
監管環境

概覽

本節載有中國法律法規中與我們營運及業務有關的若干方面的概要。

監管部門

我們主要受到下列中國政府部門的監督，須遵守該等部門所頒佈的法規：

- 住房和城鄉建設部，其負責指導中國農村及城鎮地區的規劃及建設、建立國家建設標準、指導建設活動及監管中國建設市場，亦負責監督及管理房地產開發企業的資質以及監督及管理中國房地產的發展。
- 國家發改委，其負責固定資產投資建設項目的規劃及審批。
- 商務部，其負責監督及管理海外建設項目及海外合作勞動力安排以及頒發有關經營許可證。從事海外建設項目及海外合作勞動力安排的企業及機構必須向商務部申領適當的資格證書。
- 國家安全生產監督管理總局，其負責綜合監督及管理安全生產工作。縣級或以上各地方政府的安全生產管理主管部門負責在其各自管轄區域內安全生產實施綜合監督管理工作。
- 環境保護部及地方環境保護主管部門，其負責管理建設項目的環境保護事宜，包括審批建設項目的環境影響評價文件、評審工程環境影響評價企業資質及驗收建設項目環境保護設施等。

監管環境

資質

建築工程承包資質

《中華人民共和國建築法》、《建築業企業資質管理規定》、《建築業企業資質標準》、《特級資質標準》、《施工總承包企業特級資質標準實施辦法》、《建築業企業資質管理規定和資質標準實施意見》、《建築業勞務分包企業資質標準》以及其他法規訂明建築業企業的資質申請規定及承包範圍規定。

建築業企業應該按照上述法律法規要求申請相關資質以從事相關建築承包業務。建築業企業資質分為三類：施工總承包資質、專業分包資質和勞務分包資質。施工總承包資質分為特級、一級、二級、三級四個等級；專業分包資質分為一級、二級、三級三個等級。

《建築業企業資質標準》對上述各類別、各等級的要求均作出了詳細的規定，而特級資質標準單獨於《特級資質標準》中作出規定。

持有特級資質的企業可根據資質範圍承接各等級建築及設計總承包並從事工程及項目管理總承包業務。

持有施工總承包資質的企業可根據資質範圍承擔建築項目管理服務。該等企業可以對各項建築工程全部自行施工，也可以將次要的建築工程分包給分包企業。該等企業亦可僱用勞務分包代理進行建築工程。建築工程應分包給具有相應專業資質的分包企業，而勞務作業應分包給具有相關資質的勞務分包代理。

持有專業分包資質的企業可以承接具有施工總承包資質的企業依法分包的專業工程。取得專業分包資質的企業應對所分包的專業工程全部自行組織施工，分包企業可以將勞務作業依照有關中國法律法規分包，但應分包給具有相關資質的勞務分包代理。

倘建築業企業資質證書有效期屆滿，企業需要延續資質證書有效期的，應當於資質證書有效期屆滿三個月前提出延續申請。

監管環境

建設工程設計資質

根據《建設工程勘察設計管理條例》及《建設工程勘察設計資質管理規定》，中國政府對從事建設工程設計活動的企業實施資質管理制度。從事建設工程設計活動的企業應申請資質證書，方可承接建設工程設計活動。

工程設計資質分為四個類別及四個等級，其中四個類別包括工程設計綜合資質、工程設計行業資質、工程設計專業資質以及工程設計專項資質。另外，四個等級為甲級、乙級、丙級和丁級。工程設計綜合資質只設甲級。工程設計行業資質、工程設計專業資質和工程設計專項資質一般分為甲級和乙級。根據相關建設工程項目的性質和技術特點，若干工程設計行業資質及工程設計專業資質可以另設丙級，而工程設計專項資質可另設丙級和丁級。

企業視乎取得不同類別和等級的資質，而獲准提供不同範圍的業務。《工程設計資質標準》對上述各類別及等級所對應的申請要求進行了詳細的規定。

根據建設工程勘察設計資質管理規定，企業應該在資質證書有效期屆滿60日前，向原資質許可機關提出資質延續申請。

招標投標

根據《中華人民共和國建築法》及《中華人民共和國招標投標法》，在中國境內進行涉及大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的項目；全部或部分使用國有資金投資或國家融資的項目；以及使用國際組織或外國政府貸款、援助資金的項目的勘察、設計、建設及諮詢必須進行招標。成功競標者可根據合約條款或在獲取項目擁有人的同意後分包項目的非關鍵部分。

《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》及《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》進一步明確規定了招標的具體要求。

監管環境

《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》界定了涉及社會公共利益及公共安全的基礎設施項目的範疇、涉及社會公共利益及公共安全的公共事業項目的範疇、使用國有資金投資的項目的範疇、國家融資項目的範疇以及使用國際組織或外國政府資金的項目的範疇。對於上述任何工程，施工單項合同估算價在人民幣2.0百萬元以上的；採購單項合同估算價在人民幣1.0百萬元以上的；服務單項合同估算價在人民幣0.5百萬元以上的；或項目總投資額在人民幣30.0百萬元以上的，必須進行招標。任何公司或個人不得將依法必須進行招標的項目化整為零或者以其他任何方式規避招標。工程建築項目勘察設計招標分為公開招標和邀請招標。招標人可以依據工程建築項目的不同特點，進行勘察設計一次性總體招標；也可以在保證項目完整性、連續性的前提下，按照要求實行分段或分項招標。建築項目的勘察、設計，採用特定專利或者專有技術的，或者其建築藝術造型有特殊要求的，經項目主管部門批准，可以不進行招標。

《工程建設項目勘察設計招標投標辦法》、《工程建設項目施工招標投標辦法》、《中華人民共和國招標投標法實施條例》及相關具體條文明確規定了招標投標的要求及程序。

房地產開發

根據《房地產開發企業資質管理規定(2000)》，房地產開發企業須申請企業資質等級，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經營業務。根據該規定，房地產開發企業按照企業條件分為四個資質等級(一級、二級、三級及四級)。各資質等級的企業應在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級開發經營業務，不得越級承擔任務。

根據《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

監管環境

根據《中華人民共和國土地管理法》及《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》的規定，除用於政府辦事處的土地、軍事用地、城鎮基礎設施用地及公眾用地的土地使用權可以以劃撥方式取得外，用於工業(包括倉儲用地，但不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂和商品住宅目的的土地，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。以出讓或其他有償方式取得國有土地使用權的建設單位，必須按有關規定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。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》的規定，房地產開發必須嚴格執行有關城市規劃及設計的規定。以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途及動工開發期限開發土地。

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定，土地開發單位在簽訂國有土地使用權出讓合同後，應依法申領建設用地規劃許可證和建設工程規劃許可證。未取得建設工程規劃許可證或未按照建設工程規劃許可證的規定進行建設的，將受到城鄉規劃主管部門根據違規性質給予的責令停止建設、限期內改正、限期內拆除、沒收有形資產或者違法收入或罰款等行政處罰。

根據《城市房地產開發經營管理條例》和《建築工程施工許可管理辦法》等有關法規的規定，房地產開發企業開發建設的房地產項目，應當符合所有有關法律、法規的規定和建築工程質量規定、安全標準、建築工程勘察、設計、施工的技術規範以及合約的約定，並應在房地產開發項目施工前依法領取建築工程施工許可證。房地產開發項目竣工，經驗收合格後，方可交付使用；未經驗收或驗收後被定為不合格的，不得交付使用。

監管環境

根據《城市房地產開發經營管理條例》、《商品房銷售管理辦法》和《城市商品房預售管理辦法》等有關法規的規定，房地產開發企業可採用預售方式銷售商品房，但應先向房地產開發主管部門申請辦理商品房預售登記，取得商品房預售許可證。對於符合條件的商品房現房，房地產開發企業可將有關證明文件報送地方房地產開發主管部門備案，取得商品房銷售許可證。

工程施工安全

《中華人民共和國安全生產法》規定，生產經營單位必須執行依法制定的保障安全生產的國家標準或行業標準，並具備有關法律、行政法規和國家標準或者行業標準規定的生產條件；不具備規定生產條件的，不得從事生產經營活動。建築項目安全設施的設計人、設計單位應當對安全設施設計負責。生產經營單位應當在有較大危險因素的生產經營場所和有關設施、設備上，設置明顯的安全警示標誌。

根據《建設工程安全生產管理條例》，負責建設工程安全生產的單位承擔建設工程安全生產責任。如為總承包合同內的項目，由總承包單位對建築工地的安全生產負總責，並與分包單位對項目的分包部分承擔連帶責任。施工單位應當為建築工地從事危險作業的人員辦理因工意外傷害險，保險費由施工單位支付。實行施工總承包的，保險費由總承包單位支付。保險期限自建設工程開工之日起至竣工驗收合格止。

根據《建設工程安全生產管理條例》，縣級或以上中國政府建設行政主管部門應對相關行政區域內建設工程安全生產工作實施監督管理。

監管環境

生產安全事故條例

根據《生產安全事故報告和調查處理條例》，造成人員傷亡或直接經濟損失的生產安全事故一般分為以下等級：

- (a) 特別重大事故，是指造成30人以上死亡，或100人以上重傷(包括急性工業中毒，下同)，或人民幣1億元以上直接經濟損失的事故；
- (b) 重大事故，是指造成10人以上30人以下死亡，或50人以上100人以下重傷，或人民幣50百萬元以上人民幣1億元以下直接經濟損失的事故；
- (c) 較大事故，是指造成3人以上10人以下死亡，或10人以上50人以下重傷，或人民幣10百萬元以上人民幣50百萬元以下直接經濟損失的事故；及
- (d) 一般事故，是指造成3人以下死亡，或10人以下重傷，或人民幣10百萬元以下直接經濟損失的事故。

安全生產許可

根據《中華人民共和國安全生產法》、《安全生產許可證條例》、《建設工程安全生產管理條例》及《建築施工企業安全生產許可證管理規定》等法律法規規定，中國政府對建築施工企業實行安全生產許可證制度，建築施工企業必須申請安全生產許可證。於承擔任何建築施工活動前，建築施工企業須向省級或以上的主管建築部門提交申請，以取得安全生產許可證。建築施工企業未取得安全生產許可證的，不得從事建築施工活動。

建築主管部門在向建設單位審核發放施工許可證前，應當對已經確定的建築施工企業是否取得安全生產許可證進行審查，沒有取得安全生產許可證的，不得頒發施工許可證。

倘建築企業發生重大安全事故，則暫扣其安全生產許可證，並限期整改。

監管環境

建設工程質量監理

根據《建設工程質量管理條例》，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的質量負責。全部建設工程由總承包合同規管，總承包商應對整個建設工程質量負責，而其部分工程的分包商應對建設工程的質量共同及個別承擔責任。承包方向建設單位遞交工程完成報告時須向建設單位出示質量保證及保修證明。

建設工程驗收

根據《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，工程竣工後，應組織設計、勘察、施工、監理單位組成驗收組。各單位分別匯報工程合同履約情況和在工程建設各個環節執行法律、法規和工程建設強制性標準的情況。

根據《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，在中國境內新建、擴建、改建各類房屋建築和市政基礎設施工程的竣工驗收備案，適用此辦法。建設單位應當自工程竣工驗收合格之日起15日內，依照此辦法規定，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。

環境保護

《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法》、《中華人民共和國建築法》、《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》及其他有關法律及法規，對建設工程項目進行期間的環境保護事宜作出規定。

施工單位須根據環境保護及安全生產的法律及法規，採取措施控制環境污染及施工地點的塵埃、廢氣、污水、固體廢物、噪音及振動所造成的損害。環境保護部及負責環境保護的地方政府部門對建設工程進行期間的環境保護事宜進行監管。

監管環境

違反環境保護法律的單位所受到的制裁視乎污染程度和違反情況而定。該等制裁包括警告、罰款、按規定時限作出補救行動、停業或關閉。違法單位亦須向因污染而蒙受損失的單位作出賠償。違反《中華人民共和國環境保護法》規定，構成犯罪的，依法追究刑事責任。

勞動人事

《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》對用人單位與勞動者建立勞動關係，訂立、執行、履行、變更、解除或者終止勞動合約進行規範，完善勞動合約制度，明確勞動合約雙方當事人的權利和義務，保護用人單位和勞動者的合法權益。

根據《中華人民共和國社會保險法》及《實施〈中華人民共和國社會保險法〉若干規定》，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、失業及生育等情況下依法從國家和社會獲得物質幫助的權利。中華人民共和國境內的用人單位和個人依法繳納社會保險費。

根據《住房公積金管理條例》，用人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，到受委託銀行為其職工辦理住房公積金賬戶設立手續。

單位錄用職工的，應當自錄用之日起30日內到住房公積金管理中心辦理繳存登記，並持住房公積金管理中心的審核文件，到受委託銀行辦理職工住房公積金賬戶的設立或者轉移手續。職工和單位住房公積金的繳存比例均不得低於職工上一年度月平均工資的5%；有條件的城市，可以適當提高繳存比例。具體繳存比例由住房公積金管理委員會擬訂，經本級人民政府審核後，報省、自治區、直轄市人民政府批准。

監管環境

增值稅

根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，營業稅改徵增值稅試點將於2016年5月1日推廣至全國。建築業、地產業、金融業及生活服務業的所有營業稅納稅人將獲納入試點範疇。將就各種樓宇、架構及配套設施的建造、翻新及裝飾、線路、管道、設備及設施安裝以及其他工程運營(包括工程、安裝、翻新、裝飾及其他施工服務)相關工程服務業務活動徵收的增值稅稅率為11%。