
監管概覽

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業管理企業

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資項目分為四個類別，即「鼓勵」、「允許」、「限制」及「禁止」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》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

根據於2016年10月8日發佈的《國家發改委及商務部公告2016年第22號》，特殊准入管理辦法須參照《外商投資產業指導目錄》中限制外商投資行業、禁止外商投資行業以及鼓勵外商投資行業的有關規定執行。根據商務部於2016年10月8日發佈並於2017年7月30日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，外商投資企業的設立及變更根據特殊准入管理辦法毋須審批，而應當向相關商務部門備案。

《指導外商投資方向規定》及《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》將境外投資者投資的產業分為兩類：鼓勵類產業及列入負面清單的產業(包括限制類產業及禁止類產業)。外商投資可通過設立外商獨資企業直接投資鼓勵類產業。就包含於限制類產業內的產業而言，外商投資可通過設立外商獨資企業來進行，惟須滿足若干條件，在某些情況下，須根據具體行業情況設立中方持有相應最低股權比例的中外合資經營企業。禁止類產業不允許任何類型的外商投資。任何不屬於鼓勵類、限制類或禁止類產業的產業均為允許類產業，除非受其他中國法規特別禁止，否則一般對外商投資開放。物業管理產業為允許境外投資者進行投資的產業。

物業管理企業的資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂)，國家對從事物業管理活動的企業實行的資質審查制度。

監管概覽

根據《物業管理企業資質管理辦法》(建設部令第125號)(建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日及2015年5月4日修訂)，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，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資質。資質審批部門會審批有關申請，對符合相應資質等級條件的物業服務企業核發物業管理等級資質證書。基於相關特定條件，物業管理企業資質等級分為一、二、三級。

根據《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]第7號)(國務院於2017年1月12日頒佈，並於頒佈當日生效)，省市級政府住房和城鄉建設部取消省市二級以下物業服務企業的資質認定。

根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]第46號)(國務院於2017年9月22日頒佈，並於頒佈當日生效)，取消物業服務企業一級資質核定。

根據《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]第75號)(住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈，並於頒佈當日生效)，各地不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接物業管理業務的條件。

物業管理企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)(全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據與業主的協定管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

監管概覽

根據《物業管理條例》，於社區業主大會上，經專有社區總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。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，應當與企業簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業管理合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)(住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效)，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業服務企業；投標人少於3個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理企業或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理企業的，由縣級以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣10萬元以下的罰款。

評標由建設單位根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由建設單位代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人以上單數，其中專家成員至少應佔成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當由建設單位從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

此外，《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]8號)(最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效)訂定法院於業主與物業管理公司就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。例如，建設單位根據相關法律法規與物業管理公司簽訂的前期物業管理合同，以及業主委員

監管概覽

會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業管理公司簽訂的物業管理合同，對業主具有約束力；業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理公司責任、加重業主委員會或業主責任或損害其權利的物業管理服務合同條款無效，人民法院應予支持。

物業管理企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)(國家發改委和住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效)，物業管理公司獲准根據相關物業管理合同對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業管理公司收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業管理公司收費的監督管理工作。

物業管理公司收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

按照業主與物業管理公司的協議，物業管理服務費可以採取包幹制或酬金制形式收取。包幹制是指由業主向物業管理公司支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指物業管理公司在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取服務費，其餘全部用於物業管理合同規定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。

監管概覽

物業管理公司應當按照人民政府價格主管部門的規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務信息、標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(國家發改委和住房和城鄉建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效)，物業管理公司向業主提供服務(包括物業管理服務協議訂明的物業服務以及業主要求的其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理公司應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。倘物業管理公司不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)(國家發改委和建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效)，物業管理服務的定價成本為人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。政府價格主管部門於房地產主管部門的協助下負責組織實施定價成本監管及調查工作。物業管理服務定價成本應包括員工成本、共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、保潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(由國家發改委於2014年12月17日頒佈及生效)，已取消對非政府保障性住房及住宅社區停車服務的物業管理服務的價格控制。

對互聯網信息服務的法律監管

互聯網信息服務的監管

根據《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)(國務院於2000年9月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2011年1月8日修訂)，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服

監管概覽

務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證；從事非經營性互聯網信息服務，需辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門辦理變更手續。

違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正，有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣5萬元的，處人民幣10萬元以上人民幣100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(由國家互聯網信息辦公室2016年6月28日頒佈，並於2016年8月1日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當依法取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。

國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

監管概覽

對中國勞工保護的法律監管

根據《中華人民共和國勞動法》（「**勞動法**」）（中華人民共和國主席令第28號）（全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日修訂），僱主應當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。僱主必須建立、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，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。勞工安全及衛生設施應符合相關國家標準。僱主須向員工提供符合國家法規規定的勞工安全及衛生條件的必要勞工保護裝備，以及定期為從事有職業危害運作的員工提供健康檢查。從事特別業務的勞工須接受專業培訓及取得相關資格。

根據《中華人民共和國勞動合同法》（中華人民共和國主席令第65號）（全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂，於2013年7月1日生效）及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》（國務院令第535號）（國務院於2008年9月18日頒佈，並於頒佈當日生效）規定勞動合同雙方（即僱主及僱員）及包含涉及勞動合同條款的特別規定。勞動合同須以書面訂立，經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同或工作期至若干工作完成為止的勞動合同。與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合其他法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。於勞動法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲承認。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》的規定，於中國的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。僱主必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。根據《中華人民共和國社會保險法》（主席令第35號）（全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效），僱主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，對僱主處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣

監管概覽

3,000元以下的罰款。此外，該法律合併有關基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的條文，詳述未遵守社會保險相關法律法規的僱主須承擔的法律義務及責任。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(於1999年4月3日頒佈及生效，並於2002年3月24日修訂)規定，由個別僱員及其僱主繳納的住房公積金供款皆屬該個別僱員所有。僱主須按時悉數支付及繳存住房公積金，禁止逾期或付款不足。僱主應向住房公積金行政中心辦理支付住房公積金及繳存登記。就違反上述法律法規以及未能辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，住房公積金行政中心須責令有關公司限期完成有關手續。未能於指定時限辦理登記的公司會被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘公司違反該等法規及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金行政中心將責令該等公司限期支付款項，並就於上述限期屆滿後，仍未能遵守法規的公司向人民法院進一步申請強制執行。

知識產權相關法律法規

商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)(全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)(國務院於2014年4月29日採納，並於2014年5月1日生效)保護。工商行政管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期。註冊商標需要在有效期屆滿後繼續使用的，可每十年續期一次。商標註冊人可通過訂立商標授權合約許可、授權他人使用其註冊商標。商標授權協議須向商標局存檔備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服

監管概覽

務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

著作權法

《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第31號)(全國人大常委會於1990年9月7日頒佈，於1991年6月1日生效，並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂)規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)(國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於頒佈當日生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。中華人民共和國國家版權局為全國軟件著作權登記管理主管當局，而中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(國務院於2001年12月20日頒佈，於2002年1月1日生效，並於2011年1月8日、2013年1月30日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》(法釋[2012]20號)(最高人民法院於2012年12月17日頒佈，並於2013年1月1日生效)規定，倘網絡用戶或網絡服務提供者未經授權，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的行為，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

監管概覽

域名

《互聯網絡域名管理辦法》(工信部令第43號)(工信部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月11日生效)，工信部負責中國互聯網絡域名的管理工作。域名遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。辦法規管帶有互聯網國家代碼「.cn」的中文域名登記。

對中國稅務的法律監管

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令第63號，下稱「《企業所得稅法》」)(全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日修訂)及《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號，下稱「《企業所得稅法實施條例》」)(國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業或非居民企業。

根據《企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，向非居民企業(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涉機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%中國預扣稅，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內收入的收益，須按10%中國所得稅稅率繳稅(或較低條約稅率(倘適用))。

根據西藏政府於2014年5月1日頒佈的《西藏自治區人民政府關於印發西藏自治區企業所得稅政策實施辦法的通知》，於西藏註冊的企業的公司稅率為15%。

監管概覽

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》(由國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效)，於香港註冊成立的公司將預扣中國公司25%或以上的權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009]第601號)(國家稅務總局於2009年10月27日頒佈，並於頒佈當日生效)，並無實質業務的「導管」公司或空殼公司不可享有稅收條約優惠，且將按照「實質重於形式」原則進行實益擁有人分析，以釐定是否給予稅收條約優惠。

營業稅

根據《營業稅暫行條例實施細則》(財政部及國家稅務總局頒佈，於1993年12月25日生效，於1997年5月22日、2008年12月15日修訂，並於2011年10月28日進一步修訂)，視乎活動，提供指定服務及轉讓不動產或無形資產所得的收入按稅率3%至20%繳納營業稅。

於2017年11月19日，國務院頒佈《國務院關於廢止〈中華人民共和國營業稅暫行條例〉和修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例〉的決定》，中華人民共和國營業稅自2017年11月19日起廢止。

增值稅

根據《增值稅暫行條例》(國務院令第134號)(國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(財政部於1993年12月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)(統稱為「增值稅法」)。根據增值稅法，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務、有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除增值稅法另行規定外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

監管概覽

此外，根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈，並於2016年5月1日生效)，國家自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

與外匯有關的法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)及國家外匯管理局及其他相關中國政府當局頒佈的各項法規，境內機構或個人的外匯收益可調回中國境內或存放境外且人民幣可兌換為其他貨幣。條件及期限由國家外匯管理局按國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定，如就資本賬戶項目(例如直接股本投資、貸款)而言，兌換人民幣為其他貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外，須經國家外匯管理局或其地方分局事先批准。經常項目交易外匯收益可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構或個人向境外直接投資或從事境外有價證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。上述機構或個人倘根據國家規定須事先經有關主管部門批准或備案的，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查、批准及備案。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀發[1996]210號)(中國人民銀行於1996年6月20日頒佈，並於1996年7月1日生效)，外商投資企業經常項目下外匯收益可在外匯局核定的最高金額以內保留，超出部分須售予外匯指定銀行，或通過外匯調劑中心出售。

監管概覽

根據《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》(匯發[2016]16號)(國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈，並於頒佈當日生效)，資本項目外匯收益(包括但不限於外匯資本金及外債資金)可按意願由外幣兌換為人民幣。境內機構資本項目外匯收益意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶。第16號通知重申外幣資本結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於經營範圍以外的用途，且不得用於證券投資，銀行保本型金融產品除外。境內機構資本項目外匯收益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。