



2022年8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 | 武汉 | 珠海 | 海口

Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Zhuhai | Haikou

www.meritsandtree.com

2022年8月监管动态

1、住房和城乡建设部、人力资源社会保障部：关于修改《建筑工人实名制管理办法（试行）》的通知

住房和城乡建设部、人力资源社会保障部于2022年8月2日发布关于修改《建筑工人实名制管理办法（试行）》的通知

发文机关：住房和城乡建设部、人力资源社会保障部

发布时间：2022年8月2日

实施时间：2022年8月2日

关键词：建筑工人 实名制

主要内容：为进一步促进就业、保障建筑工人合法权益，住房和城乡建设部、人力资源和社会保障部日前印发通知，决定修改《建筑工人实名制管理办法（试行）》部分条款。

要点提示：《通知》明确，将第八条原条款“全面实行建筑业农民工实名制管理制度，坚持建筑企业与农民工先签订劳动合同后进场施工。建筑企业应与招用的建筑工人依法签订劳动合同，对其进行基本安全培训，并在相关建筑工人实名制管理平台上登记，方可允许其进入施工现场从事与建筑作业相关的活动”，修改为“全面实行建筑工人实名制管理制度。建筑企业应与招用的建筑工人依法签订劳动合同，对不符合建立劳动关系情形的，应依法订立用工书面协议。建筑企业应对建筑工人进行基本安全培训，并在相关建筑工人实名制管理平台上登记，方可允许其进入施工现场从事与建筑作业相关的活动”。同时，将第十条、第十一条、第十二条和第十四条中的“劳动合同”统一修改为“劳动合同或用工书面协议”。

2、住房和城乡建设部办公厅：关于开展建筑施工企业安全生产许可证和建筑施工特种作业操作资格证书电子证照试运行的通知

住房和城乡建设部办公厅于2022年8月8日发布《关于开展建筑施工企业

《安全生产许可证和建筑施工特种作业操作资格证书电子证照试运行的通知》

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2022年8月8日

关键词：建筑施工企业安全生产许可证 建筑施工特种作业操作资格证书
电子证照

主要内容：为加快推进电子证照扩大应用领域和全国互通互认，自2022年10月1日起，在天津、山西、黑龙江、江西、广西、海南、四川、重庆、西藏等9个省（区、市）和新疆生产建设兵团开展建筑施工企业安全生产许可证电子证照试运行，在河北、吉林、黑龙江、浙江、江西、湖南、广东、重庆等8个省（市）和新疆生产建设兵团开展建筑施工特种作业操作资格证书电子证照试运行。

要点提示：《通知》就开展电子证照试运行的范围、制发标准、信息归集共享及工作要求进行了安排部署。

3、住房和城乡建设部：关于发布国家标准《民用建筑通用规范》、《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》、《消防设施通用规范》、《城市轨道交通工程项目规范》的公告

住房和城乡建设部于2022年8月25日发布国家标准《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》、《民用建筑通用规范》、《城市轨道交通工程项目规范》及《消防设施通用规范》

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2022年8月25日

实施时间：2023年3月1日

关键词：民用建筑 建筑与市政工程施工质量控制消防设施 城市轨道交通
工程

主要内容：批准《民用建筑通用规范》（编号：GB 55031-2022）、《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》（编号：GB 55032-2022）、《城市轨道交通工程项目规范》（编号：GB 55033-2022）、《消防设施通用规范》（编号：GB 55036-2022）为国家标准，均自2023年3月1日起实施。

要点提示：《公告》明确上述规范为强制性工程建设规范，全部条文必须严格执行。现行工程建设标准中有关规定与上述规范不一致的，以上述规范的规定为准，并对同时废止的工程建设标准相关强制性条文进行了列明。

4、自然资源部等七部门：关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知

自然资源部等七部门于2022年8月3日印发《关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》

发文机关：自然资源部、国家发展改革委、交通运输部、水利部、国家能源局、国家铁路局、中国民用航空局

发布时间：2022年8月3日

关键词：用地审批 基础设施项目建设

主要内容：全面加强基础设施建设，强化用地要素保障，做实做细做优交通、能源、水利等项目前期工作，提升用地审批质量和效率。

要点提示：《通知》指出，严格落实节约集约。可行性研究阶段，用地涉及耕地、永久基本农田、生态保护红线的建设项目，需开展节约集约用地论证分析。办理用地预审时，涉及占用耕地的，建设单位应承诺将补充耕地费用纳入工程概算；涉及占用永久基本农田的，需落实永久基本农田补划，明确永久基本农田补划地块。《通知》要求，改进优化用地审批。简化用地预审阶段审查内容。涉及规划土地用途调整的，审查是否符合法律规定允许调整情形，不再提交调整方案；涉及占用生态保护红线的，审查是否符合允许占用情形，不再提交省级人民政府论证意见。用地预审批复后，申报农用地转用和土地征收占用耕地或永久基本农田规模和区位与用地预审时相比，规模调增或区位变化比例超过10%的，从严审

查；均未发生变化或规模调减区位未变且总用地规模（不含迁复建工程和安置用地）不超用地预审批复规模的，不再重复审查。允许分期分段办理农用地转用和土地征收。

5、深圳市规划和自然资源局：关于印发《深圳市 2022 年度城市更新和土地整备计划》的通知

深圳市规划和自然资源局于 2022 年 8 月 9 日发布关于印发《深圳市 2022 年度城市更新和土地整备计划》的通知

发文机关：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2022 年 8 月 9 日

关键词：2022 年度 城市更新 土地整备 计划

主要内容：《通知》内容包括 2021 年度计划执行情况、2022 年度计划编制情况、2022 年度计划任务、资金及项目安排、保障措施等。

要点提示：2021 年超额完成城市更新用地供应任务、土地整备年度任务、直接供应用地任务并合理控制新增城市更新单元计划规模。2022 年度计划的编制将重点关注“民生七优”目标、加大住房保障力度、持续推进产业空间保障工作，促进实体经济高质量发展。2022 年度计划任务包括全市通过城市更新和土地整备实现直接供应用地规模 195 公顷（通过城市更新供应不少于 150 公顷），全市通过城市更新和土地整备实现用地保障规模 1000 公顷实施城市更新单元计划流量管控机制，建立“流进”与“流出”相关联的流量调节机制。资金及项目安排方面，2022 年度全市安排土地整备资金 149.84 亿元，本级房屋征收项目资金 46.2264 亿元。《通知》最后共附 20 个附件表格，对各区域各项目指数指标进行了详细列明。

6、广东省住房和城乡建设厅：关于印发《广东省房屋市政工程在建项目实名制管理“一地接入、全省通用”工作实施方案》的通知

广东省住房和城乡建设厅于2022年8月12日发布关于印发《广东省房屋市政工程在建项目实名制管理“一地接入、全省通用”工作实施方案》的通知

发文机关：广东省住房和城乡建设厅

发布时间：2022年8月12日

关键词：房屋市政工程 在建项目 实名制管理

主要内容：围绕国务院根治拖欠农民工工资工作领导小组办公室工作部署，按照实名制管理“一地接入、全省通用”的原则，落实实名制软硬件设备省内通用和数据省级统筹的要求，确保省内各市、区（县）实名制数据接口标准统一，施工企业购置的实名制软硬件设施设备在广东省任一城市完成数据接入，无需再次备案和开发个性化接口，能够在省内所有城市进行数据对接，消除省内各地区实名制管理数据技术壁垒。

要点提示：工作措施主要包括：1) 全省统一接口标准；2) 开发全省通用接口；3) 分类施策推送数据；4) 软件接口接入测试密钥发放全程网办；5) 及时推送新开工项目对接结果；5) 畅通举报投诉渠道等。工作要求主要包括：1) 强化责任落实；2) 严禁巧立名目乱收费，各地各主管部门不得强制要求2022年9月10日前已实现实名制管理数据接入的在建项目使用《接口标准》推送数据，更不得借推行“一地接入、全省通用”的名义，指定施工企业采购特定软硬件产品或更换软硬件设备，强制升级系统或强制断开实名制软硬件与市级实名制管理系统的数据对接，不得巧立名目乱收费；3) 强化检查督导，省住房城乡建设厅已将“一地接入、全省通用”落实情况纳入省级2021年度保障农民工工资支付考核内容。

7、北京市住房和城乡建设委员会：关于进一步优化商品住房销售管理的通知

北京市住房和城乡建设委员会于2022年8月19日发布《关于进一步优化商品住房销售管理的通知》

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2022年8月19日

关键词：商品住房 销售管理

主要内容：为进一步优化本市营商环境，做好商品住房预售现售衔接，促进北京市房地产市场平稳健康发展，就有关事项进行通知。《通知》规定了商品住房项目办理预售许可申请的条件、报价要求、截止日期等。《通知》自发布之日起执行，北京市住房和城乡建设委员会《关于优化商品住房项目预售许可办理事项的通知》（京建发〔2020〕107号）同时废止。

要点提示：首先，《通知》提出商品住房项目（含共有产权住房，下同）可按栋申请办理预售许可，最低规模不得小于栋，不得分层、分单元、分套（间）申请。地下可售仓储、车位等可单独申请办理预售许可。按预售许可范围进行预售资金监管，对已纳入监管范围的预售资金不重复监管。

其次，《通知》要求开发企业在取得土地使用权时已承诺商品住房销售价格的，申请预售许可应按照承诺价格填报“一房一价”；未承诺价格的，同一施工许可证批准范围内的楼栋，后期申报预售价格不得超过前期同品质产品申报预售价格。

第三，《通知》明确商品住房项目预售许可截止日期为预售方案中确定的房屋交付日期，预售合同中约定的房屋交付日期应与预售方案中确定的交付日期一致。预售许可确需延期的，房地产开发企业可依法向项目所在区房屋行政主管部门书面提出延期申请，延期期限每次不超过6个月，截止日期为不动产首次登记日期。开发企业申请预售许可延期时，如项目尚未交付，应提交预售许可延期申请及确保项目交付的书面承诺、措施等，确保预售资金专项用于工程建设。

最后，《通知》表示商品住房项目按规定办理现房销售备案手续后，确因司法查封或行政限制解除、预售合同解除等原因，符合现售条件但未纳入备案范围的房屋，可再次申请办理现房销售备案手续。商品住房现房销售备案原则上由项目所在区房屋行政主管部门办理，遇有重大复杂等特殊情形的，也可向市住房城乡建设委申请办理。

8、广东省住房和城乡建设厅等八部门：关于推动阶段性减免市场主体房屋租金工作的通知

广东省住房和城乡建设厅等八部门于2022年7月26日发布《关于推动阶段性减免市场主体房屋租金工作的通知》

发文机关：广东省住房和城乡建设厅、广东省发展和改革委员会、广东省财政厅、广东省人民政府国有资产监督管理委员会、广东省市场监督管理局、中国人民银行广州分行、国家税务总局广东省税务局、中国银行保险监督管理委员会广东监管局

发布时间：2022年7月26日

关键词：阶段性减免 市场主体 房屋租金

主要内容：为贯彻落实《住房和城乡建设部等8部门关于推动阶段性减免市场主体房屋租金工作的通知》（建房〔2022〕50号）、《广东省人民政府关于印发广东省贯彻落实国务院扎实稳住经济一揽子政策措施实施方案的通知》（粤府〔2022〕51号）等文件要求，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，广东省住房和城乡建设厅等八部门联合就有关事项发布通知。

要点提示：《通知》要求，要加快落实国有房屋减免租金政策，推动政策红利尽早惠及市场主体，鼓励非国有房屋减免租金，同舟共济共渡难关。《通知》提出，对承租国有房屋的服务业小微企业、制造业小微企业和个体工商户，2022年减免3个月租金；对2022年被列为疫情中高风险地区所在的县级行政区域内（东莞市、中山市按所在的镇和街道行政区域内）的服务业小微企业、制造业小微企业和个体工商户承租国有房屋的，在减免3个月租金的基础上增加至减免6个月租金，补充减免工作要在出现疫情中高风险地区后2个月内完成。服务业小微企业、制造业小微企业和个体工商户之外的中小企业提出减免房租申请的，鼓励国有房屋出租人本着友好协商、规范决策、共渡难关的原则，在自身能力范围内给予必要帮扶。对减免租金的房屋业主，税务部门按减免租金月数给予房产税、城镇土地使用税困难减免。2022年被列为疫情中高风险地区所在的县级行政区域内（东莞市、中山市按所在的镇和街道行政区域内）的服务业小微企业、制造业小微企业和个体工商户承租非国有房屋，倡议减免3-6个月租金，对其他地区倡议减免1-3个月租金。

9、自然资源部：关于积极做好用地用海要素保障的通知

自然资源部于2022年8月2日印发《关于积极做好用地用海要素保障的通知》

发文机关：自然资源部

发布时间：2022年8月2日

关键词：用地 用海 要素保障

主要内容：《通知》梳理近年来支持重大项目用地用海行之有效的政策举措，有针对性提出保障重大建设项目落地涉及的用地用海阶段性政策措施，共7个方面26条，从强化国土空间规划引领约束、强化用地计划指标保障、简化建设项目规划用地审批、明确建设项目占用耕地和永久基本农田相关政策、落实节约集约用地、优化土地供应、优化用海用岛审批等方面全力做好重大项目用地用海保障。《通知》自印发之日起施行，有效期2年。

要点提示：《通知》在国土空间规划方面，明确了在国土空间规划批准前的过渡期建设项目用地用海的规划依据问题；在计划指标保障方面，继续坚持“土地要素跟着项目走”，进一步明晰土地利用计划指标配置规则；在建设项目用地审批方面，针对性地提出了缩小用地预审范围、简化用地审查、分期分段办理农用地转用和土地征收、规范调整用地审批、简化规划许可程序、推进建设项目“多测合一”等举措，重申了国家重大项目可继续申请先行用地，拓展细化了临时用地政策内容；在耕地和永久基本农田保护方面，重申了严格占用永久基本农田的重大建设项目范围，提出在2023年3月底前允许国家重大项目以承诺方式落实耕地占补平衡；在节约集约用地方面，对超标准、无标准项目用地重申了开展节地评价的要求，并明确建设项目使用城镇低效用地的，继续沿用以往的鼓励性政策措施；在土地供应方面，要求各地按照“供地即可开工”的原则，积极推行产业用地“标准地”出让机制，强调在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地区域外的基础设施项目，农用地转用和土地征收经批准实施后，直接核发国有土地使用权划拨决定书；在用海用岛审批方面，对暂不具备受理条件的项目提出先行开展用海用岛论证专家评审等技术审查工作，对报国务院批准用海的海底

电缆管道项目提出施工申请和用海申请一并提交审查，精简技术评估报告，项目用海与填海项目竣工海域使用验收一并审查，允许特殊原因导致的临时用海活动续期一次，简化无居民海岛的公益设施用岛审批等。

10、 广东省自然资源厅：关于 2022 年土地利用计划管理的通知

广东省自然资源厅于 2022 年 8 月 5 日发布《关于 2022 年土地利用计划管理的通知》

发文机关：广东省自然资源厅

发布日期：2022 年 8 月 5 日

关键词：土地利用计划

主要内容：《通知》明确，广东省 2022 年土地利用计划管理应坚持分级分类配置计划指标，坚持处置存量土地获取计划指标，并合理安排使用计划指标。

要点提示：《通知》提出，坚持分级分类配置计划指标，坚持处置存量土地获取计划指标，以自然资源部土地市场动态监测与监管系统相关数据为基础，通过对 2019 年 1 月 1 日前批准的批而未供土地、2019 年 1 月 1 日以来批准的批而未供土地、纳入本年度处置任务的闲置土地（以下称批而未供和闲置土地）分别按处置完成量的 50%、30%、50% 加总核算获取计划指标。各市 2019 年 1 月 1 日前的批而未供土地处置率需达到 25%，闲置土地处置率需达到 25%，未完成的将按照国家和省有关规定办理。《通知》要求，合理安排适用计划指标，各市通过处置批而未供和闲置土地获取的计划指标数量应不少于上缴省的计划指标、因 2021 年度存量土地处置盘活质量未达到要求需被收回计划指标、2021 年度存量土地处置任务未完成（共佛山、韶关、河源、梅州、汕尾、阳江、揭阳 7 市）应被核减计划指标、已使用市计划指标数量 4 项之和（以下简称市需获取指标总量）。分时计算市计划指标可用数量，通知印发之日起，实时核算各市获取的计划指标，各市通过处置批而未供和闲置土地获取的计划指标数量，低于已使用市计划指标数量的，暂停该市的市计划指标使用，直至获取的计划指标数量超过已使用市计划指标数量为止。自 2022 年 9 月 1 日起，各市通过处置批而未供和闲

置土地获取的计划指标数量低于市需获取指标总量的，暂停该市的市计划指标使用，直至处置获取的计划指标数量超过市需获取指标总量为止。2022年12月16日前，未使用完毕的市计划指标由省收回统筹安排使用。

11、武汉市住房保障和房屋管理局：关于印发《武汉市住房租赁资金监管实施细则（试行）》的通知

武汉市住房保障和房屋管理局于2022年8月4日发布关于印发《武汉市住房租赁资金监管实施细则（试行）》的通知

发文机关：武汉市住房保障和房屋管理局

发布时间：2022年8月4日

实施时间：2022年8月15日

关键词：住房租赁 资金监管

主要内容：为进一步加强住房租赁市场监管，规范住房租赁企业经营行为，保障住房租赁当事人合法权益，《实施细则（试行）》就银行账户开立、租赁合同网签备案、资金监管、账户变更及注销、相关责任及义务作出详细规定，自2022年8月15日起实施，有效期2年。

要点提示：《实施细则》明确在武汉市行政区域内通过受托经营、转租方式从事住房租赁经营业务的住房租赁企业，其住房租赁资金应按照规定纳入监管。《实施细则》要求住房租赁企业应在在汉银行中开立全市唯一的住房租赁资金监管专用账户（以下简称“监管账户”），并与承办银行签订《监管协议》，该账户不得支取现金，未按要求执行的住房租赁企业将无法对外发布房源信息。《实施细则》规定住房租赁企业向承租人单次收取承租人租金超过3个月（不含3个月）及单次收取承租人押金超过一个月（不含1个月）对应合同的全部资金存入监管账户。存入监管账户的租金在《监管协议》生效后的次月初按月划转至住房租赁企业的一般结算账户。《实施细则》要求住房租赁企业应当告知承租人本实施细则的相关规定。承办银行应当按照监管协议约定开展服务，为协议签订提供便利，并及时监管资金释放情况通过租赁平台通知当事人。区房管部门对住房

租赁企业的监管账户资金情况进行监督。

12、广东省住房和城乡建设厅：关于印发《2022年广东省物业管理专项整治工作方案》的通知

广东省住房和城乡建设厅于2022年8月18日发布关于印发《2022年广东省物业管理专项整治工作方案》的通知

发文机关：广东省住房和城乡建设厅

发布时间：2022年8月18日

关键词：物业管理 专项整治

主要内容：为进一步加强和改进物业管理工作，规范物业服务市场秩序，建立健全物业服务长效管理机制，依法保护业主和物业服务各方合法权益，广东省住建厅制定物业管理专项整治工作方案。

要点提示：《工作方案》要求各级住房城乡建设主管部门会同有关部门重点查处：1) 物业服务企业违法违规行为，如擅自阻挠物业管理区域内按规定进行充电桩等基础设施建设和改造等行为；2) 建设单位违法违规行为，如违规出售、出租停车位（车库）等行为；3) 业主委员会及其委员违法违规行为，如选举过程中伪造业主选票、表决票、业主签名等行为。《工作方案》明确，2022年8月为动员部署阶段，9-10月为自查自纠阶段，11-12月为督导检查阶段，12月为总结巩固阶段。

➤ 2022年8月市场资讯

1、央行定调下半年工作：保持房地产信贷融资渠道稳定

8月1日，央行召开2022年下半年工作会议。在部署下半年工作计划时，央行指出，要保持货币信贷平稳适度增长；保持流动性合理充裕，加大对企业的信贷支持；稳妥化解重点领域风险；因城施策实施好差别化住房信贷政策；保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，加快探索房地产新发展模式等。

2022年上半年，央行两次调降LPR利率，并调整首套房贷款利率下限，房贷利率步入下行通道。但从数据上看，上半年住房金融实际情况仍不容乐观。一方面，个人按揭贷款增速跌入历史低位。国家统计局数据显示，1~6月个人按揭贷款累计同比下降25.7%。其中，4月因重点城市疫情导致出现了同比下跌40%以上极低水平。另一方面，房地产开发贷款实际投放亦大幅放缓。1~6月，房地产企业资金来源中，来自国内贷款同比下降27.2%，跌幅为历史低点。房企其他融资渠道亦未见好转。中指院数据显示，2022年上半年，房地产企业融资总额为4825.5亿元，同比下降56.5%，与2021年下半年相比下降26.4%。其中，信用债发行规模为2518亿元，同比下降24.2%，占总融资规模的52.2%；海外债发行规模仅为169.3亿元，同比大幅下降91.1%。

专家解读道，稳妥化解重点领域风险重点，是房地产领域风险的稳妥化解，这是2022年下半年货币政策关注的重点，包括纾困基金、收并购、资产处置和重组等都会相继介入，在保交楼基础上，加快风险化解，实现风险软着陆。

（来源：中房网）

2、央行再降息：百万房贷月供再降近百元，购房者将获更大优惠

8月22日，据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年8月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR从3.7%降为3.65%，5年期以上LPR从4.45%降为4.3%。作为房贷利率参考基础，5年期LPR很大程度上关系着房贷利率的变动。截至目前，2022年度LPR已经累计下调过3次，共下调了35个基点。除了今年1月下降5个基点，5月和8月都下降了15个基点。

基于“因城施策”的政策导向，各地在LPR的基数上加不同的基点形成各地实际的房贷利率。就北京而言，首套房商贷利率首次跌破5%。从7月全国各地的房贷利率来看，不少城市积极下调了房贷利率。据贝壳研究院数据显示，2022年7月，103个重点城市主流首套房贷款利率为4.35%，二套房贷款利率为5.07%，分别较上月下降7个基点、2个基点。同时，在统计的全国103个城市中，共有30个城市下调了房贷主流利率。其中，广州、东莞、西安首套房贷款利率降至4.45%；而中山、佛山、贵阳等城市首套房贷款利率降至4.25%。

(来源：新京报)

3、住建部：全国已建设筹集保障性租赁住房 256 万套间

8月17日，国家卫生健康委召开新闻发布会，介绍《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》有关情况，并回答媒体提问。住房和城乡建设部住房保障司副司长潘伟在发布会上表示，近两年，全国已建设筹集保障性租赁住房 256 万套间，可解决 700 万新市民、青年人住房问题。在整个“十四五”期间，全国计划筹集建设保障性租赁住房 870 万套间，预计可以帮助 2600 多万新市民、青年人改善居住条件。

(来源：网易网)

4、政策性银行专项借款精准 聚焦“保交楼、稳民生”

住房和城乡建设部、财政部、人民银行等有关部门近日出台措施，完善政策工具箱，通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

据悉，此次专项借款精准聚焦“保交楼、稳民生”，严格限定用于已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付，实行封闭运行、专款专用。通过专项借款撬动、银行贷款跟进，支持已售逾期难交付住宅项目建设交付，维护购房人合法权益，维护社会稳定大局。

有关部门强调，“保交楼、稳民生”工作坚持以人民为中心的发展思想，坚持法治化、市场化原则，压实企业自救主体责任，落实地方政府属地责任，切实维护购房人合法权益。在做好“保交楼、稳民生”工作的同时，对逾期难交付背后存在的违法违规问题，依法依规严肃查处，对项目原有预售资金被挪用的，追究有关机构和人员责任。

(来源：证券时报网)

5、国家统计局：上半年建筑业总产值 128980 亿元，同比增长 7.6%

国家统计局7月15日发布数据，初步核算，2022年上半年中国国内生产总值562642亿元，按不变价格计算，同比增长2.5%。其中，上半年（1—6月）建筑业总产值128980亿元，同比增长7.6%；全国建筑业房屋建筑施工面积120.7亿平方米，同比增长1.2%。

据悉，上半年，全国固定资产投资（不含农户）271430亿元，同比增长6.1%。其中，民间固定资产投资153074亿元，同比增长3.5%。从环比看，6月份固定资产投资（不含农户）增长0.95%。

分领域看，基础设施投资增长7.1%，制造业投资增长10.4%，房地产开发投资下降5.4%。全国商品房销售面积68923万平方米，下降22.2%；商品房销售额66072亿元，下降28.9%。

分产业看，第一产业投资增长4.0%，第二产业投资增长10.9%，第三产业投资增长4.0%。民间投资增长3.5%。高技术产业投资增长20.2%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长23.8%、12.6%。高技术制造业中，电子及通信设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业投资分别增长28.8%、28.0%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、研发设计服务业投资分别增长13.6%、12.4%。社会领域投资增长14.9%，其中卫生、教育投资分别增长34.5%、10.0%。

（来源：建筑新网）

6、北京市住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》

8月5日，北京市住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》。2022年《白皮书》包括三大部分，第一部分发展综述，主要回顾总结党的十八大以来北京住房和城乡建设发展情况及取得的成就；第二部分包括五篇，分别是住房市场、住房保障、城市更新、建筑行业、绿色发展，反映2021年发展情况和2022年发展思路；第三部分附录，展示优秀工程项目。

住房市场方面，2021年北京市房地产开发投资同比增长5.1%，商品房销售面积同比增长14.0%。2022年，将继续保持政策连续性、稳定性，推进各项政策措施更加精细化、精准化，进一步压实因区施策主体责任，促进房地产业良

性循环和健康发展。

住房保障方面，2021年北京建设筹集政策性住房61003套，超额完成全年5万套任务。2022年将加快构建以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房、安置房为主体的住房保障制度体系，进一步提升安居宜居水平。

城市更新方面，2021年老旧小区改造全面提速、老城平房更新稳步实施危旧楼房、老旧楼宇、厂房改建稳步推进、棚户区改造征拆收尾任务超额完成、物业管理持续攻坚取得突破。2022年，将加快城市更新条例立法，筑牢政策保障和法规支持体系，推动街区更新与基层治理有机结合。

建筑行业方面，2021年全市有资质的施工总承包、专业承包建筑业企业完成总产值13987.7亿元，同比增长8.4%，增速同比提高0.8个百分点，完成全年7%的增长目标。2022年，将继续统筹好疫情防控和经济社会发展，持续深化“放管服”改革，推动建筑业实现高质量发展。

绿色发展方面，2021年新增绿色建筑标识项目327项，建筑面积3668.55万平方米，市累计获得全国绿色建筑创新奖44项。2022年，将加快推进建筑绿色发展立法，推广超低能耗建筑，发展零碳建筑，实施绿色建筑统一标识制度，落实绿色建材、装配式建筑、既有建筑节能改造、建筑业污染防治等各项措施，加快促进建筑业转型升级。

（来源：北京市住建委官网）

7、深圳首个“0首付”楼盘被叫停 所有房源处于锁定状态

综合市场消息，8月11日上午，深圳首个住宅盘推出了“0首付”购三房的营销活动，但此后被叫停。该盘的具体操作是：客户给10万定金，第三方借给客户最高100万元（免息）作为首付，客户收到款需要先还10万元，分期5年，前4年每半年还款10万元，最后一年每半年还款5万元。因此，所谓的“0首付”实际就是首付分期，而且首期款需要付20万。

观点新媒体了解到，此次“0首付”活动原本暂定在8月11日至8月14日，活动仅限该项目的4栋产品。但推出活动不到半天，即被房管部门叫停。目前，

此项目所有的房源均被显示为“分局锁定”。

(来源：观点网)

8、北京第三批集中供地：18宗地起始价472亿，将于9月下旬出让

8月18日，据北京规自委官网披露，北京今年第三批集中供地即将开启。该批次共供应18宗地块，起始价约471.7亿元，土地总面积约74.82万平方米，预期将于9月下旬出让。

从具体分布区域来看，上述18宗地块中，有4宗位于丰台区、3宗位于海淀区，顺义区、密云区及房山区各有2宗，经开区、通州区、大兴区、石景山区及昌平区各有1宗。值得注意的是，往届的“供应大户”朝阳区此次未贡献地块。在出让价格方面，海淀区西北旺镇HD00-0403街区永丰产业基地（新）F2地块HD00-0403-0019、0018地块起始价最高，约为50.9亿元。该地块为二类居住用地、F3其他类多功能用地，建筑控制规模约12.35万平方米，合理上限价约58.54亿元。

北京市规自委方面表示，第三批集中供地坚持规划引领，促进职住平衡、产城融合，其中超过60%的项目位于“三城一区”范围内或产业园区周边，且有超过70%的项目位于轨道交通沿线。值得一提的是，从出让规则来看，第三批供地进一步扩大竞现房销售面积方式的占比，超过70%的项目设置了竞现房销售面积环节，例如海淀永丰、丰台槐新、顺义府前街等项目。

(来源：新京报)

9、上海第三批集中供地拟9月启幕

8月12日，上海土地市场网发布上海2022年第三批住宅用地集中出让信息预告。公告显示，上海第三批住宅用地拟于8月22日-8月26日集中出让公告，9月下旬开始集中组织交易活动。

同时，在上海土地市场网“8月土地推介”栏目中，上线31宗涉宅地块，

总面积 121.19 公顷，分布于主城区和五大新城等地，这些推介地块或将在第三批集中供地中亮相。据悉，上海已经完成了第一批、第二批集中供地。其中，第一批集中供地出让 36 宗地块，收金 834.7 亿元；第二批集中供地出让 34 宗地块，收金 780 亿元。

（来源：新京报）

10、上海优化临港新片区人才购房，一线城市再添“定向松绑”

8 月 20 日，上海发布《关于支持中国（上海）自由贸易试验区临港新片区加快建设独立综合性节点滨海城市的若干政策措施》，其中提出，优化人才购房条件，在临港新片区工作的非本市户籍人才缴纳个税或社保满 1 年及以上，在临港新片区限购 1 套住房，所购住房自合同网签备案满 7 年后可转让。

7 月 28 日，中央政治局会议提出“因城施策用足用好政策工具箱”后，各地政策松动继续向一线、二线城市扩展，力度也有逐渐加大的趋势。比如，8 月 8 日，广州再次下调落户门槛，本科学历、社保在保即可申请入户；8 月 12 日，无锡优化“认房又认贷”政策，部分银行将二套房首付比例由贷款结清 40%、贷款未结清 60%，下调至 30%、50%，苏州、南京也相继传出限贷政策松动消息；8 月 17 日，济南全市推广二手房“带押过户”，降低交易成本的同时，提高二手房的交易效率，激发二手房市场的交易活力，从而带动新房市场恢复。

（来源：新京报）

11、深圳福田与太古地产签订战略合作，打造国际消费中心城区

8 月 12 日消息，深圳福田区人民政府与太古地产于近日正式签署《战略合作框架协议》，双方将充分发挥各自专长及资源优势，助力福田打造国际消费中心城区及深圳加快建设国际消费中心城市。

根据框架协议，双方在城市更新升级、活化市区环境、引进国际级文化艺术资源、打造可持续活力社区等方面将进行长期、稳定的战略合作，携手打造具有影响力及示范性的商业项目，提振福田的消费能级和国际影响力，全面助力打造

国际消费中心城区。

据了解，目前，太古地产已在北上广蓉等一线及新一线城市落成六个国际化商业项目，包括上海前滩太古里、成都远洋太古里、广州太古汇、北京三里屯太古里、北京颐堤港及上海兴业太古汇。

（来源：观点网）

12、华润置地或将建设东莞第一高楼

8月1日，东莞市住房和城乡建设局发布关于征求建设项目重大行政决策意见的公告，华润置地（东莞）有限公司拟在东莞市南城国际商务区F01-01地块建设一栋250米以上超高层建筑，总用地面积约5.99万平方米，总建筑面积约79.50万平方米，设置三栋塔楼，包括超塔、东莞银行塔楼及公寓塔楼，其中超塔建筑高度为450米、东莞银行塔楼及公寓塔楼建筑高度在250米以内。

（来源：东莞市住房和城乡建设局官网）

13、香港财汇局：对中国恒大、恒大物业账目及审计展开调查

8月15日晚间，香港财务汇报局（下称“财汇局”）在官网发布消息称，对中国恒大和恒大物业的账目及审计展开调查。

根据公告，财汇局就若干交易对中国恒大和恒大物业的账目及审计展开调查，已开展就恒大物业2020年年度账目和截至2021年6月30日止六个月的财务报表的查询，以及就罗兵咸永道会计师事务所对恒大物业2020年年度账目进行的审计的调查。此外，财汇局扩大了对中国恒大2020年年度账目和截至2021年6月30日止六个月的财务报表的现有查讯，以及对罗兵咸永道会计师事务所就中国恒大2020年年度账目的审计的现有调查。

财汇局称，根据中国恒大和恒大物业于2022年7月22日分别发布的公告，财汇局识别了账目中有关受限制银行存款和其他贷款的分类、质押担保的计量及关联交易披露的问题，以及审计的相关问题。

据了解，香港财汇局此前已经调查过多起涉及审计机构对上市公司审计失当的案件，一旦发现审计师犯错，可作出相应惩罚，由最轻的警告、罚款至最严重的吊销牌照。此次香港财汇局扩大账目调查范围，正是指向了此前备受关注的恒大物业 134 亿元存款被强制执行一事。

（来源：新京报）

14、世茂 33.17 亿元向华润置地出售北京分钟寺两地块权益

8 月 31 日，世茂集团控股有限公司（简称“世茂集团”）发布公告称，公司间接全资附属公司作为卖方与买方北京润置商业（华润置地的附属公司）订立协议，出售四家项目公司的部分股权，其中包括第一项目公司 49%的股权、第二项目公司 51%的股权、第三项目公司 49%的股权及第四项目公司 51%的股权，涉及代价净额约为 33.165 亿元。值得关注的是，这四家项目公司涉及位于北京分钟寺的两宗地块，为丰台区南苑乡分钟寺村的 L-39 地块、L-41 地块。

根据公告，第一项目公司北京合力运兴为世茂集团的联营公司，由第一卖方北京茂昊拥有 49%股权及一名独立第三方拥有余下 51%股权。第一项目公司拥有及开发第一地块，该地块占地面积约 1.78 万平方米，建筑面积约 8.57 万平方米，作住宅开发用途。

第二项目公司北京合盛润景为世茂集团的附属公司，由第二卖方北京茂然拥有 51%股权及一名独立第三方拥有余下 49%股权。第二项目公司拥有及开发第二地块，该地块占地面积约 2.98 万平方米，建筑面积约 14.25 万平方米，作住宅开发用途。

此外，第三项目公司为世茂集团的联营公司，主要从事向在第一地块开发的物业的购房者提供室内装修服务。第四项目公司为世茂集团的附属公司，主要从事向在第二地块开发的物业的购房者提供室内装修服务。

（来源：新京报）

15、富力地产与招商蛇口达成合作 拟共同开发大湾区城市更新项目

8月31日晚间，招商局蛇口工业区控股股份有限公司（简称“招商蛇口”）与广州富力地产股份有限公司（简称“富力地产”）同时发布战略合作的公告。双方拟就大湾区范围内的城市更新项目进行合作。

招商蛇口在公告中称，双方拟发挥各自优势，共同研究推进拟合作项目后续政府报批手续及开发建设等事项，并在具体项目满足双方条件及相关政策要求时，就具体项目达成合作并另行签订正式合作协议。

富力地产则在公告中表示，订立协议将有助于实现集团华南区域城市更新项目价值释放，缓解集团流动资金压力，保持集团长期稳定可持续发展。

富力集团董事长兼总裁张力表示，富力在2022年将继续加速相关项目的转化和销售，希望通过双方彼此赋能，实现友好互利共赢。截至2021年底，富力已签约城市更新合作项目逾64个，规划总建筑面积超过7200万平方米，可供未来发展的可售面积超过3500万平方米，货值超过10000亿元。

（来源：新京报）

➤ 案例评析

房地产开发商在商品房出售后交付前私自更换物业公司之法律责任界定（从开发商与买受人角度）

房地产开发项目中，一方面开发商的品牌力对开发项目的销售产生较大影响，另一方面项目的前期物业公司也是房地产销售中的重要卖点。在如今众多小区业主与物业服务公司的争端越发严重的情形下，人们意识到物业公司的服务质量直接影响小区入驻后的生活水平和业主幸福感，因此在较多商品房项目中，若该项目采用了比较知名的物业服务公司，将作为开发商的重要宣传点之一。基于我国《物业管理条例》的相关规定，开发商有权依法选聘前期物业服务公司，那么在开发商已经选聘前期物业公司，并将物业公司作为商品房项目的重要卖点时，若该项目已有较多业主购买，但项目仍未交付的情形下，开发商私自更改前期物业服务机构，将会产生怎样的法律风险？本期，我们将结合相关纠纷案例的情况，就开发商擅自更换物业，由此导致买受人与开发商之间可能存在的法律问题进行总结

分析。

案例 1：上诉人毛高球、唐中迎因与上诉人永州市嘉信房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷【(2019)湘 11 民终 3044 号】

【裁判观点：双方在合同未约定建设单位更换前期物业管理企业需征得业主同意，建设单位另行选聘前期物业管理企业未违反合同约定及《中华人民共和国物业管理条例》的规定。】一审法院认为，根据《中华人民共和国物业管理条例》的规定，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位可以选聘物业服务企业，由于双方在合同未约定嘉信公司更换前期物业管理企业需征得业主同意，因此，被告嘉信公司作为该小区的建设单位另行选聘前期物业管理企业未违反合同约定及《中华人民共和国物业管理条例》的规定，故原告提出不得变更物业管理企业的诉讼请求，法院不予支持。

二审法院认为，关于上诉人嘉信公司变更物业公司是否违约的问题。虽然双方当事人合同在约定了前期物业公司，但在合同中未约定嘉信公司更换前期物业管理企业需征得业主同意，因此，上诉人嘉信公司作为该小区的建设单位另行选聘前期物业管理企业未违反合同约定及《中华人民共和国物业管理条例》的规定。

案例 2：张慧与南京绿国置业发展有限公司房屋买卖合同纠纷案【(2018)苏 0104 民初 467 号】

【裁判观点：更换前期物业管理企业，并不需要得到业主的同意及认可，并不违反法律的规定，不构成违约。若业主认为现物业服务企业服务有缺陷，可通过业主大会重新选聘。】本院认为，根据物业管理的相关法律、法规规定，前期物业管理企业由建设单位选聘，业主委员会成立后，可以通过业主大会重新选聘物业管理企业。本案中，被告更换前期物业管理企业，并不需要得到原告的同意及认可，并不违反法律的规定，不构成违约。原告若认为现物业服务企业服务有缺陷，可以通过向业主大会提出，重新选聘新的物业服务企业，由业主大会决定。原告的诉讼请求，没有法律依据，本院不予支持。

案例 3：上诉人李 X、张 XX 因与被上诉人贵州安电房地产开发有限公司及第三人中国工商银行股份有限公司安顺分行商品房预售合同纠纷【(2016)黔 04 民终 83 号】

【裁判观点：更换案涉《商品房买卖合同》中约定的物业服务企业，构成违约，业主可依法向安电公司主张违约责任，但该违约行为不构成根本性违约，不足以导致合同解除。】关于案涉《商品房买卖合同》目的问题，本院认为合同目的是指合同双方通过合同的订立和履行最终所期待得到的东西或达到的状态，合同动机是指驱使、推动行为人订立合同的内心起因，合同动机只有在明确告知对方当事人并形成合意的前提下才能转化为合同目的，因此合同目的是当事人合意的结果，对当事人各方均有约束力，而合同动机当事人各方可不尽相同，合同目的能否实现决定着合同是否解除，而合同动机是否实现则不能决定合同的解除与否。从案涉《商品房买卖合同》的内容来看，双方未约定特定的物业服务企业是合同履行的必要条件，因此本案的合同目的是：双方通过交易行为，安电公司实现商品房的交换价值，李 X、张 XX 实现商品房的使用价值。至于李 X、张 XX 所主张的为了享受安顺利发物业管理有限公司提供的物业服务而购买商品房，只是二人签订《商品房买卖合同》的动机，该动机无法实现，并不必然导致合同解除。

聘请前期物业服务企业虽是安电公司取得商品房预售许可证的条件之一，但这只是解决物业服务企业有无的问题，法律、行政法规并不要求房开企业与特定的物业服务企业签订前期物业服务合同。安电公司虽更换了案涉《商品房买卖合同》中约定的物业服务企业，构成违约，李 X、张 XX 可依法向安电公司主张违约责任，但该违约行为不构成根本性违约，不足以导致合同解除。

案例 4：张波与青岛金实房地产开发投资有限公司商品房预售合同纠纷【(2014)青民一终字第 909 号】

【裁判观点：双方约定售楼书不能作为合同附件，双方在预售合同中，仅仅约定前期物业通过招投标形式选聘，并未约定小区前期物业的名称，建设单位无需因变更物业公司承担违约责任。】双方约定，开发方所作的售楼广告、售楼书、沙盘及样板房等物业销售之推广材料均不作为合同附件，也不作为交付的商品房现状的依据。被上诉人金实公司所作的售楼广告、售楼书、沙盘、样板房等物业销售之推广材料中有关该房屋的内容与合同约定以及现状不一致者，以合同以及现状为准。根据上述约定，上诉人张波提交的售楼书不能作为合同附件，双方在预售合同中，仅仅约定前期物业通过招投标形式选聘，并未约定小区前期物业的

名称。上诉人认为现在的物业公司影响了其居住品质，缺乏相应的事实和法律依据，本院不予采信。

➤ 植德评论

结合如上筛选的部分案例，对于房地产开发商在商品房出售后交付前是否有权单方面变更前期物业的问题，通过检索案例及整理分析，我们认为有如下问题值得关注：

1. 开发商未经买受人同意更换前期物业公司是否构成违约？如构成违约，如何赔偿违约金？

(1) 开发商是否有权未经买受人同意变更前期物业？

根据《物业管理条例》第二十一条规定“在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。”此条款中仅明确了开发商有权依法选聘前期物业，但未约定更换物业的情形，更未约定开发商在变更前期物业时是否需要征得买受人的同意。

在此情形下，对于开发商在变更前期物业时是否需征得买受人同意，还需结合开发商与买受人签署《商品房买卖合同》的相关约定进行判断，即开发商在与买受人的买卖合同中，是否明确约定变更物业服务机构需要取得买受人同意的条款，如前款引用的(2019)湘 11 民终 3044 号案例。

另一方面，也需要注意地方性法规对此是否有不同的规定，如《湖北省物业服务和管理条例》第四十一条规定“业主购买住宅物业后，建设单位更换前期物业服务企业的，应当征得半数以上业主同意。”

(2) 开发商自行更换前期物业是否构成买受人合同的违约？

正是基于法律规定的不明确性，关于开发商未经买受人同意自行更换物业公司是否构成违约的问题，各地法院评判标准不一致，部分法院观点认为构成违约，但该不构成根本性违约，如上诉人李 X、张 XX 因与被上诉人贵州安电房地产开发有限公司及第三人中国工商银行股份有限公司安顺分行商品房预售合同纠纷一案（案号：(2016)黔 04 民终 83 号）中法院认为，安电公司虽更换了案涉《商品

房买卖合同》中约定的物业服务企业，构成违约，李 X、张 XX 可依法向安电公司主张违约责任，但该违约行为不构成根本性违约，不足以导致合同解除。

部分法院倾向于认为不构成违约。如张慧与南京绿国置业发展有限公司房屋买卖合同纠纷案（案号：(2018)苏 0104 民初 467 号）中法院认为，被告更换前期物业管理企业，并不需要得到原告的同意及认可，并不违反法律的规定，不构成违约。

进一步分析，若认为更换前期物业公司构成违约，则开发商如何承担违约责任。一般而言，违约金具有补偿性和惩罚性功能，若购房合同中对更换物业公司未约定相关的违约标准，即便法院认为更换物业公司构成违约，但赔偿还是以业主存在实际损失为前提，此种情况下，其实业主主张存在损失往往有困难。如张波与青岛金实房地产开发投资有限公司商品房预售合同纠纷（案号：(2014)青民一终字第 909 号）中法院认为，上诉人认为现在的物业公司影响了其居住品质，缺乏相应的事实和法律依据，本院不予采信。

2. 买受人提出为享受物业服务的购房目的落空是否可以解除购房合同？

我们认为享受物业服务而购房是签署购房合同的动机，合同目的是购房，合同目的能否实现决定着合同是否解除，而合同动机落空不能解除合同，这在以上(2016)黔 04 民终 83 号案例中也有所体现。

3. 开发商是否构成虚假宣传或欺诈？

开发商在前期宣传过程中，以已经选定的前期物业公司作为宣传点，符合客观情况。后因情况变化，开发商变更了物业服务公司，若开发商正常向买受人进行说明和通知，且在后续商品房出售过程中不以原物业服务公司进行宣传，我们认为开发商变更前期物业不构成虚假宣传或欺诈。

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：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

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

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