



2022年3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3月监管动态

1、广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局：《广州市商品住宅用地公开出让配建政策性住房管理办法》

广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局于2022年2月28日联合印发了《广州市商品住宅用地公开出让配建政策性住房管理办法》。

发文机关：广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局

发布日期：2022年2月28日

实施日期：2022年2月28日

关键词：商品住宅、配建政策性住房

主要内容：该政策文件对政策性住房的定义、配建比例、配建方式、配建要求、建设标准等进行规定。年度商品住宅用地公开出让配建政策性住房的比例为原则上配建政策性住房的总建筑面积不少于年度住宅用地公开出让项目规划住宅总建筑面积的10%。轨道交通站点周边、重点功能片区、产业集聚区等交通便利、人口密集的区域应提高配建比例。配建的政策性住房应与商品住房项目同时设计、同时施工、同时竣工、同时交付。项目分期实施的，政策性住房应与首期商品住房同时建设和交付使用。配建的政策性住房的建设标准与品质不得低于商品住宅。

要点提示：文件明确配建政策性住房的总建筑面积不少于年度住宅用地公开出让项目规划住宅总建筑面积的10%，意味着未来供地方面需要预留10%的比例用于政策性住房建设，尤其是在轨交沿线等交通配套较好的区域，未来部分优质地块的配建比例将大大提升。此外，文件中关于定量、同期、同质配建及同时交付的配建要求，增加了拍地的建设、维护等成本，提高了土拍的“门槛”，对房企的实力提出更高考验。

2、广东省人民政府：关于印发《广东省政府投资省属非经营性项目建设管理办法》的通知

广东省人民政府于2022年2月28日发布关于印发《广东省政府投资省属非经营性项目建设管理办法》的通知。

发文机关：广东省人民政府

发布日期：2022年2月28日

实施日期：2022年2月28日

关键词：省属非经营性项目、建设管理

主要内容：办法包括总则、项目投资决策、项目组织实施、项目资金管理、监督要求与责任追究、附则等内容，旨在规范广东省政府投资省属非经营性项目建设管理，提高项目建设管理专业化水平和投资效益。

要点提示：省属非经营性项目主要包括相关政府机关的办公用房及相关设施项目、科教文卫体等社会事业项目和农林水利环保等公共领域的项目、省政府确定的其他公共领域的项目；项目建设管理模式按照建设主体分为集中建设管理模式（对项目使用单位缺乏项目建设管理能力的项目，由省重点公共建设项目管理机构履行项目建设管理职责）和自行组织建设模式（对项目使用单位具备一定的项目建设管理能力或情况特殊的项目）；基于业务需要，项目建设单位可以依法通过招标等方式选择产生市场化代建单位，对项目建设单位负责；项目决策程序应当经过项目建议书、可行性研究报告、初步设计；满足一定条件的项目可以简化审批环节。

3、水利部办公厅：关于《监理工程师（水利工程）管理办法（征求意见稿）》公开征求意见的函

水利部办公厅于2022年2月28日发布关于《监理工程师（水利工程）管理办法（征求意见稿）》公开征求意见的函。

发文机关：水利部办公厅

发布日期：2022 年 2 月 28 日

关键词：房地产开发企业、资质

主要内容：为加强水利工程建设监督管理，规范监理执业行为，保证工程质量、安全、进度和投资效益，维护公共利益和水利建设市场秩序，对水利工程监理工程师的管理办法进行制定及公开征求意见。意见反馈截止时间为 2022 年 3 月 31 日。

要点提示：注册的证书对象分 2013 年 12 月 31 日之前由中国水利工程协会发的监理工程师资格证书及 2020 年开始参加中国人事考试网统一组织的由水利部发的监理工程师职业资格证书；新老证书的注册效用一样但注册专业不一样；注册的专业备选项以注册专业以水利部 28 号令为准；注册的平台确定为全国一体化政务服务平台；注册证书为电子证书，执业印章自行刻制，注册有效期为四年；注册人员的最高年龄限制由老版的 65 岁提高到 70 岁；取得证书的人员每年进行继续教育学习，每年继续教育不低于 30 个学时。取证超过一年的，注册当年必须有 30 学时继续教育。

4、住房和城乡建设部：关于修改《房地产开发企业资质管理规定》的决定

住房和城乡建设部于 2022 年 3 月 2 日发布《关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》。

发文机关：住房和城乡建设部

发布日期：2022 年 3 月 2 日

实施日期：2022 年 3 月 2 日

关键词：房地产开发企业、资质

主要内容：一是强化了资质管理，进一步提升房地产行业的准入门槛从资质：从设定、层级、有效期、开发面积、审批、取消暂定资质及管理机构等多个维度，新规在房地产行业准入的门槛上进行了大幅度的提升。二是进一步强化和加大对房地产开发资质管理及房地产开发违法行为的打击、查处和处罚力度，规范房地

产业的发展。三是取消了旧规中资质认定关于注册资本实缴金额的条件、取消了旧规异地开发的管理规定、简化了申请材料、明确了申请程序，促进房地产资质全国流通。

要点提示：住建部此次修订房开企业资质相关规定是为了贯彻落实国务院“证照分离”的改革并进一步激发市场主体发展活力，修订后的新规拟解决资质管理上的混乱、改变以往房企异地开发的多头管理和双重束缚、规范房地产业的发展，引导房地产行业健康、高质量、可持续发展。在新规的实施过程中，原有的但现已取消的房地产三级、四级或暂定资质的处理，新旧规的衔接、各省市对房开企业违法行为的细化规制如何进行、对房企引导的明确及可操作路径制定等问题可能会持续暴露并需各部门关注。

5、自然资源部办公厅：关于征求《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定（征求意见稿）》《不动产登记代理人职业资格考试实施办法（征求意见稿）》意见的通知

自然资源部办公厅于2022年3月3日发布关于征求《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定（征求意见稿）》《不动产登记代理人职业资格考试实施办法（征求意见稿）》意见的通知。

发文机关：自然资源部办公厅

发布日期：2022年3月2日

关键词：不动产登记代理人、职业资格

主要内容：《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定（征求意见稿）》包含总则、考试、职业能力、登记、附则五大部分，明确规定国家设立不动产登记代理专业人员水平评价类职业资格制度，面向全社会提供不动产登记代理专业人员能力水平评价的服务，纳入国家职业资格目录。并将不动产登记代理专业人员职业资格分为不动产登记代理人、高级不动产登记代理人2个级别。不动产登记代理人实行统一考试的评价方式。《不动产登记代理人职业资格考试实施办法（征求意见稿）》共十一条，对考试监管机构、实施机构、科目设置、绩效管理

和报名条件等进行了专门规定。

要点提示：为加强不动产登记代理专业人员队伍建设，规范从事水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理相关业务的专业人员的不动产登记代理行为，而对相关文件进行制定。两个文件的发布，对进一步加强不动产登记专业人员队伍建设，规范不动产登记代理市场具有重要的推动作用，标志着我国不动产登记代理机构和人员管理机制正在向规模化和专业化方向发展。

6、交通运输部、国家发展改革委：关于印发《多式联运示范工程管理办法（暂行）》的通知

交通运输部、国家发展改革委于2022年3月3日发布关于印发《多式联运示范工程管理办法（暂行）》的通知。

发文机关：交通运输部、国家发展改革委

发布日期：2022年3月3日

生效日期：2022年3月3日

关键词：多式联运、示范工程建设

主要内容：交通运输部联合国家发展改革委启动多式联运示范工程创建工作，已正式命名32个示范工程，正在组织38个项目开展示范创建。通过示范工程建设，充分调动了地方人民政府和大型物流企业的积极性，有效推动了全国多式联运发展水平的快速提升。为进一步规范示范创建工作，优化创建程序，细化创建要求，交通运输部联合国家发展改革委制定了本办法。办法共有六章二十四条，包括总则、申报及评选、组织实施、验收与命名、动态评估和附则。

要点提示：办法明确了制定的目的和适用范围、创建主体和相关责任，提出了公开、公平、公正的管理原则；明确了企业申报条件和申报程序，及各级交通运输主管部门和发展改革部门的职责分工；明确了3年的示范工程创建周期，实施企业应按照申报方案开展创建，省级主管部门应对项目进行动态监测和跟踪督导，交通运输部将会同国家发展改革委适时开展工作督导和绩效评估。提出了创

建任务变更调整程序和要求，明确了部级和地方部门对示范工程创建的支持政策；明确了“企业自评、市级初审、省级审核、部级验收”的验收工作程序。验收通过的示范工程，由交通运输部会同发改委命名“国家多式联运示范工程”。对未通过验收的示范工程，给予1年的延续创建期；对延续创建期结束后验收仍未通过或发现弄虚作假的示范创建工程，取消其创建资格；建立了自示范工程获得称号起每3年开展评估的动态评估机制，规范了评估流程和具体要求。

7、交通运输部：关于发布《公路钢结构桥梁制造和安装施工规范》的公告

交通运输部于2022年3月4日发布关于发布《公路钢结构桥梁制造和安装施工规范》的公告。

发文机关：自然资源部办公厅

发布日期：2022年3月4日

生效日期：2022年8月1日

关键词：公路桥梁、钢结构、制造及安装施工

主要内容：本规范包括14章和9个附录：1总则，2术语，3基本规定，4材料，5下料与加工，6组装，7焊接、焊接检验及矫正，8试拼装、预拼装，9成品尺寸检验与验收，10涂装，11包装、存放与运输，12安装，13工地连接，14安装施工质量控制，附录A原材料复验规程，附录B钢板、加工及焊缝外观缺陷的修补，附录C钢材焊接工艺评定，附录D圆柱头焊钉焊接工艺评定，附录E焊接接头超声检测方法及其质量分级，附录F焊接接头射线检测质量评定，附录G摩擦面抗滑移系数试验方法，附录H高强度螺栓安装施拧工艺规程，附录J高强度环槽铆钉安装铆接工艺规程。

要点提示：本规范通过总结近年来国内外钢结构桥梁制造和安装施工的工程经验以及相关科研成果，吸纳其中成熟的技术和工艺；重点突出技术、工艺的成熟性，兼顾先进性；强调对关键工序和关键技术工艺的控制，明确钢结构桥梁制造和安装施工中应遵守的准则和技术质量要求；借鉴国内外相关的钢结构桥梁制造和安装施工技术标准；与相关的标准、规范和规程协调配套，贯彻执行国家和

行业的有关技术政策，大力推广公路钢结构桥梁的建设；落实公路钢结构桥梁制造和安装施工的工厂化、装配化、专业化、信息化、精细化等要求，促进公路桥梁建设的转型升级、提质增效；推进公路钢结构桥梁的标准化、智能化建造，提升公路桥梁的品质和耐久性，更好地体现“绿色公路”、“品质工程”的理念，为公路工程行业推荐性标准。

8、 深圳市市场监督管理局：关于印发房地产广告合规指引等四个合规指引的通知

深圳市市场监督管理局于2022年3月4日发布关于印发房地产广告合规指引等四个合规指引的通知。

发文机关：深圳市市场监督管理局

发布日期：2022年3月4日

生效日期：2022年3月4日

关键词：房地产、广告合规

主要内容：《房地产广告合规指引》旨在规范房地产广告活动、坚持正确广告宣传导向，提升广告合规意识，主要分为指导思想、适用范围、合规提示以及负面清单四个部分，其中合规提示及负面清单部分均采用了列举式的方式强调广告内容的真实合法性以及不得发布的禁止性情形。

要点提示：虽然该指引并非强制性指引，但总体上看，该指引的出台表明决策层对深圳房地产广告合规管理的重视，对于规范深圳房地产市场、有效遏制现实中存在的广告乱象、避免因虚假广告造成的市场恐慌现象具有积极作用，有利于保障广大消费者的知情权，切实增强人民群众的幸福感和获得感、安全感。

9、 山东省住房和城乡建设厅：关于在全省房屋市政工程施工领域全面实施安全生产责任保险制度的通知

山东省住房和城乡建设厅于2022年3月7日发布关于在全省房屋市政工程

施工领域全面实施安全生产责任保险制度的通知。

发文机关：山东省住房和城乡建设厅

发布日期：2022年3月7日

生效日期：2022年3月7日

关键词：房屋市政工程、施工、安全生产责任保险

主要内容：建筑工程安责险实施范围包括全省行政区域内依法应当办理施工许可的新建、改建、扩建房屋建筑和市政工程均应依法实施安责险。相关保险保费应列入工程造价。应保未保的，限期总包单位整改并处罚。

要点提示：安责险应由相应的施工总承包单位或建设单位直接发包的承包单位以项目为单位参保；建筑工程安责险保费应列入工程造价，由参保企业列支，不得转嫁给其他单位和个人。

10、北京市交通委员会：关于对《北京市公路工程项目招标投标管理细则》（征求意见稿）公开征求意见的公告

北京市交通委员会于2022年3月7日发布关于对《北京市公路工程项目招标投标管理细则》（征求意见稿）公开征求意见的公告。

发文机关：北京市交通委员会

发布日期：2022年3月7日

关键词：公路工程项目、招投标

主要内容：自2019年《北京市公路工程项目招标投标管理细则》实施以来，强化了北京市公路建设项目招投标管理工作的事中事后监管，增强了市场开放度，加大了信息公开力度，进一步深化了“放管服”改革，提高了公路建设工程实施效果。但期间国家和北京市先后提出了营商环境新一轮优化改革措施，为进一步巩固专项治理成果，保障不同所有制企业公平参与市场竞争，清除招投标领域对外地企业设置的隐性门槛和壁垒，全面落实公平竞争审查制度，同时为

实现信息系统互联互通和数据整合共享，进一步推进招投标全流程电子化，促进我市公路建设项目招标采购效率和质量，因此增加了“全流程电子化改革”的内容，修改完善了“从业人员规范”和“公平竞争审查”等有关内容，优化了招标投标流程。公开征集意见的时间至2022年4月7日。

要点提示：关于电子化招标投标条款，增加“招标计划发布、招标公告发布、获取招标文件、投标、投标保证金办理、专家抽取、开标、评标、中标候选人公示、中标结果公示、合同签订、合同公示等环节实行线上办理”内容，进一步增加透明度；根据《北京市公路工程招标投标活动投诉处理管理办法（试行）》简化有关投诉管理相关条款；根据《北京市公路工程招标投标活动从业人员行为规范》要求，增加了参与招标投标活动当事人的从业规范内容条款，保证招标投标活动公开、公平、公正和诚实信用；清除招投标和政府采购领域对外地企业设置的隐性门槛和壁垒，落实《公平竞争审查制度实施细则》，明确将“限定投标人所在地、所有制、组织形式、企业规模、营业范围等”“没有法律、行政法规或者国务院规定依据，通过设置不合理的项目库、名录库、备选库、资格库等条件”认定属于排斥或限制潜在投标人参与招投标活动；改进投标保证金方式，推广使用电子保函，实现在线提交、在线核查；优化招标投标程序，保证公平公正。增加招标人发出的资格预审文件或者招标文件的澄清或者修改涉及到关键内容修改的，招标人应当重新发布公告或发布变更公告。

11、 国家发展改革委、商务部：关于印发《市场准入负面清单（2022年版）》的通知

国家发展改革委、商务部于2022年3月12日发布《关于印发〈市场准入负面清单（2022年版）〉的通知》。

发文机关：国家发展改革委、商务部

发布日期：2022年3月12日

生效日期：2022年3月12日

关键词：市场准入负面清单、禁止准入、建筑业

主要内容：《清单（2022年版）》列有禁止准入事项6项，许可准入事项111项，共计117项，相比《市场准入负面清单（2020年版）》减少6项。分为禁止和许可两类事项：对禁止准入事项，市场主体不得进入，行政机关不予审批、核准，不得办理有关手续；对许可准入事项，包括有关资格的要求和程序、技术标准和许可要求等，或由市场主体提出申请，行政机关依法依规作出是否予以准入的决定，或由市场主体依照政府规定的准入条件和准入方式合规进入；对市场准入负面清单以外的行业、领域、业务等，各类市场主体皆可依法平等进入。

要点提示：与建筑业相关禁止准入规定包括：未取得许可，不得从事建筑业及房屋、土木工程、涉河项目、海洋工程等相关项目建设；不得从事电力和市政公用领域特定业务；不得从事房地产开发、预售等相关业务；不得发布特定广告；不得从事建设工程勘察、设计、监理业务；不得从事检验、检测、认证业务；不得从事污染物检测、贮存、处置等经营业务。

12、住房和城乡建设部办公厅：关于《住宅项目规范》公开征求意见的通知

住房和城乡建设部办公厅于2022年3月14日发布《关于〈住宅项目规范〉公开征求意见的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布日期：2022年3月14日

关键词：住宅项目、工程建设

主要内容：本《住宅项目规范》多处与原有《规范》发生明显变化，主要包括：1、层高不应低于3.00m；2、新建住宅建筑户门的通行净宽不应小于0.90m，套内入口过道净宽不应小于1.10m；3、关于电梯：二层及二层以上的住宅，每单元应至少设置1台电梯；四层及四层以上，或入户层楼面距室外设计地面的高度超过9m的住宅，每单元应至少设置1台可容纳担架的电梯；十二层及以上的住宅，或入户层楼面距室外设计地面的高度超过33m的住宅，每单元应至少设置2台电梯。4、住宅项目应配置新能源汽车充电设施或预留安装件。

要点提示：本《住宅项目规范》的相关修订考虑到社会人口老龄化现状及新

能源市场份额日益增大的现状，提高购房者居住的舒适度，但存在的潜在问题也包括，因容积率下降的情况下，房屋成本价格将增加；车位如何固定问题导致的物业与业主、业主与业主间的矛盾。

13、 广东省人民代表大会常务委员会：《广东省土地管理条例（草案修改征求意见稿）》向社会各界公开征求意见

广东省人民代表大会常务委员会于2022年3月17日发布《广东省土地管理条例（草案修改征求意见稿）》向社会各界公开征求意见。

发文机关：广东省人民代表大会常务委员会

发布日期：2022年3月17日

关键词：土地管理条例、征求意见稿

主要内容：本次征求意见稿公开征求意见至2022年4月15日。

要点提示：《管理条例》提出，征收土地补偿费用实行预存制度。申请征收土地的县级以上人民政府在上报有批准权的人民政府审批前，应当将测算的征收土地补偿费用足额预存至土地补偿和安置补助费有关账户，将社会保障费用足额预存至收缴被征地农民社会保障资金过渡户，并保证专款专用。有关费用未足额预存到专门账户的，不得批准征收土地。

14、 北京市人民政府办公厅：《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》

北京市人民政府办公厅于2022年3月17日发布《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》的通知。

发文机关：北京市人民政府办公厅

发布日期：2022年3月17日

生效日期：2022年3月17日

关键词：保障性租赁住房

主要内容：为全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，加快发展保障性租赁住房，方案对保障性租赁住房的保障对象、建造套数、地理位置、建设方式、租金标准等内容进行了较为完整和详细的规定。

要点提示：方案提出，保障性租赁住房的保障对象主要为本市无房或者在特定区域内无房的新市民、青年人等群体，重点保障城市运行服务保障人员、新毕业大学生等群体。在“十四五”期间要筹集供应40万套（间）保障性租赁住房。这个供应量目标是比较大的，也符合北京市城市发展吸纳人才的规划和方向。依据规划在集中建设区、产业园区及周边、轨道交通站点周边、配套比较完善地区等区域建设保租房。租金定价原则是租户可负担，企业可持续经营。除了企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房要低于同地段、同品质的市场化租金价格的九折之外，对其他保障性租赁住房的租金，没有像其他某些省市那样硬性的价格上限限定。

15、 深圳市规划和自然资源局：《深圳市土地整备利益统筹办法》（征求意见稿）意见的通告

深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市土地整备利益统筹办法》（征求意见稿）意见的通告

发文机关：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2022年3月30日

关键词：土地整备利益统筹、征求意见稿

主要内容：本次征求意见稿公开征求意见至2022年4月15日。

要点提示：为落实综合改革试点要求，完善土地整备利益统筹政策体系，按照市委市政府工作部署，市规划和自然资源局起草了《深圳市土地整备利益统筹办法》（征求意见稿）。《统筹办法》总体思路是建立以利益共享为原则、权益容积为基准，更加公平更可持续的土地整备利益统筹政策体系。就政策适用范围上，《统筹办法》将政策对象扩大到各类产权的存量低效用地，包括原农村集体

经济组织继受单位实际掌控的合法用地和未完善征（转）地补偿手续用地、已征未完善出让手续用地、国有已出让用地等。就土地整备资金核算方面，《统筹办法》延续了之前的政策思路，对于建（构）筑物按照重置价补偿，青苗和附着物等按照土地整备相关标准补偿。此外，就留用土地规划容积，《统筹办法》确立了“先核算留用土地规划容积，再确定留用土地容积率，最后计算留用土地规模”的规则，以促进不同土地整备项目之间的利益平衡，建立更公平的土地整备利益分配机制。

► 2022年3月市场资讯

1、财政部：今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件

近日，新华社记者就房地产税改革试点问题采访了财政部有关负责人。有关负责人表示，房地产税改革试点依照全国人大常委会的授权进行，一些城市开展了调查摸底和初步研究，但综合考虑各方面的情况，今年内不具备扩大房产税改革试点城市的条件。

财政部就房产税改革试点的回答从侧面上表明了，除上海与重庆两个试点城市外，其他城市今年不会开征房地产税。虽然只有两个城市进行的试点，但是其试点方案侧重点也有所不同，上海方案针对增量，并给予户籍居民家庭一定免征额；重庆方案则多涉及高档住房，涉及存量与增量。从效果而言，上海和重庆的试点方案均尚存在着宽税基、低税率等问题。虽然今年暂缓了房地产的试点，但预计待时机成熟时，未来将会有更多的积极政策出台。

（来源：新华网）

2、六部委：防范化解房地产市场风险 促进房地产行业良性循环和健康发展

国务院金融稳定发展委员会近日召开专题会议，会议研究了有关问题，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。会议强调有关部门要切实承担起自身职责，积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策。凡是对资本市场产生重大影响的政策，

应事先与金融管理部门协调，保持政策预期的稳定和一致性。国务院金融委将根据党中央、国务院的要求，加大协调和沟通力度，必要时进行问责。

随后，财政部、人民银行、银保监会、证监会、外汇局均作出表态，要防范化解房地产市场风险，积极推动房地产行业转变发展方式，促进房地产行业良性循环和健康发展。

央行表示，货币政策要主动应对，新增贷款要保持适度增长，大力支持中小微企业，坚定支持实体经济发展，保持经济运行在合理区间。坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险。

银保监会表示，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，持续完善稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，积极推动房地产行业转变发展方式。鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。要积极支持资本市场平稳运行，积极出台对市场有利的政策。要及时回应市场关注的热点问题，稳定市场预期。要满足市场主体合理融资需求，加大融资供给，新增贷款适度增长。

证监会表示，要坚持深化改革、扩大开放，坚持市场化、法治化原则，主动加强与宏观经济管理部门、行业主管部门等方面的沟通协调，保持政策预期的稳定和一致性，助力稳定宏观经济大盘和金融运行。发挥市场内生稳定机制作用，大力推动上市公司提高质量，支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险。

外汇局称，配合有关部门促进房地产市场、平台经济健康稳定发展，及时回应市场关注的热点问题，稳定市场预期，共同维护资本市场平稳运行。

(来源：人民网)

3、六部门：严控影视基地管理运营主体在周边捆绑开发建设住宅

为促进影视基地规范健康发展，日前，国家电影局、发改委等六部门联合印发《关于促进影视基地规范健康发展的意见》。该意见系近年来关于影视基地建设参与部委最多、政策力度最大的规范性文件之一，其从准确界定范围、合理布

局、严控房地产开发等方面就促进影视基地规范健康发展作出规定。

《意见》提出，严控房地产开发。严控影视基地建设和管理运营主体在基地周边捆绑开发建设住宅、办公楼等房地产项目，不得通过调整规划为影视基地项目配套房地产开发用地。对拟新增立项的影视基地项目要严格把关，防范“假影视基地真地产”现象。

《意见》强调，严格用地管理。落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，影视基地选址须位于城镇开发边界内，合理确定用地规模。影视基地用地要优先利用存量和低效建设用地，严格控制新增建设用地，禁止占用耕地、Ⅰ级保护林地、天然林地、国家级公益林地和城镇公园绿地，禁止违规填海建设影视基地。

《意见》还规定了属地责任。各地区要充分论证、统筹规划，严格控制新批新建影视基地，进一步强化管理，确保影视基地真正为影视创作服务、为影视企业服务。要严肃查处违反土地用途和建设方案要求、利用影视基地土地开发房地产的行为。

(来源：国家电影局官网)

4、住房和城乡建设部关于印发“十四五”住房和城乡建设科技发展规划的通知

日前，住建部印发了《“十四五”住房和城乡建设科技发展规划》。《规划》提出了9个重点任务，涉及城乡建设绿色低碳技术研究、城市基础设施数字化网络化智能化技术应用等内容。《规划》提出，要以建立绿色智能、安全可靠的新型城市基础设施为目标，推动5G、大数据、云计算、人工智能等新一代信息技术在城市建设运行管理中的应用，开展基于城市信息模型（CIM）平台的智能化市政基础设施建设和改造、智慧城市与智能网联汽车协同发展、智慧社区、城市运行管理服务平台建设等关键技术和装备研究。

《规划》还指出，以推动建筑业供给侧结构性改革为导向，开展智能建造与新型建筑工业化政策体系、技术体系和标准体系研究。研究数字化设计、部品部件柔性智能生产、智能施工和建筑机器人关键技术，研究建立建筑产业互联网平台，促进建筑业转型升级。

(来源：中国住建部官网)

5、住房和城乡建设部关于印发“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划的通知

日前，住建部印发了《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》。《规划》指出，到2025年，完成既有建筑节能改造面积3.5亿平方米以上，装配式建筑占当年城镇新建建筑的比例达到30%，全国新增建筑太阳能光伏装机容量0.5亿千瓦以上，地热能建筑应用面积1亿平方米以上，城镇建筑可再生能源替代率达到8%，建筑能耗中电力消费比例超过55%。

《规划》还提出九大重点任务，即提升绿色建筑发展质量、提高新建建筑节能水平、加强既有建筑节能绿色改造、推动可再生能源应用、实施建筑电气化工程、推广新型绿色建造方式、促进绿色建材推广应用、推进区域建筑能源协同、推动绿色城市建设。

此外，《规划》强调须健全法规标准体系，要求以城乡建设绿色发展和碳达峰碳中和为目标，推动完善建筑节能与绿色建筑法律法规，落实各方主体责任，规范引导建筑节能与绿色建筑健康发展。引导地方结合本地实际制（修）订相关地方性法规、地方政府规章。完善建筑节能与绿色建筑标准体系，制（修）订零碳建筑标准、绿色建筑设计标准、绿色建筑工程施工质量验收规范、建筑碳排放核算等标准，将《绿色建筑评价标准》基本级要求纳入住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范，做好《建筑节能与可再生能源利用通用规范》等标准的贯彻实施。鼓励各地制定更高水平的建筑节能与绿色建筑地方标准。

(来源：中国住建部官网)

6、住房和城乡建设部关于印发2022年工程建设规范标准编制及相关工作计划的通知

为满足工程建设需要，落实工程建设标准体制改革总体要求，根据工程建设规范体系表，住房和城乡建设部组织制定了《2022年工程建设规范标准编制及相关工作计划》，并于近日公布。《计划》涉及35项工程建设强制性国家规范

制订、56项国家工程建设标准和21项行业标准修改、13项产品标准修订、9项标准翻译等众多内容，其中涉及到《建筑施工安全检查标准》(JGJ59-2011)、《建筑深基坑工程施工安全技术规范》(JGJ311-2013)、《外墙内保温工程技术规程》(JGJ/T261-2011)等多项规范的修订。

(来源：中国住建部官网)

7、发改委：加大对新型基础设施建设的信贷支持力度

国务院新闻办公室于3月7日举行新闻发布会，请国家发展改革委副主任连维良、林念修、胡祖才围绕“坚持稳字当头、稳中求进，推动高质量发展取得新进展”介绍情况，并答记者问。会上，国家发改委副主任林念修表示，充分调动市场主体投资积极性。主要做到三个“足”。一要留足空间。新型基础设施主要由市场主体投资建设，我们将进一步放宽准入领域，降低投资门槛，让社会资本在这个领域充分发挥作用。二要给足政策。加大对新型基础设施建设的信贷支持力度，创新金融工具、拓宽融资渠道，特别是要为民营企业参与新型基础设施建设创造更多有利条件。三要加足马力。加快相关领域改革，支持企业技术创新和商业模式创新，营造公平竞争的市场环境，培育经济社会发展新动能。

会议搭建了数字经济“新底座”。近年来，我国信息基础设施建设明显加快。建成了全球规模最大、技术先进的信息通信网络。5G网络已覆盖所有地级城市、大部分县城和多数乡镇。在全国大规模建设千兆光网，形成了覆盖3亿户家庭的能力。完成了全国一体化大数据中心体系的总体布局。去年以来，国家发改委陆续批复了8个枢纽节点建设方案，全面启动“东数西算”工程，目的就是发挥东西部各自比较优势，把东部算力需求转变为西部增长力量，实现能源和算力的全国统筹。实现了民用空间基础设施建设的快速发展。当前，我国的卫星遥感系统已形成全球观测能力，主要领域国产卫星数据自给率超过90%。

(来源：证券时报)

8、两部门规范中央财政保障性安居工程补助资金管理

3月14日，财政部、住建部发布《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》，《办法》自2022年2月7日起实施。补助资金是指中央财政安排用于支持符合条件的城镇居民保障基本居住需求、改善居住条件的共同财政事权转移支付资金。

《办法》就补助资金支持范围及资金分配作出了规定。补助资金范围包括租赁住房保障、城镇老旧小区改造、城市棚户区改造。城镇老旧小区改造资金采取因素法，按照各省年度老旧小区改造面积、改造户数、改造楼栋数、改造小区个数等因素以及相应权重分配，并通过绩效评价结果、财政困难程度进行调节。城市棚户区改造资金采取因素法，按照各省城市棚户区改造套数因素分配，并通过绩效评价结果、财政困难程度进行调节。

(来源：中国财政部官网)

9、北京市发布“十四五”时期重大基础设施发展规划

3月3日，北京市政府网站发布《北京市“十四五”时期重大基础设施发展规划》。该《规划》由北京市发展改革委、北京市水务局、北京市园林绿化局共同编制，以推动基础设施高质量发展为主题，明确了“十四五”时期北京市基础设施的发展思路、发展目标和主要任务。

《规划》明确了“十四五”时期主要目标和2035年的远景目标：

到2025年，基础设施网络布局更加完善，绿色集约、智慧精细水平不断提高，城市品质稳步提升，人民群众的需求得到更好满足，以首都为核心的世界级城市群主干构架基本形成，国际一流的和谐宜居之都建设取得重大进展。

保障能力更加充裕。初步构建京津冀城市群2小时交通圈和北京都市区1小时通勤圈，全市轨道交通（含市郊铁路）总里程达到1600公里，高速公路总里程达到1300公里，供水能力达到1000万立方米每日。

服务水平更加优质。中心城区45分钟通勤出行比例达到60%，公园绿地500米服务半径覆盖率达到90%，全市建成区人均公园绿地面积达到16.7平方米。

发展方式更加绿色。单位地区生产总值能耗、二氧化碳排放降幅达到国家要

求，碳排放稳中有降，碳中和迈出坚实步伐，中心城区绿色出行比例达到 76.5%，可再生能源消费占比超过 14.4%。

智慧创新更加显著。5G 用户普及率大幅提高，千兆宽带接入端口占比达到 50%，城市重要功能区域信号灯联网率达到 100%。

运行保障更加强韧。中心城区和城市副中心供水安全保障系数超过 1.3，全市供电可靠率达到 99.996%，建成区海绵城市达标面积比例达到 40%以上，主城区积水点实现动态清零。

到 2035 年，北京市基础设施发展方式实现根本性转变，率先建成具有全球竞争力的现代化基础设施体系，推动京津冀世界级城市群构架基本形成，安全、韧性基础设施体系建设取得重大进展，天蓝、水清、森林环绕的生态城市基本建成，推动实现生态环境根本好转，更好地满足市民需求。

(来源：北京市发改委官网)

10、北京就《北京市共有产权住房预售合同（试行）》等征求意见

近日，北京市住建委印发了《北京市共有产权住房预售合同(试行)》《北京市共有产权住房现房买卖合同(试行)》，公开征求意见至 2022 年 3 月 25 日。据了解，此次发布的《预售合同》《买卖合同》中主要条款是在不违背现行《民法典》《民事诉讼法》等法律法规的基础上，对相关条款的细化，从而使得相关合同更加规范化，进一步促进共有产权房项目开发及销售市场的健康发展。

此次出台的《预售合同》坚持“保障买卖主体合法权益”的原则，根据相关法律法规的相关规定，对房屋计价方式、贷款利率计算方式、房屋交付配套设施条件等内容进行了相应修改。在房屋交付条件方面，《预售合同》规定，对联合验收的项目、不采取联合验收的项目进行了分别的规定，都规定了交付的房屋应该满足消防、人民防空等验收合格的证明。《预售合同》还就违约金金额可进行约定、没有上限限制和交付的房屋室内空气质量需符合特定标准作出相关规定。

(来源：北京市住建委官网)

11、北京市更新出让国有建设用地使用权基准地价

近日，北京市政府发布了《关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》。《通知》明确，为进一步加强自然资源管理，完善地价管理体系，规范土地市场秩序，发挥政府的指导调控作用，北京市对出让国有建设用地使用基准地价进行了更新。

本轮基准地价更新推动存量土地再利用，支撑城市有机更新。严格控制首都功能核心区、副中心基准地价最高级别价格，形成不同区域间合理地价梯度，发挥基准地价价格杠杆作用，促进非首都功能疏解和减量提质，有效支撑各区发展，有利于城市有机更新行动计划的开展。

本轮基准地价更新落实四个服务，补齐城市短板，单独设置公共服务用地基准地价。在现行的商业、办公、住宅、工业四类用途基础上，单独设置公共服务用地，变为五类，并合理确定其地价水平，为城市更新、公共设施建设提供地价支持，促进文体、能源、环保、教育、养老及基础设施等用地的有偿使用，有利于惠民生、补齐城市短板。

(来源：北京市政府官网)

12、深圳二手房指导价将于近期调整

深圳市住建局于2022年3月29日表示，“二手住房成交参考价格的发布是为落实我市房地产调控的工作安排，按照《深圳市住房和建设局关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》要求定期发布，我们会视调控要求和市场形势适时对价格做出相应调整，并于近期在深圳市住房和建设局官方网站、微信公众号等官方网络平台发布。”

有业内人士表示，去年2月深圳发布二手房指导价后，原则上一年调整一次。“按照时间来看，近期到了调整时间点。虽然调整是确定的，但是不确定的是怎么调。”他表示，关键看调整力度有多大，不过目前综合深圳楼市来看下调的可能性比较小。还要看针对全部楼盘还是个别楼盘的调整。此外，二手房指导价作为深圳首创的调控方式，深圳二手房指导价调整对全国其他城市也有示范作用。

(来源：上海证券报)

13、 中国恒大：增加聘请金杜律师事务所开展债务风险化解工作

中国恒大集团(3333.HK)于2022年3月22日发布公告，“考虑到本集团目前面临的经营上和财务上的挑战，尤其是债务压力，本公司风险化解委员会正在积极研究解决方案并与债权人进行沟通，建议增加聘请金杜律师事务所作为法律顾问，协助本公司开展债务风险化解工作，跟进债权人要求，依法公平处理债务问题。”

(来源：港交所官网)

14、 龙光确认18亿境内债寻求展期

2022年3月8日，据媒体报道，龙光控股的“18龙控02”的展期方案出台。该笔债券是龙光控股在2018年3月22日发行的，到期日为2022年3月33日，该笔债券发行总额20亿元，期限4年，年利率7.2%。具体展期方案来看，该笔债券的本金展期18个月，在展期期间自第9个月起每月付10%本金直至第18个月累计付清100%本金；兑付日支付20%利息，剩余80%应付未付利息展期18个月，在展期期间自第9个月起每月付8%直至第18个月累计付清该80%应付利息。展期期间维持原有利率不变，展期期间新增利息，随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。

在2022年3月7日晚公告中，龙光首次对外坦言其遭遇了短期流动性压力，并表示目前已梳理、待盘活处置资产分开发类、城市更新类、持有物业类三类项目，公司将加快资产盘活进度，力争2022年上半年取得实质进展。在短期债务压力方面，据龙光地产披露，其今年3月到期及回售期债券，或作为差额补足人的资产证券化产品到期规模合计52.99亿元，目前已通过自有资金兑付11.33亿元。

(来源：中国经济网)

15、 祥生控股 2 亿元债务违约

2022 年 3 月 21 日，祥生控股（02599.HK）公告称，公司未能按期支付 2 亿美元债 1200 万美元利息。据公开资料，祥生控股上述美元债发行于 2021 年 8 月，当前余额 2 亿美元，票息 12%，将于 2023 年 8 月 18 日到期，每半年付息一次。公告显示，祥生控股 2 亿美元优先票据项下 1200 万美元的利息已于 2022 年 2 月 18 日到期应付。因受宏观经济、房地产市场环境及金融环境、多轮疫情等多种不利因素影响，祥生控股流动性出现阶段性问题，在 30 天宽限期届满时仍未支付利息。据悉，目前祥生控股正对业务整体经营和经营环境进行评估，已委聘盛德国际律师事务所作为法律顾问，以就有关事项提供意见。

（来源：港交所官网）

16、 富力地产寻求 19.5 亿债券展期

2022 年 3 月 17 日，富力地产公告称，近期公司相关债券成交价格出现异常波动，经核查不存在重大应披露未披露事项等未充分履行信息披露义务情形。“16 富力 04”发行于 2016 年 5 月，当前余额 19.5 亿元，票息 6.7%，应于今年 4 月 7 日到期。公告显示，由于外部金融形势、市场环境变化及公司债券到期兑付等原因，富力地产阶段性面临流动性困难，其正采取促进销售、加速回款及加快资产处置进度等措施筹措资金应对短期流动性压力。公告显示，“16 富力 04”将于 2022 年 4 月 7 日到期兑付，但富力地产预计无法筹措到足额兑付资金，拟与债券持有人沟通债券展期事宜。

（来源：上交所官网）

► 案例评析

委托代建的业主方应向第三方承担法律责任的认定分析

美建建筑系统（中国）有限公司、青海明瑞房地产开发有限公司、西宁交投建设

工程施工合同纠纷二审民事判决书【(2018)最高法民终59号】

► 案情介绍

2011年，西宁交投对新宁广场公共停车场改造工程项目进行招商，并告知“本工程项目建成后，产权归开发主体西宁交投所有”。经过招商，西宁交投向明瑞公司发出《招商中选通知书》，确定明瑞公司为中选单位。随即，西宁交投（委托方/业主）为甲方与乙方明瑞公司（受托方）签订《合作协议》，约定：甲方将本项目的开发建设和一定年期经营权以公开招商的方式授予乙方，乙方负责投入全额资金。本项目建设工程竣工后，其产权均归甲方，乙方将地下停车场（库）相关资产及经营权移交甲方等。

2012年，明瑞公司为甲方与乙方美建公司签订《钢结构施工合同》，约定由美建公司承包项目主体钢结构工程。合同签署后，明瑞公司向美建公司支付第一笔工程款3892.4万元。合同履行中，明瑞公司向美建公司支付工程款1.1余亿元。

2012年5月20日，西宁交投向监理公司发出《中标通知书》。

2016年8月4日，美建公司向青海省高级人民法院提起诉讼，请求判令明瑞公司支付美建公司工程进度款等款项，并判令西宁交投、西宁城投承担连带付款责任。后美建公司向最高人民法院提出上诉。

► 争议焦点

关于委托方及业主方西宁交投、西宁城投是否应承担连带付款责任。

► 裁判规则

(1) 发包人主体是委托方或受托方：《中华人民共和国合同法》第二百六十九条规定，建设工程合同是承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同。西宁交投虽拥有项目产权，但从其与明瑞公司签订的《合作协议》所约定的内容及合作方式来看，西宁交投将案涉项目的开发建设权授权给明瑞公司，由明瑞公司作为

全资投资人进行开发建设，该协议并非建设工程合同，并且西宁交投也未与其他主体签订任何建设工程合同，也不承担支付价款的义务，故西宁交投并不具备建设工程法律关系中的发包人地位，其并非案涉项目的发包人。明瑞公司通过合法招投标程序取得案涉项目工程发包主体资格、具备支付工程价款能力并承担付款义务，应认定为案涉项目的发包人。需要指出的是，即便将西宁交投认定为真正的“发包人”，其也并非当然对工程产生的债务承担责任。在发包人与实际施工人并无合同关系时，发包人仅在特定条件下就欠付工程款对实际施工人承担连带责任，其法律依据为《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》第二十六条，但该条因突破了合同相对性故对其适用有严格限制：首先，该条的立法目的在于解决农民工的权益保护和救济途径问题；其次，除合同相对方破产、下落不明等实际施工人难以保障权利实现的情形外，原则上不准许实际施工人提起以不具备合同关系的发包人、总承包人为被告的诉讼；同时，还需存在转包、非法分包、借用资质等违反法律、行政法规强制性规定导致合同无效的情形。就本案而言，并不符合上述条件，不能适用该条款。因此，美建公司以西宁交投系发包人为由要求其承担连带责任，缺乏事实和法律依据。

(2) 支付工程款是否构成债务加入：美建公司主张西宁交投于2012年参与支付工程款2090万元，属于债务加入，应承担连带责任。构成债务加入必须有第三人明确的意思表示，同意与债务人共同承担债务。本案施工合同的付款义务人是明瑞公司，西宁交投支付的2090万元系代明瑞公司付款，该行为并不能证明西宁交投有与明瑞公司共同承担支付工程款义务的意思表示，不构成债务加入。

(3) 共同成立项目部是否构成联营：美建公司主张西宁交投、西宁城投、明瑞公司构成联营关系。经查，联合项目部是工程开工后设立的处理紧急事务和项目管理的临时机构，并不符合《中华人民共和国民法通则》第五十二条关于联营的定义，不构成联营。此外，美建公司关于构成项目法人的主张亦缺乏法律依据。

(4) 代建的认定：美建公司还从“代建”的角度提出主张。代建模式下，业主和代建单位之间是委托代理关系，投资人是业主，代建单位承担项目管理责任，获取管理费、咨询费和相关提成。明瑞公司是案涉项目的唯一投资人，负责项目开发建设，承担整个项目的投资风险，本案并不符合代建法律关系的特征。即便从代建的角度讲，委托代建与工程施工是两个独立的法律关系，也不应由委托人

对工程欠款承担连带责任。

► 判决结果

最高院终审判决：美建公司要求西宁交投、西宁城投对明瑞公司的债务承担连带责任的上诉主张及相关理由不成立，本院不予支持。

► 植德评论

受托的代建单位原则上独立对第三方承担法律责任：委托代建随着多年的发展，存在多种代建模式。《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号）对委托代建进行定义，委托代建是指非经营性政府投资项目通过招标等方式，选择专业化的项目管理单位负责建设实施，严格控制项目建设、质量、工期，建成后移交给使用单位的一种工程管理模式。委托代建具有《民法典》规定的一般委托合同的特征，但二者又有重大区别，委托代建关系更强调发挥代建人独立判断、专业性及主观能动性。最高院冯小光法官在“回顾与展望——写在《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》颁布实施三周年之际”中指出：委托代建合同与施工合同是两个独立的法律关系，原则上在审理建设工程施工合同纠纷案件中，不宜追加委托人为本案当事人，不宜判令委托人对发包人偿还工程欠款承担连带责任。委托人也无权以承包人为被告向人民法院提起诉讼，主张承包人对工程质量缺陷承担责任。委托人与代建人就委托代建合同发生的纠纷，也不宜追加承包人为本案当事人。

通过司法实践，我们将法院审判原理进行归纳如下：

(1) 在非经营性政府投资项目中，政府通过招标方式委托专业化项目管理单位负责建设实施以控制项目投资、质量和工期，竣工验收后移交给使用单位的委托代建，一般不予支持总承包人向委托人主张权利；

(2) 委托代理合同模式的委托代建项目中，总承包合同签订时，总承包人知道委托代建关系存在或代建人向总承包人披露委托人，或委托人在建设工程总承包合同履行过程中履行了发包人主要义务的，应支持总承包人向委托人主张权利。

为此，我们建议：

(1) 作为业主方，避免直接与施工人或供应商发生合同关系或者互负权利义务。由代建单位与第三方主体签署协议、履行权利义务；在代建合同中，要求在发生第三方主体违约或者侵权的情况下，代建单位积极配合业主方维权；在选择代建单位时，选择能够对外能够独立承担相应法律责任，以避免委托人频频陷入代建单位与第三人的纠纷中。

(2) 作为代建方，应在相关合同签署时便向第三方披露业主方的情况或尽量使委托方亦成为合同主体之一，约定由业主方共同承担相关义务；在合同实际履行中，促成委托人承诺支付款项、以实际行为参与到了代建单位、第三人之间的合同履行过程中，与第三人直接建立了权利义务关系等情况。

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（三旧改造、城中村、旧城与棚户区改造）、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：毛翔、金哲远

本期编辑：项梁、李嘉琪、温炜秦

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