

### 對物業管理服務的法律監督

#### 外商投資物業管理企業

根據國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「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日頒佈的《中華人民共和國國家發展和改革委員會、中華人民共和國商務部公告2016年第22號》，外商投資准入特別管理措施範圍按《外商投資產業指導目錄》中規定的有關限制外商投資產業、禁止外商投資產業以及鼓勵外商投資產業的相關法規執行。根據商務部於2016年10月8日頒佈並於2017年7月30日及2018年6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》(「《管理暫行辦法》」)，外商投資企業的設立及變更，不涉及外商投資准入特別管理措施的，應向商務主管部門備案。

《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)》將外國投資者投資產業分為兩類：鼓勵產業及負面清單中載列的產業(包括限制產業及禁止產業)。外商投資可通過設立外商獨資企業在鼓勵產業直接進行。就限制產業中載列的產業而言，可通過設立外商獨資企業進行外商投資，但必須符合若干要求，在某些情況下，須設立合資企業且中方需視特定產業達到不同的最低股權要求。不得在禁止產業進行任何類型的外商投資。不屬於鼓勵、限制或禁止產業的任何產業，為允許產業，除非其他中國法規明確禁止或限制，否則通常可接受外商投資。物業管理業是允許外國投資者投資的產業。

國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》(「負面清單」)，並於2019年7月30日生效，《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》同時廢止。根據負面清單，對於未列入負面清單的領域，按照內外資一致原則實施管理。外國投資者不得投資負面清單中禁止的任何領域，倘其有意投資其他未被禁止的領域，須獲得外國投資准入許可。物業管理業不屬於負面清單範疇。

---

## 監管概覽

---

全國人民代表大會於2019年3月15日頒佈《外商投資法》，該法律將自2020年1月1日起生效並取代規管中國外商投資的現有三部法律，即《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》及《外資企業法》及其實施細則與附屬條例。在《外商投資法》施行前設立的外商投資企業，可於《外商投資法》施行後五年內繼續保留原企業組織形式。《外商投資法》實施細則由國務院另行規定。

根據《外商投資法》，「外國投資者」指外國的自然人、企業或者其他組織，「外商投資企業」指全部或者部分由外國投資者投資，依照中國法律設立的企業，「外商投資」指外國投資者直接或者間接在中國境內進行的投資活動，包括：(i)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內設立外商投資企業；(ii)外國投資者取得中國境內企業的股份、股權、財產份額或者其他類似權益；(iii)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內投資新建項目；及(iv)法律、行政法規或者國務院規定的其他方式的投資。

根據《外商投資法》，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，除非在特殊情況下，否則政府對外商投資一般不實行徵收，而實行徵收的將會給予外國投資者公平、合理的補償。外國投資者不得投資負面清單中的禁止產業，投資負面清單中的限制產業時必須符合特定要求。如進入某一產業需獲得許可，外國投資者必須申請該許可，除法律或法規另有規定外，政府必須按內資企業的申請對待該申請。此外，外國投資者或外商投資企業必須提交信息報告，外商投資應接受國家安全審查。

於2019年12月30日，商務部及國家市場監督管理總局公佈《外商投資信息報告辦法》，自2020年1月1日生效並取代《管理暫行辦法》。自2020年1月1日起，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業根據該辦法向商務主管部門報送投資信息。

### **物業管理企業的資質**

根據國務院於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日修訂的《物業管理條例(2018年修正)》，已就從事物業管理活動的企業實行資質制度。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《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》，已取消省、市級住房城鄉建設主管部門對省、市級物業管理公司二級及以下資質的認定。

根據國務院於2017年9月22日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，已取消對物業管理企業一級資質的核定。

根據住房城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈並於同日生效的《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》，不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換或補證申請，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。

根據國務院於2018年3月19日頒佈的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018)》，《物業管理條例(2018年修正)》進行了修訂，刪去了對物業服務企業的所有資質要求。

### **委任物業管理公司**

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，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(2018年修正)》，經擁有社區建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，社區業主大會可選聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主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，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；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。住宅物業的建設單位，應當通過招投標的方式與物業服務企業訂立前期服務合約。

根據《物業管理條例(2018年修正)》、《物業管理條例》及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，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物業服務企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在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物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正、給予警告並處以人民幣100,000元以下的罰款。

此外，最高人民法院於2009年5月15日公佈及於2009年10月1日實行的《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》中規定了法院在聆訊業主與物業服務公司之間關於具體事宜的爭議時應用的解釋原則。例如，建設單位依據相關法律法規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據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有法律約束力。業主以其並非合約當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。業主委員會或者業主請求確認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、排除業主委員會或者業主權利的條款無效的，人民法院應予支持。

### **物業服務收費**

根據國家發改委與住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合公佈及於2004年1月1日實行的《物業服務收費管理辦法》，允許物業管理企業按照物業服務合同的約定，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服務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服務收費的監督管理工作。

物業服務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。

---

## 監管概覽

---

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。

業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指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的物業服務計費方式。酬金制是指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的物業服務計費方式。

物業管理企業應當按照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，將服務內容、服務標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合公佈及於2004年10月1日實行的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務(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物業服務合同約定以外的服務)，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，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。

根據國家發改委與建設部於2007年9月10日聯合公佈及於2007年10月1日實行的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》，政府價格主管部門制定或者調整物業服務收費標準，物業服務定價成本，是指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、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組成。

根據國家發改委頒佈並於2014年12月17日生效的《國家發展和改革委員會關於放開

部分服務價格意見的通知》，各省、自治區、直轄市價格主管部門應抓緊履行相關程序，放開非保障性住房及住宅小區停車服務的物業管理服務價格。

### 對互聯網信息服務的法律監督

#### 對互聯網信息服務的監督

根據國務院於2000年9月25日公佈及於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，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，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，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的實體，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，應當辦理備案手續。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，不得超出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日內向有關政府部門申請提交該等變更。

根據中華人民共和國國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日公佈及於2016年8月1日實行的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體，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。中華人民共和國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。

#### 對房地產經紀業務的監督

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日公佈、於1995年1月1日實行及於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備下列條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日公佈、於2011年4月1日實行及於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是

指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到相關住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。

### 對旅館經營及餐飲服務的法律監督

#### 對治安管理的監督

根據公安部於1987年11月10日公佈及於2011年11月8日修訂的《旅館業治安管理辦法》，任何人申請開辦旅館，均應經當地公安機關審查批准，且必須取得特種行業許可證。《旅館業治安管理辦法》對經營者委予若干治安義務。例如，旅館必須查驗入住旅客的身份證件並如實登記。旅館發現違法犯罪分子，行跡可疑的人員和被公安機關通緝的罪犯，須向當地公安機關報告。

#### 對公共場所衛生的監督

根據國務院於1987年4月1日頒佈及於2016年2月6日及2019年4月23日修訂的《公共場所衛生管理條例》以及根據衛生部於2011年3月10日頒佈、國家衛生和計劃生育委員會於2016年1月19日及2017年12月26日修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》，旅店開業前必須取得公共場所衛生許可證，未取得公共場所衛生許可證或遵守此類條例所載其他規定的旅店，將根據情節輕重受到以下行政處罰：(i)警告；(ii)人民幣500元以上人民幣30,000元以下罰款；(iii)責令限期整改或(iv)責令停業整頓，直至吊銷公共場所衛生許可證。

根據國務院於2016年2月3日頒佈的《國務院關於整合調整餐飲服務場所的公共場所衛生許可證和食品經營許可證的決定》，取消地方衛生部門對飯館、咖啡館、酒吧、茶座四類公共場所核發的衛生許可證，有關食品安全許可內容整合進國家食品藥品監督管理總局(「國家食藥監局」)核發的食品經營許可證。

#### 對食品衛生的監督

為保障食品安全及維護公眾健康及生命安全，全國人民代表大會常務委員會於2009年2月頒佈、於2015年4月24日及2018年12月29日修訂《中華人民共和國食品安全法》。國務院正式通過於2009年7月20日實施及於2016年2月6日及2019年3月26日修訂的《中華人民共

---

## 監管概覽

---

和國食品安全法實施條例》。2015年8月，國家食藥監局頒佈《食品經營許可管理辦法》，該辦法隨後於2017年11月17日修訂。國家食藥監局正式通過於2015年9月30日實行的《關於啟用〈食品經營許可證〉的公告》。根據上述辦法，在中國境內從事食品銷售及餐飲服務須依法取得食品經營許可證。根據《中華人民共和國食品安全法》，未取得《餐飲服務許可證》(前稱食品衛生許可證)的旅店可能遭到：(i)沒收違法所得、違法生產經營的食品，及沒收用於違法生產經營的工具、設備及原料；及(ii)違法生產經營的食品貨值金額不足人民幣10,000元的，並處人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下罰款；貨值金額人民幣10,000元以上的，並處貨值金額十倍以上二十倍以下罰款。

根據衛生部於2010年3月4日頒佈的《餐飲服務許可管理辦法》以及《餐飲服務食品安全監督管理辦法》，地方各級食品藥品管理部門負責餐飲服務許可管理工作。餐飲服務提供者應當取得《餐飲服務許可證》，並依法承擔餐飲服務安全責任。同一餐飲服務提供者在不同地點或者場所從事餐飲服務活動的，應當分別辦理《餐飲服務許可證》。餐飲服務經營地點改變的，應當重新申請辦理《餐飲服務許可證》。

### 消防監督

根據全國人民代表大會常務委員會於1998年4月29日採納、於2008年10月28日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》(「《消防法》」)，公眾聚集場所在投入使用、營業前，建設單位或者使用單位應當向場所所在地的縣級以上地方人民政府消防救護機構申請消防安全檢查。消防救護機構應當自受理申請之日起十個工作日內，根據消防技術標準和管理規定，對該場所進行消防安全檢查。未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求的，不得投入使用、營業。公眾聚集場所未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求，擅自投入使用、營業的，責令停止施工、停止使用或者停產停業，並處人民幣30,000元以上人民幣300,000元以下罰款。

根據《消防法》，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共用消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

### 旅行社監督

根據2017年3月1日修訂的《旅行社條例》，申請經營國內旅遊業務和入境旅遊業務的

旅行社，應當取得企業法人資格，有不少於人民幣300,000元的註冊資本，並應當向所在地省、自治區、直轄市旅遊行政管理部門或者其委託的設區的市級旅遊行政管理部門提出申請辦理旅行社業務經營許可證。根據《旅行社條例》，旅行社取得經營許可證滿兩年，且未因侵害旅遊者合法權益受到行政機關罰款以上處罰的，可以申請經營出境旅遊業務。

根據《旅行社條例》，外商投資旅行社包括中外合資經營旅行社、中外合作經營旅行社和外資旅行社。設立外商投資旅行社，還應當符合有關外商投資的法律法規。外商投資旅行社不得經營中國內地居民出境旅遊業務(包括香港、澳門及台灣)，但是國務院決定或者我國簽署的自由貿易協定和內地與香港、澳門關於建立更緊密經貿關係的安排另有規定的除外。

### 生活服務監督

根據由全國人民代表大會常務委員會於1993年10月31日頒佈、於2009年8月27日及2013年10月25日修訂並於2014年3月15日生效的《中華人民共和國消費者權益保護法》(「第7號令」)，經營者和消費者有約定的，應當按照約定履行義務，但雙方的約定不得違背法律、法規的規定。經營者應當保證其提供的商品或者服務符合保障人身、財產安全的要求。賓館、商場、餐館、影劇院等經營場所的經營者，應當對消費者盡到安全保障義務。消費者因購買、使用商品或者接受服務受到人身、財產損害的，享有依法獲得賠償的權利。經營者提供的商品或者服務不符合質量要求的，消費者可以依照國家規定、當事人約定退貨，或者要求經營者履行更換、修理等義務。消費者在購買、使用商品時，其合法權益受到損害的，可以向銷售者要求賠償。銷售者賠償後，屬於生產者的責任或者屬於向銷售者提供商品的其他銷售者的責任的，銷售者有權向生產者或者其他銷售者追償。消費者或者其他受害人因商品缺陷造成人身、財產損害的，可以向銷售者要求賠償，也可以向生產者要求賠償。屬於生產者責任的，銷售者賠償後，有權向生產者追償。屬於銷售者責任的，生產者賠償後，有權向銷售者追償。消費者在接受服務時，其合法權益受到損害的，可以向服務者要求賠償。

根據由國家工商總局於2015年1月5日頒佈並於2015年3月15日生效的《侵害消費者權益行為處罰辦法》，工商行政管理部門依照第7號令等法律法規的規定，保護消費者為生活

消費需要購買、使用商品或者接受服務的權益，對經營者侵害消費者權益的行為實施行政處罰。

根據由國家工商總局於2016年10月19日頒佈並生效的《工商總局關於加強互聯網領域消費者權益保護工作的意見》，為進一步加強互聯網領域消費者權益保護工作，國家工商總局決定開展網絡消費維權重點領域監督執法並提供以下意見：(i)堅持一體化監管，依法保護互聯網領域消費者的合法權益；(ii)堅持突出重點，切實強化網絡交易商品質量監管；(iii)堅持問題導向，嚴厲打擊網絡交易中侵害消費者權益的違法行為；(iv)堅持改革創新，健全完善網絡交易在線投訴及售後維權機制；(v)堅持信息公開，推進網絡經營者誠信自律體系建設；(vi)堅持社會共治，構建互聯網領域消費者權益保護的長效機制；及(vii)堅持教育引導，提高網絡消費者自我保護的能力。

### 交易市場監督

根據於2019年2月12日頒佈及生效的《商務部等12部門關於推進商品交易市場發展平台經濟的指導意見》，商務部及相關部門須(其中包括)堅持商品市場服務實體經濟的根本目標，嚴格規範管理，加強風險防控；建立公平競爭的法制化營商環境，構建企業自治、行業自律、社會監督和政府監管相結合的共治體系；嚴守風險防範底線，引導合規有序發展；落實平台經營者在安全生產、質量安全等方面的主體責任；及維護市場秩序和消費者合法權益。

### 對中國勞動保護的法律監督

根據全國人大常委會於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日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者的權利。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於2008年9月18日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。勞

---

## 監管概覽

---

動合同應訂明勞動合同期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合同的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。

根據於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用人單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者，並應嚴格控制勞務派遣用工數量，不得超過其用工總量的10%。

根據於2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及諸如《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》等其他相關中國法律法規，用人單位應向社會保險經辦機構辦理社會保險登記並繳納社會保險計劃供款，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、醫療及失業保險供款由用人單位和僱員共同繳納，工傷保險及生育保險供款則僅由用人單位繳納。倘用人單位未能及時全額支付社會保險費，由社會保險費徵收機構責令用人單位限期繳納或者補足，並自欠繳之日起向用人單位按日加收萬分之五的滯納金；倘未於規定期間內作出支付，相關行政部門將施加介乎欠款金額一倍至三倍金額的罰款。

根據於1999年4月3日頒佈及生效並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《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，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反上述條例的規定，單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工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，處人民幣1萬元以上人民幣5萬元以下的處罰。違反上述條例的規定，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。

### 知識產權相關法規

根據於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4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》及國務院於2002年8月3日頒佈並於2014

年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》，商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。許可人應當監督被許可人使用其註冊商標的商品質量。被許可人應當保證使用該註冊商標的商品質量。許可他人使用其註冊商標的，許可人應當將其商標使用許可報商標局備案。商標使用許可未經備案不得對抗善意第三人。

根據全國人大常委會於1984年3月12日發佈、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日修訂的《中華人民共和國專利法》(主席令第11號)，國務院專利行政部門負責管理全國的專利工作。省、自治區及直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。授予專利權的發明和實用新型，應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為二十年，實用新型專利權和外觀設計專利權的期限為十年。其他人可在取得專利持有人的許可或適當授權後使用專利，否則有關行為將構成專利侵權行為。

全國人大常委會於1990年9月7日發佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品(包括以文字、口述或其他形式創作的文學、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，均享有著作權。著作權持有人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

國家版權局於2002年2月20日發佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。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根據《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於2001年12月20日發佈、於2002年1月1日生效並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據工業和信息化部於2017年8月24日發佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。「.CN」和「.中國」是中國

的國家頂級域名。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請者應向域名註冊機構提供有關域名持有者真實、準確、完整的身份信息等域名註冊信息，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

### 中國稅收法律法規

#### 所得稅

根據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日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(以下簡稱《企業所得稅法》)以及國務院於2007年12月6日發佈並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》(以下簡稱《企業所得稅法實施條例》)，在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投資企業及外資企業的相關所得將按25%的稅率納稅。該等企業分為居民企業或非居民企業。依照外國(地區)法律成立但實際管理機構(是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)在中國境內的企業被視為居民企業。因此，該等企業來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率納稅。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，對於應付予身為非居民企業(在中國未設立任何機構或營業場所或雖在中國設立機構及營業場所，但相關所得稅與其並無實際聯繫)的投資者的股息，應繳納10%的中國預扣稅，非居民企業所在司法管轄區與中國達成可減免相關稅項的任何適用稅收協定則除外。類似地，相關投資者轉讓股份所得的任何收益，如相關收益被視為來自中國境內來源的收入，則應按10%稅率或較低稅收協定稅率(如適用)繳納中國所得稅。

根據國家稅務總局於2006年8月21日發佈並於2006年12月8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》，於香港註冊成立的公司將須在中國公司預扣25%或以上利息，其來自中國註冊成立公司的股息應按5%的較低稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於2018年2月3日發佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，將基於實質重於形式原則分析受益所有人身份，以釐定是否授予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈、於同日生效並於2017年12月1日及2017年12月29日修訂的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得

稅納稅義務的，應按照《企業所得稅法》的規定，重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照《企業所得稅法實施條例》的規定對股權轉讓方按日加收利息。

### 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效以及分別於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈、於同日生效並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(統稱為「《增值稅法》」)，在中華人民共和國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物的納稅人必須繳納增值稅。除《增值稅法》另有規定外，銷售服務、無形資產稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈、於2016年5月1日生效並於2017年7月1日、2018年1月1日及2019年4月1日修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，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。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日生效的《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》，自2010年12月1日起，國務院1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》以及國務院及其他財稅主管部門發佈的其他法規及規章適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據國務院於1985年2月8日頒佈、追溯至1985年1月1日生效並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和

個人，都應當繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈、於1986年7月1日生效並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加，以各單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，教育費附加率為3%，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。

### 有關外匯的法規

根據國務院於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日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，以及國家外匯管理局及中國其他相關政府部門頒佈的各類法規，境內機構、境內個人的外匯收入可以調回境內或者存放境外，且人民幣可兌換為其他貨幣。調回境內或者存放境外的條件、期限等，由國家外匯管理局根據國際收支狀況和外匯管理的需要作出規定，例如資本項目（如直接股本投資、貸款）的人民幣兌換為其他貨幣以及將已兌換的外幣匯付到境外，需經國家外匯管理局或其地方辦事處的事先批准。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構、境內個人向境外直接投資或者從事境外有價證券、衍生產品發行、交易，應當按照國務院外匯管理部門的規定辦理登記。國家規定需要事先經有關主管部門批准或者備案的，應當在外匯登記前提交相關文件供審查並辦理批准或者備案手續。人民幣匯率實行以市場供求為基礎的、有管理的浮動匯率制度。

根據中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》，外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯管理局核定的最高金額以內保留外匯，超出部分應當賣給外匯指定銀行，或者通過外匯調劑中心賣出。

根據於2014年7月4日頒佈並於同日實施的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，境內居民設立或控制在中國作出返程投資的特殊目的公司，須向當地外匯局辦理外匯登記。境內法人或自然人居民未

---

## 監管概覽

---

能按規定進行境外投資外匯登記的，通過返程投資成立的外商投資企業禁止於境外支付利潤、進行結算、轉讓股份、進行減資、提前收回投資以及股東貸款及其他資金的本金和利息(包括將境外已付利潤用於國內再投資、增資等)。

根據於2015年2月13日頒佈並於2019年12月30日修訂的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)，已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行可直接辦理上述登記。外匯局通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《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》，資本項目下的外匯收入結算(包括但不限於外匯資本及外債)可自行酌情將外幣兌換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。第16號通知重申從外幣資本兌換的人民幣不可直接或間接用於超出其業務範圍及投資證券之目的，惟保證中國相關法規的銀行金融產品除外。境內機構資本項目外匯收入的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。

### 有關《併購規定》及境外上市的法規

根據於2006年8月8日頒佈、於2006年9月8日生效及隨後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「《併購規定》」)，外國投資者須就以下事項獲得必要批文：(i)外國投資者購買境內非外商投資企業的股權，由此將其轉變為外商投資企業，或通過增加註冊資本認購境內企業的新股權，由此將其轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立購買和經營境內企業資產或購買境內企業資產並注入該等資產以成立外商投資企業的外商投資企業。根據《併購規定》第11條，境內公司、境內企業或境內自然人通過其設立或控制的境外公司收購與其有關聯關係的境內公司，應獲得商務部的審批。

---

## 監管概覽

---

此外，根據《管理暫行辦法》，由於併購、吸收合併等方式，非外商投資企業轉變為外商投資企業，屬於該辦法規定的備案範圍的，應根據該辦法辦理外商投資企業設立備案手續並提交設立申請。

自2020年1月1日起，《管理暫行辦法》被《外商投資信息報告辦法》取代，據此，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業向商務主管部門報送投資信息。