

監管概覽

我們的業務活動主要在中國進行。因此，我們必須遵守一系列中國法律法規以開展經營活動。本節載列適用於我們中國業務的主要法律、法規概要。

有關物業管理服務及其他相關服務的法律法規

(i) 物業管理企業的監管

根據《物業管理條例》（國務院令 第379號）（於2003年6月8日頒佈，自2003年9月1日起生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日、2018年3月19日修訂），物業管理企業監管的守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制須在國務院建設行政主管部門會同其他相關部門的監督下加以完善，以加強行業誠信管理。

根據《物業管理企業資質管理辦法》（住房和城鄉建設部令 第125號）（由住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，於2007年11月26日修訂及於2018年3月8日廢除），曾採納資質管理體制，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》（由國務院於2017年1月12日頒佈，並於頒佈當日生效），取消物業管理企業二級或以下的資質審批。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）（由國務院於2017年9月22日頒佈），取消物業管理企業一級資質的審批。

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）（由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），各地不再受理物業管理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管理企業資質作為承接新物業管理項目的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，建立健全物業管理行業的誠信管理制度，根據信用評級監督物業管理企業。

(ii) 物業管理企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》（主席令 第62號）（由全國人民代表大會（「全國人大」）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，也可以委託物業管理企業或者其他管理人管理。對開發商聘請的物業管理企業或者其他管理人，業主有權依法更換。

監管概覽

物業管理企業或者其他管理人根據業主的委託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。

根據《物業管理條例》，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管理企業。

在業主及／或業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位選聘物業管理企業的，應當與企業簽訂書面的前期物業服務合同。建設單位與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業服務合同約定的內容。一旦業主委員會與物業管理企業所簽訂的物業服務合同生效，前期物業服務合同即告終止。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（建住房[2003]第130號）（由住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈，並自2003年9月1日起生效），於業主或業主大會聘用任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位選聘的物業管理企業進行。住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。

招標人應組建評標委員會，成員為5人以上單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的專家不得少於成員總數的三分之二。

物業管理方面的專家應當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評標委員會。

投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。

(iii) 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]第1864號）（由國家發改委及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），物業管理企業獲准根據相關物業服務合同就房屋及配套的設施設備及相關場地的維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生及秩序，向業主收取物業服務費。

監管概覽

物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當考慮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、直轄市人民政府主管價格管理部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制(由業主向物業管理企業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)或者酬金制(在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔)等形式約定物業服務費用。物業管理企業應當按照政府主管價格管理部門的規定實行明碼標價，在管理區域的顯著位置，將服務內容、服務標準、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]第1428號)(由國家發改委及住房和城鄉建設部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效)，物業管理企業於向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供其他服務)，應實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。倘收費標準有任何改變，物業管理企業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，並標示新標準開始實行的日期。

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]第2755號)(「放開服務價格意見」)(由國家發改委於2014年12月17日頒佈且於頒佈當日生效)，非保障性住房的物業服務價格控制已取消，包括物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。

根據國家發改委及建設部關於印發《物業服務定價成本監審辦法(試行)》的通知(發改價格[2007]第2285號)(由國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合印發並於2007年10月1日生效)，人民政府價格主管部門制定或監管物業服務收費標準並對相關物業服

監管概覽

務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產主管部門的協助下組織實施物業服務定價成本監審工作。物業服務定價成本包括人員費用、物業共用部位、共用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位、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。

(iv) 司法解釋

根據《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]第8號)(由最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效)，建設單位依法與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，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。

此外，業主委員會或業主向法院請求確認物業服務合同的條款無效的，即物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任或排除業主委員會或者業主主要權利的條款，則法院應予支持。

(v) 《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》

於2015年11月19日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(國辦發[2015]第85號)，載列加快發展生活性服務及消費結構升級的總體要求、主要任務及政策措施。主要任務重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域，(其中包括)推動房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修等生活性服務標準化發展。

有關中國勞動保障的法律法規

根據《中華人民共和國勞動法》(主席令第28號)(由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂)，僱主應當建立及完善規章制度，保障僱員權利。

監管概覽

根據《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)(由全國人大常委會於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)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(於2008年9月18日頒佈並生效)，僱主與僱員應以書面勞動合同建立僱傭關係。勞動合同應當列明僱傭條款、職責、薪酬、紀律處分以及終止勞動合同的條件。倘勞動關係已建立而未訂立正式合同，則書面勞動合同應自僱員開始工作之日起一個月內訂立。

根據《勞務派遣暫行規定》(於2014年1月24日頒佈並自2014年3月1日起生效)，僱主只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用勞務派遣勞動用工，且應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的勞務派遣用工數量不得超過其用工總量的10%。

根據《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)(於2010年10月28日頒佈並自2011年7月1日起生效及於2018年12月29日修訂)以及其他相關中國法律法規(如《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》)，僱主應當向社會保險機關登記以及向社會保險計劃作出供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老保險、基本醫療保險及失業保險由僱主及僱員共同作出供款，而工傷保險及生育保險由僱主單獨作出供款，而僱主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。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(於1999年4月3日頒佈並生效，於2002年3月24日及2019年3月24日修訂)，僱主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，到受委託銀行為其僱員辦理住房公積金賬戶設立手續。

僱主應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。僱主應到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。公司違反上述條例的規定，不辦理住房公積金繳存登記或者不為其僱員辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處10,000元以上50,000元以下的罰款。僱主違反該等條例的規定，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。

監管概覽

根據《國稅地稅徵管體制改革方案》（由中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈），自2019年1月1日起，基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。此外，根據《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》（稅總辦發〔2018〕142號）（於2018年9月13日頒佈）及《人力資源和社會保障部關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》（人社廳函〔2019〕142號）（於2018年9月21日頒佈），所有負責徵收社保費的地方當局嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。《國家稅務總局關於實施進一步支援和服務民營經濟發展若干措施的通知》（稅總發〔2018〕174號）（於2018年11月16日頒佈）重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

有關知識產權的法律法規

中國已就知識產權立法，其中包括商標、專利、版權及域名的申請、獲取或授權許可。

根據《中華人民共和國商標法》（全國人大常委會令第10號）（於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年11月1日修訂）及《中華人民共和國商標法實施條例》（國務院令第358號）（由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂），商標註冊人可訂立商標許可合同授權他人使用經註冊商標。許可人須監督被許可人使用許可人註冊商標的貨品質量，而被許可人須保證其使用註冊商標的貨品質量。就註冊商標使用許可而言，許可人須就上述商標使用許可於商標局備案，而商標使用許可未經備案，不得利用商標對抗善意第三方。

根據《中華人民共和國專利法》（主席令第11號）（由全國人大常委會於1984年3月12日頒佈，於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂），國家知識產權局負責管理全國的專利工作。各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責其行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

監管概覽

《中華人民共和國著作權法》(主席令第31號)(由全國人大常委會於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)(由國家版權局於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。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定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《計算機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)(由國務院於2001年12月20日頒佈，於2002年1月1日生效，並於2011年1月8日及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。

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(由工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部負責中國互聯網絡域名的管理工作。「.CN」及「.中國」為中國的國家頂級域名。域名註冊服務遵循「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域名持有者身份有關的真實、準確及完整資料以辦理註冊，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。