Merits Tree
植德律师事务所

2022 年 9 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 9 月监管动态

1、 住房和城乡建设部办公厅：关于进一步做好建筑工人就业服务和权益保障的通知

住房和城乡建设部办公厅于 2022 年 8 月 29 日发布《关于进一步做好建筑工人就业服务和权益保障工作的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2022 年 8 月 29 日

关键词：建筑工人、就业服务、权益保障

主要内容：为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进建筑工人稳定就业，保障建筑工人合法权益，统筹做好房屋市政工程建设领域安全生产和民生保障工作，住房和城乡建设部发布通知，提出了四个方面的八项要求。

要点提示：《通知》提出，加强职业培训，提升建筑工人技能水平；加强岗位指引，促进建筑工人有序管理；加强纾困解难，增加建筑工人就业岗位；加强安全教育，保障建筑工人合法权益。《通知》要求，各地住房和城乡建设主管部门要依法加强行业监管，严厉打击转包挂靠等违法违规行为，持续规范建筑市场秩序。联合人力资源社会保障等部门用好工程建设领域工资专用账户、农民工工资保证金、维权信息公示等政策措施，保证农民工工资支付，维护建筑工人合法权益。加强劳动就业和社会保障法律法规政策宣传，帮助建筑工人了解自身权益，提高维权和安全意识，依法理性维权。

2、 北京市人民政府：关于废止《北京市户外广告设置管理办法》和修改《北京市建筑工程施工许可办法》《北京市王府井步行街地区管理规定》的决定

北京市人民政府于 2022 年 9 月 6 日发布《关于废止〈北京市户外广告设置管理办法〉和修改〈北京市建筑工程施工许可办法〉〈北京市王府井步行街地区管理规定〉的决定》。

发文机关：北京市人民政府

发布时间：2022 年 9 月 6 日

施行日期：2022 年 9 月 6 日

关键词：修改、建筑工程、施工许可

主要内容：《北京市人民政府关于废止〈北京市户外广告设置管理办法〉和修改〈北京市建筑工程施工许可办法〉〈北京市王府井步行街地区管理规定〉的决定》已经北京市人民政府第 175 次常务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。

要点提示：《决定》明确，将《北京市建筑工程施工许可办法》第六条第五项修改为："有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料，建设单位应当提供建设资金已经落实承诺书"，即删除了原第六条第五项中的"施工图设计文件已按规定审查合格"的内容，相当于放宽了申领施工许可证的条件。依照此次修改后的规定，建设单位申请领取施工许可证，应当具备下列条件：（一）已经办理该建筑工程用地批准手续，房屋装饰装修工程应当取得房屋所有权人同意。（二）依法应当办理建设工程规划许可证的，已经取得建设工程规划许可证。（三）施工场地已经基本具备施工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求。（四）已经确定施工企业。（五）有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料，建设单位应当提供建设资金已经落实承诺书。（六）有保证工程质量和安全的具体措施。

3、 上海市人民政府、江苏省人民政府、浙江省人民政府：《关于进一步支持长三角生态绿色一体化发展示范区高质量发展的若干政策措施》的通知

上海市人民政府、江苏省人民政府、浙江省人民政府于 2022 年 9 月 15 日发布《关于进一步支持长三角生态绿色一体化发展示范区高质量发展的若干政策措施》。

发文机关：上海市政府、江苏省政府、浙江省政府

发布时间：2022 年 9 月 15 日

关键词：长三角、一体化发展、示范区

主要内容：为进一步形成政策合力，发挥政策的引领与保障作用，推动长三角生态绿色一体化发展示范区在更深层次、更宽领域形成更具显示度和感受度的一体化制度创新成果，就进一步支持示范区高质量发展提出若干政策措施。

要点提示：《措施》提出，将支持示范区建设跨省域高新技术开发区，推动示范区基础设施 REITs 联动发展，推动长三角碳普惠机制联建工作在示范区先行先试，探索国土空间相互转换的机制和途径，建立三地海关跨境电商协同监管机制，深化重点领域数字化转型，支持教育协同发展，开展职业教育融通试点，拓展高技能人才成长空间，推动人才评价和劳动争议处置一体化，鼓励各类人才在示范区内合理流动等。其中，在推动示范区基础设施 REITs 联动发展方面，将支持示范区开展部分重点存量基础设施项目联合运营，积极争取在交通、水利、生态环保、仓储物流、园区、保障性租赁住房、旅游等基础设施领域发行 REITs 产品；鼓励在示范区内合作组建运营管理公司，以资本为纽带打造跨区域项目运营管理新模式。

4、 上海市人民政府办公厅：关于印发《上海市儿童友好城市建设实施方案》的通知

上海市人民政府办公厅于 2022 年 9 月 2 日发布《关于印发〈上海市儿童友好城市建设实施方案〉的通知》。

发文机关：上海市人民政府办公厅

发布时间：2022 年 9 月 2 日

关键词：上海、儿童友好城市

主要内容：为贯彻党中央、国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定，根据国家发展改革委等二十三部门印发的《关于推进儿童友好城市建设的指导意见》，制定本实施方案。《方案》明确了儿童友好城市的总体要求、建设任务和组织保障。

要点提示：《方案》围绕构建系统完备的儿童友好政策制度、完善优质均衡的儿童友好服务体系、健全精准有力的儿童友好权利保障、推进开放共享的儿童

友好空间建设、培养健康文明的儿童友好发展环境等五个方面部署了 20 项建设任务，同时明确加大资金支持、强化用地保障、完善监测评估等组织保障。《方案》提出，到 2025 年，儿童友好理念更加深入人心，目标任务全面落实，基本建成儿童友好、人人友好的幸福活力之城，逐步形成儿童友好城市建设的上海样本、上海路径；到 2035 年，形成与具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市相匹配的儿童友好城市品牌，建设成为国内领先、国际知名的儿童友好城市。

5、 天津市住房城乡建设委等 7 部门：关于进一步完善房地产调控政策促进房地产业健康发展的通知

天津市住房城乡建设委等 7 部门于 2022 年 9 月 16 日发布《关于进一步完善房地产调控政策促进房地产业健康发展的通知》。

发文机关：天津市住房城乡建设委、天津市规划资源局、天津市发展改革委、天津市人社局、天津市税务局、人民银行天津分行、天津银保监局

发布时间：2022 年 9 月 16 日

关键词：房地产、调控政策

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持刚性和改善性住房需求，发布有关政策。

要点提示：《通知》从保障刚性住房需求、支持改善性住房需求、完善住房信贷政策和促进房地产业健康发展等四个方面出发制定十二项政策。《通知》明确，非天津市户籍且在天津市就业的新市民、大学毕业生，持连续缴纳 6 个月及以上的社会保险或个人所得税证明可在天津市购买 1 套住房，滨海新区仍执行原购房套数政策；对有 60 岁及以上成员的居民家庭和生育二孩及以上的多子女居民家庭，可凭居民家庭户口簿在天津市原住房限购政策基础上再购买 1 套住房。《通知》提出，降低房地产开发经营企业销售未完工开发产品的计税毛利率，开发项目属于经济适用房、限价房和危改房的，计税毛利率按 3%确定；其他开发项目，计税毛利率按 15%执行。《通知》还部署了优化住房贷款首付比例、落实

国家房贷利率优惠政策等有关举措。

6、 重庆市住房公积金管理中心：关于调整住房公积金个人住房贷款有关政策的通知

重庆市住房公积金管理中心于 2022 年 9 月 2 日发布《关于调整住房公积金个人住房贷款有关政策的通知》。

发文机关：重庆市住房公积金管理中心

发布时间：2022 年 9 月 2 日

关键词：住房公积金、个人住房贷款

主要内容：为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，更好地支持住房公积金缴存职工刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，就住房公积金个人住房贷款有关事宜发布通知，对优化新购住房套数认定标准、首付款比例、贷款额度等内容作出新规定。

要点提示：《通知》提出，缴存职工家庭在中心城区利用住房公积金个人住房贷款新购住房的，其在中心城区以外的住房不纳入住房套数核查范围。缴存职工家庭在重庆市利用住房公积金个人住房贷款新购住房的，只将住房公积金个人住房贷款记录纳入核查范围。此外，缴存职工家庭使用住房公积金个人住房贷款次数不超过两次。《通知》明确，职工家庭购买第二套住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付款比例由 40%降低为 30%；多子女缴存职工家庭购买第二套住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付款比例降低为 25%。《通知》要求，将住房公积金个人住房贷款个人最高贷款额度从 40 万元提高到 50 万元；夫妻参贷的，缴存职工家庭最高贷款额度从 80 万元提高到 100 万元。多子女缴存职工家庭申请住房公积金个人住房贷款的，个人最高贷款额度提高到 60 万元；夫妻参贷的，家庭最高贷款额度提高到 120 万元。

7、 广州市发展和改革委员会：关于印发《广州市氢能基础设施发展规划

（2021-2030 年）》的通知

广州市发展和改革委员会于 2022 年 9 月 20 日印发《广州市氢能基础设施发展规划（2021-2030 年）》

发文机关：广州市发展和改革委员会

发布时间：2022 年 9 月 20 日

关键词：氢能、基础设施

主要内容：为确保《广州市氢能产业发展规划（2019-2030 年）》更好的落地实施制定本规划，规划期为 2021-2030 年。《规划》就发展基础、发展规划原则和目标、规划布局、社会效益分析、环境影响分析、安全管理、保障措施等七个方面进行了细致规定，可作为规划期内广州市氢能基础设施建设工作依据，并为相关政策的制定和实施提供支持。

要点提示：氢能基础设施包括制氢站、制氢加氢合建站、加氢站、储氢站及相关配套基础设施。“十四五”阶段（2021-2025 年）广州市的规划目标为：新建制氢站 1 座，累计建成制氢站 3 座以上；累计建成加氢站 50 座以上；开展 1-2 座制氢加氢合建站建设，1-2 座储氢站（或依托制氢站、制氢加氢合建站、加氢站统筹考虑储氢）有关工作。形成 3.5 万公斤/天（1.3 万吨/年）燃料电池用氢气制氢能力，形成不低于 4.0 万公斤/天加氢能力（1.5 万吨/年），可以满足 6000 辆以上氢燃料电池车运行用氢需求。2026-2030 年规划目标为：新建加氢站 50 座以上，累计建成加氢站 100 座以上，形成 5 座以上制氢加氢合建站布局，3-4 座储氢站布局。形成 10 万公斤/天（3.6 万吨/年）燃料电池用氢气制氢能力，形成 10 万公斤/天（3.6 万吨/年）以上加氢能力，可以满足氢燃料电池车商业化运营需求。

8、 国家能源局综合司：关于公开征求《光伏电站开发建设管理办法（二次征求意见稿）》意见的通知

国家能源局综合司于 2022 年 9 月 2 日发布《关于公开征求〈光伏电站开发建设管理办法（二次征求意见稿）〉意见的通知》

发文机关：国家能源局综合司

发布时间：2022 年 9 月 2 日

关键词：光伏电站、开发建设、征求意见

主要内容：国家能源局组织起草了《光伏电站开发建设管理办法（征求意见稿）》，于 2021 年 11 月 26 日至 12 月 25 日进行了为期一个月的面向社会公开征求意见。根据各方反馈的意见情况，国家能源局经认真研究吸收后进一步修改完善形成了《光伏电站开发建设管理办法（二次征求意见稿）》。现再次向社会公开征求意见，时间为 2022 年 9 月 5 日至 9 月 11 日。

要点提示：《光伏电站开发建设管理办法（二次征求意见稿）》包含总则、行业管理、年度开发建设方案、项目建设管理、电网接入管理、运行监测、附则等七章共三十三条内容。该征求意见稿新增了光伏电站项目应当在并网后 6 个月内取得电力业务许可证的规定，将“潜规则”升级为“明文规定”；还明确了备案容量为交流侧容量、取消容配比限制等，允许光伏电站业主根据项目资源、设备选型、配储比例、以及对电力系统和项目运行特征的理解，自由选择直流侧组件安装量，符合无补贴+光储时代的行业发展需求，在不增加电网侧负担的前提下有利于提升项目综合经济性。

9、 重庆市人力资源和社会保障局等 11 个部门：关于印发《重庆市工程建设领域农民工工资专用账户管理实施细则》的通知

重庆市人力资源和社会保障局等 11 个部门于 2022 年 8 月 29 日发布《关于印发〈重庆市工程建设领域农民工工资专用账户管理实施细则〉的通知》

发文机关：重庆市人力资源和社会保障局、重庆市发展和改革委员会、重庆市财政局、重庆市规划和自然资源局、重庆市住房和城乡建设委员会、重庆市交通局、重庆市水利局、中国人民银行重庆营业管理部、重庆铁路办事处、中国民航重庆监管局、重庆银保监局

发布时间：2022 年 8 月 29 日

关键词：建设工程、农民工工资、专用账户

主要内容：为贯彻落实《保障农民工工资支付条例》（国务院令第724号）和人社部等十部门联合印发的《工程建设领域农民工工资专用账户管理暂行办法》（人社部发〔2021〕53号）有关规定，规范重庆市工程建设领域农民工工资专用账户管理，切实维护农民工劳动报酬权益，结合重庆市实际制定了《重庆市工程建设领域农民工工资专用账户管理实施细则》。《实施细则》共三十四条内容，就专用账户的开立和撤销、人工费用的拨付、农民工工资的支付、工资支付监控预警平台建设、监督管理等事项作出了细致规定，同时附有《重庆市工程建设领域农民工工资专用账户资金管理协议》《无拖欠农民工工资承诺书》《重庆市工程建设领域农民工工资委托支付协议》等三份参考文本。

要点提示：《实施细则》规定，专用账户按工程建设项目开立，总包单位应当在工程施工合同签订之日起30日内开立专用账户，并与建设单位、开户银行签订资金管理三方协议。总包单位应当在专用账户开立后的30日内报相关行业工程建设主管部门备案。根据《实施细节》，工程建设项目存在以下情况，总包单位不得向开户银行申请撤销专用账户：（一）尚有拖欠农民工工资案件正在处理的；（二）农民工因工资支付问题正在申请劳动争议仲裁或者向人民法院提起诉讼的；（三）其他拖欠农民工工资的情形。

10、 北京市住房和城乡建设委员会：关于发布《房屋状况说明书》示范文本、《住房租赁企业和房地产经纪机构从业人员从业信息卡模版》的通知

北京市住房和城乡建设委员会于2022年8月31日发布《关于发布〈房屋状况说明书〉示范文本、〈住房租赁企业和房地产经纪机构从业人员从业信息卡模版〉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31日

关键词：房屋状况说明、示范文本

主要内容：为进一步规范住房租赁行为，维护租赁当事人权益，北京市住房城乡建设委制定了《房屋状况说明书》示范文本以及《住房租赁企业和房地

产经纪机构从业人员信息卡模版》，并就有关事项作出通知。

要点提示：《房屋状况说明书》示范文本自 2022 年 9 月 1 日起正式推行使用，重点明确了房屋坐落和面积、家具家电、房屋配套、出租人与产权人关系、付租周期以及费用负担等房屋基本状况和出租条件。《通知》要求住房租赁企业、房地产经纪机构编制房屋状况说明书，向意向承租人推荐房源时书面告知有关情况。

11、 北京市建设工程招标投标和造价管理协会：关于发布《建设工程全过程造价咨询服务合同示范文本》的通知

北京市建设工程招标投标和造价管理协会于 2022 年 9 月 1 日发布《关于发布〈建设工程全过程造价咨询服务合同示范文本〉的通知》。

发文机关：北京市建设工程招标投标和造价管理协会

发布时间：2022 年 9 月 1 日

关键词：建设工程、造价咨询、示范文本

主要内容：为顺利推进全过程工程造价咨询服务，打造各方主体平等互利关系，促进企业有序竞争和市场繁荣，北京市建设工程招标投标和造价管理协会在广泛调研的基础上，从市场实际出发，组织编制了《示范文本》。

要点提示：《示范文本》由合同协议书、通用合同条款、专用合同条款和附录四部分组成，在厘清全过程造价咨询服务清单的基础上，按照具体服务内容设置相应的取费方式、明确服务的质量标准、约定合理的服务期限，按照双方协作内容规定相应的权利义务并明确违约责任，对于可能发生的各种变化设置变更条款保护双方利益。《示范文本》为非强制性合同范本，适用于各类建设工程全过程造价咨询服务的合同订立，也适用于其中的单项或组合造价咨询服务的合同订立。

➢ 2022 年 9 月市场资讯

1、一城一策：国务院常务会议再提支持住房刚改需求

从 8 月 31 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，听取稳住经济大盘督导和服务工作汇报，部署充分释放政策效能，加快扩大有效需求。在房地产方面，会议指出："支持刚性和改善性住房需求，地方要'一城一策'用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。"这是一周内国务院常务会议第二次对房地产政策作出指示，且措辞一致，透露出高层希望各地政策加快落地的迫切性。8 月 24 日国务院常务会议首次将房地产维稳基调由"因城施策"调整为"一城一策"，赋予地方政府更大的调控自主权，同时由地方政府承担调控责任。不同的是，此次国务院常务会议还提出"灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款"的要求。这在民生银行首席经济学家温彬看来，意味着政策面将在供给端加大支持力度，即通过加大流动性注入，力促保交楼、稳民生，进而切断风险传播链条，修复市场信心。

（来源：中国房地产报）

2、银保监会周亮：保障房地产融资平稳有序，支持地方保交楼稳民生

9 月 2 日，银保监会副主席周亮在"2022 年中国国际金融年度论坛"上表示，要平衡好稳增长和防风险的关系，在保持经济大局平稳前提下，有序处置风险，稳妥化解中小金融机构的风险，支持地方发行专项债，补充中小银行资本，积极地应对不良资产的反弹，完善大型企业债务监测风险监测和处置，保障房地产融资平稳有序，支持地方保交楼稳民生，促进房地产市场平稳健康发展。强化金融立法和制度建设，推进监管大数据平台建设，优化监管协同机制，提升监管效能。

（来源：财联社）

3、北京："十四五"将改造老旧小区 1.6 亿平方米

北京市住建委近日印发《北京市"十四五"时期建筑业发展规划》。规划提出，"十四五"时期，本市建筑业增加值增长率年均保持在5%，累计推广超低能耗建筑500万平方米，2000年底前建成需改造的老旧小区改造1.6亿平方米，危

旧楼房改建和简易楼腾退改造100万平方米，传统商圈改造22个，低效产业园区和老旧厂房改造700处。在城市更新方面，将大力推进老旧小区改造，重点实施基础类改造，积极推动完善类改造，协调开展提升类改造。同时，全面有序推进市属老旧小区改造，支持配合中央单位在京老旧小区改造，加快推进危楼、简易楼改建腾退工作。积极探索老旧小区改造多方共担筹资模式，推广“劲松模式”“首开经验”，完善市场化实施机制。

（来源：光明网）

4、郑州：10 月 6 日前烂尾楼全面复工

9月6日，河南省郑州市印发《“大干30天，确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动实施方案》。《方案》明确提出，任务目标为10月6日前实现郑州全市所有停工问题楼盘项目全面持续实质性复工，将围绕停工问题楼盘项目不能按期交房、停工烂尾的原因，集中全部力量和有效资源攻坚克难，全力化解停工问题楼盘项目中存在的突出矛盾和主要问题，以停工问题楼盘项目全面持续实质性复工作为化解研判的最终标准。《方案》要求各区、县（市）党政主要领导亲自带头，亲自分包1～2个重大停工问题楼盘项目；对于其他较为复杂的停工楼盘，明确分包领导后，属地党委政府主要领导要履行兜底责任。

（来源：中国新闻周刊）

5、中国恒大和恒大物业收额外复牌指引，涉管理层诚信及内部监控检讨等内容

9月1日晚间，中国恒大发布额外复牌指引。公告称，公司在8月30日接到港交所的额外复牌指引，内容包括管理层的诚信或对公司管理及运营有重大影响的任何人的诚信，或会对投资者构成风险，并损害对市场的信心，需证明没有合理

的监管疑虑；及进行独立的内部监控检讨，需证明公司已制定足够的内部监控及程式，以履行上市规则项下的责任。

当晚，恒大物业也公告称收到了港交所的额外复牌指引。除了和前述中国恒大同样的复牌指引内容之外，恒大物业还披露了更换合规顾问的公告。恒大物业称，公司已根据上市规则第3A.19条委任创富融资有限公司为公司的新合规顾问，自2022年9月2日起生效。

（来源：和讯网）

6、中国恒大：清盘呈请聆讯将延至 11 月 7 日

9月5日午间，中国恒大在港交所公告称，香港高等法院于2022年9月5日批准本公司的延期申请，该呈请的聆讯将延至2022年11月7日。公司正与其财务及法律顾问积极推进境外债务重组工作，并将尽快公布一个尊重所有利益相关者权利的具体解决方案。此前，香港高等法院网站公告，Top Shine Global Limited of Intershore Consult (Samoa) Limited已于香港高等法院向中国恒大集团提出清盘呈请。案件编号为HCCW 220/2022，聆讯时间定于2022年8月31日上午9:30。

（来源：东方财富网）

7、恒大全面退出盛京银行，以 73 亿元成功拍卖所持股份

9月7日，阿里拍卖平台显示，恒大集团（南昌）有限公司持有的盛京银行股份有限公司的12.82亿股份（内资股），由沈阳市和平区国有资产经营有限公司、沈阳高新发展投资控股集团有限公司、沈阳锐金资产经营有限公司、北京国锐控股有限公司、北京城环城国际汽车配件城有限公司、山西禹王煤炭气化有限公司、辽宁国科实业有限公司以73.07亿元拍得。至此，恒大集团全面退出盛京银行。

（来源：券商中国 ）

8、国家统计局：1~8 月份全国商品房销售额 85870 亿元，同比下降 27.9%

9月16日，国家统计局发布数据显示，1~8月份，全国房地产开发投资90809亿元，同比下降7.4%；其中，住宅投资68878亿元，下降6.9%。房地产开发企业房屋施工面积868649万平方米，同比下降4.5%。商品房销售面积87890万平方米，同比下降23%，其中住宅销售面积下降26.8%。商品房销售额85870亿元，下降27.9%，其中住宅销售额下降30.3%。

（来源：国家统计局官网）

9、万物云在港交所挂牌上市，首日破发

9月19日，万科公告称，万物云已就万物云境外上市及全球发售刊发招股章程，拟全球发售1.17亿股股份，其中香港发售股份1167.14万股，国际发售股份1.05亿股；发售价为47.1港元-52.7港元。在估值偏贵的情况下，万物云的招股情况并不尽如人意，香港发售股份认购不足，最终仅获认购0.82倍，数额约为953.13万股，相当于全球发售股份总数的8.17%。香港未足额认购部分分配给了国际配售，在机构投资者的护航下，万物云国际发售股份获3.3倍超额认购，最终发售股份1.07亿股，相当于全球发售股份总数的91.83%。9月29日，万物云正式在港交所挂牌上市，股价开盘下跌7.6%，报45.6港元/股。截至收盘，跌6.79%，报46港元/股。

（来源：巨潮资讯网）

10、建行成立 300 亿元基金增加保障性租赁住房供给

9月26日，建设银行宣布，拟成立建设银行住房租赁基金（有限合伙），募集规模为300亿元，本行认缴299.99亿元，建信信托下属的全资子公司认缴0.01亿元。该基金将通过投资房企存量资产，改造为租赁住房，增加市场化长租房和保障性租赁住房供给，探索租购并举的房地产发展新模式。

（来源：中国证券网）

11、因减持金科股份违规 金科控股获深交所监管函

9月14日，深交所对重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司发送监管函，表示该公司作为金科地产集团股份有限公司控股股东，存在违规行为。金科控股所持有的部分金科股份（2.480, -0.04, -1.59%）股票于2022年8月16日至8月22日被强制平仓，减持数量合计5,073.23万股，占金科股份总股本的0.95%，减持金额合计12,715万元，但金科控股未能按照规定在首次减持金科股份股票的15个交易日前预先披露减持计划，且未能按照规定在收购完成后18个月内不转让所持有的金科股份股票。深交所表示，希望该公司吸取教训，及时整改，杜绝上述问题的再次发生。

（来源：和讯网）

12、国家统计局：2013年～2021年我国房地产开发投资累计完成103万亿元

9月23日，国家统计局发布《党的十八大以来经济社会发展成就系列报告之八》。报告中指出，房地产及社会领域投资促进人民生活品质提高。2013至2021年，我国房地产开发投资累计完成103万亿元，年均增长9.2%。2021年，房地产开发投资占全部投资的比重为27.1%，比2012年提高0.7个百分点；房屋施工面积97.5亿平方米，比2012年增长70.1%；2021年城镇和农村居民人均住房面积达41.0平方米、50.2平方米，分别比2012年增加8.1平方米、13.1平方米。

（来源：国家统计局官网）

➢ 案例评析

分包合同中约定承包人在收到发包人（业主方）支付的款项后再向分包人支付相应工程款，承包人是否可据此以发包人未付款为由拒绝给付分包人工程款。

在建设工程领域，不少施工总承包单位会在与分包单位签署的分包合同中约定价款“背靠背”条款，即约定总承包方在收到业主方支付的工程款后再向分包人支付相应分包合同款项。该约定旨在将分包合同的付款条款与总包合同的付款条款挂钩，将业主方延期付款或不予付款的风险与分包人共担。

然而，业主方并非分包合同的当事人，总承包方与业主方的施工总承包合同关系和其与分包人的分包合同关系是两个相对独立的法律关系。总承包方以其收到其与业主方合同项下款项为分包合同付款条件的约定是否有效，总承包方可否凭借该约定抗辩分包人的工程款支付请求？植德结合相关案例，从“背靠背”条款的性质、效力和适用限制入手进行了分析，以供诸位参考。

案例 1：中国建筑一局（集团）有限公司、沈阳祺越市政工程有限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 106 号】

【裁判观点：总承包人未积极向发包人催收工程款的，属于为自己的利益不正当地阻止条件成就，视为“背靠背”条件已成就】本案中，总承包人中建一局与分包人祺越公司在分包合同中约定，中建一局在收到发包人大东建设相应款项后向支付祺越公司工程款，若因大东建设不能按时给中建一局支付工程款导致中建一局未按照合同约定时间向祺越公司支付工程款时，不视为中建一局违约。法院认为，中建一局以“背靠背”付款条件作为免责事由，应以“正常履行协助验收、协助结算、协助催款等义务为前提”。中建一局怠于履行职责，属于“为自己的利益不正当地阻止条件成就”，应视为付款条件已成就。

案例 2：上海城建市政工程（集团）有限公司、武船重型工程股份有限公司建设工程分包合同纠纷二审民事判决书【（2020）赣民终 958 号】

【裁判观点："背靠背"条款属于附条件的合同条款，承包人拖延结算、怠于向发包人主张工程款等应视为以不作为的形式阻止履行条件的成就，不得对抗分包人的付款请求】法院认为，"背靠背"条款，系分包合同当事人之间对工程款附条件支付的有效约定，形式上属于附条件的合同条款，对合同各方当事人均具有约束力。既然"背靠背"条款赋予承包方以发包方（业主）向其付款作为其向分包方付款的条件，则承包方便负有积极向发包方（业主）主张工程款之义务，以确保分包方主合同权利得以实现。上海城建公司对于其与发包人之间的结算情况以及履行积极向发包人主张支付工程款义务的事实承担证明责任。如存在拖延结算、怠于向发包人主张工程款等情形，其怠于办理结算的行为应视为以不作为的形式阻止履行条件的成就，那么依法应视为付款条件已成就，不得对抗武船重工公司的付款请求。

案例 3：北京兴百建设安装集团有限公司与中集建设集团有限公司建设工程分包合同纠纷再审民事判决书【（2020）京民再 8 号】

【裁判观点："背靠背"条款属于附条件条款，承包人已起诉发包人，并不存在怠于主张己方权利的行为，也不存在阻碍条件成就的行为】本案再审法院北京市高级人民法院认为，中集公司（承包人）和兴百公司（分包人）签订的《消防工程专业分包合同》7.3 结算款约定：第三次付款，整体工程全部完工验收合格经发包人上级主管部门审计合格并办理完总包结算付款后付至合同价款的 95%。该条款是约定在什么条件下，中集公司应当向兴百公司支付合同价款，故该条款系对支付剩余工程款的所附条件的约定。一审法院认为该合同条款是关于付款期限的约定系理解错误，二审法院予以纠正正确，本院再审予以维持。根据二审查明的事实，中集公司在工程竣工验收后向发包人北京华文学院积极主张进行结算，双方就整体工程的结算事宜始终未达成一致意见，2018 年 12 月 24 日中集公司已将北京华文学院起诉至法院，并不存在怠于主张己方权利的行为，也不存在阻碍条件成就的行为，故双方合同约定的第三次支付工程款的条件尚未成就，兴百公司可待中集公司与北京华文学院之间就工程款结算完成后再行主张。

案例 4：广东康景物业服务有限公司、邹前红建设工程合同纠纷再审审查与审判监督民事裁定书【（2020）粤民申 10428 号】

【裁判观点：实际施工人在签约时清楚知悉承包人向其支付工程款需以发包人支付工程款为前提，判决时应参照适用“业主支付前提条款”之约定条款】本案中，中安公司从其前手承包人筑品公司处承接案涉工程后，与无施工资质的邹前红签署《合作协议书》，将工程转包给邹前红。双方在《合作协议书》中约定：“本工程工程款支付按照甲方与业主方签订的《工程施工合同》执行，以背靠背形式，甲方收到业主方支付工程款比例进行支付”。案件二审法院认为，案涉合同虽然因违反法律强制性规定而无效，但双方对于工程款支付条件的约定仍是双方当事人签约时的真实意思表示。作为实际施工人的邹前红在签约时清楚地知悉承包人向其支付工程款需以发包人支付工程款为前提，若不参照合同约定而直接判决承包人向其支付工程款，则无疑使得实际施工人在合同无效时获得比有效时更大的利益，这有悖于法理，故维持了一审法院参照案涉合同关于“业主支付前提条款”之约定以及筑品公司仅向中安公司支付了工程款 229417.02 元之事实，判令中安公司应向邹前红支付尚欠工程款 229417.02 元的判决。再审法院广东省高级人民法院认为二审法院的该项判决并无不当。

➢ <u>植德评论</u>

由于我国现行法律法规并未对“背靠背”条款作出规定，理论界和实务界均未就“背靠背”条款的性质、效力等问题形成一致观点。我们结合上述案例，对“背靠背”条款性质、效力和适用进行简要分析。

1、 关于“背靠背”条款的效力

“背靠背”条款作为平等主体意思自治的体现，未违反任何效力性强制性规定，也未损害社会公共利益。故此，我们认为，“背靠背”条款本身不存在效力瑕疵，在合同有效的情况下，“背靠背”条款应为有效约定。

北京市高级人民法院在其发布的《关于审理建设工程施工合同纠纷案件若干疑难问题的解答》中提出，“分包合同中约定待总包人与发包人进行结算且发包人支付工程款后，总包人再向分包人支付工程款的，该约定有效”。在上述（2020）赣民终958号判决中，江西省高级人民法院即明确认可了“背靠背”条款的效力。（2020）最高法民终106号判决中，最高人民法院虽未直接就“背靠背”条款的效力作认定，但从其将“背靠背”条款描述为“免责事由”来看，应是不否定“背靠背”条款的有效性。

2、 关于“背靠背”的性质条款

“背靠背”条款的性质之争主要在于该条款应定性为附条件条款还是应归为附期限条款。附期限是以将来确定发生的事实为内容的附款；附条件是以将来的或然事实为内容的附款。就工程项目建设而言，业主方的履约诚信和履约能力难以定论，因而业主何时支付工程款以及最终能否支付工程款均具有一定的不确定性。故，我们认为“业主付款”应属“背靠背”条款所附的条件而非期限。在我们检索到的判例中，认为“背靠背”条款属附条件条款的不在少数，如上述四个案例中作出生效判决的法院均持此观点。

3、 关于以“背靠背”条款抗辩附款条件成就的限制

《民法典》第一百五十九条（原《合同法》第第四十五条第二款同）规定：“附条件的民事法律行为，当事人为自己的利益不正当地阻止条件成就的，视为条件已经成就。”在将“背靠背”条款定性为附条件条款的前提下，承包人以前手发包人未付款为由，主张合同付款条件未成就，从而抗辩对后手分包人的付款义务，将不可避免地受到该拟制条件成就规则的限制。司法实践中，如承包人怠于向前手发包人行使权利，不积极催告发包人验收、结算和付款的，法院可能认定承包人不正当地阻止“背靠背”付款条件的成就，不支持承包人的抗辩。

4、 关于合同无效时“背靠背”条款的适用

实践中，“背靠背”条款不仅经常出现在总承包人与专业分包人签署的有效分包合同中，也常见诸违法分包、转包、挂靠等合同中。该类合同依法属于无效合同，其中的“背靠背”条款自然也无效。《民法典》第七百九十三条第一款规定：“建设工程施工合同无效，但是建设工程经验收合格的，可以参照合同关于工程价款

的约定折价补偿承包人”。据此，在工程质量合格的前提下，即便合同无效，实际施工人仍有权参考合同约定获得工程款。那么，无效合同中约定的“背靠背”付款条件是否也应参照适用呢？

我们对此认为，合同虽然无效，但该约定却是当事人作出的真实意思表示，应参照适用。诚如案例 4 中的二审法院所论证，如无视该条款，在实际施工人的合同相对方并未从其前手获得工程款的前提下，直接判决其向实际施工人承担付款责任，则可能使实际施工人获得比合同有效时更高的利益。这有悖于法理，不利于发挥法的指引作用。

需要说明的是，价款“背靠背”条款是附条件条款，以及在施工合同无效时应参照适用仅为我们的倾向性意见，并不排除有法院或仲裁机构认为相应条款性质为附期限条款，在合同无效时不能参照适用的可能性。此外，我们注意到，有个别法院以该条款有失公允而不支持承包人以该条款为依据的抗辩。

同时，实务届也有观点认为，“背靠背”条款既不属于附条件条款，也不属于附期限条款，而仅是发包人与总包人之间结算、付款理想状态下的约定，并未约定发包人不能按约付款时分包人的权利状态（合同缺省条款），应通过合同解释进行合同漏洞填补作业。

基于上述分析，我们提醒“背靠背”条款下负有款项支付义务的承包人一方，应注意积极催告前手发包人或承包人支付进度款、办理验收、结算、支付结算款和质保金等，前手发包人或承包人长期拖延工程款支付的，可采取提起诉讼/仲裁的方式进行催讨。尽可能地避免被认定为怠于向前手主张权利，导致“背靠背”条款的抗辩不被支持的风险。

对于有权收取工程款的分包人或实际施工人而言，则需充分考量“背靠背”条款的风险，审慎决定是否接受。如接受“背靠背”条款的，履约过程中需注意书面催告付款义务方向其前手主张权利，配合促成付款条件的成就，并保留好相应催

告材料，以免在争议进入诉讼或仲裁程序时没有证据支撑自己的主张。同时，对于发包人已丧失付款能力的情况，应注意对此进行搜证举证，并主张“背靠背”条款并未对发包人丧失付款能力时的权利义务作出约定，分包人或实际施工人在此情况下仍可依据公平原则向前手主张权利。

植德不动产与基础设施法律工作组

植德不动产与基础设施法律工作组围绕“资金端”、“交易端”以及“退出端”的闭环，提供全周期、立体化的法律服务。植德的不动产与基础设施工作组具有多年的土地、房地产、城市更新、产业园区、海域使用权、建设工程及基础设施领域的法律服务经验，从业务流程上可全面覆盖土地及房地产项目获取、房地产项目开发及销售、工程建设、项目投融资、并购、商业物业运营、物业管理、困境地产与特殊资产处置、房地产税务筹划、不动产资产证券化以及与前述相关的争议解决等全部环节，可为客户提供全流程的综合型法律服务。

编委会成员：张萍、鲁宏、顾春、金哲远、毛翔、伍怡、肖亮

本期编辑：张燕、王笑磊

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，我们将会在第一时间与您联系。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