



2022年7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7月监管动态

1、住房和城乡建设部、国家发展改革委：关于印发《城乡建设领域碳达峰实施方案》的通知

住房和城乡建设部 国家发展改革委于2022年6月30日联合发布《城乡建设领域碳达峰实施方案》。

主要内容：方案提出，2030年前，城乡建设领域碳排放达到峰值。城乡建设绿色低碳发展政策体系和体制机制基本建立；建筑节能、垃圾资源化利用等水平大幅提高，能源资源利用效率达到国际先进水平；用能结构和方式更加优化，可再生能源应用更加充分；城乡建设方式绿色低碳转型取得积极进展，“大量建设、大量消耗、大量排放”基本扭转；城市整体性、系统性、生长性增强，“城市病”问题初步解决；建筑品质和工程质量进一步提高，人居环境质量大幅改善；绿色生活方式普遍形成，绿色低碳运行初步实现。

要点提示：该二部门从建设绿色低碳城市、打造绿色低碳县城和乡村、强化保障措施、加强组织实施四方面对城乡建设领域碳达峰工作进行了安排部署。

2、住房和城乡建设部 国家发展改革委：关于印发《“十四五”全国城市基础设施建设规划》的通知

住房和城乡建设部 国家发展改革委于2022年7月7日联合发布《“十四五”全国城市基础设施建设规划》的通知。

主要内容：《规划》围绕构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系，提出4方面重点任务。一是推进城市基础设施体系化建设，增强城市安全韧性能力。二是推动城市基础设施共建共享，促进形成区域与城乡协调发展新格局。三是完善城市生态基础设施体系，推动城市绿色低碳发展。四是加快新型城市基础设施建设，推进城市智慧化转型发展。

要点提示：该二部门提出了“十四五”时期城市基础设施建设的主要目标、重点任务、重大行动和保障措施，以指导各地城市基础设施健康有序发展。

3、国家发展和改革委员会、工业和信息化部、公安部、住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、农业农村部、商务部、审计署、国家广播电视总局、国家能源局、国家铁路局、中国民用航空局：关于严格执行招标投标法规制度进一步规范招标投标主体行为的若干意见

国家发展和改革委员会等 13 部门于 2022 年 7 月 18 日联合发布《关于严格执行招标投标法规制度进一步规范招标投标主体行为的若干意见》。

主要内容：当前招标投标市场还存在不少突出问题，招标人主体责任落实不到位，各类不合理限制和隐性壁垒尚未完全消除，规避招标、虚假招标、围标串标、有关部门及领导干部插手干预等违法行为仍然易发高发，招标代理服务水平参差不齐，一些评标专家不公正、不专业，导致部分项目中标结果不符合实际需求或者实施效果不佳，制约了招标投标制度竞争择优功能的发挥。为全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，按照第十九届中央纪委第六次全会、国务院第五次廉政工作会议部署，相关部门就严格执行招标投标法规制度、进一步规范招标投标各方主体行为提出意见。

要点提示：《意见》从强化招标人主体责任、坚决打击遏制违法投标和不诚信履约行为、加强评标专家管理、规范招标代理服务行为、进一步落实监督管理职责等方面提出规范意见。

4、生态环境部：关于发布《建设用地土壤污染状况初步调查监督检查工作指南（试行）》的通知

生态环境部于 2022 年 7 月 7 日发布《建设用地土壤污染状况初步调查监督检查工作指南（试行）》。

主要内容：为贯彻落实《中华人民共和国土壤污染防治法》，加强建设用地土壤污染状况调查工作的监督管理，指导做好过程质量控制，推动提高调查工作质量，生态环境部发布本指南。

要点提示：指南适用于建设用地土壤污染状况调查中初步采样分析（即初步

调查)的监督检查工作,包括对调查关键环节(采样分析工作计划、现场采样和实验室检测分析)的监督检查以及土壤污染状况调查报告通过评审后的监督抽查。被检查单位包括土壤污染状况调查活动的参与单位,如采样分析工作计划制定单位、现场采样单位、检验检测机构、报告编制单位等。

5、上海市房屋管理局:关于印发《关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉的若干意见》的通知

上海市房屋管理局于2022年6月29日发布关于印发《关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉的若干意见》的通知。

主要内容:上海市人民政府批转的市住房保障房屋管理局制订的《上海市国有土地上房屋征收补偿决定的若干规定》(沪府发〔2012〕73号),文件有效期已届满。为了保持政策的延续性,市房管局对73号文开展修订工作并重新发布。

要点提示:本次修订在总体维持73号文主要内容的基础上,根据本市实际,合并整合《上海市人民政府办公厅转发市住房保障房屋管理局关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉若干意见的通知》(沪府办发〔2012〕24号),《上海市人民政府办公厅转发市住房保障房屋管理局、市规划国土资源局〈关于推进本市房屋土地征收中企事业单位房屋补偿工作若干意见〉的通知》(沪府办发〔2014〕13号)的部分内容。

6、北京市人民代表大会常务委员会:公开征求对《北京市城市更新条例(草案)》的意见

北京市人民代表大会常务委员会于2022年7月28日发布《公开征求对〈北京市城市更新条例(草案)〉的意见》。

主要内容:为作好法规修改工作,提高立法质量,市人大常委会城建环保办公室现将条例(草案)及说明全文公布,征求社会各界意见。征集意见时间为2022年7月28日至2022年8月28日。

要点提示：条例草案提出，城市更新是指对本市建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整。其中，本市城市更新包括居住类、产业类、设施类、公共空间类、区域综合类等5大类、12项更新内容。城市更新8大关注点包括：首都功能核心区平房院落保护性修缮、恢复性修建；首都功能核心区平房院落腾退利用；简易楼和危旧楼房改建；老旧小区综合整治改造；老旧住宅楼房加装电梯；老旧厂房更新改造；老旧低效楼宇更新；老旧公共空间更新改造等。

7、江苏省高级人民法院：《全装修商品房买卖合同装修质量纠纷案件审理指南》

江苏省高级人民法院于2022年7月20日发布《全装修商品房买卖合同装修质量纠纷案件审理指南》。

主要内容：随着住宅产业现代化快速发展，商品房逐渐由毛坯房转变为全装修成品房，商品房买卖合同质量纠纷愈加集中在装修质量环节。为平等维护购房人与房地产开发企业的合法权益，规范、正确、及时审理全装修商品房买卖合同装修质量纠纷案件，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》和《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》等法律、司法解释的规定，结合全省审判实践，报经最高人民法院审查批准，制定本指南。

要点提示：江苏省高院针对全装修商品房买卖合同的概念、全装修商品房买卖合同的界定、装修质量要求认定的一般规则、约定装修质量要求认定的考量因素、销售广告、宣传资料的适用与排除、装修价格与装修质量要求、专业性意见与司法鉴定、装修质量问题与合同解除、装修质量瑕疵与修复责任、减价责任与装修差价损失等角度对司法案例提出审判指导意见。

8、深圳证券交易所、上海证券交易所：关于发布《公开募集基础设施证券投资基金业务指引第4号——保障性租赁住房（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第4号——保障性租赁住房（试行）》的通知

深圳证券交易所及上海证券交易所于2022年7月15日分别发布《公开募集基础设施证券投资基金业务指引第4号——保障性租赁住房（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第4号——保障性租赁住房（试行）》。

主要内容：深交所、上交所为贯彻落实《中国证监会办公厅国家发展改革委办公厅关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（证监办发〔2022〕53号）要求，推动保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务规范发展，保护投资者合法权益，制定本指引。

要点提示：相关指引共计5章，分为总则、业务参与机构与基础设施项目、回收资金使用与监管、运营管理与信息披露、附则。主要内容包括：细化业务参与机构与基础设施项目准入要求、明确回收资金使用的报告与披露义务、明确运营管理与信息披露要求。

9、深圳市司法局：关于征求《深圳经济特区不动产登记条例（征求意见稿）》意见的通知

深圳市司法局于2022年7月13日发布《关于征求〈深圳经济特区不动产登记条例（征求意见稿）〉意见》的通知。

主要内容：为了贯彻落实《民法典》《不动产登记暂行条例》等规定，规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保护权利人的合法权益，市规划和自然资源局经广泛调研、征求意见后，形成《深圳经济特区不动产登记条例（送审稿）》并报我局审查。我局经与市规划和自然资源局座谈沟通后，修改为《深圳经济特区不动产登记条例（征求意见稿）》。为保证立法的科学性、民主性，现将《登记条例》及其说明公布，征求社会各界意见，有关单位和社会各界人士可以在2022年8月12日前提出意见。

要点提示：征求意见稿明确土地房屋林地海域均纳入不动产登记，完善继承、遗嘱、遗赠不动产登记和居住权等，冀望体系性解决登记历史遗留问题，主要涉及不动产登记目的、概念；登记对象、登记权利类型；登记程序；登记资料

管理与利用；法律责任等多方面的内容。

10、民航局：公开征求对《民航专业工程建设项目招标投标管理办法》的意见

民航局于2022年7月4日发布《民航专业工程建设项目招标投标管理办法（修订征求意见稿）》。

主要内容：民航局网站公布了《民航专业工程建设项目招标投标管理办法（修订征求意见稿）》，公开征求意见至2022年8月10日。

要点提示：《征求意见稿》提出，招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金的，投标保证金不得超过招标项目估算价的2%，最高不得超过80万元（勘察、设计最高不得超过10万元）。投标保证金有效期应当与投标有效期一致。境内投标单位以现金或者支票形式提交的投标保证金应当从其基本账户转出。招标人或者招标代理机构不得挪用投标保证金。

➤ 2022年7月市场资讯

1、一盘一策一领导：多地政府靠前作为“保交楼”

据中国房地产报记者统计，不到一周时间，全国已有8个城市就“保交楼”“帮扶房企纾困”作出表态。

7月19日，四川省遂宁市住房城乡建设局、四川省凉山彝族自治州冕宁县人民政府、陕西省咸阳市住房城乡建设局先后提出针对房地产开发企业和开发项目的“一对一”政策。7月18日，山东省济南市历城区住房城乡建设局发布了《区住建局积极推进房地产领域突出问题化解》文件，表示将对风险项目深入分析研判，建立风险台账，会同项目所在街道逐一制定“一案一策”化解处置方案。

国新办于7月21日举行的2022年上半年银行业保险业运行发展情况新闻发布会上，其发言人表示，下一步银保监会将继续贯彻落实好党中央、国务院的决策部署，继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持“稳地价、稳

房价、稳预期”，保持房地产金融政策的连续性、稳定性，加强与相关部门的沟通配合，保持房地产融资平稳有序，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求，引导金融机构市场化参与风险处置，与住建部、人民银行加强协同，配合地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作，依法依规做好相关金融服务，促进房地产产业良性循环和健康发展。

（来源：中国房地产网）

2、发改委：试行以经常居住地登记户口制度 完善城市住房体系

7月12日，国家发改委“十四五”新型城镇化实施方案出台，提出加快农业转移人口市民化、优化城镇化空间布局和形态、推进新型城市建设、提升城市治理水平、推进城乡融合发展等具体措施。

首先，深化户籍制度改革。放宽除个别超大城市外的落户限制，试行经常居住地登记户口制度。全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，确保外地与本地农业转移人口进城落户标准一视同仁。

其次，强化综合交通运输网络支撑。基本贯通综合运输大通道，提高铁路和高速公路城市覆盖率，有序推进成渝地区双城经济圈和其他重点城市群多层次轨道交通建设，到2025年新增城际铁路和市域（郊）铁路运营里程3000公里，基本实现主要城市间2小时通达目标。

最后，完善城市住房体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，夯实城市政府主体责任，稳地价、稳房价、稳预期。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

（来源：国家发改委官网）

3、三胎住房配套政策出炉，多城加入限购城市的行列

7月，从中央到地方层面的楼市调控政策超预期收紧，土地政策、限购、监

管等一系列有针对性的调控政策举措，使得全国楼市“降温”已在意料之中。

在中央层面，加快发展保障性租赁住房。7月20日，《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》出台，在购房租房优惠等多方面给予生育支持，预期未来将带动刚需住房和改善型住房的商品户型需求量增长。

在地方层面，调控升级下的主要模式为“打补丁”“堵漏洞”，多城加入了限购城市的行列，或在限购的严厉程度上继续加码。如北京严查“假结婚”，上海和成都加强了赠与管理，杭州限购政策全面升级等。此外，多个城市把一直处于监管范围之外的“二手房价格”纳入了监控范围之内。

此外，据中原地产研究中心统计数据显示，今年前7月，我国合计房地产调控已经高达352次，7月单月各地出台的调控达66次，创下年内单月调控次数之最。下阶段来看，各地区各部门坚持“房住不炒”，持续稳地价、稳房价、稳预期，继续完善“多主体供应、多渠道保障、租购并举”的住房制度，房地产市场有望保持平稳发展。

（来源：新浪财经）

4、住建部：支持2万多家企业缓缴住房公积金超70亿元

7月28日下午，住建部召开新闻发布会，介绍住建部落实国务院33项稳经济一揽子政策措施的相关情况。住建部相关负责人表示，今年5月以来，实施了住房公积金阶段性支持政策，目前全国341个设区城市均已制定具体实施办法。截至7月20日，全国共支持2.3万家企业、139.6万名职工缓缴住房公积金71.1亿元；对受疫情影响、无法正常偿还的12.8万笔个人住房贷款不作逾期处理，涉及贷款余额369.8亿元；同时，加大了租房力度，支持180.6万名职工提高租房提取额度，合计提取住房公积金88.5亿元。

（来源：央视新闻客户端）

5、7月楼市再现艰难：一线城市房价转跌，广州新房成交量跌48%

中指研究院监测数据显示，7月，全国100个城市新建住宅均价为1.62万元/平方米，环比止涨转跌，跌幅为0.01%。从涨跌城市个数看，45个城市环比上涨，47个城市环比下跌，下跌城市数量较6月份增加了6个。作为全国楼市风向标的一线城市，新房价格整体亦再度转跌。7月份，一线城市新建住宅环比下跌0.16%，同比上涨0.17%。其中，北京、广州分别环比上涨0.27%、0.05%，上海、深圳则分别环比下跌0.5%、0.02%。

地产“停贷”事件是导致该现象产生的主要原因。“停贷”风波背后是房地产行业面临的资金困局，“停贷”的蔓延给本就恢复艰难的地产以沉重打击，购房者对于房企信任危机导致期房预售愈发困难，给房企本就紧张的资金链带来更大压力，引发投资者对于地产产业链风险蔓延的忧虑。此外，地产下行也将间接影响消费和投资，加剧了投资者对于基本面的担忧。

（来源：中国房地产报）

6、沪深交易所发布保障性租赁住房 REITs 指引

此次推出保障性租赁住房 REITs 是落实党中央国务院部署，发挥 REITs 市场功能，盘活存量资产，维护房地产市场平稳健康发展的积极举措，探索了一条盘活存量资产，扩大社会投资，深化金融供给侧结构性改革的有效路径，充分体现了保障性和市场化统筹兼顾的政策导向。

相比传统债务融资方式，基础设施 REITs 作为一种权益型融资，其拥有的长期融资特性与保障性租赁住房的资金需求天然契合。同时，作为一种权益型工具，其可以有效降低企业资产负债率，为这一市场的健康发展提供必要的金融支持。根据当前保障性租赁住房试点要求，相关 REITs 产品的净回收资金应优先用于保障性租赁住房项目建设，这将有效拓宽建设资金来源，充分吸引企业、金融机构、个人等社会资金进入保障性租赁住房市场，增加保障住房供给。

此外，保障性租赁住房 REITs 为相关企业搭建了资产上市平台，这将有效提升企业融资及运营能力。通过实现“开发-培育-退出-开发”的投融资闭环，将助力行业打造新发展模式，推动提高运营效率，促进相关企业专业化发展。

(来源：中国证券网)

7、住房和城乡建设部：明确政务公开工作要点 加大工程建设项目审批信息公开力度

《住房和城乡建设部 2022 年政务公开工作要点》近日印发。工作重点围绕助力经济平稳健康发展和保持社会和谐稳定、提高政策公开质量、夯实公开工作基础，更好发挥以公开促落实、强监管的实际功用。

根据文件要求，其一，要加强涉及市场主体的信息公开。加强住房和城乡建设领域政策制定实施的透明度和可预期性，提振市场主体信心，持续打造市场化法治化国际化营商环境。其二，要加大工程建设项目审批信息公开力度，督促指导相关地区及时回应企业和群众关切。其三，要持续做好疫情防控信息公开。严格执行疫情防控信息发布各项制度，增强住房和城乡建设领域疫情防控相关信息发布的及时性、针对性，及时充分回应社会关切，防止引发疑虑和不实炒作。其四，要强化稳就业、保就业信息公开。加强政策宣讲和推送工作，将住房和城乡建设领域支持政策及时传达至相关群体，帮助他们更好就业创业。加大政策解读和政策培训工作力度，对基层执行机关开展政策培训，使各项政策能够落得快、落得准、落得实，最大限度利企惠民。

(来源：建筑新网)

8、广东省：规范招标投标领域工程建设保证金收取有关工作

近日，广东省发改委在官网发布《关于规范招标投标领域工程建设保证金收取有关工作的通知》。根据通知，广东将在工程建设招标投标领域全面推行保函（保险）替代现金缴纳保证金制度，鼓励招标人对中小微企业投标人免除投标担保。

通知明确以下内容：其一，严格规范保证金收取。任何单位和个人一律不得以任何形式在工程建设领域擅自新设保证金项目。招标人或建设单位要求提交投标保证金、履约保证金、质量保证金的，应当在招标文件和合同中载明，明确提交方式、数额（比例）、返还方式、返还时间等信息。保证金包含了：投标保证

金、履约保证金、工程质量保证金。其二，在工程建设招投标领域，全面推行保函（保险）替代现金缴纳保证金制度。投标人、中标人以银行保函、保证保险、担保保函提交投标、履约、工程质量保证金的，任何单位不得拒绝接收保函（保险）方式的保证金。鼓励使用电子保函，具备使用电子保函条件的，招标人或建设单位应在招标文件及合同中明确优先选择使用电子保函。

（来源：广东省发改委官网）

9、北京人大常委会召开会议 审议城市更新条例草案等议题

北京市第十五届人大常委会第四十一次会议，对《北京市城市更新条例（草案）》进行首次审议。条例草案提出，城市更新是指对本市建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，包括居住类、产业类、设施类、公共空间类、区域综合类等5大类、12项更新内容。其中既有以保障老旧平房院落、危旧楼房、老旧小区等房屋安全，提升居住品质为主的居住类城市更新；也有以推动老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施等存量空间资源提质增效为主的产业类城市更新。此外，开展城市更新还将严格落实城市风貌管控、历史文化名城保护要求，严格控制大规模拆除、增建，延续历史文脉。对于居住环境差、存在重大安全隐患、市政基础设施薄弱、严重影响历史风貌以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展等情况的区域，在实施城市更新中应当优先考虑。

条例草案的多个条款都突出了民生保障内容。实施首都功能核心区平房院落保护性修缮、恢复性修建，可采用申请式退租、换租、房屋置换等方式，完善配套功能，改善居住环境。在符合规划、满足安全要求的前提下，适当增加建筑规模作为共有产权住房或者保障性租赁住房。老旧小区改造方面，经业主共同决定，业主共有的设施与公共空间可通过改扩建用于补充小区便民服务设施。

在建筑方面，探索存量建筑用途转换、土地用途兼容，为进一步完善城市功能、补齐短板创造了有利条件。条例草案平衡了各主体权益，强化“协商”理念，强调“物业权利人”责任，明确不动产及其附属设施的所有权人是城市更新物业权利人，享有更新权利，承担更新义务。

(来源：北京日报)

10、中金：预计短期地产股受情绪影响波动性可能加强

7月26日，中金发表报告指出，7月新房销售面积按月下跌，相信与推盘节奏减慢，以及近期购房情绪受压有关。此后市场销售复苏的不确定性上升，加上第3季企业信用债到期较为密集，民营房企现金流压力短期或有加强，但仍须观察供给侧相关措施的节奏及执行效果，预计短期地产股受情绪影响波动可能性加强。

较中期而言，中金认为优质龙头房企仍将更多受惠于基本面改善，建议择机逢低吸纳华润置地、中国海外发展、越秀地产、绿城中国、建发国际集团、中国海外宏洋集团、美的置业。物管板块则建议吸纳保利物业、中海物业、华润万象生活。

(来源：观点地产网)

11、千亿宝龙地产宣告违约

宝龙地产公告称，除了票据违约之外，根据第二批2022年票据的条款，第二批2022年票据下所有尚未偿还本金额及其应计利息的，将于到期日2022年11月8日到期并应支付。虽然该公司不断探讨各项融资安排，但就该等没有交换的第二批2022年票据余下尚未偿还本金额3725.9万美元，该公司也未必能于2022年11月8日偿还该本金及应计利息。

此外，公告还显示：该公司将与余下的第四批2022年票据及第二批2022年票据的持有人积极保持沟通，并鼓励相关持有人于切实可行情况下尽快与该公司联络，务求就结付该等票据达成双方同意的安排。

(来源：不良资产头条)

12、发改委：引导社会资金参与城市开发建设运营

国家发改委印发的《“十四五”新型城镇化实施方案》强调，要健全投融资机制，夯实企业投资主体地位，放宽放活社会投资，发挥政府投资引导作用和放大效应，推动政府投资市场不能有效配置的资源、需要政府支持引导的公共领域；优化财政资金支出结构，发行地方政府专项债券支持符合条件的公益性城镇基础设施建设项目；创新城市投资运营模式，推进公共设施建设和土地潜在价值挖掘相统筹，提高收支平衡水平；引导社会资金参与城市开发建设运营，规范推广政府和社会资本合作（PPP）模式，稳妥推进基础设施领域不动产投资信托基金试点；持续深化投资审批制度改革，加强与用地、环评、报建等制度的协同衔接，全面改善投资环境；合理确定城市公用事业价格，拓宽多元化融资渠道，鼓励银行业金融机构按市场化原则增加中长期贷款投放，防范化解城市债务风险，强化政府预算约束和绩效管理，合理处置和分类化解存量债务，严控增量债务。

（来源：国家发改委官网）

13、信达纾困房企首单落地，成功盘活佳兆业烂尾地王

近期，信达联合深圳华建组成的项目团队正式进场交接佳兆业广州南沙烂尾楼“悦伴湾”。这是中国信达落实央行、银保监会有关精神，对出险房企进行救助的首个成功落地的项目，其纾困模式或具有典型意义。

AMC 主要纾困方式是联合产业投资人（通常为央企或地方国企）设立纾困基金或合作平台，由 AMC 发挥产业链及政府资源调动融通优势，由产业投资人发挥开发运营优势；纾困对象包括房企以及地产项目，由于针对房企的债务梳理、重组方案制定较为复杂，中金固收认为，四大 AMC 自身仍有较多存量坏账清理压力，新投放资金的风险偏好较低。另外，其在融资和资本金补充上成本并不便宜，AMC 也面临资本、资金及风险等问题，因此在风险化解过程中 AMC 还是量力而行，更聚焦模式升级。

（来源：新浪财经）

14、佳兆业上架深圳百亿优质资产

2022年5月，佳兆业深圳推出5宗优质资产，寻找买家，业态涵盖会所、酒店、写字楼、商业等，报价近100亿。目前该批资产已经上架火栗网。

2021年上半年，佳兆业营业额300.65亿元，同比增长34.8%；净利润为30.79亿元，同比增长30.5%；毛利率为30.9%，在手现金487.4亿元，同比增长20.4%。

截至2021年中期，佳兆业流动负债1341.52亿元，非流动负债1035.09亿元，资产净值814.49亿元。净负债率为93.7%，现金短债比1.53倍，剔除预收款后的资产负债率为69.9%，提前完成三道红线全部转绿的工作。

同时，佳兆业迎来了两大国资先后入场。3月，佳兆业与中铁五局集团战略合作，二者将在全国范围内，尤其是大湾区旧改、一二级联动开发中进行深度合作。4月，与招商蛇口、长城资产在深圳签署战略合作协议，重点围绕粤港澳大湾区旧改、房地产开发、商业综合体经营等领域展开合作。

（来源：不良资产头条）

15、地产30强中梁控股宣告违约

7月29日，前30强房企中梁控股发布内幕消息称，一笔于2022年7月29日到期的9.5%优先票据到期并未支付，构成违约事件。截至目前，中梁控股尚未支付余下未偿还本金1257.4万美元及其利息，该公司将继续与发行在外的2022年7月票据的持有人沟通，鼓励相关持有人于切实可行情况下尽快与其联络，务求达成双方同意的安排。中梁控股董事会认为，上述情况不会对集团业务营运构成任何潜在重大影响。

中梁控股表示，2021年下半年以来，集团已经多次采取措施应对行业困境，包括加快销售与回款、节省开支、减少买地并保有现金等。且自2021年7月至2022年1月4日，集团累计已支付了超过8亿美元（约50.82亿元）的境外债券或贷款。而此次违约的票据，中梁控股曾经在4月份提出交换邀约，但并未成功。

（来源：搜狐网）

16、建业地产：控股股东恩辉投资与河南同晟置业订立股份买卖协议

2022年7月21日，建业地产公布，公司获控股股东恩辉投资与河南同晟置业订立股份买卖协议。据此，恩辉投资已有条件同意出售，而河南同晟置业已有条件同意按每股股份0.7325港元购买8.85亿股股份，相当于公告日期现有已发行股份总数约29.01%。河南同晟置业由河南省铁路建设投资集团有限公司全资拥有，于公告日期，投资者并无拥有任何股份，而其最终实益拥有人均为独立于公司及其关连人士之第三方。恩辉投资已同意股份出售所得款项将以股东贷款方式提供予建业地产。

(来源：资本邦)

➤ 案例评析

室内装饰企业资质问题浅析

随着房地产交易市场持续增速发展及人们物质生活水平的不断提升，装饰装修行业尤其是家装行业的前景亦十分广阔，居民对改善居住环境的要求越来越高，对装饰装修行业的要求也是不断提升，尤其体现在对装修的品质、装修公司的资质要求等方面。不难发现，法院受理的装饰装修合同纠纷案件也在逐步攀升，此类纠纷中往往涉及装修公司资质、合同效力等多个专业问题，且对于居民家装来说，装修单位的资质到底在什么程度上影响交易安全性和稳定性也存在较大疑问。我们将以一起案例和我们的实操经验，就这个问题进行分析。

案例 1:朱宏强与祥云县云昌煤矿其他合同纠纷申请再审民事裁定【最高院(2014)民申字第 938 号】

【裁判结果】 承包装饰装修工程企业未取得相应资质并不必然导致合同无效。

《中华人民共和国建筑法》并未要求从事室内装修装饰施工，必须具备相应的施工资质，故本案朱宏强及其经营的天创设计室未取得装饰装修工程施工资质，不适用《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》第一条规定，应当认定为合同无效的情形。建设部《建筑装饰装修工程设计与施工资质标准》虽然规定了核定从事建筑装饰装修工程设计与施工活动企业资质等级的依据，但并未明确规定未取得资质企业不得进行装饰装修工程施工，且该规定系部门规章，不能作为认定民事合同无效的法律依据。故朱宏强所持本案《建

筑装饰工程施工合同》因违反法律强制性规定应认定为无效的主张，缺乏法律依据，本院不予采信。

案例 2：厦门市某装饰工程有限公司、某县农村信用合作联社建设工程设计合同纠纷再审审查与审判监督民事裁定【福建省高院(2019)闽民申 1512 号】

【裁判结果】 厦门市室内装饰协会颁发的装修装饰乙级资质与住建部二级资质或中国室内装饰协会乙级资质存在区别，二审生效判决中认定厦门某装饰工程有限公司不具备相应资格，签订的相关《建设工程设计合同》无效，一审法院适用法律正确。

➤ 植德评论和实操解答

虽然现有判例倾向于认定室内装饰企业资质缺失不影响施工合同的效力，但由于该资质在日常生活中较为常见，且存在新旧规定的不同及地域壁垒，涉及的问题较为繁复，我们亦经常接到企业针对该资质的咨询。因此，我们对与室内装饰企业资质相关的较常见问题整理如下：

1、审批权限转移

根据 2002 年 11 月 1 日生效的《国务院关于取消第一批行政审批项目的决定》，国务院决定取消室内装饰行业企业资质审查，相关工作被授权给各地的行业协会。

2、资质情况

(1) 根据《中国室内装饰企业评价管理办法》（中国室内装饰协会）：

室内装饰企业设计资质分为甲、乙、丙三级，施工资质分为甲、乙、丙、丁四级。

(2) 根据我们向行业协会了解到的最新情况，室内装饰资质已取消丁级评定。

(3) 室内装饰资质仅能承接家装工程，不能参与消防业务、高端别墅、写字楼、商场等特殊工程，同时不能参与招投标。

3、资质认证责任主体

根据《中国室内装饰企业评价管理办法》（中国室内装饰协会）：

(1) 中国室内装饰协会和经中国室内装饰协会授权的省、自治区、直辖市、计划单列市或其他地区性室内装饰行业组织，是室内装饰企业资质认证机构，负责相应的室内装饰企业资质管理工作。

(2) 全国室内装饰企业资质管理工作接受政府有关部门的指导和监督。

(3) 室内装饰企业可按照本办法向认证机构提出资质申请，经审核，予以资质等级认证，发给相应的《室内装饰企业资质证书》。

(4) 中国室内装饰协会负责全国室内装饰企业的资质认证；省、自治区、直辖市、计划单列市或其他地区性室内装饰行业组织，经中国室内装饰协会授权，负责授权范围内室内装饰企业乙级以下（含乙级）资质的认证工作。

4、中国室内装饰协会授权情况

(1) 中国室内装饰协会网站上罗列 34 个地方协会，但该罗列存在不全面或不准确情况。省、市地方协会互相独立。

(2) 关于无地方协会的资质认证操作，可以申请获得住建部门认定的相关资质。

5、室内装饰企业资质认可程度

(1) 针对获得省、市认证资质的企业承接异地项目，不排除会存在部分要求较高的物业公司或与中国室内装饰协会无往来的地区有更高要求，如需住建部门出具的相关资质证明。

(2) 地方协会仅参与资质评定、申请工作，不参与其他省、市协会出具证件的备案、确认工作。

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、崔燕欢畅

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