

人民防空工程行業法律概覽

人民防空工程行業概述

人民防空工程，是指為保障戰時人員與物資掩蔽、人民防空指揮、醫療救護而單獨修建的地下防護建築，以及結合地面建築修建的戰時可用於防空的地下室。

中國現有適用於人民防空工程行業的法例及規例包括《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》（「人民防空法」）、《城市地下空間開發利用管理規定》、《人民防空工程平時開發利用管理辦法》、《人民防空工程維護管理辦法》及《人民防空工程建設管理規定》等。根據現有法例及規例，中國政府主要監控（其中包括但不限於）人民防空工程的建設及使用等，且概無對人民防空工程投資者作出任何限制。

根據本公司的中國法律顧問競天對中國法律及政策的瞭解及本公司在投資人民防空工程的實際經驗，競天相信，由於興建人民防空工程被視為國家經濟及社會發展的重大範疇，中國政府機構預期將支持及鼓勵社會機構參與興建人民防空工程，以加快興建進度，並進一步明確有關投資人民防空工程的法律及規例。此外，本公司的中國法律顧問相信政府機構將不會在近期對人民防空工程投資者作出任何限制。

人民防空工程的建設

1. 中國鼓勵投資建設人民防空工程

根據人民防空法的規定，中國政府鼓勵及支援企業、機構、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收入歸投資者所有。中國對人民防空設施建設按照有關規定（即《國家稅務局關於外商投資企業徵收城市地產稅若干問題的通知》（國稅發[2000]44號）見附錄五—中國大陸稅務—本集團在中國大陸的業務—城市房地產稅）給予優惠。

鑒於於二零零七年十二月一日起施行的《外商投資產業指導目錄》（二零零七年修訂）中並未規定人防工程的投資建設屬於限制及禁止外商投資的產業；同時，根據《指導外商投資方向規定》（國務院令(2002)第346號）的規定，人防工程的投資建設不屬於鼓勵類、限

制類或禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，且並不列入《外商投資產業指導目錄》。據此，人防工程的投資建設應屬於允許類外商投資項目。

2. 人民防空工程建設的主管機關

根據人民防空法，縣級以上地方各級人民政府和同級軍事機關領導本行政區域的人民防空工作，縣級以上地方各級人民政府人民防空主管部門管理本行政區域的人民防空工作。

3. 人民防空工程建設的基本流程

根據《人民防空工程建設管理規定》([2003]國人防辦字第18號)，人民防空工程的建設的基本程序如下：

- 根據人民防空工程建設的中長期計劃，提出項目建議書；
- 根據批准的項目建議書，編製可行性研究報告；
- 根據批准的可行性研究報告，進行工程初步設計，並準備預算；
- 根據批准的可行性研究報告和初步設計文件，申報年度工程建設計劃，進行施工圖設計；
- 按照國家有關規定申請領取建設工程規劃許可證；
- 根據批准的年度工程建設計劃和審查批准後的施工圖設計文件，組織工程招標和施工準備，按照有關規定申請領取施工許可證或者經批准的開工報告。人民防空工程建設單位必須與監理辦公室共同參與工程質量的監控流程，並提交勘察設計資料等有關文件。在符合所有規定要求下才可開工；
- 按照中國有關規定組織施工。人民防空工程建設項目的承包需通過招標與投標制度實行。根據《中華人民共和國招標投標法的規定》，人民工程建設項目的設計、施工、監理以及主要設備的採購，須通過公開招標及邀標的方式進行招標。

然而，國家和省、自治區、直轄市重點人民防空工程建設項目不宜公開招標的，經國家開發計劃主管部門和省、自治區、直轄市人民政府批准，可以進行邀請招標。涉及國家安全、國家秘密的人民防空工程建設項目，不宜進行招標的，也可以按照中國有關規定不進行招標；

- 工程竣工後，及時編製竣工文件，組織竣工驗收報備案，進行竣工決算，交付項目供使用。人民防空工程竣工驗收實行備案制度，人民防空工程建設單位應當將工程竣工驗收報告和接受委託的工程質量監督機構及有關部門出具的建築認可文件報人民防空主管部門備案。人民防空工程經驗收合格的，方可交付使用。

《人民防空工程建設管理規定》綜合、明確及標準化了由不同級別政府機構頒佈的多條不同有關人民防空工程建築程序的法例及規例。於《人民防空工程建設管理規定》生效前，本公司已遵守地方人民防空辦公室及國家人民防空辦公室所規定的程序。

人民防空工程的使用

根據《人民防空工程平時開發利用管理辦法》([2001]國人防辦字第211號)，人民防空工程平時開發利用應當堅持有償使用、用管結合的原則：平時由投資者使用及管理，收入歸投資者所有。人民防空工程於平時由投資者負責開發利用工作，並須接受人民防空主管部門的監督檢查。

根據《人民防空工程建設管理規定》，人民防空工程平時由投資者或使用者按照有關規定進行維護、管理和使用，戰時由人民防空主管部門安排使用。現有關於人民防空工程有效及適用的中國法律法規並無有關人民防空工程商業用途的特別規定。

根據《人民防空工程維護管理辦法》(國人防辦字[2001]第210號)，人民防空機構或投資者負責維護管理責任，並對人民防空工程進行策劃、組織、指導和監督維修、保養及保護工作，使之保持良好狀態，做到戰時能防空襲，平時能防災並為經濟建設和人民生

活服務，確保人民防空工程的戰備效益、社會效益和經濟效益。縣級以上地方各級人民政府人民防空主管部門，對人民防空工程維護管理工作進行監督檢查。然而，該等機構尚未設立完善系統。

同時，中國保護人民防空工程不受侵害。組織或者個人不得破壞或非法侵佔人民防空工程設施。因城市基礎設施建設影響人民防空工程安全時，必須採取保障人民防空工程安全的技術措施，經人民防空主管部門批准後實施。維修和改造人民防空工程所需土地按公用設施用地規定辦理。

適用於房地產發展商的特別規定

根據全國人民代表大會常務委員會頒佈的《中華人民共和國城市房地產管理法》(於一九九五年一月生效並於二零零七年八月修訂)，房地產發展商定義為從事房地產開發及銷售以取得溢利的企業。由於根據目前中國法例及規例，開發地下人民防空工程作商業用途並非分類為房地產發展，故本公司無須遵守下列適用於房地產開發商的規定：

於二零零七年五月，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強及規範外商直接投資房地產業審批及監管的通知》(「第50號通知」)。根據該通知，地區商務部門須加強外商投資房地產業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於優質的房地產發展項目。至於有意從事房地產開發業務的外資公司，該等公司須取得土地使用權證、房屋擁有權證或其他建築工程權證，或至少與相關土地管理機關、土地發展商，或房屋或其他建築工程持有人訂立合約前購買協議，否則有關機構將不會批核建議外資房地產公司。至於有意增加於房地產發展業務投資的現有外資公司，或有意從事新房地產發展項目的營運及開發的公司，該等公司應進行審批機關的相關程序。第50號通知嚴格監控以返回投資(包括同一實際控制人)收購或合併本地房地產企業，並禁止外資房地產合資企業的中國或海外投資者取得定額回報。地方國家外匯管理局監管機構及指定外匯銀行將不會為未能符合國家外匯管理局存檔要求或通過年度審閱的外資房地產公司進行外匯買賣及交收程序。

國家外匯管理局於二零零七年七月十日發出第130號通知，進一步監管中國房地產業的外商投資。根據第130號通知，自二零零七年六月一日起，設立外資房地產企業須於商務部註冊，或增加資本須由地方中國商務機關批准。然而，於商務部註冊的外資房地產企業將不可從海外借款(包括股東貸款及海外商業貸款)。此外，於二零零七年六月一日後未能於商務部註冊的企業將不可以以外幣注資。