



2022年4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4月监管动态

### 1、住房和城乡建设部：《住房和城乡建设行政处罚程序规定》

住房和城乡建设部于2022年3月10日发布《住房和城乡建设行政处罚程序规定》。

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2022年3月10日

实施时间：2022年5月1日

关键词：住房和城乡建设、行政处罚程序

**主要内容：**该规定适用于住房和城乡建设行政执法机关对违反相关法律、法规、规章的公民、法人或者其他组织依法实施行政处罚，该规定适用的行政处罚种类包括警告、罚款、没收违法所得、没收非法财物、暂扣许可证件、降低资质等级、吊销许可证件、限制开展生产经营活动等。该规定主要包含了相关行政处罚的管辖、行政处罚的决定（包括简易程序和普通程序）、送达与执行等内容。

**要点提示：**该规定明确了管辖发生争议时的协商办理期限，规定了行政处罚过程中发生的管辖权争议，应当自发生争议之日起七日内协商解决，并制作保存协商记录；协商不成的，报请共同的上一级行政机关指定管辖。上一级执法机关应当自收到报请材料之日起七日内指定案件的管辖机关。此外，该规定对处罚决定进行了细化规定，规定了因案情复杂或者其他原因，不能在规定期限内作出行政处罚决定的，经本机关负责人批准，可以延长三十日。

### 2、住房和城乡建设部：关于开展房屋市政工程安全生产治理行动的通知

住房和城乡建设部于2022年3月25日发布《关于开展房屋市政工程安全生产治理行动的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2022 年 3 月 25 日

**关键词：房屋市政工程、安全生产治理**

**主要内容：**针对近期房屋市政工程领域暴露出的突出问题，住房和城乡建设部决定开展房屋市政工程安全生产治理行动，全面排查整治各类隐患，防范各类生产安全事故。《通知》明确了本次治理的重点任务为严格管控危险性较大的分部分项工程、全面落实工程质量安全手册制度、提升施工现场人防物防技防水平、严厉打击各类违法违规行为、充分发挥政府投资工程示范带头作用。

**要点提示：**《通知》明确要求大力整顿违反建设程序行为。要求建设单位要严格遵守招标投标法等相关法律法规规定，做到应招尽招，不得规避招标。建设单位要按照基本建设程序，依法办理施工安全监督手续，并取得施工许可证，不得任意压缩合理工期和造价，不得使用未经审查或审查不合格的施工图设计文件，不得“边审查、边设计、边施工”。此外，建设单位要依法将工程发包给具有相应资质的单位，不得肢解发包、指定分包。勘察、设计、施工、监理单位应依法承揽工程，不得围标串标、无资质或超越资质范围承揽业务，不得转包、违法分包、挂靠、出借资质。

### 3、住房和城乡建设部：关于印发《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2022 版）》的通知

住房和城乡建设部于 2022 年 4 月 24 日发布关于印发《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2022 版）》的通知。

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2022 年 4 月 24 日

**关键词：房屋市政工程生产 安全重大事故隐患判定标准**

**主要内容：**各级住房和城乡建设主管部门要把重大风险隐患当成事故来对待，将《标准》作为监管执法的重要依据，督促工程建设各方依法落实重大事故隐患排查治理主体责任，准确判定、及时消除各类重大事故隐患。要严格落实重大事故隐患排查治理挂牌督办等制度，着力从根本上消除事故隐患，牢牢

## 守住安全生产底线。

**要点提示：**依据《标准》，重大事故隐患，是指在房屋建筑和市政基础设施工程施工过程中，存在的危害程度较大、可能导致群死群伤或造成重大经济损失的生产安全事故隐患。标准详细规定了施工安全管理、基坑工程、模板工程、脚手架工程、起重机械及吊装工程、高处作业、有限空间作业、拆除工程、暗挖工程等工程中重大事故隐患的具体情形。

## 4、北京市住房和城乡建设委员会 北京市市场监管局：关于对《北京市商业办公用房租赁合同》示范文本公开征求意见的公告

北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监管局于2022年4月15日发布关于对《北京市商业办公用房租赁合同》示范文本公开征求意见的公告。

**发文机关：**北京市住房和城乡建设委员会 北京市市场监管局

**发布时间：**2022年4月15日

**关键词：**商业办公用房 租赁合同 示范文本

**主要内容：**该示范文本征求意见稿明确租赁当事人的权利义务，防范常见的租赁纠纷，维护租赁当事人合法权益。其中所称商业办公用房，是指规划用途或不动产登记证书上登记用途为商业或办公的房屋。在一般租赁关系的基础上，合同增加的内容主要包括租金和免租期、约定使用费用、配合市场主体登记、配套交接验收手续四个方面。在租金和免租期方面，考虑商办用房租金计价方式较多，示范文本征求意见稿囊括了按日、按月、按年等计价方式，便于租赁双方核算数额。在约定使用费用方面，示范文本征求意见稿将电费、水费、停车费、物业费等常见的使用期间发生费用的收费标准纳入条款，既体现了事前告知，也具有合同约束力，避免乱收费乱调价。

**要点提示：**此前，商业办公用房的租赁合同一直参考使用房屋租赁合同示范文本，此次《北京市商办用房租赁合同》示范文本精准适用于商业和办公用途的房屋租赁，针对性、适用性更强；其给租赁双方提供了洽商谈判的基础，有利于降低租赁双方的协商成本，减少潜在的租赁风险。

## 5、北京市住房和城乡建设委员会：关于进一步做好房地产开发企业资质管理有关工作的通知

北京市住房和城乡建设委员会于2022年4月18日发布《关于进一步做好房地产开发企业资质管理有关工作的通知》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2022年4月18日

关键词：房地产开发企业资质

主要内容：为贯彻落实《国务院关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》、《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》等要求，进一步规范北京市房地产开发企业资质管理工作，北京市住建委发布本通知。《通知》明确了房地产开发企业的资质等级、审核机关、相关审核机关、材料及时限等内容。

要点提示：《通知》将房地产开发企业按照企业条件分为一、二两个资质等级。一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建筑规模不受限制，二级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平方米以下的开发建设项目。房地产开发企业资质有效期3年。市住房城乡建设委负责制定本市房地产开发企业资质管理政策，负责一级资质初审、变更初审和二级资质审批、变更审批工作。各区住房城乡建设委、经济技术开发区审批局负责本行政区域内房地产开发企业二级资质初审、注销初审工作，其中二级资质告知承诺审批由各区住房城乡建设委、经济技术开发区审批局受理，报市住房城乡建设委审批。

## 6、北京市住房和城乡建设委员会：关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程建设单位委托质量检测管理的通知

北京市住房和城乡建设委员会于2022年3月28日发布《关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程建设单位委托质量检测管理的通知》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2022年3月28日

关键词：房屋建筑 市政基础设施工程建设 委托质量检测管理

主要内容：为进一步规范建设单位对见证取样的建筑材料、建筑构配件和设备、预拌混凝土、混凝土预制构件和工程实体质量、使用功能检测的管理，北京市住建委就进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程建设单位委托质量检测管理有关工作进行通知。《通知》废止了《北京市住房和城乡建设委员会关于印发〈北京市房屋建筑和市政基础设施工程建设单位委托质量检测管理规定〉的通知》（京建法〔2018〕8号）；此外《通知》对工程参建各方落实工程质量检测管理责任提出工作要求。

要点提示：《通知》中要求建设单位应当委托具有相应资质的检测单位，按照规定对见证取样的建筑材料、建筑构配件和设备、预拌混凝土、混凝土预制构件和工程实体质量、使用功能进行检测。不得违规减少依法应由建设单位委托的检测项目和数量，非建设单位委托的检测机构出具的检测报告不得作为工程质量验收依据。此外，《通知》中明确建设单位委托检测的建筑材料、建筑构配件和设备、预拌混凝土、混凝土预制构件和工程实体质量、使用功能的检测业务内容，应按照《建设工程质量检测管理办法》（建设部令第141号）以及相关工程建设标准执行。

## 7、北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和自然资源委员会：关于印发《北京市保障性租赁住房建设导则（试行）》的通知

北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会于2022年4月14日发布《关于印发〈北京市保障性租赁住房建设导则（试行）〉的通知》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和自然资源委员会

发布时间：2022年4月14日

关键词：保障性租赁住房 建设

**主要内容：**《通知》对本市保障性租赁住房建设品质提出了基本要求，力求强化技术服务指导，鼓励开发建设单位在此基础上根据实际需求提高建设品质。保障性租赁住房项目所提供的服务和功能，以与承租人签订的租赁合同为准。《导则》就规划设计、单体设计、室内环境、室内装修、应用技术等内容作出规定。

**要点提示：**保租房分为住宅型租赁住房、宿舍型租赁住房、公寓型租赁住房。住宅型保租房的建筑面积不超过 70 平米；宿舍型的保租房的人均使用面积不得少于 4 平米；公寓型保租房的人均使用面积不得少于 5 平米。《导则》还规定宿舍型和公寓型应在主要出入口设置面积不小于 12 平方木的会客厅，并设置智能快件箱等。

## 8、北京市人民代表大会常务委员会：公开征求对《北京市住房租赁条例（草案二次审议稿）》的意见

北京市人民代表大会常务委员会于 2022 年 4 月 2 日发布《公开征求对〈北京市住房租赁条例（草案二次审议稿）〉的意见》。

**发文机关：**北京市人民代表大会常务委员会

**发布时间：**2022 年 4 月 2 日

**关键词：**住房租赁条例

**主要内容：**公开征求意见共 6 章 73 条，包括总则、出租与承租、租赁经营与服务、培育发展与监督管理、法律责任和附则等部分。主要规定了坚持租购并举，保护租赁关系；完善管理体制，优化服务措施；规范租赁行为，明确出租与承租安全管理要求；加强行业管理，规范发展住房租赁市场。

**要点提示：**《二审稿》提出遇有突发事件或者可能引发住房租赁市场系统性风险的紧急情况，市、区人民政府及其相关部门依法发布住房租赁特殊管控措施的，租赁当事人应当遵照执行；针对利用居住小区房屋经营短租带来的治安、扰民等问题，在本市首都功能定位和管理实践的基础上，《二审稿》规定，本市对按日或者按小时收费的短租住房实行区域差异化管理，首都功能核心区内禁止经

营短租住房；针对二房东问题，《二审稿》规定个人转租住房应当严格遵守相关规定，依法规范开展业务活动，转租住房超过规定数量的，应当设立住房租赁企业。

#### 9、北京市人民政府国有资产监督管理委员会等 8 部门：关于减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金有关事项的通知

北京市人民政府国有资产监督管理委员会等 8 部门于 2022 年 4 月 22 日发布《关于减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金有关事项的通知》。

发文机关：北京市人民政府国有资产监督管理委员会等 8 部门

发布时间：2022 年 4 月 22 日

关键词：小微企业 个体工商户房屋租金 减免租金

主要内容：为落实国家发展改革委等部门《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》等有关要求，北京市国资委等部门就做好本市服务业小微企业和个体工商户房屋租金减免工作进行通知。《通知》对减免对象、减免要求、减免方式、减免流程、支持政策作出详细规定，并以附件的形式提供了《本市服务业小微企业和个体工商户申请减免 2022 年国有房屋租金操作指引》《本市国有房屋租金减免工作联络表》等材料。

要点提示：《通知》适用于在京注册或在京纳税并承租本市各级机关事业单位和国有企业(包括国有及国有控股企业、国有实际控制企业)京内国有房屋的服务业小微企业和个体工商户。《通知》规定 2022 年被列为疫情中高风险地区所在区的国有房屋，根据房屋租赁合同约定的租金标准减免 2022 年 6 个月租金；其他地区减免 3 个月租金。减免工作应在上半年基本完成；《通知》发布后新增中高风险地区需要补充减免至 6 个月的，自列为中高风险地区起 2 个月内完成。承租方 2022 年内实际租期不满一年的，根据实际租期按比例享受减免。租赁合同已涉及免租期等特殊情形的，由租赁双方协商约定。

#### 10、上海市财政局：关于做好 2022 年上海市市级行政事业单位减免小微企业和

## 个体工商户房屋租金相关工作的通知

上海市财政局于 2022 年 4 月 2 日发布《关于做好 2022 年上海市市级行政事业单位减免小微企业和个体工商户房屋租金相关工作的通知》。

发文机关：上海市财政局

发布时间：2022 年 4 月 2 日

关键词：小微企业和个体工商户房屋租金 减免

主要内容：为贯彻落实国家发展改革委等部门《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》和《关于印发〈上海市全力抗疫情助企业促发展的若干政策措施〉的通知》的文件精神，进一步帮助小微企业和个体工商户纾困解难，切实减轻企业负担，着力稳定营商环境，上海市财政局发布《通知》。《通知》就小微企业和个体工商户房屋租金的减免政策、适用范围、办理程序、减免方式作出了规定。

要点提示：《通知》规定市级行政事业单位将自有房屋出租给从事生产经营活动的小微企业和个体工商户（含服务业小微企业和个体工商户），2022 年全年免除承租方 3 个月租金；承租方位于 2022 年被列为疫情中高风险地区所在的街镇行政区域或因落实防疫要求严重影响经营活动的，再免除 3 个月租金、全年合计免除 6 个月租金。此外，就办理流程而言，承租方须向出租方提供租金减免申请书、法人代表身份证明、营业执照、租赁合同，以及落实防疫要求严重影响经营活动的证明等相关材料；出租方根据承租方实际情况，与其签订有关房屋租金免除事项的房屋租赁补充协议，并将本单位有关房屋租金免除事项以文件形式上报主管部门备案（同时报送房屋租赁补充协议以及承租方提供有关材料的复印件）。出租方应将上述相关材料留存备查。

## 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建筑业稳增长奖励实施方案（征求意见稿）》意见的通告

深圳市住房和建设局于 2022 年 4 月 15 日关于公开征求《深圳市住房和建设局建筑业稳增长奖励实施方案（征求意见稿）》意见的通告。

发文机关：深圳市住房和建设局

发布时间：2022 年 4 月 15 日

关键词：住房和建设局建筑业 稳增长 奖励

主要内容：为贯彻落实《广东省促进建筑业高质量发展的若干措施》，支持企业做大做强，培育龙头骨干企业，发展建筑业总部经济，实现我市建筑业稳增长和高质量发展目标，深圳住建局研究起草了《深圳市住房和建设局建筑业稳增长奖励实施方案（征求意见稿）》。《方案》就实施内容、奖励条件、奖励标准、申报材料、资金保障等作出规定。

要点提示：企业申报符合下列条件，依法注册的具有独立法人资格、实行独立核算且纳入本市建筑业统计的建筑业企业；奖励年度总产值 30 亿元以上，且增速不低于 16%（产值含 30 亿元，增速含 16%，以上报市统计局的单家企业年度总产值统计数据为准）；奖励年度在本市未因发生较大及以上安全生产事故或者未因串通投标、转包、以他人名义投标、违法分包等行为受到有关部门行政处罚的，以及未因拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正的。依据《方案》，奖励的标准为符合条件企业奖励年度总产值增量的 0.5% 给予奖励，单个企业奖励最高不超过 1000 万元人民币。

## 12、广州市住房和城乡建设局：关于规范住房租赁市场的通知

广州市住房和城乡建设局于 2022 年 4 月 10 日发布《关于规范住房租赁市场的通知》。

发文机关：广州市住房和城乡建设局

发布时间：2022 年 4 月 10 日

关键词：住房租赁市场 规范

主要内容：进一步防范住房租赁市场风险，促进住房租赁市场健康发展，加快构建租购并举的住房制度，广州住建局结合管理工作实际制定了《通知》，从加强从业主体管理、房源信息管理、租赁资金监管、租赁合同管理、规范经

**营行为、强化网络平台责任、落实纠纷调处机制、健全部门协同机制、其他类别房源管理规则等角度进行规定。**

**要点提示：**《通知》明确，要加强租赁资金监管。住房租赁从业主体应当在商业银行中设立1个住房租赁资金监管账户，并通过该账户收取、支付租金和押金。监管账户的开户银行应与广州市房屋租赁信息服务平台实现对接，按约定履行监管义务。《通知》明确，要规范经营行为。住房租赁从业主体不得出租按照法律、法规、规章规定禁止出租的房屋，房地产经纪机构不得代理此类房源。此外，住房租赁营销宣传，不得以房屋产权买卖、房屋使用权买卖等方式进行误导宣传和推广。住房租赁从业主体应当对收费内容实行明码标价，明确收费清单。收费清单中列明服务项目、收费标准、收费金额等，并由各方当事人签名确认。

## ➤ 2022年4月市场资讯

### 1、发改委：着重发展北部湾城市群

2022年4月7日，发改委发布《关于印发北部湾城市群建设“十四五”实施方案的通知》，明确地跨广西、广东、海南三省区的北部湾城市群在西部大开发战略格局和国家对外开放大局中具有独特地位。《通知》要求发挥北部湾独特区位优势，把握区域全面经济伙伴关系协定（RCEP）正式生效、海南岛全岛封关运作建设自由贸易港等历史契机，推进贸易和投资自由化便利化，建设面向东盟的统一大市场，以高质量一体化发展融入国内国际双循环，打造“三南”开放发展的战略支点和“一带一路”有机衔接的重要门户。

《通知》强调高质量推进横州、东兴、阳春、澄迈等县城建设示范地区发展，有序支持雷州、廉江、高州等有条件的县城补短板强弱项，强化县城与地级市城区的基础设施连接，推动公共服务资源下沉，增强人口经济承载能力。推动县城公共服务设施提标扩面、环境基础设施提级扩能、市政公用设施提档升级、产业配套设施提质增效。按照区位条件、资源禀赋和发展基础，因地制宜发展小城镇。

（来源：中华人民共和国国家发展和改革委员会官网）

## 2、央行召集金融机构与 12 家房企开会 内容涉及并购业务纾困

央行召集商业银行及多家房地产公司开会，内容涉及房地产并购等问题，参会的主要有世茂集团、中梁控股、恒大集团、佳兆业等 12 家房企，会议内容主要涉及不良资产处置问题。对 12 家房企“四证不全”项目、涉及并购贷款置换土地出让金项目等合规性要求有所放松；存量逾期补充增信后可以展期；要求开发贷全力支持房企，但是资金务必封闭管理；此外，需要保证按揭的发放。

（来源：中国房地产报）

## 3、深圳：按照市场化、法制化原则稳妥处置恒大集团等房企债务风险

4 月 11 日，深圳市七届人大二次会议开幕，深圳市政府工作报告提出，按照市场化、法制化原则，稳妥处置恒大集团等房地产企业债务风险。报告称，个别房地产企业债务风险较高，局部金融风险不容忽视。对此，我们要直面挑战、正视不足，采取有力措施加以解决。受此影响，恒大概念板块异动拉升，广田集团涨停，顶固集创涨超 5%，文科园林、皮阿诺、嘉寓股份、好莱客等跟涨。

“深圳的做法，进一步夯实了企业自救的原则，民营房企不能倒下，企业责任人和企业债务风险不可分割，责任人要承担债务，要对违规融资负责，要向外传达积极自救的信号。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析表示。

深圳此次的表态，与广东省政府的要求高度契合。2022 年 1 月 20 日，广东省十三届人大五次会议开幕，广东省代省长王伟中在作政府工作报告时表示，广东省将防范化解经济领域重大风险……坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，压实属地责任和企业主体责任，按照市场化法治化原则做好恒大集团等房地产企业债务风险处置工作，决不允许发生影响社会大局稳定的事件。

（来源：中国房地产报）

## 4、上海、深圳：《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指引第 3 号 --新购入基础设施项目（试行）》公开征求意见

为进一步深入推进公开募集基础设施证券投资基金试点,规范基础设施基金新购入基础设施项目的条件、程序、信息披露、停复牌要求及扩募发售相关安排等事项,上交所、深交所分别根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》等有关规定,于4月15日起草了《公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指引第3号——新购入基础设施项目(试行)》,现向社会公开征求意见。意见反馈截止时间为2022年4月30日。

《指引》规定了扩募的一般要求,基础设施基金扩募可以向不特定对象发售(包括向原持有人配售和公开扩募),也可以向特定对象发售。涉及向原持有人配售和公开扩募的,基础设施基金应根据规定停复牌。因扩募使投资者拥有权益的基金份额比例达到一定标准的,应当按照相关规定履行相应的程序和义务。此外,《指引》明确向原持有人配售上限不超过配售前基金份额总额的50%,持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人、新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方应当承诺认购基金份额的数量。此外,进一步细化了配售失败情形、配售对象及价格的要求。《指引》还规定基础设施基金定向扩募发售对象应当符合基金持有人大会决议规定的条件,且每次发售对象不超过35名。考虑到REITs收益稳定、波动率相对较低的产品特征,定向扩募发售价格应不低于定价基准日前20个交易日基础设施基金交易均价的90%。此外,进一步细化了定向扩募定价机制及锁定期相关安排。

(来源:上海证券交易所官网)

## 5、上海外高桥港综合保税区正式揭牌

上海外高桥港综合保税区2022年4月15日揭牌,标志着全国第一个保税物流园区——外高桥保税物流园区转型升级为综合保税区。2004年4月,上海外高桥保税物流园区封关运行,成为我国首个经国务院批准设立的“区港联动”先行先试区。17年后,由外高桥保税物流园区原址、原地、原面积整合优化的外高桥港综合保税区正式落地,规划总面积为1.03平方公里。“这次升级后,我们的库存货物不仅可以‘整进整出’,而且可以‘整进零出’。”中外运物流有限

公司副总经理程敏说，过去在保税物流园区，出口以大宗贸易方式为主。随着国际贸易形势变化，国外的散单、小单越来越多。依托综合保税区的制度环境，企业可以加快发展进出口贸易。上海海关副关长柳波说，海关将全力支持外高桥港综保区发挥政策功能优势，不断增强对接国际国内两个市场、统筹资源配置的能力，深度融入长三角世界级港口群建设，服务长三角更高质量一体化发展。

上海外高桥港综合保税区的揭牌，也意味着浦东新区在打造功能创新桥头堡、提升物流枢纽能级方面取得新突破，初步形成“1+1+3”（1个特殊综保区、1个保税区、3个综保区）的海关特殊监管区域联动发展新格局。15日揭牌当天，8个重大项目集中签约，涉及海空运联动、保税汽车进出口产业链服务等多个领域。

（来源：上海海关官网）

## 6、珠海国资委 30 亿战投入股万达轻资产商管

3月29日晚间，大连万达集团在官网发布消息称，万达商管集团与珠海市政府签署协议，将重组后的万达轻资产商管公司落户珠海横琴，同时珠海国资委出资 30 亿元战投入股万达轻资产商管公司。据万达方面介绍，落户珠海横琴新区的万达轻资产商管公司，是万达商管集团重组后的轻资产运营管理公司，万达商管集团持有该公司全部股权。万达轻资产商管公司不持有物业，全面负责已开业的 368 个万达广场、在建的 155 个万达广场以及今后发展的所有万达广场的运营管理。

万达方面表示，万达轻资产商管公司除了向不同的万达广场业主收取管理和服务费外，将着重研究万达广场巨额线下流量变现的盈利模式。万达轻资产商管公司今年将开展国内金融机构针对万达广场中小微企业的金融服务，提供数据支持，创新开展万达广场、酒店、影城、文旅等生态系统的大数据服务、新能源服务、广告经营服务等业务。另外，万达在横琴设立万达广场合资持股平台，还会开展商业广场等类型资产投资及管理、试点开展 REITs 等创新业务。

在万达宣布该消息的前几日，3月24日早间，大连万达集团在官网发布的一则《关于万达商业撤回 A 股上市申请的通告》称，旗下大连万达商业管理集

团股份有限公司撤回 IPO 申请。通告称，基于对自身战略的研判，万达商业决定对该公司从事轻资产商业运营、科技、数据、人员等相关资源进行重组，以尽快实现境内外上市。因此决定，撤回万达商业 A 股 IPO 申请。

（来源：万达集团官网）

## 7、佳兆业集团与招商蛇口及中国长城订立战略合作协议

佳兆业集团发布公告，该集团与招商局蛇口工业区控股股份有限公司（“招商蛇口”）及中国长城资产管理股份有限公司（“中国长城”）订立战略合作协议。协议订约方同意利用彼等各自的实力进行合作，包括集团于深圳、广州、东莞、佛山等大湾区核心城市的城市更新储备；招商蛇口发挥社区、商业及产业园区综合开发优势；以及中国长城发挥资产管理及产融结合优势。

公告称，合作将会包括但不限于一般原则项下的合营安排及资产收购，即在相同条件下，只要不违反相关法律和法规，协议订约各方应优选彼此作为首选项目合作伙伴。除物业开发外，协议订约方须商讨并加强于大湾区的文化旅游、客轮及其他业务方面的合作。订立协议有助实现集团于大湾区的核心价值，促进城市更新项目转型，活化商业及住宅项目资产，缓解短期流动资金困难。

（来源：香港证券交易所官网）

## 8、北京大兴机场临空区筹建 25 万平方米数字产业社区

近日，据北京临空发布官微，北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会主办数字经济专场活动，提到今年将设立数字经济产业子基金，筹建约 25 万平方米的数字社区，计划 2 至 3 年建成。

据了解，为促进数字经济产业发展，大兴机场临空区已完成多轮产业专项研究，出台了支持私募基金、数字经济产业的专项政策，建立了目标规模 500 亿规模的产业发展母基金，参股 5 支子基金，储备近 40 家待合作子基金。通过基金体系搭建，筹备基金库，为创新型企业赋能。

作为北京市三大数字贸易试验区之一，大兴机场临空区近年来围绕空港特色资源优势，重点推进了贸易数字化建设，与商务部配额许可证局成立了贸易数字化研究院、贸易数字化赋能中心，与中国电子商会、中国电子学会建立了战略联盟。未来，大兴机场临空区将打造以数字贸易为引领的数字经济产业体系，通过虚拟现实、人工智能、区块链等新兴技术赋能实体经济发展。

（来源：北京日报）

## 9、万科 19 亿摘得东莞万江 TOD 项目地块 总建面超 48 万平米

2022 年 4 月 8 日，东莞市万江街道改造项目单一主体挂牌招商结果出炉，万科以约 18.97 亿元拿下该项目。据了解，该旧改项目系东莞市城市更新“旧项目”、TOD 试点项目，也是万江区域首宗启动主体招商的城市更新单元，位于万江街道龙湾片区坝新路两侧，东至四环路、西邻环城路、南至港口大道，面积约 21 万 $\text{m}^2$ ，竞拍保证金约 7.53 亿元人民币。

根据公示，更新单元将被划分为拆除重建区和“三地”及超标“三地”区，更新单元现状以低效益的旧厂房为主。拆除重建面积为 205847  $\text{m}^2$ ，将规划为二类居住用地(R2)、商业金融业用地(C2)、二类居住用地+商业金融业用地(R2+C2)；其中 6 宗 R2 及 R2+C2 用地规划出让，总建面达 361622  $\text{m}^2$ ，容积率 3.33-4.11，4 宗 C2 供地将作为补偿集体物业，总建面达 125698  $\text{m}^2$ ，容积率 4.75-4.86。同时集体经济组织另获货币补偿 84050 万元。

（来源：中国经济时报）

## 10、上海太平洋置业以 14 亿元拍得上海市瀛通绿地大厦抵押资产

2022 年 4 月 4 日，上海市瀛通绿地大厦部分用于抵押的资产被上海太平洋置业有限公司旗下的上海太房洋峪企业发展有限公司以 13.956264 亿元拍得，为评估价的 56%，为去年年底第一次法拍价格 17.45 亿元的 80%。此次司法拍卖为不良债权处置。根据阿里司法拍卖公布的案号“（2021）沪 74 执 311 号”，申请执行人为中国东方资产管理股份有限公司上海市分公司，被执行人为上海瀛通绿

地置业发展有限公司。上海瀛通绿地置业发展有限公司的股东为上海瀛通(集团)有限公司和上海瀛丰投资发展有限公司，实际控制人均为陈伟峰。截至 2021 年 10 月 27 日，东方资产上海分公司对上海瀛通绿地置业发展有限公司的债权本金余额为 9.89 亿元，利息 4.8 亿元，共计 14.69 亿元。

(来源：观点网)

## 11、越秀地产拟收购广州琶洲南 TOD 项目

2022 年 4 月 6 日，越秀地产股份有限公司（股份编号：00123.HK）宣布透过直接全资附属公司与广州越秀全资附属公司订立交易文件，拟收购广州琶洲南一项新 TOD 项目。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，越秀地产将获取琶洲南项目 49% 权益，收购交易对应的总代价约为人民币 50.1 亿元。

根据公告，琶洲南项目位于广州市海珠区琶洲西区南侧，是以公共交通为导向开发（TOD）的项目，距离地铁 12 号线赤沙站约 200 米，该地铁线预期将于 2023 年投入服务。琶洲南项目的占地面积约 11.1 万平方米，计容建筑面积约 30.4 万平方米，可开发住宅及商业楼宇。据悉，琶洲南项目的建设已于 2021 年 6 月开工。

据越秀地产披露，收购事项完成后，越秀地产 TOD 项目的总建筑面积将增加至约 419 万平方米，同时在广州的土地储备将增加至 1334 万平方米。截至 2021 年 12 月 31 日，集团 TOD 项目的总建筑面积占其土地储备总量约 15.5%，占其在粤港澳大湾区的土地储备约 28.1%；越秀地产 TOD 项目合约销售价值约为 178.7 亿元，占集团于该期间合约销售总额约 15.5%。

(来源：香港证券交易所官网)

## 12、阳光城未能按期足额偿付 10.44 亿元回售本金

2022 年 4 月 25 日，阳光城(SZ000671)发布关于“20 阳城 01”的回售结果公告。根据《募集说明书》设定的回售选择权，“20 阳城 01”债券持有人有权选择在投

投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，本期债券的回售数量为 1043.673 万张，回售金额为约 10.44 亿元（不含利息）。阳光城应于 2022 年 4 月 25 日支付“20 阳城 01”的回售本金。因受宏观经济环境、行业环境、融资环境叠加影响，公司流动性出现阶段性紧张，公司未能按期足额偿付“20 阳城 01”的回售本金。

（来源：中国房地产报）

### **13、“21 福建阳光 SCP001”继续沟通展期事宜，未兑付本息 5.24 亿元**

4 月 20 日，福建阳光集团有限公司发布债券“21 福建阳光 SCP001”违约处置进展公告。该债券发行金额 5 亿元，债项余额 5 亿元，原发行期限 270 天，票面利率 6.5%；兑付日为 2022 年 3 月 22 日，未兑付本息 5.24 亿元。

阳光集团表示，已通过处置资产、请求金融机构及政府支持等措施积极自救，受宏观经济环境、金融行业监管环境、新冠疫情及子公司受房地产行业政策调控等多项因素的不利影响，公司仍面临阶段性的流动性问题。阳光集团仍在与持有人沟通展期事宜，争取获得持有人的理解。后续待阳光集团资产处置回笼后，如有能力，阳光集团会支付本笔债券的本息。

（来源：上海清算所官网）

### **14、蓝光发展公司债累计违约本金 54.47 亿元，形成了风险化解方案雏形**

4 月 6 日，据上交所信息披露，中信证券股份有限公司发布关于“16 蓝光 01”“19 蓝光 01”“19 蓝光 02”“19 蓝光 04”“20 蓝光 02”“20 蓝光 04”违约后续进展的受托管理事务临时报告。报告显示，根据蓝光发展于 3 月 30 日发布的公告，截至报告出具日，蓝光发展已发行尚未兑付的公司债券共 8 支，存续本金 55.54 亿元，包含 6 支公募公司债券以及 2 支私募公司债券。除“19 蓝光 02”未回售部分以外，蓝光发展存续的公司债券均已违约，累计违约本金为 54.47 亿元。

对于处置进展，报告称，蓝光发展按照“短期维稳纾困、中期稳步清偿、长期转型发展”的整体思路逐步推动风险化解工作；目前，在专业中介机构配合下，蓝光发展已完成资产和负债底数的摸排，形成了风险化解方案雏形。

（来源：上海证券交易所官网）

## 15、因杠杆率上升至高于 50%，惠誉下调合景泰富长期外币发行人评级

2022 年 4 月 22 日，惠誉将合景泰富集团控股有限公司的长期外币发行人违约评级（IDR）从“B+”下调至“B”，并将高级无抵押评级从“B+”下调至“B”，回收率评级仍为“RR4”。评级仍处于负面评级观察名单。

据悉，本次评级下调是由于随着资本市场剧烈波动，合景泰富集团的流动性和财务灵活性下降，其杠杆率上升至高于 50%（惠誉考虑采取负面评级行动阈值）。负面评级观察反映了该公司近期离岸再融资计划存有不不确定性。

惠誉表示，高度重视公司的流动性和财务灵活性。合景泰富集团的评级下调反映了其流动性恶化，此前该公司报告披露 2021 年其现金和银行余额总额下降 33.9%至 294 亿元人民币，而可用现金从 2020 年的 400 亿元人民币下降至 77 亿元人民币。合景泰富集团表示，截至 2022 年 3 月底其 120 亿元人民币控股公司现金可用于偿还债务。

（来源：中国网）

## ➤ 案例评析

### 疫情期间商业地产租赁合同履行分析

2022 年 3 月以来，上海新一轮本土新冠疫情爆发。政府部门采取新的疫情防控措施，市场主体大规模暂停营业，使得商业地产的出租方及承租方面临前所未有的压力。因此，植德拟从上海市特殊情况出发，结合国务院、各部委及相关部门自 2020 年以来及 2022 年发布最新的政策文件，摘取部分有参考价值案例，对商业地产租赁合同项下的重要问题进行分析，以期为租赁双方提供借鉴。

**代表案例 1：上海纳墨摄影有限公司、上海锦朗企业管理有限公司房屋租赁合同纠纷二审民事判决书【（2021）沪 02 民终 5227 号】**

**【裁判规则：出租国有资产的应当减免租金】**因系争房屋系国有资产，根据相关规定，2、3 月份租金应免除，故对出租方锦朗公司反诉主张承租方纳墨公司支付拖欠租金及其滞纳金、装修期减免租金、违约金的诉讼请求不予支持。

**代表案例 2：恩意欧(上海)会展服务有限公司与高乐房屋租赁合同纠纷二审民事判决书【（2021）沪 02 民终 4086 号】**

**【裁判规则：出租非国有资产的应当视承租方受疫情影响程度决定是否减免租金】**当事人是否可以新冠肺炎疫情为由主张减免租金仍需结合疫情对合同履行、合同目的实现或当事人行使权利的实际影响来确定。如受疫情影响造成商业用房无法正常使用，承租方一般可以此要求出租方减免房租。如疫情并未影响承租方实际占有使用房屋，仅基于疫情期间客流减少等原因造成承租方营业收益受到影响的，一般不免除承租方的租金给付义务。因承租方恩意欧公司支付租金期间的运营还在疫情影响之下，故法院酌定对承租方应支付的租金减免一个月。

**代表案例 3：上海沪欣房地产发展有限公司、上海笕尚服饰有限公司与袁慧芬房屋租赁合同纠纷二审民事判决书【（2020）沪 02 民终 11226 号】**

**【裁判规则：出租非国有资产的应当视承租方受疫情影响程度决定租金是否减免及是否解除合同】**疫情发展仅在一定时间内限制了房屋使用，并未造成系争房屋在合同租期内持久性不能使用，因此疫情发生后，当事人本应以互谅互让的态度，通过真诚协商变更合同条款（如减免租金、延长租期）或调整履行方式（如推迟付租）等办法积极促成合同继续履行。考虑系争房屋租赁用途、疫情对系争房屋使用的实际影响程度，法院依法酌情减免承租方部分租金、物业管理费、推广费 40,000 元。根据合同约定，承租方应按月支付租金、物业管理费等费用，但承租方并未按约履行，尤其是承租方已于 2020 年 3 月 6 日恢复经营的情况下，仍未积极促成合同继续履行，因此出租方以承租方逾期支付租金等费用为由要求解除合同的行为，符合合同约定及法律规定。

**代表案例 4: 上海浦东苏宁易购商业管理有限公司与上海万达广场置业有限公司  
房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书【(2021)沪 01 民终 13362 号】**

**【裁判规则：已达成的优惠方案应当遵守，不应再以不可抗力为由提出减免】**

浦东苏宁易购公司与万达公司签订的租赁合同及其补充协议均系双方当事人真实意思表示，合法有效，双方均应恪守履行。补充协议已经明确约定了租金优惠金额、支付期限、万达公司取消租金优惠的情形等内容，现浦东苏宁易购公司未按约定期限支付租金，已构成违约。在万达公司明确函告取消租金优惠的情况下，浦东苏宁易购公司应按照未减免前的租金标准向万达公司支付相应租金。故对浦东苏宁易购公司的该项上诉意见，不予采纳。

➤ 植德评论

**1、政策、法院文件规定**

自新冠疫情爆发以来，国家、上海政府及相关法院陆续出台了政策文件，主要对疫情期间的合同履行、租金减免、不可抗力认定等重要内容进行规定，包括：

(1) 上海市高级人民法院：《关于涉新冠肺炎疫情案件法律适用问题的系列问答（二）》（2020 年 2 月 17 日）

(2) 最高人民法院：《关于依法妥善办理涉新冠肺炎疫情执行案件若干问题的指导意见》（2020 年 5 月 13 日）

(3) 最高人民法院：《关于依法妥善审理涉新冠肺炎疫情民事案件若干问题的指导意见（二）》（2020 年 5 月 15 日）

(4) 国家发展改革委等部门《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》（2022 年 2 月 18 日）

(5) 国务院国有资产监督管理委员会办公厅《关于做好 2022 年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作》（2022 年 3 月 28 日）

(6) 上海市人民政府办公厅《上海市全力抗疫情助企业促发展的若干政策措施》

(2022年3月29日)

(7) 上海市国资委、市住建委、市房管局《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》(2022年3月31日)

(8) 上海市高级人民法院《关于涉新冠肺炎疫情案件法律适用问题的系列问答三(2022年版)》(2022年4月10日)

## **2、常见争议焦点总结：逾期支付租金情形下的合同解除或继续履行**

在承租方受疫情影响，无法正常使用房屋或经营，导致承租方资金周转困难、营业收入明显减少以至无法按期支付房屋租金，出租方据此提出解除租赁合同的案件中，最高院及上海市高院自2020年起至今的政策基本为明确鼓励合同继续履行。但根据现有司法案例，法院并非简单适用相关文件精神，而是具体情形具体对待地不同案不同判，法院据以判决合同解除的情形主要有：(1) 疫情影响并未达到严重程度，不是承租方营业收入减少的主要原因；(2) 承租方拖欠租金发生在受疫情影响前或者远超过疫情防控期间；(3) 出租方已经给予一定租金减免优惠且承租方已经同意，但承租方仍不能按照新约定支付租金等。

## **3、常见争议焦点总结：合同解除后的违约金计算**

受疫情影响，承租方可能会以疫情防控构成不可抗力为由主张解除合同，出租方亦可能以承租方逾期支付租金为由主张解除合同，租赁合同将会在双方协商一致情形下解除或者由法院判决解除，同时会产生违约金支付责任及相关纠纷。针对承租方提出的减少、免除违约金主张，法院基本遵循公平原则和诚实信用原则及综合考虑疫情对承租方经营的影响、合同实际履行期间、违约方的恶意程度、房屋空置时间等因素进行违约金考量，尤其在疫情特殊期间，过高的违约金主张在司法实践中若无合理理由则往往得不到支持，确属受不可抗力影响的亦可以根据《中华人民共和国民法典》第五百九十条不可抗力全部或部分免除违约责任。

针对上海自2022年3月底以来要求全市封控的特殊情况，上海市高院对不可抗力的是具体约定对潜在纠纷而言极具指导意义和说明性。在民法典不可抗力规定

的基础上，上海市高院明确：疫情以及疫情防控措施一般属于法律规定的不可抗力。人民法院应根据疫情发生时间、发展期间、严重程度、地域范围等对合同履行的实际影响，考虑到疫情防控分区管理下封控区、管控区、防范区等区域阶梯式封控措施强度以及不同行业、不同纠纷受人员流动限制的影响程度等因素，综合判断疫情或者疫情防控措施作为不可抗力与合同履行障碍之间的因果关系。

#### **4、常见争议焦点总结：租金是否减免**

自 2020 年疫情以来，相关政策及法院文件处理租金减免问题的基本规则为：若承租方确因受疫情或疫情防控措施影响、经营困难（认定标准包括承租房屋是否处于中高风险地区；政府是否要求封控、停业；房屋是否被征用等），则国有房屋及非国有房屋的出租方均应当合理分担疫情所带来的损失。国有房屋的出租方应严格主动执行落实租金减免；不强制要求但鼓励非国有房屋的出租方减免租金（若有，则一般为 1-3 个月租金减免），纠纷难以调和的，法院可以基于公平原则作出必要的租金减免。根据现有司法案例，若双方已达成租金减免范围、幅度等约定，承租方应当按约支付租金，再以不可抗力等为由主张调整租金的，法院一般不予支持，且出租方有权追究承租方违约责任。

由于 2020 年与 2022 年 3 月以来的疫情对上海的实际影响不同，不同时期的政策与文件在租金减免问题上的处理意见亦有所差异。鉴于 2022 年疫情对上海的影响更大、范围更广、程度更深，上海市最新发布文件更倾向于适用免除租金的政策，法院对潜在纠纷的判决倾向将更加明朗。

## 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、李嘉琪、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