
監管概覽

我們的業務主要在中國進行，因此，我們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。

物業管理服務及其他相關服務的監管

外商投資物業服務企業

根據對外貿易經濟合作部、國家工商總局於2000年7月25日頒佈，於2000年9月1日生效，並於2006年5月26日、2015年10月28日修訂的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》(對外貿易經濟合作部、國家工商行政管理局令[2000]第6號)，外商投資企業境內投資比照執行《指導外商投資方向暫行規定》(於2002年4月1日已被《指導外商投資方向規定》取代)和《外商投資產業指導目錄》的規定。外商投資企業不得在禁止外商投資的領域投資。

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》(國務院令第346號)，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》中限制類和禁止類，以及鼓勵類中有股權要求、高管要求的有關規定執行。根據商務部於2016年10月8日頒佈，於2017年7月30日及2018年6月29日修訂，並於2020年1月1日廢止的《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，不涉及實施准入特別管理措施的，適用於《管理暫行辦法》。設立外商投資企業，屬於《管理暫行辦法》規定的備案範圍的，企業指定的代表在向工商和市場監督管理部門辦理設立登記時，應根據《管理暫行辦法》通過外商投資綜合管理信息系統一併在線報送外商投資企業設立備案信息。

監管概覽

於2019年12月30日，商務部和國家市場監督管理總局頒佈《外商投資信息報告辦法》(商務部、市場監管總局令2019年第2號)，於2020年1月1日生效，並取代《管理暫行辦法》。根據該辦法，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本辦法向商務主管部門報送投資信息。

於2019年3月15日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國外商投資法》，並於2020年1月1日生效，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，規定了外商投資的基本監管框架，並擬對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度。據此，(i)外國的自然人、企業或者其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，(ii)外商投資准入負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的條件，及(iii)外商投資准入負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。《外商投資法》亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制，並擬建立外商投資信息報告制度，外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務部門報送投資信息。

於2019年12月26日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》，於2020年1月1日生效，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》、《中外合資經營企業合營期限暫行規定》、《中華人民共和國外資企業法實施細則》及《中華人民共和國中外合作經營企業法實施細則》。

根據國家發改委和商務部於2020年6月23日頒佈並於2020年7月23日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》，物業管理服務行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

物業管理服務企業的資質

國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並分別於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號)，從事物業管理活動的企業應當採用資質體系。

監管概覽

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於頒佈當日生效的《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》(國發[2017]7號)，取消省、市級住房城鄉建設主管部門對物業服務企業二級及以下資質核定。

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

根據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)，各地不再受理物業服務企業資質核定申請和任何資質變更、更換、補證申請，不得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。

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部份行政法規的決定》(國務院令第六98號)，據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》(2018年修正)已取消物業服務企業的資質核定。

委任物業管理服務企業

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》(中華人民共和國主席令第六2號)，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)，於社區業主大會上，經社區專有部份佔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，即可選聘和解聘物業服務企業。業委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、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

監管概覽

書面的前期服務合同。前期物業服務合同可以約定期限。倘前期物業管理服務的期限未滿，業委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，應當根據《物業管理條例》通過招投標的方式與物業服務企業簽訂前期物業管理服務合同。

根據《物業管理條例》(2018年修正)及建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，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管理企業；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合資格物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理公司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公司的，由縣級或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，並處人民幣100,000元以下的罰款。

評標由招標人依法組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，成員為五人以上單數。專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，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的評標委員會。

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]第8號)規定法院於業主與物業服務企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。例如，建設單位依法與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業委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。倘業委會或業主向法院上訴，請求確認免除物業服務企業責任、加重業委會或業主責任或損害其權利的物業服務合同條款無效，人民法院應予支持。

監管概覽

物業管理服務收費

根據《物業管理條例》(2018年修正)，業主應當根據物業服務合同的約定交納物業服務費用。已竣工但尚未出售或者尚未交給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

根據國家發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，物業管理企業按照物業管理合同的約定，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。

物業服務收費應當參照政府指導價或市場調節價釐定，有關價格根據不同物業的性質和特點而定。具體定價形式由省、自治區、直轄市地方政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。根據《物業服務收費管理辦法》及當地相關法規，凡物業服務收費在政府指導下進行定價，政府價格主管部門會同房地產主管部門應當制定基準價格，變動範圍取決於以下因素，例如：(i)特定物業類型，其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓；(ii)服務範圍，可能指定不同類型的服務，例如公用區域的園藝、維修及保養以及電梯維護，及(iii)物業服務收費的分級標準，並定期頒佈該等價格及變動範圍。不同城市的具體政府指導價主要根據物業類型、地方物業管理市場的現有狀況以及地方政府部門關於物業管理市場的政策而有所不同。近年來，物業管理行業普遍看到中央及地方政府的支持性政策，其旨在刺激該行業的發展，其中包括地方政府針對價格指導的政策放寬。凡物業服務收費由市場定價，業主及物業管理企業應當就物業管理服務合同中的收費達成協議。

業主與物業管理公司可以採取包干制或酬金制等形式約定物業管理服務費用。包干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

監管概覽

企業享有或者承擔的計費方式。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支付給物業管理企業服務費，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。

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收取服務費用，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。

根據國家發改委和建設部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)，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的其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目及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，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據國家發改委和建設部於2007年9月10日頒佈，並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)，政府價格主管部門制定或調整物業管理收費標準，物業管理服務定價成本乃為經政府價格主管部門核定後的社區物業服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本應由人員費用、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他費用組成。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並生效的《關於放開部份服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，對已具備相關條件的以下服務價格，請各省、自治區、直轄市的價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格：

- (1) 非保障性住房物業服務。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護、養護和

監管概覽

管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序等活動向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社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。

- (2) 住宅社區停車場管理服務。物業管理服務提供商或停車場管理服務公司按照停車場管理服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地及停車場管理服務所收取的費用。

停車場管理服務費

根據住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會及公安部於2010年5月19日頒佈並生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)，包含市場准入和退出標準的特許經營管理制度須由以公開、公平及公正方式選取的城市專業停車場管理服務經營單位所實行。

根據國家發展和改革委員會、住房和城鄉建設部及交通運輸部於2015年12月15日頒佈並生效的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)，停車場管理服務收費主要依市場而定，逐步縮小政府於停車場管理服務的定價管理範圍，以鼓勵引導社會資本建設停車場。

根據《關於放開部份服務價格意見的通知》，對住宅社區停車場管理服務的價格控制亦已被取消。

優惠政策

根據於2015年11月19日頒佈並生效的《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]85號)，國務院提出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。主要任務包括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，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，提升養老服務體系水準，鼓勵養老服務與相關產業融合創新發展。

監管概覽

根據國家發改委及其他17個部委於2019年1月23日頒佈並生效的《加大力度推動社會領域公共服務補短板強弱項提質量促進形成強大國內市場的行動方案》(發改社會[2019]0160號)，到2020年，基本公共服務能力全覆蓋、質量全達標、標準全落實、保障應擔盡擔。到2020年，非基本公共服務付費可享有、價格可承受、質量有保障、安全有監管。以居家為基礎、社區為依托、機構為補充、醫養相結合的養老服務體系更加完善，養老床位中護理型床位比例不低於30%。家政培訓標準化程度進一步提升，行業規範化建設進一步鞏固。

根據國務院辦公廳於2019年8月16日頒佈並生效的《關於加快發展流通、促進商業消費的意見》(國辦發[2019]42號)，國務院提出20條有關促進消費支出的意見，包括活躍夜間商業和市場、鼓勵主要商圈和特色商業街與文化、旅遊、休閒等緊密結合，適當延長營業時間，開設深夜營業專區、24小時便利店和「深夜食堂」等特色餐飲街區。

根據中華人民共和國民政部於2019年9月20日頒佈並生效的《關於進一步擴大養老服務供給促進養老服務消費的實施意見》(民發[2019]88號)，到2022年力爭所有街道至少建有一個具備綜合功能的社區養老服務機構，有條件的鄉鎮也要積極建設具備綜合功能的社區養老服務機構，社區日間照料機構覆蓋率達到90%以上。統籌使用各級投入社區的資金，優化財政支持養老服務發展的支出結構，相關資金更多用於支持社區養老服務。到2022年養老機構護理型床位佔比不低於50%。

根據國家發改委及其他22個部委於2020年2月28日頒佈並生效的《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》(發改就業[2020]293號)，23個部委提出19項促進消費的意見，包括持續推動都市圈建設，不斷提升都市圈內公共服務共建共享和基礎設施互聯互通水平，加快推進成熟商圈上檔升級，形成若干區域消費中心。

監管概覽

互聯網信息服務的監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)，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單位，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。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日向相關政府部門申請批准或備案。

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50,000元的，處以人民幣100,000元以上人民幣1,000,000元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的單位，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。

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日頒佈並於2016年8月1日生效的《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、復制、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。

監管概覽

房地產經紀業務的監管

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》(主席令第29號)，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以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的業務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律及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、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會、人力資源和社會保障部令第8號)，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，到住房城鄉建設(房地產)主管部門備案。

勞動及社會保障的監管

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》(主席令第28號)，用人單位應當依法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。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

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日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院於2008年9月18日頒佈，並於頒佈當日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)，通過勞動合同規範用人單位及勞動者雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用

監管概覽

人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。於勞動合同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履行。勞動合同法施行前已建立勞動關係，尚未訂立書面勞動合同的，應當自勞動合同法施行起一個月內訂立。

根據人力資源社會保障部於2020年1月24日頒佈的《人力資源社會保障部辦公廳關於妥善處理新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控期間勞動關係問題的通知》(人社廳明電[2020]5號)，對COVID-19患者、疑似病人、密切接觸者在其隔離治療期間或醫學觀察期間以及因政府實施隔離措施或採取其他緊急措施導致不能提供正常勞動的企業職工，企業應當支付職工在此期間的工作報酬，並不得依據勞動合同法第四十條、四十一條與職工解除勞動合同。在此期間，勞動合同到期的，分別順延至職工醫療期期滿、醫學觀察期期滿、隔離期期滿或者政府採取的緊急措施結束。

根據全國人大常委會於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日進一步修訂的《中華人民共和國社會保險法》，以及國務院於1999年1月22日頒佈，於頒佈同日生效，並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令第259號)、國務院於2003年4月27日頒佈，於2004年1月1日生效，並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》(國務院令第375號)、國務院於1999年1月22日頒佈並生效的《失業保險條例》(國務院令第258號)、勞動部於1994年12月14日頒佈，於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療及失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，由用人單位繳納工傷保險費及生育保險費，職工不繳納工傷保險費及生育保險費。用人單位應根據《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。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，對其主管人員和其他直接責

監管概覽

任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。此外，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。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於頒佈當日生效，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》(國務院令第262號)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬職工個人所有。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住房公積金繳存登記。違反法律及法規的規定，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10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。違反相關條例的規定，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。

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》(人力資源和社會保障部令第22號)，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%。

知識產權的監管

商標

根據常務委員會於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、2013年8月30日及2019年4月24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)和國務院於2002年8月3日頒佈，於2002年9月15日生效，並於2014年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法

監管概覽

實施條例》(國務院令第358號)，商標專用權受法律保護。國家市場監督管理總局商標局主管商標註冊，授予註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。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。許可人應當將商標使用許可合同副本報送商標局備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「在先申請」原則。在同一種商品或服務或者類似商品或服務上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定使用在先的商標，駁回其他人的申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

專利

根據全國人大常委會於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日修訂的《中華人民共和國專利法》(主席令第11號)和國務院於2001年6月15日頒佈，於2001年7月1日生效，並於2002年12月28日、2010年1月9日修訂的《中華人民共和國專利法實施細則》(國務院令第306號)，國家知識產權局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「在先申請」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。

著作權

根據全國人大常委會於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日修訂的《中華人民共和國著作權法》(主席令第31號)和國務院於2002年8月2日頒佈，於2002年9月15日生效，並於2011年1月8日、2013年1月30日修訂的《中華人民共和國著作權法實施條例》(國務院令第359號)，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、署名權及復制權等。

監管概覽

國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於頒佈當日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)規範了軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。中國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》及國務院於1991年6月4日頒佈，於1991年10月1日生效，於2001年12月20日修訂，並於2011年1月8日及2013年1月30日進一步修訂的《計算機軟件保護條例》(國務院令第84號)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據最高人民法院於2012年12月17日頒佈，並於2013年1月1日生效的《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)，網絡用戶或網絡服務提供者未經許可，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。

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應當向域名註冊機構提交真實、準確及完整的域名註冊信息，並簽訂註冊協議。域名註冊完成後，域名註冊申請者即成為其註冊域名的持有者。

稅務的監管

企業所得稅(「企業所得稅」)

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》(主席令第63號)(「《企業所得稅法》」)和國務院於2007年12月6日頒佈，於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(「《企業所得稅法實施條例》」)，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

監管概覽

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和非居民企業。依照外國（地區）法律成立但其實際管理機構（指對企業的生產經營、人員、財務、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，25%的稅率適用於彼等來源於中國境內、境外的所得。

根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈並生效的《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》（國稅函[2009]第81號），稅收協定另一方的稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協定中訂明的稅率徵稅，則應同時符合以下規定方可享有有關稅收協定待遇：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部股權和有表決權股份中，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公司的股權比例，在取得股息前連續十二個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

預扣所得稅

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設機構、場所沒有實際聯繫的）投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收協定，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來源的收益，須按10%的中國所得稅稅率或較低稅收協定稅率（倘適用）繳稅。

根據國家稅務總局於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倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須依法按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於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》（「第9號公告」），將基於實質重於形式原則使用實益所有權分析來釐定是否授予稅收協定優惠。

監管概覽

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2017年10月17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報》(國家稅務總局公告2015年第7號)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安插，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，確認為直接轉讓。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。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2019年第35號)，非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

增值稅(「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)和財政部於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日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(國家稅務總局令第50號)(統稱「增值稅法」)，在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除增值稅法另行訂明外，銷售服務或無形資產的稅率為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11日、2019年3月20日修訂的《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，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

監管概覽

根據商務部及國家稅務總局於2011年11月16日頒佈並生效的《關於印發營業稅改徵增值稅試點方案的通知》(財稅[2011]第110號) 國家自2012年1月1日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯、改革示範作用較強的試點地區，從交通運輸業、部份現代服務業等生產性服務行業開展試點，逐步推廣營業稅課稅項目改徵增值稅。

根據由商務部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈，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》(財政部、稅務總局、海關總署公告2019年第39號)，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，增值稅原適用16%稅率的，稅率調整為13%；增值稅原適用10%稅率的，稅率調整為9%。

根據財政部及國家稅務總局於2019年9月30日頒佈並生效的《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》(財政部、國家稅務總局公告2019年第87號)，2019年10月1日至2021年12月31日，允許提供生活服務取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過15%的納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計15%，抵減應納稅額。

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》(國發[2010]35號)，自2010年12月1日起，1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及自1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門頒佈的相關法規、規章同時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，於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、增值稅及營業稅的單位和個人，均須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%。

監管概覽

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》，教育費附加率應為各單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額的3%，分別與消費稅、增值稅及營業稅同時繳納。

外匯的監管

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》(國務院令第532號)，人民幣在經常項目(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)下可自由兌換，但在資本項目(包括在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資)下不可自由兌換，需要事先取得國家外匯管理局的批准。

國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並於頒佈當日生效的37號文，(a)境內居民以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司(境外特殊目的公司)出資前，應向當地外匯管理局辦理外匯登記手續；及(b)初始登記後，境外特殊目的公司發生境外特殊目的公司的境內居民個人股東、境外特殊目的公司的名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，境內居民應到當地外匯管理局辦理登記手續。根據37號文，未遵守該等登記手續可能會被處罰款。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈，於2015年6月1日生效，並於2019年12月30日部份廢止的《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)，銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

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》(銀發[1996]210號)，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，超出部份應當賣給外匯指定銀行，或者通過外匯調劑中心賣出。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日生效的《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)(「19號文」)，外商投資企業的外匯資本金應遵循外匯資本金意願結匯(「外匯資本金意願結匯」)。外匯資

監管概覽

本金意願結匯是指外商投資企業資本金賬戶中經當地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外商投資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的外匯資本金意願結匯比例暫定為100%，外匯資本金兌換所得人民幣將存放在指定賬戶，倘外商投資企業需要通過該賬戶實施進一步支付，其仍需向銀行提供證明材料並通過審核程序。

此外，19號文規定，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。外商投資企業資本金及其結匯所得人民幣資金不可用於以下用途：

- (1) 直接或間接用於企業經營範圍之外或相關法律法規禁止的支出；
- (2) 直接或間接用於證券投資（除非相關法律法規另有規，則作別論）；
- (3) 直接或間接用於發放人民幣委託貸款（經營範圍許可的除外）、償還企業間借貸（含第三方墊款）以及償還已轉貸予第三方的銀行人民幣貸款；及
- (4) 用於支付購買非自用房地產的相關費用（除非用於外商投資房地產企業，則作別論）。

國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並生效的《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）（「16號文」），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。16號文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。

監管概覽

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(匯發[2019]28號)，允許經營範圍不含投資業務的外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以外匯資本金結匯為人民幣並以該人民幣資金進行境內股權投資。

外國投資者併購的監管

根據商務部於2006年8月8日頒佈，於2006年9月8日生效，並於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》(商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會、國家外匯管理局令[2006]第10號)，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。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。

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《管理暫行辦法》規定的備案範圍的，按照《管理暫行辦法》辦理設立備案手續，填報《設立申報表》。

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。