



2022 年 11 月
植德不动产与基础设施月报

— 植德律师事务所 —

北京 | 上海 | 深圳 | 珠海 | 海口 | 武汉
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Zhuhai | Haikou | Wuhan
www.meritsandtree.com

2022年11月监管动态

1、中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会：关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知

中国人民银行、银保监会于11月23日发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》。

发文机关：中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会

发布日期：2022年11月23日

关键词：房企信贷展期、房企债券融资、房企信托

主要内容：两部门公布的通知明确，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

要点提示：为保持房地产融资平稳有序，《通知》提出，稳定房地产开发贷款投放，支持个人住房贷款合理需求，稳定建筑企业信贷投放，支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，保持债券融资基本稳定，保持信托等资管产品融资稳定。

在“保交楼”金融服务方面，《通知》提出，支持国家开发银行、中国农业发展银行按照有关政策安排和要求，依法合规、高效有序地向经复核备案的借款主体发放“保交楼”专项借款，封闭运行、专款专用，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。同时，鼓励金融机构提供配套融资支持，推动化解未交楼个人住房贷款风险。

为配合做好受困房地产企业风险处置，《通知》还提出做好房地产项目并购金融支持，鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目。

在依法保障住房金融消费者合法权益方面，《通知》提出，对于因疫情住院治疗或隔离，或因疫情停业失业而失去收入来源的个人，以及因购房合同发生改

变或解除的个人住房贷款，金融机构可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商，进行延期展期等调整。同时，切实保护延期贷款的个人征信权益。

此外，《通知》提到阶段性调整部分金融管理政策，延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排，阶段性优化房地产项目并购融资政策。通知还加大了住房租赁金融支持力度，提出优化住房租赁信贷服务，拓宽住房租赁市场多元化融资渠道。

2、中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅： 关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知

中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅于2022年11月12日发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》。

发文机关：中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅

发布日期：2022年11月12日

关键词：商业银行、保函、预售监管资金

主要内容：为明确商业银行出具保函置换预售监管资金相关要求，支持优质房地产企业合理使用预售监管资金，防范化解房地产企业流动性风险，促进房地产市场平稳健康发展，银保监会等三部门就有关事项发布通知。

要点提示：《通知》指出，监管账户内资金达到住房和城乡建设部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金。商业银行可按市场化、法治化原则，在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策，与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。

《通知》要求，保函仅可用于置换依法合规设立的预售资金监管账户的监管额度内资金。置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度

的 70%。监管额度内资金拨付使用时，保函金额相应下调，确保监管账户内资金始终不低于项目竣工交付所需的资金额度的 70%。如房地产企业未向监管账户内补足差额资金，保函金额不得调整。此外，要求商业银行合理确定保函期限，确保与项目建设周期相匹配。

《通知》规定，监管评级 4 级及以下或资产规模低于 5000 亿元的商业银行不得开展保函置换预售监管资金业务。商业银行不得向作为本银行主要股东、控股股东或关联方的房地产企业出具保函置换预售监管资金。企业集团财务公司等非银行金融机构不得出具保函置换预售监管资金。

《通知》要求，房地产企业要按规定使用保函置换的预售监管资金，优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等，不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。房地产企业要按约定承担监管账户内的资金补足义务，确保项目建设资金充足。

3、住房和城乡建设部：关于发布国家标准《建筑与市政施工现场安全卫生与职业健康通用规范》的公告

住房和城乡建设部于 2022 年 10 月 31 日发布国家标准《建筑与市政施工现场安全卫生与职业健康通用规范》。

发文机关：住房和城乡建设部

发布日期：2022 年 10 月 31 日

实施日期：2023 年 6 月 1 日

关键词：建筑与市政施工、现场安全卫生、职业健康

主要内容：《规范》为国家标准，编号为 GB 55034-2022，为强制性工程建设规范，全部条文必须严格执行，自 2023 年 6 月 1 日起实施，同时废止 118 项工程建设标准相关强制性条文。

要点提示：《规范》分为总则、基本规定、安全管理、环境管理、卫生管理、职业健康管理六大章节，发布的同时废止了《施工企业安全生产管理规范》、《建

筑机械使用安全技术规程》、《施工现场临时用电安全技术规范》等相关强制性规定中的部分条文。

4、自然资源部：关于《不动产登记法》（征求意见稿）公开征求意见的公告

自然资源部于2022年10月30日发布《关于〈不动产登记法〉（征求意见稿）公开征求意见的公告》。

发文机关：自然资源部

发布日期：2022年10月30日

关键词：不动产登记法、征求意见稿

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，健全完善不动产登记制度，根据十三届全国人大常委会立法规划，自然资源部起草了《不动产登记法》（征求意见稿），征求社会各界意见，征求意见期截至2022年11月29日。

要点提示：（一）关于不动产登记的效力。不动产登记是不动产物权变动的法定公示方式。根据《民法典》第二百零八条、第二百零九条的规定，除法律另有规定外，不动产登记以登记生效为原则，以登记对抗为例外。因此，征求意见稿明确规定不动产权利的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生法律效力，未经登记的，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外；土地承包经营权、土地经营权、地役权自合同生效时设立，未经登记的，不得对抗善意第三人。鉴于国家自然资源所有权、集体土地所有权的设立、变更、转让和消灭有其特殊性，征求意见稿仅规定可以根据相关法律依法登记（第七条）。同时，征求意见稿强化了不动产登记簿推定效力和公信力，明确登记簿是不动产权利归属和内容的根据。因信赖不动产登记簿的登记事项而善意取得不动产权利的，不因登记的不动产权利错误影响其取得的不动产权利（第十九条）。

（二）关于不动产登记的要求。征求意见稿明确了不动产登记的权利内容，对登记机构、登记人员、登记材料等作出明确要求。征求意见稿规定：在《不动产登记暂行条例》规定的集体土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、海域使用权、地役权、抵押权等9类权利基础上，将《民法典》规定的国家自

然资源所有权、森林、林木使用权和土地经营权、居住权、探矿权和采矿权、取水权等权利纳入不动产登记范围（第六条）；不动产登记机构应当依法履行合理审慎的审查义务（第十四条）；强化登记人员的执业要求与保障（第十五条），设立不动产登记责任保险和不动产登记赔偿基金（第十七条、第十八条）；对不动产登记的共性材料和差异化材料进行了详细规定（第五章、第六章）。

（三）关于便民利民的举措。坚持在不动产登记工作中充分利用互联网、大数据为人民群众提供服务。为适应“互联网+不动产登记”需要，征求意见稿规定不动产登记机构应当按照国家有关规定，加强部门协作，实行不动产登记、交易和缴税线上线下一窗受理、并行办理，充分运用互联网、大数据等技术手段，优化办理流程，确保登记结果真实准确（第四条）；电子介质与纸质介质的不动产权属证书具有同等法律效力（第二十五条）；申请人或者其代理人可以现场或者通过网络向不动产登记机构提交申请材料，不动产登记机构应当同时提供现场办理和网上办理的条件（第三十条）；法律没有规定的材料不得作为登记申请材料，不动产登记机构不得收取（第三十二条）。

（四）关于登记信息安全保障。坚持总体国家安全观，征求意见稿设立专章对登记信息的安全与利用进行规定，明确在做好不动产登记信息共享和资料查询的同时，注重数据安全和个人信息保护。不动产登记机构要遵守国家网络安全有关法律法规的规定，建立健全全流程不动产登记数据安全管理制度，采取相应的技术措施和其他必要措施，保障登记信息安全（第一百零六条）；共享不动产登记信息的有关单位，应当依照有关法律、行政法规规定的权限、范围、程序进行，严禁整库拷贝（第一百零七条）；对不动产权利人、利害关系人、一般民事主体等查询不动产登记信息的条件和具体内容进行了明确规定（第一百零九条至第一百一十一条）。

5、 财政部：关于进一步推动政府和社会资本合作（PPP）规范发展、阳光运行的通知

财政部于2022年11月11日发布《关于进一步推动政府和社会资本合作（PPP）规范发展、阳光运行的通知》。

发文机关：财政部

发布日期：2022 年 11 月 11 日

关键词：政府和社会资本合作

主要内容：《通知》将“规范发展”和“阳光运行”作为核心思想，从做好项目前期论证、推动项目规范运作等方面细化了 PPP 监管要求，提出了十四条具体措施，为 PPP 高质量发展带来了新的指导方向。

要点提示：《通知》首次提出在 PPP 项目中探索开展绿色治理（ESG）评价，除了考虑 PPP 项目本身的盈利能力之外，强调要将项目所产生的经济效益、社会效益、环境效益整体考量。通过 PPP 模式实现项目全生命周期价值，未来或可将 ESG 理念与 PPP 项目的物有所值评价相互结合。

《通知》要求严守 10% 红线，严禁通过“借用”未受益地区财政承受能力空间等方式，规避财政承受能力 10% 红线约束，严禁脱离项目实际通过“报小建大”等方式调整项目财政支出责任，规避财政承受能力 10% 红线约束。

《通知》提出“规范存量资产转让项目运作”，且明确了“拟采用转让-运营-移交（TOT）等方式盘活存量资产的项目，应具有长期稳定经营性收益”，不得由本级政府实际控制的国有企业作为社会资本方搞‘自我循环’，不得通过将无经营性收益的公益性资产有偿转让或者分年安排财政资金支付资产转让成本等方式虚增财政收入。

《通知》明确严禁在项目合同及相关补充协议中约定由政府方或政府方出资代表向社会资本方回购投资本金、承诺固定回报、保障最低收益、承担社会资本方投资本金损失、承担项目融资偿还责任以及以其他名股实债方式融资等兜底条款。严禁通过签订抽屉协议、阴阳合同等方式规避监管。

《通知》明确对于存在违反地方政府债务管理规定情形、社会资本方不符合资格条件的项目，不得纳入执行库。未纳入执行库的项目，不得安排财政预算。

6、住房和城乡建设部办公厅：关于印发装配式建筑发展可复制推广经验清单（第一批）的通知

住房和城乡建设部办公厅于 2022 年 11 月 23 日发布《关于印发装配式建筑发展可复制推广经验清单（第一批）的通知》

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布日期：2022年11月23日

关键词：装配式建筑、可复制经验做法

主要内容：按照《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）要求，各地大力推动装配式建筑发展，取得了积极成效。住建部总结各地在政策引导、技术支撑、产业发展、能力提升、监督管理、创新发展等方面的经验做法，形成《装配式建筑发展可复制推广经验清单（第一批）》供各地结合实际学习借鉴。

要点提示：《清单》列举了六种工作机制：一、政策引导，具体体现为完善顶层设计和强化政策激励；二、技术支撑，其主要举措包含明确技术路径、推动技术发展和完善标准体系；三、产业发展，具体体现为推动产业发展和提升产业影响力；四、能力提升，即提升专业技能和管理能力；五、监督管理，具体体现为加强各环节质量管控和加大监督考核；六、创新发展，其中包括推动组织管理模式创新、提升数字化水平和构建一体化绿色发展模式。

7、住房和城乡建设部办公厅：关于印发实施城市更新行动可复制经验做法清单（第一批）的通知

住房和城乡建设部办公厅于2022年11月25日发布《关于印发实施城市更新行动可复制经验做法清单（第一批）的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布日期：2022年11月25日

关键词：城市更新、可复制经验做法

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署，各地积极探索城市更新统筹谋划机制、可持续模式和配套支持政策等，取得较好成效，住建部总结城市更新试点城市和各地经验做法，形成《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第一批）》，供各地结合实际学习借鉴。

要点提示：《清单》列举了三类政策机制：一、建立城市更新统筹谋划机制，其中包括加强工作统筹和督查考核、建立城市更新制度机制、将城市体检和城市更新紧密衔接、和建立城市更新规划编制和实施工作体系；二、建立政府引导、市场运作、公众参与的可持续实施模式，其中包括建立存量资源统筹协调机制、通过长效运营收入平衡改造投入、构建多元化资金保障机制、和建立多元主体协同参与机制；三、创新与城市更新相配套的支持政策，具体体现为完善土地政策、及优化审批流程。

《清单》中提到北京市建立“总体规划—专项规划—街区控规—更新项目实施方案”的城市更新工作体系；上海市设立城市更新基金；重庆市探索“政府+企业+居民”共同实施模式等具体做法，供各地结合实际学习借鉴。

8、住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅：关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知

住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅于2022年10月13日发布《关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅

发布日期：2022年10月13日

关键词：保障性租赁住房、年度监测评价工作

主要内容：为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作，住建部办公厅等三部门印发《通知》。

要点提示：年度监测评价要结合工作实际，突出各项支持政策落地见效，切实在解决新市民、青年人住房困难方面取得实实在在进展等。具体内容及评分参考为：（一）确定发展目标，推进计划完成（30分）；（二）建立工作机制，落实支持政策（30分）；（三）严格监督管理（20分）（四）取得工作成效（20

分)。《通知》还明确，扣分项包括：出现《意见》禁止的不得上市销售或变相销售情况的，每例扣 5 分；出现以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策的，每次扣 5 分；发展保障性租赁住房出现负面舆情的，每次扣 5 分。

《通知》明确，2023 年起，每年 1 月 31 日前，各省（自治区、直辖市）住房和城乡建设部门会同相关部门将上年度监测评价工作开展情况和监测评价结果，报经省级人民政府同意后，报住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部。

9、北京市人民代表大会常务委员会：通过《北京市城市更新条例》

北京市第十五届人民代表大会常务委员会于 2022 年 11 月 25 日第四十五次会议通过《北京市城市更新条例》。

发文机关：北京市人民代表大会常务委员会

发布日期：2022 年 11 月 25 日

实施日期：2023 年 3 月 1 日

关键词：城市更新

主要内容：为了落实北京城市总体规划，以新时代首都发展为统领推动城市更新，加强“四个中心”功能建设，提高“四个服务”水平，优化城市功能和空间布局，改善人居环境，加强历史文化保护传承，激发城市活力，促进城市高质量发展，建设国际一流的和谐宜居之都，制定《条例》。

要点提示：根据《条例》要求，涉及公有住房腾退的，产权单位应当妥善安置承租人，可以采取租赁置换、产权置换等房屋置换方式或者货币补偿方式予以安置补偿。

在城市更新过程中，需要对私有房屋进行腾退的，实施主体可以采取产权调换、提供租赁房源或者货币补偿等方式进行协商。城市更新项目范围内物业权利人腾退协议签约比例达到 95% 以上的，实施主体与未签约物业权利人可以向区人民政府申请调解。调解不成且项目实施涉及法律、行政法规规定的公共利益，确需征收房屋的，区人民政府可以依据有关法律法规规定对未签约的房屋实施房屋

征收。

实施首都功能核心区平房院落保护性修缮、恢复性修建的，可以采用申请式退租、换租、房屋置换等方式，完善配套功能，改善居住环境，加强历史文化保护，恢复传统四合院基本格局。实施主体完成直管公房申请式退租和恢复性修建后，可以获得经营房屋的权利。

对于首都功能核心区平房院落腾退空间，在满足居民共生院改造和申请式改善的基础上，允许实施主体依据控制性详细规划，利用腾退空间发展租赁住房、便民服务、商务文化服务等行业。

此外，实施危旧楼房和简易楼改建的，建立物业权利人出资、社会筹资参与、政府支持的资金筹集模式，物业权利人可以提取住房公积金或者利用公积金贷款用于支付改建成本费用。改建项目应当不增加户数，可以利用地上、地下空间，补充部分城市功能，适度改善居住条件，可以在符合规划、满足安全要求的前提下，适当增加建筑规模作为共有产权住房或者保障性租赁住房。

对于位于重点地区和历史文化街区内的危旧楼房和简易楼，鼓励和引导物业权利人通过腾退外迁改善居住条件。

对于实施老旧小区综合整治改造的，应当开展住宅楼房抗震加固和节能综合改造，整治提升小区环境，健全物业管理和物业服务费调整长效机制，改善老旧小区居住品质。经业主依法共同决定，业主共有的设施与公共空间，可以通过改建、扩建用于补充小区便民服务设施等。

10、上海市人民代表大会常务委员会：通过《上海市住房租赁条例》

上海市第十五届人民代表大会常务委员会于2022年11月23日第四十六次会议通过《上海市住房租赁条例》。

发文机关：上海市人民代表大会常务委员会

发布日期：2022年11月23日

实施日期：2023年2月1日

关键词：住房租赁

主要内容：为了规范住房租赁行为，保障住房租赁当事人合法权益，促进住房租赁市场健康发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》和其他有关法律、行政法规的规定，结合上海市实际，制定《条例》。

要点提示：《条例》严格住房出租要求，明确规定禁止群租，明确出租住房应当以原始设计或者经有关部门批准改建的房间为最小出租单位；厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不得单独出租用于居住；禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋用于出租。

《条例》明确出租人、承租人应当遵守的行为规范，要求出租人不得强迫变更、解除住房租赁合同，提前收回租赁住房；承租人应当合理、安全使用房屋及设施、设备，不得擅自改变房屋用途、结构或者实施违法搭建行为等。

《条例》要求加大对个人“二房东”监管力度，规定个人以营利为目的转租房屋达到规定数量，从事住房租赁经营活动的，应当依法办理市场主体登记。《条例》提出租赁平台要规范房源信息发布，要求发布的房源信息真实有效；通过网络信息平台发布房源信息的，要求平台经营者核实发布者提交的材料并建档保存。

《条例》还规定，住房租赁企业承租个人住房从事转租业务的，要求开立资金监管专用账户，一次性收取租金超过三个月以及收取押金超过一个月租金的，超出部分应当存入资金监管专用账户。《条例》也对哄抬价格、不正当竞争、泄露个人信息等行为，明确予以禁止。

11、 深圳市住房和建设局：关于发布《深圳市住房和建设局行政处罚自由裁量权基准（新增类 II）》（2022 年版）的通知

深圳市住房和建设局于 2022 年 11 月 1 日发布《深圳市住房和建设局行政处罚自由裁量权基准（新增类 II）》（2022 年版）。

发文机关：深圳市住房和建设局

发布日期：2022 年 11 月 1 日

关键词：行政处罚、自由裁量权基准

主要内容：在 2022 年 3 月发布的《深圳市住房和建设局行政处罚自由裁量权基准》的基础上，深圳市住建局结合执法工作需要，对 2020 年修订的《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》和 2022 年出台的《深圳经济特区绿色建筑条例》中 15 个与该部门行政处罚相关的具备裁量权空间的条款，制定了行政处罚自由裁量权基准，形成了《深圳市住房和建设局行政处罚自由裁量权基准（新增类 II）》（2022 年版）。

要点提示：《基准》就：1) 工程施工单位擅自倾倒、抛撒或者堆放工程施工过程中产生的建筑垃圾，或者未按照规定对施工过程中产生的固体废物进行利用或者处置的；2) 相关单位未编制绿色专篇，或者设计、施工、监理单位未按照绿色专篇关于绿色建筑等级及相关要求开展设计、施工、监理活动的；3) 建设单位未按照建设工程规划许可证注明的绿色建筑等级及相关要求进行建设的；4) 建设单位在进行建设项目咨询、设计、施工、监理的招标或者委托时，未在招标文件和合同中载明建设项目的绿色建筑等级及相关要求，且逾期未改正的；5) 建设单位要求其委托的单位违反绿色建筑标准进行项目设计、施工、监理的；6) 第三方评估机构伪造或者出具虚假评估报告的；7) 建设单位未按要求进行绿色建筑专项验收的；8) 建设单位在建设工程交付或者移交使用时，未在质量保证书中载明绿色建筑等级及相关指标，明确质量保修范围、期限等质量保修责任和违约责任，或者未在使用说明书中载明绿色建筑相关性能要求、绿色技术措施、设施设备清单和使用说明的；9) 房地产开发企业未在销售现场明示绿色建筑等级及相关性能指标的；10) 房地产开发企业未在房屋销售合同中载明绿色建筑等级及相关性能指标的；11) 建筑物所有权人、使用人、相关专营单位或者受委托的物业服务企业或者专业服务单位未对建筑物节能、节水、计量等设施设备尽到调试、评估、维护和保养责任的；12) 大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金参与投资建设的其他公共建筑未安装用电等能耗分项计量装置和建筑能耗实时监测设备或者相关设备未正常运行的；13) 建设单位未按照有关规定实行房屋拆除、建筑废弃物综合利用及清运一体化管理的；14) 既有大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金参与投资建设的其他公共建筑的建筑物所有权人或者使用人用能指标超过建筑能耗标准约束值，未按照要求开展能源审计并采取降低能耗的措施的；15) 既有大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金

参与投资建设的其他公共建筑的建筑物所有权人或者使用权人连续两年建筑用能指标超过建筑能耗标准约束值百分之五十以上，未按要求实施节能改造的，共计 15 种违法行为所对应的行政处罚自由裁量权基准做出了相应规定。

12、广东省住房和城乡建设厅、广东省自然资源厅、广东省人民防空办公室、广东省档案局：关于房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收的管理办法（试行）

广东省住房和城乡建设厅、广东省住房和城乡建设厅、广东省自然资源厅、广东省人民防空办公室、广东省档案局于 2022 年 10 月 18 日发布《关于房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收的管理办法（试行）》。

发文机关：广东省住房和城乡建设厅、广东省住房和城乡建设厅、广东省自然资源厅、广东省人民防空办公室、广东省档案局

发布日期：2022 年 10 月 18 日

实施日期：2022 年 10 月 22 日

关键词：房屋建筑、市政基础设施、竣工联合验收

主要内容：为贯彻落实《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11 号）和《广东省人民政府关于印发广东省全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（粤府〔2019〕49 号）有关“联合验收”的要求，省政府部门规范性文件《广东省住房和城乡建设厅 广东省自然资源厅 广东省人民防空办公室 广东省档案局关于房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收的管理办法（试行）》延期实施并重新发布，自 2022 年 10 月 22 日起施行。

要点提示：《暂行办法》明确，建设单位在工程建设项目具备所有法定验收条件后，统一申请工程竣工联合验收。综合服务窗口收到建设单位提交的工程竣工联合验收申请并收齐申报材料后，将申请人信息和材料同步送达至各专项验收主管部门。各专项验收主管部门在 3 个工作日内完成材料预审并且告知预审结论，由综合服务窗口统一反馈至建设单位。预审结论包括受理、补正、不予受理。工

程竣工联合验收时限应当自受理之日起 12 个工作日内完成。该时限不包括验收整改时间。工程竣工联合验收意见及结果文书，作为后续办理不动产首次登记或者形成政府固定资产的依据。工程通过竣工联合验收后，方可交付使用；未经联合验收或者联合验收不通过的，不得交付使用。建设单位应当在工程竣工联合验收后 3 个月内向城市建设档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案。

13、广州市住房和城乡建设局：关于印发广州市旧村改造村集体经济组织决策事项表决指引的通知

广州市住房和城乡建设局于 2022 年 11 月 2 日发布《关于印发广州市旧村改造村集体经济组织决策事项表决指引的通知》。

发文机关：广州市住房和城乡建设局

发布日期：2022 年 11 月 2 日

实施日期：2022 年 11 月 2 日

关键词：旧村改造、村集体经济组织、决策事项表决

主要内容：为保障农村集体经济组织及其成员的合法权益，顺利推进旧村改造，依据《广东省农村集体经济组织管理规定》（广东省人民政府令第 189 号）、《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）〉的通知》（粤自然资函〔2021〕935 号）、《广州市人民政府关于加强农村集体经济组织管理的指导意见》（穗府〔2019〕11 号），广州市住建局制定本指引，自印发之日起实施，有效期五年。

要点提示：《指引》明确了旧村改造中对旧村改造意愿、项目实施方案、村集体建设用地转国有建设用地及补偿安置方式等事项表决的范围和通过比例。同时，结合广州市旧村改造的实践，依法增加了授权表决和分组表决等措施，在确保村集体和村民利益的基础上，更加有利于旧村改造的推进。

《指引》要求，村民（含村改居后的居民）住宅等私人物业拆迁补偿安置方案需经被拆迁安置的村（居）民和世居祖屋权属人总人数的 80% 以上表决通过。村集体物业的拆迁补偿安置方案需由村集体经济组织召开成员大会表决通过。

关于旧村改造意愿、项目实施方案、村集体建设用地转国有建设用地及补偿安置方式、村集体物业的拆迁补偿安置方案等事项表决通过比例，《指引》做出如下规定：若村集体经济组织召开成员大会表决，应当有该组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织 2/3 以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的 2/3 以上同意；若取得授权由村集体经济组织召开成员代表会议表决的，应当有该组织 2/3 以上的成员代表参加，所作决定应当经该组织到会成员代表 2/3 以上同意。

关于合作企业招商文件表决通过比例，《指引》做出如下规定：若村集体经济组织召开成员大会表决，应当有该组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织 2/3 以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上同意；若取得授权由村集体经济组织召开成员代表会议表决的，应当有该组织 2/3 以上的成员代表参加，所作决定应当经到会代表 2/3 以上同意。

➤ 2022 年 11 月市场资讯

1、 “第一支箭” ——“金融 16 条”政策发布，各金融机构针对房企的融资动作加速落地

2022 年 11 月 23 日，多家银行为优质房企授信，总额超数千亿元。具体来看，中国交通银行分别给予万科集团和美地置业 1000 亿元和 200 亿元的意向性综合授信额度；中国银行将为万科集团提供不超过 1000 亿元或等值外币的意向性授信额度；中国农业银行与中海发展、华润置地、万科集团、龙湖集团、金地集团五家房企举行银企战略合作协议签约仪式。

值得注意的是，万科除了获得中行、交行合计 2000 亿元授信外，其在 11 月 21 日发布公告称将新增不超过 500 亿元的直接债务融资工具，近日还向交易商协会表达了 280 亿元储架式注册发行意向。

与此同时，11 月 23 日，中债增进公司在民企债券融资支持工具（“第二支箭”）政策框架下，出具了对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发债信用增进函，拟首批分别支持三家企业发行 20 亿元、15 亿元、12 亿元中期票据，后续将根据企业需求提供持续增信发债服务。

上海易居房地产研究院执行院长、易居企业集团 CEO 丁祖昱表示，近期金融监管部门密集性表态以及各利好政策出台，可以看出监管层对此前大部分金融紧缩政策的调整意愿，对稳定房地产市场主体信心和市场预期有着积极的作用。流动性支持政策的核心仍在于“稳地产”。在不断推出的利好政策支持下，房企的融资环境有望得到进一步改善。

(来源：中房网)

2、“第一支箭”“金融 16 条”渐次落实！多家银行均可受理个贷延期，最长 12 个月

近日，多家银行在广州地区推出个人房贷延期还款服务引起广泛关注。据悉，不同银行面向广州用户提供的还款延长期限最长可达 12 个月。

12 月 2 日，券商中国记者咨询多家大行、股份行方面了解到，自 2020 年新冠肺炎疫情以来，各行均有推出包含个人消费贷和按揭贷款在内的个人贷款延期还款服务，近期这项服务主要面向呼和浩特市、新疆地区多个城市、重庆市、河南省等受疫情影响较为严重的省市，其他地区申请延期还款的用户，主要由经办行受理审批、个事个办。

据了解，各行按揭贷款延期还款服务主要面向四类人群：参与疫情防控的各类工作人员、感染新冠肺炎人员、因疫情防控需要隔离观察人员、受防控措施影响收入来源的人员等。

(来源：券商中国)

3、“第二支箭”延期并扩容 支持民营企业债券融资再加力

为落实稳经济一揽子政策措施，坚持“两个毫不动摇”，支持民营企业健康发展，在人民银行的支持和指导下，交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。

“第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持，委托专业机构按照市场化、法治化原则，通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式，支持民

营企业发债融资。预计可支持约 2500 亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容。

2018 年，针对部分民营企业遇到的融资困难问题，经国务院批准，人民银行会同有关部门，从信贷、债券、股权三个融资渠道采取“三支箭”的政策组合，支持民营企业拓展融资。民营企业债券融资支持工具作为“第二支箭”，有力引导市场机构改善对民营企业的风险偏好和融资氛围，有效缓解了民营企业信用收缩问题，促进了民营企业融资恢复，降低了民营企业融资成本。

近期，交易商协会已经组织中债增进公司积极开展了部分民营房地产企业债券融资增信工作，取得了良好成效。后续，相关工作将纳入支持工具统筹推进。未来，随着民营企业发债融资支持范围和规模的扩大，支持工具作用将进一步充分发挥，有利于提振投资者信心，尤其有利于稳定和扩大民营企业的融资。（来源：中国银行间市场交易商协会官网）

4、“第二支箭”扩容首批民营房企落地

2022 年 11 月 23 日，中债增进公司在民企债券融资支持工具政策框架下，出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发债信用增进函，拟首批分别支持三家企业发行 20 亿元、15 亿元、12 亿元中期票据，后续将根据企业需求提供持续增信发债服务。

前期，交易商协会组织中债增进公司，按照市场化、法治化原则开展增信支持民营房企发债工作，完成增信项目十多单，在已出险房企和相对健康房企之间建立风险防火墙，促进改善市场预期，取得积极成效。“第二支箭”延期并扩容政策实施后，中债增进公司增信民营房企发债工作纳入“第二支箭”统筹推进。截至目前，中债增进公司已通过公开业务邮箱收到近百家民营房企增信业务意向，正在按照相关机制积极推进业务开展。

本次对龙湖集团等 3 家民营房企出具信用增进函，是“第二支箭”延期并扩容政策实施后首批信用增进业务，标志着政策框架下增信项目的快速扎实落地。后续，在人民银行指导下，交易商协会将组织中债增进公司继续积极推进“第二支箭”实施，保持房企债券融资稳定，促进房地产市场平稳健康发展。

(来源：中国银行间市场交易商协会官网)

5、“第三支箭”正式落地，证监会出台 5 条措施支持房企股权融资

11 月 28 日，证监会新闻发言人在答记者问时表示，房地产市场平稳健康发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局。证监会坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极发挥资本市场功能，支持实施改善优质房企资产负债表计划，加大权益补充力度，促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展，更好服务稳定宏观经济大盘。证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，并自即日起施行。

一、恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。允许符合条件的房地产企业实施重组上市，重组对象须为房地产行业上市公司。允许房地产行业上市公司发行股份或支付现金购买涉房资产；发行股份购买资产时，可以募集配套资金；募集资金用于存量涉房项目和支付交易对价、补充流动资金、偿还债务等，不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。建筑等与房地产紧密相关行业的上市公司，参照房地产行业上市公司政策执行，支持“同行业、上下游”整合。

二、恢复上市房企和涉房上市公司再融资。允许上市房企非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。允许其他涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业。

三、调整完善房地产企业境外市场上市政策。与境内 A 股政策保持一致，恢复以房地产为主业的 H 股上市公司再融资；恢复主业非房地产业务的其他涉房 H 股上市公司再融资。

四、进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用。会同有关方面加大工作力度，推动保障性租赁住房 REITs 常态化发行，努力打造 REITs 市场的“保租房板块”。鼓励优质房地产企业依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施 REITs，或作为已上市基础设施 REITs 的扩募资产。

五、积极发挥私募股权投资基金作用。开展不动产私募投资基金试点，允许符合条件的私募股权基金管理人设立不动产私募投资基金，引入机构资金，投资存量住宅地产、商业地产、基础设施，促进房地产企业盘活经营性不动产并探索新的发展模式。

（来源：中国证券监督管理委员会官网）

6、“第三支箭”首单落地 武汉老牌房企福星股份拟定增募资

11月29日，上市房企福星股份发布公告称，为积极响应相关政策，满足公司业务发展的需要，进一步优化资本结构，提高盈利能力及综合竞争力，公司拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司房地产项目开发。

这是“第三支箭”政策落地后首单以房地产为主业的上市公司进行定向募资的案例，一时间引发市场关注。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示：“此次福星股份非公开发行股份的操作，体现了‘第三支箭’顺利落地，也说明政策执行比较快。此类融资的效果是立竿见影的，至少门槛低、流程少、政策支持多，是一些房企后续改善资金状况、增强企业抗风险能力的重要举措。”

据悉，福星股份拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司房地产项目开发，且本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的30%，最终发行数量以中国证券监督管理委员会核准的发行数量为准。本次非公开发行股票事项不会导致公司控股股东和实际控制人发生变化。

福星股份也指出，公司正在筹划非公开发行股票事项，由于非公开发行股票方案尚未确定，该事项尚存在不确定性。如后续公司实施非公开发行股票事项，需经公司董事会、股东大会审议批准及中国证券监督管理委员会等主管部门的核准。

福星股份作为主营业务为房地产的上市企业，也成为证监会恢复上市房企和涉房上市公司再融资后“首啖汤”的民营房企。

（来源：新京报）

7、首单房企重组落子陆家嘴“三箭齐发”带来超2万亿资金支援房企

在“第三支箭”落地后第3天，首单房企重大资产重组花落陆家嘴。

12月1日晚，陆家嘴发布公告披露，控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司（下称“陆家嘴集团”）正在筹划涉及公司的重大资产重组事宜，公司拟通过发行股份及支付现金方式，购买陆家嘴集团及其控股子公司持有的位于上海浦东陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的部分优质股权资产，并募集配套资金。

与此同时，据新京报记者统计，自11月29日以来，三天内已经陆续有万科、华夏幸福、世茂股份等9家房企和涉房企宣告拟启动再融资，其中包括出险房企世茂股份和华夏幸福，也不乏龙头房企万科等。

（来源：新京报）

8、住房和城乡建设部：关于公布智能建造试点城市的通知

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，大力发展智能建造，以科技创新推动建筑业转型发展，经城市自愿申报、省级住房和城乡建设主管部门审核推荐和专家评审，住建部决定将北京等24个城市列为智能建造试点城市，试点自公布之日开始，为期3年。

试点城市要严格落实试点实施方案，建立健全统筹协调机制，加大政策支持力度，有序推进各项试点任务，确保试点工作取得实效。要及时总结工作经验，形成可感知、可量化、可评价的试点成果，每季度末向我部报送试点工作进展情况，每年年底前报送试点年度报告。有关省级住房和城乡建设主管部门要加大对试点城市的指导支持力度，宣传推广可复制经验做法，推动解决问题困难。住建部将定期组织对各试点城市的工作实施进度、科技创新成果、经济社会效益等开展评估，对真抓实干、成效显著的试点城市予以通报表扬，对工作进度滞后的试点城市加强调度督导。

根据名单，24个试点城市是北京、天津、保定、河北雄安新区、沈阳、哈尔滨、苏州、南京、温州、嘉兴、台州、合肥、厦门、青岛、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、佛山、重庆、成都、西安、乌鲁木齐。

(来源：住房和城乡建设部官网)

9、深圳商品房预售资金或由银行监管改为政府监管

2022年11月9日，深圳市人大常委会官网发布关于《暂时停止适用〈深圳经济特区房地产转让条例〉有关规定的决定（草案）》（下称《决定》）公开征求意见的公告。

公告称，暂停上述《转让条例》中与“金融机构监管”相关的部分规定，并明确深圳商品房预售资金监管模式正在推进改革，政府将接替商业银行成为监管主体。征求意见截止日期为2022年11月16日。

截至目前，一线城市方面除已经采用行政监管模式的广州外，仅有深圳此次公开正在推进监管模式改革。值得注意的是，虽然监管模式改革尚在推进中，但深圳有部分地区已经开始落地。日前龙岗区某项目就已签订深圳首份商品房预售资金行政监管协议。

(来源：深圳新闻网)

10、深圳市：鼓励上市公司发行 ABS/REITs

11月15日，深圳市工业和信息化局发布《深圳市关于进一步推动企业上市高质量发展的若干措施（征求意见稿）》，意见稿指出：截至目前，在深注册A股上市公司399家，约占A股同期上市公司1/13，低于北京（447家）和上海（409家），2022年上半年整体营业收入29704.1亿元，约为全市GDP的1.97倍。推动企业对接多层次资本市场上市融资，不仅能为企业发展壮大提供资金保障，而且有助于企业规范经营管理机制、完善治理结构、提高运行质量，对我市促进创新型企业发展、战略新兴产业加速集聚，培育产业发展新动能，实现经济高质量发展具有重要意义。

《意见稿》在支持上市公司并购重组融资方面：鼓励上市公司充分利用股票增发、发行债券和资产证券化（ABS）、不动产投资信托基金（REITs）、全球存托凭证（GDR）等资本市场融资工具。

(来源：深圳市中小企业服务局官网)

11、 国家发改委：支持民间投资参与 102 项重大工程等项目建设

国家发展改革委 7 日发布关于进一步完善政策环境加大力度支持民间投资发展的意见。

意见提出，支持民间投资参与 102 项重大工程等项目建设。根据“十四五”规划 102 项重大工程、国家重大战略等明确的重点建设任务，选择具有一定收益水平、条件相对成熟的项目，多种方式吸引民间资本参与。已确定的交通、水利等项目要加快推进，在招投标中对民间投资一视同仁。支持民营企业参与铁路、高速公路、港口码头及相关站场、服务设施建设。鼓励民间投资以城市基础设施等为重点，通过综合开发模式参与重点项目建设，提高数字化、网络化、智能化水平。鼓励民营企业加大太阳能发电、风电、生物质发电、储能等节能降碳领域投资力度。鼓励民间投资的重点工程项目积极采取以工代赈方式扩大就业容量。

(来源：中国新闻网)

12、 四大 AMC 募资 300 亿化解地产风险

市场消息称，中国信达拟设立“信达明远 5 号纾困资产支持专项计划（专项用于保交楼）”，拟发行规模 101.5444 亿元，其中将不低于 70% 的募集资金用于化解各地房地产风险项目，推动问题楼盘复工复产，实现顺利交付，落实国家“保交楼、保民生、保稳定”相关要求。至此，四大 AMC 年内募集 300 亿用于地产纾困。

在该专项计划中，中国信达作为差额补足义务人提供的无条件、不可撤销的差额补足承诺对优先级证券偿付起到主要信用支持作用。存续期内，信达证券作为计划管理人将在年度资产管理报告中就本期募集资金用于房企纾困相关业务的实际情况进行披露。

(来源：不良资产头条)

13、 推动工程建设标准服务数字化转型：住房和城乡建设部标准定额研究所近日与中国建筑出版传媒有限公司共同签署《合作备忘录》

习近平总书记在党的二十大报告中指出，加快发展数字经济，促进数字经济和实体经济深度融合。为贯彻落实党的二十大精神、进一步落实部领导关于加强智库建设和大力发展数字出版、媒体融合的要求，住房和城乡建设部标准定额研究所近日与中国建筑出版传媒有限公司共同签署了《合作备忘录》，双方将在工程建设标准管理信息服务、工程建设标准知识服务、“纸数融合”标准出版体系等方面开展深度合作。

《合作备忘录》的签署，标志着双方将建立更长期、更全面的合作关系，充分发挥双方在标准建设、科学研究、出版服务和标准数字化等领域的优势，聚焦工程建设标准化发展的重点领域，加快工程建设标准数字化发展，建立标准数据要素治理体系，顺应新发展阶段形势变化，贯彻新发展理念，积极探索创新，共建高水平、全过程工程建设标准化服务体系，进一步推动智库建设，提高工程建设标准信息化工作水平和服务能力，助力住房和城乡建设事业高质量发展。

（来源：《中国建设报》）

14、 第13届中国房地产科学发展论坛成功召开

11月10日，由中国房地产业协会主办的“第13届中国房地产科学发展论坛”在北京举行。本届论坛采用了线上线下的方式召开，围绕“新格局新动能”这一主题，就宏观经济形势、房地产平稳健康发展、碳达峰以及企业发展战略等热点问题，展开了深入探讨和交流。中国房地产业协会副会长兼秘书长陈宜明主持本次论坛。

中国房地产业协会会长冯俊在论坛上表示，中国房地产市场经过一段时间的深度调整，在多方面政策的作用下，在经济发展总体向好的大背景下，有望走出低谷，进入市场规模相对小一些、平稳发展的阶段。冯俊认为，房地产市场是以住房为主要产品，而住房的长期需求取决于人口和收入。收入增长是长期的趋势，

随着收入的提高，居民对美好居住生活的需求也在不断增长；人口增长在全国范围里可能会逐渐停滞，但在城镇化进程中，人口向城市流动，尤其向中心城市、都市圈流动，仍会不断提出住房需求。人民群众对美好居住生活的需求是房地产行业发展的基础。当前，房地产市场流动性风险和需求不足的双重压力并没有完全消除，但是有理由相信，明天一定会更美好。

本次论坛还邀请了两位中国工程院院士分别就智能规划、智慧城市与智慧产业的关键技术与发展趋势进行了深入分享。同济大学原副校长吴志强通过智能规划的案例和趋势，说明高质量发展需要科技在推动未来城市建设和房地产发展上发挥重要作用。浙江大学求是特聘教授谭建荣分析了智慧城市与智慧产业的关键技术与发展趋势，特别是要建设智慧城市，需要把人工智能技术与城市建设融合起来，把人工智能技术应用于城市的规划、城市的建设、城市的生活当中。

（来源：中房网）

15、2022年前9月全国新开工改造城镇老旧小区5.16万个 超过年度开工计划任务

住房和城乡建设部日前发布消息称，前9月，全国新开工改造城镇老旧小区5.16万个、848万户，按小区数计开工率为100.9%、按户数计开工率为101.1%，超过年度开工计划任务。

今年《政府工作报告》提出，再开工改造一批城镇老旧小区。经汇总各地统计上报数据，今年全国计划新开工改造城镇老旧小区5.1万个、840万户。1~9月，全国新开工改造城镇老旧小区5.16万个、848万户，按小区数计开工率为100.9%、按户数计开工率为101.1%，超过年度开工计划任务。其中，广东、湖北、广西、福建、山西、内蒙古、重庆、吉林、浙江、河南、安徽、贵州、四川、山东、河北、江苏、江西、青海、新疆19个省区开工小区数、户数均超过或达到计划任务。

（来源：《中国建设报》）

16、“千亿房企”消失一半

“金九银十”失约之后，11月房地产市场延续低迷态势。根据中指研究院发布的数据，2022年1-11月，TOP100房企销总额为67268.1亿元，同比下降42.1%，降幅较上月收窄1.3个百分点，其中TOP100房企单月销售额同比下降34.4%，环比下降4.9%。

房企整体业绩表现不佳，进一步影响了销售目标完成情况。从公布销售目标的15家房地产企业来看，2022年1-11月，目标完成率均值为65.4%，低于去年同期的85.7%，完成全年目标压力较大。

（来源：和讯网）

17、我国首个住房租赁基金设立 将增加市场化长租房和保障性租赁住房供给

11月8日，我国首个住房租赁基金在北京正式设立，将通过盘活市场存量房产，向个人租户提供长租房服务。业内人士认为，这将增加市场化的长租房和保障性租赁住房供给，有利于我国加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

此住房租赁基金由建设银行负责运作，募集资金规模为人民币300亿元。在基金成立后，签署了首批项目收购协议。收购了部分存量办公和商业房产，将改造成出租住房，投入长租房市场。出租对象主要是目前没有购房资格或者买不起房，也没有租赁廉租房资格的新市民群体，房租价格将低于周边平均租价10%左右。

此住房租赁基金还分别与北京市、重庆市、湖北省、成都市、南京市、广州市、佛山市等地市场主体签署合作备忘录，约定合作设立地方子基金，引导更多资金投入住房租赁市场。

业内人士认为，这个住房租赁基金以市场化的方式盘活房企存量资产，改造为租赁住房，有助于增加城市租赁住房供给，缓解新市民、青年人等群体的住房困难问题。也有助于我国加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

(来源：央视网)

18、深圳首批人才住房项目启动配售，共六个项目 4422 套房

11月9日，深圳市住房和建设局发布关于面向人才配售安居君兰湾府等六个项目住房有关事项的通知。经深圳市住房保障署及宝安区住房和建设局、龙岗区住房和建设局、龙华区住房和建设局、光明区住房和建设局批准，安居君兰湾府、安居鸿栖台、安居玥龙苑、安居颢龙苑、星河开市客环球商业中心、华侨城九樾广场共六个项目（以下简称“本批次住房”）将面向符合条件的人才配售。

据悉，这是深圳首批人才住房项目启动配售，本批次配售住房共4422套，其中两房户型1957套，三房户型2465套。配售均价20520~44900元/平方米。

(来源：乐居财经)

19、光大银行与 10 家房地产企业签订战略合作协议

2022年12月1日，光大银行分别与保利发展、大悦城、万科、绿城中国、新城控股、中海发展、碧桂园、中国金茂、金地集团、旭辉控股10家房地产企业举行银企战略合作协议签约仪式，提供意向性融资总额合计2600亿元，深化全方位合作，促进房地产市场平稳健康发展。

根据协议，光大银行将重点围绕房地产开发贷款、按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、预售监管资金保函、内保外贷等业务领域，充分发挥资金、渠道、服务等方面优势，与签约房企集团开展全方位、多层次的合作。银企各方均表示，将以此次签约为契机，进一步扩大合作领域、拓展合作深度，齐心协力携手推动房地产行业加快进入良性循环。

(来源：新华网)

➤ 案例评析

施工合同约定以审计结果作为工程结算依据的，发包人是否有权以此拒付工程款？

在施工合同中，我们经常会看到合同结算条款约定以审计结果作为结算依据，在此情形下，如果工程审计结算尚未开始或审计结果尚未出具时，施工方以此起诉要求业主支付工程价款的，是否会得到人民法院的支持？本期，我们结合相关纠纷案例的情况，就审计结算条款在施工合同中的效力及法院审理的观点进行总结分析。

案例 1：再审申请人深圳市中建南方建设集团有限公司与被申请人石嘴山市人民政府建设工程施工合同纠纷一案【（2019）最高法民申 3810 号】

【裁判结果】再审申请人提出：原判决对实际工程量与标底工程量是否存在差异的事实未依法查明，且未准许申请人对涉案工程实际工程量与投标标底工程量的差额进行司法鉴定的申请。

最高院认为：本案合同中已约定工程结算值以石嘴山市审计局审定值为准，双方当事人即应当遵守合同约定，原判决以石嘴山市审计局的审计结论作为定案依据有事实依据。在已有相应审计结论为依据的情形下，原审法院未准许中建公司提出的司法鉴定申请并不违反法律规定。故中建公司称原判决适用法律错误亦不能成立。

案例 2：上诉人盘锦辽东湾新区管理委员会与被上诉人沈阳北方建设股份有限公司、中国医科大学附属盛京医院辽东湾分院建设工程施工合同纠纷一案【（2018）最高法民终 258 号】

【裁判结果】本案中，《施工合同》第五条约定：“最终结算按照发包人委托的中介机构及上级审计部门实际审核的结果为准”。案涉工程于 2013 年年底至 2014 年年初陆续竣工并交付使用后，双方亦按照上述约定对工程价款进行结算，北方建设公司向辽东湾管委会移交了工程结算报告及相关附随资料，辽东湾管委会审核后相关结算资料移交盘锦市审计局，盘锦市审计局于 2014 年 7 月 18 日委托中成建正咨询公司对案涉工程进行结算审核。但从 2014 年 7 月 18 日起至本案提起诉讼时，审计机构历时两年多仍未出具结算审核结果，辽东湾管委会在本案一审期间提交的相关报告，仍未经上级审计部门审核确认，这导致北方建设公司的

工程款数额迟迟不能得到确认。由于审计部门的审计不是确定工程价款的唯一方式,工程款可以通过司法鉴定的方式予以确定,为解决工程款久拖不决的问题,一审法院根据北方建设公司的申请,委托鉴定机构对案涉工程造价进行司法鉴定,符合本案实际,亦不违反法律规定,并无不当。辽东湾管委会并无充分证据证明一审鉴定意见抬高了工程造价,导致发包人多付工程款。据此,一审法院依据鉴定结论认定工程款,并无不当,辽东湾管委会依据《施工合同》第五条的约定否定鉴定结论作为结算依据,本院不予支持。

案例 3: 再审申请人太原理工大学因与被申请人中化二建集团有限公司建设工程施工合同纠纷一案【(2019)最高法民申 2153 号】

【裁判结果】太原理工大学与中化二建公司于 2012 年 6 月 8 日签订的《建设工程施工合同》专用条款第 26 条约定,太原理工大学应在结算审计完成后付工程款至审定值 95%。这表明双方应以结算审计作为付款依据。2017 年 1 月双方签订的《协议书》中约定,前期由于非归责于双方的客观原因导致结算审计工作仍未完成,太原理工大学应尽快组织审计工作,双方以最终结算审计结果据实结算,如果太原理工大学支付中化二建公司的总额超过结算审计额,中化二建公司应在审计报告作出后三日内予以返还。这也表明应以结算审计结果作为工程款结算依据且当时结算审计并未完成。二审判决未采信两份《审核报告》的效力,但又以已形成两份《审核报告》为由认定结算审计已经完成,该认定依据不足。因太原理工大学与中化二建公司明确约定工程款应当经过结算审计,在未经结算审计的情况下,二审判决判令太原理工大学直接付款,有失妥当。

➤ 植德评论

在我国建筑行业中,如涉及政府投资或以政府投资为主的建设项目,基于相关政府部门的要求以及确保项目结算结果的公允性,合同条款中往往约定“以审计结果作为结算依据”。当然,对于非政府投资项目,发承包双方亦常在合同中约定以业主或者第三方的审计结果作为工程价款结算的依据。

对于审计结算条款在合同中的效力,最高人民法院于 2001 年出具的《关于建设工程承包合同案件中双方当事人已确认的工程决算价款与审计部门审计的工程决算价款不一致时如何适用法律问题的电话答复意见》规定:“审计是国家对建

设单位的一种行政监督，不影响建设单位与承建单位的合同效力。建设工程承包合同案件应以当事人的约定作为法院判决的依据。只有在合同明确约定以审计结论作为结算依据或者合同约定不明确、合同约定无效的情况下，才能将审计结论作为判决的依据”。此外，2015年《全国民事审判工作会议纪要》第四十九条规定：“合同约定以审计机关出具的审计意见作为工程价款结算依据的，应当遵循当事人缔约本意，将合同约定的工程价款结算依据确定为真实有效的审计结论”。

全国人大法工委于2017年在《关于对地方性法规中以审计结果作为政府投资建设项目竣工结算依据有关规定提出的审查建议的复函》中明确：“地方性法规中直接以审计结果作为竣工结算依据和应当在招标文件中载明或者在合同中约定以审计结果作为竣工结算依据的规定，限制了民事权利，超越了地方立法权限，应当予以纠正。”基于该规定，全国人大法工委想表达的意思为，不应以立法的形式限制施工合同结算的方式，强制要求施工项目中以审计结果作为结算依据，若当事人之间通过合同约定的其他方式作为结算依据的，应当予以认可。

综上所述，一方面，如发承包双方在建设工程施工合同中约定以审计结果作为结算依据，是双方当事人就工程价款结算或支付条件作出的约定，对双方均具有法律拘束力，法院应当充分尊重当事人的真实意思表示。结合前述案例中最高院的裁判观点，在审计尚未开始或审计结果尚未出具的情况下，当事人一方以结算结果尚未出具为由拒绝支付工程款原则上能够得到法院支持。另一方面，如果出现审计机构无正当理由未出具审计结果，或者当事人存在故意拖延提交审计、拒绝提交审计资料等不正当地阻止审计条件成就等情形，当事人坚持以审计结果作为竣工结算依据则会违反公平原则和诚实信用原则，法院在此情形下可能并不会支持发包人以审计结果尚未出具而拒付工程价款的主张，而允许承包方通过司法鉴定程序确定工程价款。

植德不动产与基础设施法律工作组

植德不动产与基础设施法律工作组围绕“资金端”、“交易端”以及“退出端”的闭环，提供全周期、立体化的法律服务。植德的不动产与基础设施工作组具有多年的土地、房地产、城市更新、产业园区、海域使用权、建设工程及基础设施领域的法律服务经验，从业务流程上可全面覆盖土地及房地产项目获取、房地产项目开发及销售、工程建设、项目投融资、并购、商业物业运营、物业管理、困境地产与特殊资产处置、房地产税务筹划、不动产资产证券化以及与前述相关的争议解决等全部环节，可为客户提供全流程的综合型法律服务。

编委会成员：鲁宏、张萍、顾春、金哲远、毛翔、孙凌岳、伍怡、肖亮

本期编辑：艾泓骏

本期月报不代表本所正式法律意见，仅为研究、交流之用。非经北京植德律师事务所同意，月报内容不应被用于研究、交流之外的其他目的。

如您对本期月报内容有任何疑问或问题，请直接向 RE@meritsandtree.com 发送邮件，我们将会第一时间与您联系。谢谢！



前行之路 植德守护

www.meritsandtree.com

北京：北京市东城区东直门南大街1号来福士中心办公楼5层、9层 903-904

上海：上海市长宁区长宁路1133号长宁来福士广场T1办公楼18层1801

深圳：深圳市南山区粤海街道科苑南路2666号中国华润大厦9层905-906

珠海：广东省珠海市香洲区吉大情侣中路39号3栋1702室

海口：海南省海口市龙华区国贸大道帝国大厦B座5楼512室

武汉：湖北省武汉市江岸区中山大道1628号企业天地1号40层4504-4506