



2023 年 3 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3月监管动态

1、国家发展改革委：《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》

国家发展改革委于2023年3月1日发布《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）。

发文机关：国家发展改革委

发布日期：2023年3月1日

关键词：金融支持、基础设施 REITs、项目申报

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照《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》（国办发〔2022〕19号）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）等要求，进一步提升基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施 REITs”）项目申报推荐的质量和效率，促进基础设施 REITs 市场平稳健康发展，现发布本《通知》。

要点提示：《通知》从六个主要方面，十九条切实措施完善基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的项目申报推荐工作。主要包括以下内容：一是认真做好项目前期培育，确保申报材料真实客观，组织做好部门协调。二是合理把握项目发行条件，支持消费基础设施建设，合理把握项目收益与规模，严把投资管理合规性。三是切实提高申报推荐效率，规范项目申报受理流程，完善中央企业申报流程，及时开展咨询评估，加快做好项目推荐。四是充分发挥专家和专业机构前期辅导作用，确保咨询评估客观公正。五是用好回收资金促进有效投资，建立回收资金使用直报制度。六是切实加强运营管理，注重项目运营可持续性。

2、中国证券监督管理委员会：《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》

中国证券监督管理委员会协会于2023年3月7日发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》。

发文机关：中国证券监督管理委员会

发布日期：2023年3月7日

关键词：金融支持、基础设施 REITs

主要内容：为贯彻落实党的二十大和中央经济工作会议精神，按照《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》（国办发〔2022〕19号）工作部署，进一步推进 REITs 常态化发行，完善基础制度和监管安排，健全市场功能，更好服务构建新发展格局和经济高质量发展，发布本《通知》。

要点提示：2022年以来，证监会会同国家发展改革委落实国办发19号文要求，加快推进 REITs 常态化发行，并从市场培育、项目推荐、审核注册、监管资源配置和完善配套政策等方面提出10条措施。此次《通知》共提出4方面12条措施，进一步推进 REITs 常态化发行工作。一是加快推进市场体系建设，研究支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施 REITs。优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施 REITs。项目发起人（原始权益人）应为持有消费基础设施、开展相关业务的独立法人主体，不得从事商品住宅开发业务。同时，分类调整了产权类、特许经营权类项目的收益率以及保障性租赁住房项目首发资产规模要求，推动扩募发行常态化，支持优质保险资产管理公司等开展 ABS 及 REITs 业务，加强二级市场建设。二是完善审核注册机制，优化审核注册流程，明确大类资产准入标准，完善发行、信息披露等基础制度。三是坚持规范与发展并重，突出以“管资产”为核心，构建全链条监管机制，促进市场主体归位尽责。四是凝聚各方合力，完善重点地区综合推动机制，统筹协调解决 REITs 涉及各类问题，推动完善配套政策，抓紧推动 REITs 专项立法。

下一步，证监会将会同国家发展改革委等有关部门，深入贯彻党的二十大精神，围绕建设中国特色现代资本市场，着力推进 REITs 常态化发行，实现质的有效提升和量的合理增长，充分发挥 REITs 助力盘活存量资产、扩大有效投资和降低实体企业杠杆率的重要作用，走好中国特色 REITs 市场发展之路，更好服务构建新发展格局和经济高质量发展。

3、自然资源部：《关于加强国土空间详细规划工作的通知》

自然资源部于2023年3月23日发布《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）。

发文机关：自然资源部

发布日期：2023年3月23日

实施日期：2023年3月23日

关键词：国土空间详细规划

主要内容：为深入贯彻党的二十大精神，深化“多规合一”改革，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展，依据《土地管理法》《城乡规划法》和《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，就加强国土空间详细规划（以下简称“详细规划”）工作发布本《通知》。

要点提示：《通知》通过七个要求对国土空间详细规划工作进行阐述，应（一）积极发挥详细规划法定作用；（二）分区分类推进详细规划编制；（三）提高详细规划的针对性和可实施性；（四）城镇开发边界内存量空间要推动内涵式、集约型、绿色化发展；（五）增量空间要强化单元统筹，防止粗放扩张；（六）强化详细规划编制管理的技术支撑；（七）加强详细规划组织实施。明确市县自然资源部门是详细规划的主管部门，省级自然资源部门要加强指导。提出各地在2023年底前的两大任务，一是完成详细规划编制单元划定工作，二是结合“十四五”经济社会发展和城市建设、治理的需要，及时启动实施层面详细规划的编制工作。

4、自然资源部：《关于加强国土空间生态修复项目规范实施和监督管理的通知》

自然资源部办公厅于2023年3月2日发布《关于加强国土空间生态修复项目规范实施和监督管理的通知》（自然资办发〔2023〕10号）。

发文机关：自然资源部

发布日期：2023年3月2日

关键词：生态修复、问责制

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院关于生态保护修复的决策部署，深入推进国土空间生态修复工作，针对一些地方生态修复项目实施中存在的前期工作不扎实、监督管理不到位、进度滞后、实施不规范等问题，现就加强各级财政资金支持并由自然资源部门牵头组织实施的国土空间生态修复项目规范实施和监督管理，发布此《通知》。

要点提示：《通知》提出了四个方面的明确要求，一是扎实做好项目前期工作，前期的准备工作要做充分，包括科学提出项目建议，深化项目可行性研究、扎实开展项目工程设计、强化项目的评估论证以及规范完成开工前其他相关工作。二是强化项目实施管理，包括建立落实管理制度、规范实施方案调整、规范开展验收等。三是严格遵守法律法规，包括严守永久基本农田保护红线和生态保护红线、严明资源利用政策边界、严格用海用岛规定和严格资金使用管理。四是加强项目实施保障，包括完善管理机制、强化日常监管、建立问责机制与加强社会监督。可以看出，整个通知重点在规范实施和监督管理。国土空间生态修复项目的实施，要遵循生态系统演替的规律和内在机理，要依据国土空间规划进行调整，更离不开良好的监督。所以，通知提出了严格的监管问责机制，对以生态修复名义违法采矿、破坏耕地的行为绝不姑息，不允许“边报批、边设计、边施工”，不顾安全盲目赶工期、抢进度。

5、自然资源部、中国银行保险监督管理委员会：《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》

自然资源部、中国银行保险监督管理委员会于2023年3月3日发布《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（自然资发〔2023〕29号）。

发文机关：自然资源部、中国银行保险监督管理委员会

发布日期：2023年3月3日

实施日期：2023年3月3日

关键词：不动产抵押、带押过户、不动产过户登记

主要内容：为贯彻中央经济工作会议精神，落实党中央、国务院扎实稳住

经济一揽子政策措施的有关要求，在地方实践的基础上，自然资源部和中国银行保险监督管理委员会决定深化不动产登记和金融便民利企合作，协同做好不动产“带押过户”，进一步提升便利化服务水平，降低制度性交易成本，助力经济社会发展。

要点提示：不动产“带押过户”是指根据民法典规定，已抵押的不动产转移登记时，不需要提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。本《通知》包括以下四点内容，一是各地要在已有工作的基础上，根据当地“带押过户”推行情况、模式及配套措施情况，深入探索，以点带面，积极做好“带押过户”。二是各地要结合本地实际，确定适宜的办理模式，并结合实践不断丰富发展。三是各级不动产登记机构、银行保险监督管理机构及银行业金融机构要加强业务协同，推进登记金融系统融合，优化工作流程。四是加强组织领导，深化部门协同，压实工作责任，积极主动落实。

“带押过户”改革后，通过加强登记和金融的协同，在全国推进做好不动产“带押过户”，一方面可以降低制度性交易成本，另一方面可以维护买卖双方、抵押人抵押权人等各方权益，满足企业和民众对财产权高质高效保护的需求，可以大大节省不动产的交易时间，降低交易难度和交易成本，切实方便企业群众办事。这不仅是优化不动产登记领域营商环境的一项重要改革举措，也是助力经济社会高质量发展的一项措施。

6、自然资源部、国家林业和草原局、国家能源局：《关于支持光伏发电产业发展规范用地管理有关工作的通知》

自然资源部、国家林业和草原局、国家能源局于2023年3月20日发布《关于支持光伏发电产业发展规范用地管理有关工作的通知》（自然资办发〔2023〕12号）。

发文机关：自然资源部、国家林业和草原局、国家能源局

发布日期：2023年3月20日

实施日期：2023年3月20日

关键词：绿色能源、光伏基地建设

主要内容：为贯彻落实《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12号）要求，进一步支持绿色能源发展，加快大型光伏基地建设，规范项目用地管理，现发布本《通知》。

要点提示：《通知》指出，鼓励利用未利用地和存量建设用地发展光伏发电产业。在严格保护生态前提下，鼓励在沙漠、戈壁、荒漠等区域选址建设大型光伏基地；对于油田、气田以及难以复垦或修复的采煤沉陷区，推进其中的非耕地区域规划建设光伏基地。新建、扩建光伏发电项目，一律不得占用永久基本农田、基本草原、I级保护林地和东北内蒙古重点国有林区。

光伏发电项目用地实行分类管理，光伏方阵用地不得占用耕地，占用其他农用地的，应根据实际合理控制，节约集约用地，尽量避免对生态和农业生产造成影响。光伏方阵用地涉及使用林地的，须采用林光互补模式；光伏方阵用地涉及占用基本草原外草原的，地方林草主管部门应科学评估本地区草原资源与生态状况，合理确定项目的适建区域、建设模式与建设要求，鼓励采用“草光互补”模式。光伏发电项目配套设施用地，按建设用地进行管理，依法依规办理建设用地审批手续。其中，涉及占用耕地的，按规定落实占补平衡。

《通知》还指出，各地自然资源、林草主管部门要建立项目用地用林用草审查协调联动机制，对于符合国土空间规划和用途管制要求、纳入国土空间规划“一张图”的国家大型光伏基地建设范围项目，在项目立项与论证时，要对项目用地用林用草提出意见与要求，严格执行《光伏电站工程项目用地控制指标》和光伏电站使用林地有关规定，保障项目用地用林用草合理需求。

《通知》强调，施行之前已按照《关于支持光伏扶贫和规范光伏发电产业用地的意见》（国土资规〔2017〕8号）规定批准立项的光伏发电项目（包括动工和未动工建设），可按批准立项时用地预审和用地有关意见执行，不得扩大项目用地面积和占用耕地林地草地面积；已经通过用地预审或地方明确用地意见、但项目未立项的，按本《通知》规定要求执行。生态保护红线内零星分布的已有光伏设施，按照相关法律法规规定进行管理，严禁扩大现有规模与范围，项目到期后由建设单位负责做好生态修复。

7、交通运输部、国家发展和改革委员会等 5 个部门：《关于加快沿海和内河港口码头改建扩建工作的通知》

交通运输部、国家发展和改革委员会等 5 个部门于 2023 年 3 月 13 日发布《关于加快沿海和内河港口码头改建扩建工作的通知》（交水发〔2023〕18 号）。

发文机关：交通运输部、国家发展和改革委员会、自然资源部、生态环境部、水利部

发布日期：2023 年 3 月 13 日

实施日期：2023 年 3 月 13 日

关键词：改建扩建、港口、码头

主要内容：为全面学习贯彻党的二十大精神，贯彻落实习近平总书记关于港口建设发展的重要指示精神，落实党中央、国务院关于加快建设交通强国、海洋强国，积极扩大有效投资的决策部署和中央财经委员会第十一次会议精神，推动港口高质量发展，促进资源节约集约利用，现就做好沿海和内河港口码头改建扩建发布本《通知》。

要点提示：《通知》包括码头改建扩建的重要意义、工作范围、程序要求、政策支持和要素保障、协同组织实施五部分。《通知》提出要节约集约利用港口资源，快速有效提升港口通过能力、优化港口结构，保障物流供应链稳定畅通；在推进实施过程中，应加快推动开工一批需求迫切、基础条件好的改建扩建项目；加快推进集装箱、矿石码头以及粮食码头仓储设施的改建扩建工作；指导加大涉危险货物改建扩建项目的监管力度，抓好建设质量和安全。

8、住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、国家市场监督管理总局等 15 个部门：《关于加强经营性自建房安全管理的通知》

住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、国家市场监督管理总局等 15 个部门于 2023 年 3 月 21 日发布《关于加强经营性自建房安全管理的通知》（建村〔2023〕18 号）。

发文机关：住房和城乡建设部、应急管理部、国家发展和改革委员会、教育

部、工业和信息化部、公安部、民政部、财政部、自然资源部、农业农村部、商务部、文化和旅游部、国家卫生健康委员会、国家市场监督管理总局、国家电影局

发布日期：2023年3月21日

关键词：经营性自建房、违规建设

主要内容：全国自建房安全专项整治工作开展以来，各地认真贯彻落实习近平总书记重要指示精神和党中央、国务院决策部署，组织开展“百日行动”，对危及公共安全的经营性自建房快查快改、立查立改，及时消除安全风险，取得积极成效。但经营性自建房量大面广、情况复杂，安全管理基础薄弱，仍存在规划建设管控不到位、审批与监管脱节、经营准入监管缺失、管理机制不健全、监管力量不足等问题。为全面加强经营性自建房安全管理，推动建立经营性自建房安全管理长效机制，切实维护人民群众生命安全，经国务院同意，发布本《通知》。

要点提示：《通知》强调，要坚持人民至上、生命至上，从管住存量、严控增量、完善机制3方面全面加强经营性自建房安全管理。要从严格落实主体责任、强化日常检查、切实消除安全隐患、严格改扩建和装饰装修管理等方面加强既有经营性自建房安全管理。要从加强规划建设审批管理、强化转为经营用途安全监管、清查整治违法行为等方面严格新增经营性自建房监管。要从健全管理体制、完善部门协同机制、加强房屋安全鉴定管理、加快信息化建设、完善法规制度等方面健全房屋安全管理体系。《通知》要求，各地要进一步强化组织领导，抓紧制定相关实施细则和具体措施，严格落实属地责任，明确各部门职责，规范经营性自建房用地、规划、建设和经营审批管理，加大资金、人员和技术等保障力度，及时消除安全隐患，依法严厉查处各类违法违规行为，做实做细群众思想工作，做好民生保障，营造良好的社会氛围。

9、住房和城乡建设部：关于征求《2023年工程建设规范标准编制及相关工作计划（征求意见稿）》的通知

住房和城乡建设部于2023年3月7日发布关于征求《2023年工程建设规范标准编制及相关工作计划（征求意见稿）》的通知。

发文机关：住房和城乡建设部

发布日期：2023年3月7日

关键词：工程建设标准

主要内容：按照《国家标准化发展纲要》部署和工程建设标准化改革要求，为满足工程建设需要，完善新型工程建设标准体系，制定本意见并向社会征求意见，意见反馈截止于2023年3月30日。

要点提示：《征求意见稿》中显示，2023年拟开展以下工程建设规范标准编制及相关工作，包括：工程建设强制性国家标准5项（包括防洪治涝工程项目规范、农业灌溉与排水工程项目规范、水利工程金属结构及启闭设备通用规范、幼儿园项目规范、中小学校项目规范）；工程建设标准国家标准40项（如大宗气体纯化及输送系统工程技术规范 GB50724-2011、电子工业纯水系统安装与验收规范 GB51035-2014、有色金属采矿设计规范 GB50771-2012、多晶硅工厂设计规范 GB51034-2014、铝电解厂工艺设计规范 GB50850-2013等）；工程建设标准行业标准11项（如城镇污水处理厂臭气处理技术规程 CJJ/T243-2016、城镇排水管渠与泵站运行、维护及安全技术规程 CJJ/T68-2016、生活垃圾堆肥处理技术规范 CJJ52-2014等）；工程建设标准产品标准58项；标准翻译10项；国际标准2项；专项工作49项。

10、财政部、国家税务总局：《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》

财政部、国家税务总局于2023年3月26日发布《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部、税务总局公告2023年第5号）。

发文机关：财政部、国家税务总局

发布日期：2023年3月26日

关键词：物流企业、仓储用地、土地使用税

主要内容：为促进物流业健康发展，继续实施物流企业大宗商品仓储设施

用地城镇土地使用税优惠政策，现发布此《公告》。

要点提示：《公告》明确自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50% 计征城镇土地使用税。《公告》规定的减税范围不包括物流企业的办公、生活区用地及其他非直接用于大宗商品仓储的土地，这些用地应按规定征收城镇土地使用税。

11、住房和城乡建设部：《关于做好房屋市政工程安全生产治理行动巩固提升工作的通知》

住房和城乡建设部于 2023 年 3 月 23 日发布《关于做好房屋市政工程安全生产治理行动巩固提升工作的通知》（建办质函〔2023〕81 号）。

发文机关：住房和城乡建设部

发布日期：2023 年 3 月 23 日

实施日期：2023 年 3 月 23 日

关键词：市政工程、安全生产

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批示精神，全面贯彻党的二十大精神，落实全国住房和城乡建设工作会议和《国务院安委会办公室关于深入推进房屋市政工程安全生产治理行动的通知》（安委办〔2022〕6 号）要求，紧紧围绕房屋市政工程安全生产治理行动（以下简称治理行动）五大任务，总结好的经验做法，巩固提升治理行动工作成效，坚决稳控安全生产形势。

要点提示：《通知》针对四个方面提出了十点要求，包括精准消除事故隐患，推动治理模式向事前预防转型；健全安全责任体系，夯实安全生产工作基础；全面提升监管效能，推动施工安全监管数字化转型；全面提升监管效能，推动施工安全监管数字化转型。最后，《通知》要求各省级主管部门要于 2023 年 4 月 1 日前制定治理行动巩固提升实施方案，做到措施可执行、过程可监督、成果可量化、目标可考评，及时报送工作进展、好的做法和长效机制建设情况，并于 2024 年 1 月 10 日前将治理行动工作总结报送住房和城乡建设部。

12、 财政部、住房和城乡建设部、工业和信息化部：《政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策项目实施指南》

财政部、住房和城乡建设部、工业和信息化部于2023年3月22日发布《上海市信息基础设施管理办法》（财办库〔2023〕52号）。

发文机关：财政部、住房和城乡建设部、工业和信息化部

发布日期：2023年3月22日

实施日期：2023年3月22日

关键词：建筑节能、绿色建材

主要内容：为推进政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施工作，根据《财政部住房和城乡建设部工业和信息化部关于扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知》（财库〔2022〕35号），结合国家现行绿色建筑与建筑节能、绿色建材的相关法律、法规和技术标准，制定本《指南》。

要点提示：《指南》明确，施工单位应严格按照设计文件和《绿色建筑和绿色建材政府采购需求标准》（以下简称《需求标准》）的规定以及相关建设工程标准进行施工。同时，应建立相应的施工管理体系和组织机构，确定绿色建筑和绿色建材应用工作责任人。施工单位应分地基和基础、主体结构、装饰装修与安装三个阶段开展自查自纠，重点检查该阶段应完成的绿色建筑和绿色建材相关内容是否已按设计文件实施，并满足《需求标准》及国家、地方其他相关规范标准的要求，且应形成书面文件。

13、 广东省人民代表大会常务委员会：《广东省建筑垃圾管理条例》

广东省人民代表大会常务委员会于2023年3月1日发布《广东省建筑垃圾管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第126号）。

发文机关：广东省人民代表大会常务委员会

发布日期：2022年11月30日

实施日期：2023年3月1日

关键词：建筑垃圾、可持续发展

主要内容：为了加强建筑垃圾管理，推进源头减量和资源化利用，保护和改善生态环境，保障公众健康，促进经济社会可持续发展，根据《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等法律、行政法规，结合广东省实际，制定本条例。

要点提示：《条例》是贯彻落实国家关于生态文明建设的决策部署，注重加强与固废法的衔接，补充细化建筑垃圾源头减量、全过程管理、综合利用以及消纳处置等制度，切实增强可操作性，循序渐进推进建筑垃圾管理工作。《条例》包含了以下四方面内容：一是推动绿色发展。《条例》关于建筑垃圾源头减量、综合利用措施等规定，其实施有利于加快构建建筑垃圾循环利用体系，进一步保护和改善生态环境。二是推进协调发展。《条例》聚焦建筑垃圾产生、收集、贮存、运输、利用、处置等环节，设计相关制度规范，明确各级政府及主管部门，建设单位、施工单位、运输单位和处置场所运营单位等的管理责任，突出监管重点，细化规划建设、处理方案备案、全过程管理、分类处理等制度，并针对难点堵点问题，建立跨区域、跨部门执法协作机制。三是确保安全发展。《条例》强化政府建筑垃圾主管部门、处置场所运营单位对消纳场、综合利用场所建设运营的安全管理责任，并将停止消纳的场所也纳入安全管理范围。四是加快数字化发展。利用信息化手段推行电子联单管理，明确建立省级建筑垃圾跨区域平衡处置协作监管平台。

2023年3月市场资讯

1、“一行一局一会”：中国金融系统迎最强监管

2023年3月7日，受国务院委托，国务委员兼国务院秘书长肖捷作关于国务院机构改革方案的说明。在政府机构改革的13项调整中，金融占了6项，最显著的变化是：在银保监会基础上组建国家金融监督管理总局，职能扩大。调整后，中国金融监管架构将由之前的“一行两会”（人民银行、银保监会、证监会），变为“一行一局一会”（人民银行、国家金融监督管理总局、证监会）的架构，不再保留银保监会。

对于组建国家金融监督管理总局，国务院用了这样的措辞：强化机构监管、行为监管、功能监管、穿透式监管、持续监管，统筹负责金融消费者权益保护，加强风险管理和防范处置，依法查处违法违规行为。根据改革方案，国家金融监督管理总局将统一负责除证券业之外的金融业监管。过去分散在“一行两会”的金融消费者及投资者保护职能、金融控股公司等金融集团的日常监管职责，此次均划入国家金融监督管理总局，统一监管。

这次重磅改革释放了强监管的明确信号，也是对政府工作报告中“有效防范化解重大经济金融风险”要求的有力践行。

（来源：中国房地产报）

2、央行：支持租购并举的住房市场发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡

3月3日，国新办举行“权威部门话开局”系列主题新闻发布会，介绍“坚定信心、守正创新，服务实体经济高质量发展”。

中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜表示，人民银行按照党中央、国务院部署，去年底出台了16条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，市场把它称为“金融16条”，会同相关部门从供给和需求两端发力，促进房地产市场的平稳运行。

从需求端看，因城施策实施好差别化的住房信贷政策，持续引导实际利率和

首付比例下行，更好支持刚性和改善性住房需求。到去年12月，新发放的个人住房贷款平均利率较上年末下降了大约140个基点。除了个别的热点城市以外，绝大多数城市的首付比例政策下限已经达到全国底线。

从供给端看，人民银行推动16条金融支持房地产市场平稳健康发展政策措施的落实，全面落实改善优质房企资产负债表计划，弱化金融机构的过度避险情绪，引导金融机构提供正常的融资，将房地产企业纳入民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）的支持范围，保持了房地产市场融资的平稳有序。同时推出了3500亿保交楼专项借款，设立了2000亿保交楼贷款支持计划、1000亿租赁住房贷款支持计划；指导金融机构推动行业重组并购，加快风险的市场化出清。

近一段时期，市场信心加快恢复，房地产市场交易活跃性有所上升，房地产行业尤其是优质房地产企业的融资环境明显改善。去年9—12月份，房地产开发贷款新增2300亿，同比多增4200亿。四季度，房地产企业境内发债1200亿，同比多增22%。今年1月，房地产开发贷款新增超过3700亿，同比多增2200亿。境内房地产债券发行400亿，同比增长了23%。

潘功胜说，我国城镇化仍然处于发展阶段，居民家庭改善性住房需求潜力较大，租购并举的发展模式也有很大发展空间。下一步，将认真贯彻落实党的二十大和中央经济工作会议部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，认真总结和吸取中国房地产市场发展过程中的经验和教训，会同相关金融部门抓好已出台各项政策落实落地，支持刚性和改善性住房需求，支持新市民住房需求，支持租购并举的住房市场发展，完善房地产金融基础性制度和宏观审慎管理制度，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

（来源：央视网）

3、 李克强：十年1.4亿农村人口落户城镇，因城施策促进房地产市场健康发展

3月5日，国务院总理李克强在政府工作报告中指出，五年来，我们扩大国内有效需求，推进区域协调发展和新型城镇化。围绕构建新发展格局，立足超大规模市场优势，坚持实施扩大内需战略，培育更多经济增长动力源。

增强区域发展平衡性协调性。统筹推进西部大开发、东北全面振兴、中部地

区崛起、东部率先发展，中西部地区经济增速总体高于东部地区。加大对革命老区、民族地区、边疆地区的支持力度，中央财政对相关地区转移支付资金比五年前增长 66.8%。推进京津冀协同发展、长江经济带发展、长三角一体化发展，推动黄河流域生态保护和高质量发展。高标准高质量建设雄安新区。发展海洋经济。支持经济困难地区发展，促进资源型地区转型发展，鼓励有条件地区更大发挥带动作用，推动形成更多新的增长极增长带。

持续推进以人为核心的新型城镇化。完善城市特别是县城功能，增强综合承载能力。分类放宽或取消城镇落户限制，十年 1.4 亿农村人口在城镇落户。有序发展城市群和都市圈，促进大中小城市协调发展。推动成渝地区双城经济圈建设。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展。加强城市基础设施建设，轨道交通运营里程从 4500 多公里增加到近 1 万公里，排水管道从 63 万公里增加到 89 万公里。改造城镇老旧小区 16.7 万个，惠及 2900 多万个家庭。

（来源：新华社）

4、政府工作报告：定调 2023 年房地产工作

3 月 5 日上午 9 时，第十四届全国人民代表大会第一次会议在北京人民大会堂开幕，国务院总理李克强代表国务院向大会作政府工作报告。2023 年，政府工作报告对房地产工作的重点是：“加强住房保障体系建设，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。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。”

推进义务教育优质均衡发展和城乡一体化，大力发展职业教育，推进高等教育创新。推动优质医疗资源扩容下沉和区域均衡布局。加强养老服务保障，完善生育支持政策体系。有效防范化解重大经济金融风险。深化金融体制改革，完善金融监管，压实各方责任，防止形成区域性、系统性金融风险。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。防范化解地方政府债务风险，优化债务期限结构，降低利息负担，遏制增量、化解存量。

(来源：中房网)

5、 国家发改委：稳妥处置化解房地产、金融等领域风险

3月6日，国务院新闻办公室就“着力推动高质量发展，为全面建设社会主义现代化国家开好局起好步”有关情况举行发布会。国家发展改革委副主任赵辰昕表示，下一步重点统筹发展和安全，稳妥处置化解房地产、金融、地方政府债务等领域风险，切实加强粮食、能源资源、重要产业链供应链等领域安全能力建设。落实落细就业优先政策，强化基本公共服务，持续保障和改善民生。与此同时，我们将进一步加强经济监测预测预警和政策预研储备，不断丰富政策工具箱，坚持底线思维，做好应对复杂困难局面的各项工作准备，牢牢把握工作主动权，推动经济运行整体向好。

(来源：中国网)

6、 住建部：基于三个方面对房地产市场企稳回升充满信心

2023年3月7日，住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大一次会议第二场“部长通道”接受记者采访时表示：基于市场供给和需求、市场预期、政策落实三方面原因对房地产市场的企稳回升充满信心。2022年下半年至今，整个房地产市场压力巨大，关键指标连续多个月下滑，经历了13个月的负增长后，2023年1、2月份全国商品房销售转正。截至目前，市场上确实已经出现部分企稳信号。

(来源：中证网)

7、 央行报告：2月住户部门中长期贷款增加863亿元

3月10日，央行公布的数据显示，2月末M2同比增长12.9%，增速创2016年4月以来新高；M1同比增长5.8%，较上月略有回落。2月份，人民币贷款增加1.81万亿元，同比多增5928亿元。2月末社会融资规模存量同比增长9.9%；社会融资规模增量比上年同期多1.95万亿元。

具体来看，2月份人民币贷款增加1.81万亿元，同比多增5928亿元。分部门看，住户贷款增加2081亿元，其中，短期贷款增加1218亿元，中长期贷款增加863亿元；企（事）业单位贷款增加1.61万亿元，其中，短期贷款增加5785亿元，中长期贷款增加1.11万亿元，票据融资减少989亿元；非银行业金融机构贷款增加173亿元。

截至2月末，广义货币(M2)余额275.52万亿元，同比增长12.9%，增速分别比上月末和上年同期高0.3个和3.7个百分点。狭义货币(M1)余额65.79万亿元，同比增长5.8%，增速比上月末低0.9个百分点，比上年同期高1.1个百分点。流通中货币(M0)余额10.76万亿元，同比增长10.6%。当月净回笼现金6999亿元。

初步统计，2023年2月社会融资规模增量为3.16万亿元，比上年同期多1.95万亿元。2月末社会融资规模存量为353.97万亿元，同比增长9.9%。

（来源：中房网）

8、国家统计局：房地产市场有望逐步企稳

3月15日上午，国务院新闻办公室举行新闻发布会，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖介绍，去年由于多重因素的影响，房地产市场整体处于下行状态，主要是由于疫情对市场的冲击。去年一些头部房地产企业资金链出现了问题，一些地方甚至出现了住房交付困难的问题。对此，中央高度重视，各地区、各部门积极出台政策，稳定房地产市场，积极满足房地产企业的合理融资需求。同时，支持刚性、改善性住房需求，坚持房住不炒、因城施策，总体上保障了基本民生需求。去年保交楼政策对民生保障起到了很重要的作用。

今年来看，在一系列政策作用下，随着经济转暖，房地产市场出现了一些积极变化，主要表现在市场销售降幅明显收窄。1-2月份，房地产销售面积下降了3.6%，降幅比去年全年大幅收窄。销售额下降0.1%，也明显收窄。与此同时，房地产企业到位资金、开工投资方面也在改善。1-2月份，房地产开发投资下降5.7%，去年全年为下降10%。从这些情况看，出现了一些积极变化。总的来看，目前房地产市场还是处在调整阶段，后期随着整体经济逐步改善，市场预期转好，房地产市场有望逐步企稳。

(来源：中国网)

9、央行：3月27日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点

为推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，打好宏观政策组合拳，提高服务实体经济水平，保持银行体系流动性合理充裕，人民银行决定于2023年3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。

人民银行将精准有力实施好稳健货币政策，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，保持货币信贷总量适度、节奏平稳，保持流动性合理充裕，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，更好地支持重点领域和薄弱环节，不搞大水漫灌，兼顾内外平衡，着力推动经济高质量发展。

(来源：中国人民银行网站)

10、上海市房屋管理局：着力稳地价、稳房价、稳预期

3月24日，上海市房屋管理局印发《2022年工作总结和2023年工作要点》，提出要稳妥实施房地产市场“一城一策”工作方案。更好保持政策的系统性和协同性，着力稳地价、稳房价、稳预期；更好统筹供给和需求，因城施策，稳定供应，支持刚性和改善性住房需求；更好把握防风险和保稳定，落实“保交楼、保民生、保稳定”工作要求，加强预售资金监管，防范化解房地产市场风险；更好强化市场监测和分析研究，掌握工作主动性，不断规范市场秩序。实施人才安居工程。

(来源：上海市房管局网站)

11、广东：推动房地产与金融形成良性循环，重点支持住房改善等消费

3月2日，广东省政府办公厅印发《2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案》，工作目标为力争2023年全省新增社会融资规模4万亿元，本外币存款、本外币贷款、证券交易额和保费增速分别高于10%、12%、15%和6%，带动金融业增加值增长8%。着力引导金融资源加大对实体经济高质量发展的支持

力度，其中：为制造业、科技创新提供融资 1 万亿元以上，全年境内上市公司增加 70 家以上，为基础设施、重大项目建设和房地产平稳健康发展提供融资 1.5 万亿元左右，为县域振兴和绿美广东生态建设提供融资 1 万亿元左右。

（来源：中房网）

12、北京：前 2 月房地产开发企业房屋新开工 133.5 万平方米

3 月 16 日，据北京统计局发布，1 月~2 月，北京全市房地产开发企业房屋新开工面积为 133.5 万平方米，同比下降 22.4%。其中，住宅新开工面积为 64 万平方米，同比下降 30%；办公楼为 7.7 万平方米，下降 23%；商业营业用房为 3.4 万平方米，下降 46.7%。

北京全市房屋竣工面积为 85.1 万平方米，同比增长 6%。其中，住宅竣工面积为 55.3 万平方米，增长 1.3 倍；办公楼为 6.5 万平方米，下降 79.1%；商业营业用房为 3.3 万平方米，下降 63.9%。市场销售方面，1-2 月，北京全市商品房销售面积为 103.4 万平方米，同比增长 12.4%。其中，住宅销售面积为 72.4 万平方米，增长 4%；办公楼为 7.4 万平方米，增长 35.9%；商业营业用房为 8 万平方米，增长 2.8 倍。

另悉，2023 年 1 月~2 月，北京全市房地产开发企业到位资金为 615.4 亿元，同比下降 9.2%。其中，定金及预收款为 287.6 亿元，下降 5.6%；自筹资金为 94.9 亿元，下降 23.3%；国内贷款为 86.5 亿元，下降 31.5%。

（来源：观点网）

13、杭州：明确 2023 年将筹建保障性租赁住房 7 万套

3 月 24 日，杭州市住保房管部门组织召开全市保障性租赁住房工作推进会。据悉，自 2023 年以来，杭州市住保房管部门围绕“十四五”期间筹建保障性租赁住房 33 万套（间）的目标，明确今年筹建保障性租赁住房 7 万套（间）的任务，年度筹建任务经细化后，分别由上城、拱墅、西湖、滨江、萧山、余杭、临平、钱塘、富阳、临安等 10 个区负责筹建。同时，今年保障性租赁住房筹建工作还被纳入 2023 年浙江省民生实事项目及市重点工作目标。截至 2023 年 3 月

23 日，全市新增筹建保障性租赁住房 1.84 万套。

(来源：观点网)

14、 广东：前 2 个月商品住宅销售面积 1194 万平方米，同比增长 5.2%

今年 1~2 月，全省商品房销售面积 1337.36 万平方米，销售金额 1868.29 亿元，同比下降 0.2%和 2.2%，降幅同比收窄 27.7 个百分点和 34.7 个百分点。其中，商品住宅销售面积 1194.29 万平方米，销售金额 1724.24 亿元，同比增长 5.2%和 4.6%。

从历史同期数据看，剔除 2020 年~2022 年因疫情等因素冲击导致市场较大波动的年份，今年 1~2 月商品房和住宅的销售面积均与 2016 年~2019 年的历史高位年份平均值相当。这意味着在一系列政策的持续发力，尤其是在支持刚性和改善性住房需求的信贷政策之下，当前房贷利率已降至历史低位，合理住房需求一定程度上得到有序释放，销售市场已恢复至疫情之前正常年份的较高水平。

(来源：中房网)

15、 黑石暴雷：引发市场对 CMBS 的信任危机，对小型银行造成较大冲击

黑石集团 (BlackStone) 在逾 10 亿美元的商业地产抵押证券 (CMBS) 违约，甚至旗下 710 亿美元的房地产投资信托基金 BREIT 存在流动性短缺。银行业危机后，摩根大通提出，美国小银行占商业房地产贷款 70%，房市大量违约恐怕将出现。

摩根大通计算出，根据美联储的每周数据，相对于大型银行，小型银行占 CRE 的最大份额。截至 2023 年 2 月，小银行占 CRE 未偿还贷款总额的 70%，不包括多户家庭、农田和建筑贷款。考虑到该时期写字楼商业地产贷款 (CRE) 交易量的下降，这一份额尤其值得注意。

(来源：财经报社)

16、 恒大深夜披露境外债务重组方案：债券“以旧换新”，前 3 年不付息

3月22日晚11点左右，中国恒大（3333.HK）发布公告，宣布与境外债权人小组已签署重组方案的主要条款：恒大将发行强制可交换债券对原债券进行置换；新债券年限4至12年、年息2%至7.5%；前三年不付息，第四年初开始付息、付本金的0.5%。而在境内层面，中国恒大希望通过完成拟议重组来为恢复运营提供必要条件，带动境内债权人与本集团达成和解，进而使本集团恢复有序运营，并逐步产生偿债现金流。

中国恒大透露，2023年1—2月，公司实现合约销售约人民币65.7亿元。未来三年，公司的核心任务是“保交楼”，将努力保持“复工复产”维持有序运营。预计需要额外人民币2500亿元至人民币3000亿元融资。不过，期间现有项目的无杠杆自由现金流将主要用于偿还续建所需新增融资，对公司层面无抵押担保债务偿还能力较弱。

（来源：华夏时报）

17、融创境外债重组方案出炉，孙宏斌 ALL IN，4.5 亿美元贷款全部转股

融创中国（01918.HK）境外债务重组迎来重大进展。3月28日，融创发布公告，针对90.48亿美元的境外债务重组，已与境外债权人小组订立重组支持协议，拟就境外重组方案向现有债务持有人寻求更广泛的支持。据悉，上述债权人小组债权占现有债务未偿还本金总额超30%、近30亿美元，权重占比及债务规模水平均较高。

从境外重组方案来看，融创将约百亿美元的境外债务分为降杠杆、留债展期两种路径进行重组，为债权人提供了可转换债券、强制可转换债券、转换为部分融创服务股权、置换新票据等选项。

融创方面表示，公司与债权人小组已就重组条款达成协议，重组的成功需要广泛的支持，恳请未签署重组支持协议的所有现有债务持有人尽快加入重组支持协议。如果境外债重组成功，将有助融创经营性现金流逐步恢复，并构成后续境内外债务偿还的基础。若后续未获取新的开发项目、所有可售资源均可变现、严控各项成本及开支、不考虑诉讼可能导致的额外支出等，融创对后续现金流进行了预测。

(来源：第一财经)

18、 华润置地完成收购华夏幸福多个项目股权

3月29日，华润置地有限公司（简称“华润置地”）发布公告披露，完成华夏幸福旗下项目股权的收购。

华润置地宣布，已于3月29日完成收购华御江（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%股权及华御城（深圳）物业管理有限公司100%股权。据悉，华润置地和华夏幸福此前于2022年12月达成协议，当时成交价约124亿元。2022年12月，华润置地公告称，收购华夏幸福旗下的武汉长江中心项目、武汉中北路项目和南京大校场项目，以及一家深圳物管公司。

据克而瑞数据显示，华润置地收购的两个武汉项目和一个南京项目均位于武汉、南京核心区域，项目体量不小，总建筑面积分别为117.2万平方米、22.3万平方米、63.2万平方米，均为商住综合体。

(来源：新京报)

19、 美的置业收购平安不动产旗下项目股权

3月29日，美的置业发布公告称，于2023年3月29日，买方南京美的房地产发展有限公司、现有股东及担保人（均为本公司之间接全资附属公司）与卖方平安不动产资本有限公司、卖方关联实体深圳市创朗企业管理有限公司及目标公司无锡美亭房地产发展有限公司订立股权转让协议。

据此，卖方已同意出售而买方已同意收购目标公司38%股权，卖方关联实体已同意更替而买方已同意接纳更替贷款项下之负债更替。代价为人民币6.32亿元、内部回报率调整金额及外汇调整金额的总和。更替贷款指目标公司向卖方关联实体垫付本金额为人民币2.05亿元贷款。

目标公司主要资产为一幅位于中国江苏省无锡市锡山区之地块，总建筑面积约为167775平方米。本集团拟将该地块开发为待售住宅楼宇，而该开发项目预

期将于 2028 年 11 月前后落成。

（来源：财经网）

20、 国联集团 91 亿抢购民生证券

史上最大一笔网络法拍股权于 3 月 15 日中午落锤。经过 162 次的轮番出价，最终无锡市国联发展（集团）有限公司（以下简称“国联集团”）力压另外两位买家——浙商证券和东吴证券，以 91.05 亿元拍得泛海控股持有的民生证券 34.71 亿股。

民生证券此次股权拍卖，源于泛海控股所欠山东高速一笔本金 12 亿余元的未偿债务。经过法院审理，最终由山东高速子公司烟台山高胜诉，并申请对前期冻结的泛海控股持有民生证券近 35 亿股股权（约占民生证券总股本的 30.30%）进行强制执行。

在此次股权拍卖前，曾有媒体报道称，国联证券有意参加民生证券股权拍卖。不过此后，国联证券并未如东吴证券、浙商证券般发布参拍公告。直到拍卖结果出炉，外界才知晓是其第一大股东国联集团走上台前竞拍。事实上，两家券商在业务上的互补性相当强。以投行业务为例，2021 年，民生证券共完成 31 个 IPO 项目、18 个再融资项目，投行业务手续费净收入 20.31 亿元；而国联证券的投行业务目前通过子公司华英证券展业，后者同年完成 IPO 项目 2 单，再融资项目 7 单，投行业务营业收入 5.5 亿元。另外，从财富管理业务来看，民生证券拥有 42 家证券分公司及 45 家证券营业部，约半数营业部位位于河南省；而国联证券则拥有 13 家分公司，大多数分布于江苏地域。双方优势互补，将大幅增强财富管理业务能力，实现自身跨越式发展。

如果按 2021 年的数据简单相加，“国民证券”的净资本将达到 262 亿元，与东吴证券相差不到 6 亿元，后者江苏第二的位置将面临挑战。

（来源：江苏金融观察）

21、 外服控股就 13.43 亿购置绿地外滩中心事项回复上交所问询函

3月27日，上海外服控股集团股份有限公司发布关于上交所问询函的回复公告，关于子公司上海外服购置绿地外滩中心办公楼相关事项。

据了解，上海外服购置的位于黄浦区核心CBD区域的绿地外滩中心5层办公楼及车位交易总价为13.43亿元，资金来源均为自有资金，本次购置办公楼及车位为上海外服自持自用。

公告指出，上海外服原本在各CBD广泛布点的服务模式优势已不明显。从服务效率和运营成本的角度考虑，上海外服拟通过购置新的办公楼将分布在上海各CBD的业务中心以及职能部门、研发部门等集中在一起办公，对外可更好地满足客户需求，对内可有效提升管理效率。迁入绿地外滩中心后，上海外服在上海的办公地点将从12处缩减为5处，总体面积降至29,020平方米，节约面积15,293.34平方米，节约租金成本1184.27万元/年。

根据2020年度、2021年度、2022年三季度报表披露，报告期末公司的流动资产扣减流动负债余额分别为15.74亿元、30.22亿元、30.88亿元。此外公司财务状况稳健，业绩稳定，获得了多家银行的授信额度，在授信项下可按需随时获得最高等额的流动贷款。此次购置办公楼不会影响公司日常生产经营，流动资金状况和融资储备能力能够满足运营需要。

（来源：观点网）

➤ 案例评析

建设工程价款优先受偿权和商品房消费者生存权的冲突

实践中，商品房消费者向房地产开发企业购买商品房，往往没有及时办理房地产过户手续。房地产开发企业因欠付建设工程价款而被强制执行，人民法院在对尚登记在房地产开发企业名下但已出卖给消费者的商品房采取执行措施时，商品房消费者往往会提出执行异议，以排除强制执行。鉴于此，植德拟结合现有规定与最高院案例进行分析，以供参考。

案例 1：长青建设集团有限公司、胡莉等民事经济民事二审民事判决书【（2021）最高法民终 600 号】

【裁判观点：在商品房消费者的生存权与建设工程价款优先受偿权发生冲突时，应优先保护商品房消费者的生存权】本案中，因施工单位长青公司与开发商的建设工程施工合同纠纷一案，一审法院云南省高院裁定查封开发商部分房产，其中包含了案涉房产。购房者胡莉提出执行异议，但被云南省高院驳回，对此，胡莉提起执行异议之诉，主张自己享有对案涉房产的物权期待权，长青公司主张其对案涉房屋享有建设工程价款的优先受偿权。最高院认为，案涉房屋用途为住宅，胡莉购买案涉房屋系用于个人居住，属于上述规定中的商品房消费者，其已经支付一定购房款，并明确表示愿意将剩余价款按照人民法院的要求交付执行，其对案涉房屋所享有的民事权益能够对抗长青公司基于建设工程价款优先受偿权而对案涉房屋的强制执行。

案例 2：齐世浩、中国信达资产管理股份有限公司甘肃省分公司等申请执行人执行异议之诉民事二审民事判决书【（2021）最高法民终 800 号】

【裁判观点：商铺不属于消费者生存权的保护范畴，不能优先于建设工程价款】本案中，最高院认为齐世浩以抵顶方式获得案涉商铺后用于经营，不属于司法解释规定的消费者。齐世浩主张其符合最高院《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》（以下简称《执行异议和复议规定》）第 28 条规定的情形，依法享有排除强制执行的民事权益。对此法院认为，《执行异议和复议规定》第 27 条规定：“申请执行人对执行标的依法享有对抗案外人的担保物权等优先受偿权，人民法院对案外人提出的排除执行异议不予支持，但法律、司法解释另有

规定的除外。”《执行异议和复议规定》第 28 条属于一般不动产买受人针对金钱债权提起的执行异议的处理，并不是上述规定的除外规定。基于保护消费者生存权的考虑，《执行异议和复议规定》第 29 条规定符合条件的商品房消费者可排除金钱债权甚至是享有抵押权等优先受偿权的金钱债权的执行，系上述规定中的除外规定。案涉房屋系商铺，不属于消费者生存权的保护范畴，不能参照适用《执行异议和复议规定》第 29 条的规定。案涉房屋已经办理抵押权登记，信达甘肃分公司对案涉房屋享有优先受偿权。

➤ 植德评论

上述两则案例体现了实务审判中法院对建设工程价款优先受偿权和购房者生存权冲突的价值取向，以下进行简要分析：

1、**最高院：商品房消费者的生存权优先于建设工程价款的优先受偿权**

根据《中华人民共和国民法典》第 807 条规定：“发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。”该条款规定了承包人就未支付的建工价款，享有优先受偿权。因此，案例 1 中的施工单位长青公司对案涉房屋享有优先受偿权。但是，当遇上商品房消费者基于购房合同获得的债权时，建工价款就无法优先于购房者的债权得到受偿。

根据《执行异议和复议规定》第 29 条规定，在金钱债权执行中，买受人对登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房提出异议，符合下列情形且其权利能够排除执行的，人民法院应予支持：（一）在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；（二）所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋；（三）已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。案例 1 中的当事人胡莉符合前两条要件，但不符合第三条要件，其实际支付房款仅 30%左右，明显不足 50%，如果严格适用上述规定，在执行程序中云南省高院作出驳回异议的裁定也合乎规定。但是胡莉在一审庭审中明确表示，愿意将剩余价款 50 万元按照法院的要求交付执行。因此，一审法院认为，在交付剩余房款 50 万元后，

胡莉对案涉房产就享有了物权期待权，可以排除施工单位申请的强制执行。

施工单位长青公司不服一审判决，向最高院提起上诉，主张根据《执行异议和复议规定》第 27 条规定，“申请执行人对执行标的依法享有对抗案外人的担保物权等优先受偿权，人民法院对案外人提出的排除执行异议不予支持，但法律、司法解释另有规定的除外。”长青公司享有建设工程价款优先受偿权，可以排除案外人执行异议。但最高院认为，尽管该规定明确优先受偿权具有排除执行异议的优先性，相对于抵押权和金钱债权等权利，工程价款优先受偿权处于优先顺位这点不假，但是该条款也规定“法律、司法解释另有规定的除外”，第 29 条正是属于第 27 条“除外”的规定。

最后，最高院驳回长青公司的上诉，维持一审原判。在终审判决书中，最高院阐述，《执行异议和复议规定》第 29 条对于商品房买受人物权期待权的保护是对消费者生存权优先保护的进一步细化，“在已经支付全部或者大部分购房款的商品房消费者的生存权与建设工程价款优先受偿权发生冲突时，应优先保护商品房消费者的生存权。本案中，案涉房屋用途为住宅，胡莉购买案涉房屋系用于个人居住，属于上述规定中的商品房消费者，其已经支付一定购房款，并明确表示愿意将剩余价款按照人民法院的要求交付执行，其对案涉房屋所享有的民事权益能够对抗长青公司基于建设工程价款优先受偿权而对案涉房屋的强制执行。”

综上，在最高院看来，相对于抵押权和金钱债权等权利，工程价款优先受偿权处于优先顺位，但劣后于商品房消费者生存权。

2、商品房消费者的物权期待权具有优先效力的要件

具体而言，判定商品房消费者的物权期待权是否具有优先效力，应符合《执行异议和复议规定》第 29 条所设之三大要件：（1）查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；（2）消费者名下无其他可用于居住的房屋；（3）已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。

首先，是“消费者”的界定。已于 2021 年 1 月 1 日废止的《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（以下简称《优先权批复》）中第二条规定：“消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。”《执行异议和复议规定》第 29

条则是通过“所购商品房系用于居住”的表述，将提出执行异议的购房者限定为“消费者”一类。此处“消费者”之定义应与《消费者权益保护法》相协调，只得为自然人，排除法人或非法人组织。因此，自然人购房者能够对抗承包方的优先受偿权，但应仅限于居住目的之情形，如自然人购买房屋系为投资、经营使用，则其权利不具有居住权属性，不得对抗承包人的优先受偿权。比如(2021)最高法民再189号案例和本文案例2中当事人获得案涉商铺后用于经营，不属于司法解释规定的“消费者”范畴；在(2017)桂民终522号中，车位被认定为非直接用于生活居住需要的商品房，因此购买者不属于直接用于生活居住需要而购买商品房的“消费者”。

其次，是如何理解消费者“已支付的价款超过合同约定总价款的50%”。《全国法院民商事审判工作会议纪要》第125条规定：“如果商品房消费者支付的价款接近于百分之五十，且已按照合同约定将剩余价款支付给申请执行人或者按照人民法院的要求交付执行的，可以理解为符合该规定的精神。”将原先“超过合同约定总价款的百分之五十”的表述修改为“接近于百分之五十”，且案例1中最高院的裁判理由显示，只要诉讼中消费者明确表示愿意补齐房款并按照法院的要求交付执行，在此情况下，就会被认定对于案涉房屋享有物权期待权，可以排除强制执行。本文理解，此要件旨在排除仅交付少量定金，或者仅支付了低于总价款50%首付又未表示补齐房款意愿的两类消费者。实务审判中法院对于50%比例的把握是较为宽松的，会根据案件的具体情形进行判断，而非严格限定于法定的比例，且消费者所付价款是通过银行贷款还是现金支付，也非判决的关注要点。

最后，对于《全国法院民商事审判工作会议纪要》（以下简称《九民纪要》）第125条和《执行异议和复议规定》第29条规定的“所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋”，对于其中这一表述如何理解，审判实践中掌握的标准不一。最高院在沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行、盛秀华等申请执行人执行异议之诉，即(2021)最高法民终1316号判决书中明确，“买受人名下无其他用于居住的房屋”，可以理解为在案涉房屋同一设区的市或者县级市范围内商品房消费者名下没有用于居住的房屋。商品房消费者名下虽然已有房屋，但购买的房屋在面积上仍然属于满足基本居住需要的，可以理解为符合执行异议和复议规定第二十九条第二项规定的情形，对案涉房屋享有足以排除强制执

行的民事权益。

总言之，依据上述司法解释和司法政策的规定，无论消费性购房者是否已实际占有房屋、商品房买卖合同是否办理了预告登记或者网签，只要符合上述三个条件，则商品房消费者可以排除建工价款的优先受偿权。据此，《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（一）》（以下简称《新建设工程司法解释一》）第36条的“其他债权”应当受到目的性限缩，不包括消费者基于房屋买卖合同而获得的债权。

【结论】

实践中，针对某一具体房屋，可能交叉存在工程承包人、购房者、以房抵债的债权人、其他金钱债权人、抵押权人等利益主体，如立法上未解决上述权利的顺位问题，必然会导致权利冲突。

目前，相关立法并未对建筑工程价款的优先受偿权和商品房消费者的生存权二者的价值位阶进行权衡比较。原先《优先权批复》第二条明确了承包人的优先受偿权不得对抗已支付大部分款项的商品房消费者，但该批复已于2021年1月1日起正式废止，批复中关于工程款优于抵押权和其他债权的条款被吸收至《新建设工程司法解释一》，但批复第二条商品房消费者可对抗建设工程优先受偿权之规定却未予以保留，该种修订是否表明最高院对两种价值的评价上有了新的取向，仍需通过新的司法解释或判例予以明确。但截至目前，最高院在上述案例中对该问题作出的回应仍与原批复的倾向保持一致，司法实践中对前述权利的保护顺位业已形成了统一的观点，即商品房消费者的生存权>承包人的工程价款优先受偿权>抵押权人的抵押权>其他债权人的权利。

《优先权批复》于2002年6月20日发布，21世纪初房地产市场的活跃度不高，还出现市场结构性过剩、空置率增加的状况。此时政府在培育房地产市场，故依据《优先权批复》第2条，只要具备“支付全部或大部分价款”和“消费者”两个要件就可以轻易地对抗建设工程优先权。2003年国务院发布《促进房地产市场持续健康发展的通知》，提出以“住宅为主的房地产业成为国民经济的支柱产业”，自此房地产行业投资大幅增长，2003年至2005年大量资金涌入房地产。此后十年房地产投机愈演愈烈，泡沫日益严重，政策也由鼓励购房变为控制购房，

对购房者保护的限制性条件也愈加严格。2015年颁布的《执行异议复议规定》更是规定，仅对名下无其他用于居住的房屋买受人进行保护，更显抑制炒房的政策目的。自21世纪初以来房地产纠纷的利益冲突愈加复杂，有关的司法案件激增，《优先权批复》第2条相应地也受到更多的关注。

从上述有关规范文件和实务案例来看，对商品房消费者权利的保护本质上是对其生存权的保障，但从立法目的而言，建设工程价款优先受偿权所保障的农民工工资的顺利清偿，也是保护生存权的一种体现。我们理解，就这两种生存权保护之比较，仍有待对于该价值取向的背后法理逻辑进行阐释。应当特别注意的是，对于商品房消费者生存权的优先保护是例外规定，而非原则性的裁判路径，抵押权优先仍是基本原则。根据《九民纪要》第126条规定：“此情况是针对实践中存在的商品房预售不规范现象为保护消费者生存权而作出的例外规定，必须严格把握条件，避免扩大范围，以免动摇抵押权具有优先性的基本原则。”

全球经济低迷，房地产行业也受到了重创，房地产开发企业逾期支付工程款和逾期交房的事件频频发生，这也必将导致出现大量涉及工程款优先受偿权与购房消费者权利的纠纷。如何降低社会矛盾，探索两者权益的平衡，在当下阶段十分有必要。短期内《优先权批复》所反映的商品房消费者生存权优先保护的要义在司法实践中应该还会持续发挥影响，但有待进一步明确和完善司法裁判的法律依据。

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、房地产开发经营、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：项梁、康琦炆

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