



2022年10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](http://www.meritsandtree.com)

## 2022 年 10 月监管动态

### 1、国家税务总局：关于支持居民换购住房个人所得税政策有关征管事项的公告

国家税务总局为支持个人换购住房需求,根据财政部及国家税务总局于 2022 年 9 月 30 日联合发布的《财政部 税务总局关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》(2022 年第 30 号),于当日发布了《国家税务总局关于支持居民换购住房个人所得税政策有关征管事项的公告》。

发文机关:国家税务总局

发布日期:2022 年 9 月 30 日

实施日期:2022 年 10 月 1 日

关键词:居民换购、房屋买卖、个人所得税、退税

主要内容:为支持居民改善住房条件,对于居民出售自有住房后在一年内于同一城市重新购买住房的,可以按照有关规定向税务部门申请退还其出售现住房已经缴纳的个人所得税,新购房屋包括一手房及二手住房。

要点提示:政策规定了:纳税人可以享受退税政策的期间为 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间出售自有住房并在出售后 1 年内重新购房;退税金额的计算方式;退税申请的受理部门;申请所需提供材料;新购房屋合同解除或无效后已获得的退税的返还制度等。

### 2、国家发展和改革委员会等 8 部门:关于印发《关于扩大当前农业农村基础设施建设投资的工作方案》的通知

农业农村部、水利部、国家发展和改革委员会、财政部、自然资源部、商务部、中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会于 2022 年 9 月 30 日发布《关于扩大当前农业农村基础设施建设投资的工作方案》。

发文机关:农业农村部、水利部、国家发展和改革委员会、财政部、自然资源部、商务部、中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会

发布日期：2022年9月30日

**关键词：农业农村、基础设施建设、投资**

**主要内容：为扩大农业农村有效投资、提升农业综合生产能力，农业农村部等8部门联合印发《方案》，就加强农业农村基础设施建设作出部署安排。**

**要点提示：**《方案》明确聚焦农业农村基础设施短板弱项，突出抓好灌区等水利设施建设和改造升级、农田水利设施补短板，以及现代设施农业和农产品仓储保鲜冷链物流设施等项目建设，加快在建项目实施进度，开工一批新项目，确保尽快形成实物工作量；在建设主体上，鼓励符合条件的相关市场主体参与承建农业农村、水利基础设施重大工程项目；在资金筹集上，推行政府投资与金融信贷投资联动；在运营方式上，对设施农业、冷链物流等市场化程度较高的农业农村基础设施项目，鼓励社会资本合作建设运营；在还款来源上，以项目建成后形成的生产经营收入为主，通过项目打捆打包建设经营，统筹构建多元化还款渠道。

### 3、住房和城乡建设部等5部门：关于阶段性缓缴工程质量保证金的通知

**住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、国家铁路局、中国民用航空局于2022年9月30日联合发布《关于阶段性缓缴工程质量保证金的通知》。**

**发文机关：**住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、国家铁路局、中国民用航空局

**发布日期：**2022年9月30日

**实施日期：**2022年10月1日

**关键词：工程质量保证金**

**主要内容：为贯彻落实党中央、国务院关于稳定经济增长、稳定市场主体的决策部署，住建部等五部门下达阶段性缓缴工程质量保证金有关事项通知。**

**要点提示：**在2022年10月1日至12月31日期间应缴纳的各类工程质量保证金，自应缴之日起缓缴一个季度，建设单位不得以扣留工程款等方式收取工程质量保证金。对于缓缴的工程质量保证金，施工单位应在缓缴期满后及时补缴。

补缴时可采用金融机构、担保机构保函（保险）的方式缴纳，任何单位不得排斥、限制或拒绝。

#### 4、交通运输部：关于修订《公路工程项目评标工作细则》的通知

交通运输部于2022年9月30日发布《公路工程项目评标工作细则》。

发文机关：交通运输部

发布日期：2022年9月30日

实施日期：2022年10月1日

关键词：公路工程、评标

**主要内容：**为进一步规范公路工程项目评标活动，交通运输部决定对2017年发布的《公路工程项目评标工作细则》作出修订。

**要点提示：**本次修订主要涉及二项内容。第一项为扩大了评标委员会成员和招标人选派的协助评标人员应回避的范围，招标人下属单位亦不得以专家身份参与本单位招标或者招标代理项目的评标；第二项为评标委员会若认为招标文件内容违反法律、强制性规定、民事法律原则而影响潜在投标人投标的，评标委员会停止评标工作从其权利变更为义务。

#### 5、北京市规划和自然资源委员会：关于深入抓好建设工程勘察设计安全生产工作的通知

北京市规划和自然资源委员会于2022年9月30日发布《关于深入抓好建设工程勘察设计安全生产工作的通知》。

发文机关：北京市规划和自然资源委员会

发布日期：2022年9月30日

关键词：勘察设计、安全生产



**主要内容：**为深入贯彻落实全国安全生产电视电话会议精神和市委、市政府工作部署，按照《关于贯彻落实习近平总书记重要指示精神进一步强化安全生产和消防安全责任落实防范遏制重特大事故若干措施的实施意见》、《关于全力推进安全生产专项整治做好隐患排查治理“百日攻坚”工作的通知》等文件要求，切实做好北京市建设工程勘察设计领域安全生产工作，发布相关通知。

**要点提示：**《通知》要求，勘察设计有关单位应加强外业作业安全风险防范和有限空间作业现场安全管理；根据外业作业地区气象条件、地形特点等合理安排生产任务采取避险措施；有限空间作业现场要设置有限空间作业场所警示标志和安全告知标志，标明主要危险有害因素，警示有限空间风险；根据作业特点，加强生产、通讯、急救、劳动保护和应急救援等装备的配备等事项。

## 6、广东省工业和信息化厅、广东省自然资源厅：关于印发《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》的通知

广东省工业和信息化厅、广东省自然资源厅于2022年10月12日发布《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》。

**发文机关：**广东省工业和信息化厅、广东省自然资源厅

**发布日期：**2022年10月12日

**关键词：**工业用地、标准地

**主要内容：**为贯彻落实《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》要求，及加快建立工业用地“标准地”制度，促进土地节约集约利用，优化营商环境，推动经济高质量发展，指定《指引》。

**要点提示：**《指引》要求经依法批准设立的各类省级以上开发区（产业园区，含省级以上经济技术开发区、省级以上高新技术产业开发区、省产业园等），到2022年应有30%以上的新供国有工业用地实行“标准地”供应，到2025年新供国有工业用地要全面实行“标准地”供应，鼓励其他区域实行“标准地”供应。各地应根据《广东省人民政府关于印发广东省制造业高质量发展“十四五”规划的通知》，按照“十四五”时期广东省制造业空间布局，明确本地区重点引进产业，在

指标标准制定上体现差异。

#### 7、广东省发展和改革委员会等 8 部门：关于印发《广东省工程建设项目远程异地评标管理暂行办法》的通知

广东省发展和改革委员会、广东省工业和信息化厅、广东省住房和城乡建设厅、广东省交通运输厅、广东省水利厅、广东省农业农村厅、广东省政务服务数据管理局、广东省能源局于 2022 年 10 月 15 日发布《广东省工程建设项目远程异地评标管理暂行办法》。

**发文机关：**广东省发展和改革委员会、广东省工业和信息化厅、广东省住房和城乡建设厅、广东省交通运输厅、广东省水利厅、广东省农业农村厅、广东省政务服务数据管理局、广东省能源局

**发布日期：**2022 年 10 月 15 日

**实施日期：**2022 年 11 月 1 日

**关键词：**工程建设项目、异地评标

**主要内容：**为规范远程异地评标活动，促进广东省招标投标电子交易场所设施及评标专家资源跨地区共享，依据《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》《电子招标投标办法》等法律法规，结合广东省实际，制定本办法，适用于广东省行政区域内工程建设项目开展远程异地评标活动。

**要点提示：**文件明确异地评标工作的职责分工、主场及副场的确认；规范了异地评标所需的技术与只是应满足的设备设施、不同程度系统故障的应对要求；规定了组织评标的工作流程和注意事项等内容。

#### 8、深圳市住房和建设局：关于发布《深圳市建设工程施工劳务分包合同》示范文本（2022）的通知

深圳市住房和建设局于 2022 年 10 月 24 日发布《深圳市建设工程施工劳务

[分包合同》示范文本（2022）。](#)

发文机关：深圳市住房和建设局

发布日期：2022年10月24日

关键词：工程施工、劳务分包

主要内容：深圳市建设工程造价管理站根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《保障农民工工资支付条例》等法律法规以及深圳市相关规定，结合深圳市建设工程施工劳务分包市场的实际情况对劳务分包合同进行编制。

要点提示：合同（示范文本）适用于深圳市行政区域内的建设工程施工劳务分包，承包人与劳务分包人可结合建设工程具体情况参考合同（示范文本）订立合同，并按照法律法规规定和合同约定承担相应的法律责任及合同权利义务。

## 9、民航局机场司关于征求《民用机场飞行区场道工程施工安全技术规范（征求意见稿）》意见的通知

[中国民用航空局于2022年10月25日发布《关于征求〈民用机场飞行区场道工程施工安全技术规范（征求意见稿）〉意见的通知》。](#)

发文机关：中国民用航空局

发布日期：2022年10月25日

关键词：商品住宅、配建政策性住房

主要内容：为规范民用机场飞行区场道工程施工安全技术要求，推进施工安全技术标准化，提高施工安全管理水平，民航局机场司组织起草了《规范》，已形成征求意见稿，现征求有关意见。

要点提示：《规范》注重民用机场飞行区场道工程施工安全技术的科学性、通用性、特殊性和先进性的有机结合，紧紧围绕场道工程施工工艺、作业环境等特点，规范施工现场安全技术管理要求。《规范》共14章。主要内容包括总则、

术语、基本规定、施工准备、通用作业、土石方与地基处理工程、边坡防护及支挡工程、道面及路面工程、排水工程、桥梁工程、涵隧工程、消防管网工程、围界工程、特殊季节与特殊环境施工等。

## ➤ 2022年10月市场资讯

### 1、“二十大”报告：坚持房住不炒定位、强调租购并举

10月16日，中国共产党第二十次全国代表大会开幕，“二十大”报告中指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

重申“房住不炒”彰显了政策定力，强化了房屋的居住属性。在此基调下，购房者的刚需及改善型住房需求将进一步得到满足。此外，租购并举模式下，核心城市租赁及保障性住房用地供应有望增加，有利于提前布局长租公寓等的房企打造新的增长极。

（来源：中泰证券）

### 2、人民银行、银保监会阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限

9月29日，人民银行、银保监会发布通知，决定阶段性调整差异化住房信贷政策。符合条件的城市政府，可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。

具体而言，对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在2022年底前，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

这一政策措施的出台，有利于支持城市政府“因城施策”用足用好政策工具箱，促进房地产市场平稳健康发展。在当地政策范围内，银行和客户可协商确定具体的新发放首套住房贷款利率水平，有利于减少居民利息支出，更好地支持刚性住房需求。



(来源：中国人民银行官网)

### 3、首套房贷利率破 4%城市扩容 武汉、宜昌、襄阳等城市跟进

国庆节期间济宁落地央行、银保监会阶段性调整差异化住房信贷政策后，陆续有多地跟进下调首套房贷利率。符合调整条件的湖北武汉、宜昌、襄阳三地首套房贷最低利率近期均已进行了下调，最低由 4.1%降至 3.9%。

房地产业内人士表示，四季度或还会有更多符合条件的城市密集下调首套房贷利率。据市场机构梳理，在纳入统计局调查的 70 个大中城市中，共有天津、石家庄、大连、哈尔滨、武汉、温州等 23 个城市符合条件，考虑到未纳入统计的三四线能级及以下的城市，预计符合条件的更多。

根据贝壳研究院数据，2022 年 9 月全国首套房平均房贷利率为 4.15%，全国二套房贷平均利率为 4.91%，本次首套房贷利率下调将打开部分城市的利率空间，降低刚需居民的购房成本。植信投资研究院资深研究员马泓表示，符合条件的城市年内仍有下调利率的可能，但幅度上可能是比较适度有限的，大概在 10-15 个基点左右。根据各地房贷的调整情况，目前已经有部分城市房贷利率步入 4.0% 以下的水平。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，此类调整说明四季度“破 4”利率将是房地产政策的新亮点。

(来源：财联社)

### 4、中国人民银行行长易纲关于中国房地产前景的访谈

11 月 2 日，中国人民银行网站发布了行长易纲当天上午在香港金融管理局“国际金融领袖投资峰会”上的访谈实录。针对中国房地产前景及人民银行采取的积极措施等访谈问题，易纲回复如下：

房地产行业关联很多上下游行业。房地产市场区域特征明显且差异很大，各城市政府在稳定当地房地产市场中发挥着重要作用。人民银行积极支持房地产行业健康发展，降低了个人住房贷款利率和首付比例，鼓励银行通过“保交楼”专项借款支持已售住房建设交付，支持刚性和改善性住房需求。近期，房地产销售和

贷款投放已有边际改善。随着中国城镇化进程不断推进，我们相信房地产市场能保持平稳健康发展。

（来源：中国人民银行官网）

## 5、宁吉喆：稳妥推进房地产税立法和改革 支持居民合理拥有住房资产

11月2日，全国政协经济委员会副主任、国经中心副理事长、国家统计局原局长宁吉喆在《党的二十大报告辅导读本》中发表题为《构建初次分配、再分配、第三次分配协调配套的制度体系》的署名文章。

其中提到要加大消费环节税收调节力度，积极稳妥推进房地产税立法和改革，探索建立与数字经济发展相适应的税收制度；要拓宽财产性收入渠道，要从农村土地、金融资产入手，探索通过土地、资本等要素使用权和收益权增加中低收入群众要素收入，多渠道增加城乡居民财产性收入；还要深化农村土地制度改革，赋予农民更加充分的财产权益，有序推动农村宅基地出租、流转、抵押，探索实现已入市农村集体土地与国有土地同地同权，探索农村集体经济收益分配向当地低收入困难群体倾斜；推动资本市场稳定健康发展，丰富居民可投资金融产品，完善上市公司分红激励机制。促进房地产市场持续健康发展，支持居民合理拥有住房资产。

（来源：凤凰网）

## 6、房价已持续13个月下跌，但专家认为控制好保交楼和销售端可稳定需求端

根据国家统计局最新数据，前三季度国内生产总值同比增长3%，比上半年加快0.5个百分点；全国固定资产投资同比增长5.9%。分领域看，基础设施投资同比增长8.6%，制造业投资增长10.1%，房地产开发投资同比下降8%。房地产供给端下滑依然严重。1~9月份，全国土地购置面积同比下降53%，连续16个月下跌；新开工面积同比下降38%，连续14个月下跌。房价下跌的城市数量也在增加。9月份，70个大中城市中新房和二手房价格环比下降城市分别有54个和61个，比8月分别增加4个和5个。

全面保交楼下，市场信心也在一点点被重建。1~9月份，全国房屋竣工面积同比下跌19.9%，跌幅连续两个月收窄，这说明保交楼取得了一定进展。同时，房企销售端下滑幅度也出现收窄。1~9月份，商品房销售面积同比下跌22.2%，相比1~8月份收窄0.8个百分点。“楼市正在出现良好迹象，关键要看保交楼和销售端，因为这两个指标关系到需求端的信心能否稳定住，只要新房能竣工交付，开发商积极降价促销，需求就会慢慢稳定住。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

（来源：中国房地产报）

## 7、证监会：允许满足特定条件的涉房地产企业在A股市场融资

据财联社，中证报等多家媒体报道，证监会相关人士表示，对于涉房地产企业，证监会将在确保股市融资不投向房地产业务的前提下，允许以下存在少量涉房地产业务但不以房地产为主业的企业在A股市场融资：自身及控股子公司涉房的，最近一年一期房地产业务收入、利润占企业当期相应指标的比例不超过10%；参股子公司涉房的，最近一年一期房地产业务产生的投资收益占企业当期利润的比例不超过10%。

多年以来，证监会全面落实党中央、国务院有关部署，发挥资本市场服务实体经济发展的作用，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。资本市场对于涉房企业的股权融资政策，既严格限制主营业务为房地产的企业股权融资，又合理保持资本市场融资功能的有效发挥，更好服务稳定经济大盘。

受消息利好影响，20日晚间A50涨了1%左右。

（来源：新浪财经）

## 8、两部委发布金融资产管理公司、银行不良债权以物抵债税收减免政策

9月30日，财政部、税务总局发布《关于银行业金融机构、金融资产管理公司不良债权以物抵债有关税收政策的公告》，明确银行业金融机构、金融资产

管理公司中的增值税一般纳税人处置抵债不动产,可选择以取得的全部价款和价外费用扣除取得该抵债不动产时的作价为销售额,适用9%税率计算缴纳增值税。

该公告执行期限为2022年8月1日至2023年7月31日。本公告发布之前已征收入库的按照上述规定应予减免的税款,可抵减纳税人以后月份应缴纳的税款或办理税款退库。已向处置不动产的购买方全额开具增值税专用发票的,将上述增值税专用发票追回后方可适用。

(来源:财政部官网)

## 9、住建部:关于建设工程企业资质有关事宜的通知

为进一步优化建筑营商环境,减轻企业负担,激发市场主体活力,10月28日住建部发布通知,主要内容如下:

一、工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理企业资质,资质证书有效期于2023年12月31日前期满的,统一延期至2023年12月31日。上述资质有效期将在全国建筑市场监管公共服务平台自动延期,企业无需换领资质证书,原资质证书仍可用于工程招标投标等活动。企业通过合并、跨省变更事项取得有效期1年资质证书的,不适用前款规定,企业应在1年资质证书有效期届满前,按相关规定申请重新核定。

二、具有法人资格的企业可直接申请施工总承包、专业承包二级资质。企业按照新申请或增项提交相关材料,企业资产、技术负责人需满足《建筑业企业资质标准》(建市〔2014〕159号)规定的相应类别二级资质标准要求,其他指标需满足相应类别三级资质标准要求。

持有施工总承包、专业承包三级资质的企业,可按照现行二级资质标准要求申请升级,也可按照上述要求直接申请二级资质。

(来源:住房和城乡建设部官网)

## 10、上海市政府:关于发布《上海市交通发展白皮书》相关情况

《上海市交通发展白皮书》是未来十年上海交通发展的指导性文件，是推进上海交通工作的“行动指南”，也是促进交通领域社会共治的“倡议书”。白皮书总体框架可以概括为“1+3+12”，即1个总体目标、3个战略取向、12个板块的政策导向。

1个总体目标是构筑“人本、高效、智慧、绿色、韧性”的国际大都市高质量一体化交通，为建设“人民满意、保障有力、世界领先”的交通强市奠定坚实基础。具体而言，包括以下方面：让交通出行更加便利，方式更加丰富，中心城平均通勤时间控制在45分钟以内，极端通勤（超过60分钟）人口比例进一步降低；全龄友好性显著提升，交通秩序和安全显著改善；未来十年，要建成综合交通体系，实现长三角主要城市2小时可达，上海大都市圈主要城市1.5小时可达；要基本建成智慧交通体系，全面实现出行“一票制”、货运“一单制”、付费“一码通”；绿色出行体系要更加健全，中心城绿色交通（轨道交通、公共汽电车、轮渡、自行车和步行）出行比例不低于75%；货运结构要更加优化，新能源、清洁能源应用比例显著提升；动态适应自然灾害、气候变化、公共卫生事件等外部扰动对交通系统的影响，打造更具弹性和适应性的基础设施和运输服务体系。

3个战略取向，即要做到“三个坚持”。未来十年，上海将坚持综合交通统筹融合发展；将坚持公共交通和慢行交通优先发展，在用地、投资、建设、路权、服务等方面，充分体现公共交通和慢行交通优先；将坚持迭代升级引领高质量发展，进一步强化科技赋能、优化治理体系。

12个板块的政策导向，为上海未来十年交通更高质量发展提供了行动指南：一是提升上海国际航运中心影响力，增强双循环链接能力；二是推动长三角交通一体化发展，引领区域提升全球竞争力；三是完善市域交通体系，支撑市域发展空间格局优化重塑；四是打造集约多元的客运服务体系，提升交通出行体验；五是打造动静平衡、运行高效的道路交通；六是打造全龄友好、活力四射的慢行交通；七是打造高效货运体系，助力畅通经济循环；八是强化规建管养一体化，保障设施健康服役；九是构建智慧交通发展体系，创造数字交通服务新体验；十是促进绿色交通发展，推进交通领域碳达峰碳中和；十一是打造平安交通，增强交通系统韧性；十二是优化交通治理体系，营造良好发展环境。

（来源：上海市人民政府新闻办公室官网）



## 11、深圳市房地产和城市建设发展研究中心：关于发布《深圳市 2022 年度房屋租赁参考价格》的通知

10月28日，为促进深圳房屋租赁市场平稳健康发展，提高租赁市场价格透明度，深圳市房地产和城市建设发展研究中心发布《深圳市 2022 年度房屋租赁参考价格》，具体可通过租赁参考价格查询平台 (<https://zjj.sz.gov.cn/fwzljgcx/vue/main?page=1>) 进行查询。深圳市房地产和城市建设发展研究中心将根据租赁市场变化情况适时更新房屋租赁参考价格。

(来源：深圳市住房和建设局官网)

## 12、融创划转资金用于“保交楼”，中融信托报警

日前，一份中融信托出具的《中融-丰腾 83 号集合资金信托计划第 2 次临时管理报告》在网上流传，其中表示，2022 年 9 月，受托人发现存放受托人和融创方共同保管武汉塔子湖置业章证照及印鉴等共管物品的保险柜锁芯被换。另外，塔子湖置业预售资金监管账户中约 11.4 亿元资金被划走。除此之外，还有另外一个信托产品，中融-承安 96 号，也被撬锁挪了 4.23 亿。

10月27日，融创集团回应称：“为更好的保民生、保交付，融创武汉 1890 和融创公园大观两项目被纳入武汉监管重点保交付项目，项目资金已严格按照政府监管专户要求管理。公司与中融目前在沟通协商的基础上，均向相关政府专班承诺，全力以赴确保交付。”

而中融信托人士表示：“事件发生后，中融信托立即向融创方提出严正交涉，并第一时间向当地公安机关报警，迅速采取法律手段，完成了塔子湖置业剩余 10% 股权及公园大观项目剩余未售在建工程查封。同时多次向江岸区相关政府部门反映情况，协商解决公园大观项目交付及信托计划投资人利益实现的方案。目前资金在政府监管账户，我司也将在政府的统筹协调下，最大程度保障委托人权益。”

(来源：中国基金报)

### 13、收购存量+合作开发，中国信达盘活武汉最大烂尾楼

日前，中国信达披露其与阳光城共同盘活了武汉最大烂尾楼中华城，成功化解武汉市财富基石非法集资风险，成为全国首例本金全部兑付的 P2P 非法集资案件。

2012 年，华氏集团实际控制人成立武汉财富基石投资管理有限公司（以下简称“财富基石”），通过线上销售、线下门店以“自融、自投、自担保”并承诺高额保本收益的模式集资，用于中华城等房地产项目建设。中华城 2010 年 3 月开工，但因资金问题多次延期，2015 年财富基石资金链断裂，涉及非法集资金额合计 40 多亿元，中华城也成为武汉市最大的烂尾楼项目。

中国信达的盘活方式为，当开发商陷入资金困境后，中国信达通过其他收购金融机构收购债权获得项目控制权并交由旗下信达地产进行代建。比较典型的是盘活佳兆业南沙“悦伴湾”项目，由中国信达深圳分公司折价收购平安信托的项目债权，深圳华建提供增量资金借款，信达地产进场操盘代建，负责该项目开发、建设、销售、物业服务等全过程管理，收取操盘代建费。上述模式其实是标准的烂尾楼处理模式。等于是债权人引入一个垫资方和承建方，把项目做完以后，再支付承建方、垫资方的钱，收回自己的钱，然后再还给出险房企。

（来源：不良资产头条）

### 14、9 月集合信托发行不足 1400 亿，房地产信托逆势增长

目前，我国信托发行整体呈现收缩态势。用益金融信托研究院最新统计数据 displays, 9 月份市场共计发行集合信托产品 1884 款, 环比减少 291 款, 降幅为 13.38%; 发行规模 1390.54 亿元, 环比减少 220.84 亿元, 降幅为 13.71%。成立市场方面, 9 月份共计成立集合信托产品 2123 款, 环比减少 30 款, 降幅为 1.39%; 成立规模 1176.59 亿元, 环比减少 165.41 亿元, 降幅为 12.33%。

9 月份房地产类信托产品的成立规模为 50.48 亿元, 环比增加 13.35%。对于 9 月份房地产信托逆势增长, 用益金融信托研究院研究员喻智认为, 虽然房地产

类信托成立规模有所回升，但成立规模相对较小。目前，房地产信托业务仍处于转型期，信托公司在房地产领域展业依然保持相对谨慎。

（来源：经济参考网）

## 15、华润万象生活收购祥生活旗下资产

9月28日，华润万象生活发布公告：拟以10.37亿收购祥生活服务100%股权。公告称其全资附属公司创润发展有限公司拟收购诸暨祥生100%股权及浙江祥生2%股权，目标公司为祥生控股集团（2599.HK）主席陈国祥拥有的物业公司。

目标公司2021年底税后净利润为1.05亿元，剔除拟转移债务2.07亿元后，收购PE为7.9倍。若按照完整价格10.37亿元，收购PE为9.9倍。

根据公告，此次收购将为华润万象生活带来在管、合约及在途面积分别约2350万平方米、1480万平方米、110万平方米。根据祥生活服务招股书披露，2018-2020年，祥生活服务的收入分别约为2.45亿元、3.39亿元、4.59亿元，复合年增长率为37%；净利润分别为1240万元、2980万元、4690万元，复合年增长率为94.4%；毛利率分别为21.8%、24.1%、25.2%。截至招股书披露时间，祥生活服务在管面积为1840万平方米，此宗收购将为华润万象生活带来至少5.86亿元年收入，按照2022年2个月并表时间计算，约为0.98亿元。

华润万象生活收购祥生活服务延续了其收购禹州生活及中南服务的思路，标的公司均为递表物企。此外，根据2022年1月华润万象生活发布两宗收购公告后的股价走势来看，发布公告后30日其股价涨幅分别达到了44.24%、10.22%。

（来源：申港证券）

## 16、华润置地与恒地、嘉华、新世界及信德签订战略合作协议

10月20日，华润置地公布，分别与恒地、嘉华国际、新世界及信德集团四家香港发展商签订《战略合作协议》。

根据协议，双方将针对具体潜在的目标土地资源及地产项目，尤其是处于粤港澳大湾区的项目，商讨及研究共同合作发展之可行性，以增加双方在内地和香港的相关业务投资和影响力。

华润置地主席李欣表示，2020年华润置地于香港成立华润置地(海外)，正式启动香港业务布局，持续获取合适土地资源，逐步扩大在港投资规模。而粤港澳大湾区是五家集团共同的战略焦点，未来五家集团将结合运用自身资源，发挥最大之协同效应，因应各自于不同地区的优势，开拓及把握粤港澳大湾区发展机遇。

(来源：观点网)

#### **17、平安银行再发 100 亿金融债券 含 50 亿房地产并购主题债**

10月28日，平安银行再次在市场成功发行100亿元金融债券。本次债券采取普通债、房地产并购主题债的双品种发行形式，每只品种发行规模均为50亿元，期限3年，发行利率2.45%。其中，房地产并购主题债募集资金将用于符合国家政策要求风险可控的重点房地产项目并购贷款投放。

(来源：和讯网)

#### **18、龙湖控股股东增持 100 万股公司股份 买入 500 万美元票据**

11月2日，龙湖集团发布控股股东增持股权、购买优先票据及公司购买优先票据公告。

公告显示，控股股东 Charm Talent International Limited 于2022年11月2日于公开市场增持100万股公司股份，平均价格约为每股股份11.27港元，及买入本金共500万美元公司发行的优先票据。紧随股份增持前，Charm Talent 持有27.29亿股股份，相当于本公告日期公司已发行股本约43.45%。紧随股份增持后，Charm Talent 持有27.3亿股股份，相当于本公告日期公司已发行股本约43.47%。

此外，集团于2022年11月2日于公开市场买入本金100万美元的公司发行的优先票据。

(来源：新浪财经)

## ➤ 案例评析

### 租户欠租及退租风险及防范问题浅析——商场是否需要就消费者的充值金额进行赔偿？

近年来，由于疫情的持续影响，租户欠租、退租成为商场租赁合同最大的履约风险，这将给商场管理者造成严重的经营损失。对于欠费租户，如未能及时追缴，一旦租户搬清所有货物，可能造成日后的追缴困难，即使诉至法院，也可能面临诉讼文书无法送达，执行困难等问题；若租户因疫情原因或自身经营不善突然撤场，可能导致其债权人对整个物业进行围堵，甚至追究商场管理者的管理疏忽责任。针对商场是否需要就租户债务承担责任，我们将以一种典型案例为基础，结合司法实践和我们的实操经验，就这个问题进行分析。

#### 基本案情：

顾客在某美容护理店铺预充值2万元，仅消费两次后店铺逃场（押金无法抵扣其拖欠租金，与购物中心诉讼中），无法联系到该店铺工作人员，顾客认为店铺有欺诈行为，商场方未履行监管店铺的职责以及未能保护到顾客的个人权益，要求商场对充值金额进行赔偿。

#### 案例焦点：商场是否需要就消费者的充值金额进行赔偿？

《消费者权益保护法》第四十三条规定：“消费者在展销会、租赁柜台购买商品或者接受服务，其合法权益受到损害的，可以向销售者或者服务者要求赔偿。展销会结束或者柜台租赁期满后，也可以向展销会的举办者、柜台的出租者要求赔偿。展销会的举办者、柜台的出租者赔偿后，有权向销售者或者服务者追偿。”

适用前述规定要求出租者赔偿需满足几个条件：

- ①消费者在展销会、租赁柜台消费；
- ②消费者的合法权益受到损害；
- ③展销会结束或柜台租赁期满。



商业综合体内的独立品牌商户是否属于租赁柜台？商户租期未提前撤场是否可直接适用《消费者权益保护法》第四十三条？

案例 1：刘娜与山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司买卖合同纠纷二审民事判决书【山东省济南市中级人民法院（2019）鲁 01 民终 12161 号民事判决书】

【**裁判结果**】出租者与商户虽签订《商铺租赁合同》，但出租者对收银、物业、营业数据、优惠活动等进行统一管理，与“租赁柜台”并无本质上的区别，出租者向商户收取的租金，实质上是与商户共同分享销售利润。出租者负有保证商户在租赁柜台期间经营活动符合法律规定的义务，对商户在此期间内损害消费者合法权益的行为，出租者应负有一定的责任。商户在租赁合同未期满时，便自行撤场，损害了消费者的合法权益，故出租者应承担先行赔付的责任。

案例 2：姚乐怡与被告合一公司、百仕达商业公司、百仕达地产公司教育培训合同纠纷民事判决书【深圳市罗湖区人民法院（2016）粤 0303 民初 6450 号】

【**裁判结果**】消费者就培训事宜（包括课时、合同总价款等）单独与商户协商约定，消费者直接向商户支付合同款项，商户以自己名义出具收款凭证，可以认定商户系独立经营、自负盈亏的主体，其与出租者之间系商铺租赁合同关系，商场运营方作为出租方的授权管理方，两家公司均未直接参与并影响商户的经营管理，收取商铺运营收益，故本案不属于适用《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十三条的情形。

案例 3：顾兵与北京跃活百货市场有限公司服务合同纠纷二审民事判决书【北京市第三中级人民法院（2016）京 03 民终 493 号】

【**裁判结果**】商户系独立法人，消费者系向商户购买了畅游卡并支付了相应费用，消费者自认其与出租方之间不存在任何直接的交易往来，消费者与出租方不存在服务合同关系。第二，出租方将上述场地出租给吴善良，商户在上述场地进行实际经营，该场地本身规模较大，有独立的门面及装修，并非临时的摊位而属于较为固定的经营场所，并非《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十三条中约定的展销会或者租赁柜台的情形。

## ➤ 植德评论和实操解答

司法实践中，各法院对于商业综合体内的独立品牌商户是否属于租赁柜台、商户提前撤场的责任承担认定不一，但判断商场是否担责，主要区分点如下：①商户是否服从商场的统一管理和安排；②商场是否参与商户的经营管理；③商铺是否封闭形成独立的、固定的经营场所。在常见的大型商业综合体的运营中，大都系独立的法人主体与商场签署租赁合同，在商场能够提供证据证明其与商户之间仅系租赁关系，商户有合法的品牌授权或独立经营资格，且商户均自主经营、独立收银的情况下，消费者依据《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十三条主张商场承担责任难以得到支持。

最后，我们建议，为避免租户欠租退租风险，商场业主和/或管理方应采取以下防范措施：

- ①建议建立租户的风险评估体系，合同订立前，对租户的证照、资质材料、涉诉情况等进行全面审核，及时排除存在严重失信或失信风险较大的租户；
- ②根据初步风险评估结果，灵活制定不同的保证金支付条款及担保条款；
- ③对于欠租、欠费达到一定数额的，应当没收保证金并及时采取措施；
- ④及时对风险程度较高的租户采取催缴、警告、发送律师函甚至起诉等方式进行处理。

## 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：项梁、李嘉琪、高怡晨

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：广东省珠海市横琴新区兴盛一路128号3319

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