



2022年6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6月监管动态

1、北京市住房和城乡建设委员会：关于对《北京市城市更新条例》公开征求意见的公告

北京市住房和城乡建设委员会于2022年6月7日发布关于对《北京市城市更新条例》公开征求意见的公告。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2022年6月7日

关键词：城市更新、征求意见

主要内容：为落实北京城市总体规划，做好首都城市更新工作，完善城市功能，改善人居环境，加强历史文化保护传承，转变城市建设方式，推动城市高质量发展，以首善标准建设国际一流的和谐宜居之都，根据有关法律、法规，北京市住房城乡建设委会同相关部门起草了《北京市城市更新条例》，现向社会公开征求意见，公开征求意见时间为：2022年6月7日至2022年7月6日。

要点提示：该征求意见稿结合北京市城市更新经验提炼总结出5大更新类型，具体包括：一是以保障老旧平房院落、危旧楼房、老旧小区等房屋安全，提升居住品质为主的居住类城市更新；二是以推动老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施等存量空间资源提质增效为主的产业类城市更新；三是以更新改造老旧市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，保障安全、补足短板为主的设施类城市更新；四是以提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等环境品质为主的公共空间类城市更新；五是以统筹存量资源配置，优化功能布局，实现片区可持续发展的区域综合性城市更新。该征求意见稿还明确提出了物业权利人的概念，对物业权利人在城市更新活动中的权责进行了规定。

2、广东省人民代表大会常务委员会：《广东省土地管理条例》通过并公布

广东省人民代表大会常务委员会于2022年6月1日通过《广东省土地管理条例》并予以公布。

发文机关：广东省人民代表大会常务委员会

发布时间：2022年6月1日

实施日期：2022年8月10日

关键词：土地管理

主要内容：本条例系根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律、行政法规，结合广东省实际而制定，包括总则、国土空间规划、耕地保护、农用地转用和土地征收、建设用地供应与利用、监督检查、法律责任和附则等八章共五十五条内容。自本条例实施之日起，《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》失效。

要点提示：《条例》规定严格执行国土空间规划，坚持严格的耕地保护制度，完善了农用地转为建设用地及土地征收的程序，并加大了对土地违法行为的处罚监督力度，对解决广东省当前存在的国土空间布局不够优化、耕地保护力度有待加强、违法用地量大面广、被征地农民权益保障不完善等问题具有重要意义。《条例》提出，新供应国有工业用地，地级以上市、县级人民政府可以与工业用地取得方签订项目履约监管协议，明确产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率、退出机制、股权变更约束、生态环境保护要求等内容。地级以上市、县（市）人民政府可以探索采取先租赁后出让的方式供应工业用地，出让年期在法定出让最高年期内合理确定。

3、深圳市发展和改革委员会：关于印发《深圳市政府和社会资本合作实施细则》的通知

深圳市发展和改革委员会于2022年6月2日发布关于印发《深圳市政府和社会资本合作实施细则》的通知。

发文机关：深圳市发展和改革委员会

发布时间：2022年6月2日

生效日期：2022年6月15日

关键词：政府资本、社会资本、PPP

主要内容：《细则》共计含七章四十九条内容。第一章“总则”界定了 PPP 项目概念，适用范围，项目类型和实施、运作方式；第二章“项目决策和论证”明确了 PPP 项目发起、审议入库、可行性论证和审查、实施方案编制、“一案两评”审查、合同起草及审核等程序；第三章“社会资本方选择”明确了 PPP 项目采购平台选择、采购文件编制要求、合同公示及签署要求；第四章“项目执行”明确了 PPP 项目公司组建、项目融资、项目建设工作开展、绩效监控和评价、合同变更及提前终止等规定；第五章“项目移交”规定了 PPP 项目移交准备、资产和手续交接、项目后评价、资料存档等内容；第六章“支持和保障”规定了 PPP 项目的前期经费、退出机制、专业机构作用、信息公开、争议解决和法律责任等方面的配套措施；第七章附则则明确了区级项目管理、细则的解释主体和施行时间。

要点提示：2018 年 5 月，深圳市出台了《深圳市政府和社会资本合作（PPP）实施细节（试行）》，本次公布的《细则》是在前述试行细则的基础上研究最新政策法规和总结深圳市近年来 PPP 实践经验的基础上修订而成。在社会资本方的选择方面，《细则》规定，拟由社会资本方自行承担工程项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购的，必须按照《招标投标法》的规定，通过招标方式选择社会资本方。在 PPP 项目支持保障方面，《细则》注重发挥专业机构作用，明确规定了推动 PPP 项目与资本市场深度融合，依托各类产权、股权交易市场，通过资产证券化、股权转让等方式，拓宽 PPP 项目投资退出渠道等内容，要求积极探索通过“PPP+REITs”方式盘活存量资产，对于权属清晰、运营稳健、现金流稳定、风险可控的 PPP 项目，鼓励开展基础设施 REITs。

4、 财政部、住房和城乡建设部：关于完善建设工程价款结算有关办法的通知

财政部、住房和城乡建设部于 2022 年 6 月 14 日发布《关于完善建设工程价款结算有关办法的通知》。

发文机关：财政部、住房和城乡建设部

发布时间：2022年6月14日

施行日期：2022年8月1日

关键词：建设工程、价款结算

主要内容：为进一步完善建设工程价款结算有关办法，维护建设市场秩序，减轻建筑企业负担，保障农民工权益，根据《基本建设财务规则》（财政部令第81号）《建设工程价款结算暂行办法》（财建〔2004〕369号）等有关规定，就提高进度款支付比例及推行过程结算等发布通知。

要点提示：《通知》主要提出两项具体要求，包括：一、提高建设工程进度款支付比例。政府机关、事业单位、国有企业建设工程进度款支付应不低于已完成工程价款的80%；同时，在确保不超出工程总概（预）算以及工程决（结）算工作顺利开展的的前提下，除按合同约定保留不超过工程价款总额3%的质量保证金外，进度款支付比例可由发承包双方根据项目实际情况自行确定。在结算过程中，若发生进度款支付超出实际已完成工程价款的情况，承包单位应按规定在结算后30日内向发包单位返还多收到的工程进度款。二、当年开工、当年不能竣工的新开工项目可以推行过程结算。发承包双方通过合同约定，将施工过程按时间或进度节点划分施工周期，对周期内已完成且无争议的工程量（含变更、签证、索赔等）进行价款计算、确认和支付，支付金额不得超出已完工部分对应的批复（预）算。经双方确认的过程结算文件作为竣工结算文件的组成部分，竣工后原则上不再重复审核。

5、住房和城乡建设部等八部门：关于推动阶段性减免市场主体房屋租金工作的通知

住房和城乡建设部等八部门于2022年6月21日发布《关于进一步落实市属行政事业单位国有房产租金减免工作的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、中国人民银行、国务院国有资产监督管理委员会、国家税务总局、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理委员会

发布时间：2022 年 6 月 21 日

关键词：市场主体、房屋租金、减免政策

主要内容：为贯彻落实《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12 号）要求，推动阶段性减免市场主体房屋租金工作，帮助服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力，住房和城乡建设部等 8 部门联合就有关事项发布通知。

要点提示：《通知》要求，要高度重视租金减免工作，加快落实租金减免政策措施。《通知》提出，被列为疫情中高风险地区所在的县级行政区域内的服务业小微企业和个体工商户承租国有房屋的，2022 年减免 6 个月租金，其他地区减免 3 个月租金。对出租人减免租金的，税务部门根据地方政府有关规定减免当年房产税、城镇土地使用税；鼓励国有银行对减免租金的出租人视需要给予优惠利率质押贷款等支持。非国有房屋出租人对服务业小微企业和个体工商户减免租金的，除同等享受上述政策优惠外，鼓励各地给予更大力度的政策优惠。

6、广州市财政局：关于进一步落实市属行政事业单位国有房产租金减免工作的通知

广州市财政局于 2022 年 6 月 17 日发布《关于进一步落实市属行政事业单位国有房产租金减免工作的通知》。

发文机关：广州市财政局

发布时间：2022 年 6 月 17 日

关键词：国有房产、租金、行政事业单位

主要内容：根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市进一步支持中小企业和个体工商户纾困发展十条措施的通知》（穗府办函〔2022〕45 号）有关精神，广州市财政局就进一步做好市属行政事业单位国有房产租金减免工作发布通知。

要点提示：《通知》提出，对承租市内市属行政事业单位权属的国有房屋（住

宅用途除外)，在合同有效期内最终承租方为制造业的小微企业，2022年减免3个月租金，2022年被列为疫情中高风险地区所在市辖区行政区域的，再减免3个月租金，全年合计最高减免6个月租金。

7、北京市人民代表大会常务委员会：《北京市住房租赁条例》予以公布

北京市人民代表大会常务委员会于2022年5月25日公布《北京市住房租赁条例》

发文机关：北京市人民代表大会常务委员会

发布时间：2022年5月25日

施行日期：2022年9月1日

关键词：住房租赁

主要内容：《条例》包括总则、出租与承租、租赁经营与服务、培育发展与监督管理、法律责任、附则等六章共七十九条内容，其中租赁经营与服务章节分别对住房租赁经营、房地产经纪服务、互联网信息服务等方面进行了细化规定。

要点提示：《条例》规定，住房租赁企业向承租人收取的押金一般不得超过一个月租金，并按照规定通过第三方专用账户托管；住房租赁企业向承租人单次收取租金的数额一般不得超过三个月租金，超收的租金应当纳入监管。《条例》指出，市住房和城乡建设部门应当加强住房租赁价格监测，建立健全相关预警机制。住房租金明显上涨或者有可能明显上涨时，市人民政府可以采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施，稳定租金水平，并依法报国务院备案；市人民政府采取价格干预措施的，出租人应当执行；拒不执行的，由市场监督管理部门依法处理。

8、北京市市场监督管理局：《北京市商业办公房屋租赁合同》示范文本正式发布

北京市市场监督管理局于2022年6月14日正式发布《北京市商业办公房屋租赁合同》

发文机关：北京市市场监督管理局

发布时间：2022年6月14日

关键词：商业办公房屋、租赁合同

主要内容：为进一步优化营商环境，减少商办用房租赁交易纠纷，维护租赁当事人合法权益，北京市市场监管局联合北京市住房和城乡建设委员会研究起草了《北京市商业办公房屋租赁合同》示范文本，在面向社会公开征求意见后正式发布。

要点提示：此次发布的示范文本精准适用于商业和办公用途的房屋租赁。该示范文本在一般租赁关系的基础上，增加的内容主要包括：一是租金和免租期；二是约定使用费用；三是配合市场主体登记；四是配套交接验收手续。

9、国家能源局：关于印发《防止电力建设工程施工安全事故三十项重点要求》的通知

国家能源局于2022年6月18日发布《关于印发〈防止电力建设工程施工安全事故三十项重点要求〉的通知》。

发文机关：国家能源局

发布时间：2022年6月18日

关键词：电力工程、施工安全

主要内容：为切实做好电力建设工程施工安全监管，有效防范电力建设工程施工安全事故，国家能源局组织电力行业有关单位、协会及专家，根据近十五年来电力建设施工领域各类事故的案例分析以及经验教训，结合已颁布的标准规范，提炼出在电力建设施工中需要重点关注的一些措施和要求，形成了《防止电力建设工程施工安全事故三十项重点要求》（参照行业习惯称谓，简称《施工反措》）。

要点提示：《施工反措》首先对建设单位、施工单位和施工人员提出了总体要求，进而对防止高处坠落事故、坍塌事故、起重伤害事故、触电事故、物体打击事故等 29 种事故的措施及要求作出了细化规定，具有较强的针对性、可操作性，有助于提高电力建设工程安全管理水平，规范从业人员作业行为，以达到防范化解风险、及时消除安全隐患、有效遏制施工安全事故的目的。

10、住房和城乡建设部：就《城市儿童友好空间建设导则（试行）》（征求意见稿）公开征求意见的通知

住房和城乡建设部办公厅于 2022 年 6 月 1 日发布就《城市儿童友好空间建设导则（试行）》（征求意见稿）公开征求意见的通知。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2022 年 6 月 1 日

关键词：城市更新、儿童友好空间

主要内容：《城市儿童友好空间建设导则（试行）》（征求意见稿）包括总则、建设要点、公共服务设施适儿化改造、道路空间适儿化改造、公园绿地适儿化改造、校外活动场所建设、游憩设施建设、实施保障、附录等九大部分，适用于城市、区（县）、街镇及社区等层级的儿童友好空间的规划、设计建设及各类空间的适儿化改造。导则征求意见截止时间为 2022 年 6 月 14 日。

要点提示：该导则从城市、街区、社区等三个不同层级出发，对儿童友好空间的建设要求作出了细化规定，覆盖了公共服务设施、开敞空间、道路交通改造与建设的要点，兼顾了不同年龄儿童及特殊儿童的需求。在实施保障方面，导则要求以儿童友好城市建设相关政策为指导，结合实施城市更新行动，开展全域或局部地区（城区、街区、社区）儿童友好空间建设现状评估，组织编制儿童友好空间建设方案或计划，明确建设目标、建设内容、行动策略等，建立儿童友好空间建设项目库，有序开展建设；并鼓励有条件的地方先行探索，开展儿童友好空间建设试点工作。还需要注意的是，待该导则正式公布实施后，城市儿童友好空间建设除应符合该导则外，还应符合国家现行有关标准规范的规定。

11、北京市住房和城乡建设委员会：关于对北京市地方标准《民用建筑工程竣工验收模型细度标准》公开征求意见的通知

北京市住房和城乡建设委员会于2022年6月22日发布关于对北京市地方标准《民用建筑工程竣工验收模型细度标准》公开征求意见的通知。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2022年6月22日

关键词：民用建筑、竣工验收

主要内容：根据北京市地方标准制修订项目计划，由北京市住房和城乡建设委员会组织制定的北京市地方标准《民用建筑工程竣工验收模型细度标准》（征求意见稿）已完成，根据《北京市地方标准管理办法》的要求，现在网上公开征求意见，意见反馈截止日期为2022年7月22日。

要点提示：该标准适用于北京市行政区域内民用建筑工程新建、改建、扩建项目竣工验收模型的创建和应用，可解决民用建筑各参建方对竣工验收模型与数据界面模糊的困惑。标准规定了单位工程、分部工程、子分部工程竣工验收模型的细度要求，对竣工模型中模型元素的几何信息和非几何信息进行规定，同时规定了模型与施工质量验收资料、管理规程资料的数据集成，填补了竣工验收阶段模型创建无据可依的空白。

➤ 2022年6月市场资讯

1、国务院常务会议部署增加8000亿元信贷额度支持基础设施建设

国务院总理李克强于6月1日主持召开国务院常务会议，部署加快稳经济一揽子政策措施落地生效，让市场主体和人民群众应知尽知、应享尽享；安排进一步加大困难群众救助帮扶力度，兜牢基本民生底线。会议指出，按照中央经济工作会议和《政府工作报告》总体思路、政策取向推出稳经济一揽子政策措施，主要是对政策实施提速增效。这既是及时加大力度稳住经济大盘的重要举措，又坚

持围绕市场主体实施宏观政策，实行精准调控，提高效率，不透支未来。落实党中央、国务院部署，各部门迅速行动，6方面33条政策措施实施细则制定出台取得积极进展。

下一步，一要对政策再作全面筛查、细化实化，让市场主体和人民群众应知尽知、应享尽享。新增1400多亿元留抵退税，要在7月份基本退到位。对金融支持基础设施建设，要调增政策性银行8000亿元信贷额度，并建立重点项目清单对接机制。对符合条件的失业农民工，无论是否参加失业保险，都要发放临时补助或救助，并明确发放主体。对汽车央企发放的900亿元商用车贷款延期还本付息，要引导企业通过网上公告、手机短信等告知办理方式。其他各项政策都要细化到可操作、能落地。密切跟踪政策实施情况，该完善的及时完善。

二要坚持用改革举措、市场化办法解难题，深化“放管服”改革。大力推进政策“非申即享”、网上办。对打通物流大通道和微循环、推进复工达产，要找准堵点、完善举措，强化重点企业“点对点”帮扶。对投资项目，各地各相关部门都要建立台账，通过优化审批、加强用地等保障推动尽快开工。确保夏收农机免费顺畅通行。落实支持平台企业合法合规境内外上市、放宽汽车限购等举措。

三要强化政策落实督促。国务院派到12个省的督查组要在实地督查基础上尽快形成报告，对政策落实中的突出问题予以通报。对各地二季度地区生产总值、城镇调查失业率、扣除留抵退税因素后的财政收入、物价等主要指标，由统计会同财政、人力资源社会保障、税务等部门依法依规实事求是分省公布。

（来源：中国政府网）

2、财政部发布关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知

财政部5月30日发布《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》，于2022年7月1日起执行。《通知》提出要提高政府采购工程面向中小企业预留份额：400万元以下的工程采购项目适宜由中小企业提供的，采购人应当专门面向中小企业采购。超过400万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的，在坚持公开公正、公平竞争原则和统一质量标准的前提下，2022年下半年面向中小企业的预留份额由30%以上阶段性提高至40%以上。发展改革委会同相关工

程招标投标行政监督部门完善工程招标投标领域落实政府采购支持中小企业政策相关措施。省级财政部门要积极协调发展改革、工业和信息化、住房和城乡建设、交通、水利、商务、铁路、民航等部门调整完善工程招标投标领域有关标准文本、评标制度等规定和做法，并于2022年6月30日前将落实情况汇总报财政部。

（来源：财政部官网）

3、上海市重磅推出 50 项举措加快经济恢复

5月29日，上海市人民政府发布《上海市加快经济恢复和重振行动方案》，共提出50项举措，自2022年6月1日起施行，有效期至2022年底。《方案》明确，因受疫情影响，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的纳税人，可申请减免2022年第二、三季度自用房产、土地的房产税、城镇土地使用税，对从事国家限制或不鼓励发展的产业不予减免税。对房屋土地被政府应急征用的企业，可按规定减免相应的房产税和城镇土地使用税。

在扩投资方面，《方案》提出要加强城市更新规划编制、政策支持和要素保障，年内完成中心城区成片旧区改造，全面提速零星旧区改造，年内新启动8个以上城中村改造项目。全力推动在建项目复工复产和新项目开工建设，支持扩大企业债券申报和发行规模，将新型基础设施等纳入地方政府专项债券支持范围，进一步发挥基础设施REITs作用，充分引导和激发社会投资。

（来源：上海市人民政府官网）

4、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市建筑业稳增长奖励措施》的通知

为支持企业做大做强，培育龙头骨干企业，发展建筑业总部经济，实现市域建筑业稳增长和高质量发展目标，深圳市住建局6月9日发布了《深圳市建筑业稳增长奖励措施》，将于6月19日正式实施。《措施》适用范围为深圳市行政区域

内建筑业企业，对符合条件的企业按年度总产值增量的0.5%给予奖励，单个企业奖励最高不超过1000万元。

根据《措施》，申报建筑业稳增长奖励应当同时符合以下条件：依法注册的具有独立法人资格，实行独立核算且纳入本市建筑业统计的建筑业企业；奖励年度总产值30亿元以上，且增速不低于16%（产值含30亿元，增速含16%，以市统计部门的企业年度总产值统计数据为准）；奖励年度在本市未因发生较大及以上安全生产事故、串通投标、以他人名义投标、转包、违法分包、拖欠工人工资等行为受到行政处罚；奖励年度未因违反国家、省、市联合惩戒政策被依法依规列为失信联合惩戒对象。

（来源：深圳市住房和建设局官网）

5、沪深两市发布基础设施 REITs 扩募指引

5月31日，上交所发布《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》，深交所正式发布《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》，支持上市REITs通过扩募等方式收购资产。《指引》对新购入项目的条件、实施程序安排、信息披露、停复牌要求及扩募发售等关键事项均进行了规定。同时，扩募用于重大改造等非收购基础设施项目的，也参照适用该指引。指引共7章58条，主要内容包括明确新购入基础设施项目的条件、明确购入基础设施项目的程序安排、明确信息管理及停复牌要求、明确扩募购入资产的发售和定价方式。

在条件方面，要求基础设施REITs上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满12个月，且持有的基础设施项目运营情况良好。新购入基础设施项目的资金来源可以是留存资金、对外借款或者扩募等一种或多种方式。在实施程序方面，基金管理人按照“决议购入项目-履行证监会变更注册程序-取得证监会批文-召开

持有人大会（如需）”的程序实施。在信息披露管理和停复牌方面，要求交易参与各方对交易价格等敏感信息负有保密义务，严禁交易各方或信息知情人利用敏感信息进行内幕交易。停牌时间原则上不超过5个交易日，特殊情况，不得超过25个交易日。在发售和定价安排方面，主要是三种发售方式，即向原持有人配售、公开扩募及定向扩募。其中，公开扩募发售价格应不低于发售阶段公告招募说明书前20个交易日或者前1个交易日的基础设施基金二级市场均价。定向扩募发售价格应不低于定价基准日前20个交易日基础设施基金交易均价的90%。

此外，沪深交易所明确，为促进基础设施REITs发展，暂免收取基础设施REITs扩募业务的上市初费、交易经手费等，相关费用恢复收取时间将另行通知。

（来源：中证报）

6、深圳市规划和自然资源局关于印发深圳市 2022 年度建设用地供应计划的通知

5月31日，深圳市规划和自然资源局发布了《深圳市2022年度建设用地供应计划》。根据计划，2022年度全市（含深汕特别合作区）计划供应建设用地1200公顷，其中新供应建设用地986公顷，更新整备供应建设用地214公顷（含旧住宅区改造供应居住用地19公顷）。

本年度计划供应居住用地365公顷，其中商品住房用地215公顷（新供应116公顷，更新整备供应99公顷），公共住房用地150公顷（新供应110公顷，更新整备供应40公顷）。同时，土地供应向租赁住房倾斜，单列租赁住房用地计划，计划供应租赁住房用地37公顷，占居住用地的10.1%；本年度计划供应产业用地253公顷，其中新供应198公顷，更新整备供应55公顷；本年度计划供应民生设施用地548公顷，均为新供应；本年度计划供应商服用地34公顷，其中新供应14公顷，更新整备供应20公顷。

2022-2024年度居住用地供应将实现3年滚动计划，全市计划供应居住用地1103公顷，年平均计划供应居住用地367.7公顷。具体如下：2023年度计划供应居住用地368公顷，其中租赁住房用地37.5公顷，占居住用地的10.2%；2024年度计划供应居住用地370公顷，其中租赁住房用地38公顷，占居住用地的10.3%。

（来源：深圳市规划和自然资源局官网）

7、北京市就“十四五”时期建筑发展规划征求意见

6月14日，北京市住建委发布了《北京市“十四五”时期建筑业发展规划（征求意见稿）》，公开征求意见至2022年6月20日。

《征求意见稿》分析了“十四五”时期北京市建筑业发展面临形势，提出了规划的指导思想、基本原则，并从建设要素、建设过程、建设对象、建设目标、有效市场、有为政府等方面提出在“十四五”时期发展的八项主要任务。《征求意见稿》尊重市场价值，鼓励新兴前沿技术运用到建筑业全流程，并强调放宽市场准入门槛，倡导精细到个人的行业信用体系建设，明确了旧城改造的目标等等。

（来源：北京市住房和城乡建设委员会官网）

8、北京高院联合行业协会发布第二批《委托鉴定评估规范指南》

6月21日上午，北京高院会同北京市建设工程招标投标和造价管理协会、北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会、北京资产评估协会，联合召开第二批《委托鉴定评估规范指南》新闻发布会。此次发布的第二批《指南》包括工程造价鉴定、土地房地产评估和资产评估三大类36项鉴定评估事项，明确各鉴定事项的具体含义、鉴定程序、技术标准、技术材料及要求、注意事项等内容，并对相关专业术语进行具体解释。

（来源：北京法院网）

9、长三角一体化示范区试点提取住房公积金支付异地房屋租赁费

6月8日，长三角一体化示范区执委会联合上海、苏州、嘉兴三地住房公积金管理委员会联合印发《关于长三角生态绿色一体化发展示范区试点异地租赁提取住房公积金的通知》(示范区执委会发〔2022〕12号)，创新试点在长三角生态绿色一体化发展示范区内，支持职工提取住房公积金支付异地房屋租赁费用。

《通知》明确，试点区域为上海市青浦区、江苏省苏州市吴江区、浙江省嘉兴市嘉善县。职工及配偶（以下统称“申请人”）符合以下条件的，可以申请提取申请人住房公积金账户内的存储金额，用于支付异地房屋租赁费用：申请人符合住房公积金缴存城市租赁提取条件；申请人任意一方在一体化示范区内缴存住房公积金；申请人在房屋租赁城市无自有住房，且在一体化示范区内跨区域租赁住房。一体化示范区异地租赁提取方式和额度参照缴存城市提取方式和额度执行。

（来源：嘉兴市住房公积金管理服务中心官网）

10、中国金茂拟私有化中国宏泰，最高现金代价 25.65 亿港元

6月10日，中国金茂与中国宏泰联合宣布，中国金茂拟以协议安排方式私有化中国宏泰，并撤销中国宏泰上市地位。根据公告，中国金茂的私有化计划包括注销于公告日期已发行中国宏泰股份总数约60.20%的股份，其中，非控股股东计划股份【即计划股东（不包括中国宏泰控股股东）持有的所有中国宏泰股份】占约26.02%；控股股东计划股份【即中国宏泰控股股东持有的所有中国宏泰股份（不包括存续股份）】占约34.18%。

对于非控股股东，中国金茂在公告中以“极具吸引力”表述此次私有化的溢价。“鉴于宏观不利因素及当前充满挑战的金融市场状况，这对计划股东而言为一个具吸引力的机会，可以极具吸引力的溢价变现等于中国宏泰股份的投资。”

中国金茂在公告中称。为印证此次溢价的“吸引力”，中国金茂在公告中披露了中国宏泰于截至最后交易日（包括该日）止6个月期间、12个月期间及24个月期间的日平均成交量，分别为每日36万股、242万股及154万股，分别仅占于公告日期已发行中国宏泰股份总数约0.02%、0.15%及0.09%。“中国宏泰股份的低交易流通量可能令计划股东难以在不对中国宏泰股份价格造成不利影响的情况下进行大量场内出售。”中国金茂在公告中表示，因此，计划为股东提供即时变现其投资以换取现金的机会，并将接纳计划的所得款项重新调配至其他投资机会。

根据公告，若私有化计划生效及实施，所有非控股股东计划股份将予以注销，注销价为每股现金2.4港元。这一注销价较中国宏泰股份于截至最后交易日（包括该日）止30及90个交易日的平均收市价每股约1.83港元及1.69港元分别大幅溢价约31.39%及42.07%，以及较截至最后交易日止六个月期间的最高收市价每股中国宏泰股份1.94港元溢价23.71%，较中国宏泰停牌前报价1.84港元亦有30.43%的溢价。

（来源：港交所官网、新浪财经）

11、中国铁建底价 26.6 亿元转让恒大深圳子公司 49%股权

6月6日，中国铁建投资集团有限公司在北京产权交易所挂牌出售恒大置业（深圳）有限公司49%股权。该标的转让底价为26.6亿元，信息披露截止日期为7月4日。根据公告，意向受让方须在受让资格确认后3个工作日内支付7.9亿元的交易保证金至北京产权交易所指定账户。

恒大置业（深圳）有限公司注册成立于2015年7月6日，注册资本47.21亿元，一般经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房地产经纪；自有房屋租赁；室内装饰工程；空调制冷设备上门安装；园艺工程施工。公司目前由恒大地产集团（深圳）有限公司持股51%，中国铁建投资集团持股49%。该公司2021年财报数据显示，全年营业收入202.45万元，营业利润亏损2.47亿元，

净利润亏损2.47亿元，资产总计79.06亿元，负债总计34.64亿元，所有者权益44.42亿元。截至2022年2月28日，公司营业收入10.68万元，营业利润5.77万元，净利润5.77万元，资产总计80.17亿元，负债总计33.25亿元。

（来源：北京产权交易所官网）

12、绿地香港：已如期兑付境外 1.5 亿美元债

6月7日，绿地集团境外上市房地产平台绿地香港控股有限公司（绿地香港，00337.HK）公告，称已如期完成境外1.5亿美元债的兑付。该笔债券于2021年6月7日上市，本金金额为1.5亿美元，发行价为本金的99.884%，利率为9.625%。此前的5月27日，绿地香港已购回本金总额1850万美元的债券，相当于债券初始本金额约12%。此次，购回债券的未偿还本金额为1.315亿美元，相当于债券初始本金额约88%。

绿地香港董事局主席兼行政总裁陈军表示，境外美元债券已经悉数兑付完毕，绿地香港将通过深化与供方资源战略合作，确保项目正常推进，2022年全年预计交付面积将达500万平方米。今年前4个月，绿地香港合约销售约为43.85亿元（人民币，下同），已售合约总建筑面积则约为49.1505万平方米，同比分别下降56.1%、33%。2021年，该公司总收益约为339.27亿元，比2020年的337.34亿元增加约1%。毛利润85亿元，毛利率25%，年内利润约为24.34亿元（去年为34.59亿元），该公司拥有人应占利润约21.55亿元（去年约26.08亿元），同比分别下降29.63%、17.37%。年报显示，绿地香港全年合约销售约330亿元，回款约440亿元，同期回销比超130%。财务方面，绿地香港截至2021年12月31日，负债比率净额减少10个百分点至约39%，现金及现金等价物总额(包括受限制现金)约为105.88亿元，现金短债比约1.14，借款总额约为197.38亿元。

（来源：港交所官网、澎湃新闻）

13、广田集团被债权人申请重整及预重整

5月31日，建筑装饰龙头企业深圳广田集团股份有限公司发布《关于部分银行债务逾期的公告》与《关于被债权人申请重整及预重整的提示性公告》。公告显示，集团公司受第一大客户恒大集团影响，有3.92亿元银行债务出现逾期；因债务违约，公司收到债权人深圳风铭顺金属制品有限公司发来的《重整及预重整申请通知书》，申请人以公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但具有重整价值为由，于5月30日向深圳市中级人民法院申请对公司进行重整，并申请启动预重整程序。广田集团称，公司尚未收到法院对风铭顺申请的受理文件，重整还有不确定性。但如果受理申请，公司可能会被深交所出示退市风险警示；如果重整失败宣告破产，公司将会面临终止上市。

（来源：深交所官网）

14、世联行：截至4月末与恒大相关应收款项 12.54 亿元

6月10日，世联行回复深圳证券交易所2021年年报问询函。2021年世联行归属于上市公司股东的净利润为亏损11.29亿元，同比下降1,118.09%，主要因报告期内计提各项资产减值准备16.60亿元。截止报告期末，世联行对恒大集团及其关联公司的应收款项总额（包括应收账款、应收票据、合同资产以及其他应收款）合计12.53亿元计提减值损失10.03亿元。

关于报告期内与恒大集团及其关联公司开展业务情况，世联行提到，该公司主要为恒大集团及其关联公司提供代理销售和“互联网+”服务。2021年度世联行与恒大集团及其关联公司确认业务收入34,002.61万元，占公司营业收入的5.59%。2021年度该公司与恒大集团及其关联公司业务回款约28,028.21万元。截至2022年4月30日，世联行与恒大集团及其关联公司相关应收款项合计12.54亿元，

其中应收账款8.52亿元，包括转入的逾期票据3.12亿元，应收票据3.67亿元，其他应收款0.35亿元。

截至2022年4月30日，世联行与恒大集团及其关联公司已达成抵房解决方案金额约2.86亿元，通过转让抵债物业累计实现抵房约0.46亿元，该公司积极推动与相关方争取落实后续抵房方案的执行实施。世联行表示，公司向法院申请立案起诉金额约11.57亿元，相关案件按法律程序进行中。将会持续高度关注恒大集团的生产经营、资金状况等情况，积极协商寻求更多的解决方案，维护公司及广大投资者合法权益，持续评估相关应收款项的回收风险，定期按公司相关规定进行减值测试，及时计提确认预期信用损失。

（来源：深交所官网）

➤ 案例评析

采用固定价的建设工程施工合同，在材料价格大幅上涨的情况下，施工企业是否可以主张价格调整。

近年来，建筑材料价格出现较大幅度的上涨，在合同约定采取固定总价或单价，材料价格不予调整的情况下对施工企业十分不利。对于明确约定材料价格上涨不予调差的施工合同，施工企业能否以“情势变更”为由要求法院判令调价，实务中争论始终未能休止。

《中华人民共和国民法典》出台之前，我国法律法规中并无“情势变更”的明确规定。相关材料价格调差的案件通常适用《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第二十六条的规定：“合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，当事人请求人民法院变更或者解除合同的，人民法院应当根据公平原则，并结合案件的实际确定是否变更或者解除。”《中华人民共和国民法典》出台后，明确增加了“情势变更”条款，其中第五百三十三条规定：“合同成立后，合同

的基础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。人民法院或者仲裁机构应当结合案件的实际情况，根据公平原则变更或者解除合同。”对于采用固定价格形式或约定材料价格波动的全部风险由承包人承担的合同，承包人能否主张按照公平原则予以调整价格的问题，植德分析了相关纠纷案例，以供诸位参考。

案例 1：山东志华建设工程集团有限公司、临沂中小学综合实践基地建设工程合同纠纷民事申请再审审查民事裁定书【（2021）鲁民申 6913 号】

【裁判观点：专业施工单位应能够预见合同期内材料价格发生变动的情形，应承担相应市场风险】案涉施工合同约定：“合同价格形式为固定综合单价。市场价格波动是否调整合同价格的约定：除暂估价材料外，其他不予调整。”法院认为，上述约定是双方当事人对施工期间内包括主要建材价格产生变化的市场风险承担条款的约定，志华公司作为专业的施工单位，其能够预见合同期内材料价格发生变动的情形，应承担相应的商业风险，其请求法院对建筑材料价格予以调整不符合双方合同约定。

案例 2：上海勘察设计研究院(集团)有限公司与舜元建设(集团)有限公司、上海哲诚建设工程有限公司等建设工程分包合同纠纷二审民事判决书【(2021)沪 02 民终 3386 号】

【裁判观点：合同明确约定对于材料价格波动不予补偿，施工方请求调价没有事实和合同依据】法院认为，根据舜元公司、勘察公司签订的分包合同约定，不管市场人工、材料、机械价格如何波动，除非业主同意补偿，价格都不再调整。现无证据证明业主英峻公司给予舜元公司该期间的涨价费用补偿，且英峻公司亦否认给予舜元公司该方面的补偿，故勘察公司主张合同签订后至竣工阶段涨价费用缺乏事实和合同依据，不予支持。

案例 3：郸城县商务局、刘德福等建设工程施工合同纠纷民事二审民事判决书【（2022）豫 16 民终 1734 号】

【裁判观点：合同采用固定价格但未对材料风险予以约定，可在市场风险范围之外的部分调整工程价款】案涉施工合同价格形式为包工包料一次包清。关于材料调差问题，法院认为，近年来受环境监督加严、国内外形势变化，建筑材料大幅度上涨，河南省建设厅发布了多份政策文件，均规定了基于市场交易的公平性和权责对等性要求，发承包双方应合理分担风险。《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第3.4.1条（强制性规定）：建设工程发承包，必须在招标文件、合同中明确计价中的风险内容及其范围，不得采用无限风险、所有风险或类似语句规定计价中的风险内容及其范围。原告提交的招标文件及合同中的专用合同中均未对材料风险予以约定，视为无约定或约定不明，原告主张调整工程价的可在市场风险范围和幅度之外的部分予以支持，具体调差金额可依据案涉工程价司法鉴定认定材料调差款金额确定。

案例4：江苏辰宇建设工程有限公司与江苏鑫源烟草薄片有限公司建设工程施工合同纠纷再审民事判决书【（2020）苏民再8号】

【裁判观点：工程主要材料价格大幅上涨的情形下，应基于公平、诚信原则对于原合同价格予以合理调整。承包人因发包人拒绝调整价格而无奈违约解除合同，发包人另行就工程招标的，重新招标的合同价款与原合同的差价不构成承包人违约行为而直接造成的损失】法院认为，工程主要材料价格大幅上涨的情形下，应基于公平、诚信原则对于原合同价格予以合理调整，以平衡发包人和承包人的利益。案涉工程主要材料钢材（钢材占工程造价比例在70%）价格出现大幅上涨，超出建材市场的正常价格波动水平（中标时至开工时工字钢涨幅达35%以上），造成承包人按照原固定价格合同履行确实难以为继。在此情形下，承包人向发包人发函，要求调整合同价格，其主张是合理的。双方本应依照公平和诚实信用的原则充分协商，以期达成补充协议，共同分担非正常市场风险，使合同得以妥善履行。然而发包人以合同约定的工程计价方式为固定单价，材料价格上涨是承包人应承担的合同项下的风险为由拒绝调整价格。承包人也未尽最大努力继续进行沟通协商，而发函解除合同，其行为构成违约，应承担相应的违约责任。

发包人提起本案诉讼要求承包人赔偿其先后两次招标的合同差价及其他损失。但发包人重新招标的合同价款与案涉合同的差价系建材价格剧烈变动的非正常风险，并非因承包人违约行为而直接造成的损失，且超出了承包人在订立合同时的合理预见，故该主张不能成立。根据公平原则和诚实信用原则，综合考量本案合同解除的原因、发包人的具体违约情形和过错、损失后果、合同中关于履约保证金的约定及双方当事人对于履约保证金作用的陈述，维持一审判决酌定承包人向发包人赔偿损失 142000 元（用承包人已经支付的履约保证金予以冲抵）的判决。

案例 5：【（2021）鲁 14 民终 3995 号】

【裁判观点：发包人未就给履行合同造成难度的材料价格上涨与承包人进行协商，就合同解除也具有过错，应承担一定比例的违约责任】案涉合同签订后，因为原材料价格上涨等综合因素，承包人嘉林公司曾多次向发包人圣泽公司沟通材料价差的问题，但圣泽公司未曾给予明确书面答复后，嘉林公司发函解除合同，圣泽公司提起诉讼，要求嘉林公司承担违约解除合同的违约金。对此，法院认为，本案中工程量变更、原材料涨价产生的市场风险问题，双方可以通过其他方式协商解决或弥补。因圣泽公司未在中标通知书发出后的规定期限内及时与嘉林公司签订合同并要求嘉林公司进场施工，如继续履行合同，确实将导致嘉林公司在施工过程中承担建筑材料价格上涨的市场风险，工程量变更、原材料价格上涨对施工方已造成不利的客观事实，圣泽公司亦未就上述相关问题及时与嘉林公司进行沟通协商，就合同解除也具有过错，故根据公平原则酌定圣泽公司承担 20% 的违约责任。

➤ 植德评论

1、各地法院对采取固定价格的合同是否可因材料价格上涨而调整价款的裁判观点有所差别。

我们研究近两年的案例发现,对于采取固定价格的施工合同的承包人是否有权向发包人主张因材料价格大幅上涨而调增造价之问题,不同地区法院的判决结果大相径庭,并未形成统一的裁判规则。特别是对于材料价格上涨幅度,在什么范围内属于承包人应该预见的正常商业风险,超出什么范围可视为超出正常市场价格波动幅度的重大变化,仍是实践中的争议热点问题。

2、双方约定价格固定不变,当材料上涨幅度超出正常商业风险时,存在法院在一定程度上支持承包人调差主张的可能性。

发承包双方关于价格固定不变的约定并不违反法律、行政法规的强制性规定,合法有效。但情势变更作为法定救济制度,不因当事人的约定而排除适用。不论固定价格条款采用何种表述,当材料上涨幅度超出了可预见的正常市场价格波动范围,继续按照原合同价格履行对承包人明显不公时,法院仍有可能突破合同约定支持承包人材料调差的主张。如上述(2020)苏民再8号案件中,江苏省高级人民法院认可工字钢涨幅达35%超出了建材市场的正常价格波动水平,在钢材系占工程总价70%的主材的情况下,承包人按照原固定价格合同履行确实难以为继。

3、各地出台的材料调差文件可能构成承包人主张价格上涨不属于可预见商业风险或据以向发包人提出索赔的重要依据。

近一年多来,部分省市陆续发布了关于建设工程材料价格调整的指导性文件,如浙江省住建厅于2021年6月4日发布《省建设厅关于做好建筑材料价格异常波动风险防范化解工作的通知》,北京市住建委于2021年8月11日发布《关于加强建设工程施工合同中人工、材料等市场价格风险防范与控制的指导意见》,上海市建筑建材业市场管理总站于2021年11月1日出台《关于进一步加强建设工程人材机市场价格波动风险防控的指导意见》等。

该类文件的主要目的之一是为合理分摊价格波动风险,平等保护发承包人双方利益。故而,文件普遍对承包人承担的风险幅度作出指导,如北京市住建委认为“人工风险幅度不得超过±5%,材料、工程设备、施工机械台班等风险幅度一般不超过±5%”。承包人可主张参照指导风险幅度来确定“可预见商业风险”的范围,论证调差的合理性。诚然,此类指导性规范位阶较低,不能必然令法院排除当事人之间价格固定条款的约定而选择适用该指导性文件的规定,但承包人仍可

将其用作证明价格变化构成《中华人民共和国民法典》第五百三十三条规定的情势变更的证据，尝试说服法庭适用情势变更制度支持承包人的调差主张。

鉴于目前各地法院对合同约定固定价格时的材料调差问题裁判观点并不一致，我们建议：

(1) 从发包人的角度而言，在订立固定价格施工合同时，应注意明确具体地约定固定价格包含的风险范围（如是否包含人工、材料、机械等价格波动的风险），并避免使用“一切风险”“所有风险”等字眼，以免在争议进入诉讼或仲裁程序时被认定视为没有约定风险范围或约定不明，因而转入鉴定程序或适用对发包人不利的相关规范性文件、政府政策性文件。另外，考虑到多地政府出台了关于人工、材料调差的指导性文件，亦可在合同中明确约定不因相应文件而调整价格。

合同订立后，如承包人提出材料调差等索赔的，发包人应在合理坚持合同约定的基础上积极应对，注意防范及应对承包人因要求未获准允而怠于履行合同（如不配合竣工验收）或解除合同而给发包人造成更大损失的风险。

(2) 从承包人角度而言，在订立合同之初，面对“材料价格上涨不予调价”的发包人主导条款时，可以争取协商约定不予调差价格变动幅度，超出该幅度的则进行调整。

在施工过程中，如材料价格上涨给履行合同带来困难的，应及时向发包人说明客观情况，按合同约定的程序提出费用索赔。索赔时可援引当地住建等行政部门发布的政策性文件或指导意见，主张材料价格上涨已构成情势变更，与发包方积极协商调价。若发包人消极应对，应注意多次催告并积极收集有关证据，为后期可能发生的诉讼或仲裁作好准备。

(3) 无论是发包人还是承包人，在双方因材料价格上涨导致费用增加之问题产生争议时，如若材料价格上涨系发生在工期延误期间，均应注意收集因对方原因导致工期延误的相应证据。

需要说明的是，上述措施仅是在现有司法实践下就发包人/承包人如何尽可能好的在施工合同签署及履行过程中作出对己方相对有利的约定或采取相对有利行动而提出的建议，采取相应措施并不意味着完全可以排除法院/仲裁庭最终认为应当调整价格（不支持发包人的抗辩）或不应调整价格（驳回承包人的主张）的

可能性，具体案件需以法院或仲裁庭根据双方举证情况、案件事实及当地司法实践作出认定裁判。

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：张萍、鲁宏、顾春、金哲远、毛翔、伍怡、肖亮

本期编辑：张燕、王笑磊、樊丹琪

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