
監管概覽

我們的業務運營受到中國政府的全面監督及監管。本節載列我們須遵守的重要法律、法規及政策概要。

一、對物業管理服務的法律監管

(一) 外商投資物業管理企業

根據商務部於2016年10月8日頒布並於2017年7月30日及2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(商務部令2018年第6號)(「備案管理辦法」)，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，適用於備案管理辦法。設立外商投資企業，屬於備案管理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，應根據備案管理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。

全國人民代表大會於2019年3月15日通過並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》(中華人民共和國主席令第26號)(「外商投資法」)及國務院於2019年12月26日頒布並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》(中華人民共和國國務院令第723號)，取代了《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》、《中華人民共和國外資企業法》及該等法律相關的實施細則和規定，成為中國外商投資的法律基礎。

外商投資法規定了外商投資的基本監管框架，並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，(1)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，(2)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(3)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。商務部及國家市場監督管理總局於2019年12

監管概覽

月30日發布並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》(中華人民共和國商務部、國家市場監督管理總局令2019年第2號)已取代備案管理辦法，明確建立了外商投資信息報告制度，規定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主管部門報送投資信息。

根據國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及商務部於2020年6月23日頒布並於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)》(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令第32號)和《自由貿易試驗區外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(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令第33號)，物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

(二) 物業服務企業資質

根據國務院於2003年6月8日頒布、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(2016年修訂)》(國務院令第666號)，國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度，從事物業管理活動的企業應當具備獨立的法人資格。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。

根據國務院分別於2017年1月12日頒布並生效的《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)以及於2017年9月22日頒布並生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)，國家已分別取消省、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以及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日頒布並生效的《住房和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

監管概覽

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。

國務院於2018年3月19日頒布《國務院關於修改和廢止部份行政法規的決定》(國務院令第698號)，其中對《物業管理條例(2016年修訂)》相關條款進行了修訂。根據修訂後的《物業管理條例(2018年修訂)》(「物業管理條例」)，國家全面取消物業服務企業的資質核定。

(三) 物業管理公司的委任

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒布並於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)(「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公司或者管理人管理。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。全國人民代表大會於2020年5月28日頒布、已於2021年1月1日生效並同時廢止上述物權法的《中華人民共和國民法典》(中華人民共和國主席令第45號，「民法典」)，亦明確賦予了業主共同決定選聘和解聘物業服務企業或者其他管理人的權利，作出了與物權法同樣的規定。

根據物業管理條例，在社區業主大會上，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、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服務合同。前期物業服務合同可以約定期限。若期限未滿，業主委員會與物業服務企業

監管概覽

簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同終止。物業管理條例亦規定物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給他人。

民法典就業主共同選聘和解聘物業服務企業的表決方式作出了更有利於業主大會形成有效決議的規定，即自2021年1月1日起，選聘和解聘物業服務企業由專有部份面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決即可，並經該等參與表決專有部份面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。民法典明確規定了建設單位依法與物業服務人訂立的前期物業服務合同對業主具有法律約束力，物業服務人公開作出的有利於業主的服務承諾，為物業服務合同的組成部份。物業服務期限屆滿後，業主沒有依法作出續聘或者另聘物業服務人的決定，物業服務人繼續提供物業服務的，原物業服務合同繼續有效，但是服務期限為不定期，當事人可以隨時解除不定期物業服務合同，但是應當提前六十日書面通知對方；物業服務合同終止後，在業主或者業主大會選聘的新物業服務人或者決定自行管理的業主接管之前，原物業服務人應當繼續處理物業服務事項，並可以請求業主支付該期間的物業費。物業服務人不得將其應當提供的全部物業服務轉委託給第三人，或者將全部物業服務支解後分別轉委託給第三人，如將物業服務區域內的部份專項服務事項委託給專業性服務組織或者其他第三人，物業服務人應當就該部份專項服務事項向業主負責。

根據物業管理條例及原建設部於2003年6月26日頒布並於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》(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，招標人應當自確定中標人之日起15日內，向物業項目所在地的縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門備案；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物業管理企業。

監管概覽

根據全國人大常委會於2002年6月29日頒布並於2003年1月1日起實施、於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國政府採購法》(中華人民共和國主席令第14號)，各級國家機關、事業單位和團體組織使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的服務，應根據該法的相關規定進行採購；公開招標作為政府採購的主要採購方式，其具體數額標準，屬於中央預算的政府採購項目，由國務院規定；屬於地方預算的政府採購項目，由省、自治區、直轄市人民政府規定。

(四) 物業管理企業的收費

1. 物業管理費

根據國家發改委和原建設部於2003年11月13日聯合頒布並於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，有關價格根據獲提供物業管理服務的有關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。除實行政府指導價的情形外，物業管理服務收費實行市場調節價，具體的收費標準由物業管理企業及物業建設單位或業主協商確定。

監管概覽

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對進行定價，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：(1)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，(2)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(3)物業服務收費的分級標準，並定期發布該等價格及變動範圍。不同省份及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。如福建省規定，除保障性住房物業服務收費實行政府指導價外，其他物業服務收費實行市場調節價；在江蘇省，普通住宅前期物業公共服務費、汽車停放費實行政府指導價，業主大會成立後，物業服務收費是否實行政府指導價由業主大會決定；非普通住宅和非住宅、滿足部份業主需要或者接受業主委託開展的特約服務等其他物業服務收費，實行市場調節價；上海市於2015年取消政府對住宅物業的指導價以放寬對本地物業管理市場的價格控制，物業服務收費均由市場定價，業主及物業管理企業自行協商於物業管理服務協議中達成一致認可的收費標準。

業主與物業管理公司可以採取包幹制或酬金制等形式約定物業管理服務費用。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。

監管概覽

根據國家發改委和原建設部於2004年7月19日聯合頒布並於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。

根據國家發改委和原建設部於2007年9月10日聯合頒布並於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，物業服務定價成本是指政府價格主管部門核定的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、共享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、共享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日頒布並生效的《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]2755號)，對已具備相關條件的以下服務價格，由各省、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

監管概覽

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)住宅社區停車服務。物業服務企業或停車服務企業按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。

2. 停車場服務費

根據國家發改委、交通運輸部及住房和城鄉建設部於2015年12月15日聯合發布並生效的《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)，國家堅持市場取向，依法放開具備競爭條件的停車設施服務收費，逐步縮小政府於停車服務的定價管理範圍，以鼓勵引導社會資本建設停車設施。除各級人民政府財政性資金、城市建設投資(交通投資)公司投資以外，對其他經濟組織全額投資新建的停車設施，由經營者依據價格法律法規和相關規定，根據市場供求和競爭狀況自主制定收費標準。對具有自然壟斷經營和公益性特徵的停車設施服務收費，需要實行政府定價管理的，要納入地方定價目錄，明確管理權限，規範定價辦法和程序，有效約束政府定價行為。鼓勵各地結合實際情況，推行不同區域、不同位置、不同車型、不同時段停車服務差別收費。

(五) 利用共有部份從事經營

根據物業管理條例，利用物業共用部位、共用設施設備進行經營的，應當在徵得相關業主、業主大會、物業服務企業的同意後，按照規定辦理有關手續。業主所得收益應當主要用於補充專項維修資金，也可以按照業主大會的決定使用。

根據民法典，改變共有部份的用途或利用共有部份從事經營活動的，由業主共同決定，須由專有部份面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決，並經參與表決專有部份面積四分之三以上的業主且參與表決人數四分之三以上的業主同意。利用業主的共有部份產生的收入，在扣除合理成本之後，屬於業主共有。物業服務企業應當定期將業主共有部份的經營與收益情況以合理方式向業主公開並向業主大會、業主委員會報告。

監管概覽

二、對互聯網信息服務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日頒布並生效、於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(中華人民共和國國務院令第588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。

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日發布並於2016年8月1日施行的《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，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、發布、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。

根據工業和信息化部於2013年7月16日發布並於2013年9月1日生效的《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》(工業和信息化部令第24號)和全國人大常委會於2016年11月7日發布並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》(中華人民共和國主席令第53號)，網絡運營者(包括互聯網信息服務提供者)收集、使用個人信息，應當遵循合法、正當、必要的原則，公開收集、使用規則，明示收集、使用信息的目的、方式和範圍，並經被收集者同意。網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和雙方的約定收集、使用個人信息，並應當依照法律、行政法規的規定和與用戶的約定，處理其保存的個人信息。網絡運營者不

監管概覽

得洩露、篡改、毀損其收集的個人信息；未經被收集者同意，不得向他人提供個人信息。網絡運營者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集的個人信息安全，防止信息洩露、毀損、丟失。在發生或者可能發生個人信息洩露、毀損、丟失的情況時，應當立即採取補救措施，按照規定及時告知用戶並向有關主管部門報告。民法典亦明確規定自然人的個人信息受法律保護，任何組織或者個人需要獲取他人個人信息的，應當依法取得並確保信息安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息。

三、對房地產經紀業務的法律監管

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒布、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》(中華人民共和國主席令第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、國家發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒布、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。

監管概覽

四、有關勞動保障的法律監管

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒布、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》(中華人民共和國主席令第24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。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒布並於2008年1月1日生效、於2012年12月28日修訂並於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日頒布生效的《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。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒布，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》(中華人民共和國主席令第25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，對其直接負責的主管人

監管概覽

員和其他直接責任人員處人民幣五百元以上人民幣三千元以下的罰款。用人單位未及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。

根據中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳於2018年7月20日頒布的《國稅地稅徵管體制改革方案》，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。根據國家稅務總局辦公廳於2018年9月13日頒布並生效的《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)及人力資源和社會保障部於2018年9月21日頒布並生效的《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》(人社廳函[2018]246號)，負責徵收社保費的地方當局不得自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。國家稅務總局於2018年11月16日頒布並生效的《關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》(稅總發[2018]174號)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。

國務院辦公廳於2019年4月1日發布《關於印發降低社會保險費率綜合方案的通知》(國辦發[2019]13號)，要求穩步推進社保費徵收體制改革，企業職工基本養老保險和企業職工其他險種繳費，原則上暫按現行徵收體制繼續徵收，穩定繳費方式，並強調妥善處理好企業歷史欠費問題，在徵收體制改革過程中不得自行對企業歷史欠費進行集中清繳，不得採取任何增加小微企業實際繳費負擔的做法，避免造成企業生產經營困難。

北京市人力資源和社會保障局、北京市財政局、國家稅務總局北京市稅務局及北京市醫療保障局於2020年10月30日聯合發布《關於企業社會保險費交由稅務部門徵收的公告》，要求自2020年11月起，企業職工各項社會保險費交由稅務部門統一徵收，

監管概覽

繳費人辦理參保登記後向所屬社會保險經(代)辦機構按照現行方式和渠道辦理社會保險繳費申報，社會保險經(代)辦機構核定應繳納的社會保險費並及時將應繳費額傳遞給稅務部門。稅務部門根據接收的應繳費額徵收各項社會保險費。參保登記、權益記錄、待遇發放等業務仍由社會保險經(代)辦機構負責辦理。於北京市的規定頒布前，已有浙江省、河南省、河北省等若干地方就企業社會保險交由稅務部門徵收事宜出台了有關規定，而上海市、天津市、山東省、江西省、廣東省深圳市等部份省、市的人力資源和社會保障、財政、稅務及醫療保障部門亦於近期陸續就企業社會保險費交由稅務部門徵收事宜聯合發布了相關地方規定。

根據國務院於1999年4月3日頒布並生效、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》(中華人民共和國國務院令第710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。新設立的單位應當自設立之日起30日內向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，並自登記之日起20日內，為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位錄用職工的，應當自錄用之日起30日內向住房公積金管理中心辦理繳存登記，並辦理職工住房公積金賬戶的設立或者轉移手續。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，處一萬元以上五萬元以下的罰款。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

五、有關知識產權的法律法規

(一) 商標法

商標受全國人大常委會於1982年8月23日頒布、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23日分別修訂的《中華人民共和國商標法》(中華人民共和國主席令第29號)以及國務院於2014年4月29日頒布並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(中華人民共和國國務院令第651號)保護。國家知識產權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。

(二) 域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒布並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(中華人民共和國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。

六、有關稅務法律法規

(一) 企業所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒布、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》(中華人民共和國主席令第23號)(「企業所得稅法」)及國務院於2007年12月6日頒布、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》(中華人民共和國國務院令第714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

監管概覽

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%的稅率適用於來源於中國境內、境外的所得。

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%的中國預繳稅款，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，若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(若適用)繳稅。

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒布並於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》，若股息受益人為香港居民企業且前述企業直接持有境內公司至少25%股權時，所分派股息應按5%的稅率進行徵稅。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒布生效並於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告》(國家稅務總局公告2015年第7號)(「7號公告」)，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，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。7號公告亦明確規定了有關間接轉讓中國應稅財產交易的適用範圍，以及判斷合理商業目的的相關因素和條件，納稅申報所需提交的資料程序要求等，主管稅務機關對間接轉讓中國應稅財產交易進行調查及調整的，應按一般反避稅相關規定執行。

監管概覽

(二) 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒布、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》(中華人民共和國國務院令第691號)及財政部於1993年12月25日頒布生效並於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》(中華人民共和國財政部令第65號)(與《中華人民共和國增值稅暫行條例》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，為增值稅的納稅人，應當按照增值稅法繳納增值稅。除增值稅法另行訂明外，增值稅納稅人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日頒布並於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，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

(三) 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒布並於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年發布的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年發布的《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發布的相關法規、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日頒布、可追溯至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》(中華人民共和國國務院令第588

監管概覽

號，「城建稅暫行條例」），凡繳納消費稅、增值稅及營業稅（國務院於2017年11月19日已廢止《中華人民共和國營業稅暫行條例》，下同）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%。

2020年8月11日，全國人大常委會通過《中華人民共和國城市維護建設稅法》（中華人民共和國主席令第51號，「城建稅法」），該法將於2021年9月1日起施行並於同日廢止上述城建稅暫行條例。根據城建稅法的規定，凡在中華人民共和國境內繳納增值稅、消費稅的單位和個人，為城市維護建設稅的納稅人，應當依照該法規定繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅以納稅人依法實際繳納的增值稅、消費稅稅額為計稅依據，稅率及納稅義務發生時間等規定保持與城建稅暫行條例一致。

根據國務院於1986年4月28日頒布、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》（中華人民共和國國務院令第588號），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。

七、有關外匯管理的法規

根據國務院於1996年1月29日頒布、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。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日發布的《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），境內機構資本項目外匯收入實行意願結匯政策，即相關政策已經明確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

監管概覽

上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%，但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。有關資本不得直接或間接用於企業經營範圍以外或法律法規禁止的用途。除法律法規另有規定外，境內企業不得直接或間接將有關資本用於證券投資或銀行保本型產品之外的其他投資理財；有關資本亦不得用於向非關聯企業發放貸款（經營範圍明確許可的除外）或用於建設或購買非自用房地產（房地產企業除外）。

根據國家外匯管理局於2020年4月10日發布的《關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》（匯發[2020]8號），在確保資金使用真實合規並符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。經辦銀行按相關要求進行事後抽查。

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒布並於頒布當日生效的《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》（匯發[2014]37號）（「37號文」），(1)境內居民（「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(2)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日頒布、於2015年6月1日生效並於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）（「13號文」），銀行按照13號文及相關操作指引的規定直接審核辦理相應的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。

監管概覽

八、與併購規定有關的法規

根據包括商務部在內的六部委於2006年8月8日頒布、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》(商務部令[2009]第6號)(「併購規定」)，就(1)外國投資者購買境內非外商投資企業股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或者(2)外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或，外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產的情況下，應依照該併購規定經審批機關批准。特別是在境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，構成關聯併購的情況下應報商務部審批。

根據備案管理辦法，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，凡屬備案管理辦法規定的備案範圍的，按照備案管理辦法辦理設立備案手續，填報《設立申報表》。據此，除涉及實施准入特別管理措施及關聯併購外，已不再需要取得商務主管部門的批准。隨外商投資法的頒布實施，自2020年1月1日起，備案管理辦法亦被《外商投資信息報告辦法》取代，外國投資者直接或者間接在中國境內進行併購規定下的投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業通過企業登記系統以及國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。