



2023 年 4 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 | 海口 | 香港
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Haikou | Hongkong
www.meritsandtree.com

➤ 2023年4月监管动态

1、最高人民法院：《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》

最高人民法院于2023年4月20日公布《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》（法释〔2023〕1号）。

发文机关：最高人民法院

发布日期：2023年4月20日

关键词：商品房、消费者权益保护

主要内容：关于人民法院在审理房地产开发企业因商品房已售逾期难交付引发的相关纠纷案件中涉及的商品房消费者权利保护问题，最高人民法院为回应河南省高级人民法院《关于明确房企风险化解中权利顺位问题的请示》，经研究公布本《批复》。

要点提示：《批复》明确了三项内容，具体包括：一、建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权之间的权利顺位关系，按照《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第三十六条的规定处理；二、商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用前款规定；三、在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。

2、中国银保监会北京监管局、中国人民银行营业管理部、北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会：《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知》

中国银保监会北京监管局、中国人民银行营业管理部、北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会于2023年3月31日发布《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知》（京银保监发〔2023〕45号）。

发文机关：中国银保监会北京监管局、中国人民银行营业管理部、北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会

发布日期：2023年3月31日

关键词：个人存量住房交易、带押过户

主要内容：为持续优化营商环境，进一步提升不动产交易、登记和金融服务水平，根据《中华人民共和国民法典》及《自然资源部 国家税务总局 中国银保监会关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83号）等相关规定，现就推进个人存量住房交易“带押过户”有关事项发布本《通知》。

要点提示：根据《通知》，申请二手住房交易“带押过户”服务需要同时满足4个方面的条件，一是北京市个人二手房交易；二是买方必须是全款或者办理的是个人住房商贷购房；三是卖方未结清的贷款必须是商贷，或是已经还清公积金贷款部分的组合贷；四是所交易的住房在辖内商业银行仅存一次有效抵押。

办理“带押过户”首先需要买卖双方自行或是在中介机构的居间服务下达成房屋买卖意向，签订房屋转让合同，约定同意“带押过户”；然后，买卖双方需在北京市存量房交易服务平台办理房屋网签；第三步，需向银行申请“带押过户”；第四步，买卖双方及相关方应在不动产登记中心办理“带押过户”登记手续；最后，买方房贷发放，分别结清卖方原贷款及卖方实收款。

根据《通知》，申请“带押过户”，买卖双方的贷款可以是同一家银行，也可以是不同的银行，或者买方为全款购房时也可以使用“带押过户”业务。对于买卖双方均为贷款的，如果买方首付款和贷款金额之和不足以结清卖方贷款，卖方需向贷款银行补齐差额部分。首付款将打入监管账户，在确认“带押过户”完成后，银行会将首付款和贷款划至买方的贷款银行账户，解除原卖方贷款的抵押权，并将剩余资金转入卖方本人收款账户。如果买方为全款购房的，卖方贷款银行则将用购房款结清贷款，解除抵押，将剩余资金转入卖方本人收款账户。四部门要求，各房地产中介机构在提供经纪服务时，要主动向买卖双方介绍“带押过户”交易模式。

3、住房和城乡建设部：关于印发《建设工程质量检测机构资质标准》的通知

住房和城乡建设部于2023年3月31日发布《建设工程质量检测机构资质标准》（建质规〔2023〕1号）。

发文机关：住房和城乡建设部

发布日期：2023年3月31日

实施日期：2023年4月19日

关键词：建设工程质量检测机构、资质标准

主要内容：为贯彻落实《建设工程质量检测管理办法》，进一步加强建设工程质量检测机构资质管理，提升检测技术能力，发布本《资质标准》。

要点提示：《标准》包括总则、标准、业务范围及附则4个部分，共12条，包含检测机构资历及信誉、主要人员、检测设备及场所、管理水平等内容。《标准》提出，检测机构资质分为二类：综合资质和专项资质，其中，专项资质包括检测机构的建筑材料及构配件、主体结构及装饰装修、钢结构、地基基础、建筑节能、建筑幕墙、市政工程材料、道路工程、桥梁及地下工程9项内容。

4、自然资源部办公厅：《关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》

自然资源部办公厅于2023年4月23日发布《关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》（自然资办发〔2023〕15号）。

发文机关：自然资源部办公厅

发布日期：2023年4月23日

关键词：土地综合整治、国土空间格局、试点工作

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，有效发挥全域土地综合整治优化国土空间格局、助力乡村振兴的积极作用，印发本《通知》。

要点提示：《通知》明确，土地综合整治活动原则上应分别在国土空间规划确定的农业空间、生态空间、城镇空间内相对独立开展，稳定空间格局，维护“三

区三线”划定成果的严肃性，具体包括：（一）严格控制耕地和永久基本农田调整，稳定农业空间；（二）严禁调整生态保护红线，保护生态空间；（三）严守城镇开发边界，锁定城镇空间。

《通知》提出，土地综合整治涉及耕地和永久基本农田调整的，严格执行耕地年度内“进出平衡”和永久基本农田“先补划后调整”的要求，对调出的耕地，应当在年度内落实“进出平衡”，并在部国土空间规划“一张图”系统中备案，涉及永久基本农田的，应当先补划后调整，并在部永久基本农田监测监管系统中上图入库。

《通知》强调，试点地区要切实做好整治区域内地籍调查、不动产登记工作，确保土地权属清晰无争议。试点地区的全域土地综合整治原则上不得开展合村并居，对承载当地传统历史文化内涵的特色村庄要坚决予以保留。严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”。

5、住房和城乡建设部标准定额司：关于《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准（征求意见稿）》公开征求意见的通知

住房和城乡建设部标准定额司于2023年4月14日发布《关于〈房屋建筑与装饰工程工程量计算标准（征求意见稿）〉公开征求意见的通知》（建司局函标〔2023〕59号）。

发文机关：住房和城乡建设部标准定额司

发布日期：2023年4月14日

关键词：房屋建筑与装饰工程、工程量计算标准

主要内容：按照《工程造价改革工作方案》（建办标〔2020〕38号）要求，定额司对《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB/T 50854-2013）进行了修订，形成《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准（征求意见稿）》，向社会公开征求意见，意见反馈截止时间为2023年5月26日。

要点提示：新清单计量标准由2013版包含部分强制性国家标准降级为推荐性国家标准，较2013版就措施项目；混凝土及钢筋混凝土工程；墙、柱面装饰与隔断；幕墙工程拆除工程等部分进行了调整，详见征求意见稿全文。

6、 农业农村部、中央农村工作领导小组办公室等 11 部门：《农村产权流转交易规范化试点工作方案》

农业农村部、中央农村工作领导小组办公室等 11 部门于 2023 年 4 月 19 日联合印发《农村产权流转交易规范化试点工作方案》（农政改发〔2023〕1 号），并以附件形式同时下发了《农村产权流转交易规范化试点建设参考》和《农村产权流转交易规范化试点实施方案（编写提纲）》。

发文机关：农业农村部、中央农村工作领导小组办公室等 11 部门

发布日期：2023 年 4 月 19 日

关键词：农村产权、流转交易、试点

主要内容：为贯彻落实党的二十大关于畅通城乡要素流动的战略部署，贯彻落实近年中央一号文件精神、《中共中央、国务院关于稳步推进农村集体产权制度改革的意见》和《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》要求，通过试点示范提升农村产权流转交易发展质量，推动农民群众更好地实现财产权益，制定本方案。

要点提示： 试点目的：探索健全交易体系、完善交易规则、加强风险防控、强化监督管理的有效路径，为全面推进乡村振兴和加快建设农业强国提供支撑。

试点工作部署：2023 年启动试点工作，试点期为 2023—2024 年；争取通过 2 年的努力，试点地区逐步构建起比较健全的农村产权流转交易体系和符合行业发展特点的监管机制，形成一套覆盖主要交易品种的标准化交易规则，探索一批健康规范可持续发展模式，农村产权流转交易发展水平得到明显提升。

四项试点任务：一是健全交易体系。具体包括统筹利用各类相关交易服务场所、机构和平台，健全农村产权流转交易体系，重点是统筹利用现有交易服务机构、提升交易服务功能、完善信息平台、加强政策服务。二是完善交易规则。具体包括明确入场交易条件、丰富入场交易品种、完善各品种交易规则，规范交易申请、委托受理、信息公告、受让受理、组织交易、交易中（终）止、组织签约、交易（合同）鉴证、档案管理等程序。三是加强风险防控。就是指导交易服务机构加强内控建设，严格规范金融服务行为，加强信息系统风险防控，确保农村产权流转交易规范进行。四是强化监督管理。建立健全由相关部门组成的农村产权

流转交易监督管理委员会工作机制，完善议事规则、监管程序等工作制度，严格按照职责分工落实工作职责。

试点申报时间：各地可以整省、整市或整县申报，参照附件2编写试点实施方案。试点申报材料由省级农业农村部门于2023年5月31日前统一报送至全国农村集体产权制度改革部际联席会议办公室。办公室组织召开专题论证会，论证后组织批复。

7、中国证监会、国家发展改革委：《关于企业债券发行审核职责划转过渡期工作安排的公告》

中国证监会、国家发展改革委于2023年4月18日发布《关于企业债券发行审核职责划转过渡期工作安排的公告》（证监会公告〔2023〕45号）。

发文机关：中国证监会、国家发展改革委

发布日期：2023年4月18日

关键词：房地产信贷、企业债券发行

主要内容：为贯彻党中央、国务院关于机构改革的决策部署，做好企业债券发行审核职责划转工作衔接，根据《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》等有关规定，现发布过渡期工作安排的《公告》。

要点提示：为确保企业债券发行审核职责划转工作的有序衔接和平稳过渡，设置自本公告发布之日起6个月时间为过渡期。企业债券仍在中央结算公司簿记建档、招标发行，并执行现有企业债券相关规定和要求。对于国家发展改革委已完成注册且在有效期内的企业债券注册通知书，可按程序继续发行。

8、中国银保监会办公厅：《关于银行业保险业做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的通知》

中国银保监会办公厅于2023年4月6日发布《关于银行业保险业做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的通知》（银保监办发〔2023〕35号）。

发文机关：中国银保监会办公厅

发布日期：2023年4月6日

关键词：乡村振兴、涉农金融

主要内容：银行业保险业要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大、中央经济工作会议和中央农村工作会议精神，按照《中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持农业农村优先发展，健全农村金融服务体系，提高农村金融服务质效，为巩固拓展脱贫攻坚成果、全面推进乡村振兴、加快建设农业强国、实现共同富裕提供有力支撑。

要点提示：《通知》围绕银行业保险业服务全面推进乡村振兴重点工作的任务目标，坚持稳中求进工作总基调，坚持农业农村优先发展，从聚焦农业强国建设重点领域、强化农村金融服务能力建设、提升“三农”领域保险服务质效、强化监管引领等四个方面提出十五项工作要求。

《通知》指出银行业保险业要聚焦农业强国建设重点领域，优先保障粮食和重要农产品各环节金融供给，助力守住不发生规模性返贫底线，积极投入乡村产业振兴，创新农村基础设施建设领域综合平衡融资模式，持续改善农民工等新市民群体金融服务；要求银行业保险业强化农村金融服务能力建设，健全农村金融服务体系，构建层次分明、优势互补的机构服务体系，深化银行机构内部专营机制建设，加大涉农金融内部资源倾斜力度，针对涉农经营主体的融资需求特点，创新差异化的金融产品和服务，加强涉农信贷的贷后管理；要求保险公司积极推进农业保险扩面增品，研发符合农民需求特点的人身险产品，提升涉农保险承保理赔效率，努力做到“愿保尽保”、“应赔尽赔”、“快赔早赔”；要求持续加强监管考核引领，稳定增加涉农信贷投入，各级监管部门做好监测考核工作，优化涉农金融发展环境，积极推进涉农信用信息平台标准化规范化建设，推动完善农村产权流转市场体系，健全涉农金融风险补偿机制，加强试点探索和示范引领。

9、北京市规划和自然资源委员会：关于对《北京市征收集体土地房屋补偿管理办法》（征求意见稿）公开征求意见的公告

北京市人民政府于2023年3月30日发布《北京市征收集体土地房屋补偿管理办法》（征求意见稿）。

发文机关：北京市规划和自然资源委员会

发布日期：2023年3月30日

关键词：征收、集体土地、房屋补偿管理办法

主要内容：根据《土地管理法》的有关规定，经北京市政府批准，现公开《北京市征收集体土地房屋补偿管理办法》（征求意见稿）向社会公开征求意见，意见反馈截止时间为2023年4月29日。

要点提示：《管理办法》共七章三十八条，即总则、征收前期工作、宅基地房屋补偿、非住宅房屋补偿、征地补偿安置决定、监督检查与法律责任和附则，自施行之日起《北京市集体土地房屋拆迁补偿管理办法》将同时废止。

按照《土地管理法》的要求，《管理办法》废止了房屋拆迁许可证制度，将集体土地房屋“拆迁”改为“搬迁”，将集体土地上房屋搬迁补偿纳入征收集体土地征收程序，实现征地与房屋搬迁同步实施；明确规定了市级规划自然资源、住房城乡建设、农业农村部门的职责，强调了区人民政府是本区征收集体土地房屋补偿的实施主体，具体工作可以指定区规划自然资源部门和区级负责房屋征收部门（机构）承担；明确了可以认定为房屋安置对象的四种情形和不予认定的五种情形，同时也规定了认定的程序。

《管理办法》明确，征收农村村民宅基地房屋的，采取房屋安置或货币补偿方式予以补偿。符合房屋安置对象认定条件的，可以选择房屋安置或货币补偿方式，有条件的地区也可以选择重新安排宅基地建房方式；不符合房屋安置对象认定条件的，应当实行货币补偿方式。强化以房屋安置方式为主，做到安置房先行，安置房源一般应为具备入住条件的现房，安置房源为期房的，尽量缩短安置周期。同时，应遵循一户一宅的原则进行补偿，严格控制宅基地面积补偿标准，本着“限高、扩中、托底”的原则，确定安置房安置面积。宅基地面积超过补偿控制标准的部分，只给予货币补偿，对宅基地面积低于宅基地审批最低标准的，置换安置

房面积按照最低标准的一定比例计算。

《管理办法》增加了“监督检查和法律责任”的内容。明确自然资源督察机构对市级部门及区政府行使政务监督权力，市级部门对区政府有关部门进行业务监督。规定了相关工作人员、被征收人的违法情形，明确了处罚及责任追究条款。

10、北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会：关于《进一步做好危旧楼房改建有关工作》的通知

北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会于2023年4月20日印发关于《进一步做好危旧楼房改建有关工作》的通知（京建发〔2023〕95号）。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会

发布日期：2023年4月20日

关键词：危旧楼房、改建

主要内容：按照《北京市统筹疫情防控和稳定经济增长的实施方案》（京政发〔2022〕23号）要求，为加快推进北京市危旧楼房改建工作，结合试点项目实施情况，经请示北京市政府同意，就进一步做好危旧楼房改建进行有关工作通知。

要点提示：通知显示，对位于核心区内历史文化街区和其他成片传统平房区、规划道路、绿地、广场、水域以及政务功能要求高的重点地区内的危旧楼房，应进行腾退置换，引导居民异地安置，按照北京市相关规定执行。除上述地区外，在符合规划用途管控和风貌保护要求，且周边条件允许的情况下，可通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造。

对于不具备就地改建条件，需按照腾退置换方式实施的危旧楼房，拆除的建筑规模（不含违法建设）可由各区纳入建设指标池，统筹使用指标。拆除后的用地可按规划进行建设或利用。

危旧楼房改造项目增加规模须符合建筑规模管控要求。在适度改善原有居民居住条件的基础上，具备条件的，还可充分利用地上、地下空间适当增加建筑规

模，用于建设配套设施、保障性租赁房、公租房或共有产权房等，增加的建筑规模由区政府在全区建筑规模总量中统筹平衡。增加建筑规模涉及经营性用途的，应依法办理土地有偿使用手续。增加的保障性租赁房由区政府按照有关政策执行，公租房由市区平台公司持有运营，共有产权住房应按照《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）有关规定，确定销售价格和售房对象，所得收益可用于反哺项目投入。

加强危旧楼房改建方案会商机制。危旧楼房改建工作坚持因地制宜，按照“一楼一策”组织实施。区政府授权确定实施主体后，实施主体会同项目所在街道(乡镇)、责任规划师组织开展摸底调查，征询居民意向，并委托专业设计单位编制规划设计方案和改建实施方案。规划设计方案由区政府组织相关部门指导优化，征求责任规划师意见，并通过公示、座谈等方式充分征询居民意见。改建实施方案由区住房城乡建设委（房管局）负责审核。规划设计方案、改建实施方案应报市老旧小区综合整治联席会办公室备案。改建项目地上建筑规模增量原则上不超过30%，超过30%的，改建设计方案需经区政府审定后报市规划自然资源委会同市住房城乡建设委审定；对于受规划条件限制，难以满足全部就地上楼条件的，结合腾退置换政策组织实施。

11、上海市住房和城乡建设管理委员会：关于印发《关于深化系统集成推动上海市工程建设领域营商环境一体化改革的实施意见》的通知

上海市住房和城乡建设管理委员会于2023年3月27日发布《关于深化系统集成 推动上海市工程建设领域营商环境一体化改革的实施意见》（沪建审改〔2023〕1号）。

发文机关：上海市住房和城乡建设管理委员会

发布日期：2023年3月27日

关键词：工程建设领域、营商环境、一体化改革

主要内容：为持续优化工程建设领域营商环境，进一步提升工程建设项目审批效能，做好世界银行营商环境新评估体系测评工作，根据《上海市优化营商环境条例》《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）《上海市加强集成创新 持续优化营商环境行动方案》（沪府办规〔2023〕1号）精神，现结合工程建设领域实际，就进一步深化改革提出本《实施意见》。

要点提示：《实施意见》共五方面 20 项举措：（一）着力加强改革制度系统集成，具体包括：1.加强项目施工许可与规划用地审批衔接；2.完善综合竣工验收制度；3.持续推进区域评估；4.深化“用地清单制”改革；5.强化验收、登记和租赁联动机制；6.提升“多测合一”改革成效；（二）着力提升工程建设项目审批服务便利度，具体包括：7.加快项目开工、竣工效率；8.全面落实资源性指标统筹平衡；9.优化完善“水电气网联合报装”一件；10.降低市政公用接入成本；11.推动占掘路审批改革；（三）着力提升工程建设领域政务服务质量，具体包括：12.推进工程建设领域营商环境数字化赋能；13.推动区级审批审查中心实体化建设；14.提升中介服务管理透明度；（四）着力提升工程建设领域监管质量和水平，具体包括：15.创新工程建设领域监管方式；16.分类完善项目审批监管流程；17.优化工程招投标监管服务；（五）着力提升建筑业发展能级，具体包括：18.深入推进建筑师负责制；19.推动绿色建筑、生态环境领域改革；20.支持重点区域深化改革。

12、 深圳市住房公积金管理委员会：关于印发《深圳市住房公积金贷款管理规定》的通知

深圳市住房公积金管理委员会于 2023 年 4 月 10 日发布《深圳市住房公积金贷款管理规定》（深公积金规〔2023〕2号）。

发文机关：深圳市住房公积金管理委员会

发布日期：2023 年 4 月 10 日

关键词：住房公积金贷款

主要内容：为了加强住房公积金购房贷款管理，规范公积金贷款行为，提高职工住房消费支付能力，支持职工解决自住住房问题，根据国务院《住房公积金管理条例》、中国人民银行《贷款通则》等有关规定，结合深圳市实际，制定本《贷款规定》，自 2023 年 4 月 7 日起施行。

要点提示：修订后的《贷款规定》共8章41条，主要修订内容包括五个方面：一是精简住房公积金贷款的定义，对共同申请人作出区分。将原条文中的住房公积金贷款定义精简为住房公积金贷款仅包括普通住房公积金贷款和商转公贷款，将住房公积金组合贷款调整至业务办理程序章节中，以使条文更加清晰；按照必须作共同申请人和可作共同申请人的情形进行区分，给予共同申请人更大自主选择权；按照本市缴存或者异地缴存住房公积金的情况，对申请人和计算可贷额度的共同申请人的住房公积金缴存条件予以明确。

二是为落实国家、省市文件精神，增设住房公积金贷款支持政策。为落实国家部委、省、市相关文件精神，本次贷款新规加大对购买首套住房、多子女家庭购房、购买绿色建筑住房的支持力度。单独申请的公积金贷款最高额度为50万元，申请人和计算可贷额度的共同申请人共同申请的公积金贷款最高额度为90万元。但是，符合《贷款规定》中明确的四种特定情形之一的，公积金贷款最高额度可以上浮一定比例。

三是建立住房公积金贷款最高额度动态调整机制。考虑到住房公积金贷款可能出现的资金流动性风险，对按倾斜性贷款政策上浮的住房公积金贷款最高额度设置动态调整规则。根据上一年度住房公积金年度报告公布的个贷率，对按照倾斜性贷款政策上浮的住房公积金贷款最高额度进行动态调整。

四是调整部分条文内容，以更加适应实践需要。将职工行使异议复核权利的期限从5个工作日调整为6个月；将可申请住房公积金贷款的住房类型调整为保障性住房和商品住房两类。

五是根据业务办理实际需求，增加相关条款内容。为规范贷款业务管理，增设不予支持住房公积金贷款的相关情形。

13、 深圳市住房和建设局：关于公开征求《住宅物业服务规范（征求意见稿）》 《物业管理基础术语（征求意见稿）》的通告

深圳市住房和建设局于2023年4月10日发布《住宅物业服务规范（征求意见稿）》和《物业管理基础术语（征求意见稿）》。

发文机关：深圳市住房和建设局

发布日期：2023 年 4 月 10 日

关键词：住宅物业服务规范、物业管理基础术语

主要内容：根据《深圳市市场监督管理局关于下达 2021 年第一批深圳市地方标准计划项目任务的通知》，为了确保标准内容能够体现深圳市物业服务高质量发展方向，对《住宅物业服务规范》（SZDB/Z 203—2016）和《物业管理基础术语》（SZDB/Z 287—2018）进行修订，并将修订情况公开征求社会意见，意见反馈截止时间为 2023 年 5 月 11 日 18 点前。

要点提示：《住宅物业服务规范》就范围、规范性引用文件、术语和定义、基本规定、综合服务、共用部位及共用设施设备维护服务、公共保洁服务、绿化养护服务和秩序维护服务做出相应规定，并附有文明用语及服务忌语两个附录，及参考文献。

《物业管理基础术语》就范围、规范性引用文件、通用类、前期物业管理、承接查验交接管理、入住与装修管理、日常运行管理和其他类寄出术语做出相应规定，并附有参考文献。

14、广州市住房和城乡建设局：关于印发《广州市住房和城乡建设局行政处罚裁量权基准》的通知

广州市住房和城乡建设局于 2023 年 3 月 31 日发布《广州市住房和城乡建设局行政处罚裁量权基准》（穗建规字〔2023〕6 号）。

发文机关：广州市住房和城乡建设局

发布日期：2023 年 3 月 31 日

关键词：行政处罚、裁量权基准

主要内容：为进一步规范住房和城乡建设领域行政处罚裁量权适用，确保行政处罚的合法性、合理性。根据《中华人民共和国行政处罚法》《广州市规范行政执法自由裁量权规定》等规定，修订《广州市住房和城乡建设局行政处罚裁量权基准》与《广州市住房和城乡建设局行政执法减免责清单（免处罚清单）》。

要点提示：《基准》全面更新法规规章依据和处罚条文，更新引用的地方性法规及政府规章年份版本，确保行政处罚条款依据合法有效；紧跟工程行政审批制度改革动态，对改革中已取消审批事项的相应行政处罚予以调整或删除，确保行政处罚合情合理。全面梳理涉及市级层面工程质量安全、文明施工、房屋使用安全、房地产市场及中介机构、玻璃幕墙、物业管理类地方性法规 9 部及政府规章 12 部；删除失效的行政处罚自由裁量权基准表格 21 个。

《基准》落实“过罚相当”原则，贯彻落实优化营商环境政策精神，采用“抓两头放中间”的思路，对违法情节和后果较轻的情形，适当调低相应档次行政处罚自由裁量权基准幅度上限或罚款金额；对违法情节和后果较严重的情形，调高相应档次行政处罚自由裁量权基准幅度下限或罚款金额；放宽违法情节和后果一般的情形行政处罚自由裁量权基准幅度，确保不同程度违法行为受到程度相当的行政处罚。

《基准》完善部分违法情节和后果划分，细化旧《基准》中“未造成后果或造成轻微危害后果”“造成一般危害后果”“造成严重危害后果”的“违法情节和后果”划分，落实修订后的《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条“违法行为轻微并及时改正，没有造成危害后果的，不予行政处罚”的规定，删除了全部“未造成后果”的违法情节表述。

2023年4月市场资讯

1、重磅！我国全面实现不动产统一登记

自然资源部部长王广华4月25日在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。这意味着经过十年努力，从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。我国以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。

2013年3月，党中央、国务院决定建立不动产统一登记机构，提出将分散在多个部门的不动产登记职责整合，实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”改革任务。今年是不动产统一登记改革实施十周年。十年来，全国累计颁发不动产权证书7.9亿多本，全面建立和实施不动产统一登记制度。土地、房屋等不动产是企业 and 群众最普遍、价值最高的财产，通过不动产统一登记，可以明晰产权，避免企业和群众权益受损。

自然资源部表示，目前全国有约3000个大厅、40000个窗口，每天为40万群众和企业提供各类登记服务，累计颁发不动产权证书7.9亿多本、不动产登记证明3.6亿多份。此外，2000多个市县同步颁发电子证书证明3.3亿多本。

自然资源部自然资源确权登记局局长田文彪表示，（各地）不动产登记服务能力和水平稳步提升，实现从“多地、多门、多次”办理到“一窗、一网、一次”，甚至“不见面”办成，最大限度地减环节、减材料、减时间、降成本，一般登记和抵押登记实现5个工作日内办结。

田文彪介绍，十年来，我国以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。《不动产登记法》已经面向社会公开征求意见，国家、省、市、县四级联通的不动产登记信息平台平稳运行，不动产登记数据库覆盖全国、实时更新，包含15亿多条不动产登记信息。

田文彪表示，下一步要持续提升不动产登记法治化、规范化水平，维护好各类产权主体的合法权益，更加有力地保护产权。加强登记信息共享、分析和应用，

发挥数据效用，更加充分体现登记数据价值。

据了解，各级自然资源主管部门还积极推动历史遗留问题导致的不动产“登记难”问题，共解决了1100多万套房屋办证问题，惠及2600多万群众。

（来源：新华社）

2、 中央政治局会议：坚持“房住不炒”定位，支持刚性和改善性住房需求

4月28日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。

会议指出，当前我国经济运行好转主要是恢复性的，内生动力还不强，需求仍然不足，经济转型升级面临新的阻力，推动高质量发展仍需要克服不少困难挑战。

会议指出，要有效防范化解重点领域风险，统筹做好中小银行、保险和信托机构改革化险工作。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。

值得注意的是，此次会议还强调，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。要加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务。要继续抓好新冠疫情防控工作。

（来源：中房网）

3、 国家发改委：将推动金融机构按市场化原则，加大对民间投资项目的信贷支持

国家发改委新闻发言人孟玮4月19日在新闻发布会上表示，下一步，国家发改委将会同有关方面，通过建机制、强服务、重前期、优环境、促融资、抓示范等工作，使更多民间资本参与到国家重大项目建设中来。

一是建机制。加强统筹谋划和系统部署，建立鼓励民间资本参与重大项目建设机制，做好工作调度，常态化推进重点项目，形成上下联动、横向协同的推进格局。

二是强服务。加强信息发布和引导，依托全国投资项目在线审批监管平台，积极向民间资本推荐吸引力强的项目。同时，推动各地及时解决项目公开推介、引进民间资本过程中的问题，明确支持措施，做好相关服务，为项目落地创造良好条件。

三是重前期。对吸引到民间资本参与的国家重大工程和补短板项目，推动加快项目审核备、规划选址、用地用海、环境影响评价、施工许可等前期工作手续办理，落实各项建设条件。鼓励民间投资参与盘活国有存量资产，降低民间资本参与新建项目面临的前期工作复杂等困难。

四是优环境。贯彻落实相关政策措施，明确不得以所有制性质作为选择标准，不得以企业规模、注册地址、当地纳税贡献等因素作为主要评标条件。在安排各类政府性投资资金时，对民间资本一视同仁，继续通过政策性开发性金融工具等支持民间资本参与的重大项目。

五是促融资。推动金融机构按市场化原则，加大对民间投资项目的信贷支持。鼓励民间资本通过产权交易、并购重组、不良资产收购处置等方式盘活自身资产，支持符合条件的民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），提升投资积极性。

六是抓示范。及时总结典型地方、典型企业、典型项目的好经验好做法，加强宣传报道，在全国层面加以复制推广，发挥引领带动作用，吸引更多民间资本参与重大项目建设。

（来源：国家发展和改革委员会网站）

4、 财政部：2023 年 1-3 月各地发行新增专项债券 13228 亿元

4 月 18 日，在财政部一季度财政收支发布会上，财政部有关负责人表示，2023 年 1-3 月各地发行新增专项债券 13228 亿元，主要支持市政和产业园区、基础设施、交通基础设施、社会事业以及保障性住房等党中央国务院确定的重点领域。财政部正在持续强化专项债券管理，指导地方用好地方政府债券资金。

（来源：证券时报）

5、自然资源部：增加 50 万亩土地利用计划总量，保障全年建设用地总需求

自然资源部国土空间用途管制司司长赵毓芳 12 日在自然资源部召开的 4 月份例行新闻发布会上透露，今年将在去年 600 万亩土地利用计划总量的基础上，增加 50 万亩土地利用计划，来支撑和保障今年的建设用地总需求。

赵毓芳介绍称，从今年一季度用地审批数据看，全国批准项目用地预审 73.9 万亩，同比增加 51.7%，交通运输、水利设施、能源用地占比分别为 72.5%、6.3%、6.6%。其中，自然资源部审批建设项目用地预审 49 件，涉及用地 23.5 万亩，涉及投资约 6000 亿元，为重大建设项目立项投资提供空间支撑。

同时，采取先行用地审批承诺、分期分段用地报批、成立用地要素保障专班、报批审查周调度等一系列政策措施，多措并举，加快先行用地、农用地转用和土地征收审批，支持建设项目依法依规开工建设，推进建设项目尽快形成实物工作量。一季度自然资源部批准重大项目先行用地 42 件、面积 1.88 万亩，同比增长 235.7%，支持重大项目控制工期的单体工程，如交通项目中的桥梁、水利工程中的坝区等先行开工建设。

谈及今年的土地利用计划总量安排，赵毓芳表示，主要考虑今年是落实“十四五”规划的关键之年，同时也考虑到当前的经济运行形势，推动“十四五”规划确定的重大项目，特别是城市群、都市圈现代基础设施加快建设，因此基于去年 600 万亩的基础，增加了 50 万亩的土地利用计划总量。

赵毓芳指出，总量的安排能否落实到位、精准有效，更多体现在配置规则上。自然资源部在土地配置规则方面采取了 5 项措施。

一是对重大项目用地，实行计划重点保障。对纳入清单的国家重大项目、国家军事设施重大项目以及符合要求的省级人民政府重大项目，建设用地依法依规批准后，自然资源部将依据清单直接配置计划指标，避免出现“项目来了还要去找计划”。

二是对未纳入重点保障的项目用地，继续实施“增存挂钩”机制。既算“增量”账，更算“存量”账，地方盘活存量建设用地越多，相应所获得的新增计划规模额度越高，由此去督促地方下大力气盘活存量。

三是分解下达基础指标，增强省级统筹能力。根据前三年盘活总量的一定比

例来产生基础指标，下达之后由省级统筹使用。特别是对那些原有存量土地规模不多、盘活空间不足，难以产生增量计划的，这部分由省里调剂补贴、合理安排。

四是突出耕地保护导向，探索实施奖励机制。对超额完成耕地保护任务的省份，按照一定比例给予计划指标奖励。今年，辽宁、吉林、黑龙江、内蒙古、新疆等9个省(区)获得了该项奖励指标。

五是单列安排专项计划，助力乡村振兴发展。主要是两项指标，一是继续单列每个脱贫县600亩计划指标，“戴帽”专项下达，明确不得挪用；二是继续单列农民建房计划指标，专项用于农村村民住宅建设，实报实销。

(来源：中国网)

6、住建部：行业企业要充分发挥国民经济“顶梁柱”“压舱石”作用

4月10日，住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹到中国建筑科学研究院有限公司调研，考察近零能耗示范楼和光电建筑、参观BIM展厅、听取科研工作汇报。住房和城乡建设部总工程师李如生参加调研。

倪虹表示，今年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，必须完整、准确、全面贯彻新发展理念，把中国式现代化落实到住房和城乡建设事业具体工作实践中。住房和城乡建设事业高质量发展必须科技赋能，要加强科技引领，把科技创新摆在各项工作突出位置，持续巩固提升世界领先技术，集中攻关突破“卡脖子”技术，大力推广应用新材料、新工法、新产品，把产品质量、科技含量提上去，以努力让人民群众住上更好的房子为目标，为全社会提供高品质的建筑产品。

倪虹强调，要举全行业之力打造一批住房和城乡建设领域科研基地、创建一批世界级建筑科研院所，努力造就住房和城乡建设领域更多大师、战略科学家、一流科技领军人才和创新团队、青年人才、卓越工程师、大国工匠、高技能人才。加强智库建设，让智库在政府制定重大政策时提供技术支持、在国家应急时担当参谋助手、在行业发展中发挥思想引领作用。

倪虹指出，住房和城乡建设领域承担两个支柱产业，一个是建筑业，2022年增加值占GDP6.9%；另一个是房地产业，2022年增加值占GDP6.1%，两个支

柱合起来占 13%。把两根柱子稳住，对稳定经济大盘有重要意义。要充分认识到我们在经济社会发展中的重要位置，增强责任意识。行业企业要充分发挥国民经济“顶梁柱”“压舱石”作用，自觉担当稳定宏观经济大盘使命责任，深入推进供给侧结构性改革，满足人民群众对美好生活的向往。

中国建筑科学研究院有限公司党委书记、董事长王俊表示，中国建筑科学研究院有限公司在建筑环境与节能、建筑软件、绿色建筑成套技术、防灾减灾技术等研究与开发方面取得显著成果，研发出具有完全自主知识产权的 BIMBase 系统，已推广到 1000 多家建筑业企业，在 3000 多个实际工程中应用。将继续把服务公益事业、推进行业技术进步作为己任，对标世界一流建筑科研院所，加大科技研发力度、加强科技成果转化、加快人才培养，为推动住房和城乡建设事业科技进步作出新贡献。

（来源：住房和城乡建设部官网）

7、央行：房地产市场出现了积极变化，交易活跃性有所上升

4 月 20 日，央行召开新闻发布会，就 2023 年一季度金融统计数据有关情况答记者问。中国人民银行货币政策司司长邹澜指出，近一段时间随着前期稳经济大盘稳定，房地产政策效果持续显现。各方信心，加快恢复，房地产市场出现了积极变化，交易活跃性有所上升。多项指标与去年四季度相比，出现边际好转。

央行数据显示，从数据上看，今年一季度个人住房贷款月均发放额大约是 5900 亿元左右，和去年相比，比去年的月均发放额要多 1900 亿元。对于同期商品房销售额的比值处于合理的区间。一季度开发贷款累计新增约 5700 亿元，与同期商品房在建规模相比，也处在比较高的水平。同时，债券方面，一季度房地产企业境内债券发行同比增长超过 20%，境外债券市场信心也在逐步恢复。

此外，邹澜还表示，去年的年末，人民银行银保监会建立了新发放首套房贷利率政策动态调整机制，实现了因城施策原则下首套房贷利率政策的双向动态灵活调整，也就是说可以“既管冷又管热”，既支持房地产市场面临较大困难的城市，用足用好政策工具箱，又要求房价出现趋势性上涨苗头的城市，及时退出支持政策，恢复执行全国统一的首套房贷利率下限。

据统计，截止到3月末符合放宽首套房贷利率下限条件的城市有96个，其中83个城市下调了首套房贷利率下限，这些城市执行的下限与全国下限相比，大概低10~40个基点，12个城市取消了首套房贷利率下限，首套房贷利率政策的调整优化，带动房贷利率有所下降。

（来源：腾讯网）

8、统计局：3月70个大中城市中29城新建商品住宅销售价格同比下降

国家统计局4月15日公布数据显示，2022年3月份，70个大中城市中，商品住宅销售价格环比下降城市个数减少，同比下降城市个数增加；各线城市商品住宅销售价格环比趋稳，同比下降或涨幅回落。从一线城市新建商品住宅销售价格来看，北京、上海和深圳环比分别上涨0.4%、0.3%和0.8%，广州环比下降0.1%。

3月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有38个和45个，比上月分别减少2个和12个；新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有29个和47个，比上月分别增加5个和8个。

（来源：人民网）

9、楼市回暖可持续性待观察，央行发声：“既管冷、又管热”

4月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布4月LPR报价：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，均与上月持平。尽管LPR已经连续8个月未做调整，但据机构监测，4月份百城首套房贷利率较上月出现微降，二套房贷利率与上月持平，银行放款仍维持高速。

另一方面，虽然一季度房地产市场交易活跃性有所上升，信贷环境延续宽松。但从新房交易数据来看，4月份以来全国较多城市相比3月份有明显下滑，尤其是三四线城市下行压力略大，市场复苏的可持续性仍待观察。

央行货币政策司司长邹澜在近日举行的一季度金融统计数据新闻发布会上表示，对楼市“既管冷、又管热”。既支持房地产市场面临较大困难的城市用足用好政策工具箱，又要求房价出现趋势性上涨苗头的城市及时退出支持政策。

(来源：中房网)

10、银保监会：个人住房贷款投放力度加大，住房租赁贷款同比增 93.5%

4月26日，银保监会召开新闻发布会介绍2023年一季度银行业保险业运行数据情况。一季度，银保机构支持改善民生力度不断加大。个人住房贷款投放力度加大，92%用于支持购买首套房，合理满足刚需群体信贷需求。住房租赁贷款同比增长93.5%。保障性安居工程贷款持续增长。推动补齐第三支柱养老短板。一季度末，养老理财产品同比增长173.3%，个人养老金理财快速增长，特定养老储蓄存款达到336亿元。

一季度末银行业金融机构不良贷款余额3.9万亿元，较年初增加1259亿元。不良贷款率1.68%，同比下降0.09个百分点。商业银行逾期90天以上贷款与不良贷款比例为82%，保持较低水平。银行保险机构流动性总体保持平稳，商业银行流动性覆盖率149.5%。保险公司经营活动现金流同比增长。

一季度，银行保险业持续加大对新能源、人工智能、生物制造等先进制造业和战略性新兴产业的资金支持，促进高水平科技自立自强。一季度末，高技术制造业贷款余额同比增长28.6%，战略性新兴产业贷款余额同比增长超过50%。推动数字经济发展，数字经济核心产业贷款同比增长26.2%。积极支持推动经济社会发展绿色化、低碳化，一季度末绿色信贷余额同比增长34%

(来源：观点网)

11、两部门联合发布物业管理师、装配式建筑施工员等7个国家职业标准

近日，人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部根据《中华人民共和国劳动法》有关规定，共同制定并颁布了物业管理师、室内装饰设计师、燃气具安装维修工、砌筑工、装配式建筑施工员、防水工、挖掘铲运和桩工机械司机7个国家职业标准。原相应国家职业（技能）标准同时废止。

(来源：人力资源和社会保障部网站)

12、4月近半数二三线城市房贷利率低于4.1%，房价上涨城市面临利率上调风险

4月全国房贷平均利率仍呈下降态势。据贝壳研究院监测数据，2023年4月贝壳百城首套主流房贷利率平均值为4.01%，较上月微降1BP，同比回落116BP；二套主流房贷利率平均值为4.91%，与上月持平，同比下降54BP。

分城市能级来看，4月一线城市房贷利率最高，首套平均值为4.6%，二套平均为5.13%，均与上月持平；二线及三四线首套房贷利率略有下降，分别为3.98%、3.99%，二套利率不变。据贝壳研究院统计，4月共有9个二线和三四线城市首套房贷利率环比下降，分别为沈阳、兰州、常州、淮安、马鞍山、衢州、驻马店、宝鸡、赣州等。截至4月18日，全国二线、三四线城市中，已有近半城市首套房贷利率低于4.1%。

放款周期方面，今年4月保持了2019年以来最快的放款速度。据贝壳研究院统计，4月贝壳百城银行平均放款周期为21天，与上月持平。“4月以来，房地产市场修复动能有所减弱，居民消费端潜能仍待激发。预计房地产政策将继续加大对刚性和改善性住房需求的支持，尤以降低改善型置换房需求的资金门槛，优化交易流程、畅通换房链条政策为主。”上述贝壳分析师称。

值得关注的是，大部分城市房价在3月出现环比上涨，申万宏源分析师屠强认为，根据首套房贷利率动态调整机制，这些城市房贷利率，存在潜在上调风险。

人民银行、银保监会于今年1月5日发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

根据首套住房贷款利率政策动态调整机制，对于采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市，如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

（来源：财联社）

13、新华联：预计 2022 年净资产为负，拟申请重整及预重整，公司股票交易可能被实施退市风险警示

新华联 4 月 18 日公告，公司于同日披露了《2022 年度业绩预告修正公告》，预计 2022 年度期末净资产为-7.05 亿元至-7.49 亿元。根据相关规定，若上市公司出现最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值，或者追溯重述后最近一个会计年度期末净资产为负值的情形，其股票交易将被实施退市风险警示。若公司 2022 年经审计净资产为负，在 2022 年年度报告披露后公司股票交易将被实施退市风险警示（股票简称前冠以“*ST”字样）。

同日，公司第十届董事会第十五次会议审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》，拟以公司不能按时清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但具有重整价值为由，向有管辖权的人民法院申请对公司进行重整及预重整，该事项尚需提交公司股东大会审议。相关规定，若法院依法受理公司重整申请，深圳证券交易所将对公司股票交易实施退市风险警示。

（来源：界面新闻）

14、全国首个维修资金保函预交政策落地雄安新区

近日，河北雄安商务服务中心有限公司委托国有商业银行向新区住房管理中心出具了华望城项目住宅专项维修资金（下称“维修资金”）预交保函，这是全国开出的首张维修资金预交保函，标志着全国首个维修资金保函预交政策在雄安新区正式落地，也是雄安新区维修资金管理领域在实现全国首笔数字人民币交存之后的又一大突破创新。

根据《住宅专项维修资金管理办法》（原建设部令第 165 号）有关规定，维修资金应由业主交存，但在实践中存在少数业主漏交和建设单位不积极履行分摊义务等情况，影响了维修资金的正常使用。住房和城乡建设部、河北省住房和城乡建设厅先后发文要求加大维修资金归集力度，推动由建设单位在网签备案环节代为足额交纳维修资金。为落实有关要求，新区住房管理中心召集建设单位、国有商业银行召开政策研讨会，反复调查研究和审慎论证后，会同财政部门印发了《关于规范雄安新区市场化项目住房维修资金交存管理的通知》（以下简称“通知”），全面优化调整维修资金交存管理工作体系。

通知要求全面推行建设单位代交维修资金，通过前移交存环节确保维修资金足额交存。同时，创新性提出保函预交维修资金，根据维修资金是用于保修期满后的维修和更新、改造的这一特性，参考保函在物业招投标、预售资金监管、公积金等领域的应用，设计了保函预交维修资金制度。在办理房屋销售备案前，建设单位可持国有商业银行出具的见索即付保函替代现金代交维修资金，要求保函期限不长于房屋共有部位保修期的最短到期日、担保金额不小于应交维修资金总额。在房屋销售环节，将维修资金交存二维码生成在网签合同左上角，实现“一房一码”，扫码方可通过微信、支付宝等支付渠道交存维修资金至专户。且可根据维修资金交存进度定期在保函中核减金额，进一步减轻建设单位资金压力。在房屋共有部位质保期的最短到期日前，建设单位应交存未售出及自持房屋维修资金，如到期未交存保函将兑现。为降低保函代交维修资金的履约风险，通知还制定了《维修资金预交协议》《维修资金见索即付保函》等格式文本。此举不仅通过活用金融工具减轻了建设单位资金压力，更保障了维修资金的应收尽收，实现全体业主、建设单位、保函出具银行、维修资金主管部门的四方共赢。

除维修资金保函预交政策以外，新区住房管理中心还推出了线上“不见面”交存、电子票据线上开具、电子回单自动核验、增值收益“一键”派息等一系列具有雄安新区特色的维修资金服务。

维修资金保函预交政策给出了维修资金管理领域共性问题的“雄安方案”，实现了维修资金的规范交存、市场主体的减负增效，是雄安新区住房管理中心“一手打伞，一手干活”、统筹维修资金归集与营商环境优化的具体举措。下一步，新区住房管理中心将始终坚持为人民服务的宗旨，守正创新，不断提升维修资金管理和服务水平，持续推动维修资金管理信息化建设，进一步健全维修资金管理制度，切实实现好、维护好、发展好交存维修资金业主的合法权益，为打造中国式现代化雄安场景做出积极贡献。

（来源：新浪财经）

15、上海：今年首批集中供地收金 519 亿元，参拍企业为近 6 年最多

上海 2023 年第一批集中供地于 4 月 21 日收官，本轮参拍房企数量，为近 6 年以来最多的一次。上海今年首批集中供地共出让 19 宗地块，起始出让总价 483

亿元，总建筑面积约 199 万平方米。最终 19 宗地块全部成交，总成交金额约 519 亿元，平均溢价率 7.3%，其中，4 宗地块以底价成交，15 宗地进入一次性报价。

从前期报名情况来看，上海今年首次集中供地吸引了超过 50 家房企参拍。据媒体统计，有 38 家央国企（含国资背景的混合所有制房企）、19 家民营及外资房企。其中，中海、华润、招商、华发此次参拍地块数量均超过 10 宗，招商则报名了 15 宗地块。

58 安居客研究院院长张波表示，大型品牌房企的加入，令上海热门地块的争夺变得更为激烈。“尤其是万科、中海、华润的回归，让土地参拍企业的名单分量明显加重，并且由于这三家企业多年未在上海拿地，其在今年必将加大在上海补充土地储备的力度。”

中指院上海常务副总经理张文静表示，从交易结果来看，19 宗地块中，有 14 宗地由央国企或地方国资竞得。“保利发展、招商蛇口、万科、中铁建、象屿、金地以独立或联合体的形式分别获得 2 宗地块，部分企业报名了多宗地块，但未有收获，竞争十分激烈。”

（来源：财联社）

16、上海：到 2025 年全面完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造，基本完成小梁薄板房屋改造

上海市人民政府办公厅印发《上海市城市更新行动方案（2023—2025 年）》，到 2025 年，重点开展 10 个以上综合性区域更新项目，重点推进“一江一河”沿岸地区、外滩“第二立面”、衡复历史风貌区、北外滩、吴淞创新城、虹桥国际中央商务区等区域更新。全面完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造，基本完成小梁薄板房屋改造。实施 3000 万平方米各类旧住房更高水平改造更新，完成既有多层住宅加装电梯 9000 台。中心城区周边“城中村”改造项目全面启动。创建 1000 个新时代“美丽家园”特色小区、100 个新时代“美丽家园”示范小区。

（来源：财联社）

17、深圳：拟出台地价测算规则，取消安居房、人才房

4月6日，深圳市规划和自然资源局发布了《深圳市地价测算规则（修订征求意见稿）》面向社会公众征集意见。

《规则》是为配合推进深圳市保障性住房体系调整工作，建立与公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房相适应的配套地价标准，推动深圳市实体经济高质量发展。《规则》提到，目前，深圳市住房建设局正在牵头制定保障性住房相关政策，取消了原来的安居型商品房、人才住房等住房类型，新增了保障性租赁住房（细分为政府组织配租和社会主体出租两种类型）、共有产权住房等住房类型，同时对保障性住房的租金、售价水平进行了调整。

（来源：深圳市规划和自然资源局官网、观点网）

18、深圳：开展业务中严禁出现涉“学位出租”等违规宣传和擦边引流

4月28日，深圳市房地产中介协会发布《关于严禁参与学位租赁等违法违规行为的郑重公告》，其中提到，近日，有媒体报道存在个别房地产中介参与或协助消费者实行房产与学位分开租赁的情况，引发社会关注并给行业造成极大负面影响。目前，辖区住建部门已对涉嫌参与的德佑、看房网等品牌门店及人员展开专项调查工作，一经查实将从严处罚。

公告称，房地产中介机构、从业人员须严格遵守法律、法规规定，规范从业；各房地产中介机构应开展自查自纠工作，严格内部相应业务管理，清查是否存在上述现象并立即整改；开展业务过程中严禁出现涉“学位出租”等违规宣传和擦边引流；凡在消费者投诉或市场检查过程中，发现房地产经纪机构及从业人员存在参与或协助学位租赁等违法违规行为的，本协会将基于行业自律规定严肃处理并报请行业管理部门专项查处。

（来源：财经网）

19、深圳：今年计划供应居住用地330公顷，租赁住房用地占10.3%

4月21日，深圳市规划和自然资源局发布深圳市2023年度建设用地供应计

划。2023 年度全市（含深汕）计划供应建设用地 1200 公顷，其中新供应建设用地 945 公顷，更新整备供应建设用地 255 公顷（含旧住宅区更新改造供应居住用地 20 公顷）。

为保障房地产市场平稳健康发展，持续保持居住用地稳定供应，加快保障性租赁住房供应，本年度计划供应居住用地 330 公顷，其中商品住房用地 205 公顷（新供应 100 公顷，更新整备供应 105 公顷），公共住房用地 125 公顷（新供应 55 公顷，更新整备供应 70 公顷，更新整备中旧住宅区更新改造供应 20 公顷）。计划供应租赁住房用地 34 公顷，占居住用地的 10.3%。

同时，深圳将加大“20+8”战略性新兴产业和未来产业空间保障力度，保质保量完成“工业上楼”提供高品质低成本产业空间任务，保障重大先进制造业项目、优质产业空间项目落地。本年度计划供应产业用地 300 公顷，其中新供应 240 公顷，更新整备供应 60 公顷。

为加快提升短板指标，以推动民生“七有”走向“七优”为目标，深圳将优先补齐民生设施短板，保障市重大战略性项目的落地建设。本年度计划供应民生设施用地 543 公顷，均为新供应。

此外，深圳将优先保障知识含量高、产业关联度强、集聚带动作用的总部用地需求和高端酒店、旅游用地需求，严控商业办公用地供应。本年度计划供应商服用地 27 公顷，其中新供应 7 公顷，更新整备供应 20 公顷。

在 2023 年度拟实施供地国家和省级重点建设项目中，深圳枢纽新建西丽站及相关工程、新建深圳至江门铁路深圳段列入其中；2023 年度拟实施供地旧住宅区更新改造项目 9 个。

（来源：深圳新闻网）

20、深圳：拟推出首个共有产权房项目 共提供 1730 套房源

4 月 11 日，深圳市规划和自然资源局宝安管理局发布关于珈誉时尚花园项目总平面图的通告。公告宣布了第一个共有产权房的诞生，这是深圳首次在住宅项目建设工程规划许可证中首次出现“深共有任书”，明确其前期规划中要求配建的保障性住房实为“共有产权住房”。

根据珈誉时尚花园项目所获批的建设工程规划许可证显示，项目地块（宗地号：A308-0127）位于新桥街道，总建面 56 万 m^2 ，将建设 10 栋住宅楼，其中普通商品住宅 218138 m^2 、共有产权住房 125336 m^2 （深共有任书[2022]1 号）。从珈誉时尚花园项目的规划许可证显示，其住宅楼 4 栋、9 栋、10 栋建全数作为共有产权住房，总户数 1730 户，套内建筑面积均 $<90 m^2$ 。据公布的平面图显示，共有产权住房所在地块位于珈誉时尚花园项目南部，紧挨项目的幼儿园，预计两房和三房户型都有；从共有产权住房的平面图可以看出，应该是个回字的大走廊，4 个单元都是 46-47 层的，推测 10 户一层，一层 4 套三房 6 套两房，据此推测 704 套三房，1056 套两房（以住建局通告为准）。

（来源：中房网）

21、北京大兴首推“无中介”二手房交易平台

近日，大兴区开发的“大兴区存量房信息发布平台”正式上线启用，面向大兴区有二手房买卖需求的市民免费开放。该平台最大优势在于，所发布的房源信息都是北京市房屋权属登记系统登记在册的，保证了房源的真实性。目前，平台正在试运行征集房源阶段。

在业内人士看来，上述平台与中介平台的区别在于政府背书，可以直接成交、免费安全。不过，由于二手房的交易流程复杂，后续一系列服务还得依托中介机构去完成，短期官方交易平台对房地产中介和市场的影响较小。

（来源：新京报）

22、中国恒大：境外债务重组最新进展，不同组别债权人已加入重组支持协议

4 月 27 日，中国恒大集团公布境外债务重组进展。

根据公告，截至目前，持有 A 组债务未偿还本金额 77% 以上的持有人已递交加入 A 组重组支持协议的函件。持有 C 组债务未偿还本金额 30% 以上的债权人已递交加入 C 组重组支持协议的函件。持有现有景程票据未偿还本金额 91% 以上的持有人已递交加入景程重组支持协议的函件。同时，持有现有天基债务工具未偿还本金额 64% 以上的债权人已递交加入天基重组支持协议的函件。

中国恒大还表示，由于若干债权人需要更多时间完成加入重组支持协议的内部程序，应其要求与建议，针对 A 组重组支持协议、C 组重组支持协议和天基重组支持协议的同意费截止日期已由 2023 年 4 月 27 日香港时间下午五时正延长至 2023 年 5 月 18 日香港时间下午五时正。

（来源：观点网）

23、中国恒大：拟收购恒大汽车旗下 47 个“养生谷”项目，主要为住宅及物业

4 月 24 日晚间，中国恒大（HK03333，股价 1.65 港元，市值 217.87 亿港元）发布了一份集团重组公告称，于 2023 年 4 月 24 日，买方安新控股（公司的全资附属公司）、公司与恒大汽车订立买卖协议，据此买方有条件同意购买而恒大汽车有条件同意以实益拥有人身份出售目标股份（荟保股份及 Flaming Ace 股份的统称）。

目标股份的初始代价为人民币 2 元，需参照 2022 年 12 月 31 日的目标集团经调整资产净值进行调整。目标股份的代价由买卖协议各方按公平原则磋商后厘定，当中已参考（其中包括）（i）目标集团于 2022 年 12 月 31 日的未经审核负债净额约人民币 247.89 亿元；及（ii）根据独立物业估值师于 2023 年 2 月 28 日所作有关项目的估值约人民币 601.54 亿元。

目标集团荟保及 Flaming Ace 各自为于英属处女群岛注册成立的有限公司，透过其附属公司主要从事投资控股，对象为健康管理分部及新能源汽车分部项下合共 47 个恒大汽车集团的现有养生空间项目。有关项目主要为住宅及物业发展项目。

《每日经济新闻》记者了解到，养生空间项目主要为“恒大·养生谷”系列项目。公开资料显示，养生谷系列为恒大此前推出的全新养老模式，通过“租、购、旅”会员机制向客户提供养生养老服务。于公告日期，各目标公司均为恒大汽车的全资附属公司，而恒大汽车由公司持有约 58.54% 的股权，为公司的附属公司。完成后，目标公司将成为公司的间接全资附属公司，而目标集团的财务资料将继续与公司的综合财务报表综合入账。

董事会认为，重组可优化恒大汽车集团的架构，让其可专注发展新能源汽车

分部，并投放合适资源于新能源汽车分部的新能源汽车研发及生产工作。考虑到投资者对主要从事新能源汽车分部的联交所上市公司的近期取向，董事会认为恒大汽车的估值可以藉将恒大汽车的业务集中在新能源汽车分部（即恒大汽车集团终止经营两个不同分部）而改善，而此可能有助于吸引投资者加盟恒大汽车并筹得资金。鉴于恒大汽车集团为公司的间接附属公司，此举亦将为集团带来裨益。

此外，作为集团境外债务整体重组计划的一环，目前预期公司的金融债权人将能够获得可按若干条款交换恒大汽车股份的债券。因此，该等债权人亦将从恒大汽车集团的价值增长中受益。于完成后，各目标公司将由恒大全资拥有。董事会认为，该等项目可与集团的现有房地产开发业务顺利整合。

经考虑上述因素后，董事会认为，买卖协议的条款及条件以及其项下拟进行的交易属公平合理，而订立买卖协议及其项下拟进行的交易乃符合公司及其股东的整体利益。

（来源：每日经济新闻）

24、佳兆业：福田旧改接力二十年，佳兆业引入“纾困专家”安居建业

4月26日，佳兆业佳园，即“天宸”项目，在政府的指导下引入国企深圳市福田安城投资运营有限责任公司进行合作。

佳兆业佳园项目片区属深圳开发成熟的中心区，是深圳市政府所在地，集中了多达40余个深圳市政配套资源（其中10大市级单位、30大文体地标）。

去年4月初，佳兆业集团与招商蛇口、长城资产在深圳签署战略合作协议，三方将建立合资公司等载体进行合作。据悉，“佳兆业佳园”此次引入的福田安城投公司，由深圳市安居建业投资运营有限公司与深圳市福田投资控股有限公司联合成立，作为政企联动共搭的、具有多重国资背景的投资运营平台。

（来源：观点新媒体）

25、融创中国：境外债务重组已获超75%债权人支持

4月20日，融创中国发布公告称，其本金总额为90.48亿美元的境外债务重

组方案，目前已获超 75% 现有重组债务持有人递交加入重组支持协议的函件。

此举或意味着融创境外债务重组已实质性完成。据一位市场人士表示，融创的债权人结构复杂，基数大，分布在香港、新加坡、欧美以及内地等，投票也各自需要一定的内部程序。此次投票又横跨清明、复活节长假期，融创能够在短时间内取得现在的支持比例，表明了市场对融创境外债重组方案的充分认可。

公告还提到，考虑到部分债权人需要更多时间来完成加入重组支持协议的内部程序，同意费截止日期将延长至 2023 年 5 月 4 日下午 5:00。

（来源：中房网）

26、泰禾集团：今年新获纾困资金发放超 10 亿，包括上海大城小院等项目

4 月 26 日，今年以来，泰禾集团新获纾困/支持资金、资金后续发放已经超过 10 亿元，包括但不限于南京金尊府、上海大城小院、南昌院子、肇庆院子、福州湾、红树湾等项目。

在重点项目陆续获得纾困资金支持的同时，泰禾在多地的复工复产也取得新进展。4 月 21 日，泰禾在上海的海上院子项目正式复工。这是继去年上海大城小院项目复工后，泰禾上海区域又一重点项目实现复工。深圳院子目前也处于复工推进状态。

另据观点新媒体过往报道，4 月 17 日，位于福州市仓山区城门镇、福泉高速公路西的“泰禾江湾商住中心（福州湾 D 地块（D5 地块））”344 套住宅取得预售许可证。这是福州湾 D 地块项目引入国企纾困之后，首批房源入市。

而据 2022 年 11 月 3 日泰禾集团披露，旗下位于福州的 6 个楼盘被列入风险防范化解重点项目，包括金府壹号、福州湾项目、福州院子、鼓山院子、桂山院子、金府大院。

（来源：观点网）

27、珠海万达商管：招股书三度失效，万达称将尽快更新提交申报材料

4 月 25 日，据港交所显示，珠海万达商业管理集团股份有限公司（简称“珠

海万达商管”) 招股书状态更新为失效。对此, 万达方面表示, 根据香港上市规则, 香港联交所认为原申请或再次递交六个月到期后三个月内重新递交的, 均属于原申请的延续。因此, 目前上市申请材料失效并不影响公司在香港联交所的上市进程, 公司会尽快按香港联交所要求更新提交申报材料, 目前上市进展在有序推进中。

据招股书显示, 2022 年上半年, 珠海万达商管实现收入 134.8 亿元, 毛利 65.95 亿元, 溢利 40.47 亿元。其中, 委托管理模式收入 100.23 亿元, 占比 74.4%; 租赁运营模式收入 33.47 亿元, 占比 25.6%。截至 2022 年 6 月 30 日, 珠海万达商管有 196 个储备项目, 包括 175 个独立第三方项目。

据悉, 2021 年 10 月 21 日, 珠海万达商管向香港联交所递交招股书, 珠海万达商管拟面向全球发行股份, 用于投资收购扩大在管物业面积、改造场景及硬件、战略投资等。不过, 招股书于 2022 年 4 月 21 日失效。第二天, 珠海万达商管二度向港交所提交招股书, 但 6 个月后, 珠海万达商管并未进入聆讯阶段。2022 年 10 月 25 日, 珠海万达商管第三次向港交所递交主板 IPO 申请。

此前的 4 月 22 日, 有消息称, “大连万达集团境外总计 13 亿美元的三笔银行贷款已无触发提前还贷风险, 目前万达与银团参贷行已将合同约定的上市日期调整为 2023 年 11 月 30 日”。4 月 23 日, 接近万达集团人士表示, “此事属实”。

(来源: 新京报)

28、 祥生控股: 开曼群岛大法院已颁令驳回清盘呈请

4 月 25 日, 祥生控股(集团)有限公司(简称“祥生控股”)发布公告称, 有关针对公司向开曼群岛大法院提交的呈请, 大法院于 2023 年 4 月 21 日作出判决, 据此, 大法院已颁令(其中包括)驳回申万宏源策略投资(香港)有限公司提交并于 2022 年 9 月 22 日送达公司的清盘呈请。

祥生控股方面表示, 正如 2022 年 9 月 23 日的公告所披露, 如果呈请被撤销、驳回或永久中止, 则于呈请呈交日期或之后作出的任何处置、转让或变更将不会受到影响。所以, 由于上述清盘呈请被驳回, 因此在呈请呈交日期或之后作出的任何关于祥生控股股份处置、转让或公司股东地位的变更, 均不会受到影响。

(来源：新京报)

➤ 案例评析

建设工程逾期索赔的法律后果

《建设工程工程量清单计价规范》第 2.0.23 条规定，索赔的定义为“在工程合同履行过程中，合同当事人一方因非己方的原因而遭受损失，按合同约定或法律法规规定应由对方承担责任，从而向对方提出补偿的要求。”索赔的成立以损失、损害客观发生为前提，但与工程签证不同的是，索赔是一种单方法律行为，只有当索赔事项经对方确认后，才能作为工程结算的依据。

一般而言，建设工程合同对索赔时限、索赔对象和索赔形式都会进行详尽约定，一方当事人需按照合同约定或者法律规定的要求在一定的时间内通过监理人或直接向另一方以合同约定或法律规定的形式提出费用补偿和（或）工期补偿。

《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）第 19.1（1）条约定“（1）承包人应在知道或应当知道索赔事件发生后 28 天内，向监理人递交索赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由；**承包人未在前述 28 天内发出索赔意向通知书的，丧失要求追加付款和（或）延长工期的权利**”；第 19.3 条约定“发包人应在知道或应当知道索赔事件发生后 28 天内通过监理人向承包人提出索赔意向通知书，**发包人未在前述 28 天内发出索赔意向通知书的，丧失要求赔付金额和（或）延长缺陷责任期的权利**。发包人应在发出索赔意向通知书后 28 天内，通过监理人向承包人正式递交索赔报告。”《建设工程项目总承包合同（示范文本）》

（GF-2020-0216）第 19.1（1）条约定“索赔方应在知道或应当知道索赔事件发生后 28 天内，向对方递交索赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由；**索赔方未在前述 28 天内发出索赔意向通知书的，丧失要求追加/减少付款、延长缺陷责任期和（或）延长工期的权利**”。实践中，发承包双方即便不使用前述示范合同文本，也会根据实际情况在合同中就索赔程序和逾期索赔的后果进行相应约定。

1. 合同中约定了逾期索赔丧失索赔权利的，一方逾期索赔的法律后果

案例 1：最高人民法院公报案例：中铁二十二局集团第四工程有限公司与安徽瑞讯交通开发有限公司、安徽省高速公路控股集团有限公司建设工程施工合同纠纷二审民事判决书【（2014）民一终字第 56 号】

【裁判观点：在合同双方就索赔程序和逾期索赔丧失索赔权利做出明确约定时，法院尊重合同双方的意思自治，对逾期提出的索赔主张不予支持。】

本案中，合同通用条款第 53 条约定，如果承包人根据合同条款中任何条款提出任何附加支付的索赔时，其应该在该索赔事件首次发生的 21 天之内将其索赔意向书提交监理工程师，并抄送业主；监理工程师在与业主和承包人协商后，确定承包人有权得到的全部或部分索赔款额。如果承包人提出的索赔要求未能遵守本条中的各项规定，承包人无权得到索赔。

最高人民法院对瑞讯公司应否赔偿中铁公司停窝工损失进行了区分评价：(1) 关于 2004 年 3 月至 2005 年 3 月期间的停窝工损失，最高人民法院认为“对于 2004 年至 2005 年第一次停窝工期间的确定部分造价为 6778661.54 元，经查明，是指既有现场监理人员签字确认的每日停窝工情况具体统计表，也有现场监理人员签字确认的每月停窝工情况统计表，这说明对于这部分损失，中铁公司已经按照索赔程序提出了索赔，且该索赔已经经过监理签字予以确认，故中铁公司的该索赔符合上述合同通用条款第 53 条的约定”从而对中铁公司按合同约定期限及程序进行索赔的损失款项予以支持；(2) 关于 2006 年 11 月至 2009 年 4 月期间的停窝工损失，最高人民法院认为“对此部分损失，中铁公司亦自认，其并未依据合同约定提出过索赔，因此，在中铁公司未依据合同通用条款第 53 条约定履行索赔程序的情况下，根据该条的进一步约定，中铁公司无权获得该部分诉请款项的赔偿”。

案例 2：中铁十九局集团有限公司、哈密市和翔工贸有限责任公司建设工程施工合同纠纷二审民事判决书【（2020）最高法民终 348 号】

【裁判观点：合同中约定了逾期索赔丧失索赔权利的，一方逾期索赔即失去索赔权利。】

本案中，《施工承包合同》第 34.1 款约定，如果中铁十九局认为工程变更（包括设计变更和需另行计价的隐蔽工程）超出了其包干范围，应在工程变更确定后 14 天内，提出变更工程价款的报告，如中铁十九局在双方确定变更的发生后 14 天内不向哈密和翔公司和监理提出变更工程价款的报告时，视为该项变更不涉及合同价款的变更。

最高人民法院认为：“中铁十九局未能举证其在任务调整确定后的 14 日内，依据上述约定提出异议……故一审判决哈密和翔公司不承担上述因调减生产计划给中铁十九局造成损失并无不当。”

案例 3：山东民生建设有限公司、林芝华庭房地产开发有限责任公司建设工程施工合同纠纷再审审查与审判监督民事裁定书【（2019）最高法民申 2708 号】

【裁判观点：索赔权属于损害赔偿请求权，不适用除斥期间，合同中关于逾期索赔丧失索赔权利的约定系对诉讼时效的预先放弃，发包方不能依据该条款主张承包方失权。】

本案中，《建设工程施工合同》通用合同条款 19（3）约定，发包人应在知道或应当知道索赔事件发生后 28 天内通过监理人向承包人提出索赔意向通知书，发包人未在前述 28 天内发出索赔意向通知书的，丧失要求赔付和（或）延长缺陷责任期的权利。

二审法院西藏自治区高级人民法院认为：“根据《中华人民共和国民法总则》第一百九十九条规定：‘法律规定或者当事人约定的撤销权、解除权等权利的存续期间，除法律另有规定外，自权利人知道或者应当知道权利产生之日起计算，不适用诉讼时效中止、中断和延长的规定。’本院认为，根据该规定，适用除斥期间的权利为撤销权、解除权等形成权。本案中索赔权属于损害赔偿请求权，不属于除斥期间。因此，本案中，华庭公司请求人民法院保护其民事权利属于诉讼时效期间。根据《中华人民共和国民法总则》第一百九十七条第二款规定：‘当事人对诉讼时效利益的预先放弃无效。’”发包方不能依合同条款主张承包方失权。

再审法院最高人民法院亦对西藏自治区高级人民法院“诉讼时效利益不得预先放弃”的裁判意见予以认可。

• **植德评论：**

理论上，对索赔时限的法律性质有着不同的解读，一种观点认为索赔时限属于除斥期间，理由包括二者均不涉及时限的中止、中断及延长情形，各示范文本中对索赔时限及逾期索赔即失权的约定类似于除斥期间的法律后果，因此一方逾期索赔的法律后果为丧失实体权利；另一种观点认为，索赔时限属于诉讼时效，

索赔方未在规定时间内按约索赔将导致胜诉权消灭,该权利因失去强制履行能力变成了自然之债;还有观点认为,索赔条款系合同当事人之间为自行实现索赔目的程序性约定,一方索赔行为不符合约定所导致的后果为当事人之间无法自行结算,但并不能因此排除通过司法救济方式进行强制结算,也不必然导致索赔权利的丧失。

司法实践中,合同中约定了逾期索赔丧失索赔权利的,法院对一方逾期索赔的法律后果也存在不同的认定,主要分为两类:(1)以56号案和348号为例,法院尊重合同双方的意思自治,对逾期提出的索赔主张不予支持。特别是56号案中,法院在确认停窝工损失存在的前提下选择进行区分处理,对按约定进行索赔的部分予以支持,同时驳回未按约定进行索赔的部分,进一步明确了逾期索赔会导致失权这一裁判观点;(2)以2708号案为例,法院注重实体上的权利义务平衡,不因当事人错过索赔时限而对符合索赔情形且有证据证明的索赔主张判定失权。

2. 合同中约定了索赔时限,但未约定逾期索赔丧失权利,逾期索赔的法律后果

案例4:宏胜建设有限公司、兴义市威鲁公路投资建设有限责任公司建设工程施工合同纠纷二审民事判决书【(2018)最高法民终373号】

【裁判观点:合同并未就过期失权进行明确约定,且相关证据表明双方就结算事宜一直进行协商,逾期索赔不会导致索赔权利的丧失。】

本案中,最高人民法院认为:“威鲁公司关于宏胜公司因未在期限内提交相关资料而丧失索赔权利的上诉主张亦不能成立。一方面,《施工合同书》‘通用合同条款’中并未明确约定宏胜公司超过期限提交有关资料和凭证,就丧失索赔权利;另一方面,根据查明的事实,宏胜公司于2014年8月1日起全面停工后,双方就结算等事宜一直有往来的函件、短信等,说明双方一直就结算等事宜在进行协商。”

案例5:四川雅眉乐高速公路有限责任公司、攀枝花公路建设有限公司建设工程施工合同纠纷再审审查与审判监督民事裁定书【(2017)最高法民申1182号】

【裁判观点：索赔条款系当事人对于解决纠纷的程序性约定，并非权利的存续期间，逾期索赔不会导致索赔权利的丧失。】

本案中，最高人民法院认为双方当事人虽在合同中约定了具体的索赔程序，“但上述约定系当事人对于解决纠纷的程序性约定，并非权利的存续期间，雅眉乐公司关于攀路公司未按合同约定在 28 天内主张即丧失索赔权的观点不能成立，原判决适用法律并无错误。”

• **植德评论：**

根据上述案例，若建设工程合同中未明确约定逾期索赔导致丧失索赔权利，不可适用默示推定原则推定索赔方失权。但当事人的索赔主张是否能得到法院支持，以及在何种程度上受到支持，其根本还是在于索赔依据是否充足及证据材料的证明力。

【结论】

索赔时限制度的设定在一定程度上旨在敦促合同当事人积极行使权利或履行义务，以更好地实现各方权利义务的平衡，该制度不仅有利于提高索赔方及时固定证据，避免证据灭失的意识，同时还能促使被索赔方在收到索赔申请后及时采取措施，避免损失的扩大。

作为被索赔方而言，一方面建议在订立合同阶段就明确约定逾期索赔或未按约索赔的后果为丧失索赔权利，另一方面应在收到索赔申请后予以重视，避免因未积极采取措施导致损失进一步扩大，而就该部分责任分配产生争议。

作为索赔方而言，首先需重视索赔条款并在索赔事件发生后及时按约履行索赔程序，即使双方就索赔事项一时无法达成一致，也应保持与对方积极协商并保留证据；其次建议提高对索赔事项的证据固定和留存意识，以防随着时间的推移导致证据灭失，因为无论合同是否约定逾期索赔导致失权，法院支持索赔申请的基础必然是明确的索赔依据和充足的证据材料；最后即使合同已明确约定逾期索赔会导致索赔权利丧失，索赔方也不应放弃主张权利，基于现有司法实践对该类条款法律后果的认定存在争议，仍可以将司法救济作为权利救济的方式之一。

植德不动产与基础设施部门

植德不动产与基础设施部门熟悉不动产与基础设施领域商业逻辑，可从相关机构及企业的核心需求出发，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。植德不动产与基础设施部门的服务范围涵盖土地一级开发/园区开发、房地产合作开发、并购与融资、基础设施建设及特许经营、房地产建设工程、城市更新、商业地产运营、物业管理、困境地产与特殊资产处置、不动产争议解决、国际工程索赔及争端解决等，可为客户提供全流程的综合型法律服务。

植德不动产与基础设施部门尤其擅长在不动产与基础设施领域的投融资、公司兼并与收购、房地产开发经营、商业物业租赁、城市更新等具体细分领域提供优质高效且领先市场的法律服务，至今已服务过上百个项目，有着丰富的实践经验。

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

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

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