



2022 年 12 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12月监管动态

### 1、文化和旅游部、自然资源部、住房和城乡建设部：关于开展国家文化产业和旅游产业融合发展示范区建设工作的通知

文化和旅游部、自然资源部、住房和城乡建设部于2022年12月8日发布《关于开展国家文化产业和旅游产业融合发展示范区建设工作的通知》。

发文机关：文化和旅游部、自然资源部、住房和城乡建设部

发布时间：2022年12月8日

关键词：文化产业、旅游产业、融合发展示范区

**主要内容：**为推进文化和旅游深度融合发展，完善文化和旅游融合发展体制机制，根据《“十四五”文化发展规划》《“十四五”旅游业发展规划》《国务院办公厅关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》等有关要求，文化和旅游部、自然资源部、住房和城乡建设部决定联合开展国家文化产业和旅游产业融合发展示范区建设工作，就有关事项作出通知。

**要点提示：**《通知》提出，将统筹相关资金和政府投资工具，支持融合发展示范区及建设单位的文化和旅游基础设施及重大产业项目建设，支持历史文化名城名镇名村（传统村落）、历史文化街区、历史建筑保护修缮，市政基础设施及公共服务设施建设，充分发挥引导作用；支持融合发展示范区及建设单位结合实施城市更新行动盘活存量建设用地，推进城镇低效用地再开发，对纳入地市级以上重大建设项目库并符合国土空间规划的文化产业和旅游产业项目合理用地予以倾斜支持；鼓励融合发展示范区及建设单位合理利用老旧厂房（包含老旧工业厂房、仓储用房及相关工业设施）等，在不改变主体结构、保障建筑安全和消防安全的前提下，依法依规发展国家支持的文化产业、拓展文化和旅游消费空间。

### 2、自然资源部：完善工业用地供应政策 支持实体经济发展

自然资源部于2022年11月16日印发《关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》。

发文机关：自然资源部

发布时间：2022 年 11 月 16 日

关键词：工业用地、土地租赁、土地出让

主要内容：为贯彻落实国务院扎实稳住经济一揽子政策措施的有关要求，加强和改进国有建设用地中工业用地的供应管理，推进工业用地供应由出让为主向租赁、出让并重转变，强化土地要素保障，降低用地成本，促进工业经济平稳增长，自然资源部于 2022 年 11 月 16 日印发《关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》，从供应方式、供应程序、明晰权能、地价措施、用途转换和履约监管六个方面，对工业用地供应政策进行了完善和创新。

要点提示：《通知》要求，工业用地以租赁方式供应的，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经市、县自然资源主管部门同意或根据合同约定，可将依法登记的国有建设用地使用权转让、转租或抵押。《通知》提出，工业用地的价格（租金）不得低于工业用地的成本价（租）。工业用地的成本价（租）可以采取片区内不同用途土地面积或土地价格占比分摊计算。其中，采取长期租赁的，租赁期间租金不调整的，可按不低于该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2% 确定年租金标底；租金调整的，可按该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2% 确定首期年租金标底；租金调整周期不得低于 5 年，以后各期租金标准应依据届时土地评估价格或土地价格指数确定，但涨幅不得高于上期租金的 10%。

### 3、广东省发展和改革委员会：印发广东省关于加快开展基础设施领域 REITs 试点工作实施意见的通知

广东省发展和改革委员会于 2022 年 12 月 5 日发布《广东省发展改革委印发广东省关于加快开展基础设施领域 REITs 试点工作实施意见的通知》。

发文机关：广东省发展和改革委员会

发布时间：2022 年 12 月 5 日

关键词：基础设施、REITs

**主要内容：**为贯彻落实《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》，进一步创新基础设施领域投融资机制，加快构建广东省基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）持续发展工作机制，着力构建存量资产和新增投资的良性循环，广东省发展和改革委员会就加快开展基础设施领域REITs试点工作提出若干实施意见。

**要点提示：**《意见》从四个方面提出 15 项举措，包括构建完善基础设施 REITs 项目库，推动整体打包发行或扩募 REITs 产品，发挥财税政策激励引导作用，优化项目推荐流程，支持深圳证券交易所基础设施 REITs 市场高质量发展等。《意见》提出，将省属企业发行基础设施 REITs 情况纳入国有企业年度经营业务考核，鼓励全省各级国有企业通过发行基础设施 REITs 提高直接融资比重、优化资本结构。《意见》还提出，引导各类机构和长期资金投资基础设施 REITs，鼓励银行、保险、证券公司等专业机构投资者加大省内基础设施 REITs 产品的战略配售和投资力度，鼓励社保基金、养老金、企业年金等参与投资。

#### 4、北京市发展和改革委员会：关于征集基础设施 REITs 试点储备项目有关工作的通知

北京市发展和改革委员会于 2022 年 12 月 16 日发布《关于征集基础设施 REITs 试点储备项目有关工作的通知》。

**发文机关：**北京市发展和改革委员会

**发布时间：**2022 年 12 月 16 日

**关键词：**基础设施、REITs、储备项目

**主要内容：**为进一步夯实北京市基础设施 REITs 试点项目储备，推进更多符合国家有关要求的项目申报参与 REITs 试点，北京市发展和改革委员会就北京市征集基础设施 REITs 试点储备项目的有关工作作出通知。

**要点提示：**根据《通知》，此次征集储备项目的试点行业范围包括：（一）交通基础设施。（二）能源基础设施，如风电、光伏发电、水力发电等清洁能源项目。（三）市政基础设施，包括城镇供水、供电、供气、供热项目及停车场项

目。（四）生态环保基础设施。（五）仓储物流基础设施。（六）园区基础设施。（七）新型基础设施，包括数据中心类、人工智能项目，5G、通信铁塔、物联网、工业互联网、宽带网络、有线电视网络项目，智能交通、智慧能源、智慧城市项目。（八）保障性租赁住房。（九）其他基础设施领域。《通知》明确，酒店、商场、写字楼等商业地产项目不属于试点范围。

## 5、 深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局：关于印发《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》

深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局于2022年12月9日印发《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》。

发文机关：深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局

发布时间：2022年12月9日

关键词：深圳、非居住房屋、保障性租赁住房

主要内容：为了规范既有非居住房屋改建保障性租赁住房行为，切实增加保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人等群体住房困难，深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局作出《通知》。

要点提示：《通知》提出，既有非居住房屋改建保障性租赁住房，是指将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的行为。改建需符合以下条件：（一）具有不动产权属证书，且房屋用途为商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储或者科研教育等；（二）不存在查封登记、异议登记等情形；存在抵押登记等他项权益的，应当取得所有他项权益人同意；（三）未被纳入城市更新单元计划、棚户区改造计划、土地整备计划和房屋征收计划；（四）商业、办公、旅馆（酒店）、科研教育、研发用房应当以栋、座或者相对独立的整层为单位进行改建，厂房、仓储用房应当以栋或者座为单位进行改建。单个项目改建总建筑面积不低于1000平方米；（五）改建项目所在宗地存在两个以上共有人的，应当经全体共同共有人或者占份额三分之二以上的按份共有人同意，但是共有人之

间另有约定的除外；建筑物区分所有权的，应当由宗地内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并取得参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意改建。

## 6、上海市经济和信息化委员会、上海市发展和改革委员会：关于印发《上海市新型基础设施领域碳达峰实施方案》的通知

上海市经济和信息化委员会、上海市发展和改革委员会于2022年11月29日发布《关于印发〈上海市新型基础设施领域碳达峰实施方案〉的通知》。

发文机关：上海市经济和信息化委员会、上海市发展和改革委员会

发布时间：2022年11月29日

关键词：新型基础设施、碳达峰

**主要内容：**为深入贯彻落实党中央、国务院关于碳达峰碳中和的重大战略部署，扎实推进上海市碳达峰工作，根据《中共上海市委、上海市人民政府关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的实施意见》和《上海市碳达峰实施方案》，结合上海实际，上海市经济信息化委、发展改革委共同研究制定了《上海市新型基础设施领域碳达峰实施方案》。

**要点提示：**《方案》提出，上海“十四五”期间，新建数据中心能源利用效率（PUE）不高于1.3，既有数据中心能源利用效率持续提升。全国一体化算力网络长三角枢纽节点的大型数据中心能源利用效率（PUE）降至1.25以下。完成对不少于5000个机架的数据中心退旧上新或腾换；试点打造近零碳数据中心。“十五五”期间，新建数据中心能源利用效率（PUE）力争1.25以下，既有数据中心实施改造后，力争能源利用效率（PUE）不高于1.4，全面支撑上海建设成为具有世界影响力的国际数字之都。《方案》明确，要实现5G基站共建共享。在交通、能源、工业和市政等基础设施的规划和建设中同步考虑5G网络建设。

## 7、上海市住房和城乡建设管理委员会等7个部门：关于进一步规范本市工程建设项目工程款结算和支付工作的通知

上海市住房和城乡建设管理委员会等7个部门于2022年12月6日发布《关于进一步规范本市工程建设项目工程款结算和支付工作的通知》。

**发文机关：**上海市住房和城乡建设管理委员会、中国人民银行上海分行、中国银行保险监督管理委员会上海监管局、上海市人力资源和社会保障局、上海市交通委员会、上海市水务局、上海市绿化和市容管理局

**发布时间：**2022年12月6日

**施行日期：**2023年1月1日

**关键词：**工程款、结算、支付

**主要内容：**为有效整治行业乱象，促进建筑市场公平公正有序，加强上海市工程建设项目拖欠工程款和农民工工资问题的源头治理，切实维护建筑企业的合法权益和社会稳定，上海市住房和城乡建设管理委员会等7个部门就进一步规范上海市工程建设项目工程款结算和支付工作作出通知。

**要点提示：**《通知》明确实施工程款支付担保制度，要求建设工程开工前，建设单位应当以项目为单元向施工单位提供担保金额不低于签约合同价10%的工程款支付担保。《通知》提出，建设单位应当按照施工合同约定对施工总承包单位递交的竣工结算文件出具审核意见，施工合同未做约定或约定不明的，对于实施工程过程结算的项目，建设单位应当在收到施工总承包单位提交竣工结算文件后的45天内完成审核；对于不实施过程结算的项目，审核期限不得超过60天。

## 8、广州：存量房住房公积金贷款不再试行购房交易资金监管

广州住房公积金管理中心于2022年12月27日发布《广州住房公积金管理中心关于调整存量房住房公积金贷款购房交易资金监管的通知》。

**发文机关：**广州住房公积金管理中心

发布时间：2022 年 12 月 27 日

施行日期：2022 年 12 月 29 日

**关键词：广州、住房公积金贷款、资金监管**

**主要内容：明确广州市存量房住房公积金贷款不再试行购房交易资金监管，住房公积金贷款业务受托机构不得强制要求办理。**

**要点提示：**《通知》自 2022 年 12 月 29 日起施行，《广州住房公积金管理中心关于试行存量房住房公积金贷款购房交易资金监管的通知》（穗公积金中心〔2017〕74 号）同时废止。《通知》实施后，广州市的二手房公积金贷款交易手续将进一步简化，购房人的首付款不再必须通过公积金中心指定的资金监管机构进行托管，可直接划入卖方账户并同步申请公积金贷款。

#### 9、安徽省人力资源和社会保障厅等四个部门：关于印发《安徽省工程建设领域农民工工资支付与监管指引（第一版）》的通知

安徽省人力资源和社会保障厅等四个部门于 2022 年 12 月 5 日发布《关于印发〈安徽省工程建设领域农民工工资支付与监管指引（第一版）〉的通知》。

**发文机关：**安徽省人力资源和社会保障厅、安徽省住房和城乡建设厅、安徽省交通运输厅、安徽省水利厅

发布时间：2022 年 12 月 5 日

**关键词：农民工工资、支付与监管**

**主要内容：**为进一步指导安徽省住房和城乡建设、交通运输、水利等工程建设项目做好农民工工资支付标准化管理，推动工资支付保障制度和工资支付监管信息系统“全覆盖、实运转、真管用”，加快构建源头预防、综合治理、监管有效的工作格局，安徽省人力资源和社会保障厅等四个部门共同印发《安徽省工程建设领域农民工工资支付与监管指引（第一版）》。

**要点提示：**《指引》适用于安徽省行政区域内住房和城乡建设、交通运输、水利等各种新建、扩建、改建工程建设项目的农民工工资支付和监管，分别规定



了施工准备、进场施工和完工退场三个阶段的农民工工资支付与监管的内容。《指引》还就二十项农民工工资支付相关违法行为规定了具体的惩戒措施。

#### 10、陕西省根治拖欠农民工工资工作领导小组办公室：关于印发《陕西省工程建设领域劳动用工合规指导手册》的通知

陕西省根治拖欠农民工工资工作领导小组办公室于2022年12月9日发布《关于印发〈陕西省工程建设领域劳动用工合规指导手册〉的通知》。

发文机关：陕西省根治拖欠农民工工资工作领导小组办公室

发布时间：2022年12月9日

关键词：工程建设、劳动用工、合规指导

主要内容：为规范工程建设领域劳动用工管理，推进全面落实保障农民工工资支付各项制度，切实维护农民工工资报酬权益，陕西省根治拖欠农民工工资工作领导小组办公室编印了《陕西省工程建设领域劳动用工合规指导手册》，指导本地、本行业工程建设领域在建工程项目进一步规范劳动用工管理，保障农民工工资支付。

要点提示：《手册》适用于陕西省行政区域内房屋建筑、市政、交通运输、水利、铁路、民航、农业、电力、能源、自然资源、信息产业及基础设施建设的建筑工程、线路管道、设备安装、工程装饰装修、城市园林绿化等各种新建、扩建、改建工程建设项目的劳动用工和工资支付管理。《手册》分施工准备阶段、进场施工阶段、退场完工阶段三阶段对工程建设领域全流程劳动用工合规提出指引，并对台账资料归档管理给出相关指导意见。《手册》明确，对工程总造价低于300万元或工期少于3个月的工程建设项目，可以不参照该手册执行，但总包单位仍应当通过银行转账或现金等方式将农民工工资按月足额支付给农民工本人，并依法依规留存工资支付相关资料凭证。

#### 11、成都：保障性租赁住房的年租金涨幅不得超过5%

成都市人民政府官网于 2022 年 12 月 13 日发布《成都市保障性租赁住房运营暂行管理办法》。

发文机关：成都市人民政府办公厅

发布时间：2022 年 12 月 13 日

施行日期：2023 年 1 月 15 日

关键词：成都、保障性租赁住房

主要内容：《办法》适用于成都市行政区域内保障性租赁住房房源管理、配租管理、费用管理、后期管理、监督管理等工作。

要点提示：《办法》明确，保障性租赁住房的租金价格调整以一个周期年为单位，且年租金涨幅不得超过 5%。租金可以按月或按季度收缴，但不得一次性收缴超过 3 个月的租金。保障性租赁住房租金标准应根据不同房源类型合理确定，但不得超过合同签订时最新发布的地段、同类型、同品质租赁住房市场租金标准的 90%。

## ➤ 2022年12月市场资讯

### 1、刘鹤：房地产是国民经济的支柱产业

12月15日，国务院副总理刘鹤在第五轮中国—东盟工商领袖和前高官对话上发表书面致辞时说，对于2023年中国经济实现整体性好转，我们极有信心。房地产是国民经济的支柱产业，针对当前出现的下行风险，我们已出台一些政策，正在考虑新的举措，努力改善行业的资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。未来一个时期，中国城镇化仍处于较快发展阶段，有足够需求空间为房地产业稳定发展提供支撑。

（来源：新华网）

### 2、中央经济工作会议：定调2023年房地产行业发展主旋律

12月15日至16日，中央经济工作会议在北京举行。会议提出，有效防范化解重大经济金融风险，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。同时，要坚决依法打击违法犯罪行为，支持刚性和改善性住房需求。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

（来源：新华网）

### 3、《“十四五”扩大内需战略实施方案》：促进居住消费健康发展

12月15日，国家发展改革委印发《“十四五”扩大内需战略实施方案》，其中提出要全面促进消费，加快消费提质升级。

在住房消费方面，提出促进居住消费健康发展，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强房地产市场预期引导，探索新的发展模式，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳妥实施房地产市场平稳健康发

展长效机制，支持居民合理自住需求。完善长租房政策，以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，优化住房公积金支持缴存人租房提取等使用政策。

（来源：中国政府网）

#### **4、证监会：进一步扩大 REITs 试点范围 推动拓展到长租房及商业不动产**

12月8日，中国证监会党委委员、副主席李超在首届长三角 REITs 论坛暨中国 REITs 论坛 2022 年会上的视频致辞中表示，截至今年 11 月底，证监会已批准基础设施 REITs 产品 24 只，已上市 22 只，募集资金超过 750 亿元，总市值约 830 亿元，整体较首发上涨约 20%，项目涵盖收费公路、产业园区、污水处理、仓储物流、清洁能源、保障性租赁住房等多种资产类型，募集资金重点用于科技创新、绿色发展和民生等补短板领域，回收资金带动投资的新项目总投资额超过 4200 亿元，形成了良好示范效应。下一步，证监会将继续扩大 REITs 试点范围，尽快覆盖到新能源、水利、新基建等基础设施领域；加快打造 REITs 市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。

（来源：中国证券监督管理委员会官网）

#### **5、证监会：“房企借壳上市”重获启动**

12月21日，证监会召开党委会议提出，大力支持房地产市场平稳发展。加大力度、加快速度抓好资本市场各项支持政策措施落地见效，助力房地产发展模式转型。全面落实改善优质房企资产负债表计划，继续实施民企债券融资专项支持计划和支持工具，更好推进央地合作增信共同支持民营房企发债。落实好已出台的房企股权融资政策，允许符合条件的房企“借壳”已上市房企，允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组。加快打造保障性租赁住房 REITs 板块。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水认为，“借壳”上市开辟了新思路，

一方面为非上市房企增添了股权融资的新渠道，另一方面为没有能力定增的上市房企提供了重组及改善资产负债表的机会。刘水进一步指出，允许符合条件的房地产企业通过重组“借壳”上市，重组对象须为房地产行业上市公司，可同时盘活两类存量资源。对于拥有土储资源的非上市企业，可以借机将地产部分分拆上市，有利于盘活优质资产，通过资本市场的认证开辟股权融资这一新的融资渠道。对于被重组的企业，一方面获得优质资产的注入，另一方面借助优质房企的加持重新获得融资能力，起到盘活存量风险资产的作用。此外对于双方来说，均可借机实现扩大资产、提升权益规模，进而实现资产负债表的优化。

（来源：和讯网）

## 6、东莞、郑州等城市：限购政策放松或取消成主流

12月26日，东莞市住建局发布《关于进一步优化房地产调控政策的通知》，自通知印发之日起，东莞市莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区的新建商品住房和二手商品住房，须自商品房买卖合同（或房地产买卖合同）网签备案之日起满3年或取得不动产权证满2年方可上市交易，上述区域暂停实行商品住房限购政策。东莞市其他区域的新建商品住房须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易，二手商品住房暂停实行限售政策。这也意味着，即日起，东莞全域32个镇街放开住房限购。

12月31日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《支持房地产市场平稳健康发展相关政策》，主要内容包括，一是适度调整限购区域，二是支持团购在售商品住房，三是确保新市民、都市圈居民购房同等待遇，四是扩大住房有效需求，五是推进租购并举，六是落实购房税收优惠政策，七是开展购房补贴，八是优化新市民购房金融服务，九是降低购房信贷负担，十是执行“认贷不认房”政策，十一是优化贷款二套房认定标准，十二是加大住房公积金支持。

在此之前，西安、杭州、南京等热点城市也调整了限购政策，新一轮需求端的政策纾困已经开始。据中指院统计，已有50城发布超百条限购优化政策，其中，放松限购的省会城市达到16个。

（来源：中房网）

## 7、财政部：完善税费支持政策，着力纾解企业困难

12月29日，全国财政工作视频会议在北京召开。会议强调，2023年积极的财政政策要加力提效，更直接更有效发挥积极财政政策作用。一，完善税费支持政策，根据实际情况，该延续的延续，该优化的优化，着力纾解企业困难。二，加强财政资源统筹，优化组合财政赤字、专项债、贴息等工具，适度扩大财政支出规模，为落实国家重大战略任务提供财力保障。三，大力优化支出结构，坚持有保有压，积极支持科技攻关、乡村振兴、区域重大战略、教育、基本民生、绿色发展等重点领域，从严控制一般性支出，不断提高支出效率。四，均衡区域间财力水平，持续增加中央对地方转移支付，健全县级财力长效保障机制，促进基本公共服务均等化。五，严肃财经纪律，严格财政收支规范管理，坚决制止违法违规举债行为，切实防范财政风险。

（来源：环球网）

## 8、多家 AMC 已投放金额超百亿元化解房地产风险项目

近日，四大 AMC 中有多家公司发布了最新参与房企纾困“成绩单”。

截至2022年10月末，中国东方已落地房地产风险化解项目29个，投放金额137.47亿元，推动保障1.98万套房产按期交付，协助解决2.32亿元农民工工资和23.92亿元上游材料供应商欠款支付问题，实现74.70亿元房地产企业理财产品兑付，带动935.79亿元房地产项目复工复产。

中国华融也表示，截至10月末，公司正在推动中的房企纾困项目16个，预计相关项目将实现上下游供应商10.74亿元工程款、材料款顺利清偿，并保障22548套商品房按期交付，带动256.89亿元项目复工复产。

中国信达则已落地房地产风险化解项目20个，投放金额102.85亿元，保障12,335套商品房按期交付，实现186户上下游供应商11.75亿元工程款、材料款欠款顺利清偿，解决1.08亿元农民工工资偿付问题，兑付房企公开市场违约债券2.41亿元，带动326.29亿元项目复工复产。

(来源：财联社)

## 9、124 亿元，华润接盘华夏幸福南方总部资产

12 月 28 日晚间，河北房企华夏幸福与央企华润置地同时发布公告，约定一场总价值 124 亿元的债权交易正式展开。

根据公告，华夏幸福拟将南方总部资产包整体转让给华润置地，以换取现金流继续清偿自身金融债务。

协议约定，华夏幸福将其持有的 4 家下属公司股权，包括：华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权、华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权、华御元（南京）房地产开发有限公司 60%股权、华御城（深圳）物业管理有限公司 100%股权（即“标的股权”），以及华夏幸福持有的对前述 4 家公司 142.33 亿元往来债权（即“标的债权”）转让给华润置地，其中标的股权转让价款为 4 元，标的债权转让价款为 12,399,999,996 元，合计金额 124 亿元整。

在业内人士看来，出售南方总部将很大程度上缓解华夏幸福的资金压力，是一个很好的加速推进债务重组机会。

而华润置地通过受让上述标的公司，间接取得武汉长江中心项目、武汉中北路项目和南京大校场项目，以及标的股权公司下属的子公司。

分析人士认为，央企本身资金实力较强，通过收购化解风险，也是响应国家对房地产资产盘活的政策导向，更好地促进民企资金回笼。随着日前各个融资渠道放开，央企收购民企资产将迅速成为主流，预计未来半年内这样的并购大案只会越来越多。

(来源：观网财经)

## 10、 央行上海总部等部门：支持房企到期债务合理展期

12 月 8 日，人民银行上海总部、上海银保监局会同上海证监局、房管局、地方金融监管局等部门、房地产企业召开上海金融支持房地产市场平稳健康发展座谈会，部署落实落细落地金融支持房地产市场平稳健康发展 16 条措施、调整

优化房企股权融资 5 条措施等，多措并举做好金融支持房地产市场平稳健康发展工作。

会议要求，上海市金融机构要做好房地产金融工作。各金融机构要客观认识当前房地产市场形势，为房地产企业提供综合化金融服务。支持房地产融资合理增长，保持开发贷款稳定投放，支持房企到期债务合理展期；着力保障刚需和改善性个人住房贷款需求；协助和支持房地产企业在资本市场融资。加大住房租赁金融支持力度。

（来源：上海证券报）

## 11、苏州第五批集中供地热度回升，楼面价创新高

12月5日，苏州市第五批集中供地收官，总出让面积 50.77 万平方米、总规划建筑面积 83.2 万平方米的土地被推向市场，其中不乏工业园区、高铁新城和吴江太湖新城等区域核心板块。

经过数十轮竞价，10 宗宅地全部成交，其中工业园区 3 宗地竞争激烈，溢价率均高于 10%，且有两宗达到最高限价触发摇号，其中园区独墅湖 66 号地楼面价为 34578 元/平方米，成为苏州宅地价格新高峰。剩余 7 宗地块以底价成交，合计揽金 132 亿元。

在拿地企业方面，本次本土民企积极参拍，有 1 宗地块由本土民企独立竞得，4 宗地块由地方国资企业与本土民企联合竞得。

苏州第五批供地所展现出来的热度将在一定程度上缓解市场低迷情绪，给市场带来信心。

（来源：中国房地产报）

## 12、中国奥园拟转让奥园健康 29.9%股份

12月6日，中国奥园集团股份有限公司官网发布一则招标文件——《公开招商承投购买奥园健康生活集团有限公司全部已发行股本的 29.9%》。根据文件



显示，拟公开招标出售所持有的奥园健康（03662.HK）股份，卖方为中国奥园的全资附属公司，其直接持有合共 3.96 亿股奥园健康股份，相当于截至本招标文件日期奥园健康生活全部已发行股本的 29.9%。

奥园健康生活集团为物业管理服务及商业运营服务供应商，主要为物业开发商开发或拥有的物业提供物业管理服务及商业运营服务。同时，一直为用户提供大健康服务，以此打造健康的生活及社会环境及综合的健康生活平台。

据奥园集团 2020 年年报，中国奥园共持有 54.6%奥园健康股权。

（来源：财联社）

### **13、 招商蛇口拟收购南油集团剩余 24%股权**

12 月 16 日晚间，招商蛇口发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，宣布拟通过发行股份的方式收购深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油（集团）有限公司 24%股权，招商局投资发展持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.89%股权。

本次交易完成后，南油集团将成为招商蛇口的全资下属公司，招商蛇口对于招商前海实业的直接及间接持股比例将由 83.1%增至 85.99%，对于招商前海实业的权益比例提升约 13.65%，将进一步增强其对于前海自贸投资的控制，有利于提高其在前海片区享有的资源价值。

（来源：中国房地产报）

### **14、 央行：11 月长三角地区住户部门贷款增加 1381 亿元**

12 月 26 日，央行上海总部发布 2022 年 11 月长三角地区货币信贷运行情况。11 月份，长三角地区人民币贷款增加 4201 亿元，同比少增 196 亿元。分部门看，住户部门贷款增加 1381 亿元，同比少增 1135 亿元，其中，短期贷款增加 706 亿元，中长期贷款增加 675 亿元；企（事）业单位贷款增加 2615 亿元，同比多增 846 亿元，其中，短期贷款增加 54 亿元，中长期贷款增加 2367 亿元，票据融

资增加 141 亿元；非银行业金融机构贷款增加 75 亿元，同比少增 58 亿元。

（来源：中国人民银行上海总部官网）

## ➤ 案例评析

对于非必须招标的建设工程项目，发承包双方签订的“标前合同”是否因违反《招标投标法》第四十三条而无效？

《必须招标的工程项目规定》及《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》于2018年施行后，必须招标的工程项目的范围已大幅度收紧，民营企业投资的商品住宅、经济适用房等常见项目已无需再进行招标。但在实践中，迫于部分地方行政管理部门或者公司内部合规的要求，发承包双方仍可能在就非必须招标项目订立施工合同之后再进行形式性的招投标。然而，我国《招标投标法》第四十三条规定，在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。前述情形下，发承包双方在履行招投标程序前签署的施工合同（下称“标前合同”）已然构成对实质性内容的谈判，那么相应标前合同是否因违反《招标投标法》第四十三条的规定而无效？植德结合最高人民法院的相关判例进行简要分析，以供诸位参考。

**案例1：浙江国泰建设集团有限公司、泰州开泰汽车城发展有限公司建设工程施工合同纠纷二审民事判决书【（2019）最高法民终314号】**

**【裁判观点：非必须招标的项目存在《招标投标法》第四十三条规定的情形不影响标前合同效力】** 本案中，发包人开泰公司与承包人国泰公司于2012年5月9日签订了《框架协议》，约定将案涉工程交由国泰公司施工。三个月后，开泰公司又委托第三方就案涉工程进行招标代理服务，后国泰公司中标并与开泰公司签订了中标合同。双方发生纠纷后，开泰公司主张本案中包括《框架协议》在内的所有合同均因违反《招标投标法》而无效。对此，最高人民法院认为，本案双方在签订中标合同之前，签订《框架协议》对工程范围、取费标准以及履约保证金、垫资施工等进行了约定，并约定该项目采用邀标方式招标，开泰公司承诺采取适当措施保证国泰公司中标，存在《招标投标法》第四十三条规定的情形。而《招标投标法》第五十五条关于因招标人和投标人就实质性内容进行谈判导致中标无效的规定是针对“依法必须进行招标的项目”，案涉工程并非必须进行招投标的项目，《框架协议》亦不存在法律规定的其他无效情形，因此应认定有效。

**案例 2：江苏宝露温泉酒店有限公司、深圳建业工程集团股份有限公司建设工程施工合同纠纷再审审查与审判监督民事裁定书【（2020）最高法民申 3231 号】**

**【裁判观点：非必须招标项目违反《招标投标法》第四十三条不导致标前合同无效】** 本案中，宝露公司与建业公司于 2009 年 3 月 6 日签订了《建设工程施工合同》，约定将案涉酒店工程交由建业公司施工。2009 年 4 月 3 日，宝露公司又就案涉酒店工程启动了邀请招标程序，随后确定建业公司为中标人，并签订了一份中标合同。一、二审法院均认定双方于招标前签订的《建设工程施工合同》有效。宝露公司申请再审提出，一、二审法院没有根据《招标投标法》第四十三条、第五十五条关于“在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判”等规定，《建设工程施工合同》是双方串通投标所致，因违反法律禁止性规定应认定无效。再审法院最高人民法院认为，案涉工程不属于必须进行招投标的项目，故宝露公司主张双方存在事先串通招投标行为而导致案涉 2009 年 3 月 6 日《建设工程施工合同》无效缺乏依据。

**案例 3：六安金利置业集团有限公司、中太建设集团股份有限公司建设工程施工合同纠纷二审民事判决书【（2021）最高法民终 425 号】**

**【裁判观点：进行了招投标的非必须招标项目须遵守《招标投标法》的相关规定，标前合同无效】** 本案中，金利公司主张案涉工程为非必须招标项目，故其与中太公司在招投标前订立的《建设工程施工合同》应合法有效。对此，一审法院安徽省高级人民法院认为，依据《招标投标法》第三十二条、第四十三条、第五十三条的规定，无论案涉工程是否为必须进行招投标项目，只要进行了招投标就必须遵守《招标投标法》的相关规定，故发承包双方在招投标前签订的《建设工程施工合同》无效。二审中，最高人民法院同样认为“在投标之前即与金利公司签订施工合同并开始实际施工”属于标前《建设工程施工合同》的无效原因，对一审法院的裁判观点表示认可。

**案例 4：中国电建集团新能源电力有限公司、贵州赤天化桐梓化工有限公司建设工程施工合同纠纷二审民事判决书【（2019）最高法民终 1356 号】**

**【裁判观点：违反《招标投标法》第四十三条构成违反法律的强制性规定，中标无效】** 本案中不存在标前合同，但最高人民法院在判决说理部分表示，《招标投标法》第四十三条是规范招标投标程序的基本条款，无论是否属于必须招标项目，应当一体适用。最高人民法院进一步指出，对于非必须招标项目而言，违反《招标投标法》第四十三条亦可构成因违反《合同法》第五十二条第五项规定（即违反法律、行政法规的强制性规定的合同无效，现参见《民法典》第一百五十三条第一款）而使中标无效的法律后果。由此可见，本案判决中最高人民法院认为《招标投标法》第四十三条属于效力性强制性法律规定，违反该条将产生合同无效的法律后果。鉴于本案判决说理部分对非必须招标项目违反《招标投标法》第四十三条的法律后果提出了明确观点，该份裁判文书对于本文讨论的问题也具有重要参考价值。

## ➤ 植德评论

对于非必须招标项目的标前合同效力问题，实践中仍存有一定争议。我们与案例1、2中的裁判观点一致，倾向于认为非必须招标项目的标前合同效力不受事后招投标行为的影响，理由如下：

### 1、非必须招标项目违反《招标投标法》第四十三条不应导致中标无效

《招标投标法》第四十三条规定：“在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判”。《招标投标法》第五十五条规定了违反第四十三条的罚则，即“依法必须进行招标的项目，招标人违反本法规定，与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判的，给予警告，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。前款所列行为影响中标结果的，中标无效。”由此可见，对于依法必须进行招标的项目，四十三条是效力性强制性规定，违反其可能导致中标无效；对于非必须招标的项目，四十三条仅是管理性规定，违反其不会导致中标无效，更不会使得在招投标程序前订立的合同无效。

合同自由原则是市场经济最基本的法律规则，对市场主体意思自治的干预应当也只能是例外。依法必须进行招标的项目的用途、资金来源具有特殊性，若违反招标投标法律法规可能严重损害国家和社会公共利益，因此可例外地对当事人意思自治作出无效的否定性评价，此为《招标投标法》第五十五条的立法意旨与正当性基础。

但非必须招标项目不具有代表国家和社会公共利益的特殊性，发承包双方在招投标程序前就实质性内容谈判并签署施工合同的违规行为不会对国家和社会公共利益造成损害，若认定标前合同无效则有违《招标投标法》第四十三、五十五条的立法本意，超越了司法介入意思自治的界限，或属于对市场主体活动的过度干预。

## 2、非必须招标项目即便中标无效也不应影响标前合同效力

对于非必须进行招标的项目，因施工合同不以招投标程序作为生效要件，且标前合同成立时招投标程序尚未开始，不存在违反《招标投标法》第四十三条之情形，只要发承包双方不存在资质缺失等违法情形，标前合同在成立时就应无任何效力瑕疵。

因此，违反《招标投标法》第四十三条的只是事后进行的形式性招投标行为，而非事先订立的标前合同。故即便认为该条属于效力性强制性规定，也只可能导致中标合同无效，无法得出标前合同无效的结论。

况且，在我国现行民商法体系下，不存在任何合同履行过程中产生的无效事由，无效合同都自成立时就存在严重效力瑕疵。若合同在成立时不存在效力瑕疵，则其自始合法有效，不因成立后当事人民事行为能力的变化而无效，不因成立后法律的变更而无效，也不因任何嗣后发生的事件被否定效力。若令无效力瑕疵的标前合同因嗣后进行的招投标程序而无效，将导致合同效力始终处于不确定状态，有损商事交易的安全性、稳定性，也将作为民法基本精神的契约自由推进了危险的境地。

需要说明的是，非必须招标项目的标前合同有效仅为我们的倾向性意见。正如案例3、4所示，最高人民法院自身的裁判观点尚未完全统一，实践中仍有一定数

量的相反判例,因此不能排除法院或仲裁机构认为标前合同因违反《招标投标法》第四十三条而无效的可能性。

**基于上述分析,我们建议发承包双方:**对于非必须进行招标的工程项目,如选择履行招标投标程序的,应同样遵守招标投标相关法律法规的规定,尽量避免在签订施工合同后再进行形式性招投标,以免因此导致标前合同被认定无效,从而使得对己方具有重要意义的权利义务分配条款无法实现。此外,若选择签订标前合同的,亦应就标前合同进行审慎谈判,不可轻易接受不利条款,转而寄希望于事后凭借招投标违规行为来否定标前合同效力,须知该希望存在落空的较大风险。

#### **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:鲁宏、张萍、顾春、金哲远、毛翔、孙凌岳、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