



2023 年 2 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 | 武汉 | 珠海 | 海口
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Zhuhai | Haikou
www.meritsandtree.com

➤ 2023年2月监管动态

1、 中国证券投资基金业协会：关于发布《不动产私募投资基金试点备案指引（试行）》的公告

中国证券投资基金业协会于2023年2月20日发布《不动产私募投资基金试点备案指引（试行）》。

发文机关：中国证券投资基金业协会

发布日期：2023年2月20日

生效日期：2023年3月1日

关键词：不动产、私募投资基金

主要内容：为落实中国证监会开展不动产私募投资基金试点要求，规范私募投资基金从事不动产投资业务，中国证券投资基金业协会起草并发布了本《指引》。

要点提示：《指引》落实证监会开展不动产私募投资基金试点要求，遵循试点先行、稳妥推进原则，明确不动产投资范围、管理人试点要求、向适格投资者募集、适度放宽股债比及扩募限制、加强事中事后监测等，从基金募集、投资、运作、信息披露等方面进行规范。《指引》在现行私募股权基金的监管框架下，新增“不动产私募投资基金”类型，明确私募基金管理人可以申请试点发行不动产私募基金，并对试点不动产私募基金投资范围、投资股债比、扩募限制等方面进行了规定，鼓励符合条件的私募基金管理人设立不动产基金投向特定范围的房地产项目。

此次试点工作是证监会落实党中央和国务院有关“促进房地产业良性循环和健康发展”决策部署，健全资本市场功能，促进房地产市场盘活存量，支持私募基金行业发挥服务实体经济功能的重要举措。

此次试点工作按照试点先行、稳妥推进的原则，符合一定条件的私募股权投资基金管理人可以按照试点要求募集设立不动产私募投资基金，进行不动产投资试点。参与试点工作的私募股权投资基金管理人须股权结构稳定、公司治理健全，实缴资本符合要求，主要出资人及实际控制人不得为房地产开发企业及其关联方，具有不动产投资管理经验和不动产投资专业人员，最近三年未发生重大违法违规

行为等。不动产私募投资基金的投资范围包括特定居住用房(包括存量商品住宅、保障性住房、市场化租赁住房)、商业经营用房、基础设施项目等。

考虑到不动产私募投资基金的规模较大、期限较长等特点,投资者需要有更高的风险识别能力和风险承担能力,试点基金产品的投资者首轮实缴出资不低于1000万元人民币,且以机构投资者为主。有自然人投资者的,自然人投资者合计出资金额不得超过基金实缴金额的20%,基金投资方式也将有一定限制。不动产私募投资基金首轮实缴募集资金规模不得低于3000万元人民币,在符合一定要求前提下可以扩募。鼓励境外投资者以QFLP方式投资不动产私募投资基金。

为适应不动产私募投资基金投资策略,不动产私募投资基金按照试点要求为被投企业提供借款或者担保的,在涉及《关于加强私募投资基金监管的若干规定》第八条关于股债比的限制方面进行差异化安排,但不不动产私募投资基金须持有被投企业75%以上股权,或者持有被投企业51%以上股权且被投企业提供担保,可实现资产控制和隔离。试点备案产品及其底层资产应实现与原始权益人的主体信用风险隔离。同时,为促进不动产私募投资基金试点工作稳妥推进,本次试点对基金托管、基金合同必备条款、关联交易、基金杠杆、禁止行为、特殊风险揭示、基金备案、信息披露和报送提出了规范要求。

*植德对《不动产私募投资基金试点备案指引(试行)》的解读详见链接:
[正当谷雨弄晴时——《不动产私募股权投资基金试点备案指引\(试行\)》解读](#)

2、中国人民银行、银保监会：《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（征求意见稿）

中国人民银行、银保监会于2023年2月24日发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（征求意见稿）。

发文机关：中国人民银行、银保监会

发布日期：2023年2月24日

关键词：金融支持、住房租赁

主要内容：为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场，促进

房地产市场平稳健康发展，人民银行、银保监会起草了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见至2023年3月26日。

要点提示：《征求意见稿》共17条，主要包括以下内容：一是加强住房租赁信贷产品和服务模式创新。二是拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。三是加强和完善住房租赁金融管理。《征求意见稿》指出，支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券，拓宽住房租赁企业债券融资渠道，创新住房租赁担保债券，稳步发展房地产投资信托基金，引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。支持商业银行向各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款，期限一般3年，最长不超过5年。鼓励商业银行向符合条件的主体发放租赁住房团体购房贷款，期限最长不超过30年。支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款，允许经营性贷款置换开发贷款，期限最长不超过20年。对向非自有产权的住房租赁企业发放的经营性贷款，期限最长不超过5年。

3、国务院：关于《长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划（2021—2035年）》的批复

国务院于2023年2月4日发布关于《长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划（2021—2035年）》的批复。

发文机关：国务院

发布日期：2023年2月4日

生效日期：2023年2月4日

关键词：长三角、生态绿色一体化、国土空间规划

主要内容：《批复》原则同意《长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划》，为示范区规划、建设和空间治理提供了基本依据。《规划》的出台，对推动落实长三角一体化发展战略、促进区域协调发展和城乡融合发展具有重要的现实意义。

要点提示：《规划》是长三角生态绿色一体化发展示范区规划、建设、治理的基本依据，要纳入国土空间规划“一张图”并严格执行，强化底线约束。《批

复》明确，《规划》实施要以生态优先、绿色发展为导向，立足区域资源禀赋和江南水乡特色，保护传承文化与自然价值，促进形成多中心、网络化、集约型、开放式、绿色化的区域一体空间布局；重点围绕基础设施互联互通、公共服务共建共享、生态环境共治共保，实现绿色经济、高品质生活、可持续发展有机统一，在长江三角洲区域一体化发展中更好发挥示范引领作用。

4、国家发展和改革委员会、工业和信息化部、住房和城乡建设部等 13 部门： 关于《完善招标投标交易担保制度进一步降低招标投标交易成本》的通知

国家发展和改革委员会、工业和信息化部、住房和城乡建设部等 13 部门于 2023 年 1 月 6 日发布《关于完善招标投标交易担保制度进一步降低招标投标交易成本的通知》。

发文机关：国家发展和改革委员会、工业和信息化部、住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、农业农村部、商务部、国务院国有资产监督管理委员会、国家广播电视总局、中国银行保险监督管理委员会、国家能源局、国家铁路局、中国民用航空局

发布日期：2023 年 1 月 6 日

生效日期：2023 年 1 月 6 日

关键词：招投标、担保制度

主要内容：为深入贯彻落实《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》要求，加快推动招标投标交易担保制度改革，降低招标投标市场主体特别是中小微企业交易成本，保障各方主体合法权益，优化招标投标领域营商环境，现就完善招标投标交易担保制度、进一步降低招标投标交易成本有关要求发布本《通知》。

要点提示：《通知》从严格规范招标投标交易担保行为、全面推广保函（保险）等七个方面提出要求。根据《通知》，鼓励减免政府投资项目投标保证金。2023 年 3 月底前，各省级招标投标指导协调工作牵头部门应当会同各有关行政监督部门，制定出台鼓励本地区政府投资项目招标人全面或阶段性停止收取投标保证金，或者分类减免投标保证金的政策措施，并完善保障招标人合法权益的配

套机制。《通知》还指出，鼓励实行差异化缴纳投标保证金。对于政府投资项目以外的依法必须招标项目和非依法必须招标项目，各地要制定相应政策，鼓励招标人根据项目特点和投标人诚信状况，在招标文件中明确减免投标保证金的措施。

5、住房和城乡建设部：《关于推进工程建设项目审批标准化规范化便利化的通知（征求意见稿）》

住房和城乡建设部于2023年2月8日发布《关于推进工程建设项目审批标准化规范化便利化的通知（征求意见稿）》。

发文机关：住房和城乡建设部

发布日期：2023年2月8日

关键词：工程建设项目审批、标准化、规范化、便利化

主要内容：为贯彻落实《国务院关于加快推进政务服务标准化规范化便利化的指导意见》和《国务院办公厅关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见》部署要求，加快推进房屋建筑和城市基础设施等工程建设项目审批标准化、规范化，进一步提升审批服务效能，更好满足企业和群众办事需求，加快项目落地，制定本意见并向社会征求意见，意见反馈截止于2月22日。

要点提示：《征求意见稿》围绕推进工程建设项目审批标准化规范化便利化，确立了严格审批事项管理、统一事项实施规范、规范窗口业务办理、规范审批服务行为等16项具体措施。确保工程建设项目全流程涉及的行政许可、行政确认、行政备案、第三方机构审查、市政公用报装接入等事项全部纳入清单；要切实加强对工程建设项目审批规范化，严格执行首问负责、一次性告知、限时办结等制度，持续整治“体外循环”和“隐性审批”问题，严禁申报前增加预审、指定机构事先审查、线下预审线上补录等行为；推进工程建设项目审批便利化，减少非必要的政府会议审核程序，细化免于办理施工图审查、建设工程规划许可的项目类型和具体条件；提升工程建设项目全程网办便利度。

6、国务院办公厅：关于深入推进跨部门综合监管的指导意见

国务院办公厅于2023年1月13日发布《关于深入推进跨部门综合监管的指导意见》（国办发〔2023〕1号）。

发文机关：国务院办公厅

发布日期：2023年1月13日

生效日期：2023年1月13日

关键词：建筑工程质量、跨部门综合监管

主要内容：国务院办公厅于2023年1月13日印发《关于深入推进跨部门综合监管的指导意见》，明确建立跨部门综合监管重点事项清单管理和动态更新机制，在部分领域开展跨部门综合监管试点，按事项建立健全跨部门综合监管制度，完善各司其职、各负其责、相互配合、齐抓共管的协同监管机制。

要点提示：明确将建筑工程质量等列为跨部门综合监管重点事项，提出在2023年年底以前，建立跨部门综合监管重点事项清单管理和动态更新机制，在部分领域开展跨部门综合监管试点，按事项建立健全跨部门综合监管制度，完善各司其职、各负其责、相互配合、齐抓共管的协同监管机制。到2025年，在更多领域、更大范围建立健全跨部门综合监管制度，进一步优化协同监管机制和方式，大幅提升发现问题和处置风险能力，推动市场竞争更加公平有序、市场活力充分释放。

7、交通运输部、国务院安全生产委员会、住房和城乡建设部等8部门：关于进一步加强隧道工程安全管理的指导意见

交通运输部、国务院安全生产委员会、住房和城乡建设部等8部门于2023年2月17日发布《关于进一步加强隧道工程安全管理的指导意见》。

发文机关：交通运输部、国务院安全生产委员会、住房和城乡建设部、水利部、国务院国有资产监督管理委员会、国家铁路局、中国民用航空局、中国国家铁路集团有限公司

发布日期：2022年2月17日

实施日期：2022年2月17日

关键词：隧道工程、安全管理

主要内容：当前我国隧道（洞）建设规模巨大，但工程本质安全水平不高，坍塌、火灾等事故时有发生，安全生产形势严峻。为深入贯彻落实习近平总书记关于安全生产的重要论述精神，深刻吸取近年来隧道施工安全事故教训，全面加强隧道工程安全管理，有效防控重大安全风险，现由八部门提出本指导意见。

要点提示：《意见》共六方面十六项具体实施要求：要求压实多方的安全生产责任，包括建设单位的首要责任、参建企业的主体责任、属地和部门监管责任；要求健全各级制度体系，包括各地各有关部门要完善法规标准，建设单位要建立合理工期和造价保障机制，施工单位要完善现场安全管理制度，总包单位应优化分包安全管理手段；要求提升重大风险防范化解能力，勘察设计要加强源头风险防范，项目参建单位应严格施工现场重大风险管控、深化事故隐患排查治理，各级各部门和单位应当提高应急处置水平；要求从加快培养隧道施工安全管理人才，推进核心技术工人队伍建设，加大先进工艺技术推广应用等方面夯实安全生产基础；要求强化支撑保障，各地各有关部门要及时总结和推广典型经验和做法，注重示范引导。同时充分发挥市场机制作用，鼓励聘用第三方专业服务机构参与安全管理，强化隧道施工安全监管专业能力。

9、交通运输部：公路水路基本建设项目内部审计管理办法

交通运输部于2023年1月17日发布《公路水路基本建设项目内部审计管理办法》。

发文机关：交通运输部

发布日期：2023年1月17日

生效日期：2023年1月17日

关键词：公路建设项目、水路建设项目、内部审计

主要内容：为规范公路水路基本建设项目审计监督工作，保障建设资金合法合规使用，提高资金使用效益，促进基本建设项目管理，根据《中华人民共和国审计法》《基本建设财务规则》《审计署关于内部审计工作的规定》《公

路水路行业内部审计工作规定》等有关法律规定，结合交通运输实际，制定本办法。

要点提示：《办法》包括总则、审计内容、审计结果运用和问题整改、罚则、附则共5章26条，修订的主要内容包括：（一）调整审计适用范围表述。（二）加强审计质量控制。（三）完善审计具体内容，如增加是否骗取投资补助、是否建立农民工工资支付保障机制、是否任意压缩合理工期等内容。（四）加强审计整改和结果运用。《办法》指出，在委托社会审计机构实施时，增加《中华人民共和国招标投标法》和内部控制要求作为选择社会审计机构依据，明确内审机构对社会审计机构进行检查、考核和评价。

10、水利部：水利工程质量管理规定

水利部于2023年1月12日发布《水利工程质量管理规定》。

发文机关：水利部

发布日期：2023年1月12日

生效日期：2023年3月1日

关键词：水利工程、质量管理

主要内容：为了加强水利工程质量管理，保证水利工程质量，推动水利工程建设高质量发展，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》等法律、行政法规，修订本规定。

要点提示：《规定》分为总则，项目法人的质量责任，勘察、设计单位的质量责任，施工单位的质量责任，监理单位的质量责任，其他单位的质量责任，监督管理，罚则，附则等9章，共76条。按照中央文件规定，强调项目法人对水利工程质量承担首要责任，勘察、设计、施工、监理单位承担主体责任，检测、监测等其他单位依据有关规定和合同承担相应责任。《规定》对项目法人、勘察、设计单位、监理单位提出了质量责任，强化监督管理、落实监管职责。

11、深圳市住房和建设局：关于公开征求《深圳市住房和建设局 深圳市交通

运输局 深圳市水务局关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程勘察设计质量管理的通知（征求意见稿）》意见的通告

深圳市住房和建设局于 2023 年 1 月 31 日发布关于公开征求《深圳市住房和建设局 深圳市交通运输局 深圳市水务局关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程勘察设计质量管理的通知（征求意见稿）》意见的通告。

发文机关：深圳市住房和建设局

发布日期：2023 年 1 月 31 日

关键词：建筑工程、抗震设防

主要内容：为进一步加强建设工程勘察设计质量管理，促进建设工程勘察设计质量提升，落实勘察设计主体责任，深圳市住建局会同市交通运输局、市水务局联合编制了《深圳市住房和建设局 深圳市交通运输局 深圳市水务局 关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程勘察设计质量管理的通知（征求意见稿）》，意见反馈至 2023 年 3 月 1 日。

要点提示：《通知》主要包括强化技术复杂工程勘察设计质量管理、实施工程勘察设计质量分级评价和管理、强化工程勘察设计质量主体责任、强化施工图管理、优化工程勘察设计数字化监管平台、强化主管部门监督管理、其他事项等七部分内容。《通知》提出要深化施工图审查改革，加快推进人工智能审图和基于 BIM 的辅助审图的要求，探索推行工程建设全过程图纸数字化管理、施工图设计文件数字化交付。

12、上海市人民政府：上海市信息基础设施管理办法

2023 年 1 月 9 日，上海市人民政府第 190 次常务会议审议通过《上海市信息基础设施管理办法》（沪府令〔2023〕75 号，以下简称《办法》）。目前，《办法》已经正式公布，将自 2023 年 3 月 1 日起施行。

发文机关：上海市人民政府

发布日期：2023 年 1 月 9 日

生效日期：2023 年 3 月 1 日

关键词：信息基础设施、设施保护与安全

主要内容：随着信息通信技术的飞速发展，新型信息基础设施形态日趋多样、体系不断完善，为此，上海市人民政府第190次常务会议审议通过《上海市信息基础设施管理办法》（沪府令〔2023〕75号），对信息基础设施管理进行综合性立法，从制度层面进一步完善信息基础设施发展和管理，统筹资源集约利用，推进设施保护与安全。

要点提示：信息基础设施是夯实数字经济发展的基石，也是提升城市能级和核心竞争力的重要载体。2001年，市政府出台《上海市公用移动通信基站设置管理办法》，专门就公用移动通信基站的设置和规范管理等作了规定。近年来，随着信息通信技术的飞速发展，新型信息基础设施形态日趋多样、体系不断完善，本市信息基础设施管理出现了不少新情况新问题，如信息基础设施建设和管理机制不够明确、责任不够清晰、设施共建共享共维程度有待进一步提高等。为此，有必要对信息基础设施管理进行综合性立法，从制度层面进一步完善信息基础设施发展和管理，统筹资源集约利用，推进设施保护与安全。

按照信息基础设施建设与管理的基本原则，《办法》规定：一是统一规划。明确由市经济信息化部门会同市通信管理、广播电视等部门组织编制信息基础设施发展规划和专项规划。以出让方式提供国有土地使用权的，规资部门应将信息基础设施有关内容纳入规划条件，作为国有土地使用权出让合同组成部分。二是集约建设。需要新建信息基础设施的，应优先共享利用已建设施；不具备共享条件的，应按有关规定进行共建；新建、改建、扩建建设工程，配套信息基础设施应与之同步规划、同步设计、同步施工。三是资源共享。信息基础设施应优先利用公共建筑物或者公共设施设置；公共机构的办公场所、交通基础设施、公共场所应向信息基础设施开放；住宅小区、商务楼宇等应为基础电信业务经营者提供平等接入和使用条件。此外，《办法》还对数据中心、物联感知设施等作了专门规定。

针对实践中信息基础设施运营维护环节存在的问题，《办法》规定：一是明晰维护责任。信息基础设施运营者应按要求制定维护管理制度；共建共享的设施应进行统一维护。二是明确事先告知。实施可能影响信息基础设施安全的行为，施工单位或者相关企业应事先书面告知设施运营者，并协商采取相应技术防范措施。三是设定协议拆除和及时拆除情形。任何单位和个人不得擅自拆除依法建成

的信息基础设施；因征地拆迁等原因确须拆除的，相关责任单位应与设施所有人或者运营者签订拆除或者迁建协议；设施终止使用的，设施所有人应及时拆除，未及时拆除的，相关管理部门应责令其限期拆除。

针对信息基础设施监督执法中出现的问题，《办法》规定：一是加强安全保护。相关管理部门应建立安全联防工作机制；设施运营者应健全安全管理制度。同时，信息基础设施应加挂统一制式的警示标识。二是明确禁止行为。将侵占、盗窃、破坏、损毁信息基础设施等行为明确列举为危害设施安全的禁止行为。三是加强应急处置。要求相关管理部门制定相应应急预案，设施运营者制定并实施具体实施方案。四是强化监督检查。要求相关管理部门建立健全监督检查制度，实现信息共享。

2023年2月市场资讯

1、央行：稳妥实施房地产金融审慎管理制度，扎实做好“三保”工作

2月24日，人民银行发布《2022年第四季度中国货币政策执行报告》。

在房地产层面，《报告》提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，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，改善优质头部房企资产负债状况，因城施策支持刚性和改善性住房需求，做好新市民、青年人等住房金融服务，确保房地产市场平稳发展。

（来源：中房网）

2、财政部：支持刚性和改善性住房需求，积极促进居民消费

3月1日，国新办举行“权威部门话开局”系列主题新闻发布会，介绍“财政贯彻落实党的二十大重大决策部署”。财政部副部长许宏才在会上表示，促进经济回升向好，持续健康发展，主要还是靠消费，让消费尽快恢复成为经济增长的主拉动力。大力提升消费信心，释放消费的潜力关键是解决好不敢消费、不便消费、不愿消费等突出问题，财政部门将全面落实扩大内需战略，围绕更好发挥消费基础性作用，积极完善政策措施，主要从以下三个方面入手，激发消费潜力，进一步支持促进消费市场回暖升级。

一是多渠道增加居民收入，让老百姓有钱消费。千方百计扩大就业，依靠劳动创造收入。加大社会保障、转移支付等调节，提高中低收入居民的消费能力，同时完善税费优惠政策，激发社会消费潜能。

二是支持增加适销对路商品供给，让老百姓乐于消费。通过实施积极财政政策，推进供给侧结构性改革，不断提升国内供给质量水平，激活市场需求潜能。鼓励有条件的地方通过现有的资金渠道对家电“以旧换新”、绿色智能家电下乡等予以支持。对于购置期在2023年的新能源汽车继续免征车辆购置税。降低部分优质消费品进口关税，推动加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求，积极促进居民消费。

三是促进销售渠道和物流畅通，让老百姓方便消费。支持实施县域商业建设行动，促进县域消费扩容提质。支持农产品供应链体系建设，扩大农产品的消费市场。支持一批国家综合货运枢纽建设，推动物流降本提效。

（来源：中房网）

3、 财政部部长刘昆回应“土地收入减少”：影响并没有那么大

3月1日上午10时，财政部部长刘昆在国务院新闻办公室举行的2023年“权威部门话开局”系列主题新闻发布会上表示，因为收支之间是联动的，所以土地出让收入下降的影响并没有那么大。

刘昆说，由于具体数据尚待决算才能确定，若按照2022年土地出让收入减收约2万亿元匡算，影响地方一般公共预算财力约3000亿元。我想说明一下，土地出让收入是毛收入，收入减少的同时，也会相应减少拆迁补偿等成本性支出。“土地出让收入列入地方的政府性基金预算，是地方政府性基金预算的主体。从全国地方政府性基金预算的情况看，有部分收入调入一般公共预算使用，占地方政府性基金预算的15%左右，去年虽然出现了下降的情况，但对地方一般公共预算支出的影响是可控的。”

“近年来我们发现，基建投资和土地出让金的关系在弱化，基建资金来源中土地出让金在下降，专项债、产业基金、政策性金融的资金占比在增加。也就是说，国家已经开始有意识地、渐进地考虑土地财政的替代性。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，未来，由于土地财政的另一面就是地方债务的无序扩张，开正门（专项债、财政贴息撬动产业基金）、堵歪门（土地财政）是必然趋势，公益性的投资基本靠开正门资金来解决。

刘昆表示，我国去年法定债务的负债率约为50%。这个指标在全世界、在经济界都是比较低的。中国地方政府的债务主要是分布不均匀，“财政部已督促有关地方切实承担主体责任，抓实化解政府债务风险，牢牢守住不发生系统性风险的底线，‘这个底线我们守得住’。”

（来源：中房网）

4、 央行：推动房地产业向新发展模式平稳过渡

2月10日，人民银行召开2023年金融市场工作会议，总结2022年人民银行金融市场和信贷政策工作，安排部署2023年重点工作。

会议指出，要提高金融服务扩大国内需求和建设现代化产业体系的能力，支持加快构建新发展格局。做好政策性开发性金融工具、设备更新改造专项再贷款等稳经济大盘政策工具存续期管理，支持项目落地建成。完善支持普惠小微、绿色发展、科技创新等政策工具机制，精准加强重点领域和薄弱环节金融支持。深入实施中小微企业金融服务能力提升工程，进一步健全融资配套机制，推动普惠小微贷款稳定增长。切实落实“两个毫不动摇”，拓展民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持范围，推动金融机构增加民营企业信贷投放。加强农业强国金融服务，巩固拓展脱贫攻坚成果，持续提升金融服务乡村振兴能力。动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差别化住房信贷政策，落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施，积极做好保交楼金融服务，加大住房租赁金融支持，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

（来源：中国人民银行官方网站）

5、 聚焦三大领域 国资委推动央企扩大有效投资

国资委日前印发《关于做好2023年中央企业投资管理 进一步扩大有效投资有关事项的通知》，明确中央企业2023年投资工作重点——既要突出扩大有效投资，又要优化投资布局，聚焦国家重大项目、基础设施建设、产业链强链补链等重点领域发力。

《通知》提出，中央企业要把稳投资工作放在更加重要的位置，合理安排投资规模，并按照“抓紧推动实施一批、系统谋划新增一批、提前研究储备一批”的项目推进接续机制，落实年度投资计划安排，加快项目开工建设，确保投资进度按照时间节点有序推进。

《通知》要求中央企业聚焦国家重大项目、基础设施建设、产业链强链补链等重点领域，明确扩大有效投资的主攻方向。《通知》明确，要推动企业在培育壮大战略性新兴产业、加快传统产业改造升级、强化能源资源安全保障、形成“科

技—产业—金融”良性循环等方面加大投资力度，加快实施一批补短板、强功能、利长远、惠民生的重大项目，有效带动全社会投资。

国资委同时明确要求中央企业要稳妥处理好“促”和“稳”的关系，加强重点领域风险管控，完善全过程风险防范机制，防范在扩大投资中片面追求短期效果，守牢不发生重大风险的底线。

（来源：新华社）

6、 全国人大财经委：建议加快城市房地产管理法修法进程

《城市房地产管理法》施行以来，对加强城市房地产管理、维护房地产市场秩序、保障房地产权利人合法权益发挥了重要作用。全国人大财经委建议相关部门加快《城市房地产管理法》的修法工作进度，尽早提请全国人大常委会会议审议。

在 2022 年十三届全国人大五次会议期间，有代表提出有关修改《城市房地产管理法》的议案。议案提出，随着我国经济发展进入新常态，房地产市场形势发生了较大改变，出现了一些亟待解决的问题，建议修改《城市房地产管理法》。

对此，住房和城乡建设部提出，该部已形成修订草案初稿。下一步，将认真研究吸收议案所提建议，组织各方专家力量深入研究，广泛听取意见，推动建立适应新发展模式的配套制度，配合有关部门完善房地产用地、财税、金融政策，及时将成熟有效的制度和政策纳入城市房地产管理法的修订内容。同时，推动出台住房租赁条例、住房销售管理条例、物业管理条例等行政法规，为修法工作奠定基础。

（来源：中国人大网、法制日报）

7、 央行、银保监会回应“提前还房贷难”：按照合同约定做好客户提前还款服务工作

针对近期反映较多的房贷提前还款难、预约时间长等问题，人民银行、银保监会于 2 月 9 日召开部分商业银行座谈会，要求商业银行强化以客户为中心的理

念，保障客户合法权益，改进提升服务质量，按照合同约定做好客户提前还款服务工作。同时，针对部分借款人违规使用经营贷、消费贷提前还款的情况，人民银行、银保监会要求商业银行持续做好贷前贷后管理，加强风险警示；监管部门将加大检查处罚力度，及时查处违规中介并披露典型案例。

（来源：第一财经）

8、深圳：可售型人才房申购条件放宽

2月28日，深圳市住房保障署以及南山区住房和建设局发布了深圳市2023年首批可售型人才房发布配售通告。

公告提到，认购本批次住房，按照申请家庭资格条件分为第一队列和第二队列，第二队列申请条件较前批次人才房有所放松，具体体现为：一是降低了未婚购买可售人才房的年龄限制门槛，由35周岁下调为30周岁；二是放宽了对共同申请人的户籍要求，主申请人为深户，非深户的孩子和配偶，在一定条件下可以作为共同申请人。

（来源：中房网）

9、广州住建局：支持项目“拿地即开工”，有力有序推进城市更新

2月8日，广州市住房和城乡建设局发布市区住建系统优化营商环境的八大服务承诺。

承诺提到，支持项目“拿地即开工”。深化完善施工许可分阶段审批机制，持续提高审批系统信息共享化、申报便利化、审批智能化水平，全面实现施工许可变更全流程网上办理。同时，豁免既有建筑办公场所装饰工程审批。

承诺指出，有力有序推进城市更新。坚持“拆、治、兴”并举，着力推进中心城区城中村和老旧小区改造，优化项目审批流程，精细化补齐城市基础设施短板，全面提升人居环境和城市品质。

承诺明确，进一步加大“承诺制”审批力度。对建筑业企业资质、施工许可、消防审批、预售许可、竣工联合验收等主要涉企审批事项，大力推行承诺制审批，

构建与承诺制审批相适应的新型信用监管机制。

(来源：中房网)

10、北京：2023年建设用地供应计划 安排住宅用地 1060 公顷

2月20日，北京市规划和自然资源委员会联合北京市发展和改革委员会印发了《北京市2023年度建设用地供应计划》。

根据《计划》，2023年度安排建设用地供应总量3190~3630公顷，分列城乡建设用地和特交水用地。其中，城乡建设用地2740~2780公顷，保持各地类总量稳定，重点对接发展需求与供求关系，加强规划引领，优化地类内部结构。特交水用地450~850公顷，统筹考虑对外交通用地新供应及在途项目管理。

从用地结构看，安排产业用地480~520公顷（研发用地90公顷，工矿仓储用地300公顷，商服用地90公顷，乡村产业用地40公顷），住宅用地1060公顷（产权住宅用地800公顷，租赁住宅用地260公顷），公共管理与公共服务设施用地650公顷，城市道路及交通设施用地550公顷，特交水用地弹性预留450~850公顷。

《计划》称，完善房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。坚持“房住不炒”定位，坚持租购并举，加强供需双向调节。充分发挥土地出让收入在稳投资、促发展、保稳定方面的重要作用，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。稳步提升租赁房空间供给质量，选址布局优先向轨道交通站点和就业密集地区集中，实现从“住有所居”向“住更宜居”转变，单列租赁住房用地计划，重点通过新建、改建、人才公租房纳统、市场房源、零散房源筹集等多种方式，充分发挥市场机制作用，积极引导多主体、多渠道建设筹集保障性租赁住房，保障新市民、青年人住房需求。

(来源：中房网)

11、上海：2023年首批拟出让住宅用地清单 19宗地总面积94.42公顷

2月10日，上海土地市场网发布2023年度第一批住宅用地拟出让地块详细

清单，共 19 宗，总面积 94.42 公顷。

从区位上看，闵行区、嘉定区、青浦区均推出 3 宗住宅用地；浦东新区、奉贤区分别推出 2 宗住宅用地；徐汇区、静安区、普陀区、宝山区、松江区、金山区各 1 宗。

19 宗地块中，出让面积最大的地块为青浦区盈浦街道竹盈路南侧 17-01、18-01、19-01、20-01、21-01、22-01、23-02、24-01 地块，该地块东至城中北路、南到达恒路、西至胜利路、北至竹盈路。土地用途为普通商品房、商办，出让面积为 15.59 公顷，容积率 2.2-3.0。

另一宗出让面积超 10 公顷的地块为松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 19-01、25-01 号地块及人民北路地下连通道，该地块东至人民北路、南至广富林路、西至东港路、北至银龙路，地块用途为普通商品房、商业用地，出让面积为 11.87 公顷。

根据安排，上述地块最晚于 2023 年 5 月前组织出让公告。

（来源：东方财富网）

12、广州：2023 年首批集中供地 23 宗 总用地面积 134.53 公顷

2 月 10 日，广州市规划和自然资源局发布 2023 年部分拟供商品住宅用地项目清单（第一批）的公告。

根据公告，2023 年首批供地拟挂牌 21 宗，总用地面积 134.53 公顷，总建筑面积 300.28 万平方米。其中 21 宗商品住宅用地项目分布于：荔湾区 5 宗、天河区 1 宗、白云区 2 宗、花都区 1 宗、番禺区 6 宗、南沙区 2 宗、从化区 1 宗、增城区 3 宗。

（来源：中国房地产网）

13、深圳：2023 年首批出让 5 宗宅地 总用地面积 10.58 公顷

2 月 23 日，深圳市规划和自然资源局公布了深圳市 2023 年第一批次拟出让居住用地项目清单，清单中共包含五幅地块，总用地面积 10.58 公顷，总建筑面

积 47.48 万平方米。5 宗地块分布于：宝安 1 宗、光明 2 宗、龙岗 1 宗、坪山 1 宗，均为二类居住用地。

清单发布公告提到，深圳市本年度将结合年度供地计划，分批次公布拟出让居住用地项目清单。第一批次清单内地块将于 2023 年 2 月 23 日至 2023 年 5 月 23 日期间发布出让公告，各地块具体内容最终以正式发布的出让公告为准。

（来源：中国房地产网）

14、重庆推 12 条措施支持基础设施不动产投资信托基金

2 月 23 日，重庆市发展改革委同重庆市财政局、重庆市人社局、重庆市规划自然资源局、重庆市国资委、重庆市金融监管局、重庆市税务局、重庆证监局联合印发《关于重庆市推进基础设施不动产投资信托基金（REITs）产业发展的若干措施》。

《措施》主要集中在加强项目储备推介、完善配套支持政策、加强组织保障和风险防范等方面，涉及 12 条具体举措，其中包括：

加强项目储备推介方面，积极开展基础设施 REITs 项目梳理，建立基础设施 REITs 项目库，对纳入储备库的项目，积极支持原始权益人开展试点申报，加强项目策划、遴选、申报、发行、运行等全过程服务，形成“试点一批、储备一批、谋划一批”的滚动实施机制。

完善配套支持政策方面，加大财税、土地、国资等领域支持力度。支持符合条件的 REITs 管理机构享受西部大开发税收优惠政策，减按 15% 的税率征收企业所得税。建立基础设施 REITs 项目投资良性循环机制。鼓励企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产、优化融资结构，支持盘活资金用于补短板项目和新型基础设施项目，形成新增投资的良性循环。

加强组织保障和风险防范方面，建立健全基础设施 REITs 工作协调机制。建立发改、证监、财政、人社、规自、住建、国资、金融监管、税务等部门共同参与的常态化工作协调机制，统筹推进全市基础设施 REITs 产业发展。

（来源：人民网）

15、恒大地产再被执行超 11 亿，累计被执行 273 亿

2 月 27 日，新京报记者获悉，近日，恒大地产集团有限公司再新增 6 则被执行人信息，执行标的合计 11 亿余元，被执行人包括多个恒大地产集团旗下公司，执行法院为广州市白云区人民法院、广州市荔湾区人民法院、长春市中级人民法院。

据初步统计，截至目前，恒大地产被执行总金额已超 273 亿元。

（来源：新京报）

16、招商蛇口：挂牌转让深圳商航置业 100% 股权及相应债权以及碧桂园合作公司 20% 股权

2 月 21 日，据全国产权交易中心披露，深圳市商航置业有限公司 100% 股权及 19042.604307 万元债权挂牌转让，转让底价为 151438.99 万元，转让方为招商局蛇口工业区控股股份有限公司，该项目披露起止日期为 2023 年 2 月 21 日至 2023 年 3 月 20 日，深圳市商航置业有限公司由招商局蛇口工业区控股股份有限公司 100% 持股。据悉，深圳市商航置业有限公司成立于 2016 年 5 月 26 日，法定代表人为李俊，注册资本为 49000 万元。公司经营范围为在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

2 月 28 日，据北京市公共资源交易服务平台披露的信息显示，上海招商置业有限公司拟转让如东博业房地产开发有限公司 20% 股权，转让底价 7300.14 万元，信息披露起止时间为 2 月 28 日至 3 月 27 日。资料显示，如东博业房地产开发有限公司由启东市碧桂园房地产开发有限公司、上海招商置业有限公司分别持股 80% 和 20%。启东市碧桂园房地产开发有限公司隶属碧桂园地产集团，由泰州市碧桂园房地产开发有限公司持有 100% 股权。上海招商置业有限公司由深圳招商房地产有限公司和招商蛇口分别持股 90% 和 10%。深圳招商房地产则由招商蛇口全资持股。另悉，此前另一家央企保利发展也宣布要打包挂牌转让与碧桂园有合作的 12 个项目公司股权，转让总价约 22.87 亿元。

（来源：中国房地产网）

17、广东银保监局：“金融 16 条”实施以来，辖内银行机构向超 90 家房企授信 1.52 万亿元

2 月 8 日，2022 年度广东银行业新闻通气会在广州举行。

广东银保监局党委委员、副局长王吴庆在会议上介绍，在推动房地产市场平稳健康发展方面，辖内房地产贷款总量超过 5 万亿元，同比增长 4%，年度增量超过 2000 亿元，其中个人住房按揭总量超过 4 万亿元、年度增量超过 1200 亿元；全年投放的房地产并购贷规模是 2021 年的 4.25 倍；全年共为超过 1.7 万笔受疫情影响客户的住房贷款办理延期还本付息，涉及金额 156 亿元。“金融 16 条”实施以来，辖内 37 家银行机构与超 90 家广东优质房企签订战略合作协议，合计授信 1.52 万亿元。开展保函置换预售监管资金业务 2.06 亿元，新发放房地产并购贷款 35.32 亿元，积极拓宽房企融资渠道。辖内住房租赁（含保障性租赁住房）贷款余额 318.9 亿元，同比增长 63.9%。

（来源：中国房地产网）

18、武汉新城规划发布，努力打造“两高地、两中心、一样板”

2 月 7 日，武汉新城规划发布。规划显示，武汉新城打破了传统的行政区划，横跨武汉、鄂州两市。

武汉新城规划范围东至鄂咸高速，南至梁子湖，西至京广铁路，北至长江南岸，规划面积约 719 平方公里。武汉新城管控范围拓展至环梁子湖区域，规划面积约 1689 平方公里。

武汉新城规划指出，武汉新城应承担引领科技自立自强、构建重要产业链供应链安全保障中心、支撑长江中游城市群建设内循环关键节点，以及高能级主体集聚和高效能区域协同的重要使命，努力打造“两高地、两中心、一样板”（世界级科技创新策源高地、国家战略性新兴产业高地、全国科创金融中心、国际交往中心、中国式现代化宜居湿地城市样板）。

武汉新城规划还提出，到 2025 年，武汉都市圈高质量发展主引擎功能明显增强。世界级科技创新策源高地建设取得新进展，世界级战略性新兴产业集群培

育取得新突破，对外开放水平和国际影响力不断提高，生态环境质量显著提升，湿地特色风貌日益凸显，基本公共服务均等化水平明显提高，共建共治共享的社会治理格局基本形成。到 2035 年，武汉都市圈高质量发展主引擎功能更加完善，各项经济社会发展指标达到国际领先水平，治理体系和治理能力实现现代化，高水平的中国式现代化宜居湿地城市全面建成，成为引领武汉都市圈高质量发展、支撑长江中游世界级城市群建设的重要极核。

（来源：长江日报）

➤ 案例评析

结建人防车位的权利归属问题浅析

人防车位是指利用战时防空的地下室空间建造的车位，属于人防工程。人防车位可分为结建人防车位和单建人防车位。单建人防车位是以单独建设的人防工程用作车位，其一般由国家投资并享有所有权。结建人防车位系结合城市新建民用建筑一并开发建设，投资者多为开发商，典型如住宅小区、办公楼、商场的地下人防车位等。对于结建人防车位（以下称“人防车位”）的权利归属，现行的法律规定不甚明确，导致不同地区的司法实践差异较大，小区业主、开发商等利益主体常就此展开激烈博弈。鉴于此，植德拟结合不同地区的规定与判例进行分析，以供参考。

案例 1：栾德刚、吉林市吉化集团隆飞建筑安装有限责任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【（2020）最高法民申 4493 号】

【裁判观点：人防车位归国家所有，开发商享有使用权】 本案中，开发商铁信公司与栾德刚订立了《商品房买卖合同》，约定铁信公司将人防车位与社区办公用房的使用权转让给栾德刚，后双方在合同履行过程中产生了纠纷。在评述涉争《商品房买卖合同》的效力时，最高院指出，因地下车库兼具有人防工程性质，其所有权属于国家，依法不得转让，但地下车库的使用权可以转让流通。铁信公司对人防车库依法享有使用权，将使用权转让给栾德刚并不违反法律强制性规定。

案例 2：厦门浦南安置小区业主委员会、厦门市中山房地产开发有限公司物权保护纠纷再审审查与审判监督民事裁定书【（2019）闽民申 1366 号】

【裁判观点：人防车位归开发商所有】 本案中，浦南小区的业委会认为开发商中山公司不是人防车位的权利人，请求法院确认人防车位的使用权、收益权归全体业主共同所有。法院认为，开发商对案涉车位相对应的土地拥有合法的土地使用权，案涉车位亦是开发商投资建设，开发商应当对案涉车位享有所有权。法院还强调，地下车位的人防功能属于依法设定的特殊功能，并不能改变“建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但有相反证据证明的除外”的物权法原则。该案历经一、二审及再审，裁判者始终坚持这一观点。

案例3：无锡市益多投资发展集团有限公司与无锡金马物业管理有限公司、无锡市金马国际花园业主委员会所有权纠纷二审民事判决书【(2017)苏02民终2052号】

【裁判观点：人防工程的建设成本随着业主购房的完成已转化为全体业主承担，业主委员会享有人防车位的收益权】本案中，开发商与业委会就小区人防车位的收益权归属产生纠纷，起诉要求业委会返还人防车位的租金收益。开发商主张，其作为人防工程的投资者，依据人民防空法“谁投资、谁收益”的规定，人防车位的收益应归其所有。无锡中院则认为，除非开发商能够证明自己没有将建设成本分摊入商品房销售价格，否则人防工程的建设成本随着商品房的销售、业主购房的完成，实际已转化为全体业主承担。由于开发商未尽到该举证责任，无锡中院最终驳回了开发商要求业主委员会返还人防车位收益的诉讼请求。

➤ 植德评论

人防车位因其兼具国防特性，频频引发产权及相关用益物权归属争议，上述三则案例体现了实践中常见的观点分歧，我们分别简要分析如下：

1、人防车位属于国家所有，投资者可以使用管理并享有收益权

根据《中华人民共和国民法典》第二百五十四条，国防资产属于国家所有；《中华人民共和国人民防空法》第二条，人民防空是国防的组成部分；《中华人民共和国国防法》第四十条，国家为武装力量建设、国防科研生产和其他国防建设直接投入的资金、划拨使用的土地等资源，以及由此形成的用于国防目的的武器装备和设备设施、物资器材、技术成果等属于国防资产，国防资产属于国家所有等法律法规规定，人防车位因此被认定为属于国家所有。

根据《中华人民共和国人民防空法》第五条，国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有等法律法规规定，人防车位的投资者因此被认定为享有人防车位的使用管理权及收益权。

最高人民法院第二巡回法庭在2019年出版的《法官会议纪要》中指出，人防车位作为人防工程的一种现实存在形式，本质属性为国防战备设施，应当归国

家所有。亦如前文案例 1 所示，最高人民法院针对人防车位权益归属问题倾向于认定人防车位的所有权属于国家、投资者可以使用管理并享有相应的人防车位收益权。

根据我们的案例检索及实操了解，因存在效力等级较高的上位法及最高院案例支持，本条所述观点在司法实践中较为主流，也是较多省、市规范人防车位的常见做法。如沈阳市政府在《沈阳市民防管理规定》、济南市政府在《济南市城市地下空间开发利用管理办法》、昆明市政府在《昆明市结合民用建筑修建防空地下室的规定》等地方规范性文件中均认为人防车位归属国家所有。

但此种观点背后的法律论证逻辑不甚严密。依照《中华人民共和国国防法》规定，国防资产应为国家直接投入资金或资源而形成，而实践中多数人防工程均由投资者通过出让、转让等有偿方式取得建设用地使用权后，依照规划要求在项目中配建人防工程，自行投入资金建成。大部分人防车位所在的人防工程并非国家直接投入资金或资源而形成。将“平战结合”的人防工程仅因其具有人防特性，即直接确定为国防资产，并认定其属于国家所有，似乎有失偏颇。

2、人防车位属于投资者（一般为开发商）所有并享有相应权益

（1）人防车位属于投资者所有并享有相应权益

基于上述法律论证逻辑瑕疵，且根据《民法典》第三百五十二条，建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但是有相反证据证明的除外；住房和城乡建设部《城市地下空间开发利用管理规定》第二十五条，地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，允许建设单位对其投资开发建设的地下工程自营或者依法进行转让、租赁等规定，实践中不乏人防车位的所有权及收益权属于投资者所有的认定。

本条所述观点也得到了部分地区规范性文件的支持。例如，《上海市民防工程建设和使用管理办法》早在 2003 年就规定，民防工程的投资者可以按照房地产管理的有关规定取得民防工程的所有权。该《办法》历经多次修改，但此条始终没有进行变更；《广州市人民防空管理规定》第二十五条也规定，人民防空工程的所有权归属适用与建设用地使用权相一致的原则。此外，重庆市住建委在《关于进一步加强和规范商品房配套车位销售有关事宜的通知》、重庆市人大常委会

在《重庆市人民防空条例》、湖南省政府在《湖南省人民防空工程产权管理办法》等地方规范性文件中均认为人防车位归属投资人（即开发商）所有。

亦如前文案例 2 所示，部分地方法院认定开发商对案涉车位相对应的土地拥有合法的土地使用权，案涉车位亦是开发商投资建设，开发商应当对案涉车位享有所有权。

但我们认为，由于地方规范性文件的法效力层级较低，且人防车位的流转涉及的部门较多，不论是部门办事人员或是法院在事项办理、案件审理中对于地方规范性文件的理解、适用情况均存在差异，在实操中本条所述观点是否被实际执行，可能会因案而异。

（2）人防车位权属作出模糊判断，明确由投资者享有收益权

我们注意到存在部分情形，由于存在争议及法律明确规定的缺失，相关部门或案件不对人防车位所有权归属问题作出评价或判断，但在支持投资人（即开发商）通过对人防车位管理、出租等享有收益权问题上基本达成一致观点，这亦符合相关法律法规规定及投资回报公平性。

（3）问题的引申——人防车位不动产登记办理

在人防车位归属投资人情形下，我们注意到实践中经常存在一项因此引发的争议，即人防车位是否可以办理不动产权登记。据我们了解，这一问题与是否有地方性规范予以明确高度关联，在已有规范性文件支持开发商办理人防车位初始登记并配套流转制度的地区，如上海、广州等，均可以房地产权证附记的形式，办理人防车位登记及流转。

3、人防车位收益权属全体业主所有

基于本文所述第 2 项观点，司法实践中存在收益权归属主体的差异判决，争议焦点则为：哪一方主体为人防车位的“投资者”。

根据案例 3，法院认为：随着商品房的售出，人防车位的投资成本已逐渐转移给购房人，应当由全体业主共享人防车位的收益权。鉴于“投资”一词的概念宽泛，在法律上没有明确的界定，从实际成本负担的角度来解释《人民防空法》第五条第二款中的“投资者”似乎也并无不可。在这种纯粹的事实逻辑下，只要开发商在该项目中取得了利润，也就意味着开发商已成功将包括人防工程在内的

整个项目的全部成本转嫁给了购房人。因此，法院若采信投资成本已由全体业主实际承担，则不排除会产生更多案例3的类似裁判结果。但按照上述论证逻辑，如果开发商在销售了某项目90%的房屋后已成功收回了全部投资成本，该项目剩余10%的房屋的收益权亦应属于已购房的全体业主所有。这显然违背了基本的商业逻辑和权利保护制度。此类裁判思路虽然努力探求“社会效果与法律效果的统一”，但由于在法律论证逻辑上并不严密，仍有较大的讨论空间。

【结论】

综合上述分析，实践中存在人防车位所有权及用益物权归属的争议源于法律明文规定的缺失，衍生出来的不动产权证办理等事项亦存在较大争议和不同实操。虽然人防车位所有权归属国家或投资者仍存在不同认定及做法，但实践中对于由投资者享有使用、收益等权益已形成较为一致的观点。面对当前法律现状，我们在希望人防车位产权制度逐渐明朗和统一的同时，建议开发商及业主在面对人防车位的占有、使用、收益、处分时候充分关注：

1、针对政策指向：事先对项目所在地的政策进行全面检阅，包括当地是否存在涉及人防车位权利归属或建成后权属移交等的规范性文件、人防车位在当地能否办理产权登记、政府在投资项目前期及合同文件中是否对人防车位的建设或管理、建成后权属（移交）等提出特殊要求等。

2、针对“投资者”身份：业主买卖房屋价款构成是否涵盖人防车位的建造成本，以及当地法院是否存在支持业主支付购房款后转变为人防车位“投资者”的判例。房屋价款构成事项可以采取在购房合同中进行明确（房价是否考量人防车位的建设成本、人防车库是否列入建筑公摊面积）、在商品房价格备案时提供明确成本核算材料等方式进行关注。

3、针对人防车位的使用：可采取的使用权流转方式、租赁期限的设定应符合相关规定（例如江苏省物业管理条例规定租赁期限不得超过三年、民法典规定租赁期限不得超过二十年等），并准确核算项目的成本与收益，避免被认定为人防车位非法出售或使用权非法转让。

植德不动产与基础设施部门

植德不动产与基础设施部门熟悉不动产与基础设施领域商业逻辑,可从相关机构及企业的核心需求出发,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。植德不动产与基础设施部门的服务范围涵盖土地一级开发/园区开发、房地产合作开发、并购与融资、基础设施建设及特许经营、房地产建设工程、城市更新、商业地产运营、物业管理、困境地产与特殊资产处置、不动产争议解决、国际工程索赔及争端解决等,可为客户提供全流程的综合型法律服务。

植德不动产与基础设施部门尤其擅长在不动产与基础设施领域的投融资、公司兼并与收购、房地产开经营、商业物业租赁、城市更新等具体细分领域提供优质高效且领先市场的法律服务,至今已服务过上百个项目,有着丰富的实践经验。

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:李嘉琪、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

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

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

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