
監管概覽

我們的業務運營受中國政府廣泛監督及規管。本節載列出適用於我們中國業務的主要法律及法規概要。

與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規

外商投資物業服務企業

商務部及國家市場監督管理總局聯合發佈《外商投資信息報告辦法》，該辦法自2020年1月1日起施行。《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法（2018年修正）》同時廢止。該辦法規定了外商投資企業設立和變更應通過企業登記系統向商務主管部門登記備案的規定程序，並對在線報送的程序和要求進行了詳細規定。

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日發佈，並於2002年4月1日生效），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。

商務部、發改委於2019年6月30日發佈《鼓勵外商投資產業目錄（2019年版）》及《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）》，自2019年7月30日起施行，其中規定物業管理行業是允許外商投資的行業。

於2019年3月15日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」），該法自2020年1月1日起施行。外商投資法將取代《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》及《外資企業法》，成為外商於中國投資的法律基礎。根據外商投資法，中國政府實行准入前國民待遇和外商投資負面清單管理制度，對不屬於負面清單的外商投資實行國民待遇。

監管概覽

物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(於2003年6月8日發佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂)，國務院建設行政主管部門應當會同有關部門建立守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

根據《物業服務企業資質管理辦法》(建設部令第125號)(建設部於2004年3月17日發佈，於2004年5月1日生效，於2007年11月26日修訂，並於2018年3月8日廢止)，實施資質管理制度，物業服務企業資質等級根據具體條件分為一、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》(國務院於2017年1月12日發佈)，取消物業服務企業二級及以下資質認定。根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)(國務院於2017年9月22日發佈)，取消物業服務企業一級資質認定。

根據住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈的《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》(建辦房[2017]75號)，不再受理物業管理企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得將原核定的資質作為物業管理企業承接新物業管理業務的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業管理行業信用體系，根據信用評估監督物業管理企業。縣級以上房地產管理部門對物業管理工作進行指導和監督，建立物業管理行業誠信管理制度，對物業管理企業的監督以信用評估為基礎。《住房和城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》(住建部令第39號)(於2018年3月8日發佈並生效)，廢止了《物業服務企業資質管理辦法》，並取消物業服務企業資質認證。

監管概覽

《國務院關於修改和廢止部份行政法規的決定(2018年)》(國務院令第698號)(於2018年3月19日發佈並生效)，刪去《物業管理條例》中對物業管理企業資質的要求。

成立業主委員會

根據全國人民代表大會(「全國人大」)於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)，業主大會可投票成立業主委員會。業主委員會由業主選舉產生，代表業主在物業管理相關事宜中的權益的利益，業主委員會的決定，對業主具有約束力。

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於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、2016年2月6日及2018年3月19日修訂)，物業管理區域內的業主，應當在區、縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮政府的指導下成立業主大會，並選舉產生業主委員會。地方政府應當對設立業主委員會給予指導和協助。《關於印發〈業主大會和業主委員會指導規則〉的通知》(建房[2009]274號)(住建部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日生效)為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政主管部門提供了實踐指導。

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)(由全國人大於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。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。

監管概覽

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日公布並於2003年9月1日生效，於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂)，經專有部份佔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，社區業主大會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管理服務合同。在業主及業主大會選聘物業服務企業之前，物業開發商與所選聘物業服務企業應當簽訂書面的前期物業管理服務合同。房地產開發商與物業買受人簽訂的銷售合同應當包含前期物業管理服務合同約定的內容。前期物業管理服務合同可以約定合同期限。前期物業管理服務合同期限未滿，業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理服務合同生效的，前期物業管理服務合同自動終止。住宅物業的物業開發商應與物業管理企業通過招投標程序簽訂前期物業管理服務合同。物業開發商未通過招投標的方式選聘物業管理企業或者未經相關政府部門的批准，擅自採用協議方式選聘物業管理企業的，由縣級以上地方人民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10萬元以下的罰款。

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)(由建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效)，在業主或業主大會選聘物業管理企業之前，由建設單位選聘物業管理企業實施前期物業管理服務。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管理企業。招標人應組建評標委委員會，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根據從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽煙取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進

監管概覽

入相關項目的評標委員會。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，可以採用協議方式方式選聘具有相應資質的物業服務企業。

此外，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》（法釋[2009]8號）規定了業主及物業管理公司就特定事宜產生審訊糾紛時法院將應用的原則。例如，開發商依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，以及業主委員會與業主大會依法僱用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。如果業主委員會或業主請求法院確認物業管理服務合同中免除物業管理公司責任或加重業主委員會或業主責任或損害業主委員會或業主權利的條款無效，人民法院應予支持。

物業管理企業的收費

《物業服務收費管理辦法》（發改價格[2003]1864號）由國家發改委及建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效。根據該辦法，物業管理企業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的維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取物業服務收費。

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，區別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。

監管概覽

《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)由國家發改委及建設部於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)，應當按照本規定實行明碼標價，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。

根據由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份服務價格意見的通知》(發改價格[2014]第2755號)，對已具備相關條件的以下7項服務價格，各省、自治區、直轄市價格主管部門應履行相關程序，放開價格。

- (1) 非保障性住房物業管理服務。物業管理費是物業管理服務供應商就以下活動收取的費用：按照物業管理服務合同約定，(i)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，(ii)維護維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序，及(iii)根據業主委託提供物業管理服務合同約定以外的服務。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，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實行政府指導價。
- (2) 住宅小區停車服務。物業管理服務供應商或停車服務公司向住宅小區業主或使用人提供停車場地及設施管理服務所收取的費用。

根據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日生效的《國家發展改革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]2285號)，人民政府價格主管部門應制定或調整物業管理收費標準並對相關物業管理企業實施定價成本監審。物業管理定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業管理服務社會平均成本釐定。物業服務定價成本監審工作由價格主管部門負責

監管概覽

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。物業管理定價成本由人員費用、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、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它費用組成。

有關稅務的法律及法規

企業所得稅（「企業所得稅」）

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（主席令第63號）（由全國人大於2007年3月16日頒佈，其後分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂並於2018年12月29日生效）及《企業所得稅法實施條例》（國務院令第512號）（由國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂），企業分為居民企業和非居民企業。自2008年1月1日起，居民企業（包括境內及外商投資企業）的所得稅率通常為25%。在中國境外成立，而「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，即表示其就繳納企業所得稅而言被視為居民企業。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設機構、場所沒有實際聯繫的非居民企業，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅，稅率減為10%。

關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，如果受益所有人是直接擁有中國公司至少25%資本的公司，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅；如果受益所有人是直接擁有中國公司少於25%資本的公司，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。

監管概覽

根據由中國國家稅務總局發佈並於2009年2月20日生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，居民企業需要享受稅收協定規定的優惠稅率的，必須同時符合以下條件：(i)取得股息的該稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民企業的權益和表決權中，該稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民企業的股權比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合規定的比例。

根據國家稅務總局於2015年11月1日發佈並於2018年6月15日及於2019年10月14日修訂，及於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行申報的，應當自行判斷能否享受協定待遇，如實申報並報送本辦法第七條規定的相關報告表和資料。各級稅務機關應當通過加強對非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定和國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

《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》(「第9號公告」)於2018年2月3日由國家稅務總局發佈，並於2018年4月1日生效，該公告為稅收協定股息、利息、特許權使用費條款中「受益所有人」身份判定提供了方法。根據第9號公告，「受益所有人」一般須從事實質性業務活動及判斷「受益所有人」身份時應根據第9號公告中列明的因素並結合具體的實際情況進行綜合分析。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月5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》(國務院令第134號)及財政部於1993年12月25日發佈並於同日生效及於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》(財政部令第65號)(統稱「增值稅法」)，在中華人民共和國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務(以

監管概覽

下簡稱「勞務」)、銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人。納稅人銷售服務、無形資產，除另有規定外，稅率為6%；納稅人銷售貨物、勞務、有形動產租賃服務或進口貨物，稅率為11%。

此外，根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日發佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，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營改增試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據由財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日發佈，並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。

外匯控制相關法律及法規

《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「**外匯管理條例**」)由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂。根據該條例，人民幣經常項目可自由兌換，如貿易與服務相關外匯交易及紅利派發，但在資本項目不可自由兌換，如境外直接投資、貸款或進行證券投資，除非事先經過國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)或其位於當地的相應機構批准。

根據2015年3月30日發佈並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號文)(「**國家外匯管理局第19號通知**」)，外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。此外，國家外匯管理局19號通知還規定，外商投資企業資本金的使用應在企業經營範圍內遵循真實、自用原則。

監管概覽

根據2016年6月9日發佈並生效的《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》(匯發[2016]16號文)(「**國家外匯管理局第16號通知**」)，境內企業(包括中資企業和外商投資企業，不含金融機構)外債資金均可按照意願結匯方式辦理結匯手續。國家外匯管理局16號通知還提供了實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)的綜合標準，該標準適用於所有境內企業。

2019年10月23日，國家外匯管理局發佈《關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(「**第28號通知**」)。根據該通知，在投資性外商投資企業(包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業和外商投資股權投資企業)可依法依規以資本金開展境內股權投資的基礎上，允許非投資性外商投資企業在不違反負面清單且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以資本金進行境內股權投資。

勞動法律及法規

中國企業主要受下列中國勞動法律及法規規限：《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《住房公積金管理條例》及有關政府部門不時頒佈的其他相關法規、條例及規定。

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並於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》，公司與員工訂立勞動合同，應當遵循公平、協商一致的原則。公司必須建立、健全勞動安全衛生制度，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。公司還必須為勞動者繳納社會保險費。

監管概覽

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2012年12月28日修訂及於2013年7月1日生效的規管勞動合同的主要法規《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係。建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同；不簽訂勞動合同，用人單位可能面臨行政處罰。法律還對試用期和違約金做出了規定，以保護勞動者的權益。

根據《中華人民共和國社會保險法》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險費徵繳暫行條例》及《住房公積金管理條例》的規定，在中國的企業有責任向其僱員提供包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金在內的福利計劃。

根據由全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日生效及於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》(中國主席令第35號)，用人單位必須為其職工向社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記，繳納社會保險費用，職工應當繳納的社會保險費由用人單位代扣代繳。用人單位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，對用人單位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3,000元以下的罰款。用人單位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，按日加收萬分之五的滯納金；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。同時，其已結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的相關規定，並詳細列出用人單位違反相關社會保險法律及法規將承擔的法律義務及責任。

監管概覽

2018年7月20日，中共中央辦公廳和國務院辦公廳發佈了《國稅地稅徵管體制改革方案》（「改革方案」）。根據該改革方案，2019年1月1日起，各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。

根據於2018年9月13日頒佈的《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》，稅務部門應遵循弄清接好歷史欠費賬目，不自行組織開展清欠工作的原則，穩妥處理好歷史欠費問題。根據人力資源及社會保障部於2018年9月21日發佈的《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》，在社保徵收機構改革到位前，現行的社保繳費基數、費率等相關政策，要一律保持不變，嚴禁自行對企業歷史欠費進行集中清繳。2018年11月16日，國家稅務總局發佈《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》，其規定社會保險政策須保持穩定，國家稅務局將配合有關部門努力降低社保費率，確保總體上企業社保繳費負擔有所下降。

根據國務院於1999年4月3日發佈並於同日生效及於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》（國務院令第262號），職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當到住房公積金管理中心辦理公積金繳存登記。違反本條例的規定，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5萬元以下的罰款。違反本條例的規定，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。

監管概覽

有關知識產權的法律及法規

商標

根據於1982年8月23日頒佈，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，並於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)及國務院於2002年8月3日頒佈、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)，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。

域名

根據《互聯網絡域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(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)，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」為中國的國家最高級域名。域名服務遵循「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人有關的真實、準確及完整身份資料，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。