



东方律师  
SHANGHAI BAR ASSOCIATION



# 房地产法律资讯

——上海市律师协会 房地产专业委员会

2023 年 1 月刊 总第 73 期

# 目录

上海市律师协会  
房地产专业委员会

2023 年  
1 月刊  
总第 73 期

主 任:

陆国飞

副 主 任:

李鹏飞

陈永兴

金哲君

编 委: 按姓氏拼音

董施文 廖 华

孟庆恩 潘宇虹

任 宏 徐惠忠

杨 沛 张 奎

执行主编:

李鹏飞

主编助理:

邹 苗 应丹妮

本期责任编辑:

徐惠忠

## 一、政策动态 .....1

住房和城乡建设部办公厅关于开展 2022 年工程造价咨询统计调查的通知 .....1

住房和城乡建设部办公厅关于开展城市公园绿地开放共享试点工作的通知 .....24

上海市规划和自然资源局关于受理审批地质灾害防治单位资质的通知 .....27

上海市规划和自然资源局关于《上海市永久性测量标志管理办法》的解读材料 33

北京市住房公积金管理中心关于进一步优化住房公积金提取业务的通知 .....36

关于印发《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》的通知 .....38

## 二、行业动态 .....42

2022 年全国房地产开发投资下降 10% .....42

12 月份商品住宅销售价格环比持平或下降 .....48

12 月楼市供求小翘尾收官，地市场规模冲高但热度仍低 .....49

多居民按揭再迎利好，三部委“降首付降利率”将带来哪些影响？ .....52

2022 年热销项目特征分析 .....55

2022 年四季度房地产市场运行情况 .....60

## 三、业务问答 .....66

法官应如何进行法律观点开示？ .....66

电子送达如何精准高效？何时算送达生效？ .....74

建设工程施工合同无效不影响结算协议的效力 .....83

## 四、观点争鸣 .....84

新型“以房养老”协议的司法定性 .....84

疫情期间减免租金案 .....87

开发商逾期交房业户维权索赔 违约金和损害赔偿能否同时适用？ .....89

借用资质的实际施工人不能请求发包人在欠付工程款范围内承担责任 .....91

## 一、政策动态

### 住房和城乡建设部办公厅

#### 关于开展 2022 年工程造价咨询统计调查的通知

##### 建办标函〔2023〕12 号

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，国务院有关部门建设工程造价管理机构，各有关单位：

按照《国家统计局关于批准执行工程造价咨询统计调查制度的函》（国统制〔2022〕182 号）规定，决定开展 2022 年工程造价咨询统计调查工作。现将有关事项通知如下：

一、请各省级住房和城乡建设部门、国务院有关部门建设工程造价管理机构按照《工程造价咨询统计调查制度》（见附件）要求，认真组织本地区、本行业工程造价咨询企业（军队系统企业除外）登录工程造价咨询统计调查系统（[www.ccea.pro](http://www.ccea.pro)），填报并提交 2022 年度统计调查数据后，打印统计调查表（须加盖企业公章），于 2023 年 3 月 17 日前报所属省级住房和城乡建设部门、国务院有关部门建设工程造价管理机构。

二、请各省级住房和城乡建设部门、国务院有关部门建设工程造价管理机构做好数据整理工作。登录工程造价咨询统计调查系统，及时完成本地区、本行业企业填报数据的审查，确保数据完整性和准确性。审查完成后，通过工程造价咨询统计调查系统打印本地区、本行业数据汇总表并加盖公章，于 2023 年 3 月 31 日前报我部标准定额司。

三、请各省级住房和城乡建设部门、国务院有关部门建设工程造价管理机构认真贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于更加有效发挥统计监督职能作用的意见》要求，加强统计数据检查、核对，对于提供不真实、不完整统计资料，迟报、拒报统计资料的企业，按照《中华人民共和国统计法》和有关规定严肃处理。

工程造价咨询统计调查工作如遇到问题，请及时与我部标准定额司联系。

联系电话：010-58933216

附件：工程造价咨询统计调查制度（2022 版）

住房和城乡建设部办公厅

2023 年 1 月 10 日

附件

## 工程造价咨询统计调查制度

住房和城乡建设部制定

国家统计局批准

2022 年 12 月

## 本调查制度根据《中华人民共和国统计法》的有关规定制定

《中华人民共和国统计法》第七条规定：国家机关、企业事业单位和其他组织以及个体工商户和个人等统计调查对象，必须依照本法和国家有关规定，真实、准确、完整、及时地提供统计调查所需的资料，不得提供不真实或者不完整的统计资料，不得迟报、拒报统计资料。

《中华人民共和国统计法》第九条规定：统计机构和统计人员对在统计工作中知悉的国家秘密、商业秘密和个人信息，应当予以保密。

《中华人民共和国统计法》第二十五条规定：统计调查中获得的能够识别或者推断单个统计调查对象身份的资料，任何单位和个人不得对外提供、泄露，不得用于统计以外的目的。

## 一、总说明

（一）调查目的。为了解全国工程造价咨询行业的基本情况，为政府、行业组织和企业等提供信息服务，依据《中华人民共和国统计法》及其实施条例，制定本调查制度。

（二）调查范围。根据《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》（国发〔2021〕7号）要求，凡营业执照经营范围包含工程造价咨询的企业都应执行本调查制度，按年度依法及时准确填报。本调查制度以企业法人为单位，从事工程造价咨询活动的分支机构数据，由总公司汇总上报。从事工程造价咨询活动的子公司数据，由子公司自行填报，母公司不汇总子公司数据。

（三）调查内容。本调查制度主要调查工程造价咨询企业基本情况、人员情况、业务情况、财务状况。

（四）调查方法。本调查制度采取全面调查。

（五）调查频率及时间。本调查制度为年度统计，报告期为调查年度的1月1日至12月31日。工程造价咨询企业应于次年3月31日前在工程造价咨询统计调查系统中填报统计数据并上报，各省、自治区、直辖市住房和城乡建设行政主管部门及有关专业部门应于次年4月30日前在工程造价咨询统计调查系统中对所辖企业数据进行审核确认后汇总上报。

（六）组织实施。本调查制度为部门统计，由国家统计局批准，住房和城乡建设部负责组织实施。住房和城乡建设部负责全国工程造价咨询统计工作，并负责统计数据的汇总与管理。各省、自治区、直辖市住房和城乡建设行政主管部门及有关专业部门负责本行政区域的工程造价咨询统计工作，并负责督报与数据审核事宜。

（七）质量控制。工程造价咨询企业必须依照国家规定如实进行统计调查，坚持严肃认真的态度，不得虚报、瞒报、漏报。报送的数据，特别是财务数据，必须按企业确定的数据上报。

（八）统计信息共享。本调查制度的部分数据可以按照国家统计局要求的方式和渠道共享，时间与数据公布时间一致。信息共享的责任单位为住房和城乡建设部标准定额司造价管理处，责任人为该处负责人。

（九）主要统计指标公布情况。本调查制度的部分数据每年以公报形式，通过住房和城乡建设部网站向社会公布。

（十）本调查使用部门基本单位名录库。

（十一）本调查制度自2022年12月起开始执行。由住房和城乡建设部负责解释。

## 二、报 表 目 录

表号	表名	报告期别	统计范围	报送单位	报送日期 及方式	页码
建造 1 表	工程造价 咨询企业 基本情况	年报	营业执照经营范围 包含工程造价咨询 的企业	营业执照经 营范围包含 工程造价咨 询的企业和 省、自治区、 直辖市住房 和城乡建设 行政主管部 门及有关专 业部门	报送方式： 网络系统填报； 报送日期：	3
建造 2 表	工程造价 咨询企业 人员情况				工程造价咨询企 业为次年 3 月 31 日前；	4
建造 3 表	工程造价 咨询企业 业务情况				省、自治区、直 辖市住房和城乡 建设行政主管部 门及有关专业部 门为次年 4 月 30 日前。	5
建造 4 表	工程造价 咨询企业 财务状况					7

### 三、调查表式

#### (一) 工程造价咨询企业基本情况

填报企业:	20 年	有效期至: 2025 年 12 月
1 统一社会信用代码: □□□□□□□□□□□□□□□□		
2 企业名称:		
3 法定代表人:		
4 企业和个体登记注册类型: □□□□□□ 【按附录(一)填报】		
5 邮政编码: □□□□□□		
6 通讯地址:		
7 联系电话:		
8 企业电子信箱:		
9 企业网址:		
10 企业主营业务(可多选):		
<input type="checkbox"/> 工程造价咨询 <input type="checkbox"/> 招标代理 <input type="checkbox"/> 项目管理 <input type="checkbox"/> 工程咨询 <input type="checkbox"/> 工程监理 <input type="checkbox"/> 勘察设计 <input type="checkbox"/> 全过程工程咨询 <input type="checkbox"/> 会计审计 <input type="checkbox"/> 银行金融 <input type="checkbox"/> 其他		
11 企业隶属关系: □□□□□□		
12 注册资本金: _____万元   _____币种		
13 企业设立分支机构数: _____个, 其中: _____省(自治区、直辖市) _____个, _____省(自治区、直辖市) _____个		
企业负责人:	统计负责人:	填表人:
		报出日期: 20
	年 月 日	



(二) 工程造价咨询企业人员情况

填报企业:

20 年

有效期至: 2025 年 12 月

指 标 名 称	计 量 单 位	代 码	数 量
甲	乙	丙	1
一、从业人员期末人数	人	14	
1.工程造价咨询人员	人	15	
2.其他从业人员	人	16	
在合计中其中: 一级注册造价工程师	人	17	
二级注册造价工程师	人	18	
二、期末专业技术人员合计	人	19	
1. 高级职称人员	人	20	
2. 中级职称人员	人	21	
3. 初级职称人员	人	22	
三、期末注册执业人次合计	人次	23	
1. 一级注册造价工程师人次	人次	24	
1) 土木建筑工程专业人次	人次	25	
2) 安装工程专业人次	人次	26	
3) 交通运输工程专业人次	人次	27	
4) 水利工程专业人次	人次	28	
2. 二级注册造价工程师人次	人次	29	
1) 土木建筑工程专业人次	人次	30	
2) 安装工程专业人次	人次	31	
3) 交通运输工程专业人次	人次	32	
4) 水利工程专业人次	人次	33	
3.注册监理工程师人次	人次	34	
4.咨询工程师(投资)人次	人次	35	
5.勘察设计行业注册执业人次	人次	36	
6.注册建造师人次	人次	37	
7.其他注册执业人次	人次	38	
四、新吸纳就业人员合计	人	39	
其中: 应届高校毕业生	人	40	
退役军人	人	41	
农民工	人	42	
脱贫人口	人	43	

企业负责人: 统计负责人: 填表人: 报出日期: 20 年 月 日

填报说明:

1.审核关系:  $14=15+16$ ;  $17+18\leq 14$ ;  $19=20+21+22$ ;  $23=24+29+34+35+36+37+38$ ;  $24\geq 17$ ;

$29\geq 18$ ;  $40+41+42+43\leq 39$ 。

2.计量单位为“人”时, 各类人员不重复计数。15、16 不重复填写; 17、18 不重复填写(同时拥有一、二级注册造价工程师证书的, 只按一级注册造价工程师计数); 20、21、22 不重复填写(同时拥有多级别职称的人员, 只按最高职称计数); 40、41、42、43 不重复填写(按实际情况选择一类填写)。

3.计量单位为“人次”时, 同一个人获得多级别、多专业职业资格证书, 可以分别填写计数。

(三) 工程造价咨询企业业务情况

填报企业:

20 年

有效期至: 2025 年 12 月

指标名称	计量单位	代码	数量
甲	乙	丙	1
一、营业收入合计	万元	44	
1.工程造价咨询业务收入	万元	45	
其中按专业分类:	—	—	—
1) 房屋建筑工程	万元	46	
2) 市政工程	万元	47	
3) 公路工程	万元	48	
4) 铁路工程	万元	49	
5) 城市轨道交通工程	万元	50	
6) 航空工程	万元	51	
7) 航天工程	万元	52	
8) 火电工程	万元	53	
9) 水电工程	万元	54	
10) 核工业工程	万元	55	
11) 新能源工程	万元	56	
12) 水利工程	万元	57	
13) 水运工程	万元	58	
14) 矿山工程	万元	59	
15) 冶金工程	万元	60	
16) 石油天然气工程	万元	61	
17) 石化工程	万元	62	
18) 化工、医药工程	万元	63	
19) 农业工程	万元	64	
20) 林业工程	万元	65	
21) 电子、通信工程	万元	66	
22) 广播电影电视工程	万元	67	
23) 其他专业	万元	68	

续表

指标名称	计量单位	代码	数量
甲	乙	丙	1
其中按业务范围分类：	—	—	—
1) 前期决策阶段咨询	万元	69	
2) 实施阶段咨询	万元	70	
3) 结（决）算阶段咨询	万元	71	
4) 全过程工程造价咨询	万元	72	
5) 工程造价经济纠纷的鉴定和仲裁的咨询	万元	73	
6) 其他业务范围	万元	74	
2.其他业务收入	万元	75	
1) 招标代理业务	万元	76	
2) 项目管理业务	万元	77	
3) 工程咨询业务	万元	78	
4) 工程监理业务	万元	79	
5) 勘察设计业务	万元	80	
6) 全过程工程咨询业务	万元	81	
7) 会计审计业务	万元	82	
8) 银行金融业务	万元	83	
9) 其他类型	万元	84	
在合计中其中：境外咨询业务收入	万元	85	
二、完成的工程造价咨询项目所涉及的工程造价总额	万元	86	

企业负责人：

统计负责人：

填表人：

报出日期： 20

年 月 日

填报说明：

1.审核关系：44=45+75；45=46+47+...+68；45=69+70+...+74；75=76+77+...+84；85≤44。

2.各项业务收入不重复计算，按本年实际数填写。45、75 不重复填写，46、47—68 不重复填写，69、70—74 不重复填写，76、77—84 不重复填写。

3.各专业工程的附属工程按主体专业上报。如：“火电工程”中的综合办公楼按“火电工程”上报，不能按“房屋建筑工程”上报。

(四) 工程造价咨询企业财务状况

填报企业：	20 年	有效期至：2025 年 12 月	
指 标 名 称	计量单	代码	本年实际
甲	乙	丙	1
一、营业收入合计	万元	87	
其中：工程造价咨询业务收入	万元	88	
其他业务收入	万元	89	
二、营业成本	万元	90	
三、税金及附加	万元	91	
四、管理费用	万元	92	
其中：税金	万元	93	
差旅费	万元	94	
五、营业利润	万元	95	
其中：应交所得税	万元	96	
六、应付职工薪酬	万元	97	
七、资产总计	万元	98	
八、固定资产原价	万元	99	
九、累计折旧	万元	100	
其中：本年折旧	万元	101	
十、负债合计	万元	102	
十一、销售费用	万元	103	
十二、财务费用	万元	104	
其中：利息净支出	万元	105	
十三、公允价值变动收益	万元	106	
十四、投资收益	万元	107	
十五、资产减值损失	万元	108	
十六、营业外收入	万元	109	
十七、政府补助	万元	110	
十八、本年应交增值税	万元	111	

企业负责人：统计负责人：填表人：报出日期： 20

年 月 日

填报说明：

1.审核关系：87=88+89； 87=44； 88=45； 89=75。

四、主要指标解释

(一) 建造 1 表 工程造价咨询企业基本情况

1.统一社会信用代码 按照市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》《合伙企业营业执照》或事业单位登记管理机关颁发的《事业单位法人证书》中的统一社会信用代码填写。

2.企业名称 按照市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》《合伙企业营业执照》或事业单位登记管理机关颁发的《事业单位法人证书》中的企业名称填写。

3.法定代表人 按照市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》《合伙企业营业执照》或事业单位登记管理机关颁发的《事业单位法人证书》中的法定代表人填写。

4.企业和个体登记注册类型 按照市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》《合伙企业营业执照》或事业单位登记管理机关颁发的《事业单位法人证书》中的登记注册类型，选择附录“（一）企业和个体登记注册类型”。

110 国有企业：指企业全部资产归国家所有，并按《中华人民共和国企业法人登记管理条例》规定登记注册的非公司制的经济组织。不包括有限责任公司中的国有独资公司。

120 集体企业：指企业资产归集体所有，并按《中华人民共和国企业法人登记管理条例》规定登记注册的经济组织。

130 股份合作企业：指以合作制为基础，由企业职工共同出资入股，吸收一定比例的社会资产投资组建，实行自主经营，自负盈亏，共同劳动，民主管理，按劳分配与按股分红相结合的一种集体经济组织。

140 联营企业：指两个及两个以上相同或不同所有制性质的企业法人或事业单位法人，按自愿、平等、互利的原则，共同投资组成的经济组织。

141 国有联营企业：指所有联营单位均为国有。

142 集体联营企业：指所有联营单位均为集体。

143 国有与集体联营企业：指联营单位既有国有也有集体。

149 其他联营企业：指上述三种联营企业之外的其他联营形式的企业。

150 有限责任公司：指根据《中华人民共和国公司登记管理条例》规定登记注册，由两个以上，五十个以下的股东共同出资，每个股东以其所认缴的出资额对公司承担有限责任，公司以其全部资产对其债务承担责任的经济组织。

151 国有独资公司：指国家授权的投资机构或者国家授权的部门单独投资设立的有限责任公司。

159 其他有限责任公司：指国有独资公司以外的其他有限责任公司。

160 股份有限公司：指根据《中华人民共和国公司登记管理条例》规定登记注册，其全部注册资本由等额股份构成并通过发行股票筹集资本，股东以其认购的股份对公司承担有限责任，公司以其全部资产对其债务承担责任的经济组织。

170 私营企业：指由自然人投资或控股，以雇佣劳动为基础的营利性经济组织。包括按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国合伙企业法》《中华人民共和国私营企业暂行条例》规定登记注册的私营有限责任公司、私营股份有限公司、私营合伙企业和私营独资企业。

171 私营独资企业：指按《中华人民共和国私营企业暂行条例》的规定，由一名自然人投资经营，以雇佣劳动为基础，投资者对企业债务承担无限责任的企业。

172 私营合伙企业：指按《中华人民共和国合伙企业法》或《中华人民共和国私营企业暂行条例》的规定，由两个以上自然人按照协议共同投资、共同经营、共负盈亏，以雇佣劳动为基础，对债务承担无限责任的企业。

173 私营有限责任公司：指按《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国私营企业暂行条例》的规定，由两个以上自然人投资或控股的有限责任公司。

174 私营股份有限公司：指按《中华人民共和国公司法》的规定，由五个以上自然人投资，或由单个自然人控股的股份有限公司。

190 其他企业：指上述登记注册类型之外的其他内资经济组织。

210 合资经营企业(港或澳、台资)：指港澳台地区投资者与内地的企业依照《中华人民共和国中外合资经营企业法》及有关法律的规定，按合同规定的比例投资设立、分享利润和分担风险的企业。

220 合作经营企业(港或澳、台资)：指港澳台地区投资者与内地企业依照《中华人民共和国中外合作经营企业法》及有关法律的规定，依照合作合同的约定进行投资或提供条件设立、分配利润和分担风险的企业。

230 港、澳、台商独资经营企业：指依照《中华人民共和国外资企业法》及有关法律的规定，在内地由港澳台地区投资者全额投资设立的企业。

240 港、澳、台商投资股份有限公司：指根据国家有关规定，经商务部依法批准设立，其中港、澳、台商的股本占公司注册资本的比例达 25% 以上的股份有限公司。凡其中港、澳、台商的股本占公司注册资本的比例小于 25% 的，属于内资企业中的股份有限公司。

290 其他港、澳、台商投资企业：指在中国境内参照《外国企业或个人在中国境内设立合伙企业管理办法》和《外商投资合伙企业登记管理规定》，依法设立的港、澳、台商投资合伙企业。

310 中外合资经营企业：指外国企业或外国人与中国内地企业依照《中华人民共和国中外合资经营企业法》及有关法律的规定，按合同规定的比例投资设立、分享利润和分担风险的企业。

320 中外合作经营企业：指外国企业或外国人与中国内地企业依照《中华人民共和国中外合作经营企业法》及有关法律的规定，依照合作合同的约定进行投资或提供条件设立、分配利润和分担风险的企业。

330 外资企业：指依照《中华人民共和国外资企业法》及有关法律的规定，在中国内地由外国投资者全额投资设立的企业。

340 外商投资股份有限公司：指根据国家有关规定，经商务部依法批准设立，其中外资的股本占公司注册资本的比例达 25% 以上的股份有限公司。凡其中外资股本占公司注册资本的比例小于 25% 的，属于内资企业中的股份有限公司。

390 其他外商投资企业：指在中国境内参照《外国企业或个人在中国境内设立合伙企业管理办法》和《外商投资合伙企业登记管理规定》，依法设立的外商投资合伙企业。

401 个体户：指公民在法律的允许范围内，依法经核准登记，从事工商业经营的个体劳动者。

402 个人合伙：指两个以上公民按照协议规定，各自提供资金、实物和技术等，合伙经营，共同劳动。

5. 邮政编码 指企业办公通讯用所在地的邮政编码。

6. 通讯地址 指企业详细通信地址。

7. 联系电话 指企业对外联系用的电话号码（区号+电话号码或手机号码）。

8. 企业电子信箱 指企业在互联网上建立的信箱地址。

9. 企业网址 指企业在互联网上建立网站的域名。

10. 企业主营业务（可多选） 指企业为完成其经营目标而从事的日常活动中的主要活动。

11.企业隶属关系 指工程造价咨询企业所隶属的地区或行业归口管理机构。

12.注册资本金（万元）、币种 按照市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》《合伙企业营业执照》或事业单位登记管理机关颁发的《事业单位法人证书》中的注册资本金与币种填写。

13.企业设立分支机构数 指企业设立的无独立法人，而有独立营业执照的工程造价咨询分支机构。

## （二）建造 2 表 工程造价咨询企业人员情况

14.从业人员期末人数 指报告期末最后一日在本单位工作,并取得工资或其他形式劳动报酬的人员数。该指标为时点指标,不包括最后一日当天及以前已经与单位解除劳动合同关系的人员,是在岗职工、劳务派遣人员及其他从业人员之和。

15.工程造价咨询人员 指报告期末企业聘用人员中主要从事工程造价咨询工作的人员。

16.其他从业人员 指报告期末企业聘用人员中主要从事非工程造价咨询工作的人员。

17.一级注册造价工程师 指报告期末企业聘用人员中取得一级造价工程师职业资格证书,并在本企业注册的人员。

18.二级注册造价工程师 指报告期末企业聘用人员中取得二级造价工程师职业资格证书,并在本企业注册的人员。

19.期末专业技术人员合计 指报告期末企业聘用人员中涵盖所有业务种类的全部专业技术人员的总数,包括持有注册执业证书的人员,评定或聘任专业技术职称的人员。

20.高级职称人员 指报告期末企业聘用人员中取得高级专业技术职称资格的人员。

21.中级职称人员 指报告期末企业聘用人员中取得中级专业技术职称资格的人员。

22.初级职称人员 指报告期末企业聘用人员中取得初级专业技术职称资格的人员。

23.期末注册执业人次合计 指报告期末企业聘用人员中取得各类职业资格证书,并在本企业注册的总人次。



24.一级注册造价工程师人次 指报告期末企业聘用人员中取得一级造价工程师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。如一人取得不同专业一级造价工程师执业资格证书，按所取得证书数量计算。

25.土木建筑工程专业人次 指报告期末企业聘用人员中取得土木建筑工程专业一级造价工程师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。

26.安装工程专业人次 指报告期末企业聘用人员中取得安装工程专业一级造价工程师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。

27.交通运输工程专业人次 指报告期末企业聘用人员中取得交通运输工程专业一级造价工程师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。

28.水利工程专业人次 指报告期末企业聘用人员中取得水利工程专业一级造价工程师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。

29.二级注册造价工程师人次 指报告期末企业聘用人员中取得二级造价工程师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。如一人取得不同专业二级造价工程师执业资格证书，按所取得证书数量计算。

30.土木建筑工程专业人次 指报告期末企业聘用人员中取得土木建筑工程专业二级造价工程师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。

31.安装工程专业人次 指报告期末企业聘用人员中取得安装工程专业二级造价工程师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。

32.交通运输工程专业人次 指报告期末企业聘用人员中取得交通运输工程专业二级造价工程师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。

33.水利工程专业人次 指报告期末企业聘用人员中取得水利工程专业二级造价工程师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。

34.注册监理工程师人次 指报告期末企业聘用人员中取得监理工程师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。

35.咨询工程师（投资）人次 指报告期末企业聘用人员中取得咨询工程师（投资）职业资格证书，并在本企业注册的人次数。

36.勘察设计行业注册执业人次 指报告期末企业聘用人员中取得勘察设计行业职业资格证书（包括注册工程师、注册建筑师、注册景观设计师等），并在本企业注册的人次数。如一人取得不同类型勘察设计行业执业资格证书，按所取得证书数量计算。

37.注册建造师人次 指报告期末企业聘用人员中取得建造师职业资格证书，并在本企业注册的人次数。

38.其他注册执业人次 指报告期末企业聘用人员中取得其他类别职业资格证书，并在本企业注册的人次数。如一人取得不同类型执业资格证书，按所取得证书数量计算。

39.新吸纳就业人员合计 指报告期末与上一报告期最后一日相比企业新增加的就业人员的数量。

40.应届高校毕业生 指报告期末企业新吸纳就业人员中应届高等院校毕业生（包含：专科毕业生、本科毕业生、硕士毕业生和博士毕业生）的数量。

41.退伍军人 指报告期末企业新吸纳就业人员中从中国人民解放军依法退出现役的军官、军士和义务兵等人员的数量。

42.农民工 指报告期末企业新吸纳就业人员中户籍仍在农村，从事非农产业或外出从业 6 个月及以上的劳动者的数量。

43.脱贫人口 指报告期末企业新吸纳就业人员中脱离贫困状况的原贫困人口的数量。

### （三）建造 3 表 工程造价咨询企业业务情况

44.营业收入合计 指报告期内企业完成所有业务的收入合计。

45.工程造价咨询业务收入 指报告期内企业完成工程造价咨询业务收入总额。

46.房屋建筑工程 指报告期内企业完成房屋建筑工程造价咨询业务的收入。

47.市政工程 指报告期内企业完成市政公用工程造价咨询业务的收入。

48.公路工程 指报告期内企业完成公路工程造价咨询业务的收入。

49.铁路工程 指报告期内企业完成铁路工程造价咨询业务的收入。

50.城市轨道交通工程 指报告期内企业完成城市轨道交通工程造价咨询业务的收入。

51.航空工程 指报告期内企业完成航空工程造价咨询业务的收入。

52.航天工程 指报告期内企业完成航天工程造价咨询业务的收入。

- 53.火电工程 指报告期内企业完成火电工程造价咨询业务的收入。
- 54.水电工程 指报告期内企业完成水电工程造价咨询业务的收入。
- 55.核工业工程 指报告期内企业完成核工业工程造价咨询业务的收入。
- 56.新能源工程 指报告期内企业完成新能源工程，是指风能、太阳能、生物质能、海洋能、地热能等工程造价咨询业务的收入。
- 57.水利工程 指报告期内企业完成水利工程造价咨询业务的收入。
- 58.水运工程 指报告期内企业完成港口与航道等水运工程造价咨询业务的收入。
- 59.矿山工程 指报告期内企业完成矿山工程造价咨询业务的收入。
- 60.冶金工程 指报告期内企业完成冶金冶炼工程造价咨询业务的收入。
- 61.石油天然气工程 指报告期内企业完成石油天然气工程造价咨询业务的收入。
- 62.石化工程 指报告期内企业完成石化工程造价咨询业务的收入。
- 63.化工、医药工程 指报告期内企业完成化工、医药石油工程造价咨询业务的收入。
- 64.农业工程 指报告期内企业完成农业工程造价咨询业务的收入。
- 65.林业工程 指报告期内企业完成林业工程造价咨询业务的收入。
- 66.电子、通信工程 指报告期内企业完成电子、通信工程造价咨询业务的收入。
- 67.广播电影电视工程 指报告期内企业完成广播电影电视工程造价咨询业务的收入。
- 68.其他专业 指报告期内企业完成除上述专业外，其他专业工程造价咨询业务的收入。
- 69.前期决策阶段咨询 指报告期内企业完成工程项目前期阶段工作，包括：项目建议书、可行性研究投资估算、项目经济评价报告的编制和审核；工程概、预算的编制与审核，并配合设计方案比选、优化设计、限额设计等工作进行工程造价分析与控制的收入。

70.实施阶段咨询 指报告期内企业完成的工程量清单、标底（或招标控制价）、投标报价的编制和审核，工程合同价款的签订及变更、调整、工程结算、工程款支付与工程索赔费用计算等收入。

71.结（决）算阶段咨询 指报告期内企业完成的结（决）算报告的编制与审核的收入。

72.全过程工程造价咨询 指报告期内企业完成全过程工程造价咨询业务的收入。

73.工程造价经济纠纷的鉴定和仲裁的咨询 指报告期内企业完成工程造价经济纠纷鉴定和仲裁的收入。

74.其他业务范围 指报告期内企业完成除上述业务范围外，其他业务范围工程造价咨询业务的收入。

75.其他业务收入 指报告期内企业完成除工程造价咨询业务外，其他业务的收入。

76.招标代理业务 指报告期内企业完成招标代理业务的收入。

77.项目管理业务 指报告期内企业完成项目管理业务的收入。

78.工程咨询业务 指报告期内企业完成工程咨询业务的收入。

79.工程监理业务 指报告期内企业完成工程监理业务的收入。

80.勘察设计业务 指报告期内企业完成勘察设计业务的收入。

81.全过程工程咨询业务 指报告期内企业完成全过程工程咨询业务的收入。

82.会计审计业务 指报告期内企业完成会计审计业务的收入。

83.银行金融业务 指报告期内企业完成银行金融业务的收入。

84.其他类型 指报告期内企业完成除上述类型外，其他类型业务的收入。

85.境外咨询业务收入 指报告期内企业完成境外工程咨询业务的收入，境外工程包括建设地在外国和港澳台地区的工程。

86.完成的工程造价咨询项目所涉及的工程造价总额 指报告期内企业完成的工程造价咨询业务所涉及的工程项目造价额的合计。

#### （四）建造 4 表 工程造价咨询企业财务状况

87.营业收入合计 指报告期内企业完成所有业务的收入合计。

88.工程造价咨询业务收入 指报告期末企业经营工程造价咨询业务所取得的收入。

89.其他业务收入 指报告期末企业除经营工程造价咨询业务活动以外的其他业务所取得的收入。

90.营业成本 指报告期末企业经营主营业务以及主营业务以外的其他业务所发生的实际成本和费用总额，按企业年度财务会计报告中损益表的“主营业务成本和营业费用”项的本期实际数与企业会计“其他业务支出”科目本期累计数，两项合计后的数填报。

91.税金及附加 指企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、城镇土地使用税、车船税、印花税等相关税费，按企业年度财务会计报告或利润表的本期金额数填报。

92.管理费用 指企业为组织和管理企业生产经营活动所发生的费用，包括企业在筹建期间内发生的开办费、董事会和管理部门在企业经营管理中发生的，或者应当由企业统一负担的公司经费等。根据会计损益表中“管理费用”项目的本期金额数填报。

93.税金 指企业按照规定从管理费用中支付的房产税、印花税、车船使用税和土地使用税。根据“管理费用明细账”中“管理费用——税金”的期末借方余额分析填报。

94.差旅费 指企业管理部门的差旅费，包括市内公出的交通费和外地出差的差旅费。根据“管理费用明细账”中“管理费用——差旅费”的期末借方余额分析填报。

95.营业利润 指企业从事经营活动所取得的利润。执行企业会计准则或《小企业会计准则》的企业，根据会计“利润表”中“营业利润”项目的本年累计数填报；执行其他企业会计制度的企业，根据会计“损益表”中“营业利润”项目、“投资收益”项目的本年累计数之和填报。

96.应交所得税 指法人及其他经济组织的所得的征收的税种。按企业年度财务会计报告中损益表的“应交所得税”项的本期实际数填列。

97.应付职工薪酬 指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬及其他相关支出。包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利，因解除与职工的劳动关系给予的补偿，其他与获得职工提供的服务相关的支出。执行 2006 年《企业会计

准则》的企业，根据会计科目“应付职工薪酬”的本年贷方累计发生额填报；未执行 2006 年《企业会计准则》的企业，应将本年上述职工薪酬包括的科目归并填报。

98.资产总计 指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。根据会计“资产负债表”中“资产总计”项目的期末余额数填报。

99.固定资产原价 指固定资产的成本，包括企业在购置、自行建造、安装、改建、扩建、技术改造某项固定资产时所支出的全部支出总额。根据会计“固定资产”科目的期末借方余额填报。

100.累计折旧 指企业在报告期末提取的历年固定资产折旧累计数。根据会计“累计折旧”科目的期末贷方余额填报。

101.本年折旧 指企业在报告期内提取的固定资产折旧合计数。可根据会计“累计折旧”科目的本期贷方累计发生额填报；或者，可根据会计“财务状况变动表”中“固定资产折旧”项的数值填报。若企业执行 2001 年《企业会计制度》，可以根据会计核算中《资产减值准备、投资及固定资产情况表》内“当年计提的固定资产折旧总额”项本年增加数填报。

102.负债合计 指企业过去的交易或者事项形成的、预期会导致经济利益流出企业的现时义务。根据会计“资产负债表”中“负债合计”项目的期末余额数填报。

103.销售费用 指企业在销售商品的过程中发生的包装费、广告费等费用和为销售本企业商品而专设的销售机构的职工薪酬、业务费等经营费用。根据会计“利润表”中“销售费用”的本期金额数目填报。

104.财务费用 指企业为筹集生产经营所需资金等而发生的筹资费用，包括企业生产经营期间发生的利息支出（减利息收入）、汇兑损失（减汇兑收益）以及相关的手续费等。根据会计“利润表”中“财务费用”项目的本期金额数填报。

105.利息净支出 指企业短期借款利息、长期借款利息、应付票据利息、票据贴现利息、应付债券利息、长期应付引进国外设备款利息等利息支出减去银行存款等的利息收入后的净额。该指标应填报企业会计报表上的利息净支出。根据会计“财务费用明细账”中的“利息支出”项目填报。

106.公允价值变动收益 指企业的交易性金融资产、交易性金融负债，以及采用公允价值模式计量的投资性房地产、衍生工具、套期保值业务等公允价值变动形成的应计入当期损益的利得或损失。根据会计“利润表”中的“公允价值变动收益”项目的本期金额数填报，或根据“公允价值变动损益”会计科目的余额填报。余额在贷方，则为净收益，余额在借方，则为净损失，以“-”号记。

107.投资收益 指企业确认的投资收益或投资损失，反映企业以各种方式对外投资所取得的收益。根据企业会计“利润表”中“投资收益”项目的本期金额数填报，如为投资损失以“-”号记。

108.资产减值损失 指企业计提各项资产减值准备所形成的损失。根据会计“利润表”中“资产减值损失”项目的本期金额数填报。

109.营业外收入 指企业发生的与经营业务无直接关系的各项收入，包括非流动资产处置利得、非货币性资产交换利得、债务重组利得、政府补助、盘盈利得、捐赠利得等。执行《企业会计准则》或《小企业会计准则》的企业，根据会计“利润表”中“营业外收入”项目的本期金额数填报；执行其他企业会计制度的企业，“营业外收入”中不含“补贴收入”。

110.政府补助 指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。包括财政贴息、研究开发补贴、政策性补贴等。根据会计“利润表”中“营业外收入—政府补助”的本期金额数填报。

111.本年应交增值税 指按照税法规定，针对销售货物或提供加工、修理修配劳务以及进口货物等应税行为在流转过程中产生的增值额，纳税人在报告期内应缴纳的税金。填报本指标时，应按权责发生制核算企业本期应负担的增值税。

## 五、附 录

### （一）企业和个体登记注册类型

代码	登记注册类型
100	内资企业
110	国有企业
120	集体企业
130	股份合作企业
140	联营企业
141	国有联营企业
142	集体联营企业
143	国有与集体联营企业
149	其他联营企业
150	有限责任公司
151	国有独资公司
159	其他有限责任公司
160	股份有限公司
170	私营企业
171	私营独资企业
172	私营合伙企业
173	私营有限责任公司
174	私营股份有限公司
190	其他企业
200	港、澳、台商投资企业
210	合资经营企业（港或澳、台资）
220	合作经营企业（港或澳、台资）
230	港、澳、台商独资经营企业
240	港、澳、台商投资股份有限公司
290	其他港、澳、台商投资企业
300	外商投资企业
310	中外合资经营企业
320	中外合作经营企业
330	外资企业
340	外商投资股份有限公司
390	其他外商投资企业
400	个体经营
401	个体户
402	个人合伙



## （二）向国家统计局报送的统计资料清单

全国工程造价咨询企业数量，工程造价咨询企业从业人员、工程造价咨询企业营业收入、分专业分阶段的营业收入、工程造价咨询企业营业利润。

## （三）向统计信息共享数据库提供的统计资料清单

全国工程造价咨询企业数量，工程造价咨询企业从业人员、工程造价咨询企业营业收入、分专业分阶段的营业收入、工程造价咨询企业营业利润。

## 住房和城乡建设部办公厅

## 关于开展城市公园绿地开放共享试点工作的通知

## 建办城函（2023）31 号

各省、自治区住房和城乡建设厅，北京市园林绿化局、天津市城市管理委、上海市绿化市容局、重庆市城市管理局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为贯彻落实党的二十大精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，拓展公园绿地开放共享新空间，满足人民群众亲近自然、休闲游憩、运动健身新需求新期待，决定开展城市公园绿地开放共享试点工作。现将有关事项通知如下。

### 一、鼓励各地积极开展试点工作

随着经济社会发展和人民生活水平不断提升，特别是受疫情影响，人民群众对城市绿色生态空间有了新的需求，希望增加可进入、可体验的活动场地。在公园草坪、林下空间以及空闲地等区域划定开放共享区域，完善配套服务设施，更好地满足人民群众搭建帐篷、运动健身、休闲游憩等亲近自然的户外活动需求，是扩大公园绿地开放共享新空间的重要举措。各地住房和城乡建设（园林绿化）主管部门要牢固树立以人民为中心的发展思想，充分认识推动公园绿地开放共享、提升公园多元服务功能的重要意义，按照试点先行、积累经验、逐步推开的原则，积极推动开放共享试点工作。

### 二、试点时间及范围

各省级住房和城乡建设（园林绿化）主管部门要组织本地区有关城市开展公园绿地开放共享试点工作，试点时间为 1 年。其中，南方地区（华南、华东、华中以及除西藏以外的西南地区）要按照应试尽试原则，积极开展试点工作，逐步扩大开放共享区域。其他地区可根据实际情况选择试点城市，合理确定开放共享区域，以点带面，逐步探索建立轮换制养护等管理机制，不断推动城市公园绿地开放共享。

### 三、试点任务

各省级住房和城乡建设（园林绿化）主管部门研究确定开展试点工作的城市，并按要求组织好试点工作。

（一）摸清底数（2023 年 2 月中旬—3 月上旬）。各试点城市要认真梳理公园绿地中的空闲地、可供游憩活动的草坪区和林下空间等，以及周边卫生间、垃圾收集点、售货点、安全监控等服务设施配置情况，建立可供开放共享的绿地台账。开放共享区域应处于地形相对平整，服务设施、应急保障相对完善和

便捷的区域，避开存在自然灾害风险以及生态脆弱区域，避开易干扰野生动物繁衍和活动区域。

（二）编制方案（2023 年 3 月中旬—4 月上旬）。各试点城市要科学编制试点实施方案，根据实际情况确定公园绿地中可开放共享区域、开放时间、可开展的活动类型、游客承载量，以及完善设施配套、提升服务功能、加强植物养护管理和游客服务保障等措施。其中，开放用于游憩活动的草坪区域要根据植物生长周期和特性，可推广地块轮换养护管理等制度，避免植被被过度踩踏影响正常生长。鼓励各地拓展开放共享的绿地类型，增加绿色活动空间。开放共享区域禁止使用明火。

（三）开展试点探索（2023 年 4 月中旬—10 月下旬）。试点城市根据试点实施方案组织好试点工作，可结合实际分批次开放有条件的公园绿地等绿色空间。确定开放的区域通过本地媒体主动公开开放共享的区域范围、开放时间、可开展的活动类型、使用要求等。根据人民群众使用需求和试点中发现的问题，不断完善开放共享区域养护管理制度和配套服务设施，提升精细化管理服务水平。加强安全管理，遇暴雨、大风、高温等极端天气，应采取临时关闭等动态管理措施，并通过通告等形式提前通知。

（四）总结试点经验（2023 年 11 月上旬—12 月上旬）。各试点城市围绕划定开放共享区域的选址要求、配套服务设施建设运行、植物养护管理制度、游客服务保障和应急管理机制建设等进行认真总结，研究编制符合本地区实际的开放共享区域划定管理技术指南，不断完善相关管理制度，提出进一步开放共享公园绿地的思路和对策。

#### 四、工作要求

（一）完善工作机制。各级住房和城乡建设（园林绿化）主管部门要牵头建立多部门协同的工作机制，形成部门合力。各省级住房和城乡建设（园林绿化）主管部门要及时了解试点城市工作进展，及时分析试点城市遇到的困难和问题，通过组织工作交流、专家调研等给予指导和支持。

（二）加强工作指导。各地住房和城乡建设（园林绿化）主管部门要争取财政资金支持，保证城市公园绿地开放共享区域的养护管理水平。充分发挥科技创新带动作用，加强试点工作的信息化监管系统建设，逐步建立及时发现、快速解决问题的长效管理机制。

（三）加强宣传总结。各省级住房和城乡建设（园林绿化）主管部门要深入总结试点城市的经验做法，通过电视、报纸、网络等加强宣传，营造公园绿地开放共享的良好氛围，并于 2023 年 12 月 31 日前将本地区试点情况报送我部城市建设司。对于试点工作积极主动、成效明显的城市，在评选国家园林城市（国家生态园林城市）时予以优先考虑。

联系人及联系方式：

城市建设司：汤 飞 赵亚男

电 话：010-58934023 传 真：010-58934690

住房和城乡建设部办公厅

2023 年 1 月 31 日

## 上海市规划和自然资源局

### 关于受理审批地质灾害防治单位资质的通知

#### 沪规划资源规〔2023〕31 号

各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院“放管服”改革要求，做好我市地质灾害防治单位资质受理审批工作，保障地质灾害防治单位正常从事地质灾害防治活动，根据《地质灾害防治单位资质管理办法》（自然资源部令第 8 号）（以下简称《办法》）、《自然资源部办公厅关于贯彻落实〈地质灾害防治单位资质管理办法〉的通知》（自然资办函〔2022〕2512 号）和《自然资源部关于〈地质灾害防治单位资质管理办法〉有关事项的公告》（2022 年第 97 号）等有关规定，现就有关事项通知如下：

一、地质灾害防治单位资质类别由原来的地质灾害危险性评估单位资质、地质灾害治理工程勘查单位资质、地质灾害治理工程设计单位资质、地质灾害治理工程施工单位资质、地质灾害治理工程监理单位资质 5 项资质，整合为地质灾害评估和治理工程勘查设计资质、地质灾害治理工程施工资质、地质灾害治理工程监理资质 3 项资质，资质有效期由 3 年改为 5 年。

二、地质灾害防治单位资质等级由原来的甲乙丙三级压减为甲乙两级，上海市规划和自然资源局负责注册地在上海市行政区域内的地质灾害防治单位甲级、乙级资质的受理审批。

三、申报单位应当按照《地质灾害防治单位资质填报说明》（附件）准备申报材料，并将电子申报材料刻录成光盘（一份）交至上海市规划和自然资源局行政服务中心（地址：黄浦区北京西路 89 号 2 楼；受理时间：星期一至星期五，9:00-11:30，13:30-16:30（法定节假日除外）），无需打印纸质材料。不再使用全国地质灾害防治单位资质申请报盘软件。本市“一网通办”地质灾害防治单位资质受理页面改版上线后，将通过网上受理申请材料，届时另行通知。

四、根据自然资源部公告，《办法》施行前取得的地质灾害危险性评估、地质灾害治理工程勘查、设计、施工、监理等甲、乙级资质，资质证书有效期至 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日届满的，自动统一延期至 2024 年 1 月 1 日。原资质证书在有效期内仍可用于地质灾害危险性评估和地质灾害治理工程活动。

五、《办法》施行前取得的地质灾害危险性评估、地质灾害治理工程勘查、设计三个资质类别中一个以上（含一个）类别甲级资质的单位，资质证书在有效期内，符合《办法》规定的地质灾害评估和治理工程勘查设计甲级资质条件的，可以申请地质灾害评估和治理工程勘查设计甲级资质。

《办法》施行前取得的地质灾害危险性评估、地质灾害治理工程勘查、设计三个资质类别中一个以上（含一个）类别乙级资质的单位，其中至少一个资质的证书获得时间满两年且在有效期内，符合《办法》规定的地质灾害评估和治理工程勘查设计甲级资质条件的，可以申请地质灾害评估和治理工程勘查设计甲级资质。

六、地质灾害防治单位资质证书有效期届满需要继续从业的，应当在有效期届满六十个工作日前向市规划资源局提出延续申请；地质灾害防治单位名称、住所发生变更的，应当在有关事项变更后三十个工作日内向市规划资源局提交有关部门的核准材料，申请换发新的资质证书。

七、各申报单位对申报材料的真实性负责，隐瞒有关情况或者提供虚假材料的，我局将依法作出不予受理或者不予批准的决定，并按照规定严肃处理。

附件：地质灾害防治单位资质填报说明

上海市规划和自然资源局

2023 年 1 月 19 日

附件

### 地质灾害防治单位资质填报说明

按照《地质灾害防治单位资质管理办法》（自然资源部令第 8 号）的相关要求，为做好地质灾害评估和治理工程勘查设计资质、地质灾害治理工程施工资质、地质灾害治理工程监理资质的新立、延续、变更、补证、注销的申请工作，请申请单位按照本说明提交申报材料。

#### 一、新立、延续申请

##### （一）申请条件

1. 具有企业法人或者事业单位法人资格，其中申请地质灾害治理工程施工资质应当具有企业法人资格。

2. 具有资源与环境类、土木水利类相关专业技术人员，其中单位技术负责人应当具有高级技术职称；专业技术人员中退休人员数量不超过本办法规定的专业技术人员最低数量要求的百分之十。

3.具有与从事的地质灾害防治活动相适应的技术装备和设施，其中申请地质灾害评估和治理工程勘查设计资质应当具备全站仪、水准仪、探地雷达等设备，申请地质灾害治理工程施工资质应当具备全站仪、水准仪、锚杆锚索钻机、凿岩机等设备。

4.具有健全的管理体系和质量管理体系。

5.人员条件：

#### （1）甲级资质

人员条件：申请地质灾害评估和治理工程勘查设计资质、地质灾害治理工程施工资质的单位，资源与环境类、土木水利类相关专业技术人员总数不少于五十人，其中高级、中级技术职称人员总数不少于二十五人，高级技术职称人员不少于十人；

申请地质灾害治理工程监理资质的单位，资源与环境类、土木水利类相关专业技术人员总数不少于三十人，其中高级、中级技术职称人员总数不少于十五人，高级技术职称人员不少于五人。

#### （2）乙级资质

人员条件：申请地质灾害评估和治理工程勘查设计资质、地质灾害治理工程监理资质的单位，资源与环境类、土木水利类相关专业技术人员总数不少于十人，其中高级技术职称人员不少于三人。

#### （3）专业类别

上述资源与环境类相关专业：包括水文地质、工程地质、环境地质、地质工程、勘查技术与工程、资源勘查工程、地下水科学与工程、地质资源与地质工程、地质矿产、地质勘查、地质勘探、地质学等专业。

土木水利类相关专业：包括岩土工程、结构工程、防灾减灾工程及防护工程、水利水电工程、水工结构工程等专业。

#### 6.设备条件

申请地质灾害评估和治理工程勘查设计甲级、乙级资质应当具备全站仪、水准仪、探地雷达以及其他相关设备；

申请地质灾害治理工程施工甲级、乙级资质应当具备全站仪、水准仪、锚杆锚索钻机、凿岩机以及其他相关设备；

申请地质灾害治理工程监理甲级、乙级资质的对技术装备无特定要求。

## 7.业绩条件:

### (1) 甲级资质

申请地质灾害评估和治理工程勘查设计资质的单位,在申请之日前五年内应当独立承担并完成地质灾害危险性评估项目、地质灾害治理工程勘查项目、地质灾害治理工程设计项目总数不少于五项,完成项目总经费不少于六十万元;

申请地质灾害治理工程施工资质的单位,在申请之日前五年内应当独立承担并完成地质灾害治理工程施工项目不少于五项,完成项目总经费不少于五十万元;

申请地质灾害治理工程监理资质的单位,在申请之日前五年内应当独立承担并完成地质灾害治理工程监理项目不少于五项,完成项目总经费不少于三十万元。

### (2) 乙级资质

无需业绩。

## (二) 申请材料

申请材料均须提供原色扫描件并按照系统要求填写相关信息,扫描件均要字迹清晰、印章可辨,与填报信息对应。

1.资质申请书(新设、延续)(附表1);

2.《营业执照》(企业)或《事业单位法人证书》(事业单位);

3.专业技术人员名单、身份证、职称证书、学历证书、申请前连续三个月由本单位缴纳社会保险记录文件、技术负责人任命或聘任文件;

4.本单位技术装备清单、购置发票或其他所有权证明材料;

5.申请甲级资质的还需提供:工作业绩清单及项目合同、工程管理部门验收报告或专家评审意见;

6.职业健康安全管理体系认证证书或者安全管理制度文件;

7.质量管理体系认证证书或者质量管理制度文件;

8.资质升级或延续的须提供原资质证书并回收原件。

## 二、变更申请



### （一）申请条件

地质灾害防治单位名称、住所发生变更的，应当在有关事项变更后三十个工作日内向单位登记注册地的省级人民政府自然资源主管部门提交有关部门的核准材料，申请换发新的地质灾害防治单位资质证书。

### （二）申请材料

申请材料均须提供原色扫描件并按照系统要求填写相关信息，扫描件均要字迹清晰、印章可辨，与填报信息对应。

#### 1.单位名称变更

（1）资质申请书（变更）（附表 2）；

（2）市场监督管理部门出具的名称变更核准通知书或上级主管部门关于单位名称变更的文件；

（3）涉及地质灾害防治单位与其他单位发生合并或者由事业单位整体转制为企业的，还应当提交上级单位或者主管部门关于合并或者转制的批复文件；企业无上级单位或者主管部门的，应当提交企业合并方案及企业股东大会、董事会决议；

（4）变更后单位新的营业执照或者事业单位法人证书；

（5）原资质证书并回收原件。

#### 2.住所变更

（1）资质申请书（变更）（附表 2）；

（2）变更后单位新的营业执照或者事业单位法人证书；

（3）原资质证书并回收原件。

### 三、补证申请

#### （一）申请条件

地质灾害防治单位资质证书遗失、损毁的，地质灾害防治单位应及时向上海市规划和自然资源局提交申请换发新的地质灾害防治单位资质证书。

#### （二）申请材料

资质申请书（补证）（附表 3）。

#### 四、注销申请

##### （一）申请条件

地质灾害防治单位有下列情形之一的，地质灾害防治单位应当申请注销资质或上海市规划和自然资源局应当依法予以注销资质：

- 1.地质灾害防治单位资质证书有效期届满未延续的；
- 2.地质灾害防治单位依法终止的；
- 3.地质灾害防治单位资质依法被撤销、撤回的；
- 4.地质灾害防治单位资质证书依法被吊销的；
- 5.地质灾害防治单位发生分立的。

##### （二）申请材料

- 1.资质申请书（注销）（附表 4）；
- 2.原资质证书并回收原件。

#### 五、办理地址和时间

办理地址：上海市黄浦区南京东路街道北京西路 89 号 2 楼上海市规划和自然资源局行政服务中心 6-7 号窗口（综合窗口）。

办理时间：星期一至星期五，上午 09:00 至 11:30，下午 13:30 至 16:30（法定节假日除外）。

#### 六、电话咨询

（021）63193188-07073；（021）63193188-07107。

## 上海市规划和自然资源局

### 关于《上海市永久性测量标志管理办法》的解读材料

根据《上海市行政规范性文件制定和备案规定》的有关规定，对我局制定的《上海市永久性测量标志管理办法》（以下简称《办法》），解读如下：

#### 一、起草背景

永久性测量标志是国家重要的基础设施，在维护国家测绘基准安全，服务经济建设、国防建设、生态文明建设等方面发挥着重要作用。《中华人民共和国测绘法》第四十五条明确，县级以上人民政府应当采取有效措施加强测量标志的保护工作。为进一步加强和改进测量标志保护工作，自然资源部办公厅发布《关于加强测量标志保护工作的通知》（自然资办发〔2020〕52号），要求各省、自治区、直辖市自然资源主管部门高度重视测量标志保护工作，认真履行保护职责，实行分类保护制度，提升测量标志管理信息化水平，不断探索创新工作举措。

1982年，上海市政府发布《上海市永久性测量标志管理办法》，该办法施行至今已超过四十年，在管理体制、运行机制、管理手段等方面已不能适应当前的实际情况，部分条款与国家当前关于测量标志保护的工作要求也无法有效接轨，在一定程度上影响了其法制作用的正常发挥。随着城市高速运行发展，各类工程建设不断推进，永久性测量标志的损坏率呈明显上升趋势。2020年至2022年，本市在开展新一轮高程控制网水准复测普查中发现，和2016年水准点数量相比，水准点损坏率高达22%。

因此，为了进一步加强本市永久性测量标志的保护、使用和管理，维护本市测绘基准框架，服务国土空间规划、各项工程建设、社会经济发展和国防建设，研究制定《办法》是十分必要的。

#### 二、起草过程

2022年初，市规划资源局成立了起草小组，组织推进《办法》制定工作。一方面，全面梳理了国家、地方有关法律法规和制度文件，认真研究了永久性测量标志管理的各类规定和要求，并学习借鉴了辽宁、江苏、黑龙江、河北等兄弟省市永久性测量标志的管理经验；另一方面，组织听取了各区规划资源局等相关管理部门、技术支撑单位和测绘行业单位的意见和建议，进行多轮研究论证。

起草小组在前期学习调研的基础上，基于国家相关要求，分析1982版办法中不适应目前上海发展现状的管理体制、运行机制、行业技术、管理手段等问题，结合本市永久性测量标志设置、迁建、巡查、维护、使用等方面的实际情

况，从合法性、合理性和可操作性等层面多次讨论修改，最终形成了《办法》（草案）。2022 年 8 月 5 日至 9 月 4 日，《办法》（草案）在局官网公开征询社会公众意见。

### 三、主要内容

《办法》共二十五条，以信息化管理为抓手，建立了永久性测量标志市、区两级的管理机制，明晰了管理部门、工程建设单位、测绘单位在永久性测量标志保护、使用和管理等方面的权力和义务，通过系列组合拳，构建了永久性测量标志设置保管、拆建审批、巡查维护和成果使用的一体化管理体系。主要内容如下：

#### （一）建立测量标志分级保护管理制度

《办法》第二条明确了本市永久性测量标志的管理范围，主要包括自然资源部、军队测绘主管部门委托保管的和市规划资源部门设置的永久性测量标志以及其他单位设置的属于国家和本市测绘基准框架的永久性测量标志；第四条明确本市永久性测量标志实行分级保护，分为重点保护和一般保护两类。

#### （二）加强测量标志信息化管理水平

为适应当前信息化管理和数字化转型要求，《办法》第五条明确市规划资源部门应当加强永久性测量标志的信息化建设，将永久性测量标志作为规划资源管理基础底板要素，纳入本市国土空间基础信息平台，以信息系统为抓手优化管理流程，建立永久性测量标志信息日常更新机制，为实现永久性测量标志的动态管理、高效服务提供支撑。《办法》第六条提出相关经费保障要求。

#### （三）强化测量标志市区分工管理职责

为进一步落实永久性测量标志属地化保护为主的分级管理制度，推进永久性测量标志保护与规划、用地审批等业务工作的信息共享，《办法》第七条明确了永久性测量标志市、区分工管理职责；《办法》第八至第十条分别明确了市规划资源部门、区受理点、区规划资源部门的主要职责。

#### （四）明确测量标志保护和设置要求

为保障新建永久性测量标志的有序管理，规范永久性测量标志设置和保管过程中的相关活动和要求，《办法》第十一条提出了在核发规土意见书、出让、整理复垦以及设计方案审查阶段中协同落实测量标志保护的相关要求，提醒告知相关主体对测量标志予以保护或依法履行迁建手续；《办法》第十二条规定了新的永久性测量标志设置时应当符合的相关技术标准；《办法》第十三条明确永久性测量标志成果移交要求；《办法》第十四条明确永久性测量标志设置应当及时纳入监管等相关管理要求。

### （五）明确测量标志迁建审批要求

为保障本市永久性测量标志的科学性、实用性和合理性，对确实无法避开的永久性测量标志的迁建审批要求予以规范，《办法》第十五条明确了拆迁永久性测量标志拆迁或者使其失去使用效能所需要履行的审批手续；《办法》第十六条明确了迁建费用的有关规定；《办法》第十七条明确了重建工作要求。

### （六）明确测量标志巡查和维护方式

为加强本市永久性测量标志的保护，规范巡查和维护过程中的相关活动和要求，《办法》第十八条明确永久性测量标志巡查采用定期巡查和动态巡查相结合的方式；《办法》第十九条细化了巡查内容；《办法》第二十条明确巡查发现永久性测量标志损坏、失去使用效能等情况的处理方法。

### （七）明确测量标志成果提供和使用要求

为促进本市永久性测量标志成果使用的普及性、便捷性和持续性，规范成果提供使用行为，《办法》第二十一条明确永久性测量标志成果通过“一网通办”平台申请使用；《办法》第二十二条明确永久性测量标志使用的有关注意事项；《办法》第二十三条规定了永久性测量标志成果使用和保管的相关要求。

另外，《办法》第二十四条明确了永久性测量标志管理过程中建设单位违反迁建规定、违规使用造成损毁的相关法律责任。

## 四、生效时间

本办法自 2023 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 2 月 29 日。

## 北京市住房公积金管理中心关于进一步优化住房公积金提取业务的通知

## 京房公积金发〔2023〕1 号

各住房公积金缴存单位、缴存人：

为贯彻落实党中央“租购并举”的决策部署，支持职工合理住房需求，解决新市民、青年人等群体住房困难，进一步优化提取业务办理，现结合北京实际，将有关政策通知如下：

一、加大对租住保障性租赁住房的支持力度

职工在我市租住保障性租赁住房的，可依据实际房租提取住房公积金。公积金中心与北京市保障房建设部门合作，推行保障性租赁住房项目“按月还租”，减少租房提取的中间环节，实现职工每月的住房公积金直接冲抵房租。

二、7 类提取事项增加按月约定提取周期

职工新申请 7 类住房公积金提取事项时（见附件），新增按月提取的周期选项。对已生效的约定提取，职工可依据自身需求，通过个人网上业务平台或住房公积金柜台将约定周期调整为按月提取。

三、此前规定与本通知不一致的，按本通知执行。北京住房公积金管理中心、中共中央直属机关分中心、中央国家机关分中心、北京铁路分中心结合工作实际另行制定。

北京住房公积金管理中心

2023 年 1 月 1 日

## 附件

7类提取事项可办理按月提取

序号	事项名称
1	购买北京市行政区域内住房申请提取住房公积金
2	使用北京住房公积金管理中心贷款购买住房申请提取住房公积金
3	购买北京市行政区域外住房申请提取住房公积金
4	使用商业银行贷款及使用异地公积金贷款购买北京市行政区域外住房申请提取住房公积金
5	租房申请提取住房公积金
6	大修、翻建、自建北京市行政区域内自住住房申请提取住房公积金
7	因婚姻关系提取住房公积金

深圳市住房和建设局 深圳市司法局 深圳市规划和自然资源局 深圳市地方金融监督管理局 中国人民银行深圳市中心支行 中国银行保险监督管理委员会深圳监管局关于印发《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》的通知

## 沪深建房产〔2023〕1 号

各有关单位：

《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》已经市政府同意，现予以印发，请遵照实施。

特此通知。

深圳市住房和建设局

深圳市司法局

深圳市规划和自然资源局

深圳市地方金融监督管理局

中国人民银行深圳市中心支行

中国银行保险监督管理委员会深圳监管局

2023 年 1 月 5 日

### 深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案

为探索推广二手房“带押过户”模式，提高我市二手房交易效率和便利度，降低二手房交易成本，制定本工作方案。

#### 一、工作内容

二手房“带押过户”模式指存在抵押的房产，在不提前还清贷款的情况下，办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧贷款（使用买方的购房资金来偿还卖方的银行贷款）。在二手房“带押过户”过程中，通过推行“顺位抵



押”、二手房转移及抵押“双预告登记”等多种模式，优化业务流程，实现二手房交易更加高效、便捷。二手房交易过程中，买卖双方可选择适用二手房“带押过户”模式，交易房产需满足除原银行贷款抵押外没有设立其他抵押的条件。

## 二、工作流程

在二手房交易中，对于卖方未还清贷款、抵押尚未解除，买方也需要使用贷款购房的情况，买卖双方选择二手房“带押过户”模式的，具体流程如下：

### （一）“顺位抵押”办理流程

1. 买卖双方达成交易意向，签订二手房买卖合同。
2. 买卖双方在选定的资金监管机构（如银行、公证机构）办理资金监管手续，对买方的购房款（包括首付款和银行贷款）进行监管。同时，买方向银行申请贷款。
3. 买方贷款审批通过后，买卖双方和买卖双方贷款银行共同线上申请“转移登记+抵押权变更登记+抵押权设立登记”合并办理，按顺位设立新的抵押权。
4. 不动产登记部门根据买卖双方和买卖双方贷款银行申请，同步办理完成三个登记事项，记载不动产登记簿，并向买方贷款银行推送抵押登记电子证明。
5. 买方贷款银行根据不动产登记部门推送的抵押登记证明发放贷款，涉及公积金贷款，由公积金管理部门确认后，按照操作流程进行放款。资金监管机构用监管账户中的购房款偿还卖方银行贷款本金和利息，结清贷款。
6. 卖方贷款银行结清贷款后，线上提交抵押注销申请，买方贷款银行的抵押权顺位相应向前，即由第二位升为首位抵押。
7. 资金监管机构将资金监管账户余额划转给卖方。

### （二）“双预告登记”办理流程

1. 买卖双方达成交易意向，签订二手房买卖合同后，买方向银行申请贷款。
2. 买方贷款审批通过后，买方贷款银行会同买卖双方，线上申请办理二手房转移预告登记及抵押预告登记。
3. 不动产登记部门根据买方贷款银行及买卖双方申请，完成“双预告登记”业务审核，记载不动产登记簿，并向买方贷款银行推送抵押预告登记电子证明。
4. 买方贷款银行依据抵押预告登记结果足额放款，涉及公积金贷款的，由公积金管理部门确认后，按照操作流程进行放款。买方的首付款和银行贷款均直接

存入买卖双方提存协议中约定的资金提存账户中进行监管。公证机构出具相关材料，并送达买方贷款银行、买卖双方。

5.购房款存入提存账户后，买卖双方和买方贷款银行及时向不动产登记部门申请办理双预告登记转本登记。

6.房产转移登记完成后，提存机构用提存账户中的购房款偿还卖方银行贷款本金和利息，结清贷款。卖方贷款银行线上提交抵押注销申请，不动产登记部门在线审核，也可以由卖方本人提出注销抵押，银行线上确认申请。如果房产转移登记不能完成，提存机构将提存账户中的购房款分别归还买方贷款银行及买方本人。

在买方一次性付款、买方的首付款超过卖方原欠款的情况下，如选择二手房“带押过户”模式，也可以适用“顺位抵押”“双预告登记”办理流程。

### 三、工作分工

（一）市规划和自然资源局指导市不动产登记中心积极推动不动产登记和银行贷款业务协同，在已开展的“转移登记+抵押权变更登记”组合办理业务基础上，增加抵押权设立登记（即买方贷款银行抵押权登记），推动实现“转移登记+抵押权变更登记+抵押权设立登记”合并办理；同时，推进二手房预告登记业务办理，优化预告登记、预告登记转本登记等操作流程衔接，实现二手房“带押过户”。

（二）人民银行深圳市中心支行、深圳银保监局、市地方金融监管局指导银行开展二手房“带押过户”业务，根据买卖双方需求，配合提供相关材料（如同意抵押状态过户的书面材料、不动产登记部门要求的相关材料等），协助完成“顺位抵押”或“双预告登记”办理，并及时放款；同时，加强与不动产登记中心、公证机构等部门的协调对接，确定具体业务流程标准，在确保资金安全的情况下，推动二手房“带押过户”模式落地实施。

（三）市住房建设局指导市住房公积金管理中心优化调整公积金贷款放款流程，根据“顺位抵押”“双预告登记”等流程设计，办理公积金贷款业务。

（四）市司法局指导公证机构根据公证提存等公证职能，按照各方依法签署的公证提存协议（含承诺函）或者各方认可的协议、承诺函的形式，开展公证提存业务，依业务流程及时将相关款项支付给卖方贷款银行、卖方。

### 四、保障机制

（一）强化责任意识，落实主体责任。各部门要高度重视，强化跨部门协调对接、信息共享，根据二手房“带押过户”业务流程，结合职责分工，持续优化办理流程，确定具体操作规程、业务指南，加强各项业务间的衔接，为买卖双方提供安全、高效便利的交易服务。

（二）优化办理流程，压缩办理时限。不动产登记部门应积极推进线上申请，买卖双方、银行在网上申请办理抵押权变更登记、抵押权设立登记、二手房预告登记、预告登记转本登记等业务，在线提交材料，并通过采用人脸识别、活体认证技术，实现线上确认，不动产登记部门在线审核并办理相关业务。对于符合合并办理条件的业务，根据申请进行合并办理，做到精简申请材料、压缩办理时限，为交易各方提供便利服务。加快推进数据共享，切实做好不动产登记部门、银行、公证机构等部门之间信息互通共享工作，推进办理公证提存、清算支付所需数据的共享、在线查询核验。

（三）稳妥推进试点，鼓励全面探索。在试点范围方面，先试点推广买方一次性付款或买卖双方贷款银行为同一家银行的二手房“带押过户”，再逐步推广至买卖双方贷款银行非同一家银行的“带押过户”业务。同时，鼓励各银行先行先试办理买卖双方贷款银行非同一家银行的“带押过户”业务。在模式做法方面，除“顺位抵押”“双预告登记”模式外，鼓励积极探索其他模式，为全面推广二手房“带押过户”积累经验。

## 二、行业动态

### 2022 年全国房地产开发投资下降 10%

#### 一、房地产开发投资完成情况

2022 年，全国房地产开发投资 132895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100646 亿元，下降 9.5%。

2022 年，房地产开发企业房屋施工面积 904999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62539 万平方米，下降 14.3%。

#### 二、商品房销售和待售情况

2022 年，商品房销售面积 135837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。

2022 年末，商品房待售面积 56366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

#### 三、房地产开发企业到位资金情况

2022 年，房地产开发企业到位资金 148979 亿元，比上年下降 25.9%。其中，国内贷款 17388 亿元，下降 25.4%；利用外资 78 亿元，下降 27.4%；自筹资金 52940 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 49289 亿元，下降 33.3%；个人按揭贷款 23815 亿元，下降 26.5%。

#### 四、房地产开发景气指数

2022 年 12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.35。

表 1 2022 年 1—12 月份全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	132895	-10.0
其中: 住宅	100646	-9.5
办公楼	5291	-11.4
商业营业用房	10647	-14.4
房屋施工面积 (万平方米)	904999	-7.2
其中: 住宅	639696	-7.3
办公楼	34917	-7.5
商业营业用房	79966	-11.8
房屋新开工面积 (万平方米)	120587	-39.4
其中: 住宅	88135	-39.8
办公楼	3180	-39.1
商业营业用房	8195	-41.9
房屋竣工面积 (万平方米)	86222	-15.0
其中: 住宅	62539	-14.3
办公楼	2612	-22.6
商业营业用房	6800	-22.0
土地购置面积 (万平方米)	10052	-53.4
土地成交价款 (亿元)	9166	-48.4

指标	绝对量	同比增长 (%)
商品房销售面积 (万平方米)	135837	-24.3
其中：住宅	114631	-26.8
办公楼	3264	-3.3
商业营业用房	8239	-8.9
商品房销售额 (亿元)	133308	-26.7
其中：住宅	116747	-28.3
办公楼	4528	-3.7
商业营业用房	8127	-16.1
商品房待售面积 (万平方米)	56366	10.5
其中：住宅	26947	18.4
办公楼	4073	7.3
商业营业用房	12558	-1.6
房地产开发企业到位资金 (亿元)	148979	-25.9
其中：国内贷款	17388	-25.4
利用外资	78	-27.4
自筹资金	52940	-19.1
定金及预收款	49289	-33.3
个人按揭贷款	23815	-26.5

表 2 2022 年 1—12 月份东中西部和东北地区房地产开发投资情况

地 区	投资额（亿元）		同比增长（%）	
	总量	住 宅	总量	住 宅
全国总计	132895	100646	-10.0	-9.5
东部地区	72478	53066	-6.7	-6.3
中部地区	28931	23462	-7.2	-7.1
西部地区	27481	20911	-17.6	-16.9
东北地区	4005	3207	-25.5	-22.5

表 3 2022 年 1—12 月份东中西部和东北地区房地产销售情况

地 区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数 （万平方米）	同比增长 （%）	绝对数 （亿元）	同比增长 （%）
全国总计	135837	-24.3	133308	-26.7
东部地区	56388	-23.0	77413	-25.1
中部地区	40750	-21.3	28358	-25.7
西部地区	34590	-27.7	24456	-30.6
东北地区	4109	-37.9	3080	-40.9

## 附注

### 1.指标解释

**房地产开发企业本年完成投资：**指报告期内完成的全部用于房屋建设工程、土地开发工程的投资额以及公益性建筑和土地购置费等投资。该指标是累计数据。

**商品房销售面积：**指报告期内出售新建商品房屋合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确认的建筑面积）。该指标是累计数据。

**商品房销售额：**指报告期内出售新建商品房屋合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确认的合同总价）。该指标与商品房销售面积同口径，也是累计数据。

**商品房待售面积：**指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。

**房地产开发企业本年到位资金：**指房地产开发企业报告期内实际用于房地产开发的各种货币资金及来源渠道。具体细分为国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和其他资金。该指标是累计数据。

**房屋施工面积：**指房地产开发企业报告期内施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的面积、上期跨入本期继续施工的房屋面积、上期停缓建在本期恢复施工的房屋面积、本期竣工的房屋面积以及本期施工后又停缓建的房屋面积。多层建筑物的施工面积指各层建筑面积之和。

**房屋新开工面积：**指房地产开发企业报告期内新开工建设的房屋面积，以单位工程为核算对象。不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本期复工的建筑面积。房屋的开工以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。房屋新开工面积指整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算。

**房屋竣工面积：**指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。

**土地购置面积：**指房地产开发企业在本年内通过各种方式获得土地使用权的土地面积。

**土地成交价款：**指房地产开发企业进行土地使用权交易活动的最终金额。在土地一级市场，是指土地最后的划拨款、“招拍挂”价格和出让价；在土地二级市场



场是指土地转让、出租、抵押等最后确定的合同价格。土地成交价款与土地购置面积同口径，可以计算土地的平均购置价格。

## 2.统计范围

有开发经营活动的全部房地产开发经营法人单位。

## 3.调查方法

按月（1 月份除外）进行全面调查。

## 4.全国房地产开发景气指数简要说明

全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）遵循经济周期波动的理论，以景气循环理论与景气循环分析方法为依据，运用时间序列、多元统计、计量经济分析方法，以房地产开发投资为基准指标，选取了房地产投资、资金、面积、销售有关指标，剔除季节因素的影响，包含了随机因素，采用增长率循环方法编制而成，每月根据新加入的数据对历史数据进行修订。国房景气指数选择 2012 年为基年，将其增长水平定为 100。通常情况下，国房景气指数 100 点是最合适的景气水平，95 至 105 点之间为适度景气水平，95 以下为较低景气水平，105 以上为偏高景气水平。

## 5.东、中、西部和东北地区划分

东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南 10 个省（市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南 6 个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆 12 个省（市、自治区）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江 3 个省。

来源：国家统计局

## 12 月份商品住宅销售价格环比持平或下降

### ——国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读 2022 年 12 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据

2022 年 12 月份,70 个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数有所增加,各线城市商品住宅销售价格环比持平或下降,一线城市同比上涨、二三线城市同比下降。

#### 一、一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比一平一降,二三线城市环比下降

12 月份,70 个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比下降城市有 55 个,比上月增加 4 个;二手住宅销售价格环比下降城市有 63 个,比上月增加 1 个。

12 月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降 0.2% 转为持平;二手住宅销售价格环比下降 0.5%,降幅比上月扩大 0.1 个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%,降幅比上月扩大 0.1 个百分点;二手住宅销售价格环比下降 0.4%,降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%,降幅与上月相同;二手住宅销售价格环比下降 0.4%,降幅比上月收窄 0.1 个百分点。

#### 二、一线城市商品住宅销售价格同比上涨,二三线城市同比下降

12 月份,70 个大中城市中,新建商品住宅销售价格同比下降城市有 53 个,比上月增加 2 个;二手住宅销售价格同比下降城市有 64 个,个数与上月相同。

12 月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 2.5%,涨幅与上月相同;二手住宅销售价格同比上涨 0.6%,涨幅比上月回落 0.6 个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比下降 1.1%,降幅比上月收窄 0.1 个百分点;二手住宅销售价格同比下降 3.2%,降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降 3.9% 和 4.8%,降幅均与上月相同。

注释:70 个大中城市房地产价格统计一二三线城市划分:一线城市指北京、上海、广州、深圳等 4 个城市;二线城市指天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐等 31 个城市;三线城市指唐山、秦皇岛、包头、丹东、锦州、吉林、牡丹江、无锡、徐州、扬州、温州、金华、蚌埠、安庆、泉州、九江、赣州、烟台、济宁、洛阳、平顶山、宜昌、襄阳、岳阳、常德、韶关、湛江、惠州、桂林、北海、三亚、泸州、南充、遵义、大理等 35 个城市。

来源：国家统计局

## 12 月楼市供求小翘尾收官，地市规模冲高但热度仍低

12 月，房地产市场迎来小幅翘尾行情，重点 30 城供应、成交环比增幅分别为 9% 和 18%。一线城市韧性较强，房企推盘积极性上升带动成交稳步放量。土地出让节奏明显加快，成交规模创年内新高，但热度依旧普遍处于低位，12 月土拍溢价率为 2.3%，较上月回落了 0.5 个百分点。

### （1）政策叠加冲量致推盘环增 9%

12 月年尾供应如期放量，30 个重点城市预计新增商品住宅供应 1807 万平方米，环比上涨 9%。但同比仍下降 34%，不如往年同期。受主要城市供应激增推动，预计全年商品住宅供应面积同比降幅较前 11 月略有收窄，收至 39% 左右。

分能级来看，一线城市 12 月新增供应 389 万平方米，环比上涨 29%，同比仅下降 12%。其中尤其是北京和上海均同比和环比正增长。北京 12 月供应主要为中海地产海淀区富华里项目和丰台区大红门项目，两项目新增入市房源近两千套。

二三线城市 12 月预计 26 个典型城市新增供应 1418 万平方米，环比上涨 5%、同比下降 38%。整体供应强度不及 2021 年同期，但部分城市仍有积极推货动作。如杭州 12 月预计新增供应接近 200 万平方米，同比上涨 34%。位于拱墅区的纯新盘项目滨江芳翠锦绣府首开入市，以及绿城钱塘区项目的加推均为杭州市场带来足量新增房源。又如重庆 12 月新增供应预计环比上涨近 2 倍，位于沙坪坝区、九龙坡区、渝中区的多个项目纷纷加推，市区内年底货量充足。

事实上，由于四季度以来中央已出台了多项金融端和政策端对房地产市场的利好。故房企对部分重点城市加强了推盘规模，以求在年底抢收新激活的购房需求。上述 12 月供应激增的城市主要可分为两类：一类是 2022 年楼市成交始终较好的强一二线城市，如北京、上海、成都、杭州、苏州等。另一类是楼市相对较差，但已长期供应低迷甚至“零供应”的二三线城市，如西安、青岛、徐州、常州、南宁等。

### （2）热点城市和改善盘恒热格局未变

2022 年 12 月，整体市场迎小幅“翘尾”行情：据 CRIC 监测，12 月 30 个监测城市成交面积为 1628 万平方米，环比增长 18%，同比下降 32%，全年累计同比跌幅达 38%，与上月基本持平。得益于房企年末业绩冲刺，增加了推盘频次的同时加大了营销折扣力度，整体成交有小幅微增势头。

分能级来看，一线韧性较强，12 月总成交为 268 万平方米，环比增长 16%，

全年累计同比降幅收窄至 24%。其中上海、广州均迎来了供应的集中放量，上海七批次集中入市，共涉及 57 个项目，总建筑面积约 190.6 万平方米，共计 16060 套，以此带动成交量大增。相较而言，北京略有回落，同环比齐降，并未出现翘尾行情。

二三线城市总成交仅 1360 万平方米，环比增长 18%，同比降 33%。各城市环比涨多跌少，仍旧呈现出“强者恒强”的分化格局：杭州、成都 12 月单月成交量均突破 120 万平方米，改善盘持续热销。变化情况来看，环比“翻番”主要集中在前期成交相对低迷的重庆、郑州、厦门、福州等，随着疫情管控全面解除，需求迎来了补偿性回升；同环比齐跌的大体分为以下两类：一是天津、济南、昆明、长春、海口等弱二线城市，整体居民观望情绪加剧，市场尚无明显起色；二是南京、合肥、无锡等东南沿海核心二三线城市，前期需求透支尚未完全恢复，成交还在低位徘徊。而从全年同比跌幅来看，成都、西安等西部区域中心已收窄至 15%，购房需求相对稳定，行情自成一体。

### **(3) 二手住房成交同环比再降 20%，全年累计同比降 24%**

四季度末，各省市成交规模继续下探。整体来看，12 月全国 10 个重点城市二手房成交体量预计为 331 万平方米，环比和同比均下降 20%。预计全年 10 城二手房成交面积同比下降 24%。

从日成交数据来看，10 个核心城市有涨有跌。一线北京和深圳二手房成交进一步降温，规模分别环比下降 31% 和 27%。二三线城市中仅杭州和青岛成交环比上扬，其余城市如南京、苏州、东莞等 12 月二手房成交规模均再度缩减。

从 2022 年全年累计成交量来看，10 城规模普降。强一二线城市中北京、深圳、南京、杭州等二手房全年成交规模预计同比降幅均超过 20%。整体市场寒气的渗透下，二手房市场规模再难维持先前高位。

### **(4) 地方政策松绑效果递减**

12 月收官，在疫情管控全面解禁和高能级城市限购松绑等利好之下，成交环比微增 18%，迎来小幅翘尾行情，但是全年成交跌幅依旧达到 38%。

展望下月，我们认为，成交环比将小幅回落，在去年基数影响下同比亦将大幅下挫。主要基于以下几点：一方面，1 月恰逢春节，一二线成交热度将进一步转淡，三四线返乡置业大概率成色不足。另一方面，拿地收缩，一季度房企供货可能受限且积极性亦不会太高，也会限制整体成交放量。此外，政策利好基本进入尾声期，对于成交的提振作用也呈现边际递减，居民购房信心和预期尚未被完全稳固，因而预期整体成交也会延续平淡走势，基于去年高基数，同比或将明显下滑。

不同城市“强者恒强、弱者积弱”的分化格局还将延续：核心一二线城市诸如上海、杭州、成都等市场复归平稳理性，尚能“保温”。部分人口大市诸如阜阳、

周口、驻马店等或将迎来一轮返乡置业行情，但是预期对于本地楼市成交的带动将远远低于历史同期。而对于广大内陆缺乏人口优势、经济基础的三四线城市，需求透支严重，还将面临较长时间的低位盘整期。

来源：中房网

## 多居民按揭再迎利好，三部委“降首付降利率”将带来哪些影响？

中房网讯 （杨科伟、李诗昀/文）

1月5日，央行、银保监会发文决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，这是929新政的延续和升级，同日，住建部部长倪虹强调要精准施策、分类调整首付比例等政策。三部委同时发布居民购房按揭利好，松绑力度是否符合市场预期？能否扭转市场信心？后续地方限贷政策又会怎么走？

### （1）两部委房贷利率政策升级长效机制更多压力城市有望自主调整首套房利率下限

1月5日，央行、银保监会发文决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

早在2022年9月29日，央行、银保监就发布了房贷新政，允许6-8月新房价格同环比三连降的城市阶段性调整房贷利率下限，据统计，70个大中城市中符合条件的城市至少有23个，包含天津等8个二线城市和温州、岳阳等15个三四线城市。政策出台后，多地积极响应，例如济宁、黄冈、清远等将首套房贷利率下限调整为LPR减60个基点至LPR减35个基点，江门、湛江等甚至取消了利率下限。但929新政对市场预期的调节作用和成交的拉动效果都不明显，例如统计局公布的济宁、湛江新房房价继续负增，CRIC数据显示清远四季度商品住宅成交面积同、环比分别跌63%和20%。

0105房贷新政是929政策的延续和升级，延续主要体现在（1）入围要求不变，即房价连续3个月下跌，市场下行压力较大的城市；（2）调首套不调二套，仅限于首套房贷款利率下限调整，二套利率下限继续按兵不动，意在减轻刚需购房者月供还贷压力，进而提升刚需购房消费。

政策升级则主要体现在：（1）动态调节机制，即入围城市名单季度性调整，意味着更多压力城市能享受到政策红利；（2）长效机制，929政策仅有3个月试行期，而0105新政暂未设定截止时限；（3）退出机制，与929政策最大的不同在于，最新版房贷政策设立了房价三连涨即恢复全国统一利率下限的退出机制，这也符合中央“托而不举”、求稳定而不求非理性上涨的一贯政策基调。

### （2）住建部表态精准施策支持居民按揭首套应降尽降、二套分类调降、三套谨慎松绑

1月5日，住建部部长倪虹强调要精准施策、分类调整首付比例等政策。对于购买第一套住房的要大力支持。首付比、首套利率该降的都要降下来。对于购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予

政策支持。对于购买三套以上住房的，原则上不支持，就是不给投机炒房者重新入市留有空间。

事实上，2022 年中央层面已多次给因城施策“划重点”，例如 8 月国常会提到“允许地方‘一城一策’灵活运用信贷等政策”，又比如 10 月国办发文“给予地方更多自主权，灵活运用阶段性信贷政策，支持刚性和改善性住房需求”。

各地放松限贷政策频出，据不完全统计，2022 年全国至少 113 个市县松绑限贷，5-8 月是政策密集出台期，太原、长春等 81 城下调首套房贷款利率至 2 成起，南京、厦门等 55 城下调二套房首付比例，兰州、郑州等 57 城明确取消“认房又认贷”。

尽管如此，决策层关于限贷政策如此明确直白的表态还是近来首次，也有很强的指导意义。分类来看：（1）首套房首付比、利率应降尽降，各地首付比例有望迎来全面下调，即非限购城市降至最低 20%起，限购城市最低 30%起，符合房贷新政要求的城市积极下调甚至阶段性取消房贷利率下限，从首付和月供两方面减轻刚需购房压力；（2）二套房首付比例分类调降，更多三四线和压力二线城市将落地二套房最低首付 30%、实行认贷不认房，核心城市适度下调高企的二套房首付比例和房贷利率加点，给予置换、多孩等家庭一定政策倾斜，比如有贷款记录但名下房已出售的再购房者执行首套房政策；（3）三套以上限贷政策谨慎放宽，在把握好促改善和防投机边界的基础上，特殊群体的限贷政策仍有边际放松空间，比如对投亲养老、三孩家庭购买第三套房的执行二套房贷款政策。

除此之外，在采访中，倪虹部长还提出了 2023 房地产工作“九字诀”——增信心、防风险、促转型，部署了保交楼、化解房企风险、提品质等五项重点工作，并表达了对 2023 年房地产市场企稳回升的信心。

### **（3）因城施策围绕降利率、降首付再发力京沪等风向标城市若落地或将提振市场信心**

综上所述，2023 年居民信贷政策将是地方因城施策、支持刚需和改善需求的发力点，未来居民按揭贷款政策力度有望继续加码，具体来说：

第一，房贷利率方面，降 LPR、降加点、降下限。房贷利率锚 5 年期以上 LPR 在 2022 年累计下调了 35BP，2023 年稳增长、稳地产目标驱动下，LPR 仍有较大下调可能，并将进一步带动房贷利率下行。更多压力城市将受惠于利率新政，阶段性下调甚至取消首套房房贷利率下限。此外，京沪等一些核心城市的首套、二套房贷利率加点也存在明显下调空间。

第二，首付比例方面，首套普降、二套分类降。各地首套房首付比例有望迎来全面下调，即非限购城市降至最低 20%起，限购城市最低 30%起。更多三四线和压力二线城市将落地最低 30%的二套房首付比例，京沪深杭蓉等重点城市二套房首付比例也有下调可能。

第三，贷款套数认定规则持续优化。例如取消认房又认贷，首套贷款已结清再购买二套房，执行首套房贷款政策。又比如对多孩、投亲养老等家庭，以及住房用于保障性租赁住房等用途的，在贷款套数认定时核减一套。

预判政策效果，一方面，现有政策力度仍然小于市场预期，仅凭三部委目前的表态和已出台政策，很难真正扭转市场信心。另一方面，政策落地执行情况还有待观察，京沪深等具有风向标意义的城市能否下调二套房首付比例？杭蓉等强二线城市有多少会取消认房又认贷？在现有政策落地见效或者有加码政策发布的情况下，2023 年房地产市场有望企稳回升。

来源：中房网



## 2022 年热销项目特征分析

### ——除了区位和配套，22 年热销项目还有哪些优势特征

高能级城市需求更显韧性，热销项目分布向一线和强二线城市集中；合作项目增多、央国企及部分优质深耕型民企品牌吸附力增强；产品力优势、产品户型设计是项目热销的重要内核。

研究员：沈晓玲、羊代红、张少贤、汪慧、贡显扬、李丹、李恺艳、唐宇申

2022 年，中国房地产行业延续下行压力，市场信心处在低位、需求和购买力不足。项目去化不佳、多数规模房企深陷负增长困局，百强房企全年累计业绩规模同比降低 41.6%，企业整体目标完成率水平也处在历史低位。但同时，在市场整体去化承压的背景下，2022 年仍有不少项目实现热销。

在 2022 年全国所有在售项目范围内，我们选取了全年销售金额在 40 亿元以上，或是年内成交面积 10 万平方米以上的项目。结合 CRIC 系统的项目供应及成交数据，筛选出 160 余个 2022 年销售规模和去化率水平较高的项目。通过梳理这部分热销项目，主要从企业品牌、营销去化、产品户型等维度，分析 2022 年全国热销项目的产品特征和目标需求。

#### (1) 2022 年热销项目总体趋势特征

2022 年，房地产市场下行压力加剧，购房信心不足，项目去化普遍承压、销售低迷，包括部分强二线城市的外围区域也难抵颓势，基本面较差的弱二线城市及内陆三四线城市情况更为堪忧，叠加整体融资遇冷，导致房企资金回流双重受阻，流动性问题凸显。在此背景下，如何打造热销项目、刺激销售回款备受各大房企关注。

1、市场特征：集中于一线和强二线城市，上海、杭州热销项目占比 3 成（部分略）

市场下行加速，不同区域、不同城市市场行情分化也更为明显。区域方面，长三角作为楼市热点区域，2022 年依旧保持坚挺，热销项目分布最多。从 164 个热销项目分布来看，69 个位于长三角，占比 42%。此外，有 46 个位于中西部，占比 28%；28 个位于珠三角，占比 17%，21 个位于环渤海，占比 13%。

值得注意的是，由于区域之间楼市“量”、“价”水平存在差异，因此项目热销表现也有所不同，长三角城市项目热销主要体现在销售金额上，而中西部城市项目热销更多体现在销售面积上。

2、品牌特征：合作项目占比近三成，央国企品牌吸附力增强（略）

### 3、项目特征：入市项目体量趋小，改善型、高端型占据热销主流

近年，随着多数三四线城市退潮，大盘销售态势下滑，叠加供地及企业拿地趋势多以中小体量地块为主，因此入市热销项目体量也趋小化，集中在 10-30 万平方米。

从 164 个热销项目销售面积来看，也在相当程度反映出市场对大盘偏好度下降。2022 年并无销售百万平方米以上的大盘，销售 50 万平方米及以上的项目仅有 1 个，即济南中海·华山珑城，以销售面积 65.0 万平方米位居首位，仅为去年首位兰州恒大文化旅游城的 121.2 万平方米的 54%。并且销售面积 TOP100 主流项目销售面积段由 2021 年约 7 成项目处于销售面积 20-30 万平方米区间变为约 6 成项目处于销售面积 10-20 万平方米区间。

进一步分析热销产品的档次结构发现，改善型项目以及豪宅型项目占据主流。根据项目销售均价与城市均价比值划分，销售金额 TOP100 中，1.5-2.0 倍于当地城市均价的改善型项目受欢迎程度高，占比达到了 39%，大于 2 倍于当地城市均价的豪宅型项目占比也较高，达到 30%，合计占比近 7 成。

究其原因主要有以下几点：一方面确实存在由于部分企业的热点城市核心板块项目也加入了折扣大军，促进项目热销，推高了项目的均价。但另一方面也反映了新环境下，购房需求的变化。显然，面对市场信心不足，刚需观望情绪更加严重。同时目前一二线城市已经进入改善时代，改善型资产配置需求增加是大趋势，叠加部分高能级城市由于城市限价、一二手倒挂等现象存在，也在一定程度拉高了改善及高端项目的销售热度。

从这一维度来说，需求端的升级将驱动产品端的变革，各大房企理应做好市调、把握需求变化，优化产品体系，提升改善型、高端型产品打造能力，将是促进项目销售的一大突破口。

## （2）折扣让利效果明显，调整营销节奏辅助项目去化

### 1、项目基本面较好，叠加价格让利加快去化抢收

整体来看，2022 年整体的项目销售表现低迷，项目榜热销的项目，基本特征表现为基本面较好的一二线城市，以及部分城市里面的优质板块项目。这其中，有部分项目由于城市限价一二手价格倒挂而热销，部分项目因地处核心板块内资源稀缺热销，特别是地理位置优叠加轨交优势的项目。

此外，2022 年部分项目热销，还得益于进行了价格折扣营销。主要是因为，纵观 2022 年房企的折扣趋势，整体的折扣范围更大，优质项目加入折扣营销可以快速收割客户。具体来看，加入折扣营销的企业变多，下半年像越秀地产、保利发展、华润置地、中海等也逐渐加入“折扣大军”，整体折扣项目增多，范围更广，如 9 月广州保利锦绣公馆最低可达 7 折、中海在 8 月福州中海锦江城最低 75 折、昆明中海云麓九里最低 85 折；加入折扣营销的项目力度更大，五一期间

碧桂园“55 购房节”最大折扣可达 55 折，十一期间部分企业项目最大折扣可达 6 折；折扣不再局限于远郊盘以及市场低迷的地区，核心板块项目也有加入；此外，由于折扣营销有利有弊，并不是折扣越高，就会卖得越好，有些降价较多的还易爆发维权，所以让利方式较以往特价房之外，还加入了老带新、首付分期、降总价、送车位等变相降价等方式。

落地到上榜 2022 年项目热销榜的项目来看，这些项目的基本面上一般都会拥有一定的区位优势，通过价格让利的营销手段的加持，特别是在折扣让利方面推出活动，在同品质的竞品中加快去化速度，抢收客户，特别是在下半年开始，部分企业如万科、龙湖等发起了抢收计划，部分优质项目也开始做出一些价格让利。

在 2022 年双 11 期间，西安万科四季花城推出首付促销活动，对促进销售有效之后，果断的将“首付分期”的范围扩大到曲江板块的西安万科东望，打出“首付 26 万起，轻松住主城”的宣传口号，最低首付 26 万即可上车，并实行首付分期，首付门槛降至 15%，剩余 15% 首付款可 1 年内或 2 年内偿清，在此期间房源保留并无任何利息及手续费等，同时额外赠送价值 5.6 万的家电礼包。活动推出后，在 12 月 3 号、4 号万科东望售楼部人气满满，当周成交 86 套，销售 2.2 亿。

另外，西安保利锦上从 10 月就开始了首付分期的活动，“首付 7 万起”，具体执行策略为签约时支付总房款的 10%、2023 年 3 月 30 日前付至的 20%、2023 年 6 月 30 日付清首付，相当于首付款分 7 个月时间内支付。2022 年 10 月、11 月保利锦上分别达成了 185 套、214 套的成交，较此前环比有明显上升。

华润置地成都上榜的两个独资项目，华润置地·未来之城和华润时代之城，他们分别位于举办世界大学生运动会的东安湖板块和距离核心主城较近的十陵，具有一定的区位优势，在此情况下，营销方面也持续助力，他们 2022 年全年均举行了以老全民营销、特价房为主的价格让利营销，助力项目热销，其中华润置地·未来之城全民营销最高推荐成交享 2 万元/套奖励（税前），该项目也实现了金额榜第 79，面积榜第 19 的业绩。

## 2、营销活动铺排全年，社群营销为品牌口碑打基础（略）

### （3）产品力优势是项目热销的重要内核

除了资源禀赋与营销助力，产品本身的优势亦成为项目热销的重要因素。房企通过不断修炼内功，提升产品力，游刃有余地打造满足对标客户需求的产品，精准吸引目标客户，从而实现项目的快速去化。

#### 1、方正格局、南北透通、0 浪费空间等均好性户型更受热捧

户型设计是衡量产品力的重中之重。对于购房者而言，户型是对未来生活场景的集中体现，也是成交前关键的“临门一脚”，其重要性不言而喻。对于项目整

体而言，当稀缺地段和优质配套两个条件同时满足的情况下，往往可以在销售过程中弥补户型的不足，反之亦然。那么，当同类型同价位项目出现在同一个地段、拥有同样的配套，为何有的就成了热销盘？究其根源就是户型亮点更为突出，将购房者真实居住需求落位到室内各个功能空间。

热销项目在户型设计方面，除了拥有方正格局、南北透通、0浪费空间等均好性特征，“舒适性”特点尤为突出，具体表现在增大室内采光面与景观面、优化空间结构格局与动线、塑造各空间的休闲功能等。

这是由于购房者需求随着时代变迁而更新迭代，从“有一套房”到满足“栖身之地”再到关注空间布局功能、社区综合配套等方面；再加上疫情反复，长期居家生活使诸多生活痛点涌现，购房者悦己享受迫切度提升，期待户型能容纳更多生活场景。

深圳招商玺家园建面约126 m<sup>2</sup>户型，最大亮点在于该面积段仅做两房。通常120 m<sup>2</sup>左右面积段户型，市面上会做成三房或紧凑四房，但招商玺家园从功能上舍去一房，将舒适度与尺度感放大至首位。主卧270°采光面强调建筑与自然的和谐统一，最大化保留观海视野，全面彰显生活质感，满足主力购房群体高端圈层和国际人士需求。

从家居线、家政线、访客线这三条动线上看，互相交错较少，保证了卧室的独立性与私密性。同时，客厅-餐厅-厨房-阳台形成核心动区，功能由会客、就餐等原始功能逐渐向实现社交、娱乐、休闲、学习等功能集成的方向发展。一家人在同一空间内其乐融融，但又独立享有自己的精神世界；当亲朋好友欢聚一堂时，核心动区又成为派对C位，主客尽欢。

北京融创学府壹号院建面约220 m<sup>2</sup>户型，为经典四叶草格局。

其优势在于，四个卧室相隔分布，休憩时光互不打扰。南向双卧拥有最大的采光面与景观，为家庭中坚力量和长者提供了舒适健康的生活环境。而北向双卧面积相当，适合孩子们共同成长。同时，为中间核心区域留出了足够大的互动空间以及震撼的视觉体验，增添了空间的阔绰感与舒适度。

此外，LDK一体化空间，在卧室与书房的围合下，形成老北京传统“四合院”的互动专区，作为家庭共同活动的社交中枢，在容纳家庭成员施展各自的爱好的同时，营造出多元、无界、融合的家庭氛围。

2、低密度洋房、别墅产品以其品质与稀缺性吸睛热销（略）

3、绿健科技住宅打造健康品质人居，受到市场青睐

近年来，随着《绿色建筑创建行动方案》、《“十四五”住房和城乡建设科技发展规划》等国家层面的政策支持，以及新冠疫情等社会公共卫生事件的深度影响，使得绿色健康科技的标签在住宅市场上愈发拥有更大声量。以“低碳环保”

以及“健康人居”为核心理念的绿色健康科技住宅秉持“以人为本”理念，强调人与城市、自然、居住环境和谐共生的美好生活愿景。

另一方面，随着住宅产品的改善需求在近年来被持续挖掘激发，置业群体对居住安全、健康舒适、功能性的关注度大幅提升。根据我们在 70+城市回收的 600+份有效客需调研显示，超过 45%的受访者明确表示他们需要绿色建筑科技住宅，超五成客户愿意为此支付 0-3%的溢价，八成客户愿意支付住宅绿色健康科技的成本。由此可见，绿色健康科技已成为当今住宅市场中产品力层面的重要一环，正逐渐被购房群体所青睐。

南京颐和源璟为颐居建设在河西板块打造的高品质住宅社区。其中，项目所配备的“六恒”科技系统以 108 项德系精工细节实现了全屋绿色健康系统的智能化。六恒系统立足于 4.3mm 毛细管网技术及新风置换技术，实现了在全屋范围内打造无温差、吹风感的 24 小时 360°舒适新风场。

中国铁建·花语江南为中国铁建于上海虹桥低密别墅区所打造的超低能耗绿色项目。此项目以绿色健康人居理念为核心出发点，在建筑与设计施工的全生命周期中采用了一系列前沿的主动式及被动式低能耗技术，实现了整个项目落地、使用及后期维护的低耗、减排及环保。

#### （4）总结

总体来看，2022 年高能级城市需求更显韧性，热销项目的分布持续向一线和强二线城市集中。全国热销项目中，合作项目增多、特别是央国企以及部分优质的深耕型民企品牌吸附力增强。同时，基于不同能级城市市场的分化以及产品需求端的升级，改善型项目以及豪宅型项目在热销项目中的占比高于往年。此外，从需求及产品特征角度来看，在产品改善需求增加的趋势下，增大室内采光面与景观面、优化空间结构格局与动线、塑造各空间的休闲功能等“舒适性”特点尤为突出。以“低碳环保”以及“健康人居”为核心理念的绿色健康科技住宅也更受市场青睐。

短期来看，行业下行压力尚存、项目去化承压，企业运营改善的核心还是在于销售端。目前企业除了等待预期修复、需求端改善、市场筑底回升，还应积极通过集团层面的主题营销和项目层面的折扣营销来促进销售去化、加速现金回笼。除此之外，一方面，部分企业可以在一些基本面较好的城市、资源禀赋较好的核心区位加强深耕力度。另一方面，优质民企和央国企可以加强合作开发，获取优质地块、分摊资金压力的同时也能优势互补。同时，行业调整期下、需求升级推动产品变革，企业应该回归产品、加强产品力打造，把握市场需求变化、提升改善型及高端产品的打造能力。在日趋加剧的行业竞争中强化产品优势，也是促进项目销售的一大突破口。

来源：中房网

## 2022 年四季度房地产市场运行情况

### (1) 政策环境：持续宽松

1. 中央层面：重申“房地产是国民经济支柱产业”地位，持续做好保交楼、保民生、保稳定工作

2022 年第四季度，中央稳楼市力度显著增强。一方面，重申“房地产是国民经济支柱产业”地位，强调房地产链条长、涉及面广，对于金融稳定具有重要影响，要充分认识到房地产业的重要性，为后续出台支持性政策以充分发挥房地产业的支柱作用打开了空间。另一方面，监管部门对包括民企在内的房企融资态度呈现实质性改善，“金融 16 条”和银行信贷、发债融资、股权融资“三支箭”等重磅政策相继落地。

多次强调落实支持刚性和改善性住房需求，促进住房消费。四季度召开的三次国务院常务会议、12 月中旬召开的中央经济工作会议，以及“放管服”改革重点任务分工方案中均提出，要落实因城施策支持刚性和改善性住房需求。同时中央经济工作会议及《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》均提出，要坚持“房住不炒”定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡；加强市场预期引导，促进住房消费健康发展。

房地产融资由“保项目”扩展至“保主体”，支持房企融资政策不断出台。四季度多部门发文、中央经济工作会议及人民银行工作会议，同时强调要推动保交楼、保民生、保稳定各项工作，用好保交楼专项借款，压实项目实施主体责任；满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。

金融监管部门持续出台具体措施，11 月 8 日，在人民银行的支持和指导下，交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。11 月 11 日，人民银行、银保监会发布“金融 16 条”，提出包括对各类房地产企业一视同仁、支持房企存量融资合理展期、支持优质房企发债融资、做好“保交楼”金融服务、延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排等。11 月 14 日，银保监会、住建部、人民银行发文提出，允许商业银行与优质房企开展保函置换预售监管资金业务，置换资金优先用于项目工程建设和偿还项目到期债务等。11 月 25 日，证监会在股权融资方面调整优化 5 项措施，包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房企境外市场上市政策等。12 月 21 日，证监会提出，继续实施民企债券融资专项支持计划和支持工具，允许房企“借壳”上市，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。

加大力度发展保障性租赁住房。10 月 31 日，财政部发文加大中央预算内投资对深圳保障性住房筹集建设的补助，加大中央财政城镇保障性安居工程补助资金对深圳公租房、保障性租赁住房和老旧小区改造的支持力度，推动解决大城市

住房突出问题。《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》中提出，完善住房保障基础性制度和支持政策，以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，因地制宜发展共有产权住房，完善长租房政策，推动租购同权等。

大力发展绿色建筑和装配式建筑。财政部、工信部提出，自 2022 年 11 月起，在北京市朝阳区等 48 个市（市辖区）实施政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策，纳入政策实施范围的项目包括医院、学校、办公楼、综合体、保障房等政府采购工程项目。11 月 25 日，住建部下发装配式建筑发展可复制推广经验清单，请地方结合实际学习借鉴。12 月 6 日，科技部、住建部印发“十四五”城镇化与城市发展科技创新专项规划，提出加强城市更新与品质提升系统技术研究、加强智能建造和智慧运维核心技术装备研发、加强绿色健康韧性建筑与基础设施研究、加强城镇发展低碳转型系统研究等 7 项重点任务。

加强人才队伍建设，做好教育、住房等保障服务。10 月 7 日，中共中央、国务院印发加强新时代高技能人才队伍建设的意见提出，支持各地将高技能人才纳入城市直接落户范围，高技能人才的配偶、子女按有关规定享受公共就业、教育、住房等保障服务。

## 2. 地方层面：政策力度进一步加强，多个热点城市“限购”松绑

2022 年第四季度，地方累计出台房地产调控政策 170 条，较三季度继续减少 32%。其中，宽松性政策 142 条，中性政策 15 条，紧缩性政策 13 条。在前期政策高频出台基础上，四季度地方在政策力度上进一步加强，宽松性政策覆盖供需两侧。其中，需求侧除了延续一直实施较多的财税补贴、加强公积金住房贷款支持、放宽城市落户和购房门槛外，更多城市跟进松绑四项限制性政策、推动二手房“带押过户”新模式；供给侧核心举措主要包括降低房企拿地门槛、优化商品房预售资金监管、鼓励房企开展让利促销活动等。紧缩性政策主要表现在房地产市场秩序整治和房企资金监管等方面。

多个热点城市放宽“限购”“限售”等限制性政策。如上海市临港新片区提出定向优化人才购房准入条件；厦门、郑州、成都调整限购区域范围；西安、杭州取消社保缴纳年限或落户年限限制；重庆调整贷款住房套数认定标准；西安多孩子家庭、南京指定区域增加购买套数；佛山、东莞则全面放开限购，兰州取消现行限售政策。

推动二手房“带押过户”新模式。深圳、广州、杭州、苏州、天津、成都、西安、烟台、青岛、东莞等多座城市推进或深化二手房“带押过户”登记新模式，无须提前还贷，无须垫付资金，提高二手房交易效率和便利度，降低二手房交易成本。

## （2）房地产市场发展特点

### 1. 供求：主要行业指标大幅下跌

2022 年全国房地产市场整体持续处于调整阶段，四季度内部分指标跌速有所放缓。其中，开发投资累计跌幅持续下探，走势逐月放缓；房屋新开工规模、土地成交量价持续大幅下跌；商品房销售面积及金额跌幅明显，年末市场回升动力不足；国房景气指数回调至 94.35 的历史低位。

**投资：**年末跌速放缓。2022 年，全国房地产开发投资 132895 亿元，同比下降 10.0%，年末跌速放缓。从物业类别看，商业营业用房投资跌幅最大，下降 14.4%；住宅投资占总投资比重为 75.7%。从地区来看，东部和中部地区跌幅相对较小，跌幅在 7% 上下，东北地区跌幅最大，下降 25.5%。整体而言，开发企业对东部地区投资较为稳定，占总投资比重为 54.5%。四季度全国房地产开发投资 29336 亿元，较上季度下降 16.9%，较上年同期下降 16.3%。

**土地：**持续大幅下跌。2022 年房地产开发企业土地购置面积 10052 万平方米，同比下降 53.4%；土地成交价款 9166 亿元，同比下降 48.4%；土地成交均价 7790 元/平方米，同比上涨 14.4%。四季度土地购置面积 3603 万平方米，较上季度上涨 27.7%，同比下降 54.2%；土地成交价款 4142 亿元，较上季度上涨 38.9%，同比下降 40.7%。

**销售：**跌幅略有扩大。2022 年全国商品房销售面积 135837 万平方米，同比下降 24.3%；商品房销售金额 133308 亿元，下降 26.7%。分物业类型看，住宅市场跌幅最大，下降 26.8%，办公楼和商业营业用房跌幅相对较小。分区域看，各区域商品房销售面积和金额同比为负增长，跌幅在 21%—41% 之间；东部地区销售面积及金额占全国比重分别为 41.5%、58.1%。

四季度全国商品房销售面积 34415 万平方米，销售金额 33928 亿元，两项指标较上季度分别上涨 5.9% 和 1.9%，同比跌幅分别为 29.9% 和 28.0%。季度内 11 月、12 月两项指标同比跌幅较大，超过三成。

**库存：**住宅增加明显。2022 年 12 月末，商品房待售面积 56366 万平方米，上年末增加 5343 万平方米。其中，住宅待售面积 26947 万平方米，增加 4186 万平方米；办公楼待售面积 4073 万平方米，增加 278 万平方米；商业营业用房待售面积 12558 万平方米，减少 209 万平方米。

## 2. 价格：新房和二手房价格走势相对平稳

**新房：**房价同环比跌幅呈逐月收窄趋势。10-12 月，70 个大中城市新建商品住房价格环比上涨城市数量分别为 10 座、16 座、15 座，环比指数算数平均值分别为 -0.37%、-0.25% 和 -0.22%。10-12 月，房价同比为上涨的城市数量分别为 19 座、18 座、16 座，同比指数算数平均值分别为 -2.41%、-2.33%、-2.29%。

**二手房：**房价整体趋稳，环比跌幅略有收窄、同比跌幅略有扩大。10-12 月，70 个大中城市二手住宅价格环比上涨城市数量分别为 5 座、5 座、7 座，环比指数算数平均值分别为 -0.47%、-0.44%、-0.41%。10-12 月，价格同比上涨城市数量均为 6 座，同比指数算数平均值分别为 -3.65%、-3.72%、-3.76%。



### 3. 城市：商品住宅成交量较上季度明显好转，同比由跌转涨

四季度，监测 30[1]个重点城市商品住宅成交总面积 7042.69 万平方米，较上季度增加 39.3%，比去年同期增加 11.1%，同比出现正增长，上季度同比跌幅（-30.0%）。其中，上海、成都成交量相对领先，分别为 494.63 万平方米、442.23 万平方米，其次杭州、武汉在 400 万平方米上下，成交量前十的城市还有佛山、青岛、徐州、天津、济南、北京，在 290 万—280 万平方米之间。

四季度末，商品住宅库存最大的城市为青岛 2462 万平方米，其次武汉、成都约 2100 万平方米；合肥库存面积最小，为 295 万平方米。消化周期上，上海、合肥、杭州、济南、消化周期低于 9 个月；26 座城市消化周期在 14 个月及以上，郑州达 111.5 个月，大连、长春、青岛在 33—43 个月之间。

徐州土地成交面积明显领先其他城市，为 963.48 公顷，重庆、成都超过 600 公顷，常州、长沙、西安在 418—500 公顷区间，成交前十的城市还有广州、南京、无锡、宁波，位于 194—322 公顷区间。

### 4. 企业：销售业绩大幅下降 投资力度锐减

业绩：大幅下降。全年百强房企实现销售操盘金额 64622.2 亿元，同比下降 41.6%的较高水平。百强房企销售操盘金额门槛同比降低 42.0%至 116.1 亿元，TOP10、TOP20、TOP30、TOP50 门槛分别为 1673.1 亿元、803.1 亿元、507.2 亿元、296.8 亿元，同比分别下降 41.9%、49.4%、55.8%、48.0%。全口径规模超过千亿的房企由 2021 年的 43 家减少为 20 家，碧桂园 4643 亿元排名榜首。

投资：力度锐减。2022 年房企新增货值百强门槛为 91 亿元，同比下降 58%。新增货值破千亿的房企有 8 家，分比为保利发展、华润置地、中海地产、万科地产、滨江集团、招商蛇口、越秀地产、绿城中国。百强房企投资金额的 81%集中于 22 座核心城市，在一线城市的投资占比 35%，二线城市为 50%。2022 年百强房企拿地销售比仅有 0.18，降至 2017 年以来的最低点，与 2021 年（0.29）相比明显下降。

融资：规模大跌。全年房企新增融资总额为 7750 亿元，同比减少 42%，自 2016 年以来首次跌落万亿元以下。房地产融资的“三支箭”落地后，信贷、债券、股权融资、预售资金、非标信托、内保外贷、REITs 等多维度的房企融资端支持政策均已出台。除少数的国央企开发商和优质民营房企可以通过中债增进公司或地方城投的担保完成发债外，其他无担保安排的债券发行情况并不理想，后续融资政策效应还需市场有一段时间消化。

到位资金：降幅明显。2022 年，房地产开发企业到位资金 148979 亿元，同比减少 25.9%。其中，国内贷款 17388 亿元，减少 225.4%；利用外资 78 亿元，减少 27.4%；自筹资金 52940 亿元，减少 19.1%；定金及预收款 49289 亿元，减少 33.3%；个人按揭贷款 23815 亿元，减少 26.5%。四季度到位资金 34681 亿元，较上季度减少 7.4%，同比减少 30.1%。

### (3) 当前产业存在的问题

#### 1. 融资政策支持的优质房企需要明确标准

四季度，支持房地产企业融资的政策频出，在官方表述中，无论是金融十六条、还是“三支箭”，能够享受到政策扶持的都是优质头部房企，也就是达到一定门槛才行。对于所有房地产企业来说，大水漫灌式的流动性支持是没有的，可能未来大部分企业面临的局面并不能有特别明显的改善。优质头部房企是一个若隐若现的白名单，哪些企业能够进入，这绝对不能靠运气，更多是企业各方面综合实力的体现。现在不提“三道红线”，不代表政策不再关注企业负债情况。企业的发展模式到底是资源推动型，还是管理推动型？土地投资布局是否符合国家发展规划大局？产品设计是千篇一律还是每个楼盘都独具匠心，企业包括产品的品牌价值几何？单纯依靠产品简单复制寻求规模扩张的房企不是优质的，也很难稳定做到头部。从行业发展角度看，政府应进一步明确优质头部企业的认定标准，尤其是对于综合实力的衡量，应更加可量化，可评价。这样既给房地产开发企业的发展指明了方面，便于对接资源，也给政府一定的管理参考，而不是随意的解释。

#### 2. 土地成交冷清，市场面临供应不足压力

房地产开发企业从摘牌拿到《国有土地使用证》到取得《商品房销售(预售)许可证》所需时间会有所差异。一般而言，拿地后需要六个月以内开工，拿证满二年未动工开发的，政府就可以无偿收回土地使用权。时间节点上看，土地市场成交规模及新开工节奏直接决定第二年的商品房供给。2022 年土地场成交冷清，开发企业土地购置面积 10052 万平方米，不及上年一半。同时，2022 年拿地企业多为当地城投企业，开发运营节奏要比高周转的民营房企缓慢，也将对市场供应造成一定影响。2023 年新增商品住宅将面临供应不足的压力。

#### 3. 市场信心不足，仍需政策积极引导

当前，房地产行业探底周期逐渐拉长，各个层面提振房地产市场的政策不断，疫情对经济的影响也在逐步消除，但是经济复苏进程较为缓慢，我们预计 2023 年销售也不会出现明显反弹，房价仍然有回调的空间。未来房地产能否企稳关键是购房者的预期，以及企业特别是民营房企的信心。房地产遇冷，企业资金链紧张，很大程度上是消费者观望，看不准市场走向，担心买了没回报，买了会烂尾。如何改变负面预期，进而引导正面预期，如何提升消费者信心，进而提升开发企业的信心？政策需要积极引导。

#### 4. “带押过户”存在一定业务风险

四季度，多个城市推进二手房交易“带押过户”登记新模式。交易二手房时，不用提前还清房贷，就能实现抵押变更、转移登记和新抵押设立，降低了交易双方资金及时间成本、提高交易登记安全性。这一措施产生了较好的经济效益和社会效应，对促进房地产市场良性循环具有积极意义。与此同时也存在一定风险，银行推动“带押过户”的动力是留住贷款，那么跨行过户可能面临一些障碍；交易

完成前卖方需要接受资金监管，对有置换需求的居民有一定影响；因为会出现短期的“双抵押”并存，买方贷款比例有所限制。各地方政府在推行这一政策时，需要宣传和咨询工作做到位，规范交易流程和细节，明确相关规章制服，规避制度创新带来的风险。

#### **(4) 2023 年一季度房地产市场走势预判**

1. 政策持续宽松。房地产作为国民经济的支柱产业，行业深度下行对经济影响显著。2022 年底行业政策已经出现明显转折，从“去杠杆”转变为“稳经济、稳地产”，2023 年一季度将引导市场预期和信心回暖。中央层面，金融加码支持“保交楼、保民生、保稳定”工作，推动并购重组，支持改善房企资产负债状况等；政策支持合理住房需求、鼓励住房消费。地方政府将跟进首贷利率调整机制降低购房成本，多城市首付比例、首贷认定标准等方面仍有调整空间；高能级城市放宽行政性限制政策，如取消或缩小限购范围，降低购房门槛；更多城市跟进优化二手房交易政策，简化交易流程、降低交易成本等。

2. 市场低位企稳。政策支持房地产的措施落地到市场响应并做出调整仍需要过渡期，再考虑到一季度季节和春节假期因素影响，前两月投资、销售、新开工等行业数据将继续下行，3 月起低位企稳，环比出现反弹。由于去年行业各项指标下行明显，基数较低，一季度同比跌幅或将有所收窄。部分城市积极推动二手房“带押过户”方案，市场交易活跃度将进一步提升。经济的逐步复苏也将带动房地产形势转好。土地市场方面，城市分化将持续加大，一、二线城市将优化供应结构及土拍规则吸引优质企业投资，三、四线城市土地储备充足、但市场疲软，将减少供应消化存量供给。

3. 企业偿债压力仍然较大。一季度偿债压力仍是房企面临的大关，数据显示 1 月、3 月房企偿债规模均超千亿元。尽管房地产行业融资环境发生历史性转变，但受到政策支持的企业范围依然有限，个别房企仍然存在债务违约的可能性。受到政策支持的房企要抓住融资窗口期，推动销售回暖，从根本上解决流动性问题。政策鼓励下，房企之间实质性的合并重组事件将增多。

来源：中房网

### 三、业务问答

#### 法官应如何进行法律观点开示？

作者：任明艳，上海市第一中级人民法院民事审判庭副庭长、三级高级法官

对于一线办案法官，尤其是一审法官来说，如何行使释明权是一个常规但复杂的问题。释明权的行使能有效防止裁判突袭，保障当事人诉讼权益，节约司法资源，但释明本身是一项难以把握的制度，要求法官具有较高的专业素养和丰富的审判经验。

释明权的行使体现在诉讼各环节，内容包括法律的释明和事实的释明。法律的释明既包括一般法律解释如法律规定、告知诉讼风险等，也包括法律观点的释明或者称为法律观点的开示。

#### 01 应注意释明要求的变化

《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（2002 年施行，以下简称《旧证据规定》）第 35 条创造性引入释明制度，涉及到法律观点的开示问题，即要求法官在当事人主张的法律关系的性质或者行为效力与法院认定不一致时告知当事人变更诉讼请求。但是，释明到底是权利还是义务，应当何时行使、如何行使常常使很多法官困惑不已。不同法院、不同审级的法官对同一问题的认识可能不完全一致，导致释明权的行使问题更为复杂。

实践中不少人对旧证据规定第 35 条颇有微词，认为一旦法院对法律关系的性质和行为效力认定错了，当事人随之变更的诉讼请求也会出错；而对于一审法官来说，未履行告知义务或者释明错误又可能会被二审法院以程序瑕疵为由发回重审。

法官对释明权的把握不当还会衍生出其他问题。比如，原告主张买卖合同关系，法院审查下来认定为名为买卖实为借贷，但法官未加释明就直接判决驳回原告的诉讼请求，导致原告不得不另行起诉，造成诉累。又如，原告在同一诉中既主张违约责任又主张侵权责任，法官未经释明而直接替原告选择和确定请求权并作出裁判，不但构成对当事人处分权的干预，还可能引起败诉一方对法官中立的质疑。

基于上述对释明权的争议和困惑，一方面为了避免法官裁判突袭，另一方面又防止法官对当事人处分权的过度干预，最高法院 2019 年修订的证据新规第 53 条对《旧证据规定》第 35 条的释明权进行了调整，规定：“诉讼过程中，当事人主张的法律关系性质或者民事行为效力与人民法院根据案件事实作出的认定不一致的，人民法院应当将法律关系性质或者民事行为效力作为焦点问题进行审

理。但法律关系性质对裁判理由及结果没有影响，或者有关问题已经当事人充分辩论的除外……”

通过条文比对，有三点变化值得关注：

一是取消了法院应当告知当事人变更诉讼请求的规定，即法官不再负有“告知”当事人变更诉讼请求的强制义务；

二是调整了释明权的行使方式，即规定法院“应当”将法律关系性质或者民事行为效力“作为焦点问题进行审理”，即将其作为争议焦点问题提出来让双方充分辩论，由当事人进行充分辩论后自行选择是否变更诉讼请求或者行为的效力；

三是如果不影响裁判理由和结果的，也可以不归为焦点，直接按事实认定、判决。

有人会问，证据新规第 53 条取消了法院应当告知当事人变更诉讼请求的规定，是不是意味着法官不再负有释明的义务了呢？

答案是否定的。由于审判过程本质上是审判者和当事人互动的过程，需要法官、当事人、诉讼参与人协同合作，才能顺利推进，而当前，诉讼制度的专业发展程度与当事人的诉讼能力之间尚存在较大鸿沟，为了弥补这一鸿沟，必须强化法官在诉讼过程中的释明义务。

根据上述条文，为防止突袭性裁判，让当事人就法律适用有辩论的机会，将法官向当事人释明法律、指导当事人正确地参与诉讼规定为法官的应尽职责。这也有国外立法例可供参考，如德国民事诉讼法第 278 条第 3 款就规定，“某一法律观点，如当事人一方明知而忽略之，认为是无关紧要的，法院只能在该观点不是关系到附带请求时，而且法院已给予发表意见的机会后，才支持当事人的判断”。

因此，当法官持有与当事人不同的法律观点时，不应以“法律问题是法官的专属权限”为理由而保持沉默，而应当向当事人进行开示并尽量求得共同的理解。这样的开示近来被法学界提升到法官义务的高度，称为“法律观点开示义务”。从这一意义上讲，释明权与其说是一种权利，还不如说是法官的职责和义务，是保障当事人程序权利的重要内容之一。

## 02 观点开示应坚持的原则

对法律观点的释明可以帮助法官有效地调整审理主线，引导诉讼方向，牢牢把握住庭审主动权，但值得注意的是，释明是把双刃剑。

### （一）法官中立原则

民事诉讼的结构如同等腰三角形，法官处于等腰三角形的支撑点，居中裁判，

任何一点偏颇都可能使平衡被打破。法律观点的开示要做到中立，有三点需要关注：

一是程序公开透明。释明应当是公开的，尽可能采取向双方当事人共同释明的方式，即便先向一方释明，也应将释明的内容及时告知对方当事人，且对于法律观点的释明应当记录在案。

二是态度不偏不倚。对法律观点的释明应以引导为主，指导为辅，采用中立的态度和谨慎的言语。法律观点释明必须依赖于当事人勾勒出的案件事实框架。当事人的事实主张在诉讼终结前始终处于变动状态，对争议事实的证明也处于动态过程，这决定了法律观点释明只能是对另一种法律观点的可能性及其对本案结果的影响进行释明。因此，在释明的过程中尽量使用“如果”“假如”等假设性的语气，以避免当事人对法官产生先入为主的质疑。

三是释明的限度合法。释明的限度应以当事人请求及陈述中有需要释明情形的存在为限，且法官不得帮助当事人做出选择。实践中释明不足和释明过度两种情形均应当避免。

## （二）尊重当事人处分权原则

一是做到充分告知。释明不宜仅止于简单告知，而应使当事人充分了解法院行使释明权的背景、原因、目的，达到使当事人理解其面临的诉讼形势、可选择的诉讼方向的效果。

二是不得越俎代庖。释明权行使的目的是启发、晓谕当事人作出充分、合理的诉讼行为，因此法官不得利用释明代替当事人主张、辩论和处分，不得主动代替当事人作出攻击、防御行为或者作出选择。

三是坚持不告不理。如果当事人经法院提醒并充分了解自己主张的法律后果而不愿意变更主张，根据处分原则，只能作出驳回诉讼请求等对该当事人不利的判决，但是不妨碍当事人此后以其他的法律关系或者民事行为性质为基础另行起诉。

## （三）程序保障原则

法律观点的释明在很大程度上会改变原有的诉讼方向和判决结果，所以必须赋予对方当事人就此发表意见的机会，否则就意味着剥夺了其辩论权而构成诉讼程序的重大瑕疵。

例如，在一起二审案件中，被告对一审程序正当性提出质疑，起因就是一审法官在庭审结束后根据在案的事实和证据意识到原告主张的法律关系不正确，于是单方面向原告进行释明，原告随即提出书面变更诉讼请求的申请，但一审法院未开庭或者谈话听取被告意见就按照原告变更后的诉讼请求进行判决。

### 03 如何进行法律观点开示

#### （一）释明的时间

根据邹碧华法官撰写的《要件审判九步法》，固定权利请求是要件审判中的第一步，选择适当的诉讼标的并以合理的诉讼方式提出进而分析其要件事实是审理案件的关键。而释明有助于修正当事人的诉讼主张，明确请求权规范并确定审理主线，因此，法律观点的开示应当越早越好。

对于一审案件而言，建议多采取证据交换或者庭前会议的方式固定诉讼请求，理清诉辩主张和整理争点。法官一般应当在进入言词辩论之前对当事人疏忽的法律见解进行释明，最迟不得超过言词辩论终结之时。此外，如果法官主动发现原释明有误时，应当向当事人说明原因，在一审审理期限内作出改正并给予双方辩论的机会。

#### （二）释明的对象

一是法律观点的开示应该扩大适用于所有的民事案件，无论这些案件中当事人是否委托诉讼代理人。二是释明的对象应当是双向的而非单向的。释明的整个过程不是向某一方当事人开小灶，应当包括全部当事人。

#### （三）释明的条件

法官对法律观点的开示系作为当事人辩论主义和处分原则的必要补充，目的是为了维护当事人程序和实体上的权益，为此，有必要对释明的情形设置一定的条件，即法院只有在必要的情形下才进行释明。

根据证据新规第 53 条，法官法律观点的开示针对的是当事人主张的法律关系的性质或者民事行为的效力与人民法院的认定不一致的情形。需要首先厘清的问题在于，什么是当事人主张的法律关系的性质和民事行为的效力？不一致的情形是指什么？

对于民事行为的效力比较好理解，主要涉及到民事行为有效、无效等，且民事行为的效力属于法院主动审查的范畴，不必然依据当事人的主张进行判断。

而对于当事人主张的法律关系的性质到底是指什么，实践中存在争议。一种观点认为，当事人主张的法律关系的性质是指当事人之间存在的基础法律关系；另一种观点认为，当事人主张的法律关系的性质是指当事人请求权基础的性质。笔者同意第二种观点，即认为法律关系的性质更多地是从诉讼请求与裁判结果之间的关系是否相适应的角度来讲的。比如，原告主张双方之间系买卖合同关系并据此提出诉讼请求，但法院审查下来认为系名为买卖实为民间借贷法律关系，则原告以买卖合同关系作为请求权基础错误，与裁判结果之间就不具有适配性。

当事人主张的法律关系的性质与人民法院作出的认定不一致主要用于解决

当事人的起诉及诉请的路径不当问题，对“不一致”的判断应当采取严格的标准，即当事人主张的法律关系的性质或者民事行为效力与人民法院认定不尽一致且影响到裁判理由和结果的情形。如果法律关系的性质或者民事行为的效力不影响裁判理由和结果，也可以不归为焦点，直接按事实认定、判决。

例如，原告以双方之间系买卖合同关系为由要求被告支付拖欠的货款，但法院审查认为双方系定作合同关系，尽管案由不同——也即法律关系性质不同，但都应当在约定支付或偿还条件下承担给付义务。这种情况下，其争议焦点往往在于是否符合约定的给付条件，法律关系性质实际上已经不是影响裁判结果的因素，所以这种情形下不认定当事人的诉请不当，无需将法律关系的性质作为焦点问题进行审理。

接下来的问题是，法官还需要对当事人进行诉讼请求变更的释明吗？如前文所述，证据新规第 53 条的核心要求是法院应向当事人告知其所认定的法律关系的性质，并将该法律关系的性质作为焦点问题进行审理，给予当事人辩论的机会。由于法律关系性质的变化并不必然导致诉讼请求的变更，至于其后法院是否释明原告对其诉讼请求进行变更取决于案件审理的需要。这里存在两种情形：

其一，如果法院认定的不同于当事人主张的法律关系性质仅涉及到诉讼请求理由的变化而非诉讼请求本身，即对裁判依据和结果没有影响，法院无需释明当事人变更诉讼请求。不过，从避免裁判突袭的角度出发，法官仍旧应当针对诉讼中可能涉及的其他法律关系性质和行为效力以法律释明的方式使得当事人知晓并充分发表意见。

例如，当事人在以合同有效为前提提出解除合同之诉，请求返还已支付的款项，但是在法院认定合同无效的情形下其仍旧有权基于不当得利请求返还已支付的款项，此时法律关系的性质或者民事行为效力的变化并不构成诉讼请求释明的必要，但是法官仍旧应当将合同的效力作为争议焦点让当事人充分发表意见。

其二，在法律关系的性质和行为效力可能导致诉讼请求发生变化的情形下，由于原告的诉讼能力较弱等原因未能要求变更诉讼请求，为了节约诉讼资源、最大限度保护当事人的权益，法院应当进行释明，促使当事人变更。

值得注意的是，由于证据新规第 53 条不再将法院释明诉讼请求变化作为强制性要求，故是否释明诉讼请求变更属于法官自由裁量的范畴。如果已经将法律关系的性质作为焦点进行审理，给予了当事人充分发表意见的机会，即便未进行释明也并不必然构成程序瑕疵，但是应当避免在当事人未主张变更诉讼请求时越俎代庖，超出当事人的诉讼请求进行判决，否则将违背处分原则。

此外，法律观点的开示针对的是原、被告之间对抗形成的争点之外的争点。如果法律关系的性质或者民事行为的效力等问题本来就是案件中双方当事人争议的焦点问题，已经由人民法院主持双方当事人进行了充分辩论，当事人的诉讼权利已经得到充分保障，也没有再次进行审理的必要，法院可以根据自己的认识对法律关系性质和民事行为效力问题作出认定，并据此为基础进行裁判。也即若



法院所持法律观点已由一方当事人提出并经当事人充分辩论，法官以此法律观点为基础作出裁判将不构成对当事人的突袭裁判，故根据证据新规第 53 条不再有释明的必要。

值得注意的是，虽然法院认定的法律关系性质在当事人的主张中有所提及，但因当事人自身法律知识或者诉讼能力不足，并未就此展开充分辩论。此时，法院亦应向当事人释明，给予当事人就该法律关系性质表达意见的机会。

#### （四）释明的方式

如果案件由一名法官独任审理，则其可以自行决定是否进行释明；如果案件由合议庭审理，审判长或者合议庭的其他成员认为当事人主张的法律关系的性质或者民事行为的效力与法院的认定不一致，合议庭应当进行充分的评议和讨论。为了充分发挥合议庭每位成员的作用，一般由审判长行使释明权，其他法官在告知审判长后也可行使释明权。

根据《旧证据规定》第 35 条第 1 款之规定，法官的释明包含两个步骤，即法律观点指出和告知变更诉讼请求释明，而在新证据规定下法官不再被要求必须在庭审过程中向当事人明确无误地告知变更诉讼请求。

例如，如果原告依据借贷法律关系主张被告偿还借款，被告未对法律关系和合同效力进行抗辩，而仅仅抗辩原告违约在先，但是法院审查下来认为该份合同属于场外配资合同，应属无效。

如果按照《旧证据规定》第 35 条，一般会这么释明：

“原告，虽然你在本案中主张双方存在借贷法律关系并据此提出主张，但如果法院审查下来认为案涉合同属于场外配资合同，合同无效，那你方是否考虑调整诉讼请求？”

如果按照证据新规第 53 条，则可以作如下释明：

“根据涉案合同的内容以及实际履行情况（实践中释明的理由还可以再详细一些，此处省略），那么涉案合同到底属于借款合同还是场外配资合同？如果属于场外配资合同，是否会导致合同无效，如果合同无效，对原告的诉讼请求以及本案的处理有什么影响？各方当事人围绕上述问题发表意见。”

又如，原告以买卖合同起诉，但法院审查下来认为双方系名为买卖实为借贷关系，则按照证据新规法院可以作如下释明：

“如果原告主张的买卖合同关系不成立，涉案合同是否属于借贷关系，被告基于借贷关系，应否承担还款责任，双方可以围绕这一问题发表意见。”

如上，按照证据新规第 53 条规定的方式进行释明，实现了从诉讼请求变更

释明转换为法律观点释明，不但最大程度尊重了辩论原则和处分原则，也可以帮助当事人准确地作出合理选择和判断，实现对当事人权益保护、最大限度节约司法资源和促进法院依法审判的多元目标转型。

### （五）释明后举证期限如何确定

当事人主张的法律关系性质或者民事行为效力与法院认定不一致，当事人根据法庭审理情况变更诉讼请求的，证据新规不再要求法院必须重新指定举证期限，而是赋予法院确定举证期限的裁量权。

这是因为，当事人对其主张的法律关系性质或者民事行为的效力进行变更，可能导致诉讼请求发生了质的变化，但案件事实并不一定发生变化，不一定需要新的事实和证据，因此是否需要重新确定举证期限以及具体期限由法院根据个案情况确定。

### （六）配套制度

要注意将法律观点的开示与其他诉讼制度如诉的预备合并、选择合并配合使用，使当事人就同一事实可能提出的诉的声明和不同法律理由在同一程序中得到审理。

#### 1. 备位诉讼

备位诉讼的典型形式是“如果××诉讼请求无法得到满足，则请求被告××的请求”。

例如，原告主张被告返还侵占的车辆，但可能车辆事实上或者法律上难以返还，法官可以作如下释明：

“原告主张被告返还涉案车辆，但由于涉案车辆属于特定物，涉案车辆能否在事实上或者法律上返还，以及如果不能返还则原告请求及理由如何处理，双方围绕上述问题发表各自的意见。”

通过法官的上述释明，客观上可以引导原告提起预备合并之诉，即主请求是返还车辆的占有，备位请求是（如不能返还则请求）赔偿相应的损失。在此种情形下，当事人分别提出诉讼资料并进行辩论，法院在支持主请求时无需再对备位请求进行审理，在不支持主请求时对备位诉讼作出评价。

#### 2. 选择之诉

选择之诉的典型形式如“如果原告主张的××法律关系不成立，如果法院认定为系××法律关系，则原告的诉讼请求变更为××”或者“如果法院认定合同无效，则原告的诉讼请求变更为××”。

例如，民间借贷与不当得利纠纷的交集是当前审判实践中非常突出的问题，很多案件都是原告先起诉民间借贷，败诉后起诉不当得利，造成诸多诉累。在法官释明的情形下，允许原告主张借款关系，同时将不当得利诉讼作为选择诉讼，这样，既可以防止因出现不当释明、错误释明被二审发回，同时可以实现程序保障、避免诉累。

## 结语

法官判案，应当让当事人知其然，知其所以然。释明，如同在法官和当事人之间建起一座沟通的桥梁，能够最大限度地维护当事人的合法权益，实现实体和程序公正。

来源：“上海高院”公众号

## 电子送达如何精准高效？何时算送达生效？

### 01 我希望法院通过电子送达的方式向我进行送达，怎么办？

电子送达简单方便，易操作，并且可以大大缩短送达时限，突破时空限制，所以越来越多的当事人希望法院通过电子送达的方式进行送达。

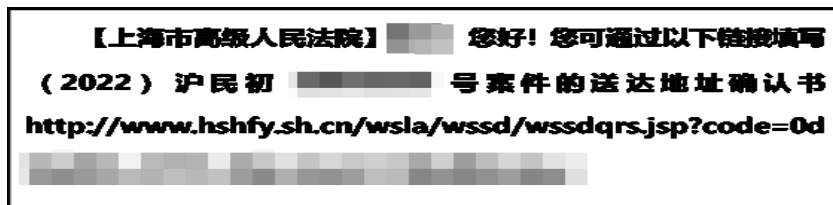
如果你也希望法院进行电子送达，可以通过以下几种方式告知法院：

#### （1）填写送达地址确认书

如果你是以原告身份参与诉讼，可以在立案时填写送达地址确认书，并勾选同意电子送达。

如果你是以被告身份参与诉讼，则可以在收到诉讼材料后填写送达地址确认书，勾选同意电子送达后将送达地址确认书反馈给法院。

目前，上海法院支持向当事人手机以短信附带链接方式发送送达地址确认书。所以你也可以联系承办法官或书记员，表示同意电子送达。承办法官或书记员可以直接将送达地址确认书以短信附带链接的方式发送给你。你在手机上即可填写送达地址确认书，并且签名确认，填写完毕后该送达地址确认书会自动归入案件电子卷宗。



短信示例

请认真阅读确认书信息，并将标\*的项目内容填写完整

上海市高级人民法院  
当事人送达地址确认书

告知事项：

1.当事人应当如实提供正确、有效的送达地址。

2.当事人同意电子邮件、移动通信等电子方式送达诉讼文书的，应如实填写相关内容。

3.当事人确认的送达地址、电子邮箱、手机号码等适用于各法律程序，包括一审、二审、再审、执行。

4.诉讼或者执行期间，当事人如果需要变更送达地址、电子邮箱、手机号码等，应及时以书面形式告知人民法院变更后的送达地址、电子邮箱、手机号码等。

5.如果当事人提供的送达地址、电子邮箱、手机号码有误，或不及时告知变更情况，致使诉讼文书无法送达或者未及时送达，当事人将自行承担由此可能产生的法律后果。

6.电子邮件送达由上海法院官网邮箱12368@court.shanghai.gov.cn发送。

7.电子送达方式包括法院发送诉讼文书至当事人提供的手机号码、电子邮箱或由当事人登录中国审判流程信息公开网、上海法院诉讼服务网、“上海法院12368”微信公众号、“上海移动微法院”微信小程序、“上海一网通办”诉讼服务和“随申办市民云”APP诉讼服务查看。

8.采用电子方式送达的，一般不再进行其他法定方式送达。

\*是否同意电子送达：

请确认以下信息是否正确：

\*手机号码：

电子邮箱：

\*邮寄送达地址：

联系人：

送达地址：

邮编：

\*当事人确认：

☒我已阅读（听明白）本确认书的告知事项，提供上述送达地址、电子邮箱、手机号码等相关信息，并保证所提供的各项信息内容正确、有效。

当事人/委托代理人（签名或盖章）：

点击此处签名

备注：

提交

[一图读懂上海法院电子送达](#)

送达地址确认书页面

（2）通过电话、电子邮件等方式确认同意电子送达

你也可以通过给法院打电话、发送电子邮件等途径确认同意电子送达，同时确认可以送达的电子地址。

法院会通过语音留痕或工作记录的方式将你同意电子送达的意愿及电子地址记录在案，之后便会进行电子送达。

02 我没有在诉讼中明确同意电子送达，为什么法院认为我同意电子送达

第 75 页 共 92 页

了？

上海市高级人民法院于 2022 年 3 月 28 日出台《关于进一步推广适用电子送达的若干规定（试行）》（，结合关于电子送达最新的法律法规及上海法院工作实际，对电子送达进行了详尽规定。

该规定第四条规定：具备下列情形之一的，人民法院可以确定受送达人同意电子送达……

（二）受送达人在诉讼前对调解和诉讼中适用电子送达已作出约定或者承诺的；

（三）受送达人在提交的起诉状、上诉状、申请书、答辩状、授权委托书、律师事务所函等诉讼材料中主动提供明确用于接收送达的电子地址的。

第五条规定：受送达人通过回复收悉、参加诉讼等方式接受已经完成的电子送达，并且未明确表示不同意电子送达的，人民法院可以据此认定受送达人同意电子送达。

因此，对于上述三种情形，虽然当事人没有在诉讼中明确表示同意电子送达，但法院会推定当事人同意电子送达。

作为当事人，你要特别注意以下几种情形：

一是如在诉前调解阶段同意电子送达的，案件调解不成转正式立案后，法院会推定调解阶段同意电子送达的意愿延续至审判阶段。

二是在一些特定类型的案件中，比如涉电商平台案件中，平台入驻商户与电商平台签订的用户协议中明确约定了诉讼阶段同意电子送达及电子地址，法院在审判阶段也会直接认定商户一方同意电子送达。

三是在你未明确表示不同意电子送达时，法院也会向你进行电子送达，如果你签收了或在收到材料后参与诉讼，法院也会推定你同意电子送达。

### 03 我已同意电子送达，但后来换了用于电子送达的联系方式，怎么办？

当事人同意电子送达并确认电子送达地址后，更改联系方式要及时告知法院。因此，作为当事人，你可以通过更新送达地址确认书、电话告知法院变更之后的电子地址等方式告知法院。

更新后的送达地址确认书可以通过 12368 材料递交功能直接网上递交给法院。

但需特别注意的是，在变更联系方式之前，向原电子地址进行的送达仍会发

生效力，所以一定要注意及时告知法院电子地址变更情况。

#### **04 什么情况下法院可以认定电子送达有效？法院通过多种方式向我电子送达的，送达生效时间怎么认定？**

对于当事人事先同意电子送达或经法院推定同意电子送达的，相关文书等送达信息到达当事人电子送达地址所在系统时即为完成有效送达。

对于当事人事先未同意电子送达的，当事人通过回复收悉、参与诉讼等方式表达自己已经知晓该次电子送达的，法院可以认定该次电子送达有效。

法院通过邮箱、短信等多种方式向当事人电子送达的，首次生效电子送达的时间为本次送达的生效时间。

#### **05 电子送达有哪些途径？**

目前上海法院进行电子送达有以下几个途径：

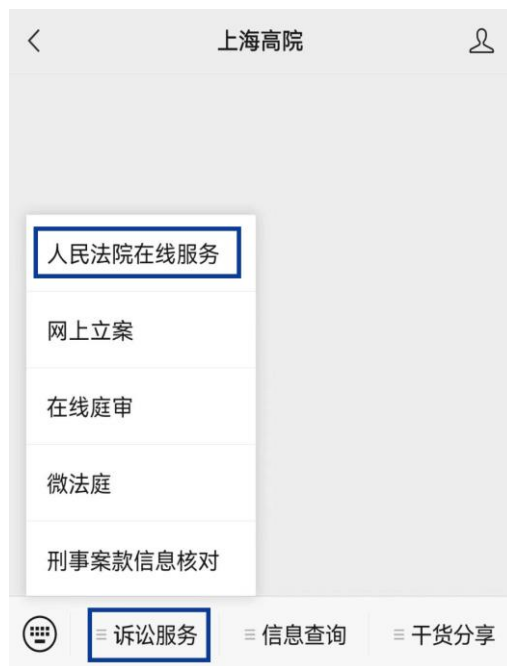
- （1）“上海高院”微信公众号
- （2）中国审判流程信息公开网
- （3）上海法院诉讼服务网
- （4）“上海法院 12368”微信公众号
- （5）“人民法院在线服务上海”微信小程序
- （6）“上海一网通办”政务平台诉讼服务
- （7）“随申办市民云”APP 诉讼服务
- （8）电子邮箱
- （9）12368 短信

#### **06 我怎么查看法院电子送达的文书及其他诉讼材料？**

针对上述九个送达途径分别有不同的查看文书流程：

- （1）“上海高院”微信公众号

微信 APP 中搜索“上海高院”，进入“上海高院”微信公众号，选择“诉讼服务”，进入“人民法院在线服务”界面，根据不同的身份，选择律师、法律服务工作者或当事人，选择文书送达模块，即可查看诉讼材料。



## (2) 中国审判流程信息公开网 (<https://splcgk.court.gov.cn>)

登录中国审判流程信息公开网，根据不同的身份，选择“当事人案件查询”或“律师及其他代理人案件查询”，之后选择电子送达模块，即可查看诉讼材料。



## (3) 上海法院诉讼服务网 ([www.hshfy.sh.cn](http://www.hshfy.sh.cn))

登录上海法院诉讼服务网，根据不同的身份，选择律师、法律服务工作者或



当事人，之后选择文书送达模块，即可查看诉讼材料。



#### (4) “上海法院 12368”微信公众号

微信 APP 中搜索“上海法院 12368”，进入“上海法院 12368”微信公众号，选择“诉讼服务”，进入“上海移动微法院”界面，根据不同的身份，选择律师、法律服务工作者或当事人，之后选择文书送达模块，即可查看诉讼材料。

#### (5) “人民法院在线服务上海”微信小程序

微信 APP 中搜索“人民法院在线服务上海”，进入“人民法院在线服务上海”微信小程序，选择“地方特色”，之后选择文书送达模块，即可查看诉讼材料。





#### (6) “上海一网通办”政务平台诉讼服务 (<https://zwtdt.sh.gov.cn>)

登录“上海一网通办”网站，搜索“诉讼服务”，选择“诉讼服务-文书送达”。

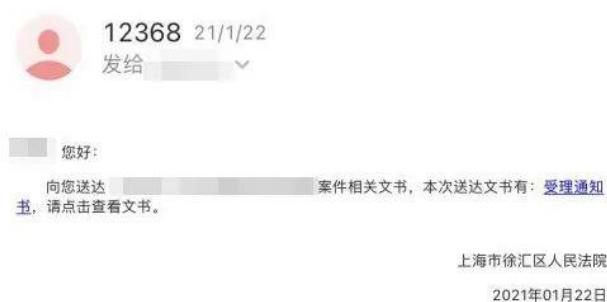
#### (7) “随申办市民云”APP 诉讼服务

下载“随申办市民云”APP，搜索“诉讼服务”，进入“上海移动微法院”界面，根据不同的身份，选择律师、法律服务工作者或当事人，之后选择文书送达模块，即可查看诉讼材料。

#### (8) 电子邮箱

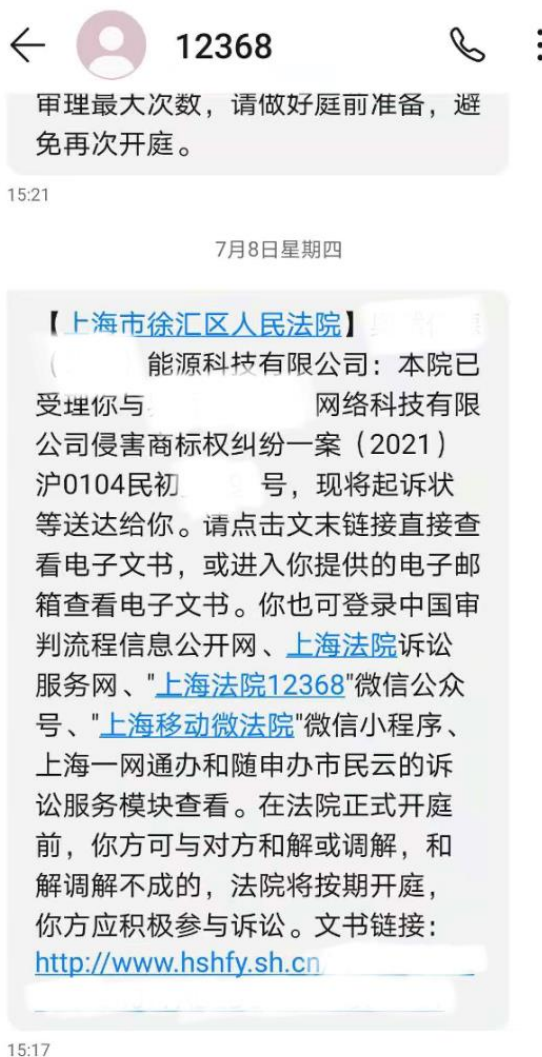
登录提前向法院确认过同意电子送达的电子邮箱即可查看诉讼材料。

### 上海法院电子送达



## （9）12368 短信

12368 短信是实践中使用频次很高的一种电子送达方式。目前上海法院已经实现将司法文书内嵌，即诉讼材料可以以链接内嵌的方式通过短信送达给当事人，当事人点击短信中的链接即可以 PDF 或网页的格式打开诉讼材料。



### 07 法院已经向我电子送达了，我还想要纸质版文书可以吗？

对于判决书、裁定书、调解书，在法院已经电子送达的情况下，当事人还需要纸质文书的，法院应当提供。

对于其他诉讼材料，如果因电子化材料不清晰等原因导致识别困难的，当事人也可以向法院提出需要纸质材料的申请。

### 08 哪些法律文书可以进行电子送达？

与本案有关的诉讼文书和证据材料均可以进行电子送达，具体包括案件受理通知书、应诉通知书、举证通知书、小额诉讼程序适用告知书、缴费通知书、传票等程序性文书，起诉状、答辩状、证据材料等当事人提交的诉讼材料，审计、评估、鉴定报告等诉讼材料，以及判决书、裁定书、调解书等裁判文书。

## 09 我现在在国外，法院可以向我电子送达吗？

若受送达人所在国法律未禁止电子送达方式的，可以进行电子送达，但违反我国缔结或者共同参加的国际条约规定的除外。

对于受送达人所在国为《海牙送达公约》成员国，并在公约项下声明反对邮寄送达的，应当推定其不允许电子送达，对在该国的当事人不能适用电子送达。

另外，对于采用手机进行电子送达的，需确保当事人本人拥有中国大陆手机号码，且相关号码正在正常使用中。

## 10 我收到了法院电子送达的链接，但是打不开，怎么办？

对于链接无法点开查阅的特殊情况，请及时通过法院办公电话、“上海法院12368”微信小程序、12368 热线等方式联系承办法官，要求其重新进行电子送达或通过其他方式进行送达。

来源：“上海高院”公众号

## 建设工程施工合同无效不影响结算协议的效力

### 01 法律问题

建设工程施工合同无效，建设工程经验收合格，当事人签订的结算协议是否有效？

### 02 法官会议意见

当事人有权通过协议方式确定合同无效后的权利义务。建设工程施工合同无效并不必然导致建设工程施工合同关系终止后当事人就工程价款（折价补偿款）支付方式、支付时间、未按约定支付的违约责任所签订的合同无效。《中华人民共和国民法典》第七百九十三条第一款规定：“建设工程施工合同无效，但是建设工程经验收合格的，可以参照合同关于工程价款的约定折价补偿承包人。”根据该款规定，建设工程施工合同无效，但是建设工程经验收合格的，发包人与承包人就工程价款（折价补偿款）的数额、支付方式和时间作出约定，是当事人的权利，是自愿原则的体现，并不违反法律的强制性规定。故建设工程施工合同无效不影响结算协议的效力。

### 03 相关案例：(2021)最高法民申 7952 号一

《预结算书》是否系结算协议陆一拔申请再审认为，其与翌程公司尚未对案涉工程进行最终结算。根据原判决查明的事实，2015 年 6 月 23 日，陆一拔与翌程公司签订《预结算书》，约定陆一拔施工队的预结算款为 19136245 元；若双方共同努力使结算款大于 19136245 元时，多余的款项属于陆一拔所有；至 2015 年 6 月 23 日，除保修金和已支付的款项外，翌程公司应支付陆一拔 2634610.91 元，但为解决问题，翌程公司愿意支付陆一拔 300 万元；若双方共同努力要到其他款项，则归陆一拔所有。因此，陆一拔获得超过 19136245 元总工程款的前提条件是双方共同努力为陆一拔多要到其他款项。但陆一拔并未举证证明存在“多要到其他款项”的事实，原审判决据此认定《预结算书》系结算协议，并确认案涉工程造价为 19136245 元并无不当。至于陆一拔主张《预结算书》无效的问题。本院认为，首先，陆一拔在原审中举示的证据不足以证明其系受胁迫签订《预结算书》《承诺书》。其次，陆一拔于 2015 年 6 月 26 日出具《承诺书》，对《预结算书》的主要内容再次予以确认，但现又认为《预结算书》中所署“钱文福”非其本人签字的理由并无证据证明。故陆一拔的该部分主张不成立，本院不予支持。

来源：“山东高法”公众号

## 四、观点争鸣

### 新型“以房养老”协议的司法定性

作者：钟献明    上海市静安区人民法院二级法官

在老龄化、少子化加深的背景下，养老问题日渐突出，成为全社会关切热点。在家庭养老、社区养老、机构养老之外，社会大众开始自主探索个性化、行之有效的新型养老模式。

本期推出的案例就是近年来出现的“以房养老”模式，该案的司法审判将“以房养老”协议的财产内容定性为附义务的赠与合同，并适用新规，在一案中同步处理房屋买卖合同与赠与合同两种法律关系，维护了财产处分权利与真实意思自治。此案从司法上认可，以签订协议为基础、以居家养老为形式、以在生前分步转移房屋所有权为激励方式、以设立居住权为保障的新型养老模式，具有政策研究价值和现实借鉴意义。

### 何某诉黎某确认合同无效纠纷案

#### 01 基本案情

2004 年，周某与黎某签订《上海市房地产买卖合同》，将周某房屋一半产权转与黎某。

2007 年，周某记述：1993 年起得到黎某诸多照顾，2004 年将房屋一半产权过户给黎某。后周某与黎某全家共同生活，受到悉心照料。而周某女儿何某自 2000 年后与周某形同陌路。作为报答，房屋全部产权将交与黎某。

2013 年，周某与黎某签订《上海市房地产买卖合同》，将房屋全部产权转与黎某。

2015 年，周某与黎某签订《以房养老有偿服务合同》：周某自愿于 2004 年将房屋一半产权无偿赠与过户，经过十余年来的共同生活，黎某仍一如既往、无微不至的照顾与关怀，故将房屋余下产权以房养老形式给予黎某。百年后，骨灰交黎某选址安排。黎某承诺赡养周某衣食住行到终老，周某对赠与房屋有终身居住权、以家庭形式居家养老。

2017 年，周某因病去世，享年 87 岁。黎某将周某骨灰安葬于周某原籍。

2018 年，何某起诉至法院提出诉讼请求：1. 判决确认周某与黎某签订的两份《上海市房地产买卖合同》无效，2. 判令黎某将房屋所有权变更登记到何某名下。

## 02 裁判结果

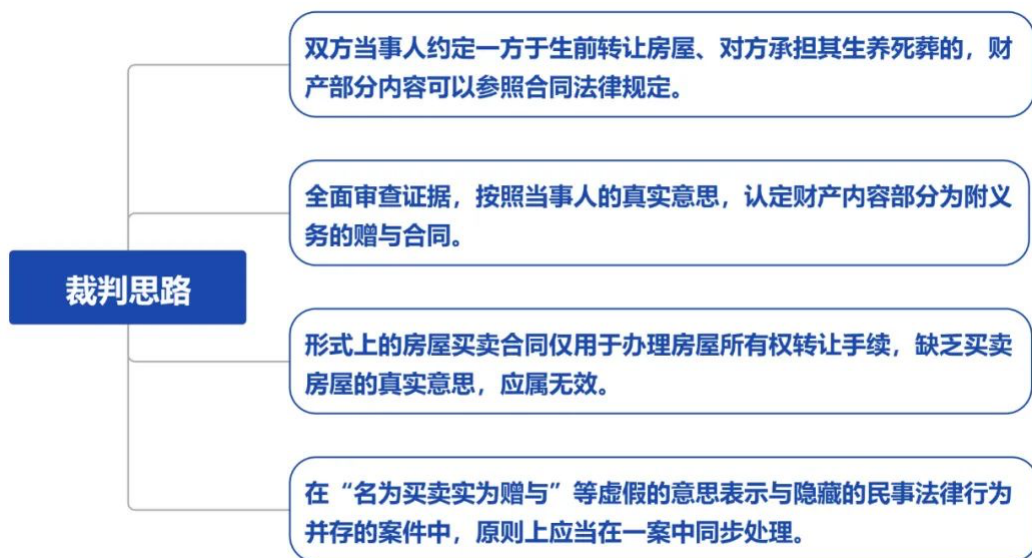
上海市静安区人民法院一审判决：

两份《上海市房地产买卖合同》无效

对何某某其余诉讼请求不予支持。

上海市第二中级人民法院作出终审判决：驳回上诉，维持原判。

## 03 裁判思路



## 04 案例评析

本案中，老人在独生女拒绝赡养的情况下，将房屋所有权分步转移给故友，换得扶助、长寿与善终，探索出了新型养老模式：

1、签订书面协议。

合理、明确设定双方权利义务，为养老行为的实施提供法律依据。

2、分步转移所有权。

既有激励，又有制约，既避免提前转让全部份额诱发扶养义务人消极履约的道德风险，又遏制遗赠扶养模式下扶养义务人着眼于实现受遗赠权利的不良倾向，促进了养老协议的继续与切实履行。

### 3、在生前完成过户。

以明确、连续的行为将房屋过户做成既成事实，消除意思表示上的模糊、减少日后遗产纷争与僵局。

### 4、保留居住权。

为老人居住与生存留下余地，防范房屋转让抚养义务人违约，这与后来的民法典设立“居住权”制度几无二致，可资“居住权”案例研究之用。

### 5、居家养老。

老人不仅获得了生活照顾，而且获得了精神温暖，系现行以房养老模式仅提供养老资金所不及。该新型养老模式，得到司法认可后，具有良好的政策研究价值和现实借鉴意义。

本案以房养老协议兼具人身与财产内容，在法律上尚属空白。将该协议的财产内容认定为附义务的赠与行为，契合民法典第 464 条的新规定：身份关系协议在没有规定时，可以根据其性质参照适用合同编。本案将身份协议参照适用合同规定的做法，可作为类案参考。

同时，本案系“名为买卖实为赠与”的新类型案件。本案从探究当事人真实意思出发，认定房屋买卖合同仅用于办理过户手续、系虚假意思表示，认定以房养老协议的法律性质为附义务的赠与合同、系隐藏意思表示，并同步对虚假意思表示与隐藏意思表示分别作了处理。具体为：评价房屋买卖合同无效；并进一步审查赠与合同关系，排除违反公序良俗等合同无效事由，排除法定与任意撤销事由，确认被告已履行所附义务，评价赠与合同合法有效，不可撤销。该处理维护了财产处分权利与真实意思自治，摒弃了拒绝尊老孝亲的行为。本案在新旧法律适用与一案合并处理两种法律关系方面，对类案裁判均具有参考意义。

来自“上海高院”公众号



## 小案大道理：上海法院 2022 年度 10 个

## 弘扬社会主义核心价值观典型案例发布（节选）

## 疫情期间减免租金案

自新冠疫情发生以来，一些抗风险能力较弱的个体商户遭受了较大的经营压力，他们该如何通过法律途径尽可能降低损失、渡过难关？受疫情影响，干洗店经营不善，无法按时支付租金，面对店铺出租人的房租催缴，干洗店能否以疫情为由，要求减免部分租金？

## 01 案件回顾

某个体经营的干洗店向某国有企业承租了一间商铺，双方签订了房屋租赁合同，租赁期自 2019 年 1 月 1 日起，租期三年，年租金为 3.6 万元。合同到期后，干洗店全额付清了 2019 年的房租，2020 年的房租仅支付了 3 万元，2021 年的房租未予支付，企业遂将干洗店诉至法院，要求其支付欠付的 2020 年租金 6 千元、2021 年租金 3.6 万元。

庭审中，干洗店表示，2020 年以来，由于受疫情影响，干洗店生意遭到重创，尤其是 2020 年上半年，干洗店的洗衣经营服务基本处于停滞状态，因此要求免除两个月的租金。法院经审理认为，双方之间的房屋租赁合同成立并生效，干洗店作为承租人，应当按约及时、足额支付租金，但是，考虑到 2020 年初新冠疫情的爆发，干洗店作为服务性行业，其经营情况势必受到影响。根据相关规定，法院最终判决减免干洗店 2020 年两个月租金，干洗店需支付其余欠付的租金。

## 02 法官心语

疫情属于不可抗力，因疫情或疫情防控措施导致承租人经营困难，要求承租人自行承担所有损失，有失公平。应坚持平衡各方利益原则，对由于疫情带来的商业经营损失风险，予以合理分摊，共担风险，共克时艰。

本案中的干洗店，属于从事服务业的个体工商户，其承租了国有企业的房屋用于经营。2020 年 1 月起，随着新冠疫情的蔓延，陆续有地方政府出台了关于管控人员流动、暂停公共场所经营等方面措施，部分小微企业、个体工商户经营收入锐减或者被禁止营业，本案中的干洗店亦属于此种情况。

根据 2020 年 5 月 15 日施行的《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）》第六条规定：承租国有企业房屋以及政府部门、高校、研究院等行政事业单位房屋用于经营，受疫情或者疫情防控措施影响出现经营困难的服务业小微企业、个体工商户等承租人，请求出租人按照

国家有关政策免除一定期限内的租金的，人民法院应予支持。

### 03 延伸阅读

2022 年 3 月以来，上海疫情形势严峻，给疫情防控和经济社会的发展带来了新的考验。3 月 28 日，上海市人民政府印发《上海市全力抗疫情助企业促发展的若干政策措施》，对减免小微企业和个体工商户房屋租金提出了具体操作办法。4 月 10 日，上海高院发布《关于涉疫情合同纠纷案件适用法律的 12 个问答》，对商业用房承租人主张减免疫情期间房屋租金的情况作了进一步解释。

来自“上海高院”公众号

## 开发商逾期交房业主维权索赔 违约金和损害赔偿能否同时适用？

### 01 基本案情

2021 年 2 月，钱某作为买受人与出卖人某房地产公司签订《济南市商品房买卖合同》，约定钱某购买某房地产公司开发的某处预售商品房，总价款为 50 万元。合同签订后，钱某按合同约定向某房地产公司支付了首期房款并办理完毕了剩余房款的按揭贷款手续。截至 2022 年 6 月，经钱某多次催告，某房地产公司仍未向钱某交付案涉房屋。无奈之下，钱某将该房地产公司诉至济南市槐荫区人民法院。

钱某要求某房地产公司按照合同第九条约定，以总房款 50 万元为基数，按日万分之一的标准计算，支付自 2021 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日的逾期交房违约金 18250 元。

### 02 法院审理

本案中钱某已经按合同约定的时间和金额向房地产公司支付了购房款，已完成合同义务，而某房地产公司却未按合同约定的交房时间将涉案商品房交付给钱某，构成违约，应承担相应的违约责任。

钱某认为，出卖人某房地产公司超过合同约定期限后仍未交房，致使自己一直租房居住，所以，该房地产公司还应该承担自己因租房造成的损失 18000 元。

那么，违约金和违约损害赔偿能否同时适用呢？

违约金和违约损害赔偿都是救济违约损害的方式，当事人在合同中可以约定违约金条款，也可以约定违约损害赔偿的计算方法。违约金以补偿性为原则，如法律无特别规定或者合同无特别约定，对于违约金的性质，应认定为“赔偿性违约金”，其作用在于“填补损失”。

那么，如果实际损失远远高于合同约定的违约金，守约方该如何维护自身权益？

如果违约金与损失赔偿并用的话，会使得守约方获得重复填补。如果约定的违约金低于造成的实际损失的话，守约方可以向法院申请予以增加，法院将以实际损失为基准，根据公平和诚实性原则予以考虑当事人的过错程度，合同的履行情况以及预期利益等综合因素对违约金的数额进行适当调整。

需要注意的是，如果双方在合同中明确约定违约金性质为“惩罚性违约金”，此时，违约金的作用体现为重在惩罚违约行为，守约方可以同时主张违约金与损失赔偿。

因钱某与某房地产公司在《济南市商品房买卖合同》中已明确对出卖人逾期交房的违约责任进行了约定，即支付违约金，违约金已具有填补守约方损失的功能，而钱某再次要求赔偿因逾期交房产生的租金损失，没有合同约定和法律规定，法院不予支持。

### 03 判决结果

最终，法院依法判决：某房地产公司自判决生效之日起十日内支付钱某逾期交房违约金 18250 元，驳回钱某的其他诉讼请求，现该判决已生效。

来源：“山东高院”公众号

## 借用资质的实际施工人不能请求发包人在欠付工程款范围内承担责任

可以突破合同相对性原则请求发包人在欠付工程款范围内承担责任的实际施工人不包括借用资质及多层转包和违法分包关系中的实际施工人(最高人民法院民事审判第一庭 2021 年第 20 次专业法官会议纪要)

### 01 法律问题

《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《建工解释一》）第四十三条规定的实际施工人是否包含借用资质及多层转包和违法分包关系中的实际施工人？

### 02 【法官会议意见】

《建工解释一》第四十三条规定：“实际施工人以转包人、违法分包人为被告起诉的，人民法院应当依法受理。实际施工人以发包人为被告主张权利的，人民法院应当追加转包人或者违法分包人为本案第三人在查明发包人欠付转包人或者违法分包人建设工程价款的数额后，判决发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任。”本条解释涉及三方当事人两个法律关系：一是发包人与承包人之间的建设工程施工合同关系；二是承包人与实际施工人之间的转包或者违法分包关系。原则上，当事人应当依据各自的法律关系，请求各自的债务人承担责任。本条解释为保护农民工等建筑工人的利益，突破合同相对性原则，允许实际施工人请求发包人在欠付工程款范围内承担责任。对该条解释的适用应当从严把握。该条解释只规范转包和违法分包两种关系，未规定借用资质的实际施工人以及多层转包和违法分包关系中的实际施工人有权请求发包人在欠付工程款范围内承担责任。因此，可以依据《建工解释一》第四十三条的规定突破合同相对性原则请求发包人在欠付工程款范围内承担责任的实际施工人不包括借用资质及多层转包和违法分包关系中的实际施工人。

### 03 相关观点

从文义看，本条只规定了转包、违法分包情形下实际施工人可以向发包人提起诉讼，并未规定借用有资质的建筑施工企业名义与他人签订建设工程施工合同（挂靠）的实际施工人。在《2018 年解释》征求意见稿中，曾对转包、违法分包和挂靠两种形式分别作了规定：征求意见稿第二十四条是关于转包和违法分包情形下实际施工人起诉发包人的规定，第二十五条则规定了挂靠情形下实际施工人的权利救济。第二十五条规定：“发包人订立合同时明知实际施工人借用资质，实际施工人向发包人主张工程价款的，应予支持；实际施工人向出借资质的建筑施工企业主张工程价款的，出借资质的建筑施工企业在其收取的工程价款范围内承担责任。没有证据证明发包人订立合同时明知实际施工人借用建筑施工企业名义签订合同，实际施工人向发包人主张工程价款的，不予支持。”最终，因审判实践中争议大，该条款未通过。我们认为，本条第二款的规定原则上不适用于挂

靠情形的实际施工人。挂靠是指单位与个人以其他有资质的施工单位的名义承揽工程的行为。转包和挂靠隐蔽性强，施工行为交叉，在现实中不易区分。一般挂靠发生在项目承揽前，即通过审查挂靠人是否参与工程项目投标、是否对订立合同有决定权、是否实际缴纳投标保证金及费用等方面认定是否属于挂靠。实际施工人借用有资质的建筑施工企业与发包人签订建设工程施工合同，实际包含两个法律行为：一是以虚假的意思表示实施的民事法律行为，即出借资质的建筑施工企业与发包人签订的建设工程施工合同。二是以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为，即借用资质的实际施工人与发包人之间就建设工程施工合同之标的产生了实质性的建设工程施工合同关系。根据《民法典》第一百四十六条“行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为的效力，依照有关法律规定处理”及本解释第一条的规定，发包人在订立建设工程施工合同时知道或者应当知道实际施工人借用资质的，上述建设工程施工合同无效。发包人与实际施工人事实上围绕订立、履行建设工程施工合同而形成一系列法律关系，双方当事人之间会基于这些法律关系产生债法上的请求权。也就是说，在建设工程施工合同关系无效，但建设工程经竣工验收合格情形下，实际施工人可直接向发包人请求参照合同关于工程价款的约定支付工程价款。实践中还有一种情形，即发包人对实际施工人借用建筑施工名义并不知情的。考虑到转包行为和挂靠施工行为存在交叉，二者在现实中不易区分，根据《建筑施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》第七条规定，有证据证明属于挂靠或者其他违法行为的，不认定为转包。当事人无法证明实际施工人与承包关系挂靠的，一般认定为转包，并依照本条之规定处理。

来源：最高人民法院新建设工程施工合同司法解释（一）理解与适用