

地产与工程 争议解决观察

Real Estate And Construction
Dispute Resolution Observation

贺倩明 主 编



主 编：贺倩明

副 主 编：彭丹、廖创造

编 委 会：谢雯、张莹雪、黎智勇、刘茜婷、姜海颖

撰 稿：谢雯、张莹雪、黎智勇、刘茜婷、廖创造、舒明月

责任编辑：廖创造、姜海颖

设 计：武娇

声明：

1. 本刊所载观点、数据系建纬大湾区法律服务平台原创，如需转载，请与我们联系。
2. 本刊所载观点、数据仅供参考使用，不代表任何正式法律意见。
3. 如对本刊所涉内容有任何意见或者建议，欢迎探讨交流。

建纬争议解决业务中心

建纬所是全国知名品牌律师事务所，建纬争议解决业务中心由高级合伙人贺倩明律师牵头，在地产工程争议解决领域长期砥砺、精耕细作，深谙行业规律，持续专注处理各类地产工程争议纠纷。业务中心秉承超越极致的理念，凭借对地产工程行业的深刻理解，借助标准化办案流程及技术工具，打造了众多经典案例，是值得客户信赖的地产工程争议解决专家。此外本中心具备具有深圳中院承认并注册的破产管理人资质，立足于地产与工程的丰富经验和深厚根基，秉承全方位、高效、优质的服务理念，承办多起破产重整与清算案件，全面参与破产与重组法律服务领域，助力客户进行债务重组和资产盘活。

服务优势



根植18年地产工程专业
法律服务经验



承办超过3000件地产工程
争议案件



案件类型涵盖地产工程全
链条、各环节



办案团队有资深仲裁员、调
解专家坐镇



善用大数据、可视化、模拟法庭等技术

目 录

一、法律适用.....	5
1. 广东省十三届人大常委会第四十三次会议表决通过《广东省土地管理条例》	5
2. 广东省十三届人大常委会第四十三次会议表决修改《广东省土地权属纠纷处理条例》《广东省林木林地权属争议调解处理条例》	5
3. 中山市自然资源局发布《关于明确<中山市闲置土地处置实施细则>第十五条相关内容执行时限的通知》	6
4. 深圳破产法庭发布《加强个人破产申请与审查工作的实施意见》	6
5. 江苏省高级人民法院制定《执行异议及执行异议之诉案件办理工作指引（一）（二）（三）》	7
二、典型案例.....	9
1. 是否能够享受到拆迁工作优惠政策取决于行政审批，没有充分证据证明未享受优惠政策系由他方造成，不得请求赔偿该损失——淮南华中置业有限公司、中国化学工程第三建设有限公司建设用地使用权纠纷案	9
2. 当事人以合同方式约定停车位的使用和收益等权能，合法有效——中国石油天然气股份有限公司庆阳石化分公司、庆阳市特亨房地产开发有限责任公司等房屋买卖合同纠纷案	11
3. 案涉工程在未经竣工验收的情形下已经投入使用，从发包人擅自使用之日起应视为案涉工程竣工验收——兰州慧宇环保设备有限公司、甘肃省地基基础有限责任公司等建设工程施工合同纠纷案	12
4. 适用德国法认定案件性质与还款责任，平等保护域内外当事人合法权利——窦某诉 IHTCT 公司、卢某等股权转让纠纷案	13
5. 住房保障部门有权取消隐瞒已经拥有自有产权住房且家庭人均建筑面积超标的申请人的公共租赁住房配租资格——高某广诉广州市荔湾区住房和建设局确认保障性住房分配资格案	14

6. 行政机关不应法外增设条件，限制业主对表决方式的选择——广州市越秀区辉煌大厦业主委员会诉广州市越秀区人民政府白云街道办事处行政备案案.....	16
7. 行政部门不得未经法定程序对行政相对人的合法房产权利进行限制——余某标诉广州市番禺区城市管理和综合执法局发函行为案.....	17
三、动态事件.....	19
1. 深圳市拟对全市房屋安全风险隐患开展专项整治	19
2. 国务院办公厅发布全国自建房安全专项整治工作方案，力争 3 年完成.....	19
3. 朗诗集团 2021 年度重大损失共计人民币 5.74 亿元.....	21
4. 蓝光发展 2021 年亏损 143.51 亿元，计提 65.76 亿减值损失	21
5. 阳光城：2021 年营收 425.26 亿元，计提存货跌价准备约 69.16 亿元.....	23
6. 深交所向皇庭国际年报发问询函，关注利润差异、现金流等问题.....	23
7. 恒大地产再被强制执行 16.9 亿，被执行总标的已超 134 亿	24
8. 金科地产收到深交所问询函，要求说明陶虹退减持过程是否违规.....	24
9. 深交所就嘉凯城 2021 年报发出问询函，要求就债务偿付等问题作出说明.....	25
10. 绿地控股拟征求 5 亿美元债延长票据到期日	26
11. 阳光城收到年报问询函，要求说明子公司未履行还款义务的情况等.....	27
12. 深圳宝能城挂牌 10 套法拍房，将于 6 月底开拍	28
13. 粤泰股份回复 2021 年报问询函，涉还款计划、改善持续经营能力等.....	28
14. 花样年发布内幕消息，被债权人提出清盘呈请	30
15. 深交所就美好置业 2021 年报发布问询函，要求说明近年业绩亏损原因	32
16. 深圳广田集团被申请重整.....	33
四、实务处理.....	36
被搬迁人能否以项目搬迁进度慢导致合同目的无法实现为由解除搬迁补偿协议？	36

承租人拒不迁出/注销工商登记，出租人能否起诉？	44
-------------------------------	----

一、法律适用

1. 广东省十三届人大常委会第四十三次会议表决通过《广东省土地管理条例》

6月1日，广东省十三届人大常委会第四十三次会议表决通过了《广东省土地管理条例》。条例设置专章明确农用地转用和土地征收程序，规定建立征地补偿预存制度，要求在申请征地上报审批前，应将土地补偿费用和社会保障费用足额预存至相关专户。

征地补偿费用足额到位、专款专用，关系着被征地权利人的权益。为此，条例规定对征收土地补偿费用、被征地农民社会保障费用实行预存制度。其中明确申请征收土地上报审批前，应当将征收土地补偿费用足额预存至土地补偿和安置补助费有关账户，将社会保障费用足额预存至收缴被征地农民社会保障资金过渡户，并保证专款专用。条例还明确“禁止侵占、挪用征收土地补偿费用和其他有关费用”，以强化对被征地权利人的权益保障。

同时，为保障被征地权利人知情权、参与权，条例对征收土地预公告、征地补偿安置方案公告方面予以详细规定。征收土地应依法预公告，采取多种有利于社会公众知晓的方式。对拟定的征地补偿安置方案除了进行公告外，还应听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

为落实严格的耕地保护制度，压实政府责任，条例还优化、细化土地复垦制度措施，补充完善土地复垦费用足额预存以及拒不复垦处理程序等规定。

2. 广东省十三届人大常委会第四十三次会议表决修改《广东省土地权属纠纷处理条例》《广东省林木林地权属争议调解处理条例》

6月1日，广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议决定，对《广东省土地权属纠纷处理条例》《广东省林木林地权属争议调解处理条例》主要作出如下修改：

第一，对于《广东省土地权属纠纷处理条例》，首先将人民政府受理土地权属纠纷案的延长期限限制在六个月内；其次，将在土地权属纠纷未解决前，任何一方改变争议范围内的土地现状，破坏土

地上的附着物、生长物或挖掘地下的矿产和埋藏物的后果从“由负责调处的人民政府没收其非法所得或责令其恢复原状”修改为“由负责调处的人民政府责令恢复原状，没收违法所得”。

第二，对于《广东省林木林地权属争议调解处理条例》，首先取消林权争议复议前置的规定，当事人对人民政府行政裁决不服的，可以依法申请行政复议或者依法提起行政诉讼；其次，增加规定“当事人提供的不动产统一登记后的不动产权属证书有不动产登记簿存档记载的，应当认定为有效凭证；无不动产登记簿存档记载的，认定为无效。”

3. 中山市自然资源局发布《关于明确<中山市闲置土地处置实施细则>第十五条相关内容执行时限的通知》

5月24日，中山市自然资源局发布《关于明确<中山市闲置土地处置实施细则>第十五条相关内容执行时限的通知》。该细则第十五条第（二）项“出让合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期在2012年6月30日（含）前，国有建设用地使用权人因自身原因超过约定、规定的动工开发日期满一年以上尚未动工开发的国有建设用地，未按闲置土地相关文件处置的，国有建设用地使用权人必须在2021年12月31日前，参照土地出让价款或者划拨价款的20%，同时参照申请缴交闲置费时期的土地市场评估价的20%，按孰高原则缴纳土地闲置费并在缴纳土地闲置费之日起一年内动工开发。”规定的土地闲置费缴纳时限延长，具体操作为：对2022年12月31日前已经完成闲置土地调查、认定，并完成听证或放弃听证后同意缴纳土地闲置费的土地使用权人，中山市自然资源局按上述政策发出缴款通知书，土地使用权人应在规定时间内缴纳土地闲置费。

4. 深圳破产法庭发布《加强个人破产申请与审查工作的实施意见》

5月17日，深圳破产法庭公布了《加强个人破产申请与审查工作的实施意见》，该意见是全国首个规范个人破产申请的指引。

《意见》明确，申请人向人民法院提出个人破产申请时应充分、如实披露相关信息，在面谈辅导中提供虚假、变造资料，申报不实信息，作虚假陈述或者误导性陈述，导致人民法院作出裁判的，依法承担法律责任。

5. 江苏省高级人民法院制定《执行异议及执行异议之诉案件办理工作指引（一）

（二）（三）》

近日，江苏省高级人民法院制定《执行异议及执行异议之诉案件办理工作指引（一）（二）（三）》，分别就执行异议及执行异议之诉案件办理原则及程序性问题、不动产执行标的引发的执行异议及执行异议之诉案件的办理，以及涉及租赁及抵押财产、动产所有权以及其他财产性权利的执行引发的执行异议及执行异议之诉案件的办理进行规定。

《执行异议及执行异议之诉案件办理工作指引（一）》明确了如下内容：审理执行异议及异议之诉案件应当坚持的基本原则；与相关程序的协调对接；受理及诉讼请求；执行案外人名下财产引起的执行异议及执行异议之诉案件；审理规则；举证责任分配；申请执行人的债权已获清偿时执行异议及执行异议之诉案件的审查处理；执行依据提起再审时执行异议及执行异议之诉案件的处理；被执行人进入破产程序的，执行异议及执行异议之诉案件的审查处理；基于执行分配方案提出的执行异议及执行异议之诉案件的审查处理；基于变更或追加被执行人提出的执行异议及执行异议之诉案件的审查处理；执行异议及执行异议之诉案件的裁判文书制作。

《执行异议及执行异议之诉案件办理工作指引（二）》明确了如下内容：案外人对执行标的主张实体权益引发的执行异议之诉案件的裁判规则；案外人基于被执行人名下的不动产提起的执行异议之诉案件的处理；案外人基于被执行人向其购买的不动产提起的执行异议之诉案件的处理；案外人基于借名买房提起的执行异议之诉案件的处理；案外人基于房屋合作开发或联建关系提起的执行异议之诉案件的处理；案外人基于国有土地上房屋征收用于产权调换的房屋提起执行异议之诉案件的处理；案外人基于无证房产提起的执行异议之诉案件的处理。

《执行异议及执行异议之诉案件办理工作指引（三）》明确了如下内容：案外人基于租赁权提出的执行异议及执行异议之诉案件的处理；案外人基于特殊担保物权提出的执行异议及执行异议之诉案件的处理；案外人基于动产所有权提出的执行异议及执行异议之诉案件的处理；案外人基于有限责任公司股权提出的执行异议及执行异议之诉案件的处理；涉债权执行异议和执行异议之诉案件的处理；

涉建设工程款债权执行异议及执行异议之诉案件的处理; 案外人基于法定优先权提出的执行异议及执行异议之诉案件的处理。

二、典型案例

1. 是否能够享受到拆迁工作优惠政策取决于行政审批，没有充分证据证明未享受优惠政策系由他方造成，不得请求赔偿该损失——淮南华中置业有限公司、中国化学工程第三建设有限公司建设用地使用权纠纷案

案例来源及案号：中国裁判文书网，(2021)最高法民申 1512 号

基本案情：2008 年 7 月 21 日，化三建公司（甲方）与安徽帝一置业投资有限公司（乙方）签订《淮南市泉山十字路口项目合作开发合同》，约定化三建公司以其土地及地上补偿费用作为股本金，帝一公司以现金作为股本金，双方共同合作项目开发，甲方以固定包干总数收回股本金和红利，剩余股本金和红利归乙方所有。第二条约定化三建公司现有的位于淮南市泉山十字路口 ABCD 四块地块 132.366 亩开发用地加地上建筑物补偿费和红利，双方确认给甲方包干总价款为 1.3 亿元。第五条约定，淮南市政府所给予的甲方相关优惠政策中土地出让金的返还归淮南化三建置业有限公司享有，其他优惠政策归帝一公司享有。第八条约定，为了便于项目开发，以甲方为主、乙方协助注册“淮南化三建置业有限公司”，作为项目公司独立运作。2008 年 8 月 10 日，化三建公司和帝一公司均以货币形式出资设立淮南化三建置业有限公司。

2008 年 12 月，化三建公司将四块区域按合作开发合同约定在完成相关拆迁补偿并缴纳出让款后，出让办至淮南化三建置业有限公司名下。淮南化三建置业有限公司变更为华中置业公司后，淮南化三建置业有限公司名下的上述四块土地证又变更至华中置业公司名下。

合同签订后，2008 年 10 月 8 日，帝一公司仅支付首期付款 1350 万元，华中置业公司（含其前身淮南化三建置业有限公司）从 2008 年 11 月 19 日至 2014 年 5 月 20 日分 36 次将余款支付完毕，化三建公司亦认可 1.3 亿元已支付完毕。

因化三建公司未按照合同约定将 132 亩土地办理至淮南化三建置业有限公司（后变更为华中置业公司）名下，目前涉案未办理至淮南化三建置业有限公司（后变更为华中置业公司）名下的土地已经被政府收回。华中置业公司因土地面积不够无法按照原规划容积率进行建设，遂在 2014 年至 2016

年期间通过招拍挂形式从政府购买涉案地块中的相应土地。华中置业公司诉至法院，要求解除合同并赔偿损失。截至一审起诉，华中置业公司自主对涉案四区已出让地块相关楼盘报建、施工，部分已竣工验收并出售交付业主使用；仅 C 区未出让地块小区等拆迁工作尚未进展；已开发楼盘沿街用地均由相关楼盘业主作停车场等实际规划占有使用。

裁判结果：安徽省淮南市中级人民法院一审判决：1.解除合同；2.化三建公司赔偿因其违约而造成原告淮南华中置业有限公司的实际损失；3.驳回华中置业有限公司的其他诉讼请求。华中置业公司不服，要求依法撤销一审判决第三项，判决支持华中置业公司的全部一审诉讼请求。

安徽省高级人民法院二审判决：驳回上诉，维持原判。华中置业公司不服，提出再审申请，认为：1.二审判决认定因华中置业公司未履行 C 区个人住宅拆迁义务导致 C 区土地证无法办理，从而由华中置业公司承担相应法律后果，事实认定错误；2.一、二审判决认定合同解除后，仅对华中置业公司重复支付土地价款 2387 余万元予以支持，但对案涉已支付但未办理土地证部分价款却未支持；3.二审判决认定 A、C、D 区沿街部分由业主实际占有使用与事实不符；4.化三建公司应当赔偿因未落实项目优惠政策而给华中置业公司造成的损失。

最高人民法院经审查认为，华中置业公司的再审申请不能成立。第一，关于 C 区个人住宅未拆迁及办证面积减少的责任承担问题。根据案涉《项目合作开发合同》约定，表明 C 区个人住宅的拆迁义务主要在于乙方。华中置业公司有关该部分拆迁义务主体是化三建公司的主张不能成立。第二，关于合同内已支付但未办理土地证部分价款应否返还及如何计算的问题。案涉《项目合作开发合同》解除后，就未履行部分不再履行，虽然涉及款项返还问题，但是一方面，华中置业公司对 C 区个人住宅拆迁负有义务，对土地证未办理亦应承担相应责任，另一方面，华中置业公司已通过招拍挂另行取得合同区域内三块土地。这种情形下，二审判决根据华中置业公司另行取得三块土地的土地出让金数额，认定化三建公司应当赔偿的数额，在结果上并无不当。对于沿街用地，虽然该部分地块属于合同约定的用地范围，但已由市政进行建设，并由业主实际占有使用，成为华中置业公司对案涉项目开发、使用的组成部分，故华中置业公司认为化三建公司应当返还此部分土地价款的主张不能成立。第

三,关于未落实项目优惠政策造成的损失问题。是否能够享受到拆迁工作优惠政策,取决于行政审批,华中置业公司没有充分证据证明未享受拆迁补偿优惠政策系由化三建公司造成,故华中置业公司请求化三建公司赔偿此项损失的理由不能成立。据此判决:驳回淮南华中置业有限公司的再审申请。

2. 当事人以合同方式约定停车位的使用和收益等权能, 合法有效——中国石油天然气股份有限公司庆阳石化分公司、庆阳市特亨房地产开发有限责任公司等房屋买卖合同纠纷案

案例来源及案号: 中国裁判文书网, (2021)最高法民终 847 号

基本案情: 2013 年 3 月 29 日, 庆阳市规划局向庆阳石化公司颁发建字第 2013002 号《建设工程规划许可证》, 载明: 建设项目名称为地下停车库; 建设规模为二层地下停车库, 总建筑面积 8706 m²。其中地上 48 m², 地下 8658 m²。3.2013 年 3 月 4 日, 《庆化苑二区专题会纪要》载明: “一、项目组向会议汇报了 13 号楼及地下停车场建设前期工作情况:2、③因产权原因, 地下停车场建成后不能出售, 只能租赁。”特亨公司秦晓龙、李群、曾建华、王乾林参加了此次会议。

2013 年 11 月 5 日, 庆阳石化公司(甲方)与特亨公司(乙方)签订《合作建房合同》约定: 甲乙双方合作在庆化苑二区建设甲方一期项目预留 13 号楼。规划建设建筑面积 29533 m², 其中住宅 10437 m², 商业 3844 m², 地下车库(两层)面积 15399 m²。1.住宅: 甲方以优惠价整体购买, 产权及使用权、冠名权归甲方。2.商铺: 产权及使用权归乙方。3.地下停车位: (1)双方按已约定的车位分配数量分担建设费用, 即: 以地下车库西出口为界, 以北为乙方车库(车位 108 个), 以南为甲方车库(车位 96 个), 13 号楼下车库 154 个归甲方。

2016 年 1 月 12 日起, 庆阳石化公司出具《庆化苑二期 13 号楼交钥匙通知单》, 由特亨公司向住户交付房屋钥匙。

截止 2017 年 1 月 11 日, 庆阳石化公司已向特亨公司直接支付或经其授权支付给各施工单位等款项共计 71461720 元。

原审法院根据当事人的诉辩主张及庭审质证意见，将本案争议的焦点之一归纳为：双方在合同中关于绿化带下 108 个车位归属特亨公司的约定是否无效或可解除。

裁判结果：最高人民法院认为：本案所涉公共绿化带下停车位虽未能办理国有土地使用权出让手续，由于法律并未明确禁止当事人以合同的方式就该停车位的使用和收益等权能作出合理安排，庆阳市规划局也发放了相应的《建设工程规划许可证》，故特亨公司关于“地下停车位的约定违反法律及行政法规的强制性效力性规定无效的主张不能成立。特亨公司在订立案涉《合作建房合同》之前既已知晓案涉公共绿化带下停车位不能形成物权法意义上的不动产所有权，即不应对合同最终履行结果得实现前述目的抱有合理期待，另由于《合作建房合同》本身亦无明确设立并分配公共绿化带下停车位物权法意义上不动产所有权的意思表示，故该公司关于合同目的无法实现应予以解除的主张因无事实根据和法律依据而不能成立。据此判决：驳回上诉，维持原判。

3. 案涉工程在未经竣工验收的情形下已经投入使用，从发包人擅自使用之日起应视为案涉工程竣工验收——兰州慧宇环保设备有限公司、甘肃省地基基础有限责任公司等建设工程施工合同纠纷案

案例来源及案号：中国裁判文书网，(2021)最高法民申 7857 号

基本案情：案涉土石方工程属于兰州市庙沟生活垃圾卫生填埋场工程的组成部分，兰州市庙沟生活垃圾卫生填埋场工程的承、发包双方当事人为兰州城投（发包人）与甘肃二建（承包人）。案涉土石方工程初始系地基公司与惠宇公司达成承包协议后进场施工，之后，因惠宇公司无承包工程资质，地基公司（承包人、乙方）与甘肃二建（发包人、甲方）又于 2017 年 1 月 17 日就案涉土石方工程承包事宜签订了《（专业）工程施工承包合同》。双方在该承包合同中约定，工程承包范围为：1.主要是挖土方，土方内运、回填、洒水、碾压、场地平整、清基、洒水降尘、文明施工、安全防护等；2.打桩，回填、夯实、文明施工、安全防护等。地基公司主张案涉土石方工程完工后其系于 2017 年 11 月 10 日退场，甘肃二建对此虽有异议，但未提供证据加以证明。另，地基公司施工的案涉土石方工

程完工后虽未办理验收，但兰州城投在本案中的诉讼意见表明，包括案涉土石方工程在内的兰州市庙沟生活垃圾卫生填埋场工程除存在设备未安装、墙体未刷漆、路面未硬化、垃圾填埋库区及渗滤液收集池未完工等问题外，其他工程均已完工。地基公司诉至法院，要求慧宇公司、甘肃二建给付工程款及其利息，兰州城投对上述款项在欠付工程款的范围内承担清偿责任。

裁判结果：一、二审法院判决：慧宇公司、甘肃二建给付地基公司工程款及逾期利息。慧宇公司不服，提出再审申请。

最高人民法院认为，关于欠付工程款是否达到支付条件的问题。《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》第十四条规定：“当事人对建设工程实际竣工日期有争议的，按照以下情形分别处理：（一）建设工程经竣工验收合格的，以竣工验收合格之日为竣工日期；（二）承包人已经提交竣工验收报告，发包人拖延验收的，以承包人提交验收报告之日为竣工日期；（三）建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期。”根据原判决查明的事实，原审法院现场勘验确认库区垃圾场一端已填埋部分垃圾，场内堆放数千袋垃圾焚烧成灰，袋上标注时间为2020年10月25日、2021年7月1日不等。原判决结合在案证据，综合认定案涉工程在未经竣工验收的情形下已经投入使用，从发包人擅自使用之日起应视为案涉工程竣工验收，有相应的事实根据和法律依据。地基公司仅为总承包协议中分项工程的施工单位，并非总承包协议的合同相对方，分项工程已视为竣工验收的情况下，原判决认定剩余工程款已具备支付条件并无不当。据此判决：驳回兰州慧宇环保设备有限公司的再审申请。

4. 适用德国法认定案件性质与还款责任，平等保护域内外当事人合法权利——窦某诉 IHTCT 公司、卢某等股权转让纠纷案****

案例来源：广东省深圳市前海合作区人民法院发布依法适用域外法审判商事案件十大典型案例

基本案情：原告窦某与被告德国 IHTCT 公司签订《增资扩股协议书》，约定窦某将增资 13500 欧元到被告卢某持有 100%股权的 IHTCT 公司，完成增资扩股后原告窦某将持有 IHTCT 公司 45%的

股权。随后，原告窦某将增资款项支付给被告卢某，原被告双方尚未完成股权变更登记，却因公司经营矛盾，双方就解除增资协议发生纠纷。原告窦某诉至前海法院，要求解除原、被告各方签订的《增资扩股协议书》，并返还股权投资款和利息、预期收益损失等约 2 万欧元。

裁判结果：被告 IHTCT 公司注册地在德国，依照《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》第十四条规定，对于该公司股东增资纠纷提起的诉讼应以德国法为准据法。本案中，原被告双方的“增资”约定并不符合《德国有限责任公司法》相关规定，该约定实为股权转让协议，故明确本案应为股权转让纠纷。原告窦某虽然向被告卢某支付了股权转让款项，但并未按照《德国有限责任公司法》的规定完成股权变更登记。IHTCT 公司为股权转让的标的公司，并非股权转让的相对方，IHTCT 公司不应承担返还投资款的义务，据此，法院判决被告卢某向原告窦某返还股权转让款及利息。另外，双方在经营中发生纠纷，都有解除案涉协议的意思表示，因此法院判决确认本案股权转让协议解除。

典型意义：本案是前海法院适用外国法判决商事案件的典型案例。案件审理中，查明了《德国有限责任公司法》中关于公司商业登记、股权转让、资本增加的相关规定，并适用上述法律内容确认了案件双方纠纷的实际性质，明确了本案被告应当承担的责任，平等地保护了域内外当事人的合法权益，充分体现了前海法院域外法查明与适用机制完备、运用灵活，为前海加快建设具有全球竞争力的营商环境提供有力的司法保障。

5. 住房保障部门有权取消隐瞒已经拥有自有产权住房且家庭人均建筑面积超标的申请人的公共租赁住房配租资格——高某广诉广州市荔湾区住房和城乡建设局确认保障性住房分配资格案

案例来源：广州铁路运输中级法院发布 2021 年度行政诉讼十大典型案例

案例要旨：住房保障部门对公共租赁住房申请人的住房困难状况具有审查核实的职责，对隐瞒真实情况、已经拥有自有产权住房且家庭人均建筑面积超标的申请人，住房保障部门有权取消其公共租赁住房配租资格，以最大限度保障所有低收入住房困难家庭能够平等地享有公租房租赁保障与公共福利。

基本案情：1997 年 11 月 7 日，经原广州市房地产管理局作出房屋拆迁补偿裁决，高某广作为原广州市荔湾区同文路××号房屋的继承人之一，实际取得了建筑面积为 36.36 平方米的异产权调换房屋补偿，但该房屋一直没有办理产权登记。高某广接收涉案产权调换房屋后出租给他人使用并收取租金多年。2017 年 2 月，高某广以家庭人口 4 人为保障对象申请承租广州市公共租赁住房，其提交的申请表载明：截至 2017 年 7 月 31 日本家庭无房产；被拆迁住房建筑面积为 36 平方米，属自有产权住宅（房屋被拆除，现无房产），无货币补偿，无房屋产权调换补偿。该申请表附件《公共租赁住房保障申请须知》注明：承租公共租赁住房的家庭自有产权住房人均建筑面积须不超过 9 平方米的方可申请公共租赁住房，大于 9 平方米不足 15 平方米的，只能申请领取住房租赁补贴。

2020 年 1 月 7 日，经资格复核，广州市荔湾区住房和城乡建设局作出《不符合公共租赁住房保障条件通知书》，认为高某广家庭由于自有产权住房人均建筑面积超标，不符合公共租赁住房条件，根据《广州市公共租赁住房保障办法》的规定，取消其公共租赁住房轮候及配租资格，同时注销轮候号。高某广不服，诉至法院。

裁判结果：广州铁路运输法院一审判决：驳回高某广的诉讼请求。高某广不服，提出上诉。

广州铁路运输中级法院二审认为，本案的争议焦点是涉案产权调换房屋是否属于高某广实际取得。结合房屋拆迁补偿裁决书、不动产登记查册表、租赁合同、收款收据及各方当事人陈述等证据，足以证明涉案产权调换房屋已由高某广实际取得。根据《广州市公共租赁住房保障办法》第二十三条第（五）项规定，涉案产权调换房屋面积应纳入申请人高某广自有产权住房面积核定范围。高某广隐瞒真实情况，取得公共租赁住房轮候及配租资格，广州市荔湾区住房和城乡建设局根据复查核实的情况，认定高某广家庭自有产权住房人均建筑面积超标，不符合承租公共租赁住房条件，根据《广州市公共租赁住房保障办法》第二十二条第（三）项和第二十四条第一款的规定，作出被诉《不符合公共租赁住房保障条件通知书》，具有事实根据和法律依据。据此判决：驳回上诉，维持原判。

6. 行政机关不应法外增设条件，限制业主对表决方式的选择——广州市越秀区辉煌大厦业主委员会诉广州市越秀区人民政府白云街道办事处行政备案案

案例来源：广州铁路运输中级法院发布 2021 年度行政诉讼十大典型案例

案例要旨：行政机关应当依据相关法律法规及规章的规定对小区业委会提交的备案资料是否齐全、是否符合法定条件进行审查备案，而不应法外增设条件，限制业主对表决方式的选择。

基本案情：2019 年 12 月 24 日，广州市越秀区辉煌大厦业主委员会书面通知全体业主，决定采用书面征求意见形式召开临时业主大会，表决重新选举业委会委员等议题。广州市越秀区人民政府白云街道办事处获知上述情况后，多次通知广州市越秀区辉煌大厦业主委员会暂停采用书面征求意见形式召开临时业主大会，并要求业主电子投票表决是否同意解散广州市越秀区辉煌大厦业主委员会。2020 年 6 月 19 日，广州市越秀区辉煌大厦业主大会向全体业主公告，临时业主大会已表决通过选举第二届业委会等议题，同时对第二届业委会委员选举结果予以公告。同年 6 月 24 日，广州市越秀区辉煌大厦第二届业委会向广州市越秀区人民政府白云街道办事处提交备案申请及相关材料。同年 8 月 21 日，广州市越秀区人民政府白云街道办事处作出《关于辉煌大厦业主委员会备案事宜的答复》，认为广州市越秀区辉煌大厦业主在被要求表决解散业委会事项期间，无法定换届事由组织换届不合法。广州市越秀区辉煌大厦已建立电子投票数据库，应当采用电子投票形式召开业主大会，不同意广州市越秀区辉煌大厦第二届业委会的备案申请。广州市越秀区辉煌大厦业主委员会不服，诉至法院。

裁判结果：广州铁路运输法院一审判决：一、撤销广州市越秀区人民政府白云街道办事处作出的被诉《关于辉煌大厦业主委员会备案事宜的答复》；二、责令广州市越秀区人民政府白云街道办事处于该判决发生法律效力之日起五日内对广州市越秀区辉煌大厦业主委员会的备案申请重新作出处理。广州市越秀区人民政府白云街道办事处不服，提出上诉。

广州铁路运输中级法院二审认为，广州市越秀区辉煌大厦业主委员会通过书面征求意见形式召开临时业主大会，换届选举产生新一届业主委员会，并提交相关资料向广州市越秀区人民政府白云街道办事处申请对新产生的业主委员会进行备案，该街道办事处应当依法对广州市越秀区辉煌大厦业主委员会

提交的备案资料是否齐全、是否符合法定条件进行审查，并作出是否备案的处理决定。然而，广州市越秀区人民政府白云街道办事处却以广州市越秀区辉煌大厦业主委员会无合理理由组织换届选举，未采用电子投票形式召开业主大会为由，作出被诉不予备案答复，缺乏法律依据。据此判决：驳回上诉，维持原判。

7. 行政部门不得未经法定程序对行政相对人的合法房产权利进行限制——余某标诉广州市番禺区城市管理和综合执法局发函行为案

案例来源：广州铁路运输中级法院发布 2021 年度行政诉讼十大典型案例

案例要旨：违法建设查处部门在尚未对违法建设作出行政处理、对外公示等行政程序的情况下，即向不动产登记部门发函要求协助查处，对行政相对人的合法房产权利进行限制，主要证据不足且没有法律依据，应予撤销。

基本案情：余某标是广州市番禺区石壁街禺山西路碧桂东苑环翠路××房屋的权利人。广州市番禺区城市管理和综合执法局自 2017 年 3 月 24 日起开始对该房屋西南侧搭建的一简易棚进行查处，并曾发出《责令整改通知书》《询问通知书》等，但一直未针对该简易棚作出行政处理。2018 年 6 月 21 日，该局向原广州市番禺区国土资源和规划局发出被诉《关于协助查处番禺区石壁街禺山西路碧桂园东苑小区违法建设工作的函》，内容为“我局执法过程中发现广州市番禺区石壁街禺山西路碧桂园东苑小区多户住宅存在加建情况。经规划查档，上述住宅的加建工程均未办理规划报建手续，已构成违法建设。……若你局发现上述房屋申请办理、变更登记等手续，请对上述涉及违法建设的房屋停止办理登记发证、变更过户等手续。”附件《石壁街禺山西路碧桂园东苑小区违法建设明细表》中，序号 2 为上述房屋，业主为余某标，违建内容为房屋西南侧加建一间简易棚。2020 年 7 月 15 日，余某标在查册过程中发现，该房屋登记附注记载“根据广州市番禺区城市管理和综合执法局来函，该房屋涉及违法建设，暂停办理登记发证、变更过户手续。”。余某标不服，诉至法院。

裁判结果：广州铁路运输法院一审判决：驳回余某标的诉讼请求。余某标不服，提出上诉。

广州铁路运输中级法院二审认为，广州市番禺区城市管理和综合执法局查处的对象是在××房屋西南侧搭建的简易棚，而不是××房屋本身。该局在尚未对违法建设作出行政处理、对外公示等行政程序的情况下，即向不动产登记部门发出涉案协助函，要求对余某标合法拥有的房屋暂停办理登记发证、变更过户，主要证据不足且没有法律依据，依法应当予以撤销。该局明显急于行使其查处违法建设的法定职责，如果对违法行为不予纠正，将导致该局急于行使法定职责的后果转由余某标承担，余某标合法房屋权利无限期受到限制，严重违反行政执法及时性、正当性原则。据此判决：撤销原审判决；撤销被诉协助函附件《石壁街碧桂园东苑小区违法建设明细表》中序号 2 的违建内容。

三、动态事件

1. 深圳市拟对全市房屋安全风险隐患开展专项整治

5月4日，深圳市住建系统房屋安全风险隐患排查整治专项工作部署会议召开。

会议强调，一是强化责任担当，扛起住建部门主责主业。各部门要深刻理解、全面贯彻习近平总书记关于湖南长沙居民自建房倒塌事故的重要指示精神，严格执行市委市政府有关工作部署，对全市自建房安全开展专项整治，彻查隐患，坚决防范各类重大事故发生。

二是强化“四个一”要求，从严从实从细抓落实。各部门要认真按照“四个一”（检查一张表、一栋一档案、责任一网格、管控一智慧）具体要求，以全市现有的危险房屋和疑似存在风险隐患的房屋为切入点，以社区网格为最小单位开展全覆盖、拉网式、地毯式再排查，发现风险隐患第一时间果断处置，该清空的立即清空、该拆除的立即拆除，持续、全面落实安全管控。

三是强化市区联动、形成合力，坚决打赢房屋安全风险隐患排查整治攻坚战。排查整治工作涉及历史遗留违法建筑、违法加建的商品住房等房屋，涉及多个部门的职责。市住房建设局将会同规划和自然资源局、应急管理局加强对各区指导和督促检查，抓紧制定督导检查 and 重点隐患排查整治攻坚具体计划表，组织好全市住建系统力量，将责任落实到位。

来源：<http://www.guandian.cn/article/20220504/295170.html>，观点网，2022年6月6日访问

2. 国务院办公厅发布全国自建房安全专项整治工作方案，力争3年完成

据中国政府网消息，近日，国务院办公厅发布《全国自建房安全专项整治工作方案》。推进分类整治，消化存量，力争用3年左右时间完成全部自建房安全隐患整治。完善相关制度，严控增量，逐步建立城乡房屋安全管理长效机制。

据观点新媒体了解，《工作方案》要求，各地要对本行政区域内城乡所有自建房进行排查摸底，全面摸清自建房结构安全性、经营安全性、房屋建设合法合规性等基本情况。建立整治台账，实行销号管理。对存在安全隐患的自建房实施分类整治，确保整改到位。

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，发现存在严重安全隐患、不具备经营和使用条件的，要立即采取停止使用等管控措施，隐患彻底消除前不得恢复使用，坚决防止重特大事故发生。

《工作方案》要求，严控增量风险，3层及以上城乡新建房屋，以及经营性自建房必须依法依规经过专业设计和专业施工。房屋产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前应依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。

加强日常检查，加快建立房屋安全隐患常态化巡查发现机制。清查整治违法行为，落实用地、规划、建设、经营等审批部门的安全监管责任。加强房屋安全管理队伍建设，充实基层监管力量。

强化房屋安全鉴定机构和从业人员管理。研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度。加快建立健全农村房屋建设管理和城镇房屋安全管理相关法规，加强地方性法规建设，完善城乡房屋安全管理制度体系。

在“加强安全管理”方面，《方案》规定，要清查整治违法行为。加强部门联动，加大对违法建设和违法违规审批房屋的清查力度，依法严厉查处未取得土地、规划和建设等手续，以及擅自改建加层、非法开挖地下空间等行为，对严重危及公共安全且拒不整改构成犯罪的，依法追究刑事责任。

存在违法建设、违法违规审批问题的自建房，不得用于经营活动。建立群众举报奖励机制，举报一经查实，予以奖励。对故意隐瞒房屋安全状况、使用危房作为经营场所导致重大事故的，依法追究刑事责任。

《方案》还提出了五方面的保障措施：强化组织实施、明确部门分工、加强支撑保障、强化督促指导、做好宣传引导。

来源：<http://www.guandian.cn/article/20220530/298447.html>，观点网，2022年6月6日访问

3. 朗诗集团 2021 年度重大损失共计人民币 5.74 亿元

5 月 5 日，朗诗集团股份有限公司发布关于发生超过公司上年末净资产 10%重大损失的公告。

经朗诗集团对 2021 年度审计结论和财务情况梳理后，2021 年度合并净亏损-5.58 亿，发生超过公司上年末净资产 10%的重大损失。重大损失共计人民币 5.74 亿元。

其中包括因 2021 年国内房地产市场下行，于资产负债表日，少数项目账面存货价值预计或可能低于未来可变现净值，从而计提存货减值拨备；因新金融工具准则要求，针对不同账龄的应收款项以不同预计信用风险损失率计提减值拨备，两项拨备合计 3.54 亿元；因集团现金及现金等价物以人民币、港币及美元为主要币值，受 2021 年度人民币升值影响，集团内部往来形成汇兑损失 1.37 亿元；因美国 SPAC 分拆上市而发生的一次费用 0.74 亿元；以及其他非经常性损失 0.09 亿元。

朗诗集团本次前述损失已计入公司 2021 年度损益，共计减少公司 2021 年度净利润约 5.74 亿元，合并报表所有者权益减少约 5.74 亿元。

此次重大损失事项对朗诗集团净利润产生较大的影响，但鉴于上述损失均无实际现金流出，仅为会计报表账面亏损。如剔除上述事项的影响，公司合并报表净利润约 1500 万元，因此对公司生产经营及偿债能力不构成重大影响。

朗诗集团表示，已安排专门的团队跟进应收账款的后续回收及存货后续处理情况，维持经营数据的稳健。公司后续将持续奉行谨慎自律的经营原则，以现金流为纲，加快项目周转，按时兑付到期债务，确保财务安全。

来源：<http://www.guandian.cn/article/20220506/295363.html>，观点网，2022 年 6 月 6 日访问

4. 蓝光发展 2021 年亏损 143.51 亿元，计提 65.76 亿减值损失

5 月 5 日，四川蓝光发展股份有限公司发布公告称，2021 年度合并报表净利润为亏损 143.51 亿元，2020 年经审计净资产为 463.96 亿元，本期亏损金额为上年末净资产的 30.93%，发生重大损失。

蓝光发展称，因受宏观经济环境、行业环境、融资环境叠加影响，自 2020 年年度末至今，公司公开市场再融资受阻，流动性出现阶段性紧张，加之受到部分金融机构偿债挤兑，最终触发公司部分债务逾期，对公司的经营和融资产生了较大影响，导致公司业绩大幅下滑。

为化解债务危机，蓝光先后出售了医药板块和现代服务业板块业务，上述两项业务缩减使得本期营业收入较去年同期减少约 19.56 亿元，相应部分的毛利贡献较上年度进一步减少。

原计划本期完成售房履约义务并纳入结算的项目，在本期未能按原计划完成交付，房地产业务收入较上年减少约 204.87 亿元。

本期公司结转收入的房地产项目受国家房地产调控政策影响较大，该批次项目建设过程中施工及材料价格持续上涨，而销售端又受调控政策影响价格受限，导致项目毛利率较低。加之降价销售并去化部分存量房地产，造成销售毛利下降甚至亏损。

本期公司因流动性紧张，导致部分新增借款主要用于偿付到期债务，未直接用于项目开发建设，未用于开发建设的借款的相关费用在本期计入当期损益，同时流动性紧张造成部分项目非正常停工，依据会计准则对于不再满足资本化的利息支出计入当期损益，由此共同导致本期财务费用上升 17.43 亿元。

蓝光发展本期计提了 65.76 亿减值损失，主要为存货跌价准备，对下属物业管理公司及部分地产项目进行了处置，减少本报告期合并报表利润总额 7.97 亿元。

该公司表示，将与金融机构积极协调，对于部分在售项目未售资源的抵押解除予以一定支持，以实现此部分资源获得预售许可证用于销售，增加回款；沟通银行和金融监管机构，申请在部分在建项目的按揭放款方面给予额度支持，实现按揭资金较快、足额的回款；

与政府相关部门沟通，申请在部分在建项目的公积金按揭放款方面给与额度支持，实现公积金按揭较快、足额的回款；通过精兵简政调整组织架构以及高管降薪等措施，推动管理扁平化、降费增效。

来源：<http://www.guandian.cn/article/20220506/295365.html>，观点网，2022 年 6 月 6 日访问

5. 阳光城：2021 年营收 425.26 亿元，计提存货跌价准备约 69.16 亿元

5 月 6 日，阳光城集团股份有限公司发布关于公司债存续期重大事项的公告。

据公司公告披露，2021 年度，公司合并报表口径实现营业收入 425.26 亿元，归属于上市公司股东的净利润-69.52 亿元，主要系本期达到结利条件的房地产收入减少、计提存货跌价增加所致。

截至 2021 年 12 月 31 日止，公司对项目可变现净值进行减值测试后，公司计提存货跌价准备约 69.16 亿元。受此影响，当期存货跌价损失约 69.16 亿元，公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

根据以上数据，公司 2021 年度亏损预计会对生产经营、财务情况及偿债能力产生一定程度的影响。为增强持续经营能力及盈利能力，公司拟采取以下措施：调整发展策略；加强销售，全力回款；强化现金流管理，积极与债权人协商，有效促进债务风险化解工作；加强大运营管理体系，有序复工复产，确保交付目标；加强投后管理，促进资产保值增值；积极拓展轻资产业务。

来源：<http://www.guandian.cn/article/20220507/295584.html>，观点网，2022 年 6 月 6 日访问

6. 深交所向皇庭国际年报发问询函，关注利润差异、现金流等问题

5 月 9 日，深交所向深圳市皇庭国际企业股份有限公司发出关于 2021 年年报的问询函，共提出 14 个问询项目。

深圳皇庭国际须说明关联方郑康豪控制的两家公司的关系；以及关联方的基本情况；发生的采购、销售业务的具体内容；关联方之间是否存在业务或资金往来，是否与公司存在非经营性资金往来。

公司须对比最近三年的前五大供应商采购金额，说明报告期内供应商集中度较高的原因及合理性以及存在的风险；须说明前五大客户和供应商的名称、销售和采购金额、提供和采购的具体产品或服务。

务、上年同期金额及同比变化情况、持续合作期限；还有客户和供应商中与公司、董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人是否存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系等。

还须说明 2021 年第一季度至第四季度营业收入差异不大的情况下，利润差异较大的原因；经营活动现金流量净额与净利润变动趋势不匹配的原因及合理性；公司整体销售费用下降的原因；在营业收入增长的同时招商费用大幅下滑的原因及合理性等。

另外，公司还要对在筹资活动产生的现金流净额为负的情况下，当期利息费用大幅增长的原因及合理性；利息支出的具体情况；其他应付款的具体情况；公司的偿债计划、资金来源及筹措安排等进行说明。

除此之外，深交所还要求公司就三年业绩未达预期；是否具备充分的业绩承诺履行能力；是否存在严重损害上市公司利益的情形；是否触及《股票上市规则》第 9.8.1 条第（五）款；公司资产及银行账户被查封、冻结等权利受限事项的具体情况；投资性房地产主要项目情况等，请年审机构核查并发表明确意见。

来源：<http://www.guandian.cn/article/20220509/295811.html>，观点网，2022 年 6 月 6 日访问

7. 恒大地产再被强制执行 16.9 亿，被执行总标的已超 134 亿

5 月 14 日，恒大地产集团有限公司成被执行人，标的 16.93 亿元。

天眼查显示，近日，恒大地产集团有限公司新增多则被执行信息，其中最新一则执行标的达 16.9 亿元，执行法院为广州市中级人民法院，被执行 4 家企业均为恒大关联公司。

截至目前，恒大地产集团有限公司被执行总标的已超 134 亿元。

来源：<http://www.guandian.cn/article/20220516/296612.html>，观点网，2022 年 6 月 6 日访问

8. 金科地产收到深交所问询函，要求说明陶虹遐减持过程是否违规

5月16日，深圳证券交易所上市公司管理一部发布关于对金科地产集团股份有限公司2021年年报的问询函。

深交所关注到，金科地产2021年实现净利润36亿元，同比下降48.78%，扣除非经常性损益后净利润28.69亿元，同比下降53.61%，营业收入1,123.10亿元，同比增加28.05%。因此，深交所请该公司说明报告期内净利润与营业收入变动趋势相背离的主要原因，是否与同行业可比公司及行业平均水平存在较大差异及合理性。

2022年3月26日，陶虹遐披露减持计划预披露公告，其拟自减持计划公告日起15个交易日后的六个月内以集中竞价方式减持金科地产1.29%的股份。深交所请金科地产说明相关股东截至目前减持进展及持股情况，并结合相关股份来源，说明减持过程是否违反《收购管理办法》《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关规定。

此外，深交所还要求金科地产说明报告期内毛利率呈现明显下降趋势、有息负债规模减少但财务费用增加、借款利息资本化率变动、投资性房地产公允价值变动等情况的主要原因及合理性等。

来源：<http://www.guandian.cn/article/20220516/296689.html>，观点网，2022年6月6日访问

9. 深交所就嘉凯城2021年报发出问询函，要求就债务偿付等问题作出说明

5月16日，深交所披露对嘉凯城集团股份有限公司2021年年报的问询函。

深交所要求嘉凯城分析说明公司报告期内净利润与营业收入变动趋势相背离的主要原因，是否与同行业可比公司及行业平均水平存在较大差异及合理性，列示截至目前有息负债的债务类型、具体金额、到期日、利率、偿付安排，并结合目前有息负债及到期情况、可自由支配的货币资金、可变现资产、现金流及重要收支安排、公司融资渠道及融资能力等，说明是否具备足够债务偿付能力，是否存在流动性风险，公司已采取或拟采取的防范应对措施。

此外，深交所要求嘉凯城说明公司收入和毛利率同比增长的主要原因及合理性，是否与同行业公司存在较大差异；年报显示，报告期内该公司收购北京聚禾映画世纪影院管理有限公司形成商誉 3800.84 万元，请说明相关商誉金额的计算过程等；报告期对嘉凯影院发展有限公司计提商誉减值准备 1178.33 万元。请说明报告期内对嘉凯影院计提商誉减值准备的主要原因，商誉减值测试的具体过程，论证分析计提商誉减值准备的合理性。

有关公司存货账面价值，深交所则要求结合开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程等，说明存货跌价准备计提是否合理；说明关联方组合应收账款的发生背景、发生日期、发生金额、往来资金性质、资金结算情况、坏账准备计提依据及合理性，是否构成非经营性资金占用等。

深交所还要求嘉凯城说明实际控制人与广州凯隆及其关联方是否存在关联关系，是否存在尚未披露的潜在安排，结合公司与控股股东及其关联方资金往来及交易情况等，说明你公司控制权变更事项对你公司治理结构、生产经营是否造成影响等。

来源：<http://www.guandian.cn/article/20220516/296686.html>，观点网，2022 年 6 月 6 日访问

10. 绿地控股拟征求 5 亿美元债延长票据到期日

5 月 27 日，绿地发布公告：拟对 GRNLGR 6.75 06/25/22 进行若干修订以及豁免发起同意征集，内容包括延长到期日、加入发行人在到期前赎回全部或部分票据的赎回权、先行支付原到期日未偿还本金的 10%，以及取消维持票据上市状态的契约。

5 月 31 日，穆迪投资者服务公司宣布将绿地控股的企业家族评级从“B2”下调至“Caa2”，将绿地全球投资有限公司中期票据计划的高级无抵押债务评级从“(P)B3”下调至“(P)Caa3”；高级无抵押票据评级从“B3”下调至“Caa3”。绿地全球的中票计划和高级无抵押票据由绿地控股集团提供无条件、不可撤销的担保。同时，穆迪已将所有评级移出下调观察名单，展望“负面”。

来源：<http://stock.10jqka.com.cn/20220527/c639394489.shtml>，同花顺财经，2022 年 6 月 6 日访问

<http://stock.10jqka.com.cn/hks/20220531/c639465470.shtml>，同花顺财经，2022 年 6 月 6 日访问

11. 阳光城收到年报问询函，要求说明子公司未履行还款义务的情况等

5 月 30 日，深圳证券交易所披露对阳光城集团股份有限公司 2021 年年报的问询函。

据悉，深交所要求阳光城结合近年来房地产业务经营状况、收入确认及成本结转情况等，说明报告期房地产毛利率仅为 5.51% 的原因及合理性，是否与同行业可比公司存在较大差异；说明子公司未履行还款义务而被列为被执行人的主要情况及信息披露情况等；说明未能披露消除持续经营重大不确定性的切实措施的原因及主要考虑，以及报告期财务报表以持续经营假设为基础编制的合理合规性。

深交所要求阳光城结合控股股东目前的债务风险、流动性风险等，说明控股股东相关风险可能对上市公司生产经营、公司治理、股权稳定性等方面的影响；详细列示年报较业绩预告补充计提存货跌价准备涉及的项目所处位置、业态、开发建设情况等；说明其他应收款期末余额前五名、本次计提大额信用减值损失对应的欠款方的具体情况。

此外，深交所表示，请阳光城结合《企业会计准则第 13 号--或有事项》第四条规定的应当将或有事项相关义务确认为预计负债的条件等，说明公司是否就相关诉讼承担了现实义务、履行该义务导致经济利益流出企业的可能性、该义务的金额如何计量，报告期预计负债计提是否充分、合规。请年审机构核查并发表明确意见；说明投资收益金额与《回复公告》存在差异的原因；说明西安上林雅苑项目进展较慢、效益为负的具体原因；说明其他应收款--代收代付款及其他、收到和支付的往来款的性质、具体内容。

相关公告显示，深交所要求阳光城就上述问题做出书面说明，在 2022 年 6 月 13 日前将有关说明材料报送并对外披露。

来源: <http://www.guandian.cn/article/20220530/298423.html>, 观点网, 2022 年 6 月 6 日访问

12. 深圳宝能城挂牌 10 套法拍房, 将于 6 月底开拍

近日, 深圳宝能城在阿里法拍挂出 10 套法拍房, 将于 6 月 30 日开拍。

据了解, 10 套房源分别是宝能城 (东区) 3 期 B 座 1 单元的 20B、21B、22B、23B、24B、25B, 2 单元的 21B、23B、24B、25B 户型。起拍价约 1504-1505 万/平。建面约 153 平毛坯房, 起拍价均价为宝能城指导价 9.85 万/平。

该 10 套房源, 登记日期为 2018 年, 登记价约 80 万元, 10 套住宅建面约在 153 平, 均为毛坯房。

从公布文件显示, 平安银行已申请对宝能城 (东区) 4 期商务公寓、4 期酒店、3 期住宅等, 484 套物业进行拍卖、变卖, 用于清偿宝能债务。

来源: <http://www.guandian.cn/article/20220530/298432.html>, 观点网, 2022 年 6 月 6 日访问

13. 粤泰股份回复 2021 年报问询函, 涉还款计划、改善持续经营能力等

5 月 30 日, 广州粤泰集团股份有限公司回复 2021 年年度报告的信息披露监管问询函。

关于公司债务的还款计划, 粤泰股份指出, 报告期内, 该公司将于一年内到期的债务达 23.85 亿元, 其中主要为合并范围内的该公司向中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司的融资。上述向信达广东省分公司融资余额中有 8.61 亿元将于 2022 年 9 月到期, 有 14.33 亿元余额将于 2022 年 11 月到期。

粤泰股份表示, 鉴于目前即将到期债务的债权人较为单一、方便沟通的实际情况, 该公司计划争取和信达广东省分公司及其他债权人尽快协商落实上述融资的展期事宜。

截止本公告披露日，粤泰股份已多次与信达广东省分公司沟通展期计划，信达广东省分公司目前的回复较为正面，对于展期方案双方已有初步共识。但按照其内部规章制度，计划于到期前 2-3 个月才会开始正式审批流程及办理相关展期手续。该公司目前为上述债务提供了股权及资产抵押物等多种担保措施，其中资产抵押物涉及广州、郴州、北京等核心地段的优质项目物业，市值 25 亿元以上，足够覆盖上述债务。

综上判断，公司认为争取展期的可能性较大。公司董事会也将密切关注上述事项的进展情况，及时履行信息披露义务。

如融资展期事宜协商结果未达到预期，该公司也将尽量争取和债权人达成共识，通过部分债务展期，部分债务优先偿还等方式来实现债务到期后的合理过渡。截至 2021 年 12 月末，公司与其他部分金融机构已建立了良好的合作关系，正尝试通过多种灵活的方式及途径，筹措公司所需还本付息的资金。

同时，该公司也将通过滚动开发、滚动销售的方式保证项目建设和销售的顺利推进，待项目开发建设启动后，公司将加大销售力度以保证资金的回笼，为项目后续投入提供保障。此外，给公司拟将通过处置部分投资周期较长的项目以及加大对存量物业的销售力度等方式加速资金回笼，以维持公司的持续经营。

关于还款资金的来源，主要来自于三个方面，分别为公司开发项目及存量物业的销售收入、争取获得对外融资及加快其他应收款的收回。

粤泰股份与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、恒大地产集团合肥有限公司合同恒大合同纠纷一案，法院二审判决粤泰股份享有交易价款本金 10.63 亿元及违约金 1673.06 万元（暂计至 2021 年 8 月 24 日）。目前粤泰股份已向法院申请查封淮南永嘉商业运营管理有限公司名下恒大御府项目部分物业及银行账户存款。案件已进入执行阶段，粤泰股份将力争尽快收回上述应收款项。

关于拟采取的改善持续经营能力的措施，粤泰股份表示，为改善公司持续经营能力，积极应对公司未来偿债压力，该公司相应将 2022 年度工作重点及应对措施放在以下四个方面：①加大力度推进存量物业的销售，以尽快回笼资金；②加快现有项目的开发建设，并结合项目的特点，研究相关融资计划，以保障项目开发所需资金的供应；

③力求尽快解决与恒大诉讼的后续执行还款事宜，以改善公司资产质量、保证公司流动性的充足；④尽快处置清理部分项目资产，甩掉包袱，轻装上阵。

据悉，粤泰股份亿城泉说、荣廷府、郴州华泰城、江门天鹅湾等核心项目已经相继建设完毕并可对外销售，加上该公司在安徽淮南、三门峡、海南等项目也在持续滚动持销之中，目前储备可售剩余货量约 34 亿。此外，该公司在广州尚持有部分用于出租的商业及住宅物业，市值约 12.5 亿元。

粤泰股份也对相关风险进行提示，其指出：由于公司短期内面临较大的到期债务压力，且公司 2020 年度、2021 年度持续出现大幅亏损，若上述改善措施应对不力，市场环境持续低迷，或后续公司未能和债权人就到期债务的过渡安排达成协议的话，则会对公司经营业绩和流动性等构成重大影响，提请广大投资者注意风险。

于同日，粤泰股份公告称，该公司聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为 2021 年度的财务报告审计机构，现该所已完成对公司 2021 年度财务报告和内控报告的审计并出具了带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的审计报告和标准无保留意见的内部控制审计报告，并于 2022 年 4 月 30 日予以披露。

粤泰股份涉及其他风险警示的情形已经消除，符合申请撤销股票其他风险警示的条件。鉴于以上原因，粤泰股份拟向上海证券交易所申请撤销股票其他风险警示。

来源：<http://www.guandian.cn/article/20220530/298529.html>，观点网，2022 年 6 月 6 日访问

14. 花样年发布内幕消息，被债权人提出清盘呈请

5月30日，花样年发布一则内幕消息显示，因花样年未偿还1.49亿美元的贷款融资，2022年5月24日，Flower SPV 4 Limited向开曼大法院提交了清盘呈请。如果法院通过聆讯，下达强制清盘令，期间公司所有产权处置将会失效，该公司的资产将不得转移，公司帐户也会被银行冻结。

这也并非花样年第一次被债权人提出清盘呈请。2021年11月25日，花样年公告称，公司主要附属公司“香港花样年投资控股集团有限公司”因未偿还本金为1.49亿美元贷款融资，被申请清盘呈请，香港花样年投资为该贷款融资担保人。

面对债权人提出的清盘呈请，花样年“极力反对”，并在公告中强调，若公司最终因呈请而清盘，清盘开始日期(5月26日)后就花样年直接拥有的财产作出的任何产权处置(不含花样年附属公司拥有的财产)、花样年的任何股份转让或花样年股东地位的任何变更将属无效，获得开曼群岛大法院授出认可令的除外。若呈请被撤销、驳回或永久中止，则开始日期后的任何有关产权处置、转让或变更均不会受到影响。

花样年也确实没有躺平。从去年10月暴雷至今，花样年一直在自救。受债务违约的影响，花样年这一上市平台失去了融资输血的通道，只能通过加快旗下资产表现，来充盈现金流保交付和化解债务危机。7个月来，花样年陆续出售成都、宁波、重庆、北京、广州及新加坡等多个项目公司，回笼现金流，合计出让资产金额超过12.6亿元。5月19日，花样年宣布向中交地产全资子公司中交美庐（杭州）置业有限公司出售中交花创（绍兴）置业有限公司合计51%的股权，收购价格约4.08亿元；同时，中交地产等额受让中交花创的债权本金约2.83亿元及利息7000万元，合计交易金额约7.6亿元。此外，去年11月至12月，花样年接连召开多笔境内债持有人会议，经历数次谈判，“19花样02”“20花样02”“18花样年”3笔到期境内债券相继成果获展期，总计18.74亿元。除了出售资产，花样年也在积极寻求外界的协助。今年4月，花样年宣布，与粤民投另类私募基金管理（珠海横琴）有限公司签订重组及投资顾问服务协议。据悉，粤民投另类专注从事股本投资、不良资产投资、资产管理及产业资源整合。其最大股东粤民投是由广东省政府指导推动，包括碧桂园、美的控股、星河湾、海天集团在内的广东省16家民企于2016年9月份发起设立，注册资本500亿元，首期实缴资本160亿

元。因为年报难产，无法知道如今花样年待偿还债务规模及资金缺口。但从花样年官微于去年 12 月 6 日发布的《潘军谈花样年：置死地而后生》一文披露，该公司将已有债务分为海外债、境内信用债、银行金融机构贷款、非金融机构融资 4 大方面。其中，前三者规模分别为 260 亿元、60 多亿元、200 多亿元人民币。另据 Wind 数据显示，2022 年内花样年尚有 2 笔债务将到期，分别在 7 月 5 日及 10 月 18 日，余额分别为 4.985 亿美元、2 亿美元。就目前而言，花样年流动性压力没有明显改善，资金状况依旧紧张。能否走出困境，只能将希望寄予粤民投另类，推进其债务重组进度。

来源：<https://mp.weixin.qq.com/s/UXrFgKHuZiRO-jVdlzdteA>，深蓝财经，2022 年 6 月 6 日访问

15. 深交所就美好置业 2021 年报发布问询函，要求说明近年业绩亏损原因

5 月 31 日，深交所发布对美好置业集团股份有限公司 2021 年年报的问询函。

问询函指出，美好置业扣非后净利润自 2018 年起已连续四年大幅下滑，请结合公司主营业务的经营状况、可动用的现金流情况、有息债务情况及偿债能力等，说明公司近年来业绩亏损且连续多年业绩大幅下滑的原因，持续经营能力是否存在重大不确定性，公司改善主营业务经营情况、提升盈利能力的措施。

问询函要求美好置业说明经营性债务延迟支付的具体情况以及对公司日常生产经营的影响，公司与主要客户及供应商的关系是否稳定、持续；同时，请说明部分房地产项目发生延期交付并形成违约的原因及具体情况，延期交付的影响因素是否持续、是否可能对公司未来交付产生影响。

问询函要求美好置业结合装配式建筑业务近年来行业状况及发展趋势、实际经营情况、财务状况、收购多年仍然未达预期等，说明公司装配式建筑业务连续大额亏损的主要原因，自收购美好装配后对装配式建筑业务相关资产计提减值准备的具体情况。

此外，美好置业 2020 年转让东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100%股权、转让合肥名流置业有限公司及安徽东磁投资有限公司 100%股权，该公司 2020 年不再将上述公司纳入合并范围，并确认处置长期股权投资收益 97,909.69 万元，但截至目前，公司尚未收回全部股权转让款。

问询函要求，请美好置业结合相关协议约定、公司截至 2021 年底仍未收到部分股权转让款、后续收回安排等情况，说明公司在 2020 年即将上述公司调出合并报表范围并确认处置收益的依据是否充分合理，是否符合企业会计准则的相关规定。请年审机构核查并发表明确意见。

问询函指出，截至报告期末，美好置业其他应收款——代垫款余额为 2.1 亿元。“收到的其他与经营活动有关的现金”部分显示，报告期收到往来款 9,918.3 万元、收到代收代付款 2.15 亿元。“支付的其他与经营活动有关的现金”部分显示，报告期支付往来款 4.65 亿元、支付代收代付款 3.2 亿元。问询函要求美好置业说明其他应收款——代收代付款及其他、收到和支付的往来款、代收代付款的性质、具体内容。

来源：<http://www.guandian.cn/article/20220531/298757.html>，观点网，2022 年 6 月 6 日访问

16. 深圳广田集团被申请重整

5 月 31 日晚间，广田集团发布关于被债权人申请重整及预重整的提示性公告。

广田集团称，5 月 30 日，深圳广田集团股份有限公司收到债权人深圳风铭顺金属制品有限公司（下称“申请人”）发来的《重整及预重整申请通知书》，申请人以公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但具有重整价值为由，于 2022 年 5 月 30 日向深圳市中级人民法院申请对公司进行重整，并申请启动预重整程序。

重整程序不同于破产清算程序，重整程序是以挽救债务人企业，保留债务人法人主体资格和恢复持续盈利能力为目标，通过对其资产负债进行重新调整、经营管理进行重新安排，使企业摆脱财务困境，获得重生的司法程序。

广田集团表示，公司尚未收到法院对申请人申请公司重整及预重整的受理文件，申请人的重整及预重整申请能否被法院裁定受理，以及具体时间尚存在不确定性。但广田集团强调，如果法院裁定受理申请人提出的重整申请，则深圳证券交易所将对公司股票交易实施退市风险警示；如果公司因重整失败而被宣告破产，则公司股票将面临被终止上市的风险。如果法院裁定受理对公司的重整申请且公司顺利实施重整并执行完毕重整计划，将最大程度改善公司资产负债结构，提高公司经营能力，推动公司早日回归健康、可持续发展轨道。

根据广田集团的披露，2019年1月至2021年6月期间，申请人与公司签订了4份供货合同，合同价款总额合计约154.72万元。合同签订之后，申请人按照合同约定向相关装修工程提供不锈钢，并与公司完成结算，结算金额为153.81万元。结算完成后，公司支付了47310.8元现金及4000元银行承兑汇票。剩余货款148.68万元公司未能及时支付。截至目前，公司尚未向申请人清偿该笔债务。

广田集团在公告中明确指出，2021年受公司第一大客户恒大集团债务危机影响，公司应收账款周转缓慢，流动性压力加剧，制约了公司日常经营和业务拓展。在部分资产出现减值，部分项目合同无法正常履行的同时，相关固定运营成本仍正常发生，导致公司2021年业绩出现较大亏损。

财务数据显示，2021年广田集团亏损约56亿元，实现营业收入80.36亿元，同比下降34.38%；归属母公司股东净利润-55.88亿元，同比下降612.51%；经营活动产生的现金流量净额-9.05亿元，同比下降250.04%。

截至2022年3月31日，公司总资产155.73亿元，总负债151.13亿元，营业收入9.17亿元，归属于母公司股东的净利润为-7707.76万元。

广田集团在另一则公告中表示，受第一大客户恒大集团债务危机影响，公司应收账款周转缓慢，深圳广田集团股份有限公司及子公司深圳广田方特科建集团有限公司、南京广田柏森实业有限责任公司等近期因流动资金紧张出现部分银行债务逾期的情形，截至目前，逾期本金合计约3.91亿元。债权人包括交通银行、南京银行、华夏银行、工商银行和海南银行。

广田集团称，公司将持续与上述银行积极协商，并加强应收账款催收工作，妥善处理相关银行债务逾期事项。

来源：<https://mp.weixin.qq.com/s/AAtWYNm5FuDt4XmVqoSr5A>，今日湾区地产，2022 年 6 月 6 日访问

四、实务处理

被搬迁人能否以项目搬迁进度慢导致合同目的无法实现为由解除搬迁补偿协议？

被搬迁业主与搬迁人签订拆迁补偿安置协议是城市更新全流程中的节点事件，拆迁补偿安置协议签订后，被搬迁业主负有腾退房屋、办理产权变更登记手续等义务，搬迁人负有向被搬迁业主支付过渡期间房屋租金、支付房屋拆迁补偿安置费或交付回迁房等义务。但城市更新全流程时间跨度较长，特别是对于交出自有房屋的被搬迁业主来说，等待搬迁人支付拆迁补偿安置费或交付回迁房将会是一个漫长的过程，在这段期间内，搬迁人与被搬迁业主之间极易产生纠纷，合同双方可能做出一些违约行为或预期将发生一些违约行为，届时合同相对方可能会以合同目的不能实现为由主张解除拆迁补偿安置协议，此时，法院对合同双方合同目的的理解对于能否解除拆迁补偿安置协议至关重要，本文拟从司法实践的角度，探究司法机关对于这一问题的裁判态度与观点，以期为实务提供借鉴与参考。

【关联法条】

《中华人民共和国民法典》（2020）

第五百六十三条 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：（一）因不可抗力致使不能实现合同目的；（二）在履行期限届满前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；（五）法律规定的其他情形。

以持续履行的债务为内容的不定期合同，当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。

【精选案例】

【裁判要旨】搬迁人与案涉城市更新地块上的被搬迁业主签约率不足 2/3，无法预见搬迁人何时能取得《施工许可证》，也无法预见被搬迁业主何时能迁入新居，虽拆迁补偿安置协议未明确约定合

同解除期限，但被搬迁业主给搬迁人关于注销房地产证的授权委托书上的授权期限为 3 年，搬迁人未在该期限内取得城市更新主体资格，也未注销房地产证，被搬迁业主合同目的已无法实现，有权解除拆迁补偿安置协议。

【案例一】深圳市盈投实业有限公司、彭建军房屋拆迁安置补偿合同纠纷案

【审理法院】深圳市中级人民法院

【案号】（2018）粤 03 民终 3523-3549 号

【案情简介】深圳市盈投实业有限公司（以下简称“盈投公司”）已与彭建军等人在 2012-2013 年期间签订《搬迁补偿安置协议》，《搬迁补偿安置协议》约定“本项目初步确定统一搬迁时间为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 3 月 31 日”，盈投公司确认其中“统一搬迁”指的是拆迁范围内的所有业主在指定的时间段内搬迁，盈投公司向当时已经签约的业主发放了搬迁通知书。《搬迁补偿安置协议》签订时，彭建军等人向盈投公司出具了《委托书》，授权盈投公司注销被拆迁房屋的房产证，授权期限为 3 年。后因项目推进困难，彭建军等人起诉至法院，要求解除《搬迁补偿安置协议》，并要求盈投公司返还房产证。

【裁判理由】本二十七案为房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件。根据盈投公司的上诉内容，本二十七案的争议焦点为彭建军、占超美等人是否有合同解除权。本院认为，根据合同约定和当事人的确认，涉案地块上所有业主的统一搬迁时间为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 3 月 31 日，盈投公司最迟发出搬迁通知的时间为 2015 年 12 月 31 日，逾期则彭建军、占超美等人有权解除协议。从一审查明的事实看，截止一审判决作出之日涉案地块上尚有 44 户没有与盈投公司签订安置补偿协议，盈投公司在 2015 年 12 月 31 日前也没有向该部分业主发出搬迁通知，因此，按照协议约定，彭建军、占超美等人可以解除与盈投公司签订的安置补偿协议。同时，目前涉案地块签约率尚不足 2/3，盈投公司取得项目的《施工许可证》的时间也无法预见，彭建军、占超美等人何时能迁入新居亦不能确定。双方签订的《搬迁补偿安置协议》虽然没有明确约定合同解除期限，但彭建军、占超美等人给盈投公司出具的《委托书》明确授权委托期限为 3 年，可推定盈投公司应在 3 年内注销房地产证，以便顺利推进城市更新

进度。现 3 年期限已届满，盈投公司仍未取得该项目的城市更新主体资格，亦未能注销房地产证，盈投公司已逾期履行义务，该逾期行为何时能终止，无法预见，彭建军、占超美等人的合同目的已无法实现。因此，彭建军、占超美等人主张解除合同，返还房地产证，符合双方的约定，原审判决解除双方之间签订的协议正确，本院予以维持。

【裁判要旨】搬迁人经营状况恶化，无能力继续推动城市更新项目搬迁补偿谈判，丧失继续履行合同的能力的，可以视为原告合同目的不能实现，被拆迁业主可诉请解除拆迁补偿安置协议。

【案例二】曲振信、陈强等与深圳市翠芳园投资开发有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案

【审理法院】深圳市罗湖区人民法院

【案号】（2017）粤 0303 民初 22505 号

【案情简介】2010 年 9 月 15 日，原告曲振信、陈强作为乙方（被拆迁方）与被告深圳市翠芳园投资开发有限公司（作为甲方、投资方）签订《深圳市罗湖区翠竹、太宁片区旧城改造项目拆迁及回迁合同书》及补充合同。合同及补充合同约定：甲方因深圳市罗湖区翠竹路 18 号等旧城改造项目建设的需要，需对乙方的房屋进行拆迁；乙方被拆迁房屋位于深圳市××翠竹路××号；甲方完成签订本项目所有拆迁合同一年内取得政府有关部门核发的拆迁许可证，在取得本项目建设许可证之日起三年半建成本商住小区，取得房屋建设工程竣工验收证书并交付使用。2015 年 7 月 31 日，罗湖区委有关领导组织被告、深圳经济特区新华城置业有限公司及拆迁业主代表召开协调会，会议达成被告同意与业主解除已签订的拆迁补偿协议及业主同意与新华公司签订新的拆迁补偿协议等共识。2015 年 9 月 9 日，深圳经济特区新华城置业有限公司发出《通告》称，正式接手“金钻豪园”旧改项目的推进工作，并就有关拆迁补偿事宜作出承诺。2016 年 1 月 12 日，被告深圳市翠芳园投资开发有限公司向被拆迁方发出解除《深圳市罗湖区翠竹、太宁片区旧城改造项目拆迁及回迁合同书》称：由于未能与项目范围内 100%的业主签订《拆迁及回迁合同书》，至今未获得项目的开发权，现已无资金继续推动本项目搬迁补偿谈判，完全丧失继续履行《拆迁及回迁合同书》约定义务的能力，恳请各位业主同意与新

华城房地产公司签订新的《拆迁及回迁合同书》。后原告曲振信、陈强向法院提起诉讼，要求解除《拆迁及回迁合同书》。

【裁判理由】原告与被告于2010年9月15日签订的《深圳市罗湖区翠竹、太宁片区旧城改造项目拆迁及回迁合同书》及补充合同，是双方当事人的真实意思表示，内容未违反法律、法规的强制性规定，合法有效。合同签订后，被告未取得涉案地块的建设许可证，且经营状况恶化，并已向包括原告在内的拆迁业主表示已无资金继续推动本项目搬迁补偿谈判，完全丧失继续履行《拆迁及回迁合同书》约定义务的能力，故原告请求解除与被告签订的《深圳市罗湖区翠竹、太宁片区旧城改造项目拆迁及回迁合同书》及补充合同的理由成立，本院依法予以支持。

【裁判要旨】被搬迁业主与搬迁人签订拆迁补偿安置协议后，案涉城市更新项目长期未被纳入城市更新单元计划的，可以视为被搬迁业主合同目的不能实现，有权解除拆迁补偿安置协议。

【案例三】深圳市凯扬投资有限公司、胡建英房屋拆迁安置补偿合同纠纷案

【审理法院】广东省深圳市中级人民法院

【案号】（2020）粤03民终12949号

【案情简介】胡建英是深圳市沙头角诗宁别墅区*****房屋的所有权人。2016年8月30日，胡建英与凯扬公司就上述房屋分别与凯扬公司签署了《产权置换协议》及《补充协议》，合同约定双方采用产权置换的补偿方式，即以胡建英现有房屋的面积为基础按一定比例置换凯扬公司在政府批复的城市更新单元规划范围内新建的房屋。

2018年4月，深圳市城市更新单元计划盐田第三批计划公示，诗宁小区城市更新项目拟拆除重建用地面积19261.4平方米，《盐田区沙头角街道诗宁小区城市更新单元拟拆除重建范围示意图》并未将诗宁别墅纳入城市更新单元计划范围之内。

【裁判理由】本院认为，本案二审的争议焦点是：胡建英是否有权解除双方之间于2016年8月30日签订的《产权置换协议书》。该协议未约定履行期限，但协议签订至今已近四年，凯扬公司未

能提交证据证明涉案的诗宁别墅区纳入城市更新单元计划，导致胡建英的合同目的不能实现，亦影响胡建英对涉案房产行使处分权，胡建英要求解除协议的请求具有事实和法律依据，应予以支持。

【裁判要旨】案涉城市更新项目烂尾的，在政府已出面负责组织收储和安置房建设工作的情况下，即使城市更新实施主体已被吊销营业执照，仍不能视为被拆迁业主合同目的不能实现，被拆迁业主不能解除拆迁补偿安置协议。

【案例四】刘鼎卓与广州市胜业房地产发展有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案

【审理法院】广东省广州市中级人民法院

【案号】（2015）穗中法民五终字第 2448 号

【案情简介】刘鼎卓是广州市荔湾区龙津中路 482 号房屋的产权人。该房屋总建筑面积 282.98 平方米。1998 年 12 月 18 日，胜业公司（甲方）与刘鼎卓（乙方）签订《房屋拆迁安置协议》，约定甲方经广州市房地产管理局以（98）房拆许字 51 号房屋拆迁许可证批准，拆迁乙方上述房屋；乙方是该屋使用人，同意 1998 年 12 月 31 日前迁出原址房屋；甲方从乙方搬出原住房之月起至甲方通知乙方回迁之月止合计每月发放 11242 元给乙方临时搬迁补助费，等等。同日，双方签订《广州市城市房屋拆迁补偿协议书》，约定甲方将自有的座落在荔湾区原征用地段新建大楼的自有房屋，建筑面积为 282.98 平方米，用作拆除乙方原址房屋后的产权调换。协议签订后，刘鼎卓将上述房屋交由胜业公司，上述房屋穗房地证字第 048010 号产权证经房管部门备案：“房屋已拆迁，补偿协议已备案，产权调换的房屋登记时须缴回此证”，但上述房屋现仍未拆除，胜业公司并未依《房屋拆迁安置协议》向刘鼎卓支付补助费，也未对地块进行开发建设。

2014 年 7 月 24 日，刘鼎卓向原审法院提起本案诉讼，请求判令：1、解除双方签订的《房屋拆迁安置协议》和《房屋拆迁补偿协议》；2、胜业公司返还刘鼎卓位于广州市荔湾区龙津中路 482 号房屋；3、胜业公司配合刘鼎卓到广州市房地产管理局办理房地产证【穗房地证字第××号】注销备案手续；4、由胜业公司承担本案所有诉讼费用。胜业公司在原审中无答辩意见。

原审另查，经 2014 年 7 月 23 日工商管理部门提供的《商事登记信息》显示，胜业公司因不按照规定接受年度检验，依法吊销营业执照，吊销日期是 2007 年 12 月 20 日。

经原审法院发函至广州市国土资源与房屋管理局查询案涉房屋所在地块征用拆迁情况，房管局以穗国房协查（2014）457 号复函答复原审法院：胜业公司经批准拆迁案涉房屋所在地块，拆迁期限从 1998 年 4 月 1 日至 1999 年 4 月 1 日，期满后，胜业公司没有申请延期；该地块是烂尾地块之一，由荔湾区政府负责组织实施收储和安置房建设工作。

【裁判理由】刘鼎卓和胜业公司签订《房屋拆迁安置协议》与《广州市城市房屋拆迁补偿协议书》后，已将涉案房屋交给胜业公司拆迁，胜业公亦对涉案房屋所在拆迁地块上的其他房屋进行了拆除，可见涉案拆迁地块上的拆迁工作已经开展。虽涉案房屋尚未拆除，且胜业公司也未向刘鼎卓支付补助费，但房管部门已复函原审法院，告知涉案地块是烂尾地块之一，由荔湾区政府负责组织实施收储和安置房建设工作，在此情况下，刘鼎卓以胜业公司根本违约及无力履行涉案协议为由，主张解除上述协议，并收回涉案房屋，理据不足，本院不予支持。

【裁判要旨】拆迁人逾期交付回迁房、停止支付临时安置费，且涉案土地处于闲置状态的，可以视为被拆迁业主无法实现合同目的，被拆迁业主有权解除拆迁补偿安置协议。

【案例五】陈息灵与惠州市祥荣实业发展有限公司、惠州市和骏实业有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案

【审理法院】惠州市惠城区人民法院

【案号】（2016）粤 1302 民初 6899 号

【案情简介】位于惠州市××××房（建筑面积：62.35 m²）原房地产权属人为陈息灵（以下代称“原告”）。2006 年 12 月 26 日惠州市祥荣实业发展有限公司（以下简称“被告一”）与原告签订一份《惠阳第二人民医院职工宿舍楼拆迁补偿安置合同》，约定如下：被告一因建设需要，须拆除原告使用的房屋，被告一应在本合同第二条约定的临时过渡期限（从拆除房子之日起算十八个月）届满前保证原

告按期回迁，逾期不能回迁的，被告一应在临时过渡期届满前通知原告，逾期按每个月 600 元补偿原告直到房产交付使用为止。如中途停建而导致项目无法完成时，被告一应赔偿原告拆房损失费 25 万元。2010 年 11 月 2 日，被告一与原告签订《房屋拆迁补偿安置合同》，约定如下：被告一对原告按以下方式进行补偿：被告一以新建房屋与原告进行产权置换，被告一应在本合同第二条约定的临时过渡期限届满前保证原告按期回迁，逾期不能回迁的，被告一应在临时过渡期满前通知原告，逾期按每个月 800 元补偿原告。2010 年 11 月 28 日，被告一向原告送达《通知》载明如下：从 2010 年 12 月 1 日起，工程人员进场动工拆除旧楼，并开始计算 18 个月的临时安置期。2011 年 1 月 13 日，位于惠州市惠城区东湖西路 257 号 6 栋涉案土地过户至被告一名下。庭审过程中，原告提供一份署名为被告一的《关于回迁业主的复函》载明如下：原暂定的 18 个月建设期满，应从 2012 年 6 月 1 日起，顺延建设期 18 个月，顺延期间的临时安置费增加至每户 1000 元/月，本公司将提前支付临时安置费给各位。被告一支付临时安置费至 2015 年 6 月份。

因合同长期无法履行，涉案土地闲置，原告遂于 2016 年 6 月 22 日诉至本院，请求判如上述所请。

【裁判理由】本院认为：根据本案现已查明的事实，被告一与原告所约定的交还回迁房期限已届满，但涉案土地一直闲置，而且自 2015 年 6 月始被告一停止支付临时安置费，被告一迟延履行交还回迁房的主要债务致使不能实现合同目的，根据《中华人民共和国合同法》第九十四条第（四）项规定，原告与被告一签署的相应合同应予以解除。鉴于涉案房地产业已拆除，返还原物已无可能，因此原告诉求被告一实施货币化补偿方案，既有事实依据，亦有法律依据，本院予以照准。

【实务点评】

对于被拆迁业主来讲，拆迁补偿安置协议的合同目的主要是取得回迁房或取得拆迁补偿安置费，从现有司法案例来看，在以下情形下，法院会认定被拆迁业主的合同目的不能实现：（1）城市更新实施主体已无能力继续推进更新项目，无能力继续履行拆迁补偿安置协议的；（2）项目多年未被纳

入城市更新单元计划，被拆迁业主取得回迁房无望的；（3）拆迁人多年未取得城市更新主体资格，导致项目推进困难的；（4）回迁房所涉地块性质不能建设回迁房，又没有其他地块可以替代的。在以上 4 种情形下，有合理理由可以认定被拆迁业主已无法取得回迁房或拆迁补偿安置费，被拆迁业主可以合同目的不能实现为由主张解除合同。

【实务建议】

第一，对被拆迁业主而言，回迁房的建设周期较长，无法确定是否能按期收房，也无法确定能否收回符合标准的回迁房，因此，被拆迁业主在签订《拆迁补偿安置协议时》，要明确约定拆迁人逾期交房的违约责任，同时，约定逾期交房超过一定期间后，被拆迁业主有权解除拆迁补偿安置协议，并明确约定合同解除后拆迁人应承担的违约金金额。此外，回迁房的楼层、朝向、面积、装修标准等内容也是拆迁补偿安置协议的重点条款，需要予以明确约定，预防拆迁人交付回迁房不达标的情况。此外，拆迁补偿安置协议签订后，被拆迁业主需要跟进项目推进情况，及时了解相关风险信息，在发生项目无法推进等情况下，被拆迁业主要尽早开展维权工作，维护自身合法权益。

第二，对拆迁人而言，首先应确保项目的尽快推进。在项目推进困难的情况下，拆迁人要及时安抚被拆迁业主的情绪，提供可行的方案，同时，在有条件的情况下可申请当地政府介入，或者引入有实力的合作方，妥善解决纠纷，推动项目进度，避免项目陷入停滞而引起群诉。

承租人拒不迁出/注销工商登记，出租人能否起诉？

一、出租人要求承租人将其登记在租赁房屋的工商注册地址迁出/注销的请求

关于出租人诉请承租人将登记在租赁房屋的工商注册地址迁/注销的依据：一是出租人与承租人签署的租赁合同有相关明确的约定；二是若合同没有明确约定，根据《民法典》第五百五十八条规定：“债权债务终止后，当事人应当遵循诚信等原则，根据交易习惯履行通知、协助、保密、旧物回收等义务。”出租人可以主张将工商注册地址迁出/注销属于租赁合同解除后的附随义务，要求承租人履行。实践中，法院对于出租人该项请求的裁判观点存在不一致，部分法院认为“企业工商登记管理属于工商部门的行政管理范畴，工商注册迁出纠纷不属于法院民事审理范围”，进而不予支持出租人的该项诉请。

二、出租人要求承租人就逾期迁出/注销工商注册地址支付违约金的请求

根据国务院《关于进一步做好新形势下就业创业工作的意见》[国发〔2015〕23号]等文件的规定，企业工商注册地址推进“一址多照”的方式，承租人未将工商注册地址迁出租赁房屋，出租人较难举证证明因此遭受的损失。

实践中，针对逾期迁出/注销工商注册地址违约金的请求，法院主要有以下几种裁判观点：一是出租人不能举证证明因此存在损失，不予支持违约金的请求；二是租赁合同约定了违约金标准的，且违约金标准适当，基于意思自治原则，按照约定标准予以支持；三是租赁合同未约定违约金标准或约定过高的，法院酌情予以确定。

【相关案例】

【裁判要旨】当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

【案例一】北京链家房地产经纪有限公司、王健与韩云芬房屋租赁合同纠纷二审民事判决书

【审理法院】北京市第一中级人民法院

【案号】 (2017)京 01 民终 5135 号

【案情简介】 2015 年 7 月，韩某与王某签订《房屋租赁合同》，约定韩某将其所有的商业用房 1915 号房屋出租给王某，租赁用途为办公，租赁期限自 2015 年 7 月 20 日至 2016 年 7 月 19 日，租金为每月 3050 元；王某需要办理营业执照，韩某应配合办理手续，合同解除之后，王某应在一个月之内迁走或撤销。7 月 28 日，王某在 1915 号房屋上注册成立甲公司。双方争议的焦点为甲公司注册地址未迁出是否应由王某赔偿损失以及损失赔偿的标准。

【裁判观点】 法院认为，王某未在《房屋租赁合同》约定的期限之内将甲公司的工商登记注册迁出，未履行《房屋租赁合同》的约定，且对韩某造成了损失，应当承担赔偿责任；以及《房屋租赁合同》确定的租金标准应包括该房屋出租时的全部收益权能即房屋的占有及办理营业执照。兼顾违约责任的补偿性和惩罚性，本院酌定承租人就逾期迁出工商登记注册违约行为的每日赔偿数额为 50 元。

【裁判要旨】 出租人未举证证明承租人在搬离案涉商铺后未及时将其设立登记的公司的工商地址迁出案涉商铺给其造成了实际损失，不予支持违约金的请求。

【案例二】 彭程、广州某物业管理有限公司租赁合同纠纷民事一审民事判决书

【审理法院】 广东省广州市天河区人民法院

【案号】 (2019)粤 0106 民初 38630 号

【案情简介】 2018 年 10 月 10 日，某公司（甲方/物业出租方）与彭程（乙方/物业承租方）签订《某某购物中心商铺租赁合同》（下简称《租赁合同》），约定甲方将座落于广州市天河区上社某某购物广场二楼自编 2F-02、03 号商铺（下简称案涉商铺）出租给乙方使用。合同约定，合同期限届满时，乙方须于届满之日起计算 15 天内申请办理牌照注销，商铺为经营地址的工商登记及税务登记，凭注销证明方可办理退租手续，若逾期未注销的，乙方应每日按当月租金标准的日租金的两倍向甲方支付商铺占用费。案涉商铺所在某广场工程是 2010 年经原市规划局天河区分局批准建设的临时农贸市场工程，该工程为临时建筑项目，使用期为两年，至今早已超过使用期限。

【裁判观点】法院认为,《租赁合同》无效,某公司未举证证明彭程在搬离案涉商铺后未及时将其设立登记的公司的工商地址迁出案涉商铺给其造成了实际损失,且彭程已举证证明程程餐饮店于2020年1月15日核准注销登记、程程公司于2020年4月3日核准注销登记,因此,现某公司要求彭程向其支付上述工商地址迁出案涉商铺之日前的占有使用费,该项反诉请求缺乏依据,本院不予支持。

【裁判要旨】将工商注册地址迁出并完成相应工商变更登记的诉讼请求,工商变更登记系相关政府部门的职能,不属于法院管辖范围,不予处理。

【案例三】深圳市伟光导电膜有限公司、深圳市博金进出口有限公司房屋租赁合同纠纷二审民事判决书

【审理法院】广东省深圳市中级人民法院

【案号】(2020)粤03民终22552号

【案情简介】2016年11月16日,伟光公司(出租方、甲方)、博金公司(承租方、乙方)与李某某(保证人、丙方)签订《在×大厦租赁合同》,约定:甲方将坐落于深圳市南山区大厦(原大厦)整栋房屋出租给乙方使用。合同约定,如乙方或次承租方将该房屋地址作为工商注册地址的,应在本合同终止之日或租赁期限届满之日后15个工作日内将工商注册地址从该房屋迁出,并完成相应工商变更登记,如逾期迁出,乙方每日应按月租金总额的千分之五向甲方支付违约金。

【裁判观点】法院认为,对于伟光公司要求宏益公司、宏瑞公司、嘉瑞公司将工商注册地址迁出并完成相应工商变更登记的诉讼请求,工商变更登记系相关政府部门的职能,不属于法院管辖范围,故对于该项诉求该院不予处理。



「地产与工程法律观察」



「建纬广东法律服务平台」

建纬(深圳)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599

建纬(广州)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM GUANGZHOU OFFICE

广州市海珠区广州大道南788号广一电子商务产业园21号楼

电话:020 3195 5660

建纬(东莞)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM DONGGUAN OFFICE

东莞市南城街道宏六路国金大厦21楼2102室

电话:0769 2302 7526

www.jianweishenzhen.com

上海 北京 深圳 昆明 武汉 长沙 杭州 天津 福州 南昌 南京 郑州 包头 西安 重庆 合肥
乌鲁木齐 成都 太原 济南 东莞 广州 青岛 大连 西宁 海口 兰州 贵阳 南宁 银川 哈尔滨