



2024 年 8 月  
植德不动产月报

— 植德律师事务所 —

北京 | 上海 | 深圳 | 武汉 | 杭州 | 成都 | 青岛 | 海口 | 香港  
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Hangzhou | Chengdu | Qingdao | Haikou | Hong Kong  
[www.meritsandtree.com](http://www.meritsandtree.com)

## ➤ 2024年8月立法及动态监管

### 1、最高人民法院：《关于大型企业与中小企业约定以第三方支付款项为付款前提条款效力问题的批复》

最高人民法院于2024年8月27日发布《关于大型企业与中小企业约定以第三方支付款项为付款前提条款效力问题的批复》。

发布机关：最高人民法院

发布时间：2024年8月27日

实施时间：2024年8月27日

文号：法释〔2024〕11号

**关键词：**大型企业与中小企业、以第三方支付款项为付款前提、条款效力、“背靠背”条款

**主要内容：**

一、大型企业在建设工程施工、采购货物或者服务过程中，与中小企业约定以收到第三方向其支付的款项为付款前提的，因其内容违反《保障中小企业款项支付条例》第六条、第八条的规定，人民法院应当根据民法典第一百五十三条第一款的规定，认定该约定条款无效。

二、在认定合同约定条款无效后，人民法院应当根据案件具体情况，结合行业规范、双方交易习惯等，合理确定大型企业的付款期限及相应的违约责任。双方对欠付款项利息计付标准有约定的，按约定处理；约定违法或者没有约定的，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计息。大型企业以合同价款已包含对逾期付款补偿为由要求减轻违约责任，经审查抗辩理由成立的，人民法院可予支持。

**要点提示：**

为深入贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，进一步解决企业

账款拖欠问题，保障中小企业公平参与市场竞争，依法维护企业合法权益，提振经营主体信心，最高人民法院研究制定了《关于大型企业与中小企业约定以第三方支付款项为付款前提条款效力问题的批复》（以下简称《批复》），《批复》共计2条，分别就大型企业与中小企业约定以第三方支付款项为付款前提条款效力、认定合同约定条款无效后如何合理确定付款期限及相应的违约责任两个方面的法律适用问题进行了规定。对《批复》内容的理解，可以从四个方面加以把握：

一是适用范围问题。《批复》适用的案件类型范围为合同纠纷，合同主体方面，主要是指大型企业与中小企业之间签订的合同。关于大型企业、中小企业的认定标准问题，《中华人民共和国中小企业促进法》第二条、《保障中小企业款项支付条例》第三条对大型企业、中小企业有明确界定标准，可作为司法实践的认定依据。在合同类型方面，《批复》列举了建设工程施工、采购货物或者服务等典型的合同类型，这也是当前问题比较集中的领域。在合同约定内容方面，主要表现为约定大型企业以收到业主或上游采购方等第三方向其支付的款项作为向中小企业付款前提的条款，实践中约定的按照第三方向大型企业拨付的进度款比例向中小企业支付款项等不合理交易条件的，也应包括在内。从案件审理情况看，类似的约定方式可能有多种表现形式，但其本质都是大型企业不承担其交易对手方的违约风险或破产风险，而是将风险转嫁给中小企业。审判工作中，可以从这一方面把握《批复》所适用的不合理交易条件，以便在最大范围内解决中小企业账款拖欠问题。此外，我们注意到，实践中政府机关、事业单位与中小企业签订的合同中，也存在约定以第三方支付款项为付款前提条款，并因此拖欠中小企业款项的情形。鉴于《保障中小企业款项支付条例》中对机关、事业单位从中小企业采购货物、工程、服务的预算执行、政府投资项目不得垫资建设、付款期限等均有明确规定，故《批复》未将其纳入规范范围。对此类案件，应直接适用《保障中小企业款项支付条例》的相关规定加以处理。

二是条款效力问题。《保障中小企业款项支付条例》第六条规定大型企业不得要求中小企业接受不合理的付款期限、方式、条件和违约责任等交易条件，不得违约拖欠中小企业款项，第八条规定大型企业应当合理约定付款期限并及时支付款项。上述规定虽然针对的是合同订立后的履行行为，但其目的在于促进大型企业及时支付中小企业账款，保障中小企业公平参与市场竞争，维护中小企业依法获得款项支付的合法权益，在性质上应当属于民法典第一百五十三条第一款规定的强制性规定。因此，大型企业与中小企业约定以第三方支付款项为付款前提

的条款，实质是关于不合理的付款期限、方式、条件的约定，显然违反了《保障中小企业款项支付条例》上述条文规定，根据民法典第一百五十三条第一款的规定，此类条款应当认定无效。但此类条款被认定无效，不必然导致合同其他条款无效，在满足其它支付条件情况下，大型企业应当履行合同义务，及时支付合同款项。

三是约定无效后的付款期限及违约责任问题。在上述有关付款期限、方式、条件的合同条款被认定无效后，关于付款期限的起算日，《保障中小企业款项支付条例》第八条第三款规定，合同约定采取履行进度结算、定期结算等结算方式的，付款期限应当自双方确认结算金额之日起算；第九条规定约定以货物等交付后经检验或者验收合格作为支付款项条件的，付款期限应当自检验或者验收合格之日起算，拖延检验或者验收的，付款期限自约定的检验或者验收期限届满之日起算。关于具体付款期限，考虑到实践情况的复杂性，《批复》未予明确规定，人民法院应当根据案件具体情况，结合行业规范、双方交易习惯等，合理确定大型企业的付款期限。

在违约责任确定方面，为保障各经营主体之间的利益平衡，《批复》要求应当充分尊重经营主体的意思自治，如经营主体之间约定有利息计算标准的，应当按照约定处理。如果约定违法或者未约定的，应当在当事人请求的范围内按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）计算。《批复》还明确大型企业违约责任的确定的主要基于填补损失原则，如果大型企业以合同价款已包含对逾期付款补偿为由要求减轻违约责任，人民法院应当依法进行审查，补偿合理应当予以支持，确保实现各经营主体之间的利益平衡。

四是溯及力的问题。因《保障中小企业款项支付条例》从2020年9月1日开始施行，根据溯及力的一般原则，对于2020年9月1日之后大型企业和中小企业签订此类条款引发的纠纷案件，应当适用《批复》的规定。对于2020年9月1日前大型企业和中小企业签订此类条款引发的纠纷案件，虽然不能直接适用《批复》规定，但是最高人民法院处理该问题的态度是一贯的，为做好《批复》施行的衔接，最高人民法院将广西某物资公司诉某工程公司买卖合同纠纷案、上海某建设公司诉上海某公司建设工程施工合同纠纷案、北京某建筑工程公司诉某建筑公司北京分公司、某建筑公司建设工程分包合同纠纷案作为示范案例纳入案例库，以统一裁判尺度。

## 2、自然资源部办公厅公布《关于深化工程建设项目“多测合一”改革的通知》

自然资源部办公厅于2024年8月28日发布《关于深化工程建设项目“多测合一”改革的通知》。

**发布机关：**自然资源部办公厅

**发布时间：**2024年8月23日

**文号：**自然资办函〔2024〕1729号

**关键词：**多测合一、测绘

**主要内容：**

工程建设项目“多测合一”改革（以下简称“多测合一”改革）是贯彻党中央、国务院决策部署，推进政府职能转变、优化营商环境的重要内容，为深化“多测合一”改革，更好发挥“多测合一”成效，规范“多测合一”行为。

**要点提示：**

### 一、准确把握“多测合一”改革的主要内容

（一）“多测合一”是指在同一工程建设项目中，对时间相近、内容相似、出资主体相同的多个测绘事项进行优化整合，执行统一的技术标准，实现同一标的物只测一次、同一测绘成果只提交一次的测绘服务模式。

（二）“多测合一”适用于房屋建筑和城市基础设施等工程项目（不含特殊工程和交通、水利、能源等领域重大工程）用地、规划、施工、竣工验收、不动产登记等工作涉及的测绘业务。

### 二、进一步明确“多测合一”改革的核心任务

（三）“多测合一”改革的核心任务包括：优化整合测绘事项，强化测绘技术标准统一；鼓励“多测合一”项目信息化管理，建立成果共享互认机制；清理调整不利于测绘服务市场公平开放的政策限制，打破测绘服务市场的部门垄断和地方保护等。

### 三、规范有序推进“多测合一”改革行为

(四) 坚持只测一次，推动成果共享。

(五) 破除行政壁垒，促进公平竞争。

(六) 强化监督管理，依法追究责任。

#### 四、加强对“多测合一”改革的组织领导

(七) 加强组织领导。

(八) 做好宣传培训。

### 3、财政部、住房城乡建设部、工业和信息化部、公安部、交通运输部、水利部： 关于印发《市政基础设施资产管理办法（试行）》的通知

财政部、住房城乡建设部、工业和信息化部、公安部、交通运输部、水利部于2024年7月23日印发《市政基础设施资产管理办法（试行）》。

发布机关：财政部、住房城乡建设部、工业和信息化部、公安部、交通运输部、水利部

发布时间：2024年7月23日

实施时间：2024年9月1日

文号：财资〔2024〕108号

关键词：市政基础设施、国有资产

#### 主要内容：

为规范和加强市政基础设施资产管理，更好发挥市政基础设施公共服务功能，健全完善国有资产报告制度，支持和推动市政基础设施领域设备更新，根据《中共中央关于建立国务院向全国人大常委会报告国有资产管理情况制度的意见》、《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令 第738号）等规定，财政部、住房城乡建设部、工业和信息化部、公安部、交通运输部、水利部研究制定了《市政基础设施资产管理办法（试行）》。

#### 要点提示：

市政基础设施资产按照功能及特征，分为交通设施、供排水设施、能源设施、环卫设施、园林绿化设施、综合类设施、信息通信设施、其他市政设施。市政基础设施资产管理实行分级分类、分工负责的管理体制。

《办法》提出，要根据城市发展规划、城市需求，结合财政承受能力，科学配置市政基础设施资产。祁毓认为，重点要做好“人”“财”和“物”三方面的工作。“人”：要围绕老百姓的真实需求，强调均衡和可及；“财”：既要强调政府责任，也要融入市场逻辑和市场思维，形成配置机制。从筹资、建设、运营、管理等方面，加大社会资本的参与力度，形成多方共赢的局面；“物”：要让实物资产发挥更大更可持续的社会效益和经济效益。

《办法》还强调严禁为没有收益或收益不足的市政基础设施资产违法违规举债，不得增加隐性债务。因此，要将市政基础设施资产管理与财税体制改革、现代金融制度以及国家和地方规划紧密联系起来，做到既要“建得起”，也要“用得上”，还要“养得起”。

#### 4、国家发展改革委办公厅：关于印发《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报材料格式文本（2024年版）》的通知

国家发展改革委办公厅于2024年7月31日印发《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报材料格式文本（2024年版）》。

发文机关：国家发展改革委

发布时间：2024年8月6日

关键词：基础设施领域不动产投资信托基金、REITs

主要内容：

为提升基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报材料的标准化、规范化水平，进一步提高常态化发行工作的质量和效率，根据《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等要求，国家发展改革委研究制定了《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报材料格式文本（2024年版）》（以下简称《格式文本》）。国家发展改革委将建立《格式文本》动态调整机

制，根据新形势新要求并结合各方面反馈意见，适时予以修订。

**要点提示：**

《格式文本》共分为七部分：

一、项目基本情况（1.项目概况；2.特殊限定情况说明；3.可扩募资产情况）；

二、参与主体情况（1.法律关系；2.项目公司情况；3.发起人（原始权益人）情况；4.运营管理机构情况；5.基金管理人何资产支持证券管理人情况；6.有关中介机构情况）；

三、REITs 设立方案（1.产品要素；2.产品架构；3.实施步骤；4.目前进展；5.其他需要说明的重大情况）；

四、项目基本条件（1.权属情况；2.资产完整情况；3.运营收益情况；4.资产估值情况；5.可能影响项目稳定运营的重要因素）；

五、项目合规情况（1.符合宏观管理政策要求情况；2.投资管理手续合规情况；3.土地使用合规情况；4.可转让性有关情况；5.PPP 项目合规情况；6.税收处理情况）；

六、运营管理安排；

七、募集资金用途情况（1.募集资金规模及使用结构；2.资金流向图；3.拟投资项目情况；4.拟收购存量资产情况；5.其他情况）。

《格式文本》发布相比之前的《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》的附件“项目申报要求”更具象化，同时也提供了一份好的“尽调思路”指引。

## 5、住房和城乡建设部工程质量安全监管司：关于《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2024 版）（征求意见稿）》公开征求意见的通知

住房和城乡建设部于工程质量安全监管司 2024 年 7 月 25 日印发关于《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2024 版）（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

发布时间：2024年7月25日

关键词：房屋市政工程、生产安全

主要内容：

为应对房屋市政工程生产安全面临的新问题，强化重大事故隐患判定标准的操作性和实用性，准确认定、及时消除房屋市政工程生产安全重大事故隐患，切实提高隐患排查整改质量，有效防范和遏制群死群伤事故发生，我部组织编制了《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2024版）（征求意见稿）》（见附件），现向社会公开征求意见。

要点提示：

征求意见稿明确，脚手架工程整层或整面要设置连墙件，悬挑脚手架型钢、吊耳等主要悬挑构件及固定措施要严格按照施工方案，包括建筑起重机械及吊装工程的起重机械有裂纹、锈蚀等问题，或与周边无安全距未防护，使用报废设备等，均为隐患。高处作业中，脚手架边缘无防护、电梯井道无水平防护及防护门、吊篮超载、安全装置失效或安全绳未独立悬挂，也均属重大事故隐患，需立即整改。

另外，隧道工程的重大事故隐患判定标准，包括但不限于未遵循规范或施工方案选择开挖与支护方法，未进行超前地质预报、监控量测，或数据超标未及时处理。盾构机始发接收端头加固不足或未加固即施工，盾尾密封失效、铰链渗漏仍掘进，带压开仓检查换刀不合规。未对毗邻建筑、构筑物及地下管线采取专项防护措施，未经批准在轨道工程安全保护区内进行新建、改建、扩建、敷设管线、挖掘、爆破等作业。

重大事故隐患判定标准新增施工临时堆载相关规定，明确基坑周边堆载超标、无支护基坑边缘附近等区域违规堆载，以及楼板、屋面、地下室顶板或脚手架上堆载超出设计许可，均视为重大事故隐患。

另外，使用混凝土泵车、打桩设备、汽车起重机、履带起重机等设备，未校验其运行路线及作业位置地基承载力且运行路线及作业位置不平坦坚实；在雷雨、大雪、浓雾或大风等恶劣天气条件下违规进行吊装作业、设备安装、拆卸和高处

作业；施工现场使用塔式起重机、汽车起重机、履带起重机或轮胎起重机等非载人设备吊运人员等行为，均极易导致安全事故，需严格禁止并立即整改。

## 6、最高人民法院：《关于正确确定强制拆除行政诉讼案件被告及起诉期限的批复》

最高人民法院于2024年8月7日发布《关于正确确定强制拆除行政诉讼案件被告及起诉期限的批复》。

发布机关：最高人民法院

发布时间：2024年8月7日

施行时间：2024年8月8日

文号：法释〔2024〕8号

关键词：强制拆除、行政诉讼、被告、起诉期限

主要内容：

公民、法人或者其他组织对强制拆除其建筑物或者其他设施不服提起诉讼的，以作出强制拆除决定的行政机关为被告；没有强制拆除决定书的，以具体实施强制拆除行为的行政机关为被告；未收到强制拆除决定书，实施强制拆除行为的主体不明确的，可以以现有证据初步证明实施强制拆除行为的行政机关为被告。人民法院在案件审理过程中，认为原告起诉的被告不适当且能够确定适当被告的，应当告知原告变更被告；原告拒绝变更的，应当裁定驳回起诉。人民法院经审查各方当事人提供的证据或者依职权调查后，仍不能确定适当被告的，可以依据《中华人民共和国行政诉讼法》第六十六条的规定，视情将有关材料移送有关机关调查并裁定中止诉讼。

《中华人民共和国行政诉讼法》第四十六条规定的六个月起诉期限与《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国行政诉讼法〉的解释》第六十四条规定的一年起诉期限，应当从公民、法人或者其他组织知道或者应当知道行政行为内容且知道或者应当知道该行为实施主体之日起计算。被告主张原告自知道或者应当知道行政行为内容及实施主体之日起已经超过法定起诉期限的，应当承

## 担举证责任。

### 要点提示：

批复全文共两段，主要规定了以下内容：

（一）进一步明确正确确定行政诉讼案件被告是原告和人民法院共同的责任

要注意区分“被告明确”和“被告适格”的关系。对于何为“被告明确”，全国人大常委会法工委在《中华人民共和国行政诉讼法释义》中作出解释：“所谓明确，就是指原告所诉被告清楚、具体、可以指认。”而“被告适格”通常指被告确系案件争议法律关系的相对方，可以承受人民法院生效裁判所确定的权利义务。“被告明确”属于起诉要件范畴，涉及起诉阶段进行的形式审查，除非被告明显不具有实质上的法律关系，否则不影响人民法院对案件的受理，因此，又被称为“形式适格”。而“被告适格”则属于诉讼要件审查范畴，与案件的审理并行于诉讼系属之后，是法院进行案件审理并作出裁判的前提条件，其功能在于确保诉讼程序的合法性。人民法院在立案后，经过实体审理，认定原告所起诉的被告不适格，原、被告之间并无相应的法律关系，则应判决驳回原告的诉讼请求，此情况属于人民法院对案件进行实体审理之后的处理问题，因此，又被称为“实质适格”。我们认为，正确确定行政诉讼案件被告、原告和人民法院需要承担共同但有区别的责任：原告在起诉状中基于初步证据确定作出被诉行政行为的具体、特定、可识别的行政机关，即可视为“有明确的被告”。至于起诉状载明的被告是否正确、适格，一般而言，是人民法院在案件审理过程中要进一步审查确定的问题。人民法院如果认为作出被诉行政行为的主体不正确，具有依职权调查确定适格被告的职责与义务。在原告有初步证据证明后，被诉行政机关以被告主体不适格为由抗辩的，应承担相应的举证责任。

1.进一步明确强制拆除类案件中被告资格的确定规则。在综合考虑审判实践情况的基础上，规定公民、法人或者其他组织对强制拆除其建筑物或者其他设施的行为不服提起诉讼的，以作出强制拆除决定的行政机关为被告；没有强制拆除决定书的，以具体实施强制拆除行为的行政机关为被告。

2.进一步明确原告起诉行政机关时仅需承担初步举证责任。行政相对人未收到强制拆除决定书，实施强制拆除行为的主体不明确时，原告如何选择被告进行起诉，如何承担举证责任，是司法实践中的难点问题，争议较大。批复明确规定，

原告可以以现有证据初步证明实施强制拆除行为的行政机关为被告。准确理解该规定，可以从以下几个方面把握：（1）根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》（以下简称行政诉讼法解释）第六十七条第一款的规定，原告起诉状列明被告的名称等信息足以使被告与其他行政机关相区别即可；（2）在法院立案审查环节，对被告的要求仅为“明确”，并不要求“正确”；（3）根据行政诉讼法第四十九条第三项关于起诉时应当具有事实根据的规定，原告只要能够提供一定的证据，证明被诉强制拆除行为存在并可能系起诉状列明的被告所为，而非明显不具有被告实施该行为的可能性，即已履行了起诉阶段对于被告适格的举证责任。这既是起诉要件审查的应有之义，也是证据法理论对证明标准的要求：由于可能作出强制拆除行为的行政机关没有依法履行教示义务，导致原告起诉时证明起诉状所列被告符合法定起诉条件的难度加大，因此，不能苛求原告起诉状所列被告一定正确。

3.进一步明确确定行政诉讼正确的被告是原告和人民法院共同的责任和义务。为推进行政争议及时实质化解，避免程序空转，批复进一步明确了人民法院具有依职权调查确定适格被告的职责与义务的相关内容。在关于人民法院应当何时告知原告变更被告的问题上，相比于行政诉讼法解释第二十六条第一款的规定，批复增加了“且能够确定适格被告”的内容。根据批复规定，除非被告明显不适格，或者为规避法定管辖而多列被告，以及明显存在滥用诉讼权利等情形，即使原告所起诉的被告不适格，人民法院仍有义务查明适格被告，并告知当事人变更，而不能简单以被告不适格为由不予立案或者径行裁定驳回起诉。当然，按照人民法院明确的释明引导变更适格被告，则是原告的义务；原告拒绝接受释明的，应当承担不利后果。

（二）进一步明确人民法院经审查在案证据或者依职权调查后也无法确定适格被告时的处理方式

强制拆除责任主体的确定，事关人民群众财产权、居住权等重大权益保护。当行政相对人未收到强制拆除决定书，实施强制拆除行为的主体不明确，相关行政机关互相推诿，人民法院经审查在案证据和依职权调查也无法确定适格被告时，人民法院不宜以“不存在适格被告”“被告不承认实施被诉强制拆除行为”等为由，径行裁定不予立案或者驳回起诉，从而导致“告状无门”。针对前述情形人民法院应当如何处理的问题，批复作了进一步明确。

1.明确无法确定适格被告时人民法院的移送义务。批复明确规定，人民法院经审查各方当事人提供的证据或者依职权调查后，仍不能确定适格被告的，可以依据行政诉讼法第六十六条的规定，视情将有关材料移送有关机关调查。如此规定，主要是考虑在行政诉讼案件审理中，鼓励人民法院主动作为，穷尽一切手段调查确定适格被告，通过人民法院向有关机关履行移送义务，以及有关机关的进一步深入调查，从而为调查确定适格被告创造条件，避免“久拖不决”，进而为及时审理案件、及时判定责任、及时保护被拆除人的合法权益奠定基础。当然，我们认为，人民法院根据调查取证情况结合行政实体法规定、证据法基本规则，绝大部分案件是完全可以确定适格被告的，因此，批复规定的是“可以”移送而非“应当”移送。

2.明确人民法院移送有关案件材料后应当裁定中止诉讼。根据行政诉讼法解释第八十七条的规定，在诉讼过程中，当出现影响诉讼继续进行的情形时，应当中止诉讼，待中止诉讼的原因消除后，再恢复诉讼。为了查明适格被告，人民法院依据行政诉讼法第六十六条的规定，将有关材料移送有关机关调查，在调查结果出来之前，考虑到适格被告仍未确定，影响诉讼继续进行，批复据此明确规定，此时人民法院应当裁定中止诉讼。有意见提出，裁定中止诉讼，容易产生长期未结案件，原告也可能因此对人民法院工作产生不满，建议将“裁定中止诉讼”修改为“裁定驳回起诉”。对此种意见，我们未予采纳。为防止案结事未了、一案结多案生现象，行政审判必须做实司法为民理念，行政法官必须主动担当作为，减少当事人诉累。

### （三）进一步明确“知道或者应当知道行政行为内容”的具体内涵及起诉期限规定

批复针对该问题以及被告主张原告起诉超过起诉期限时举证责任的承担问题进行了明确。

1.明确“知道或者应当知道行政行为内容”的具体内涵。我们认为，适用行政诉讼法解释第六十四条规定的一年起诉期限规定的前提是，公民、法人或者其他组织知道或者应当知道行政机关实施了被诉行政行为，而知道作出行政行为的主体，是知道该行政行为的应有之义。在原告无从得知行为主体的情况下，由于无法满足起诉要件，因此其难以通过诉讼程序救济自身权利，这也就导致适用前述一年起诉期限规定的前提条件并不具备。对此，全国人大常委会法工委有关部

门认为：“考虑到起诉期限涉及公民、法人和其他组织的诉讼权利，如行政机关实施拆除行为时行政相对人不在场，需要通过其他途径确认实施的行政机关的，建议在认定起算点时结合具体情况，作有利于相对人的理解和适用。”当然，公民、法人或者其他组织在知道或者应当知道强制拆除行为发生后，应当及时提起行政诉讼，便于人民法院依职权调查取证，尽早确定适格被告，而不宜久拖不诉，防止因相关证据材料灭失而承担不利后果。

2.进一步明确被告主张原告起诉超过起诉期限时举证责任的承担。批复规定，被告主张原告自知道或者应当知道行政行为内容及实施主体之日起已经超过法定起诉期限的，应当承担举证责任。这是对《最高人民法院关于行政诉讼证据若干问题的规定》第四条第三款规定的进一步细化。法律要求一个完整的行政行为应当包括行政行为的内容、时间及告知行政相对人诉权和起诉期限。行政机关在作出涉及他人权益的行政行为时，有责任和义务告知行政相对人享有的诉权和起诉期限。因此，如果被告认为原告起诉超过法定起诉期限的，基于“谁主张，谁举证”的证据规则，此时应当由被告承担相应举证责任。

## 7、关于印发《数字化绿色化协同转型发展实施指南》的通知

中央网络安全和信息化委员会办公室秘书局、国家发展和改革委员会办公厅、工业和信息化部办公厅、自然资源部办公厅、生态环境部办公厅、住房和城乡建设部办公厅、交通运输部办公厅、农业农村部办公厅、国家市场监督管理总局办公厅、国家数据局综合司于2024年8月24日印发《数字化绿色化协同转型发展实施指南》。

**发文机关：**中央网络安全和信息化委员会办公室秘书局、国家发展和改革委员会办公厅、工业和信息化部办公厅、自然资源部办公厅、生态环境部办公厅、住房和城乡建设部办公厅、交通运输部办公厅、农业农村部办公厅、国家市场监督管理总局办公厅、国家数据局综合司

**发布时间：**2024年8月24日

**关键词：**数字化、绿色化、新质生产力

**主要内容：**

为更好指导部门、地方、社会组织、企业等开展数字化绿色化协同转型发展工作，中央网信办等十部门秘书局（办公厅、综合司）共同编制了《数字化绿色化协同转型发展实施指南》（以下简称《实施指南》），供推进数字化绿色化协同转型发展工作时参考使用。各地区在使用本指南时，要聚焦推动高质量发展、加快发展新质生产力，充分把握好自身在区域、产业发展中的定位，立足自身资源禀赋，积极打造特色产业和功能优势，加快数字化绿色化协同发展，推进能源资源、产业结构、消费结构转型升级，推动经济社会绿色发展。

#### 要点提示：

《实施指南》从创新引领、协同推进、开放合作、务求实效等四个方面，明确了推进双化协同工作的基本原则。按照“323”总体框架进行布局，明确了各地区政府和相关部门，行业协会、高校和科研院所，相关行业企业等双化协同三类实施主体，为各类主体推进双化协同工作提供指引和参考；明确了推动数字产业绿色低碳发展、加快数字技术赋能行业绿色化转型等双化协同两大发力方向；明确了数字化绿色化基础能力、数字化绿色化融合技术体系、数字化绿色化融合产业体系等双化协同融合创新三方面布局。

《实施指南》提出，各地区在使用指南推进双化协同工作过程中，要聚焦推动高质量发展、加快发展新质生产力，充分把握好自身在区域、产业发展中的定位，立足自身资源禀赋，积极打造特色产业和功能优势，加速数字化绿色化协同发展，推进能源资源、产业结构、消费结构转型升级，加快经济社会发展全面绿色转型。

## 8、中共中央、国务院：《关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》

中共中央、国务院于2024年7月31日印发《关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》。

发布机关：中共中央、国务院

发布时间：2024年7月31日

关键词：绿色规划建设

主要内容：

《意见》提出，推行绿色规划建设方式。在城乡的规划、建设、治理各环节全面落实绿色转型要求。倡导绿色低碳规划设计理念，严守城镇开发边界，控制新增建设用地过快增长，保护和修复绿地、水域、湿地等生态空间，合理规划噪声敏感建筑物集中区域，推进气候适应型城市建设，增强城多气候韧性。推广绿色建造方式，优先选用绿色建材，深化扬尘污染综合治理。大力发展绿色低碳建筑。建立建筑能效等级制度。提升新建建筑中星级绿色建筑比例，推动超低能耗建筑规模化发展，加快既有建筑和市政基础设施节能节水降碳改造，推广先进高效照明、空调、电梯等设备。优化建筑用能结构，推进建筑光伏一体化建设，推动“光储直柔”技术应用，发展清洁低碳供暖。

#### 要点提示：

《意见》指出，推动经济社会发展绿色化、低碳化，是新时代党治国理政新理念新实践的重要标志，是实现高质量发展的关键环节，是解决我国资源环境生态问题的基础之策，是建设人与自然和谐共生现代化的内在要求。为加快经济社会发展全面绿色转型，《意见》要求，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，坚定不移走生态优先、节约集约、绿色低碳高质量发展道路，以碳达峰碳中和工作为引领，协同推进降碳、减污、扩绿、增长，深化生态文明体制改革，健全绿色低碳发展机制，加快经济社会发展全面绿色转型，形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式，全面推进美丽中国建设，加快推进人与自然和谐共生的现代化。

#### 工作中要做到：

坚持全面转型。牢固树立绿水青山就是金山银山的理念，构建人与自然生命共同体。

坚持协同转型。充分考虑不同地区、不同行业的发展实际，鼓励有条件的地区和行业先行探索。

坚持创新转型。为绿色转型提供更强创新动能和制度保障。

坚持安全转型。统筹处理好发展和减排、整体和局部、当前和长远、政府和市场的关系，更好保障人民群众生产生活。

《意见》明确的主要目标是：到 2030 年，重点领域绿色转型取得积极进展，绿色生产方式和生活方式基本形成，减污降碳协同能力显著增强，主要资源利用效率进一步提升，支持绿色发展的政策和标准体系更加完善，经济社会发展全面绿色转型取得显著成效。到 2035 年，绿色低碳循环发展经济体系基本建立，绿色生产方式和生活方式广泛形成，减污降碳协同增效取得显著进展，主要资源利用效率达到国际先进水平，经济社会发展全面进入绿色低碳轨道，碳排放达峰后稳中有降，美丽中国目标基本实现。

## 9、北京市人民政府：关于对《关于建设工程消防验收备案分类分级管理的通知（征求意见稿）》公开征集意见的公告

北京市人民政府于 2024 年 8 月 20 日发布关于对《关于建设工程消防验收备案分类分级管理的通知（征求意见稿）》公开征集意见的公告。

发文机关：北京市人民政府

发布时间：2024 年 8 月 20 日

关键词：消防验收备案

主要内容：

为进一步深化“放管服”改革和优化营商环境，坚持分类分级守底线，根据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（以下简称《暂行规定》）、《建设工程消防设计审查验收工作细则》《北京市关于深化城市更新中既有建筑改造消防设计审查验收改革的实施方案》等有关规定，结合消防验收试点工作，现就建设工程消防验收备案实行分类分级管理进行通知。

要点提示：

《征求意见稿》共 6 个部分，包括项目分类、分级管理、消防验收备案告知承诺有关程序、不需要消防设计的项目无需办理消防验收备案、特殊建设工程依法严格开展消防验收、有关要求。重点包括以下内容。

（一）明确将消防验收备案类项目分为三类

（二）明确分类守底线管理

- (三) 明确消防验收备案告知承诺有关程序
- (四) 明确不需要消防设计的项目无需办理消防验收备案
- (五) 明确特殊建设工程依法严格开展消防验收

## 10、上海市房屋管理局：《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》

上海市房屋管理局于2024年8月29日印发《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》。

发文机关：上海市房屋管理局

发布时间：2024年8月29日

文号：沪房规范〔2024〕7号

关键词：住宅维修资金管理

主要内容：

为进一步贯彻实施《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》中关于住宅维修资金和公共收益的相关规定，现就本市住宅维修资金管理中的若干问题进行规定。

要点提示：

规定明确，商品住宅房屋维修资金归集标准，按照每平方米建筑面积成本价计价。公有住房售后房屋维修资金归集标准，按照本市公有住房出售政策中有关规定执行（包括房屋维修资金、电梯水泵大修更新资金、街坊公共设施管理维修资金），三项资金合并使用。

新建房屋首次归集的，已开通业主大会账户的住宅物业管理区域内，新建房屋的维修资金交存至该物业管理区域业主大会账户。

2019年3月1日前完成首期维修资金交款的项目，建设单位应在业主大会成立之后起15日内，垫付尚未出售商品住宅中原应由物业买受人缴纳的维修资金，交存至所在区的维修资金专户。

维修资金再次筹集的，管理规约中应当明确维修资金日常补充筹集规则。

小区维修资金余额不足首期筹集金额 30%的,业主应当按照国家和本市的相关规定、专项维修资金管理规约或者业主大会的决定,采取一次性或分期方式再次筹集维修资金。

## 11、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局:《关于优化本市新出让商品住房用地套型供应结构的通知》

上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局于 2024 年 8 月 16 日联合印发《关于优化本市新出让商品住房用地套型供应结构的通知》。

发文机关:上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局

发布时间:2024 年 8 月 16 日

关键词:商品住房用地套型供应结构

主要内容:

为落实《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(沪建房管联〔2024〕258 号),适应房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待,优化本市新出让商品住房用地套型供应结构,更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求,上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局联合通知上海市各有关单位:优化本市新出让商品住房用地套型供应结构。

要点提示:

- 一、优化新出让商品住房用地中小套型住房建筑面积标准。
- 二、优化新出让商品住房用地中小套型住房供应比例。
- 三、加强新出让商品住房用地套型结构的区域统筹。

其他有关政策,对新建商品住房用地套型结构另有规定的,可根据实际情况,继续按相关规定执行。

## 12、广州市人民代表大会常务委员会：关于修改《广州市物业管理条例》的决定

广州市第十六届人民代表大会常务委员会于2024年8月9日印发关于修改《广州市物业管理条例》的决定。

发文机关：广州市人民代表大会常务委员会

发布时间：2024年8月9日

关键词：物业管理

主要内容：

广东省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议审查了广州市人民代表大会常务委员会报请批准的《广州市人民代表大会常务委员会关于修改〈广州市物业管理条例〉的决定》，该决定与宪法、法律、行政法规和本省的地方性法规不抵触，决定予以批准，由广州市人民代表大会常务委员会公布施行。

要点提示：

一、删除第七条第四款。

二、删除第十六条第二款。

三、删除第二十八条第一款中的“，未投票表决业主的投票权数不得计入已表决票”。

四、将第三十条修改为：“业主大会会议可以采用电子投票、书面征求意见和集体讨论的形式表决事项。业主大会投票表决事项应当通过业主决策电子投票系统、书面等方式发送全体业主或者送至全体业主在该物业管理区域的专有部分内。参与表决的业主应当明示同意、反对或者弃权的表决意见。

“任何人不得伪造或者指使他人伪造选票、表决票、业主签名或者书面委托书。”

五、将第三十六条修改为：“业主委员会委员、候补委员应当符合国家、省规定的条件。业主大会会议组织者应当审查业主委员会委员候选人的资格条件，不符合国家、省规定条件的，不得列入业主委员会委员候选人名单。”

六、删除第四十二条第一款第四项，并对项的序号作相应调整。

七、删除第四十三条第一款第四项，并对项的序号作相应调整。

八、删除第四十九条第三款中的“鼓励和支持党员业主成为物业管理委员会的成员。”

九、删除第六十二条第一款。

十、在第七十八条第一款“合同终止”前增加“约定期限或者”。

十一、将第八十六条第一款修改为：“相关单位和个人应当维护物业服务区域内建筑物安全，保护共用部位、共用设施设备，维护良好的秩序和环境，不得有下列行为：

“（一）损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍公共疏散通道、消防车通道畅通，堵塞安全出口；

“（二）未分类排放生活垃圾；

“（三）违反法律、法规等规定饲养动物；

“（四）擅自变动排水设施、雨污混接、污水直排等违法排水行为；

“（五）法律、法规等规定和管理规约禁止的其他行为。”

十二、将第一百零一条第一项中的“五”“六”“八”修改为“四”“五”“七”，将第二项中的“七”修改为“六”。

十三、删除第一百零二条第一款。

十四、将第一百零六条修改为：“单位或者个人违反本条例第八十六条第一款规定的，由相关行政管理部门依法查处。”

十五、在第一百零八条第三款中的“给予警告”前增加“予以追回，”，在“并处”前增加“可以”。

本决定自公布之日起施行。

### 13、广州市住房和城乡建设局：《关于推进建筑施工设备更新工作的通知》

广州市住房和城乡建设局于2024年8月2日印发《关于推进建筑施工设备更新工作的通知》。

**发文机关：**广州市住房和城乡建设局

**发布时间：**2024年8月2日

**关键词：**建筑施工、设备更新

**主要内容：**

为贯彻落实国家、省、市有关工作部署，有序推动广州市建筑施工工程机械设备（以下简称建筑施工设备）更新工作，根据《国务院关于印发〈推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案〉的通知》《住房和城乡建设部关于印发推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案的通知》《广东省住房和城乡建设厅关于印发建筑和市政基础设施设备更新9项重点工作计划的通知》（粤建城〔2024〕90号）以及《广州市人民政府关于印发广州市推动大规模设备更新和消费品以旧换新实施方案的通知》等要求，对广州市推进建筑施工设备更新工作目标、工作任务、工作分工作出相关要求。

**要点提示：**

**更新改造目标：**到2027年之前，完成对使用年限长、技术落后、不满足标准规范、节能环保不达标、存在安全隐患的建筑施工设备的更新改造。

**工作任务部署：**引导企业有序开展设备更新，包括中型或5万元以上的设备纳入台账管理。国有企业需制定年度更新计划，并按季度报送完成情况。鼓励民营企业参照国有企业要求进行设备更新。

**政府性投资项目：**一定规模的政府性投资项目在招标中要求使用先进建筑施工设备。建设单位需将设备使用情况纳入标后履约管理。

**推广智能建造设备：**鼓励企业推广应用高数字化、智能化建筑施工设备。支持企业科技创新，发展新型建造方式。

**加强监督管理：**强化设备进退场管理，禁止不合格设备进场。登记建筑施工设备信息，监理单位审核确认。支持企业主动淘汰落后设备。组织开展现场监督检查，覆盖所有在建项目。

工作分工：市住房城乡建设局负责统筹全市建筑施工设备更新工作。各区住建局负责本行政区域内设备更新工作，指定联络人，报送工作进展。市建设工程安全监督站负责市管项目施工现场的设备更新工作。

信息报送要求：各区住建局需在规定时间内报送负责人信息、工作开展情况、经验做法和相关汇总表。

#### 14、深圳市住房和建设局：关于公开征求《深圳市智慧工地建设与评价标准（征求意见稿）》意见的通告

深圳市住房和建设局于2024年8月20日印发关于公开征求《深圳市智慧工地建设与评价标准（征求意见稿）》意见的通告。

发文机关：深圳市住房和建设局

发布时间：2024年8月20日

关键词：大数据、云计算、物联网、建设工程

主要内容：

为促进大数据、云计算、物联网等信息技术在建设工程中的应用，指导智慧工地建设，规范智慧工地评价，我局组织编制了《深圳市智慧工地建设与评价标准（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。请有关单位和社会各界人士于2024年9月22日18点前，通过深圳市住房和建设局首页“互动交流”的“民意征集”栏目在线提交意见。

要点提示：

本次征求意见稿所附《标准》的主要技术内容是：总则、术语、基本规定、智慧工地功能要求、智慧工地评价。其中，智慧工地功能要求分为：基础设施、人员管理、设备管理、绿色施工、安全管理、质量管理、材料管理、进度管理、建造过程智能化应用；智慧工地评价分为：一般规定和评价等级。

#### 15、湖北省住房和城乡建设厅：关于湖北省地方标准《高品质住宅建设技术标准（征求意见稿）》征求意见的函

湖北省住房和城乡建设厅于2024年8月7日印发关于湖北省地方标准《高品质住宅建设技术标准（征求意见稿）》征求意见的函。

**发文机关：**湖北省住房和城乡建设厅

**发布时间：**2024年8月7日

**关键词：**高品质住宅、建设技术标准

**主要内容：**

根据湖北省市场监督管理局《关于下达〈废旧地膜回收与资源化利用技术导则〉等地方标准制定专项计划的通知》，由中国建筑标准设计研究院有限公司会同有关单位编制的湖北省地方标准《高品质住宅建设技术标准》，已完成征求意见稿。现将该标准《征求意见稿》印发，请各地和有关单位组织专家对该稿内容进行全面、仔细审阅，提出具体的修改意见和建议，填写《征求意见表》，并于2024年9月7日前函寄或电子邮件反馈。

**要点提示：**

本次《标准》的编制是2024年在湖北省住建厅立项，由中国建筑标准设计研究院有限公司负责以及中南建筑设计院股份有限公司、中信建筑设计研究总院有限公司、中建三局集团有限公司、中建壹品投资发展有限公司等参与编写，旨在落实“绿色、智慧、舒适、愉悦”的宜居湖北发展理念和建设标准，贯穿规划、设计、施工、验收、交付、运维的全周期管理，推动住宅开发建设从“规模型”向“品质型”、从“有没有”向“好不好”转变，更好满足人民群众高品质生活需要。

《标准》分为9个章节，第1章至第4章是范围、引用文件、术语以及基本规定部分，第5章为规划控制及场地设计，包括住宅小区的规划控制指标、基地选择、建筑布局、道路与场地设计、景观绿化及配套设施等技术内容。第6章为建筑设计，包括建筑层高及净高、外立面、公共区域及套内各空间等技术内容。第7章为建筑设备，对给水排水、暖通空调、电气与智慧系统等提出技术要求。第8章为智能施工，包括施工深化设计、工程管理、施工及竣工交付。第9章是保障与服务方面的内容。

## ➤ 2024年8月市场及行业资讯

### 1、住建部：权威解读房屋养老金

8月26日，住房和城乡建设部相关司局负责人就社会关注的房屋养老金相关问题进行权威解读：

建立房屋养老金制度，是进入城市更新时期后，坚持人民至上，努力解决群众急难愁盼问题，加强既有房屋安全管理的重要手段之一，既管基础，又管长远。我部在部分城市开展房屋养老金制度试点，目前各有关城市正在积极探索。

房屋养老金由个人账户和公共账户两部分组成。个人账户就是业主交存的住宅专项维修资金，交存按现行规定执行。公共账户按照“取之于房、用之于房”“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则，由政府负责建立，从试点城市看，地方政府可以通过财政补一点、土地出让金归集一些等方式筹集，目的是建立稳定的房屋安全管理资金渠道，不需要居民额外缴费，不会增加个人负担。

房屋养老金个人账户和公共账户资金共同保障房屋全生命周期的安全。个人账户资金按照住宅专项维修资金管理规定，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。公共账户资金主要用于房屋体检和保险等支出。

（来源：国新网、中国建设报公众号）

### 2、最高人民法院：检察机关依法加强民事执行法律监督促进司法拍卖房屋规范执行

2024年8月9日，最高人民法院网上发布厅发文《检察机关依法加强民事执行法律监督促进司法拍卖房屋规范执行》，对司法拍卖房屋领域活动作出规范和警示：

“司法拍卖房屋作为财产处置变现的重要方式，直接关系群众合法财产权益。检察办案发现，当前个别司法拍卖房屋活动存在“雷区”，需要高度警惕并提前做好防范。

一、竞买人恶意串通、低价竞买破坏司法拍卖秩序。有的竞买人为以较低价格竞得拍卖房屋，与他人恶意串通，损害产权人或其他竞买人的利益。如一起民

间借贷纠纷执行案,某饮用水公司与某物资公司均报名参加司法拍卖。拍卖当天,某饮用水公司提出补偿某物资公司 100 万元,劝其退出拍卖,某物资公司同意。最后,某饮用水公司以 1217 万元起拍价成功竞拍案涉房屋。检察机关收到相关线索后,经调查核实,以两公司恶意串通低价竞拍为由,建议法院重新拍卖。法院采纳检察建议并重新组织司法拍卖,案涉房屋最终以 2493 万元的价格成交,有效保护了房屋产权人、债权人等合法权益。

二、被执行人虚构租赁关系妨碍拍卖以逃避债务。近年来,有的被执行人为逃避债务、阻碍执行,利用“买卖不破租赁”制度,与他人恶意串通,通过倒签合同、混合打款、虚假诉讼等手段,捏造虚假租赁关系,约定较长的租赁期限并提前收取租金,阻碍房屋拍卖的正常进行。如一起金融借款合同纠纷执行案件,拍卖房产存在“租赁期限 10 年以上”“租金一次性支付”等异常情形。检察机关查明,被执行人娄某与涉案房屋承租人恶意串通,通过签订虚假租赁协议、伪造租金支付流水等方式,捏造租赁关系,且娄某借用案外人名义参与竞拍,企图继续控制使用涉案房屋。检察机关依法监督,并向公安机关移送娄某涉嫌拒不执行判决、裁定犯罪线索,娄某被追究刑事责任,涉案房屋被依法处置。

三、税费数额不明确易引发争议。《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第三十条规定:“因网络司法拍卖本身形成的税费,应当依照相关法律、行政法规的规定,由相应主体承担;没有规定或者规定不明的,人民法院可以根据法律原则和案件实际情况确定税费承担的相关主体、数额。”实践中,有的法院在拍卖时事先提醒“一切税费由买受人承担”,有的则标注“过户涉及的相关税费,请各竞买人自行向相关职能部门咨询确认”。有的竞买人拍卖前未详细了解涉案房屋税费及负担情况,拍卖后面对超出预期的税费又心生悔意,导致引发不必要的纠纷。如某农商支行与某建筑公司借款合同纠纷执行案,执行法院依法对某建筑公司名下的不动产予以司法拍卖,并在拍卖公告中声明,“标的物转让登记手续由买受人自行办理,交易过程中产生税费依照税法等相关法律法规和政策的规定,由买受人承担。”买受人陈某以 1487.6 万元价格竞得,后在办理过户登记手续时,税务局告知应缴纳税费 800 余万元。陈某以交易税费过高为由提出异议。执行法院审查后认为,虽然各方当事人均表示拍卖程序符合法律规定,但对税费数额存在重大误解,依照相关规定裁定撤销拍卖。

四、涉案房屋腾退难影响买受人使用。2019 年 12 月,最高人民法院发布《关

于在执行工作中进一步强化善意文明执行理念的意见》，《意见》明确提出，拍卖财产为不动产且被执行人或他人无权占用的，人民法院应当依法负责腾退，不得在公示信息中载明“不负责腾退交付”等信息。2021年12月，最高人民法院发布《关于进一步完善执行权制约机制加强执行监督的意见》，重申该要求。但司法实践中，法院依法依规腾退房屋面临许多难题，有时竞买人不得不延期收房。如一起申请交付司法拍卖房屋执行监督案，谢某在某网络司法拍卖平台上以421.3万元竞得涉案房屋，但居住该房屋的第三人季某宏以年龄较大、行动不便为由拒绝搬离。检察机关建议法院对涉案房屋依法采取相应的执行措施，促成谢某与季某宏达成和解协议，季某宏主动搬离案涉房屋。

结合监督办案，检察机关提示：参与竞买司法拍卖房屋时，应事先了解相关流程和手续，详读公示信息，全面知悉房屋存在的各类风险，在理性预算、知悉风险、了解规则的前提下参加竞买。”

（来源：最高人民检察院网上发布厅）

### **3、最高人民检察院、自然资源部联合发布土地执法查处领域违法建(构)筑物没收处置行政非诉执行监督典型案例**

日前，最高人民检察院、自然资源部联合发布土地执法查处领域违法建(构)筑物没收处置行政非诉执行监督典型案例。

检察机关在履职中发现，土地执法查处领域目前仍面临违法建筑物处置“出口”不畅难题。实践中，因涉及当事人切身利益，导致违法建筑物没收难、移交难、处置难，有的甚至仍由违法行为人继续占用、使用和收益。

最高检行政检察厅有关负责人介绍说，为此，需进一步强化主体责任，明确和规范接收与处置程序，在做好是否符合有关规定和具有可利用价值等评估的基础上，对不符合条件的及时实施拆除，不宜拆除的依法予以没收，对符合条件的，有关部门按职责、分工分类进行处置，确保职权到位、责任到位、执法到位。

为深入贯彻党的二十届三中全会精神，以“长牙齿”的硬措施保护耕地，最高检、自然资源部在2023年联合发布土地执法查处领域行政非诉执行监督典型案例的基础上，再次选编4件土地执法查处领域违法建(构)筑物没收处置行政非诉执行监督典型案例，进一步推动行政检察与自然资源行政执法衔接工作机制

落地见效。

这4件典型案例分别是：四川省某农业发展有限公司非法占地行政非诉执行检察监督案，广西某市某区某投资公司非法占地行政非诉执行检察监督案，河北省某市自然资源和规划局某分局申请强制执行张某退还土地、没收违法建筑物行政非诉执行检察监督案，黑龙江省某市某县非法占地行政非诉执行检察监督案。

2022年3月，最高检、自然资源部联合印发《关于建立行政检察与自然资源行政执法衔接工作机制的意见》，共同推进土地执法查处领域协作配合。下一步，两部门将持续推动建立健全线索移送、信息共享、案情通报等常态化联络机制，完善制度建设和顶层设计，共同推动土地违法问题更好解决，切实守住耕地红线和粮食安全。

（来源：最高人民检察院网上发布厅）

#### **4、今年上半年全国已建设筹集保障性住房112.8万套（间）**

住房和城乡建设部认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，会同有关部门落实好各项支持政策，组织召开现场会，加强政策培训，指导督促各地加大保障性住房建设和供给。2024年，全国计划建设筹集保障性住房170.4万套（间）。截至6月底，全国已建设筹集保障性住房112.8万套（间），占年度计划的66.2%，完成投资1183亿元。下一步，住房和城乡建设部将继续督促各地落实好具体项目、净地位置和项目资金，推动项目加快开工，确保完成年度计划任务。

（来源：中国建设报）

#### **5、中共国家统计局党组：全面准确看待当前宏观经济形势**

短期波动不改经济长期向好大势

二季度以来，外部环境复杂性、严峻性、不确定性明显上升，国内结构调整阵痛继续显现，影响经济增长的因素较以往更为复杂。二季度经济增速有所回落，部分指标月度之间出现一定波动，这既有极端天气特别是雨涝灾害多发等短期因素影响，也反映出经济运行面临不少困难挑战，特别是国内有效需求不足的问题

比较突出，企业生产经营压力较大，国内大循环不够顺畅。我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，在这个阶段，由于发展动能转换，一些经济指标在月度、季度间有所波动是难免的。对此，我们既要看到短期波动之“形”，更要把握长期发展之“势”。当前和今后一个时期，我国发展面临的环境仍然是战略机遇和风险挑战并存，但总体上看，机遇大于挑战、有利条件强于不利因素，高质量发展依然是经济发展的主旋律，经济长期向好有基础、有条件、有支撑。

宏观调控发力显效，进一步夯实抵御短期波动的定力。有力有效的宏观调控是社会主义市场经济的显著优势，也是长期以来我国防范和应对各种风险挑战冲击、确保经济平稳健康发展的重要保障。今年以来，宏观政策强化统筹、组合发力，一批聚焦扩内需、惠民生、防风险的政策措施陆续落地显效，既促进了经济持续恢复，也为长远发展积蓄了动能。从实施效果看，大规模设备更新和消费品以旧换新行动带动设备类投资和生产较快增长，对汽车、家电等耐用消费品增长起到了一定的“催化”作用；重大项目建设稳步推进，前期发放的超长期特别国债、地方政府专项债等正在转化为实物工作量；各地区各部门积极调整优化房地产政策，扎实推进保交房工作，支持刚性和改善性住房需求，楼市活跃度有所提升。我国宏观政策工具依然丰富，治理效能不断提升，加力实施宏观政策有条件、有空间，将持续为经济平稳运行、产业转型升级提供政策保障。

## **6、国家金融监督管理总局统计与风险监测司：正全面了解各地在建已售未交付房地产项目信息**

国家金融监督管理总局统计与风险监测司司长廖媛媛8月21日表示，当前，为了做好保交房工作，各城市协调机制正在全面了解所在地在建已售未交付房地产项目信息。

8月21日下午，国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会。会上有记者提问：房地产融资协调机制建立以来进展如何？取得了怎样的成效？同时又存在哪些问题值得关注？

廖媛媛答复称，今年1月份，住建部和金融监管总局联合发文，指导各地建立了城市房地产融资协调机制。为推动这个机制落地见效，我们两个部委在今年

4月成立了国家专班进行集中办公，并指导各地成立地方专班开展工作。今年6月份，经国务院同意，金融监管总局和住建部联合印发通知，针对提高“白名单”项目的推送效率和质量提出了多项优化措施，以进一步发挥城市融资协调机制的作用，满足房地产项目合理融资需求，切实支持做好保交房工作。

廖媛媛指出，城市协调机制是以城市为主体，以项目为中心，在各方的努力下，精准支持了房地产项目融资，取得阶段性成效。目前，商业银行已审批“白名单”项目5392个，审批通过的融资金额近1.4万亿元。在城市协调机制推动下，符合规定的“白名单”项目及时获得了资金支持，为促进项目建成交付、保障购房人合法权益、稳定房地产市场发挥了积极作用。

廖媛媛介绍，当前，为了做好保交房工作，各城市协调机制正在全面了解所在地在建已售未交付房地产项目信息。对于需要通过“白名单”获得融资支持但尚未满足“白名单”条件标准的项目，城市协调机制督促银行要提出有针对性的意见建议，房地产企业要采取措施尽快修复问题项目，城市政府要加强协调，推动符合“白名单”条件标准的项目应纳尽纳。

廖媛媛表示，今年以来，金融监管总局持续指导金融机构多渠道提供房地产融资服务，用足用好包括城市协调机制在内的各项政策措施，银行机构对房地产行业的融资保持了稳中有增的态势。截至目前，房地产开发贷款余额较年初增长4000多亿元，经营性物业贷款余额同比增长19%，并购贷款余额同比增长21%。今年1-7月，商业银行新发放个人住房贷款3.1万亿元，有效支持了居民刚性和改善性住房需求。

廖媛媛称，下一步，金融监管总局将坚决贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，联合相关部门继续推动压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，更好发挥城市协调机制作用，指导金融机构持续做好房地产金融服务，支持房地产市场平稳健康发展。

（来源：中新经纬）

## 7、近30城支持提取公积金付首付，进一步激发潜在需求

近期，多地陆续发布政策，支持提取住房公积金付首付。据中指研究院数据，今年以来，已有近30城支持提取公积金支付首付款。

在多位业内人士看来，允许购房者使用住房公积金支付首付，能够有效降低购房门槛，减少购房的资金压力，尤其对于首次购房者以及中低收入家庭，可有效激发潜在需求。

具体来看，8月20日，泉州市住房公积金管理委员会印发《关于优化部分住房公积金使用政策的通知》(以下简称《通知》)，进一步支持缴存职工刚性和改善性购房需求。

根据《通知》，凡在泉州市行政区域内购买新建商品住房、保障性住房、二手房的，购房职工(含共有产权人)、配偶及直系血亲可提取住房公积金支付购房首付款，进一步减轻职工支付首付款资金压力。

8月12日，成都住房公积金管理中心、成都市住房和城乡建设局联合发布《关于支持提取住房公积金直付购房款的通知》，在成都市行政区域内购买新建商品住房的住房公积金缴存人，可申请提取本人及其配偶名下住房公积金直付购房款，该通知自2024年9月15日起实施。

8月1日，广州住房公积金管理中心和广州市住房和城乡建设局印发《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》，明确可提取住房公积金支付购房首付款。其中提到，购房人及其配偶在广州市购买新建商品住房，完成商品房买卖合同网签后，可按合同约定申请将住房公积金划转至购买房屋所属项目的商品房预售资金监管账户，用于支付购房首付款。提取首付款不影响以该套住房申请住房公积金贷款时的可贷额度计算。

“目前来看，多地购房最低首付比例已降至15%，同时允许提取住房公积金购买新建商品住房，意味着购房者的首付资金压力有望进一步减轻，预计对刚性需求的潜在购房者的刺激作用较为明显。”上海易居房地产研究院副院长严跃进向《证券日报》记者表示。

除此之外，7月份以来，广州、武汉、南京等超60城陆续优化公积金政策，优化方向主要为降低公积金贷款首付比例、提高公积金贷款最高额度、优化公积金贷款住房套数认定标准等。

(来源：证券日报)

## 8、上海首单消费基础设施 REITs 在上交所挂牌上市

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金（华安百联消费 REIT）（基金简称：百联消费）近日在上海证券交易所正式挂牌上市，这标志着上海首单消费基础设施 REITs 成功面世。

资料显示，华安百联消费 REIT 的底层资产为上海又一城购物中心（简称“上海又一城”），是首单上海消费基础设施 REITs。该项目位于五角场商圈，建筑面积约 12.5 万平方米，2007 年开业至今已稳定经营逾 17 年，是一座集购物、餐饮、休闲、娱乐等功能业态于一体的购物中心。据悉，上海又一城的资产估值为 23.32 亿元，2023 年度项目销售额为 10.75 亿元，营业收入为 2.53 亿元，较上一年度实现大幅增长。优质丰富的底层资产，也令该 REIT 的投资价值备受瞩目。

上海市国资委副主任、一级巡视员林益彬表示，上海市国资委将继续积极支持 REITs 市场发展壮大，推动更多国有企业参与公募 REITs，为上海建设国际金融中心，打造具有国际竞争力的 REITs 发展新高地贡献国资力量。

百联集团党委书记、董事长叶永明表示，百联集团正持续深化改革，创新高质量发展，着力打造商业服务“第一品牌”、艺术文化“第二舞台”、消费体验“第三空间”，努力当好上海国际消费中心城市建设的排头兵和先行者。此次上海首单消费 REITs 的成功发行，既是百联聚焦主责主业、强化产融协同，打通商业项目“投融建管退”全链条的重要实践，也是落实国有企业改革深化提升行动，增强核心功能、提高核心竞争力的重要举措。

国泰君安证券党委书记、董事长朱健认为，该项目的成功发行为企业构建了完整的消费基础设施投资闭环和业务发展模式，让公众投资人有机会成为上海优质消费基础设施项目的份额持有人，共享城市更新与消费发展的收益，是盘活存量资产和扩大有效投资的标杆案例和上海样本。

百联方面表示，未来将继续利用企业在国内积累的品牌优势、管理经验和供应链资源，把握消费市场新趋势，以消费基础设施 REITs 助力实体经济的发展，更好地满足投资者对商业不动产的投资需求，提升消费者的购物体验。

（来源：经济参考报）

## 9、南京：全国首例烂尾楼经政府协调退款 专家：此类案例未来会增加

近日，南京珠江四季悦城项目在停工两年后，由地方政府介入，协调组织开发商向业主退还首付款。这也是“保交楼”以来全国第一例住宅项目停工后由官方协调集中退房、退首付的案例。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉称，未来这样的案例会明显的增加。首先，自2022年起，预售资金监管变得极为严格，所有预售资金必须存入指定账户，直至房屋交付后才能解除监管，这确保了账户内始终有足够的资金。

其次，目前新盘项目的去化率普遍较低，许多新盘甚至长时间内无法达到一半的去化率。在此过程中的货值贬值导致即使销售成功，交付难度也很大。因此，业主可以通过退房退首付的方式解决问题。

此外，对于那些以自住为购房目的的业主，还可以在政府协调下选择退房后置换到周边项目。这些都是对“保交楼”工作推进、多渠道解决烂尾楼、保障小业主权益的多渠道解决方案的探索，具有广泛的适用性。

李宇嘉表示，解决此类问题的关键在于发挥开发商的主体责任、地方政府的属地责任以及金融机构的支持责任。只有三方共同努力，才能确保小业主的权益得到有效保障。

（来源：中国新闻周刊）

## 10、成都：鼓励通过“房票”形式推动住房“以旧换新”

据“成都住建”微信号15日消息，成都市将开展住房“以旧换新”工作，自2024年8月16日起实施。

为更好满足人民群众的住房改善需求，提升住房交易置换效率，促进房地产市场平稳健康发展，经研究，现就有关事项通知如下：

### 一、大力支持企业积极广泛参与

（一）鼓励房地产开发企业积极参与新房、存量房交易联动，对“以旧换新”的购房人按照市场化原则予以形式多样的激励或补贴。

### 二、充分发挥协会规范引导作用

(二) 市房地产行业协会搭建住房“换新购”平台，建立线上线下联动机制，发布参与企业、机构及项目等信息，畅通房地产开发企业、房地产经纪机构、购房人等主体信息沟通和交流合作渠道，引导房地产开发企业给予购房人延长认购期3个月等“放心买”服务，倡议房地产开发企业、房地产经纪机构共同分担住房“以旧换新”交易费用。

### 三、进一步加大政策支持力度

(三) 支持各区(市)县政府(管委会)采取多元化方式进行拆迁安置，鼓励通过“房票”形式推动住房“以旧换新”。

(四) 支持各区(市)县政府(管委会)在2024年12月31日前，对出售自有住房并在6个月内购买新建商品住房，或购买新建商品住房后12个月内出售原自有住房的购房人，通过给予财政补贴(包括定额补贴、全部或部分契税补贴、增值税补贴)、发放消费券等形式鼓励住房“以旧换新”，具体标准、执行时间由各区(市)县自行确定。

(五) 对于出售自有住房并在6个月内购买新建商品住房的，可认定为首套房。支持商业银行按认定的客户住房套数办理个人住房贷款业务。

(六) 在2024年12月31日前，对出售自有住房并在6个月内购买新建商品住房的购房人，申请住房公积金贷款的，双缴存人家庭最高贷款额度调整为90万元，单缴存人家庭最高贷款额度调整为50万元。

(七) 推进存量房交易资金跨银行、封闭式监管，进一步畅通二手住房交易“带押过户”。

(来源：成都住建)

## 11、越秀地产：维持1470亿元销售目标不变

8月28日，越秀地产召开2024年中期业绩会，董事长及执行董事林昭远表示，管理层研究决定对全年销售目标不作调整，目的是表达决心，以此目标来驱动全体员工，并且这个目标也和管理层绩效考核强挂钩。他还表示，存量市场仍有所发展，对市场充满信心。

越秀地产 2024 年中期业绩报告显示，上半年，公司实现营业收入约为 353.4 亿元，同比上升 10.1%。权益持有人应占净利润约为 18.3 亿元。核心净利润约为 17.4 亿元。

上半年，越秀地产录得合同销售（连同合营企业及联营公司项目的合同销售）金额约为 554.0 亿元。而在年初召开的 2023 年度业绩发布会上，越秀地产管理层提出的今年销售目标是 1470 亿元，并期望实现约 3.5% 的同比增速。

“按 1470 亿元全年销售目标来看，上半年公司完成率不到 40%，与我们的计划还是有差距。但和整个行业下滑幅度相比，我们的下滑比例还是优于行业平均水平的。”林昭远说，同时，越秀地产销售额排名从去年底的第 12 位上升到今年上半年的前 10 名，相对来说是优秀的。

林昭远指出，上半年公司销售指标达成率偏低，有一个因素是今年新推的盘比较少，尤其上海、杭州新开的盘会集中到今年的第三、第四季度，而新开的盘，去化保障更强，这为下半年计划的达成提供了较好的条件。

林昭远还表示，尽管目前市场环境下，要实现全年 1470 亿元销售目标的压力非常大，但管理层研究决定对全年销售目标不作调整，目的是表达决心，以此目标来驱动全体员工，并且这个目标也和管理层绩效考核强挂钩。

“越秀地产这几年逐步布局在核心城市里面的核心区域，我们能级项目周边的竞争程度相对来说没那么强烈，有抵抗风险的能力。同时，我们也不会为了达成目标就刚性降价，还是会通过精细化管理，采用精准定价、线上线下联动来提高去化能力，保障量价的达成，实现有质量的完成。”林昭远说。

对于今年的市场形势，林昭远表示，今年房地产市场的政策，应该是非常足够、非常友好的，包括利率水平和首付比例的下降以及对限购的放开，对整个行业的健康发展带来较好的条件。从上半年来看，整体市场处于逐步探底之中。“当然我们看到‘5·17’新政后，6 月份市场有所反弹，7 月份虽然有所下滑，但下滑空间逐步收窄。总体来看，市场还在寻求平衡，这既有市场气氛问题，也包括消费者信心问题，目前我认为主要处于胶着状态。”

“中国房地产在下半年明确提出建立新的发展模式，保障性住房由政府主导，商品住房由企业进行市场化运作。未来，是回到‘好房子’的属性，好产品、好服务应该是市场的主流。同时，是对城市能级的回归，城市的能级越高，市场的

韧性和机会更大。”林昭远说，总体来看，房地产作为国家的重要支柱产业，整个市场规模能够保持8万亿元到10万亿元的水平。越秀地产目前所进入的城市总体成交规模都在2000亿元以上，存量市场仍有所发展，“我们对市场充满信心”。

（来源：证券时报）

## 12、华润置地：今年全口径销售力争行业前四

8月28日，华润置地召开2024年半年期业绩会。

华润置地2024年中期业绩显示，2024年上半年，华润置地实现综合营业额791.3亿元，同比增长8.4%；综合毛利率为22.3%；股东应占溢利为102.5亿元，核心净利润占比为51.4%。

对于全年业绩，华润置地管理层预计，公司全年总口径签约额保持行业前四，跑赢大市，由于行情的不确定，并未设立具体数据。同时，全年华润置地预计核心净利润保持平稳。业务方面，全年预计购物中心租金10%增长，开发业务结算毛利率10%-15%，经营不动产毛利率65%-75%，购物中心毛利率65%-75%。

同时，华润置地董事局主席李欣表示，中国房地产过去三年持续发生革命性变化，行业全面进入存量时代。华润置地较早开始提出从单纯依赖增量转向库存去化，这一过程中打下了很好基础，团队也对全面去化达成了思想统一，培养了能力。接下来，公司会围绕全面去库存发展，加速经常性收入占比持续提升。

（来源：中房网）

## 13、中国金茂：上半年收入下降18%至约219亿元，“行业仍处于筑底过程”

8月27日晚间，中国金茂（00817.HK）披露2024年半年报。

财报数据显示，2024年上半年中国金茂收入约219.74亿元，同比下降18%。对于下降的原因，中国金茂在财报中解释称主要系城市运营及物业开发、商务租赁及零售商业运营、酒店经营收入较2023年上半年同期减少。

具体来看，商务租赁及零售商业运营收入较2023年同期减少9%，主要由于

本期长沙览秀城成为华夏金茂商业 REIT 的底层资产，其收入不再纳入中国金茂财务报表导致商务租赁及零售商业运营收入减少；酒店经营收入同比减少 17%，主要系度假客流量被网红城市及出境免签国家分流，导致度假酒店收入下降以及 2023 年下半年处置北京威斯汀酒店所致；金茂服务收入较 2023 年同期增加 10%，主要由于本期在管面积增加所致；其他收入主要包括金茂大厦 88 层观光厅、绿色建筑科技、楼宇装修等地产相关业务的收入，较 2023 年同期增长 18%，主要由于来自楼宇装修、金茂大厦 88 层观光厅等收入增长。

上半年，中国金茂所有人应占净利润约 10.1 亿元，同比增加 133%；整体销售毛利率为 16%；签约额 445.4 亿元；净债务约 904.64 亿元，较 2023 年底的 895.43 亿元略有上升；计息银行贷款及其他借款约 193.49 亿元需要在一年内偿还，截至 6 月 30 日，中国金茂的现金和现金等价物约 337.5 亿元。

中国金茂上半年实现 27 个批次约 1.4 万套房屋按期交付，该公司董事会决定向公司股东派发中期股息每股 3 港仙，并向股东提供以股代息的选择。

中国金茂称，上半年公司的利润主要源于成都、杭州和三亚等若干项目；其他物业开发项目的销售工作顺利推进，夯实了公司长期发展的业绩基础。城市及物业开发方面，公司紧抓市场窗口期，全力冲刺签约回款业绩，上海签约超 50 亿元。

在土地获取方面，2024 年上半年集团获取西安金茂璞逸曲江、成都金茂璞逸锦江、济南保利金茂琅誉和成都市武侯区外双楠 34 亩地块。中国金茂 2024 年以来获取项目的可售面积超 30 万平方米。另外，中国金茂在 2024 年继续积极拓展多种资金筹集渠道，2024 年 2 月发行第三期金茂大厦 CMBS 人民币 34.99 亿元，票面利率 3.20%；2024 年 6 月发行银行间市场中期票据人民币 30 亿元，票面利率 2.80%。

中国金茂在财报中谈及当前的房地产市场时表示，上半年，中国经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进，但经济持续回升向好仍面临诸多困难挑战。受其影响，房地产行业持续下行，上半年新建商品房销售额同比下降 25%，调整幅度远超预期。持有业务持续承压，服务与建筑装饰行业增量受限。尽管中央出台宽松政策的力度空前，调控全面转向，但行业仍处于筑底过程，风险尚未完全出清、企业生存艰难的局面没有根本性扭转。

(来源：澎湃新闻)

## 植德不动产部

植德不动产部能够为各方主体在境内、外不动产项目的投融资、建设、施工、运营、收购与转让等全周期过程中提供一站式综合法律服务，服务范围涵盖土地综合开发、产业园区综合开发、项目投资与并购、不动产投资基金（REITs）、能源化工项目建设、房地产与基础设施建设（PPP）、建设工程（包括EPC、BOT等建设模式）、项目招商与运营（酒店管理、物业租赁与管理等）、城市更新（包括城中村改造、公共基础设施建设等）、境外项目投资建设的非诉讼专项及争议解决。

基于植德公司制、一体化的制度优势，不动产部合伙人分别在不动产的细分领域持续深耕，并能够紧密协同为客户提供全面、优质、高效的法律服务，至今已服务数百个不动产项目，积累了丰富的不动产法律服务经验，部门及合伙人多次受到钱伯斯、The Legal 500、LEGALBAND、Benchmark Litigation 等国际权威法律评级机构推荐。

### 服务内容：

- 不动产项目投融资
- 不动产项目并购与转让
- 工程施工全过程法律服务
- 建设工程造价、工期、质量纠纷处理
- 商业地产招商与运营
- 酒店管理
- 城市更新
- 项目困境重组
- 国际工程仲裁

编委会成员：鲁宏、张萍、张晓霞、顾春、金哲远、毛翔、孙凌岳、伍怡、项平

本期编辑：艾泓骏、刘骥辰、顾悦

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](http://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12层

上海：上海市徐汇区虹桥路183号徐家汇中心三期A座办公楼27层

深圳：深圳市南山区科苑南路2666号中国华润大厦9层

武汉：湖北省武汉市江岸区中山大道1505号企业天地1号45层

杭州：浙江省杭州市西湖区双龙街99号三深国际中心G座6层

青岛：山东省青岛市崂山区海尔路190号民生银行大厦12层

成都：四川省成都市武侯区人民南路四段3号来福士广场T1-2804

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

香港：香港中环康乐广场1号怡和大厦33楼3310室