



2022年5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.co](http://www.meritsandtree.co)

## 2022年5月监管动态

### 1、中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会：关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知

中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会于2022年5月15日发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》。

发文机关：中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会

发布时间：2022年5月15日

**关键词：调整 差别化 住房信贷政策**

**主要内容：为坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，中国人民银行、中国银保监会就差别化住房信贷政策有关事项进行通知。**

**要点提示：**一方面，《通知》明确，对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，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。另一方面，《通知》提出，在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

### 2、中国银行保险监督管理委员会：《关于银行业保险业支持城市建设和治理的指导意见》

中国银保监会于2022年5月13日发布《关于银行业保险业支持城市建设和治理的指导意见》。

发文机关：中国银行保险监督管理委员会

发布时间：2022年5月13日

**关键词：**银行业 保险业 城市建设和治理

**主要内容：**《指导意见》明确，要聚焦人民对物质文化、健康安全、权益保护等方面的需求，有针对性地强化工作举措，提高群众获得感、幸福感和安全感；要支持城市功能完善和生态修复，助力城市绿色化、智慧化发展，提高城市建设和治理水平；要服务实体经济，立足城市比较优势，以服务小微企业、特色产业、新市民、城乡融合及科技创新为重点，增强城市发展动能。《指导意见》强调，要顺应发展规律，坚持因城施策。要认识、尊重、兼顾不同城市的区域特征、人口发展、资源禀赋、产业结构、功能定位、文化特色等，有针对性、有侧重地推动工作，科学选择支持重点，合理配置金融资源。《指导意见》还提出加强监管指导、严守风险底线、加大与相关各方合作交流力度等要求。

**要点提示：**《指导意见》既考虑银行业保险业服务城市建设和治理的普遍性，也兼顾大中小城市发展的差异性，提出聚焦人民物质文化需求，提高城市生活品质；支持公共医疗卫生和养老服务，助力城市居民健康生活；加强金融消费者合法权益保护，促进城市和谐发展；充分发挥保险保障作用，促进城市安全发展；支持小微企业，激发城市发展活力；支持特色产业，增强城市比较优势；支持城乡融合，提升新市民服务质效等主要措施。

《指导意见》要求在支持城市建设和治理相关业务过程中，持续加强风险管理，严守风险底线。强调银行保险机构要按照风险可控、商业可持续原则，坚持审慎合规经营，坚决遏制新增地方政府隐性债务，坚持“房住不炒”定位。同时，要求强化对相关情况的跟踪了解，适时调整完善工作措施。

### **3、住房和城乡建设部 财政部 人民银行：关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知**

**住房和城乡建设部、财政部、人民银行于2022年5月20日发布《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》。**

**发文机关：**住房和城乡建设部 财政部 人民银行

**发布时间：**2022年5月20日

**关键词：住房公积金 支持政策**

**主要内容：为贯彻落实党中央、国务院关于高效统筹疫情防控和经济社会发展的决策部署，进一步加大住房公积金助企纾困力度，帮助受疫情影响的企业和缴存人共同渡过难关，三部门就实施住房公积金阶段性支持政策进行通知。**

**要点提示：**《通知》明确的支持政策包括：一、受新冠肺炎疫情影响的企业，可按规定申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款，不受缓缴影响；二、受新冠肺炎疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门；三、各地根据当地房租水平和合理租住面积，可提高住房公积金租房提取额度，支持缴存人按需提取，更好地满足缴存人支付房租的实际需要。上述支持政策实施时限暂定至2022年12月31日。

#### **4、住房和城乡建设部：《住房和城乡建设部办公厅关于征集遴选智能建造试点城市的通知》**

**住房和城乡建设部于2022年5月24日发布《住房和城乡建设部办公厅关于征集遴选智能建造试点城市的通知》。**

**发文机关：住房和城乡建设部**

**发布时间：2022年5月24日**

**关键词：征集 遴选 智能建造试点城市**

**主要内容：通过开展智能建造试点，加快推动建筑业与先进制造技术、新一代信息技术的深度融合，拓展数字化应用场景，培育具有关键核心技术和系统解决方案能力的骨干建筑企业，发展智能建造新产业，形成可复制可推广的政策体系、发展路径和监管模式，为全面推进建筑业转型升级、推动高质量发展发挥示范引领作用。**

**要点提示：**地级以上城市（含直辖市及下辖区县）均可申报开展智能建造试点，住建部按程序评审确定试点城市。试点时间为期3年，自公布之日起计算。《通知》明确了申报试点城市的8项工作任务、试点城市征集遴选程序及工作要

求。

#### 5、住房和城乡建设部办公厅：关于组织申报第三批装配式建筑生产基地的通知

住房和城乡建设部办公厅于2022年5月18日发布《关于组织申报第三批装配式建筑生产基地的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2022年5月18日

关键词：申报 第三批 装配式建筑生产基地

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，大力推广装配式建筑，住建部决定开展第三批装配式建筑生产基地认定工作。

要点提示：申报条件包括：设计、施工、部品部件生产类企业累计参建或产品应用的装配式建筑工程项目不少于30万平方米，装备制造类企业成套生产线年投产不少于10条（或年生产不少于12条），科技研发类企业主持不少于5项省部级以上装配式建筑相关科研项目；具有完善的现代企业管理制度和产品质量控制体系，市场信誉良好，近三年未发生较大及以上生产安全事故。申报主体需将申报材料报送当地省级住房和城乡建设主管部门。当地主管部门按照《装配式建筑产业基地管理办法》有关要求，组织专家评审推荐，并于2022年7月15日前将生产基地推荐材料和评估报告寄送住建部标准定额司，逾期不予受理。

#### 6、深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市工业用地使用权转让暂行办法》的通知

深圳市规划和自然资源局于2022年5月10日印发《深圳市工业用地使用权转让暂行办法》。

发文机关：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2022年5月10日

**关键词：深圳市 工业用地 使用权转让**

**主要内容：《暂行办法》就深圳市工业用地使用权转让行为的适用范围、主管部门、转让条件、登记制度、转让方式、转让费用、申请材料、市土地储备机构的优先购买权等事宜作出详细规定。**

**要点提示：**（一）关于适用范围。为稳步有序推进工业用地使用权转让工作，结合我市工业及其他产业用地供应的现行政策和机制，《暂行办法》明确适用范围为深圳市行政区域内以协议出让方式取得的工业用地；包括普通工业用地（M1）和新型产业用地（M0），并结合深圳实际，仓储用地（W1）和物流用地（W0）可参照执行。本着尊重出让合同和尊重历史的原则，合同有约定的，从其约定。同时，做好与工业楼宇转让等相关政策的衔接。

（二）关于土地二级市场平台。根据《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）关于“搭建城乡统一的土地市场交易平台，汇集土地二级市场交易信息，提供交易场所，办理交易事务，大力推进线上交易平台和信息系统建设”的要求，《暂行办法》规定工业用地使用权转让应统一通过土地二级市场平台开展；土地二级市场平台汇集市场供需信息，提供政策咨询、公开竞价交易、转让合同备案等服务，开展土地二级市场统计、监测等工作。同时，为优化营商环境，土地二级市场平台提供公益性服务，不向转让双方收取任何费用。

（三）关于转让条件。《暂行办法》明确我市工业用地使用权转让需要符合的条件主要包括：一是已按出让合同约定支付全部土地价款，并取得不动产权属证书；二是涉及土地闲置、违法建筑的，已按有关规定处置完毕；三是涉及依法查封、共有权、抵押等情形的，应按规定征得相关单位或权利人同意；四是不存在权属争议；五是符合法律、法规规定的其他条件。

（四）关于预告登记。按照《首批授权事项清单》中提出的“重点做好未完成开发投资总额25%的闲置工业用地的处置工作”相关要求，《暂行办法》提出探索实行预告登记转让制度，未完成开发投资总额25%的工业用地，按照“先投入后转让”的原则，允许转让双方签订工业用地使用权转让合同后，依法办理预告登记，待开发投资达到转让条件时，再办理不动产转移登记手续。《暂行办法》

规定预告登记权利人可作为申报主体，凭不动产预告登记证明及其他必要材料向发展改革、规划和自然资源、生态环境、住房建设等部门申请办理建设项目相关报建手续。

(五) 关于受让人资格条件和产业监管。为确保转让后的工业用地真正用于产业发展，《暂行办法》规定受让人应当属于现行深圳市产业结构调整优化和产业导向目录中从事鼓励发展类项目的企业或市、区政府投资设立的承担产业用房建设运营管理职能的平台公司。同时，为满足各区产业发展需要，《暂行办法》规定各区政府应根据辖区产业发展实际情况，结合全年限监管的要求，制定各区统一的受让人资格条件和产业发展监管协议样本，并通过土地二级市场平台发布。

此外，《暂行办法》分别就转让全链条的产业监管提出了要求：一是转让前，区产业主管部门要对工业用地使用权转让提出审核意见，并拟定产业发展监管协议；二是转让过程中，区产业主管部门应对受让人的竞买资格条件进行审查；三是转让后，区产业主管部门需要与受让人签订产业发展监管协议，并对产业的发展进行监管。

## 7、广州市人民政府办公厅：关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知

广州市人民政府办公厅于 2022 年 5 月 9 日印发《广州市提高工业用地利用效率实施办法》。

发文机关：广州市人民政府办公厅

发布时间：2022 年 5 月 9 日

关键词：广州市 工业用地 利用效率

主要内容：《办法》对提高工业用地利用效率的规划管理、供地管理、产权登记和分割转让、供后监管等方面作出了详细规定，有效期为自印发之日起为 5 年。本《办法》废止了《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2019〕4 号）。

**要点提示：**首先，《办法》对实施效果较好、惠企成效明显的措施予以保留。包括简化工业用地因增资扩产申请提高容积率的办理手续；普通工业用地提高容积率不增收土地出让金等。同时规定调整其他规划指标也在区一级办理，将工业用地的一般建筑限高由 40 米增加至 60 米，明确特殊项目开展方案论证的办理程序。

其次，《办法》优化了产业用房分割转让政策，促进要素活化利用。将“链主”企业、“专精特新”企业建设的产业用房也纳入允许分割转让的范围；基本分割单元除幢、层外，再增加“间”；原出让合同禁止或未约定产业用房分割转让的，允许符合本办法条件的项目重新进行约定；支持各区探索建设工业大厦和高标准厂房，进一步放宽允许分割转让的比例和年限。

第三，《办法》深化广州市工业用地市场化配置改革。增加三种用地出让方式：将建设工程设计方案或施工图设计文件纳入出让方案，实行“带方案”出让，实现“交地即可开工”；支持各区划拨或协议出让土地给区相关部门，统筹建设只租不售的标准厂房；工业用地还可以与其他用地混合出让。

第四，《办法》进一步支持新型产业用地的的发展。鼓励“链主”企业、“专精特新”企业等申报选址；放宽在工业产业区块内选址的限制条件，由原来不超过单个区块面积的 10%调整为不超过各区区块总面积的 10%；无污染生产环节的用房还可以按照厂房标准规划和建设。

最后，《办法》提高工业用地的配套服务水平。将普通工业用地的配套建筑比例提高至 15%；同一使用权人位置相邻的工业用地可以统筹规划，集中布局配套设施；利用区块外存量工业用房进行制造业与文创、科技业融合发展的，可享受 5 年过渡期政策。

## 8、住房和城乡建设部办公厅：关于进一步做好市政基础设施安全运行管理的通知

住房和城乡建设部办公厅于 2022 年 5 月 11 日发布《关于进一步做好市政基础设施安全运行管理的通知》。



发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2022年5月11日

关键词：市政基础设施 安全运行管理

主要内容：为认真贯彻落实习近平总书记关于安全生产的重要指示精神和党中央、国务院决策部署，落实国务院安全生产委员会关于安全生产的十五条措施，住建部就进一步做好市政基础设施安全运行管理工作发布通知。

要点提示：《通知》指出，进一步做好市政基础设施安全运行管理，需加强城镇燃气安全管理；加强城市供排水行业安全管理；加强城市园林绿化安全管理；加强城市环境卫生安全管理；加强城镇供热运行安全保障；加强安全监管和监督检查；统筹做好经济发展、疫情防控和安全生产工作。

## 9、住房和城乡建设部：关于印发“十四五”工程勘察设计行业发展规划的通知

住房和城乡建设部办公厅于2022年5月9日发布《“十四五”工程勘察设计行业发展规划的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2022年5月9日

关键词：“十四五” 工程勘察设计 行业发展规划

主要内容：《通知》指出，“十四五”期间，工程勘察设计行业应健全市场运行机制，优化发展环境；保障勘察设计质量，严守发展底线；贯彻绿色低碳理念，提高发展质量；提升科技创新能力，增强发展动力；推动行业数字转型，提升发展效能；推进多元服务模式，完善发展方式；优化人才培养体系，筑牢发展基础。

要点提示：全面落实各参建单位勘察设计质量责任，突出建设单位首要责任，明确勘察设计企业主体责任。进一步落实勘察设计企业法定代表人、项目负责人、专业负责人、注册执业人员责任，完善质量终身责任追究制度。发挥以设计为主导的工程总承包示范项目引领作用，鼓励有条件的设计企业承接技术复杂的建筑

工程、市政工程以及以工艺为主导的工业工程总承包项目，提升设计的科学性、安全性、精细度和施工便利性。引导有条件的设计企业建立与工程总承包相适应的组织机构和管理体系，进一步转变生产经营理念和组织实施方式，培育工程综合服务能力，推动与国际化生产组织方式接轨。鼓励政府投资项目和国有企业投资项目优先采用工程总承包模式。

#### 10、深圳市发展和改革委员会：关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目入库工作的通知

深圳市发展和改革委员会于2022年5月6日发布《关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目入库工作的通知》。

发文机关：深圳市发展和改革委员会

发布时间：2022年5月6日

**关键词：基础设施不动产投资信托基金 REITs 试点项目入库**

**主要内容：为加快推进深圳市基础设施 REITs 试点项目入库工作，有效盘活存量资产、推动投资良性循环，深圳市发改委就入库条件、入库材料要求及入库方式等相关事项作出通知。**

**要点提示：**《通知》要求，围绕交通、能源、市政、生态环保、仓储物流、新型基础设施、保障性租赁住房以及水利、旅游等10大行业领域基础设施，请深圳市行政区域内（含深汕特别合作区）拟申报纳入全国基础设施 REITs 试点项目库的项目单位（原始权益人），根据《通知》有关要求和附件格式，准确填写拟申请入库项目情况，并对所填报信息真实性负责。向国家发展改革委推荐的基础设施 REITs 试点项目，须从储备库中统一选取，未入库项目无法推荐。

#### 11、深圳市建筑工务署：《深圳市建设工程承包商履约评价管理办法》

深圳市建筑工务署于2022年4月30日发布《深圳市建设工程承包商履约评价管理办法》。

发文机关：深圳市建筑工务署

发布时间：2022年4月30日

关键词：建设工程 承包商 履约评价

主要内容：《管理办法》分为总则、评价主体与责任、评价依据、内容与方法、评价过程与认定、评价应用与监督、附则等六个章节。其中，第二条和第七条明确了其适用范围和评价依据；第四至六条明确了各单位的职责分工；第八条及第九条统一了履约评价种类；附件统一了节点履约评价评分方式；第十至十三条制定了评价结果负面清单；第十六条明确了评价完成时间节点；第十五条及第十七至十九条规范了评价结果认定方式；第二十条及第二十一条加强了评价结果应用；第二十三条构建了责任追究机制。

要点提示：《管理办法》适用于深圳市行政区域内依法必须招标的勘察、设计、监理、施工、货物采购等建设工程合同承包商的履约评价；其他建设工程合同承包商履约评价参照本办法执行。建设单位招标时应当通过深圳市建筑市场主体信用管理系统查阅承包商近3年（从截标之日起倒算）的履约评价结果，并在同等条件下优先选择履约评价结果为优秀、良好的承包商；慎重选择评价结果有不合格记录的承包商。建设单位可以拒绝近3年（从截标之日起倒算）被本单位履约评价为不合格的承包商或者其从业人员参与投标。

## 12、国家税务总局广东省税务局：关于印发《落实住房租赁税收政策操作指引》的通知

国家税务总局广东省税务局于2022年4月26日印发《落实住房租赁税收政策操作指引》。

发文机关：国家税务总局广东省税务局

发布时间：2022年4月26日

关键词：住房租赁 税收

主要内容：为做好广东省住房租赁工作，推动住房租赁市场健康发展，确

保税收优惠政策精准落实，根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（中华人民共和国财政部 国家税务总局 中华人民共和国住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号，以下简称《公告》）和《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39 号）的有关规定，广东省税务局制定《指引》，对符合条件的主体实行税收优惠政策。

**要点提示：**税收优惠政策包括：（一）住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房或者保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税；（二）住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房或者保障性租赁住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；（三）住房租赁企业向个人出租住房或者保障性租赁住房，适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5% 预征率预缴增值税；（四）对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房或者保障性租赁住房的，减按 4% 的税率征收房产税。

### 13、北京市人民政府办公厅：关于进一步发展装配式建筑的实施意见

北京市人民政府办公厅于 2022 年 4 月 25 日发布《关于进一步发展装配式建筑的实施意见》。

**发文机关：**北京市人民政府办公厅

**发布时间：**2022 年 4 月 25 日

**关键词：**发展 装配式建筑

**主要内容：**到 2025 年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 55%，基本建成以标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用为主要特征的现代建筑产业体系；以新型建筑工业化带动设计、施工、部品部件生产企业提升创新发展水平，培育一批具有智能建造能力的工程总承包企业以及与之相适应的专业化高水平技能队伍。本《实施意见》废止了

## 《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2017〕8号）。

**要点提示：**实施范围包括：1) 新立项政府投资的地上建筑面积 3000 平方米以上的新建建筑应采用装配式建筑，其中单体地上建筑面积 1 万平方米以上的新建公共建筑应采用钢结构建筑。新建地上建筑面积 2 万平方米以上的保障性住房项目（包括公共租赁住房、共有产权住房和安置房，下同）应采用装配式建筑；2) 通过招拍挂文件等方式设定相关要求，商品房开发项目、新建地上建筑面积 2 万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库应采用装配式建筑。在上述实施范围内，项目中单独建设的构筑物和配套附属设施（垃圾房、配电房等）可不采用装配式建筑。

采用装配式建筑的项目应符合国家及本市的相关标准，其装配率应满足《装配式建筑评价标准》（DB11/T 1831）的要求。其中，新建地上建筑面积 2 万平方米以上的保障性住房项目和商品房开发项目，各单体建筑装配率应不低于 60%；新立项政府投资的地上建筑面积 3000 平方米以上的新建建筑、新建地上建筑面积 2 万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库等，各单体建筑装配率应不低于 50%。

### ➤ 2022 年 5 月市场资讯

#### 1、央行：及时优化房地产信贷政策 支持刚性改善性住房需求

据中国人民银行网站 5 月 4 日消息，4 月 29 日，人民银行召开专题会议，传达学习中央政治局会议和习近平总书记在中央政治局第三十八次集体学习时的重要讲话精神，研究进一步落实金融支持经济运行保持在合理区间、促进平台经济规范健康发展等工作措施。

会议强调，在党中央、国务院坚强领导下，防范化解重大金融风险攻坚战取得重要阶段性成果，金融风险趋于收敛、整体可控。要科学研判国际国内形势，准确把握可能带来系统性金融风险的重点领域和重点对象，进一步有效管控金融风险，坚决守住不发生系统性金融风险底线。支持资本市场平稳运行。执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，

支持刚性和改善性住房需求。

（来源：中国人民银行官网）

## 2、国务院：严禁政府投资项目要求企业垫资建设

5月18日，国务院新闻办举行国务院政策例行吹风会，介绍支持中小企业纾困解难健康发展有关情况。会上，工业和信息化部副部长徐晓兰谈到防范和化解拖欠中小企业账款问题时表示，要加强源头处理、健全长效机制。严格执行《政府投资条例》，加强政府投资项目审批管理和政府投资资金预算管理，对于没有落实资金来源的，一律不得开工建设，严禁未批先建，严禁政府投资项目以各种方式要求企业垫资建设。研究完善工程款支付担保相关政策。加强《优化营商环境条例》《保障中小企业款项支付条例》等配套制度建设。

徐晓兰表示，当前，受多种因素影响，我国经济下行压力加大，拖欠中小企业账款问题是许许多多中小企业心中的痛点。党中央、国务院高度重视，部署2022年在全国范围开展组织防范和化解拖欠中小企业账款专项行动，集中化解拖欠，严防新增拖欠，健全防范和化解拖欠中小企业账款长效机制。

一是加强情况排查，集中力量化解。针对机关、事业单位、大型企业向中小企业采购工程、货物、服务所形成的账款拖欠，5月底前，各地区、各部门要完成全面排查，并建立台账，加大集中化解力度。对于无分歧欠款，要发现一起清偿一起，如果确有还款困难的，6月底前必须要提出明确的还款计划和还款方式。对于有分歧欠款，要推动协商解决或运用法律手段来解决，工信部组织有关法律机构为有困难的中小微企业提供公益法律服务。

二是加强统筹协调，压实主体责任。本次专项行动设立了协调小组，工业和信息化部作为组长单位，人民银行、发展改革委、财政部、国资委、银保监会为副组长单位，加强统筹协调和组织落实。压实地方属地责任和部门监管责任，各省对本地区防范和化解拖欠中小企业账款工作，要负总责，明确具体措施、时间节点，限期办结。各有关行业部门和监管部门要督促指导地方，积极做好本领域拖欠化解工作，加强对所监管对象的监督管理，对违法违规行为要及时予以处理。

三是加强信息披露、强化约束惩戒。建立拖欠信息共享机制，加强大型企业、大型上市公司逾期未支付中小企业账款情况的信息披露，做好商业汇票逾期信息披露工作。今年，国务院大督查、减轻企业负担和促进中小企业发展综合督查，将对各地方防范和化解拖欠工作情况做重点督查。强化考核与监督，严格落实压缩非刚性支出等限制措施，加大对相关责任主体及责任人的问责和惩处力度。对拖欠中小企业账款典型案例予以曝光，依法依规实施失信惩戒。

四是加强源头处理、健全长效机制。严格执行《政府投资条例》，加强政府投资项目审批管理和政府投资资金预算管理，对于没有落实资金来源的，一律不得开工建设，严禁未批先建，严禁政府投资项目以各种方式要求企业垫资建设。研究完善工程款支付担保相关政策。加强《优化营商环境条例》《保障中小企业款项支付条例》等配套制度建设。

五是加强融资支持、强化对企服务。规范发展供应链金融业务，发挥动产融资统一登记公示系统、应收账款融资服务平台等作用，通过应收账款资产证券化进一步流转盘活应收账款。通过“一起益企”中小企业服务行动、中小企业服务月活动，组织各地和有关机构为中小企业提供法律咨询、法律维权等服务，帮助其加强合同管理，防范应收账款逾期等风险，保护中小企业合法权益。

（来源：国新办官网）

### **3、国家卫健委：进一步要求各省以地级市为单位，常规建设或者改造一定数量的方舱医院**

近日，国务院联防联控机制召开新闻发布会，介绍分秒必争、抓实抓细疫情防控有关情况。国家卫生健康委医政医管局监察专员郭燕红表示，国家卫健委进一步要求各省以地级市为单位，常规建设或者改造一定数量的方舱医院。确保在有需要时，能够在一天内也就是24小时内投入使用。

为指导好分类收治工作，前期已经对方舱医院的建设以及管理印发了一系列的文件，专门要求各地按照《新冠肺炎方舱医院设置管理规范》，做好方舱医院的建设准备，确保在需要的时候能够很快建成并投入使用。

据悉，目前，绝大部分省市已经按照要求设置了一定数量的方舱医院，也为应对奥密克戎变异株引起的疫情做好了一定的床位储备。近期，各地应对疫情过程中，方舱医院的启用在吉林、上海都起到了非常重要的作用。

据介绍，下一步，国家卫健委要求各省做好疫情应对准备，特别是在方舱医院的建设上要做到有备无患。主要有三方面的工作要求。

第一，进一步要求各省以地级市为单位，按照平战结合的原则，常规建设或者改造一定数量的方舱医院，相关水、电、厕所、淋浴、通风这些基础设施要提前做到布局改造到位。

第二，做好方舱医院医务人员和医疗设备的准备工作。要求按照一定的配比组建好医疗队伍，同时做好救治和感染控制等方面的培训。另外储备好床位单元、医用物资、医疗设备，同时铺好医疗信息系统，一旦发生疫情能够在24小时内将这些设备设施投入到已经备好的方舱医院中，医务人员以及相关设备也能够投入到位。

第三，保障好方舱医院的管理和运行，统筹各部门全力保障好方舱医院的建设以及建设后的正常运行，确保在有需要时，能够在一天内也就是24小时内转化为方舱医院投入使用，能够很快收治病人，为实现应收尽收、应治尽治提供支撑。

（来源：国家卫健委官网）

#### **4、国家发改委等四部门联合发文：加大拖欠中小企业账款清理力度 切实规范政府采购和招投标**

近日，国家发展改革委等四部门发布关于做好2022年降成本重点工作的通知，指出：

切实规范政府采购和招投标。着力破除所有制歧视、地方保护等不合理限制，健全政府采购交易规则。清理取消对不同所有制企业、外地投标人设置的招投标不合理限制和壁垒，营造公平竞争的招投标市场环境。全面推行电子化招投标，实现招标公告公示、招标文件发布、投标、开标、评标专家抽取、异议澄清补正、



合同签订、工程款支付等业务全流程在线办理。

防范和化解拖欠中小企业账款问题。加大拖欠中小企业账款清理力度，规范商业承兑汇票使用，机关、事业单位和国有企业要带头清欠，推动大型企业及时支付采购中小企业的货物、工程、服务账款。

（来源：国家发改委官网）

## 5、2022 年度建筑供应链企业信用评价工作启动

日前，中国建筑业协会建筑供应链与劳务管理分会先后发布了《建筑供应链企业信用评价办法（暂行）》（建协供〔2022〕2号），以及关于开展2022年度建筑供应链企业信用评价工作的通知（建协供〔2022〕8号），正式启动2022年度建筑供应链企业信用评价工作。

开展建筑供应链企业信用评价工作，目的是贯彻落实党中央、国务院关于加快建立社会信用体系建设的要求，以及住房和城乡建设部《建筑市场信用管理暂行办法》（建市〔2017〕241号）的精神，充分发挥市场评价和行业协会自律作用。住房和城乡建设部日前印发的2022年信用体系建设工作要点进一步明确提出，“鼓励行业协会商会依法依规开展企业信用等级评价，督促会员企业守信合法经营、营造公平诚信市场环境”。

相关文件规定，申报企业须为中国建筑业协会会员单位（中建协建筑供应链与劳务管理分会会员即中国建筑业协会会员），包括建筑供应商、分包商以及服务商等单位。建筑供应商主要为建筑材料生产企业、建材贸易企业；建筑分包商主要为劳务分包企业、专业作业企业、专业承包企业；建筑服务商主要为建筑物流服务企业、建筑数字化服务企业、供应链金融企业等。推荐单位应为具有一级以上资质的大型建筑施工总承包企业或省级建筑业协会，鼓励其集中推荐企业参评。通过评价的企业，将颁发“建筑业AAA级信用企业（建筑供应商/建筑分包商/建筑服务商）”证书。同时，在中国建筑业协会下半年召开的第四届建筑供应链大会上将进行集中推介，并组织大型建筑总承包企业与建材生产企业、建筑劳务企业之间的供需对接会。

据悉，2021年建筑业总产值达到29.3万亿元，其中建筑材料成本占比60%左右，建筑劳务人工成本占比20%-30%，也就是说，建材与人工成本合计达到23万亿以上。因此，开展建筑供应链企业的信用评价工作，征集具有良好信用的建筑供应商、分包商以及服务商，为大型建筑施工企业提供优质的合作资源，对于打通建筑业供应链上下游，做好供需对接，畅通建筑业内循环，乃至建筑业高质量发展都具有十分重要的意义。

（来源：建筑新网）

## 6、王府井：收购海南奥特莱斯旅业开发公司100%股权

王府井（600859）5月24日晚间公告，公司已参与竞购聚源信诚（天津）投资管理有限公司公开挂牌出售的海南奥特莱斯旅业开发有限公司100%股权事项，并已被确认为此次竞购的受让方。股权转让价格1.6亿元，同时承担股东借款本息7.77亿元。该项目已具有一定的国际一、二线奥莱品牌资源，公司将以生活方式体验为核心，将该项目打造成海南地区规模最大、业态最丰富的奥特莱斯购物中心。

王府井称，目前国内奥特莱斯业态成长迅猛，市场空间广阔。海南省未来要立足海南自由贸易港建设，打造国际知名度假天堂、康养天堂、购物天堂和会展高地，初步建成国际旅游消费中心。为抓住这一历史机遇，王府井将加快旗下各业态在海南地区的整体发展，所有项目的布局立足现在，放眼未来，根据不同销售对象、不同商圈特质、不同物业现状，形成不同业态组合、业态融合的新形式，形成强大的竞争优势与影响力。

（来源：上交所官网）

## 7、中交地产：7.6亿收购花样年绍兴项目股权

中交地产5月19日晚间披露，其全资子公司中交美庐（杭州）置业拟收购绍兴花美房地产和深圳联雅咨询有限公司所持中交花创置业合计51%股权，收购价格约4.08亿元。同时，中交美庐将等额受让绍兴花美和深圳联雅对中交花创

置业约 2.82 亿元债权本金及 7000 万元利息，交易总金额约 7.6 亿元。

据悉，中交花创置业主要资产，为位于浙江省绍兴市越城区镜湖官渡 4 号的项目，中交美庐现持有中交花创置业 49% 股权；此次收购完成后，中交地产将持有该项目全部股权。公开资料显示，该项目于 2020 年 4 月获取，总用地面积 19.72 万平方米，土地出让总价 41.56 亿元，目前已开始销售，尚未交付。

值得一提的是，中交地产不久前因一张网传“求救信”截图，再次成为市场焦点。该截图为一份红头的“中交地产股份有限公司文件”，文件题为“关于 2022 年 5 月份金融机构到期借款无法偿还的报告”，递交对象为“中交房地产集团有限公司”，即中交地产大股东。

（来源：中国质量新闻网）

## **8、绿地控股：寻求 5 亿美元债展期，计划 3 年出售 2000 亿元资产**

5 月 27 日，绿地控股发布公告称，发行人于 2019 年 6 月 25 日发行了一笔 5 亿美元、息票率为 6.75% 的票据，该笔票据的到期日为 2022 年 6 月 25 日。受疫情及行业逆风影响，为改善公司的现金流和流动性，发行人 Greenland Global Investment Limited 和担保人绿地控股集团正在征求 GRNLGR6.7506/25/22 (ISIN: XS2016768439) 持有人对拟定契约修订和豁免的同意，内容包括延长票据的到期日、加入发行人在到期前赎回全部或部分票据的赎回权、先行支付原到期日未偿还本金的 10%，以及取消维持票据上市状态的契约。公司计划于 2022 年 6 月 20 日下午 4 点（香港时间）以视频或电话会议形式召开持有人会议，以供持有人审议并酌情通过上述特别决议案。

公司董事兼行政总裁张云在上午召开的固定收益投资者电话会上透露，绿地计划用 3 年时间出售 2000 亿元资产，每年 500 亿—700 亿元，包含自持商业、办公楼和酒店等。

（来源：中国房地产网）

## **9、兆驰股份：拟以 20 亿元向控股股东转让恒大系应收债权 实现风险出清**

5月26日，兆驰股份发布公告，公司与深圳市北融信投资发展有限公司签署股权转让协议，以29亿元购买北融信通过信托计划持有的昆明丰泰投资有限公司44.6154%的股权。以恒大集团及其成员企业的应收债权28.94亿元（扣减预收利息后的金额）以及现金567.31万元作为支付对价。

而截至本公告日，上述交易的股权转让事宜逾期未能完成。为最大限度保障公司及广大股东的利益，化解公司所持恒大集团及其成员企业的应收债权（包括商业承兑汇票及应收账款）的或有风险，公司拟与控股股东南昌兆投、实际控制人顾伟先生签署《关于受让股权转让协议项下权利义务的协议》，将与上述股权转让协议项下全部权益和负担转让给控股股东南昌兆投，本次交易对价为人民币20亿元。

公司表示，本次将股权转让协议项下全部权益和负担转让给南昌兆投，一方面有利于快速置出恒大集团及其成员企业的应收债权，实现恒大集团及其成员企业债务违约的风险出清，另一方面，南昌兆投以现金作为本次交易对价，有利于增加公司的营运资金，提高资金实力及抗风险能力。本次交易有利于公司以稳健发展为宗旨，聚焦智慧显示、智慧家庭组网和LED全产业链三大业务板块，继续加大研发投入与科技创新，实现企业高质量发展，有利于公司资产节约利用和产业协同发展。

（来源：上海证券报）

## **10、雅居乐：全额偿还33.45亿港元及6000万美元两笔贷款余额**

5月20日，雅居乐发布公告，公司董事会宣布，已于今日全额偿还33.45亿港元的港元贷款余额以及6000万美元的美元贷款余额。

2018年5月21日，公司（作为借款人）及其若干附属公司（作为原担保人）与其中一个原贷款人（亦作为信贷代理人及质押代理人）及若干其他财务机构（作为余下原贷人）订立一项信贷协议，据此，公司获授予包括两笔金额为88.34亿港元（附带额外25亿港元增额权）及2亿美元的定期贷款信贷（“该信贷”），为期48个月；2021年11月19日，公司公告称有关部分偿还港元贷款及美元贷款。公司表示，继偿还后，于本公告日期并无任何未偿还的该信贷。

(来源：港交所官网)

## 11、越秀地产：拟以 50.1 亿元收购广州琶洲南 TOD 项目 49%权益

5月18日，越秀地产于香港港岛香格里拉酒店召开股东大会，公司收购一项新 TOD(公共运输导向型开发)项目(琶洲南项目)49%权益的事项获得 84.37% 大比例通过。越秀地产此次将通过收购目标控股公司股权、贷款权利以及目标公司的贷款权利收购琶洲南项目 49%权益，收购交易对应的总代价约为人民币 50.1 亿元。

批准收购的琶洲南项目位于广州市海珠区琶洲西区南侧，紧邻琶洲电商总部，与广州 CBD 一江之隔，项目距离地铁 12 号线赤沙站（预期将于 2023 年开始投入服务）约 200 米，具有定位规格高、交通便利、景观优越等突出亮点，是广州中心区优质土地项目。项目占地面积为 110,924 平方米，计容总建筑面积为 304,000 平方米，涵盖住宅与商业用地。该项目已于 2021 年 6 月动工。

项目收购完成后，越秀地产将在大湾区拥有 7 个 TOD 项目，大湾区 TOD 项目的总建筑面积增加至约 419 万平方米。截至 2021 年 12 月 31 日，TOD 项目占越秀地产在大湾区的土地储备约 28.1%，越秀地产在广州市优质土地储备增加至 1,334 万平方米。

越秀地产董事长林昭远表示：“此次收购是越秀地产 TOD 战略的进一步深拓，越秀地产将继续深化实施包括 TOD 模式在内的‘6+1’特色化、多元化增储模式，支撑公司经营业务的持续稳定发展。”

(来源：中国房地产网)

## 12、万科与广州市政府签署战略合作框架协议的公告

5月9日上午，广州市政府与万科企业股份有限公司签署战略合作框架协议。广州市市长郭永航与万科董事会主席郁亮座谈，副市长陈杰、万科总裁祝九胜代表双方签署协议。

根据协议，双方将在城市更新、保障性租赁住房、城市物业智能服务、城市开发建设、智慧冷链物流、养老服务、酒店与度假等方面加强合作，并建立常态化沟通联络机制，推动合作事项落实。

郭永航在座谈时表示，广州市全力推动高质量发展，加快实现老城市新活力、“四个出新出彩”，努力为各类企业在穗发展创造更优营商环境。希望万科发挥企业综合优势，加大在穗投资布局力度，加强与广州的全方位合作，助力广州城市品质的提升。广州将一如既往为企业发展提供优质高效的政务服务。

郁亮表示，万科高度重视在广州投资布局，未来将加快落实战略合作协议有关事项，积极参与广州建设和发展，为推动广州高质量发展贡献力量。

（来源：证券日报）

### **13、绿地控股第一大股东近期累计减持 2.33 亿股 占总股本 1.82%**

绿地控股（3.970, 0.00, 0.00%）集团股份有限公司发布公告称，公司于 2022 年 5 月 18 日收到第一大股东上海格林兰投资企业（有限合伙）（“格林兰”）通知，其于 2022 年 4 月 21 日至 2022 年 5 月 18 日期间通过上海证券交易所大宗交易系统累计减持绿地控股 233,108,000 股股份，占公司总股本的 1.82%。

本次股份减持前，格林兰持有绿地控股 3,721,765,534 股股份，占绿地控股总股本的 29.13%；本次股份减持后，格林兰持有该公司 3,488,657,534 股股份，占总股本的 27.31%，仍为绿地控股第一大股东。

绿地控股表示，目前，本公司无控股股东及实际控制人。本次权益变动后，本公司无控股股东及实际控制人的情况不变。

（来源：观点地产网）

### **14、金辉控股：“19 金辉 01” 公司债券资金到账，其未偿还本金 20 亿元**

5 月 16 日，金辉控股（集团）有限公司回售间接非全资附属公司发行的境内公司债券资金到账。金辉控股的间接非全资附属公司金辉集团股份有限公司于

2019年5月23日发行的境内公司债券（债券代码：155428.SH）（“19金辉01”债券），并于上海证券交易所上市。于2022年5月18日，债券发行人已将所需资金悉数存入于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定银行账户，用于2022年5月23日“19金辉01”债券回售本金及利息支付工作（其未偿还本金人民币20亿元连同利息人民币1.36亿元）。

（来源：港交所官网）

### 15、花样年：于5月26日收到债权人清盘呈请 即日起股份转让将属无效

2022年5月30日，花样年控股集团有限公司（证券代码：01777.HK）在港交所发布公告，表示因未偿还约1.49亿美元的贷款融资，公司于5月26日收到Flower SPV 4 Limited公司向开曼群岛大法院提呈的清盘呈请。花样年将极力反对呈请。然而，鉴于《开曼群岛公司法（2022年修订版）》第99条的规定，公司董事会谨此提醒股东及潜在投资者，在未有大法院认可令的情况下，于2022年5月26日或之后作出的股份转让将属无效。

此前，因未按期发布2021年全年业绩，花样年及彩生活从2022年4月1日开始停牌，至今仍未复牌。停牌前公司股价已经在一年多时间下跌近90%，每股股价仅有0.2港元，市值仅剩11.55亿港元。根据2021年12月6日花样年董事局主席潘军在公司官方公众号访谈中的介绍，花样年的债务分为4大方面，包括40亿美元的海外债、60多亿元的境内信用债、200多亿元的境内银行类金融机构贷款和未披露数额的非金融机构融资，债务总规模超过510亿元。

此次花样年遭遇清盘呈请其实是去年11月附属公司花样年投资遭遇清盘呈请延续，原因正是未按期偿还1.49亿美元的贷款融资，而花样年为附属公司该笔贷款提供了担保。

（来源：港交所官网、中国基金报）

## ➤ 案例评析

## 开发商违约致使《商品房买卖合同》《借款合同》解除，房屋剩余贷款的承担问题

2021年以来，房地产行业急转直下，“暴雷”事件频发，商票违约、债券违约、项目停工，曾经火热的房地产行业似乎已经进入了“生存”时代。在这一宏观背景之下，“烂尾楼”项目中购房者剩余按揭贷款偿还的问题成为了人们讨论的热点问题。2022年2月，嘉兴市中级人民法院于其官网上发表了名为《楼盘烂尾购房者要继续还按揭吗？法院：剩余贷款由开发商还》的文章，引起了社会的广泛探讨。为此，植德拟根据《中华人民共和国民法典》《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（简称“《商品房买卖司法解释》”），结合不同时期最高院的典型判例，对该问题的裁判思路演变及法律依据进行分析，以期为各方提供借鉴。

### 案例1：张子莹、黑龙江北方城乡小康住宅开发有限公司商品房销售合同纠纷再审审查与审判监督民事裁定书【（2017）最高法民申2661号】

**【裁判规则：《借款合同》因《商品房买卖合同》的解除而解除后，购房者应承担还款责任】**合同解除后，哈尔滨招行可以依据《借款合同》向张子莹和北方开发公司主张权利，也有权根据《商品房买卖合同解释》第二十五条第二款“商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人”的规定，请求北方开发公司返还购房贷款。哈尔滨招行上诉请求改判由张子莹和北方开发公司共同承担张子莹未偿还部分的贷款本息等，可视为哈尔滨招行选择了依据《借款合同》主张权利，属于其对自身合法权益的处分，二审判决张子莹提前偿还《借款合同》项下剩余贷款本息及北方开发公司承担连带保证责任，并无不当。

### 案例2：中国建设银行股份有限公司青海省分行、王忠诚商品房预售合同纠纷二审民事判决书【（2017）最高法民终683号】

**【裁判规则：购房者才是借款合同的借款人，商品房出卖人不是借款合同的借款人，其不负有还款义务】**就《商品房买卖合同司法解释》第二十五条第二款的本义而言，并没有免除购房者（同时又是借款合同的借款人）的还款义务。这是



因为，商品房出卖人将其收到的购房贷款本息返还银行，从法律关系上来说受购房者的委托向银行归还贷款本息，其所还款项就是购房者的还款，但还款义务人仍然应当是借款合同的借款人，因为根据合同相对性原理，购房者才是借款合同的借款人，商品房出卖人不是借款合同的借款人，就借款合同而言，其不负有还款义务。本院认为，对王忠诚免除自己对建行青海分行剩余贷款本息的还款责任这一诉讼请求，依法应予驳回。

### **案例 3：王忠诚、王琪博金融借款合同纠纷再审民事判决书【（2019）最高法民再 245 号】**

**【裁判规则：因开放商违约导致《借款合同》解除后，购房者不承担还款责任】**关于案涉《借款合同》解除后的贷款返还责任主体问题。《商品房买卖合同司法解释》第二十五条第二款规定：“商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的、出卖人应当将收取的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。”本案中，因越州公司未按照约定期限交付房屋，致使案涉《商品房预售合同》解除，《借款合同》《抵押合同》因合同目的无法实现亦被解除。根据前述规定，应由出卖人越州公司将收取的购房贷款本金及利息返还建行青海分行，王忠诚等三人不负有返还义务。

**【裁判规则：《借款合同》中规定合同解除后立即提前还款的条款为无效的格式条款】**关于案涉《借款合同》中相关格式条款的适用问题。案涉《借款合同》第十九条载明：“贷款人与借款人的借贷关系解除的，借款人应当立即返还其所欠贷款的本金、利息、罚息及实现债权的费用，或委托售房人直接将上述款项归还贷款人。”该条款系建行青海分行为重复使用而提前拟定的格式条款。在《商品房买卖合同司法解释》已经明确规定，商品房买卖合同和商品房担保贷款合同解除后，出卖人将收取的购房贷款的本金及利息直接返还给贷款人而非购房人（借款人）的情况下，建行青海分行拟定该条内容，意味着要求王忠诚等三人在既未取得所购房屋亦未实际占有购房贷款的情况下归还贷款，明显不合理地加重了王忠诚等三人的责任，根据《中华人民共和国合同法》第四十条“……提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的，该条款无效”之规定，该条款对王忠诚等三人不具有拘束力。

## ➤ 植德评论

### 1、**最高院裁判思路的转变：从购房者仍需承担剩余贷款的还款责任到购房者无需承担该责任**

从上文提到的张子莹与黑龙江北方城乡小康住宅开发有限公司商品房销售合同纠纷、中国建设银行股份有限公司青海省分行、王忠诚商品房预售合同纠纷案中可以看出，最高院在2019年以前对于开发商违约致使《房屋买卖合同》、《借款合同》解除的，更多地认为购房者仍对房屋剩余贷款承担还款责任。这一观点主要是基于民法合同相对性原理，即依法成立的合同仅对当事人发生法律效力，故购房者并不能以开发商违约为由对还款责任进行抗辩。此外，针对《商品房买卖司法解释》第二十一条第二款规定的“商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的、出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人”，最高院以往采取的解释为该规定仅是为了减少诉累的程序性规定，并不能免除购房者的剩余还款义务。然而，在王忠诚、王琪博金融借款合同纠纷再审案中（其与中国建设银行股份有限公司青海省分行、王忠诚商品房预售合同纠纷案实质上由同一纠纷所引起），最高院大改以往的立场，认为必须充分考虑商品房按揭贷款商业模式各合同之间的密切联系和各方权利义务关系的平衡，从《商品房买卖司法解释》第二十一条第二款、格式条款和公平原则等角度认定购房者不具有偿还剩余贷款的责任。值得注意的是，该判决系经最高院审判委员会讨论决定的，其具有相关程度上的指导性。

### 2、**借款人免于偿还剩余贷款：相关法律依据尚有待完善**

从购房者仍需偿还剩余贷款到购房者无需承担相关责任，最高院的立场改变实质上是对现实社会矛盾的回应，隐匿在城市之中的“烂尾楼”项目破碎了许多家庭“住有所居”的梦，仍需偿还的高额房贷更刺激着这些家庭的神经。从化解社会问题的层面而言，最高院当前的立场显然是具有非常重大意义的，其从实质角度保障弱势购房者的权益。

但从法律层面，当前法院裁判的依据尚显不够充分。最高院依据之一的《商品房买卖司法解释》第二十一条第二款实际上是程序性规定而非实体性规定，《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释的理解与适用》（人民法院出

版社 2003 年 6 月第一版，最高人民法院民事审判第一庭编著）第 327 页对此进行了解释：“出卖人应将收取的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还给银行和买受人主要是基于充分发挥诉讼资源解决纠纷的功能，避免当事人的诉连贯性”。从这个层面而言，将《商品房买卖司法解释》第二十一条第二款解释为免除购房者剩余还款责任的规定显得有些牵强。当然，最高院从公平原则的角度出发，确实可以得出购房者无需承担剩余还款责任，否则难以符合一般理性第三人对于公平公正的认知，其当然也可以作为合同相对性的例外存在。从法理上论述，这种逻辑是可行的，但作为统率性、指导性的民法原则通常不在具体案件中直接适用，我们有必要在未来的立法活动中进一步完善相应的具体法律依据。

### **基于最高院裁判思路的转变，我们建议：**

(1) 作为购房者，如遇上所购房屋停工情形，首先考量该项目是否有完工可能，是否存在引入新开发单位续建、业主自救、破产重组推进等可能，若该等可能性较大，则购房者可选择解除合同，待相应房屋建成，业主可取得相关不动产的物权。反之，若相应项目资金缺口大、法律关系复杂，完工可能性较小的，购房者可向有管辖权的人民法院起诉，要求解除《房屋买卖合同》《借款合同》，并主张相应剩余贷款由开发商偿还。

(2) 作为贷款银行，于预售商品房贷款放款前，应对开发商展开资质审核与尽职调查，对于明显不具有建设相关项目能力或者已严重负债，应审慎放款。对于确定放款的，积极采取资金监管模式展开，要求开发商专款专用，不得用于支付其他借款的本金或者利息等。若相应开发商有资不抵债或者有其他情形无法完工时，应及时通过诉讼、仲裁、申报债权等方式维护自身权利。

### **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：毛翔、金哲远

本期编辑：项梁、艾泓骏、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](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