年6月27日最新修訂)、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》(於1996年4月1日生效，於2020年4月29日最近一次修訂)、《中華人民共和國大氣污染防治法》(於1988年6月1日生效，於2018年10月26日最近一次修訂)、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》(於1997年3月1日生效，於2018年12月29日最近一次修訂)，中國實行排污許可管理制度。實行排污許可管理的企業公共機構和其他業務經營者應當按照排

監管概覽

污許可證的要求排放污染物；未取得排污許可證的，不得排放污染物。根據《排污許可管理辦法(試行)》(於2018年1月10日生效，於2019年8月22日最新修訂)，環境保護部依據相關法律制訂並公佈固定污染源排污許可分類管理名錄，納入固定污染源排污許可分類管理名錄的企業、公共機構位和其他業務經營者應當按照規定的時限申請並取得排污許可證。

七、與貨物進出口有關的中國法律法規

根據《中華人民共和國海關法》(於1987年7月1日生效，於2021年4月29日最近一次修訂)及《中華人民共和國海關報關單位註冊登記管理規定》(於2014年3月13日生效，於2018年5月29日最近一次修訂)，報關單位提供報關服務時，應當遵守國家有關法律、行政法規和海關規章的規定，並承擔相應的法律責任。報關單位註冊登記分為報關企業註冊登記和進出口貨物收發貨人註冊登記，報關企業應當經所在地直屬海關總署或者其授權的隸屬海關辦理註冊登記許可後，方能辦理報關業務；進出口貨物收發貨人可以直接到所在地海關辦理註冊登記。進出口貨物，除另有規定的外，可以由進出口貨物收發貨人自行辦理報關及繳納關稅及稅款，也可以由進出口貨物收發貨人委託海關准予註冊登記的報關企業完成此類手續。進出口物品的所有人可以辦理報關及繳納關稅及稅款，也可以委託他人辦理報關納稅手續。

依據《中華人民共和國對外貿易法》(於1994年7月1日生效，於2016年11月7日最近一次修訂)，從事貨物進出口或者技術進出口的對外貿易業務經營者應當向國務院對外貿易

監管概覽

主管部門或者其委託的機構辦理備案登記。備案登記的具體辦法由國務院對外貿易主管部門規定。對外貿易經營者未按照規定辦理備案登記的，海關不予辦理進出口貨物的報關驗放手續。

八、與外匯管理有關的中國法律法規

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受外匯管制，不能自由兌換。國家外匯管理局負責管理與外匯相關的一切事宜，包括實施外匯管制規定。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(於1996年7月1日生效)，外商投資企業經常項下的外匯收入經批准可以在註冊地從事經營外匯業務的銀行開立外匯結算賬戶。

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(於1996年4月1日生效，於2008年8月5日最近一次修訂)，經常項目項下外匯收入，可以根據國家有關規定，保留或出售給經營結匯和售匯業務的金融機構。資本項目外匯收入保留或賣給經營結匯、或售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准，但國家規定無需批准者除外。

根據《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》(於2012年12月17日生效，於2019年12月30日最近一次修訂)大大簡化此前的外匯審批程序，取消直接投資項下外匯賬戶開立及入賬核准，改由銀行根據外匯局相關業務系統登記信息為客戶辦理。

根據《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》(於2014年7月4日生效)，境內居民以境內外合法資產或權益向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。境內居民以境內合

監管概覽

法資產或權益出資的，應向外匯局註冊地分支機構或者境內企業資產或權益所在地外匯局分支機構申請辦理登記。境內居民以境外合法資產或權益出資的，應向註冊地外匯局分局或者戶籍所在地外匯局分支機構申請辦理登記。

《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(於2015年6月1日生效，於2019年12月30日最近一次修訂)取消境外直接投資項下外匯登記核准的行政審批事項，改由銀行直接審核辦理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直接投資外匯登記實施間接監管。境內居民個人以境內資產或權益作境外投資者，應向境內企業資產或權益所在地銀行申請辦理境內居民個人特殊目的公司外匯登記。

九、與物業相關的中國法律法規

1、土地

根據《中華人民共和國土地管理法》(於1987年1月1日生效，於2019年8月26日最近一次修訂)、《中華人民共和國土地管理法實施條例》(於1999年1月1日生效，於2014年7月29日最近一次修訂)，土地所有權、土地使用權、土地利用總體規劃、耕地保護、建設用地等事宜受上述法律法規的規管。

2、物權

根據《中華人民共和國民法典》(於2021年1月1日生效)，因物業的歸屬和利用而產生的民事關係(包括所有權、用益物權、擔保及佔有物權等)，適用該法。其中，建設用地

監管概覽

使用權持有人對國家所有的土地享有佔有、使用和尋求收益的權利，有權利用該土地建造建築物、構築物及其附屬設施。建設用地使用權、建築物和其他土地附著物上可依據相關法律設立抵押權。

3、 在建工程

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》(於2008年1月1日生效，於2019年4月23日最近一次修訂)、《中華人民共和國建築法》(於1998年3月1日生效，於2019年4月23日最近一次修訂)、《建築工程施工許可管理辦法》(於2014年10月25日生效，於2021年3月30日最近一次修訂)及《建設工程質量管理條例》(於2000年1月30日生效，於2019年4月23日最近一次修訂)，在城市、鎮和村莊的建成區以及因城鄉建設和發展需要，必須實行規劃控制的區域內進行建設活動，須遵守《中華人民共和國城鄉規劃法》的相關規定。建設單位應取得縣人民政府城鄉規劃主管部門核發的建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證，並在開工前依法向工程所在地的縣級或以上人民政府住房城鄉建設主管部門申請領取施工許可證。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。

4、 商品房屋租賃

根據《商品房屋租賃管理辦法》(於2011年2月1日生效)，該辦法適用於城市規劃區內國有土地上的商品房屋租賃及其監督管理。房屋租賃當事人應依照相關法律簽訂租賃合同，並至房屋所在地房地產主管部門依照相關法律簽訂辦理房屋租賃登記備案。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(於1995年1月1日生效，於2019年8月26日最近一次修訂)，在城市規劃區國有土地範圍內取得房地產開發用地的土地使用權，從事房地產開發、房地產交易及實施房地產管理，應當遵守該法。針對房屋租賃而言，

監管概覽

出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租賃期限、房屋用途、租賃及修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務，並向房產行政部門登記備案。

十、制裁法律及法規

國際制裁法律顧問霍金路偉律師行已提供下列彼等各自司法權區所施加的制裁機制概要。此概要並非旨在載列有關美國、歐盟、聯合國及澳洲制裁的全部法律法規。

美國

庫務法規

海外資產控制辦公室為負責管理針對國家、實體及個人的美國制裁計劃的主要機構。「主要」美國制裁適用於「美國人士」或涉及美國關係的活動（如美國貨幣基金轉讓或由非美籍人士進行涉及美國製造貨物、軟件、科技或服務活動），而「次級」美國制裁適用於非美籍人士的治外活動（即使交易並無涉及美國關係）。一般而言，美籍人士的定義為根據美國法律組織的實體（如公司及其美國附屬公司）；任何美國實體的國內及外國分支（對伊朗及古巴的制裁亦適用於美國公司的外國附屬公司或其他由美籍人士擁有或控制的非美國實體）；美籍公民或外地永久性居民（「綠卡」持有人），不論彼等位於全球各地；身處美國的個人；及非美國公司的美國分支或美國附屬公司。

視制裁計劃及／或涉及方而定，美國法例亦可要求一間美國公司或一名美國人士「封鎖」（凍結）所擁有、控制或持有以受制裁國家、實體或個人為受益人的任何資產／物業權益，而該等資產／物業權益位於美國或由一名美籍人士管有或控制。於封鎖該等權益後，不得進行交易或轉讓有關資產／物業權益，即不得支付、得益、提供服務或任何買賣或進行其他類型的買賣（合約／協議的情況下），惟根據來自經濟合作及發展組織的授權或牌照除外。

海外資產控制辦公室目前對古巴、伊朗、北韓、敘利亞及俄羅斯／烏克蘭克里米亞地區採取全面制裁計劃（海外資產控制辦公室對蘇丹的全面制裁計劃已於2017年10月12日終止）。海外資產控制辦公室亦實質上禁止與特別指定國民名單或海外逃避制裁者名單所識別的人士及實體進行所有業務交易，並禁止與行業制裁名單所識別的人士及實

監管概覽

體(以下統稱「所識別方」)進行若干業務交易。特別指定國民名單上一方所擁有的實體(定義為由一個或以上所識別方直接或間接個別或合共擁有50%或以上權益)不論實體是否明確列入特別指定國民名單、海外逃避制裁者名單及／或行業制裁名單，亦受適用於所識別方的相同限制所規限。此外，倘一名非美籍人士進行的交易會因由一名美籍人士或於美國境內進行而被禁止進行，身處任何地方的美籍人士不得批准、撥資、促成或保證該名非美籍人士所進行的任何交易。

聯合國

根據聯合國憲章第VII章，聯合國安全理事會(「聯合國安理會」)可採取行動，以維持或恢復國際和平及安全。制裁措施包括一系列不涉及使用武力的執行方案。自1966年起，聯合國安全理事會已設立30項制裁機制。

聯合國安理會已採取不同形式，以達成一系列目標。該等措施包括全面經濟及貿易制裁，以至武器禁運、旅遊禁制及財務或商品限制等針對性更強的措施。聯合國安理會已採取制裁以支持和平過渡、阻止非憲制變動、遏止恐怖主義、保護人權及推動裁軍。

集中於支持政治解決衝突、裁減核武及對抗恐怖主義的持續制裁機制有14項。各機制由一個制裁委員會管理，委員會主席為聯合國安理會非常任成員。十個監察組別、團隊及小組支援制裁委員會的工作。

聯合國制裁由聯合國安理會施加，通常根據聯合國憲章第VII章行事。聯合國安理會決策約束聯合國成員國，且凌駕於聯合國成員國家的其他責任。

歐盟

根據歐盟制裁措施，概無「一律」禁止與受制裁措施針對的司法權區進行商業活動。一般並無禁止或以其他方式限制個人或實體與位於受歐盟制裁國家的對手方進行商業活動(涉及非控制或無限制項目)，而該對手方並非受制裁人士或並無從事禁止活動(如出口、銷售、轉讓或直接或間接使若干受控或受限制產品可於受制裁措施規限的司法權區取得或使用)。

監管概覽

澳洲

澳洲因制裁法例所產生限制及禁止廣泛適用於受聯合國制裁規限的澳洲任何人士、身處世界上任何地方的任何澳洲人、於海外註冊成立由澳洲人或身處澳洲的人士擁有或控制的公司及／或任何使用澳洲旗幟船舶或飛機以運送受聯合國制裁的貨物或交易受聯合國制裁的服務的人士。