監管概覽

下文載列與目標集團的營運及業務相關的中國法律及監管規定若干方面的概要，包括但不限於有關土地、房地產開發、房地產管理、環境保護、稅務、外匯管制及人民防空工程的法律及法規。

中國有關監管物業發展企業的法規

一、外商投資中國房地產行業

《中華人民共和國中外合資經營企業法》（「合營企業法」）由全國人民代表大會（「全國人大」）於一九七九年七月一日通過並於一九七九年七月八日施行，並於一九九零年四月四日第一次修正以及於二零零一年三月十五日第二次修正。《合營企業法》規定，中國政府依法保護外國合營者按照經中國政府批准的協議、合同、章程在合營企業的投資、應分得的利潤和其它合法權益；合營各方簽訂的合營協議、合同、章程，應報國家對外經濟貿易主管部門審查批准；在合營企業的註冊資本中，外國合營者的投資比例一般不低於百分之二十五；合營各方按註冊資本比例分享利潤和分擔風險及虧損按中華人民共和國稅法規定就所得毛利潤繳納合營企業所得稅後，扣除合營企業章程規定的毛利潤、儲備基金、職工獎勵及福利基金、企業發展基金，淨利潤根據合營各方註冊資本的比例進行分配。

《中華人民共和國公司法》（「公司法」）由全國人大常務委員會（「全國人大常委會」）於一九九三年十二月二十九日通過並自一九九四年七月一日起施行，並於一九九九年十二月二十五日第一次修正，於二零零四年八月二十八日第二次修正，於二零零五年十月二十七日第三次修正，於二零一三年十二月二十八日第四次修正。《公司法》在有限責任公司和股份有限公司的設立和組織機構、上市公司組織機構的特別規定、股份有限公司的股份發行和轉讓、公司董事、監事、高級管理人員的資格和義務、公司債券、公司財務及會計、公司合併分立以及增資減資、公司解散和清算、外國公司的分支機構以及違反有關規定之法律責任等方面做出具體法律規定。《公司法》並規定，外商投資公司適用本法；有關外商投資的法律另有規定的，適用其規定。

國務院於二零零二年二月十一日發佈並於二零零二年四月一日實施了《指導外商投資方向規定》，根據該規定，外商投資項目分為鼓勵、限制、禁止和允許四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目

錄》(「**指導目錄**」)。不列入《**指導目錄**》的外商投資項目，為允許類外商投資項目。允許類外商投資項目。《**指導目錄**》是指導審批外商投資項目和外商投資企業適用有關政策的依據。

根據國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)於二零一四年五月十七日發佈並於二零一四年六月十七日執行及於二零一四年十二月二十七日經修訂的《外商投資項目核准和備案管理辦法》，(一)鼓勵類外商投資項目(總投資額為3億美元或以上，並於《**指導目錄**》中有中方投資者控股要求)，以及總投資額不少於5,000萬美元限制類項目(不包括房地產項目)，須由國家發改委核准；(二)限制類外商投資項目中的房地產項目和總投資額為5,000萬美元或以上的其他限制類外商投資項目，須由省級政府核准；(三)鼓勵類外商投資項目(總投資額為3億美元或以上，並於《**指導目錄**》中有中方投資者控股要求)，須由地方政府核准；及(四)第(一)、(二)或(三)項以外的其他外商投資項目由地方政府投資主管部門備案。

根據國家發改委及商務部於二零一五年三月十日聯發佈及於二零一五年四月十日生效的《**指導目錄**》，高爾夫球場及別墅的建設及經營屬於禁止類外商投資產業。其他種類房地產項目則屬允許類外商投資項目。

建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行(「**人民銀行**」)、國家工商管理總局(「**工商總局**」)及外匯管理局於二零零六年七月十一日聯合發佈並實施《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「**171號意見**」)，171號意見規定(一)設立外商投資房地產企業所需辦理各項證照的相關程序；(二)外商投資房地產企業之投資總額為1,000萬美元或以上者，註冊資本不得低於投資總額的50%；及(三)投資總額低於1,000萬美元者，註冊資本仍按現行規定執行。按照現行的《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》，倘外商投資房地產企業之投資總額高於300萬美元但低於1,000萬美元，其註冊資本不得低於投資總額的二分之一；投資總額在300萬美元或以下者，註冊資本至少

佔投資總額的十分之七。171號意見亦對外商投資房地產企業的股權轉讓和外商房地產企業所持之項目權益轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業的程序進行了規定。

商務部辦公廳於二零零六年八月十四日發佈了《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》，將外商投資房地產企業定義為從事普通住宅、公寓、別墅、賓館(包括飯店)、度假村、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述項目建設為目的的土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

二零零六年九月一日，建設部與外匯管理局聯合發佈並實施了《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知規定，倘外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付，或未取得《國有土地使用證》(「土地使用證」)，或投資開發項目的資金未達到項目投資總額的35%，不得向境外借用外債，外匯局不予辦理外債登記或外債結匯核准。倘(一)境外機構和個人通過股權收購或以其他方式併購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股權，未能以自有資金一次性支付全部轉讓款項；或(二)外商投資房地產企業的中外投資各方，在合同、章程、股權轉讓協議以及其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報條款的，則外匯局不予辦理外債登記。境外機構和個人在境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發和營運。該通知亦對境外機構在中國境內設立的分支和代表機構、境外個人、港澳台居民和華僑於中國境內買賣商品房有關之外匯操作手續進行了規定。

二零零七年五月二十三日，商務部及外匯管理局聯合發佈並實施了《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》，要求：(一)商務部地區主管部門依法加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產，嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管控機構一經發現以採取蓄意規避、虛假陳述及瞞

騙等手段違規設立的外商投資房地產企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究其法律責任；(二)境外投資者在中國從事房地產開發或經營業務，應遵從項目公司原則，申請設立外商投資房地產企業，按核准的經營範圍從事相關業務。外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；(三)地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時依法向商務部備案；及(四)外匯管理部門及外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。對地方審批部門違規審批外商投資房地產企業，商務部將予以查處糾正，外匯管控機構對違規設立的外商投資房地產企業將不予辦理外匯登記等手續。

商務部於二零零八年六月十八日頒佈並於二零零八年七月一日實施了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，對外商投資房地產企業備案工作的程序作出規定。根據有關程序，由省級商務部主管部門核對外商投資房地產企業備案材料，商務部辦理備案。商務部會同國務院有關部門對外商投資房地產企業進行抽查。經核查不符合現行規定的外商投資房地產企業，商務部將通知外匯管理部門取消公司外匯登記，並取消其外資統計。

商務部於二零一零年十一月二十二日發佈並實施了《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，該通知要求，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，在核對備案材料時，重點應就土地文件的完整性進行復核，法律規定無需採用招標拍賣掛牌出售轉讓土地方式的，要提供由土地管理部門出具的符合國家土地管理規定的證明材料；各地商務主管部門要會同當地有關部門加強對跨境投融資活動的監控以及對房地產市場風險的防範，抑制投機性投資。對境外資本在境內設立房地產企業，不得通過買賣境內已建／在建房地產物業進行套利；各地商務主管部門要嚴格按照外商投資設

立投資性公司的各項規定開展審批工作，不得審批涉及房地產開發經營業務的投資性公司；各地商務主管部門要會同外匯局等有關部門認真甄別、嚴格審核返程投資類房地產企業，嚴格控制以返程投資方式設立房地產企業。

住房城鄉建設部(「住房城鄉建設部」)及其他五個部門於二零一五年八月十九日頒布了《住房城鄉建設部等部門關於調整房地產市場外資進入和管理有關政策的通知》。該通知規定，(i)外商投資房地產企業註冊資本與投資總額比例，須按國家工商行政管理局頒佈的《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；(ii)撤消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款及外匯借款結匯前，必須全部繳付註冊資本的要求；(iii)境外機構(房地產企業除外)於境內設立分支機構、代表機構及在中國境內工作、學習的外地人，可以購買房地產物業作自住用途；(iv)外商投資房地產企業可直接到銀行辦理外匯登記。

二、房地產開發行業

1、房地產開發企業

《中華人民共和國城市房地產管理法》(「房地產管理法」)由全國人大常委會於一九九四年七月五日發佈並於一九九五年一月一日起實施，於二零零七年八月三十日修訂。根據《房地產管理法》的規定，房地產開發企業(或房地產發展商)是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。設立房地產開發企業的條件為：(一)有自己的名稱和組織機構；(二)有固定的經營場所；(三)有符合國務院規定的註冊資本；(四)有足夠的專業技術人員；及(五)法律及行政法規規定的其他條件。房地產開發企業在領取營業執照後的一個月內，應當到登記機關所在地的縣級以上地方人民政府規定的部門備案。

《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)由國務院於一九九八年七月二十日發佈並施行，其後於二零零二年十一月一日、二零零四年五月十九日以及二零一一年一月八日修改。《開發條例》規定，設立房地產開發企業，除應當符合有關法律及行政法規規定的其他企業設立條件外，還應當具備如下條件：(一)有人民幣100萬元以上的註冊資本；(二)有4名或以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員；及(三)有2名或以上持有資格證書的專職會計人員。省、自治區、直轄市當地政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術

人員的條件作出高於前文所述者的規定。房地產主管部門應當根據房地產發展商於房地產開發的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產發展商核定資質等級。

《房地產開發企業資質管理規定》（「**資質管理規定**」）由建設部於二零零零年三月二十九日發佈並實施。《資質管理規定》規定了房地產開發企業應當申請核定企業資質等級證書。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。《資質管理規定》將房地產發展商分為四個資質等級：一級、二級、三級及四級。一級資質由省、自治區及直轄市當地政府建設主管部門初審，報國務院建設主管部門最終審批；其餘三個資質等級的審批辦法由省、自治區及直轄市當地政府建設行政主管部門制定。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目；二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。新設立的房地產開發企業應當註冊成立起三十日內，到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後三十日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期1年。房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。房地產開發企業無正當理由不參加資質年檢的，視為年檢不合格，由原資質審批部門註銷資質證書。

根據福建省建設廳於二零零五年十二月二十八日發佈並實施的《福建省〈房地產開發企業資質管理規定〉實施細則》，(一)一級資質房地產開發企業在福建省內承擔房地產項目的建設規模不受限制；(二)二級資質房地產開發企業在福建省內可以承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目；(三)三級資質房地產開發企業在福建省內可以承擔建築面積20萬平方米以下(含20萬平方米)的開發建設項目；(四)四級資質房地產開發企業在福建省內可以承擔建築面積10萬平方米以下(含10萬平方米)的開發建設項目。註冊資金人民幣800萬元(含人民幣800萬元)以上、技術人員數量符合三級資質的暫定資質與三級資質可承擔的開發規模相適應；註冊資金在人民幣800萬元以下、人民幣200萬元以上的暫定資質與四級資質可承擔的開發規模相適應。房地產開發企業的資質年檢時間為每年的三至六月。

根據揚州市人民政府於二零零四年七月十七日發佈並實施的《揚州市區房地產開發經營管理辦法》，(一)一級資質的房地產開發企業承擔房地產開發項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目；(二)二級資質的房地產開發企業可以在江蘇省範圍內承攬房地產開發項目，承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，建設樓層不受限制；(三)三級資質的房地產開發企業可以在揚州市範圍內承攬房地產開發項目，承擔建築面積15萬平方米以下的開發建設項目，不得承擔16層(含16層)以上的建築物的建設；(四)四級資質的房地產開發企業限於在揚州城市規劃區以外的鄉鎮從事房地產開發業務，可以承擔建築面積5萬平方米以下的開發建設項目，不得承擔7層(含7層)以上的建築物的建設。房地產開發企業須在每年一月二十日前將資質年檢材料報送房地產開發行政主管部門，四月三十日前房地產開發行政主管部門公佈年檢結果。

2、房地產開發用地

《中華人民共和國土地管理法》(「土地法」)由全國人大常委會於一九八六年六月二十五日通過並於一九八七年一月一日實施，經一九八八年十二月二十九日第一次修正，一九九八年八月二十九日修訂，二零零四年八月二十八日第二次修正。《土地法》規定，城市市區的土地屬於國家所有；除法律另有規定外，建設單位使用國有土地，應當以出讓等有償使用方式取得；以出讓等有償使用方式取得國有土地使用權的建設單位，按照國務院規定的標準和辦法，繳納土地使用權出讓金等土地有償使用費和其他費用後，方可使用土地。

《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》(「**土地使用權出讓和轉讓條例**」)由國務院於一九九零年五月十九日發佈並實施。《土地使用權出讓和轉讓條例》規定，國家按照所有權與使用權分離的原則，實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權出讓可以採取協議、招標以及拍賣方式出讓。土地使用權出讓應當簽訂出讓合同。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。土地使用者的使用權在土地使用權年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。土地使用權出讓最高年限按下列用途確定：(一)居住用地七十年；(二)商業、旅遊、娛樂用地四十年；(三)工業用地五十年；(四)教育、科技、文化、衛生、體育用地五十年；(五)綜合或者其他用地五十年。國家對未滿出讓年限的土地使用權不提前收回；在特殊情況下，國家根據社會公眾利益的需要提前收回的，應當給予相應的補償。土地使用權期滿，土地使用者可以申請續期；需要續期的，應當重新簽訂合同，支付土地使用權出讓金並辦理登記。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》由國土資源部(「**國土資源部**」)於二零零二年五月九日發佈，並於二零零二年七月一日實施及於二零零七年九月二十一日修訂。該規定要求工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的土地使用權，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓，並對招標、拍賣和掛牌等出讓方式的程序進行了具體規定。

《協議出讓國有土地使用權規定》由國土資源部於二零零三年六月十一日發佈並於二零零三年八月一日施行。根據該規定，出讓國有土地使用權，是指國家以協議方式將國有土地使用權在一定年限內出讓給土地使用者，由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。出讓國有土地使用權，除依照法律、法規和規章的規定應當採用招標、拍賣或者掛牌方式外，方可採取協議方式。協議出讓國有土地使用權，應當遵循公開、公平、公正和誠實信用的原則。以協議方式出讓國有土地使用權的出讓金不得低於按國家規定所確定的最低價。

《閒置土地處置辦法》（「閒置土地處置法」）由國土資源部於一九九九年四月二十六日頒佈，並於二零一二年五月二十二日修訂。根據閒置土地處置法，根據以下情況（一）該幅土地未能根據土地出讓合同或土地劃撥決定書的規定，自展開興建日期起計一年尚未開發或建設，而該幅予以開發或建設的土地屬國有建設用地，將按以下情況：（二）已開發或動工但佔地總面積不足三分之一，或該幅土地已投資額佔總投資額不足百分之二十五，及中止開發建設滿一年的國有建設用地，也可以視為為閒置土地。屬於政府行為或者不可抗力導致土地閒置，市、縣國土資源主管部門應當與國有建設用地使用權人協商，就閒置土地採取的處置辦法有：（一）延長動工開發期限（但最長不得超過一年）；（二）調整土地用途及規劃條件；（三）由政府安排臨時使用；（四）協議有償收回國有建設用地使用權；及（五）置換土地以及其他處置方式。非因政府行為或者不可抗力導致的閒置土地的處置方式為：由市、縣國土資源主管部門報經本級人民政府批准後按照土地出讓金的百分之二十徵繳土地閒置費。土地閒置費不得列入開發成本；未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門報經有批准權的人民政府批准後，無償收回國有建設用地使用權。

國務院於二零零八年一月三日頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，強調要嚴格執行閒置土地處置的政策。土地閒置滿兩年，依法應當無償收回的，堅決無償收回，重新安排使用；不符合法定的收回條件的，也應採取改變用途、等價置換、安排臨時使用、納入政府儲備等途徑及時處置及充分利用。土地閒置滿一年不滿兩年的，應按土地出讓金的百分之二十徵收土地閒置費。

3、房地產開發項目規劃

《中華人民共和國城鄉規劃法》由全國人大常委會於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日實施。該法規規定，以出讓方式取得國有土地使用權的建設項目，在簽訂國有土地使用權出讓合同後，建設單位或者個人應當向主管部門領取建設用地規劃許可證。在城市、鎮規劃區內進行工程建設的，建設單位或者個人應當向主管部門申請辦理建設工

程規劃許可證。對未取得建設用地規劃許可證的建設實體批准用地的，由縣級以上當地政府撤銷有關批准文件；佔用土地的，應當及時退回；給當事人造成損失的，應當依法給予賠償。

根據建設部於一九九二年十一月六日頒佈並於一九九三年一月一日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，國有土地使用權的受讓方在取得建設用地規劃許可證後，方可辦理土地使用權屬證明。

4、房地產開發項目建設

《中華人民共和國建築法》（「**建築法**」）由全國人大常委會於一九九七年十一月一日頒佈，自一九九八年三月一日起施行，二零一一年四月二十二日修訂。建築法在建築許可、建築工程發包與承包、建築工程監理、建築安全生產管理以及建築工程質量管理等方面作出了規定。按照建築法的規定，建築工程開工前，建設單位或者個人應當申請領取施工許可證。

《中華人民共和國招標投標法》（「**招投標法**」）由全國人大常委會於一九九九年八月三十日頒佈，自二零零零年一月一日起施行。根據招投標法，在中國境內進行下列工程建設項目的勘察、設計、施工、監理以及與工程建設有關的重要設備、材料等的採購，必須進行招標及投標：（一）大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的項目；（二）全部或者部分使用國有資金投資或者國家融資的項目；或（三）使用國際組織或者外國政府貸款、援助資金的項目。

國家發展計劃委員會於二零零零年五月一日發佈並實施了《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》。根據該規定，規定範圍內的各類工程建設項目達到下列標準之一的，必須進行招標：（一）施工單項合同估算價在人民幣200萬元以上的；（二）重要設備、材料等貨物的採購，單項合同估算價在人民幣100萬元以上的；（三）勘察、設計、監理等服務的採購，單項合同估算價在人民幣50萬元以上的；及（四）單項合同估算價低於上述標準，但項目總投資額在人民幣3,000萬元以上的。

《建設工程質量管理條例》由國務院於二零零零年一月三十日發佈並實施。該條例規定了建設單位、勘察單位、設計單位、施工單位、工程監理單位依法對建設工程質量的責任和義務，並進一步規定縣級以上地方人民政府建設行政主管部門對本行政區域內的建設工程質量實施監督管理。建設實體應當自建設工程竣工驗收合格之日起15日內，將建設工程竣工驗收報

告和規劃、公安消防、環保等部門出具的認可文件或者准許使用文件報建設行政主管部門或者其他有關部門備案。建設工程實行質量保修制度。建設工程承包單位在向建設實體提交工程竣工驗收報告時，應當向建設實體出具質量保修書。質量保修書中應當明確列明建設工程的保修範圍、保修期限和保修責任等。在正常使用條件下，建設工程的最低保修期限為：(一)基礎設施工程、房屋建築的地基基礎工程和主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理使用年限；(二)屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間和外牆面的防滲漏，為5年；(三)供熱與供冷系統，為2個採暖期、供冷期；及(四)電氣管綫、給排水管道、設備安裝和裝修工程，為2年。

根據建設部於一九九九年十月十五日發佈，後於二零零一年七月四日及二零一四年六月二十五日修改的《建築工程施工許可管理辦法》(最新修訂於二零一四年十月二十五日生效)，從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾和與其配套的綫路、管道、設備的安裝，以及城鎮市政基礎設施工程的施工，建設單位在開工前應當依照本辦法的規定，向工程所在地的縣級以上人民政府建設行政主管部門(以下簡稱發證機關)申請領取施工許可證。工程投資額在人民幣30萬元以下或者建築面積在300平方米以下的建築工程，可以不申請辦理施工許可證。建設單位應當自領取施工許可證之日起三個月內開工。因故不能按期開工的，應當在期滿前向發證機關申請延期，並說明理由；延期以兩次為限，每次不超過三個月。既不開工又不申請延期或者超過延期次數、時限的，施工許可證自行廢止。

根據住房和城鄉建設部(住房城鄉建設部)於二零一三年十二月二日頒佈並實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，建設單位負責組織實施工程竣工驗收；工程竣工驗收必須按照規定的程序進行。竣工驗收合格後，建設單位應當及時提出工程竣工驗收報告，並應當自建設工程竣工驗收合格之日起15日內，向工程所在地的縣級以上地方人民政府建設主管部門備案。

5. 商品房銷售

《商品房銷售管理辦法》(「**銷售辦法**」)由建設部於二零零一年四月四日發佈並於二零零一年六月一日實施。《銷售辦法》對商品房銷售條件、廣告與合同、銷售代理以及交付等方面進行了規定。根據《銷售辦法》，商品房銷售包括商品房現售和商品房預售。商品房現售是指房地產開發企業將竣工驗收合格的商品房出售給買受人，並由買受人支付房價款的行為。商品房現售應當符合的條件為：(一)現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；(二)房地產開發企業取得土地使用權證書或者使用土地的批准文件；(三)房地產開發企業取得建設工程規劃許可證和施工許可證；(四)已通過竣工驗收；(五)拆遷安置已經落實；(六)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(七)物業管理方案已經落實。房地產開發企業在商品房現售前須將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

商品房預售是指房地產開發企業將正在建設中的商品房預先出售給買受人，並由買受人支付定金或者房價款的行為。根據建設部於一九九四年十一月十五日發佈，並於一九九五年一月一日實施及於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》，商品房預售應當符合下列條件：(一)已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；(二)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(三)按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期。開發企業進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可，取得《商品房預售許可證》，並於自簽約之日起三十日內，向房地產管理部門和市、縣人民政府土地管理部門辦理商品房預售合同登記備案手續。房地產開發企業預售商品房所得款項須用於有關項目的工程建設。

根據福建省住房和城鄉建設廳於二零零五年十二月十四日發佈並實施的《福建省商品房預售管理暫行辦法》，房地產開發企業在申請《商品房預售許可證》之前，應在項目所在地的銀行設立商品房預售款專項賬戶。在房地產開發企業付清該開發項目工程款(不含質量保修金)之前，商品房預售款只能用於購買項目建設必需的建築材料設備和支付項目建設的工程款、法定稅費及支付土地使用權或在建工程抵押的貸款，不得挪作他用。

根據泉州市住房和城鄉建設局於二零一三年四月十八日發佈的《泉州市商品房預售資金監督管理工作實施意見》，預售人出現逃避資金監管、未按核撥用途使用資金、提供虛假施工進度證明或虛假合同以及其它方式超前超額騙取預售資金等違反預售資金監管行為的，由房地產行政主管部門責令限期整改，直至吊銷房地產企業資質。整改期間，暫停該項目的商品房網簽及相關業務辦理。

根據江蘇省建設廳於二零零四年十月二十八日發佈並實施的《江蘇城市商品房預售管理辦法》，房地產開發企業、銷售代理企業進行商品房預售應在開戶的商業銀行設立商品房預售款專控賬戶。商品房預售所得的款項必須存入專控賬戶，用於相應的工程建設或用於歸還房地產開發工程貸款。房產管理部門對商品房預售款收付情況進行監管時，可以對商品房預售款專控賬戶資金流入、流出情況進行核查。

《商品房銷售明碼標價規定》由國家發改委於二零一一年三月十六日發佈並於二零一一年五月一日起施行。根據該規定，房地產開發企業和中介服務機構銷售新建商品房，應當按照本規定實行明碼標價。中介服務機構銷售二手房的明碼標價參照本規定執行。各級政府價格主管部門是商品房明碼標價的管理機關，依法對商品房經營者執行明碼標價和收費公示規定的情況進行監督檢查。已取得預售許可和銷售現房的房地產經營者，在公開房源時，應實行明碼標價，一套一標。按照建築面積或者套內建築面積計價的，還應當標示建築面積單價或者套內建築面積單價。房地產發展商(即

商品房經營者)要在規定時間內一次性公開全部銷售房源，並嚴格按照申報價格明碼標價對外銷售。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。

6. 房地產抵押

《中華人民共和國擔保法》(「擔保法」)由全國人大常委會於一九九五年六月三十日發佈並於一九九五年十月一日實施。《中華人民共和國物權法》(「物權法」)，由全國人大於二零零七年三月十六日公佈，於二零零七年十月一日施行。《擔保法》及《物權法》規定，抵押是指債務人或者第三人不轉移對財產的佔有，將該財產作為債權的擔保。債務人不履行債務時，債權人有權依照本法規定以該財產折價或者以拍賣、變賣該財產的價款優先受償。抵押人所擔保的債權不得超出其抵押物的價值。財產抵押後，該財產的價值大於所擔保債權的餘額部分，可以再次抵押，但不得超出其餘額部分。建設用地使用權、建築物和其他土地附著物、正在建造的建築物，可以抵押。以建築物抵押的，該建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。以建設用地使用權抵押的，該土地上的建築物一併抵押。抵押人和抵押權人應當以書面形式訂立抵押合同。房地產抵押，須到房地產所在地的房地產管理主管部門辦理抵押登記，抵押權自登記時設立。

《城市房地產抵押管理辦法》(「抵押辦法」)由建設部於一九九七年五月九日發佈，二零零一年八月十五日修正。該辦法適用於城市規劃區國有土地範圍內從事的房地產抵押活動，在城市規劃區外國有土地上進行房地產抵押活動的，參照本辦法執行。該辦法規定，以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，由抵押人收執。並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。預購商品房貸款抵押的，商品房開發項目必須符合房地產轉讓條件並取得商品房預售許可證。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關應當在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在抵押人領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

7. 房地產信貸

《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》由人民銀行於二零零三年六月五日發佈並實施。該通知規定商業銀行嚴禁向未取得《土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》的項目以任何方式授出貸款；商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款；對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首付款比例仍執行20%的規定；對任何購買第二套以上(包括第二套)住房的，應適當提高首付款比例。

人民銀行於二零零五年三月十六日發佈《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》並於二零零五年三月十七日實施。該通知取消了商業銀行自營性個人住房貸款優惠利率，地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由20%提高到30%。

《商業銀行房地產貸款風險管理指引》由中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)於二零零四年八月三十日發佈並實施。該指引規定，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%。

二零零七年九月二十七日人民銀行、中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，加強商業性房地產信貸管理。該通知要求商業銀行嚴格房地產開發貸款，對項目資本金(所有者權益)比例達不到35%或未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；對經國土資源部門、建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款；對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以下的，貸款首付款比例不得低於20%；對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%；對已利用貸款購買住房、

又申請購買第二套(含)以上住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍，而且貸款首付款比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高，具體提高幅度由商業銀行根據貸款風險管理相關原則自主確定，但借款人償還住房貸款的月支出不得高於其月收入的50%。

《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》由國務院於二零零九年五月二十五日發佈並實施。該通知規定保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%，並規定國家將根據經濟形勢發展和宏觀調控需要，適時調整固定資產投資項目最低資本金比例。

8、房地產價格調控

為遏制投機性炒房，控制投資性購房，鼓勵普通商品住房和經濟適用住房建設，合理引導住房消費，促進住房價格的基本穩定和房地產業的健康發展，國務院及有關部門近年來陸續發佈了一些房地產調控政策。

二零零五年五月九日國務院辦公廳轉發建設部等部門《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》。該通知規定，對於住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用房供應不足的地區，住房建設應以中低價位普通商品住房和經濟適用房為主，以增加中低價位普通商品住房和經濟適用房的供應量。對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。對於滿足下列條件的中小套型、中低價位普通住房應給予規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面的優惠政策支持：(一)住宅小區建築容積率在1.0

附錄五

主要中國法律及監管規定概要

以上；(二)單套建築面積在120平方米以下；(三)實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格的120%。另外，自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足2年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過2年(含2年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過2年(含2年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。商品房預購人不得將購買的未竣工預售商品房再行轉讓。商品房購買實行實名制。

二零零六年五月二十四日國務院辦公廳轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知規定：(一)要重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品住房。中低價位、中小套型普通商品住房、廉租住房的年度土地供應量不得低於居住用地供應總量的70%；(二)自二零零六年六月一日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房所佔面積必須達到開發建設總面積的70%以上，已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整；(三)從二零零六年六月一日起，對購買住房不足5年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過5年(含5年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過5年(含5年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；(四)對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；(五)從二零零六年六月一日起，購買住宅單位的首付款比例不得低於30%。考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住宅單位建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定；(六)對超出合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的，依法從高徵收土地閒置費；滿2年未動工開發的，無償收回土地使用權。對雖按照合同約定日期動工建設，但開發建設面積不足1/3或已投資額不足1/4，且未經批准中止開發建設連續滿1年的，按閒置土地處置。

二零一零年四月十七日國務院發佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，實行更為嚴格的差別化住房信貸政策，對購買首套自住住房且套型建築面積在90平方米以下的家庭，首付款不得低於購入價之30%；對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。對貸款購買第三套及以上住房的，首付款比例和貸款利率應大幅度提高。對於住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可暫停發放購買第三套及以上住房貸款。住房貸款不得授予未能提供支付一年以上當地稅款或社會保險收據單之非當地居民。當地政府可採納臨時措施限制於特定期間可供購買之住宅單元數量。

二零一一年一月二十六日國務院辦公廳發佈並實施了《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。該通知規定對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施，原則上包括(一)對已擁有1套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購1套住房；(二)對已擁有2套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套或以上住房的非當地戶籍居民家庭或無法提供一定年限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。

二零一三年二月二十六日國務院辦公廳發佈並實施《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。該通知規定調控房地產市場的六條政策，包括(一)完善穩定房價工作責任制；(二)堅決抑制投機投資性購房；(三)增加普通住房及用地供應；(四)加快保障性安居工程規劃建設；(五)加強市場監管和預期管理；及(六)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。另外，該通知還規定，對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的商品住房建設項目，銀行或其他金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其開發貸款需求。

三、環境保護

《中華人民共和國環境保護法》由全國人大常委會於一九八九年十二月二十六日發佈並實施，並於二零一四年四月二十四日修訂，其最新修訂於二零一五年一月一日生效。《中華人民共和國環境保護法》規定地方各級人民政府應當對其行政區域的環境質量負責，企業、機構單位和其他生產經營者應當防止、減少環境污染和生態破壞，對所造成的損害依法承擔責任。

《中華人民共和國環境影響評價法》由全國人大常委會於二零零二年十月二十八日發佈並於二零零三年九月一日實施。該法規定，國家根據建設項目對環境的影響程度，對建設項目實行分類管理。可能造成重大環境影響的，建設單位應當編制環境影響報告書，對產生的環境影響進行全面評價；可能造成輕度環境影響的，建設單位應當編制環境影響報告表，對產生的環境影響進行分析或者專項評價；對環境影響很小、不需要進行環境影響評價的，建設單位應當填報環境影響登記表。建設項目的環境影響評價文件未經法律規定的審批部門審查或者審查後未予批准的，該項目審批部門不得批准其建設，建設單位不得開工建設。

四、稅務

1、企業所得稅

《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」）由全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日起實施。《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「**實施條例**」）由國務院於二零零七年十二月六日發佈，自二零零八年一月一日起施行。根據《企業所得稅法》及《實施條例》的規定，居民企業（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）應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅，企業所得稅的稅率為25%。《實施條例》規定，非居民企業（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）在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得減按10%的稅率繳納企業所得稅。

根據二零零七年一月一日生效的《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》，經相關稅務機關批准後，如果香港公司直接擁有內地公司至少25%的資本，香港公司從該內地公司獲得的股息收入將適用5%的稅率。如果香港公司直接擁有內地公司少於25%的資本，香港公司從該內地公司獲得的股息收入將適用10%的稅率。

2、營業稅

《中華人民共和國營業稅暫行條例》由國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施，於二零零八年十一月十日修訂。根據該條例，銷售不動產的適用營業稅稅率為5%。

3、土地增值稅

《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「**土地增值稅條例**」）由國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並自一九九四年一月一日實施。根據該條例，單位和個人應就其轉讓土地使用權或房地產所得在扣除可扣除項目後的增值額繳納土地增值稅（「**土地增值稅**」）。土地增值稅實行四級超率累進稅率，（一）增值額未超過扣除項目金額百分之五十的部分，稅率為百分之三十；（二）增值額超過扣除項目金額百分之五十、未超過扣除項目金額百分之一百的部分，稅率為百分之四十；（三）增值額超過扣除項目金額百分之一百、未超過扣除項目金額百分之二百的部分，稅率為百分之五十；（四）增值額超過扣除項目金額百分之二百的部分，稅率為百分之六十。在下列情形下，納稅人可免繳納增值稅：（一）建造普通標準住宅出售，增值額未超過扣除項目金額百分之二十的，或（二）因國家建設需要依法徵用、收回的房地產。納稅人應當自轉讓房地產合同簽訂之日起七日內向房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並在稅務機關核定的期限內繳納土地增值稅。

財政部於一九九五年一月二十七日發佈並實施《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「**土地增值稅條例實施細則**」）。該實施細則規定，計算增值額的扣除項目為：（一）取得土地使用權所支付的金額；（二）開發土地和新建房及配套設施的成本；（三）開發土地和新建房及配套設施的費用，包括銷售費用、管理費用及財務費用；（四）舊房及建築物的評估價格；（五）與轉讓房地產有關的稅金；及（六）對從事房地產開發的納稅人，可按第（一）與第（二）項的金額之和，加計百分之二十的扣除。該實施細則還規定，

納稅人成片受讓土地使用權後，分期分批開發、轉讓房地產的，其扣除項目金額的確定，可按轉讓土地使用權的面積佔總面積的比例計算分攤，或按建築面積計算分攤，也可按稅務機關確認的其他方式計算分攤。

《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》（「清算通知」）由國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日發佈並於二零零七年二月一日起生效。該通知規定，房地產開發企業應就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅繳款；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。如果項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：（一）物業發展項目已全部竣工及完成銷售的；（二）整體轉讓未竣工決算房地產開發項目；或（三）直接轉讓土地使用權的。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求物業發展企業繳納土地增值稅：（一）竣工房地產項目經已出讓的建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或倘前述已出讓比例低於85%，但其餘可售建築面積已出租或由發展商保留自用；（二）有關項目的物業銷售於取得銷售許可證或預售許可證後三年內仍未完成；（三）開發企業申請撤回稅務登記，但並未清算土地增值稅；或（四）省級稅務機關規定的其他情況。

4. 契稅

《中華人民共和國契稅暫行條例》由國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施。該條例規定，在中國境內轉移土地或房屋權屬，承受的單位或個人均須為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部於二零一零年九月二十九日發佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。

5. 城鎮土地使用稅

《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》由國務院於一九八八年九月二十七日發佈並於一九八八年十一月一日實施，於二零零六年十二月三十一日、二零一一年一月八日及二零一三年十二月七日修訂。該條例規定土地使用稅以納稅人實際佔用的土地面積為計稅依據，依照規定稅額計算徵收。(一)大城市的土地使用稅每平方米年稅額人民幣1.5元至人民幣30元；(二)中等城市人民幣1.2元至人民幣24元；(三)小城市人民幣0.9元至人民幣18元；(四)縣城、建制鎮、工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。土地使用稅按年計算、分期繳納。根據該暫行條例，城市土地使用稅亦適用於外商投資企業。

6. 房產稅

《中華人民共和國房產稅暫行條例》(「房產稅條例」)由國務院於一九八六年九月十五日發佈並於一九八六年十月一日實施，於二零一一年一月八日修訂。該條例規定房產稅由產權所有人繳納。房產稅按房產餘值計算繳納的，徵收稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

根據財政部及國家稅務總局於二零零九年一月十二日發佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，自二零零九年一月一日起，對外資企業及外籍個人的房產徵收房產稅，按照《中華人民共和國房產稅暫行條例》及有關規定執行。

7. 印花稅

《中華人民共和國印花稅暫行條例》由國務院於一九八八年八月六日發佈並於一九八八年十月一日實施。該條例規定納稅人根據應納稅憑證的性質，分別按比例稅率或者按件定額計算應納稅額。對於建設工程承包合同及於產權轉移書據，應按合同金額的0.05%徵繳印花稅；對於權利證照，包括房屋產權證及土地使用權證，應按每件人民幣5元徵繳印花稅。

8. 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(「城市維護建設稅暫行條例」)，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建

設維護稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於二零一零年十月十八日發佈並於二零一零年十二月一日實施的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》（「統一通知」），城市維護建設稅暫行條例也適用於外商投資企業。

9、教育費附加

《徵收教育費附加的暫行規定》由國務院於一九八六年四月二十八日發佈並於一九八六年七月一日實施，經一九九零年六月七日第一次修訂，二零零五年八月二十日第二次修訂，二零一一年一月八日第三次修訂。教育費附加，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅、消費稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與增值稅、營業稅、消費稅同時繳納。根據統一通知，《徵收教育費附加的暫行規定》也適用於外商投資企業。

五、外匯

《中華人民共和國外匯管理條例》由國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並於一九九六年四月一日實施，於二零零八年八月一日修訂。《結匯、售匯及付匯管理規定》由人民銀行於一九九六年六月二十日發佈並於一九九六年七月一日實施。根據該等條例，支付經常項目的人民幣可自由兌換，但是資本項目的兌換則必須事先取得外匯管理局或其地方分局的批准。

外匯管理局於二零零八年八月二十九日發佈並實施了《國家外匯管理局綜合司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》，該通知規定，外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府審批部門批准的經營範圍內使用，除另有規定外，結匯所得人民幣資金不得用於境內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以資本金結匯所得人民幣資金購買非自用境內房地產。

根據《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，境內直接投資活動所涉機構與個人應在國家外匯管理局或其分支機構辦理登記。銀行應依據外匯局登記信息辦理境內直接投資相關業務。外匯局對境內直接投資登記賬戶開立與變動、資金收付及結售匯等實施監督管理。

六、勞動用工

《中華人民共和國勞動法》（「**勞動法**」）由全國人大常委會於一九九四年七月五日通過，自一九九五年一月一日起施行，並於二零零九年八月二十七日修訂。《勞動法》在促進就業、勞動合同、工作時間和休息休假、工資、勞動安全衛生、女職工和未成年工特殊保護、職業培訓以及社會保險和福利等方面作出了規定。

《中華人民共和國勞動合同法》（「**勞動合同法**」）由全國人大常委會於二零零七年六月二十九日發佈並於二零零八年一月一日實施，於二零一二年十二月二十八日修正。《勞動合同法》對勞動合同的訂立、勞動合同的履行和變更、勞動合同的解除和終止、集體合同、勞務派遣、非全日制用工等內容作出規定。根據《勞動合同法》的規定，除《勞動合同法》明確規定無須作出經濟補償的情形外，用人單位非法解除或者終止勞動合同須向勞動者支付經濟補償。

根據國務院於二零零七年十二月十四日發佈並於二零零八年一月一日生效的《職工帶薪年休假條例》，單位職工連續工作1年以上的，享受帶薪年休假（以下簡稱年休假）。單位應當保證職工享受年休假。職工在年休假期間享受與正常工作期間相同的工資收入。單位確因工作需要不能安排職工休年休假的，經職工本人同意，可以不安排職工休年休假。對職工應休未休的年休假天數，單位應當按照該職工日工資收入的300%支付年休假工資報酬。

《中華人民共和國社會保險法》（「**社會保險法**」）由全國人大常委會於二零一零年十月二十八日公佈，自二零一一年七月一日起施行。根據《社會保險法》的規定，國家建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險以及生育保險制度，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。用人單位以及職工應當按照國家規定依法繳納各項保

險費。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。

《住房公積金管理條例》由國務院於一九九九年四月三日發佈並實施，於二零零二年三月二十四日修訂。該條例規定，單位應當到住房公積金管理中心（「住房公積金管理中心」）辦理住房公積金繳存登記，並應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。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。

七、物業管理

根據二零一一年頒佈的指導目錄，物業管理屬於允許外商投資之行業。

《物業管理條例》由國務院於二零零三年六月八日發佈並於二零零三年九月一日實施，於二零零七年八月二十六日修訂。該條例規定，在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當通過招投標的方式，或經房地產行政主管部門批准後採用協議方式，選聘物業服務企業，且應當與選聘的物業服務企業簽訂書面的前期物業服務合同。從事物業管理活動的企業應當具有獨立的法人資格；國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

《物業管理企業資質管理辦法》由建設部於二零零四年三月十七日發佈並於二零零四年五月一日實施，於二零零七年十一月二十六日修訂。該辦法規定，物業服務企業資質等級分為一、二、三級。一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接30萬平方米以下的住宅項目和8萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和5萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。新成立的物業管理企業需於獲得營業執照後的三十天內向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請物業管理資質。

八、有關房屋租賃的法律法規

根據全國人大於一九九九年三月十五日通過，並自一九九九年十月一日生效的《中華人民共和國合同法》（「**合同法**」），租賃合同是出租人將租賃物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。《**合同法**》規定，租賃期限6個月以上的，應當採用書面形式，當事人未採用書面形式的，視為不定期租賃。租賃期限不得超過20年，超過20年的，超過部分無效，租賃期限屆滿時，雙方可續約，但約定的租賃期限自續約之日起不得超過20年。

根據住房城鄉建設部於二零一零年十二月一日頒佈並自二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃當事人須簽訂租賃合同。簽訂、變更、續租或終止租賃合同，當事人應當於三十日內到房屋所在地市或縣房地產主管部門辦理登記備案手續。

九、有關人民防空工程的法律法規

《關於平時使用人民防空工程的若干規定》由財政部和國家人防委員會於一九八三年三月二十日發佈並實施。根據該規定，平時使用人防工程必須辦理審批手續。平時使用人防工程的單位，要按照有關規定負責工程的維護管理和設備維修、更新，使其經常保持良好狀態。

《中華人民共和國人民防空法》由全國人大常委會於一九九六年十月二十九日發佈並於一九九七年一月一日起施行，於二零零九年八月二十七日修改。該法規定，城市新建民用建築應修建戰時可用於防空的地下室。國家鼓勵平時利用人民防空工程為經濟建設和人民生活服務，但不得影響其防空效能。