



金陵房地产法律快讯

2025年第2期 总第八期



内部刊物



南京市律师协会房地产法律专业委员会

目录

CONTENTS



欢迎关注
南京律协公众号

本刊编委会

顾 问：来 云 龙

主 编：曹 义 怀

副主编：杨国选 杨 超

编 辑：朱兆凡 冷 雪 于喜华 薛 驰 董昕怡

陆宝成 张 莉 黄 莹 吕 鑫

南京市律师协会房地产法律专业委员会



[本委简介]	04-04
[卷首语]	05-05
[本委动态]	06-12
01/市律协房地产法律专业委员会受邀参加中国新经济不动产闭门研讨会系列“保租房和长租公寓”	
02/市律协房地产法律专业委员会成功举办房地产法律业务典型案例评选活动	
03/南京律协第一期房地产领域法律专业领军人才研修班开班	
04/南京律协第一期房地产领域法律专业领军人才研修班：聚焦执行实战，赋能行业破局	
[房产新策与法规政策]	13-21
05/ 南京发布楼市“房七条”新政	
06/ 《南京市住宅房屋征收房票安置办法（试行）》	
[房产论文]	
07/朱兆凡、陈顺杰 不动产带押过户的法律分析	
08/江苏省高级人民法院民六庭课题组：房地产纠纷风险防范化解与审判疑难问题研究	22-37
[编委作者简介]	38-39

本委简介

南京市律师协会第九届房地产法律专业委员会（以下简称“房产委”）是在我国法治建设日益完善、房地产市场高速发展的背景下成立的。房产委汇聚了南京市众多房地产法律领域的优秀律师，旨在为房地产行业提供专业、高效、优质的法律服务，维护消费者权益，促进房地产市场的健康发展。

房产委的主要职责包括：一是研究房地产法律政策，为政府部门、房地产企业、律师同行及广大消费者提供法律政策解读和咨询服务；二是参与房地产法律文件的起草、修改工作，为立法完善贡献力量；三是组织房地产法律培训、论坛、研讨会等活动，提高律师行业房地产法律业务水平，促进学术交流；四是关注房地产市场的热点、难点问题，开展专项调研，推动行业规范经营；五是加强与其他专业委员会及行业协会的交流合作，共同推进房地产法律领域的发展。

房产委秉承专业、创新、合作的精神，致力于打造一个高水平的房地产法律服务平台。成员们将充分发挥自身专业优势，为房地产行业提供全方位、多层次的法律服务，保障当事人合法权益，维护社会公平正义，为南京市的法治建设和房地产市场发展贡献力量。



◆ 卷首语

尊敬的读者：

您好！欢迎阅读本期金陵房地产法律快讯！

在这瞬息万变的时代，房地产行业始终是社会关注的焦点。作为我国经济的重要支柱，房地产业在飞速发展的同时，也伴随着诸多法律问题的产生。为了帮助广大读者及时掌握房地产法律动态，提升法律素养，我们倾力打造了这份金陵房地产法律快讯，为您提供专业、权威、实用的法律资讯。

本期杂志延续了往期的优秀传统，围绕房地产领域的核心法律问题，我们力图为您解析房地产政策、法律法规、典型案例、理论研究以及介绍房地产法律专业委员会动态等方面的内容。通过我们的杂志，您将紧跟我国房地产法律政策的步伐，全面了解市场动态，确保自身权益。

在我们的杂志中，我们特别关注了以下几个方面的内容：

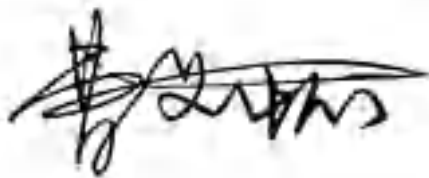
1. 房地产政策的新动向及对市场的影响；
2. 房地产典型案例的法律分析；
3. 房地产法律理论研究的最新进展；
4. 房地产法律专业委员会的动态及活动介绍。

此外，我们还为您准备了丰富的法律知识拓展，通过深入浅出的讲解，让您在轻松愉快的阅读中，掌握房地产法律要点。

阅读金陵房地产法律快讯，我们希望您能在丰富的法律快讯中，找到自己需要的答案，提供必要的参考。同时，我们诚挚地欢迎您就快讯内容提出宝贵意见和建议，让我们共同成长，共创美好未来。

最后，祝愿您工作顺利，生活愉快！

敬请关注本期快讯详细内容！





市律协房地产法律专业委员会受邀参加中国新经济不动产闭门研讨会系列“保租房和长租公寓”

◎ 来源于南京律协

2024年10月31日，由亚太不动产协会（APREA）主办，F.O.G.富尚资产、协力律师事务所合办的中国新经济不动产闭门研讨会系列“保租房和长租公寓”在上海陆家嘴举办。南京市律师协会房地产法律专业委员会主任曹义怀、副主任张浩代表专业委员会受邀参加。

本次研讨会重点关注保租房及长租公寓两大领域。南京市律师协会房地产法律专业委员会主任曹义怀、副主任张浩作为专业的房地产律师参与本次会议，就研讨会的主题与现场的机构投资者、地产基金和资产持有方的高管、其他地区的律师进行沟通和交流，大家就房地产行业最新动向、挑战及机会进行了深入讨论，特别是对REITs在推动这两个领域发展中的重要作用进行了深入的交流。

通过参加本次研讨会，曹义怀和张浩收获满满，进一步了解了房地产行业未来的发展趋势，加强了与其他地区房地产行业从业人员的交流。同时，通过学习和交流，为南京房地产律师，发掘更多潜在的法律服务机会。

市律协房地产法律专业委员会成功举办房地产法律业务典型案例评选活动

◎ 来源于南京律协

2025年1月22日，南京市律师协会房地产法律专业委员会在南京市律师协会成功举办了房地产法律业务典型案例评选活动，南京市律协副会长来云龙、多位行业内资深专家、房地产法律专业委员会主任曹义怀、多位房地产法律专业委员会副主任、委员和参赛选手等共同出席了此次会议，会议由房地产法律专业委员会副主任陆宏飞律师主持。本次活动旨在总结和展示南京市律师在房地产法律业务领域的实践成果，推动律师行业的交流与进步。



本次活动以“总结经验、展示成果、推动交流”为主题，旨在全面总结南京市律师在房地产法律业务领域的实践经验，展示律师的专业水平与实务能力，进一步推动律师行业的交流与进步。评选活动自2024年9月启动，南京市律师协会房地产法律专业委员会向全市律师发布了征集房地产典型案例的通知。通知发布后，得到了全市律师的积极响应，委员会收到了大量高质量的参选文章。这些案例内容丰富多样，涵盖了地下室层高、民国建筑自建、军产房租赁、开发商阶段性保证、争议房产拆迁利益分配等多个房地产法律热点话题，充分展现了南京市律师在房地产法律领域的专业素养和实践智慧。

评选活动现场气氛热烈，参赛律师首先分别对各自提交的案例进行了精彩介绍，详细阐述了案件背景、争议焦点、法律适用以及处理结果等内容。随后，评委们对19篇参选文章进行了严格评选，并填写了详细的得分表。评选标准涵盖内容质量、逻辑与分析、法律适用性、写作表达以及创新与实践意义等多个维度，确保了评选过程的公正性、专业性和权威性。评委团队由河海大学法学院博士研究生导师陈广华教授、南京市不动产登记中心法规科史意科长、南京大学法学院助理研究员罗亚文博士等业内资深专家组成，他们的专业点评和建议为活动增添了学术深度与实践价值。

评选活动结束后，评委们对获奖作品进行了简要点评。他们一致认为，本次参选的案例文章不仅体现了律师们扎实的法律功底和丰富的实务经验，还展现了他们在房地产法律领域的创新思维和实践能力。这些优秀案例的评选和分享，将进一步推动南京市律师行业在房地产法律业务领域的交流与合作，提升律师的专业水平和服务质量。



本次评选最终评选出一等奖2名、二等奖3名、三等奖4名。其中，漫修所的朱军、牛婷婷撰写的《A房地产开发公司与B中介公司执行异议案》以及国浩（南京）所的潘骏撰写的《标的34亿元的某房地产项目股权转让纠纷本诉反诉案——重点讨论房地产开发项目股权转让方“协助义务”的边界》荣获一等奖；致邦所的王倩撰写的《某银行因购房人“断供”诉江苏某地产公司承担阶段性保证责任一案》等3篇文章获得二等奖；海越所的钱志明、梁宇轩撰写的《地产公司股东过度支配与控制公司导致对公司债务承担连带责任的典型案例》等4篇文章获得三等奖。（附获奖名单）

本次评选活动的成功举办，不仅为南京市律师在房地产法律业务领域搭建了一个展示和交流的平台，也为推动房地产法律业务的规范化和专业化发展做出了积极贡献。

房地产法律业务典型案例获奖名单

序号	作者	律所	文章名称	奖项
1	朱军、牛婷婷	漫修	《A房地产开发公司与B中介公司执行异议案》	一等奖
2	潘骏	国浩（南京）	《标的34亿元的某房地产项目股权转让纠纷本诉反诉案-重点讨论房地产开发项目股权转让方“协助义务”的边界》	一等奖
3	王倩	致邦	《某银行因购房人“断供”诉江苏某地产公司承担阶段性保证责任一案》	二等奖
4	曹义怀、苏晓聪、苏婷	盈科（南京）	《有争议的不动产登记应如何确定征收补偿利益归属》	二等奖
5	张心怡	方胜	《借名买房同案不同判》	二等奖
6	刁长江	永衡	《第三人的完美狙击（3.0）》	三等奖
7	钱志明、梁宇轩	海越	《地产公司股东过度支配与控制公司导致对公司债务承担连带责任的典型案例》	三等奖
8	胡鹏	圣典	《不动产抵押预告登记法律效果的阻却—〈民法典担保制度解释〉第五十二条第一款的理解与适用》	三等奖
9	周金刚、孙凡力	瑞格	《军产房屋租赁合同纠纷》	三等奖

南京律协第一期房地产领域法律专业领军人才 研修班开班

2025年4月20日下午，南京市律协第一期房地产领域法律专业领军人才研修班开班仪式暨第一次集中授课在市律协报告厅圆满举行。南京市律师协会副会长来云龙、副秘书长丁嘉健、教育培训专门委员会副主任叶成、房地产与法律专业委员会主任曹义怀、副主任马媛容、张浩、杨国选、陆宏飞，监事刘道权及南京市共计98名律师学员共同见证了这一专业人才培养项目的启动。



开班仪式由房地产与法律专业委员会马媛容副主任主持。南京市律协副秘书长丁嘉健首先为本次研修班致辞，希望学员们能通过本次研修学有所成。教育培训专门委员会叶成副主任强调了本次研修班的学习纪律。房地产与法律专业委员会曹义怀主任介绍了本次研修班的班组成员、培训要求。南京市律协副会长来云龙在动员讲话中指出，房地产法律的培训对于律师办理房地产业务具有重要意义，培训学员应珍惜机会，遵守规章制度，能够学有所用。



首场专题授课特邀江苏三法律师事务所管理合伙人、诉讼法学博士王和平律师，带来《不动产民行交叉争议解决》精品课程。课程设置三大实务模块：诉讼场合-进攻与防御、交叉争议-立审及裁执、解决路径-理论与实践。王律师结合自身办案经历，通过大量精选案例剖析，重点解读了民行交叉、疑难复杂案件办理、知识体系建构等实务痛点。此次授课既注重理论深度，又紧密结合实际案例，为学员们提供了极具价值的实践指导。本次研修是落实行业人才战略的重要举措，研修班后续将继续邀请知名学者及行业专家等进行授课，本次研修版旨在通过构建“教学-研究-实践”良性循环体系，为南京房地产法律服务输送高质量智力支持。



南京律协第一期房地产领域法律专业领军人才 研修班：聚焦执行实战，赋能行业破局

2025年5月25日，南京市律协第一期房地产领域法律专业领军人才研修班进行了第二次集中授课——执行案件代理实战培训。北京两高律师事务所高级合伙人李超以“实战揭秘执行案件代理的“入局”与“破局””为主题，为本次研修班学员带来了一场法律战术盛宴。房地产与法律专业委员会主任曹义怀、副主任马媛容主持了本次培训活动。

李超律师在课程开篇即点明行业痛点：当前执行案件数量呈爆发式增长，但律师在代理执行案件时存在专业化不足的问题。他提出，律师需要从“知道流程”转型为“掌握破局技巧”，通过深度融合实体法与程序法，精准应对执行法规繁复、流程陌生、沟通复杂等挑战，以优质执行方案提升办案质量，促使执行案件成为律师的第二战场。

李超律师梳理了执行的主要流程和重要规范，强调执行中需兼具“体系、场景、角色、方案”四大意识，并分享了终本案件恢复执行的办案策略、财产查控的技巧等实务经验。最后，结合房地产法律的特点，对于学员们提出的与房地产执行相关的实务问题，李超律师给与了详细的解答。

本次培训作为南京市房地产法律专业领军人才研修班的重要模块，旨在通过前沿法律实务赋能行业精英。参训学员反响热烈，纷纷表示课程内容兼具理论深度与实践价值。未来，研修班将持续聚焦行业热点，搭建跨界学习平台，助力领军人才在房地产法律领域持续提升专业影响力与实战竞争力。



房产 新政

南京发布楼市“房七条”新政

来源：南京市政府办公厅

3月31日，南京市召开新闻发布会发布稳定房地产市场的“房七条”。

按照南京市委、市政府部署要求，为进一步满足居民各类住房消费需求，南京市发布七个方面政策举措，着力构建多维互促的住房消费体系，不断开拓南京房地产市场高质量发展新局面。

一是加大青年人刚性购房政策支持。引导商业银行针对性推出低首付、低利息、低月供、宽期限的特色化金融产品，有效降低45岁以下青年人购买商品住房门槛（含新房和二手房），各区可结合实际叠加人才房票、租金抵房款、先租后售、贴息消费等支持政策，助力各类青年人实现住有所居。目前南京银行、江苏银行已分别推出针对青年人在南京置业的特色金融产品。

二是进一步满足居民置换改善需求。优化拓展住房消费“以旧换新”模式，通过政府、开发企业补助，金融机构支持，经纪机构帮卖等方式，组织引导开发企业开展“买新助卖旧”活动，首批政府补助资金1亿元，先购先得，补助标准为购买“买新助卖旧”名录库内新建商品住房合同金额的1%，叠加开发企业促销优惠，促进各类住房改善需求加速释放。

三是加快满足被征收群众安置需求。推动既有库存商品房全部纳入房票超市，加大房票兑付金融支持，推行“全城通兑”和“电子房票”，有效满足被征收群众多样化住房需求。

四是全面取消商品住房转让限制。自2025年3月31日起，全市范围内取消限售，商品住房在取得不动产权登记证书后即可上市交易，有效满足居民各类置换改善需求。

五是进一步加大住房公积金支持。扩大《关于优化南京市提取住房公积金支付购房款实施细则》的实施范围，购房人的父母、子女符合提取条件的，可申请提取住房公积金用于支付购房款，同时将该细则的实施期限延长至2026年12月31日。进一步扩大提取住房公积金按月直付房租业务范围，更好满足新市民、青年人等群体的租房安居需求。

六是进一步盘活企业存量闲置资产。加大商办用地、科研用地及低效用地再开发政策执行力度，盘活存量闲置土地，有效增加改善型供给。

七是着力提升居住环境品质。用好用足国家支持政策，加大各类资金奖励力度，持续推进城市更新，加力实施城中村改造，不断满足群众对美好生活的向往。



“取消限售打通了市场毛细血管，配合财税、金融工具，南京模式为全国二季度政策优化提供范本。”

——严跃进（上海易居研究院）

“新政通过流通性提升稳定房价预期，但需警惕短期供应激增对局部市场的冲击。”

——张长辉（南京房协）

南京市城乡建设委员会 南京市规划和自然资源局 文件 南京市住房保障和房产局

宁建规字（2025）2号

关于印发《南京市住宅房屋征收 房票安置办法（试行）》的通知

各有关单位：

为优化完善住宅房屋征收补偿安置方式，满足被征收人多元化安置需求，促进房地产市场平稳健康发展，市建委、规划资源局、房产局共同制定了《南京市住宅房屋征收房票安置办法（试行）》。现印发给你们，请遵照执行。

南京市城乡建设委员会

南京市规划和自然资源局

南京市住房保障和房产局

2025年4月22日

抄送：江北新区管委会、各区人民政府

南京市城乡建设委员会办公室

2025年4月22日印发

— 1 —

南京市住宅房屋征收房票安置办法（试行）

第一条 为优化完善住宅房屋征收补偿安置方式，满足被征收人多元化安置需求，缩短安置过渡周期，根据《中华人民共和国土地管理法》《江苏省土地管理条例》和《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》《关于做好房屋征收补偿中房票安置相关工作的指导意见》（苏建房管〔2023〕132号）等法律法规和文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区内国有土地上住宅房屋征收房票安置、征收集体土地涉及住宅房屋房票安置，适用本办法。

城市更新、城中村改造等涉及房票安置场景的，可以参照本办法的规定执行。

第三条 市城乡建设部门负责指导国有土地上住宅房屋征收房票安置工作。

市规划资源部门负责指导征收集体土地涉及住宅房屋房票安置工作。

市住房保障和房产部门负责“房帮宁-房票超市”系统的建设、管理和日常维护等工作。

江北新区管理机构、各区人民政府是房票安置的责任主体，负责组织实施本行政区内的房票安置工作。江北新区管理机构、各区人民政府确定的房票管理部门具体承担房票安置、使用、统计等日常管理工作。

第四条 房票是江北新区管理机构、各区人民政府出具给被征收人用于购置本市安置房、商品房、公寓、储藏室、车位、商办等的结算凭证。

国有土地上住宅房屋征收房票安置是比照货币安置的规定，将货币补偿款以房票形式支付给被征收人的一种货币补偿方式。

征收集体土地涉及住宅房屋房票安置是比照被征收人可申购安置房面积，提供的一种安置方式。被征收人应当符合集体土地征收安置房申购条件。对于选择房票安置的被征收人，应当与江北新区管理机构、区人民政府签订住宅房屋房票安置协议。

房票安置应当遵循自愿、公平、公开原则。通过“房帮宁-房票超市”系统，推进房票安置工作信息化，实施电子房票，有效满足被征收人多样化住房需求。

第五条 市住房保障和房产部门建立全市统一的“房帮宁-房票超市”系统，经各区房产部门审核后的安置房、商品房统一公示，并在“房帮宁-房票超市”系统中开展房源公示、兑换相关工作。未经公示的房源不参与房票安置。本办法适用的安置房是指全市范围内可用于安置的安置房；适用的商品房是指由房地产开发企业自愿报名参与房票安置的可售新建商品房，原则上是已领取《商品房现售备案证》的现房或已领取《商品房预售许可证》一年内可交付的期房。

被征收人通过征收集体土地涉及住宅房屋房票安置方式自愿购置的安置房是指全市范围内可用于安置的征收安置房，购置价格应当为市场交易价格，可由评估机构评估确定。

第六条 征收房屋为国有土地的，房票票面金额为征收补偿协议中的被征收住宅房屋货币补偿金额。室内装修及其附着物补偿、搬迁奖励费、搬迁补助费、临时安置补助费及其他补助费不计入房票票面金额。

征收集体土地涉及住宅房屋的，房票票面金额为被征收人房票安置面积与参照征收范围周边地块安置房市场交易价格评估单价的乘积。搬家费、过渡费、装修补偿费、搬迁奖励费等费用不计入房票票面金额。用于计算房票票面金额的被征收人房票安置面积，不得超过依法确定的可以申购征收安置房总面积。房票票面金额与征收补偿款差价部分纳入征收成本。

房票结算金额为房票票面金额与购房奖励之和。

第七条 房票应当注明征收项目名称、补偿安置协议编号、被征收人姓名、身份证号码、实际使用人、金额、开具日期以及房票使用规则等内容，统一样式。征收集体土地涉及住宅房屋房票安置的，还应注明房票安置协议编号。

第八条 选择房票安置的被征收人，在签订国有土地上住宅房屋征收补偿安置协议或征收集体土地涉及住宅房屋房票安置协议后，由区房票管理部门通过“房帮宁-房票超市”生成电子房票。如需生成纸质房票的，由江北新区管理机构、区人民政府加盖公章或房票专用章。

房票实行实名制，核发对象为被征收人。房票不得买卖、抵（质）押。被征收人及其近亲属可以作为房票的使用人。近亲属

指配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。

被征收人使用征收集体土地涉及住宅房屋房票的安置信息应当纳入住房保障系统。

第九条 房票有效期为 12 个月，自开具之日起算。被征收人在有效期内主动放弃或期限届满未实际使用房票的，按照原补偿安置协议执行。

第十条 江北新区管理机构、各区人民政府或其确定的房票管理部门应及时为房屋开发建设单位结清房票对应款项。

持票人应当通过“房帮宁-房票超市”系统使用房票购房。

持票人购买现房的，房地产开发企业在交付房源并开具正式发票后，向核发房票的区申请房票结算，核发房票的区应在收到结算申请一年内兑付房票使用面值 100% 的款项。

持票人购买期房的，房地产开发企业在买卖合同签订后，向核发房票的区申请结算房票使用面值 50% 的款项，核发房票的区应在收到结算申请半年内兑付。交付房源并开具正式发票后，房地产开发企业申请结算房票使用面值的剩余款项，核发房票的区应在半年内兑付，核发房票的区与房地产开发企业就房票结算另有约定的，按约定执行。房票使用后有余额的，持票人与核发房票的区按规定结算。

第十一条 被征收人购房成交价格未超出房票票面金额的部分免征契税；购房成交价格超出房票票面金额的，超出部分按规定征收契税。

第十二条 国有土地上住宅房屋征收使用房票，购房后的房票余额，可以向房票管理部门申请兑付现金。

征收集体土地涉及住宅房屋被征收人使用房票票面金额超过 90% 的，购房后的房票余额，可以向房票管理部门申请兑付现金。

第十三条 国有土地上住宅房屋被征收人持房票申购安置房和购买商品房的，可给予购房奖励。其中，申购安置房的，在安置房申购优惠幅度的基础上，对购买本市栖霞区孟北、栖霞区百水、雨花台区绿洲片区市级安置房和其他安置房的，可分别制定购房奖励标准。

奖励标准和具体实施由江北新区管理机构、各区人民政府、市本级安置房所属单位结合实际另行制定。

第十四条 征收集体土地涉及住宅房屋被征收人选择房票安置的，江北新区管理机构、各区人民政府可以结合本区实际，按照不低于 10% 的比例给予奖励，奖励标准和具体实施由江北新区管理机构、各区人民政府另行制定。

第十五条 本区购房的，房票安置奖励政策所需资金纳入征收项目成本；跨区购房的，房票安置奖励按照“谁受益，谁奖励”的原则，由房源所属区兑付房票购房奖励。

第十六条 跨区购房的，核发房票的区按照房源所属区房票细则，向持票人先行垫付房票购房奖励，两区按季度结算购房奖励。

购买栖霞区孟北、栖霞区百水、雨花台区绿洲片区市本级安置房的，核发房票的区向持票人先行垫付房票购房奖励，安置房所属单位按季度与房票核发的区结算购房奖励。

第十七条 江北新区管理机构、各区人民政府可以依据本办法制定完善实施细则，积极探索房票应用场景，拓展房源类型。

第十八条 本办法自发布之日起施行，有效期至2027年4月21日，《南京市国有土地上住宅房屋征收房票安置暂行办法》（宁建征字〔2023〕58号）和《南京市征收集体土地涉及住宅房屋房票安置暂行办法》（宁规划资源发〔2023〕118号）同时废止。

不动产带押过户的法律分析

江苏联盛律师事务所 朱兆凡、陈顺杰

2022年后，随着中国房地产市场的持续低迷和调控压力，各地政府为了刺激房地产市场的复苏，采取了多种政策措施。尤其是在“三条红线”和“房住不炒”政策的背景下，房地产市场面临着更加严格的融资和调控环境。为避免市场需求萎缩，部分地方政府开始探索新方式以降低购房门槛、增强市场流动性。

带押过户作为政策创新的一项重要法律工具，在有效提高房地产交易效率、促进市场流动性、减轻房地产企业和个人债务压力保障金融稳定，为经济复苏提供支持方面发挥重要制度作用。为此，在《民法典》第四百零六条基础上，为进一步落实法律规定与政策衔接，促进房地产市场良性发展，自然资源部、中国银行保险监督管理委员会于2023年3月3日发布并施行《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（自然资发〔2023〕29号）进一步提出深化不动产登记带押过户改革，提升便利化服务水平，降低制度性交易成本，助力经济社会发展。本文即聚焦带押过户这一实践热点，对其法律意涵、内在法理基础与相应法律风险作一梳理分析，与各位读者交流。

一、案情简介

2019年7月至2021年11月份，被告李某的父亲李某青向原告柴某杰借款，原告柴某杰分9笔向被告李某的账户转账。经对账，被告李某的父亲李某青于2021年1月24日向原告柴某杰出具借款借条一张。经原告柴某杰催要借款，被告李某原告柴某杰达成以物抵债协议将案涉房屋抵给原告清偿借款债务。

另，被告李某于2020年9月27日向第三人河南某支行贷款，被告李某提供案涉房屋作为担保，并办理了抵押登记。借款到期后，被告李某无力偿还借款，其于2021年10月21日再次向第三人河南某支行贷款用于归还续贷资金，并再次以案涉房屋作为担保，并办理了抵押登记。

后，因李某未按约定履行过户义务，柴某将李某诉至法院，请求李某配合过户，并请求第三人河南某支行在不影响其抵押权的情况下同意被告李某为原告柴某杰办理过户手续。

在案件审理过程中，第三人河南某支行表示不同意在债权未清偿完毕的情况下办理过户。

二、法院审理

本院认为，被告李某的父亲李某青向原告柴某杰借款是本案的事实。双方之间未约定还款期限，经原告柴某杰催要，李某青未在合理期限内偿还借款，双方经重新对账后，被告李某通过与原告柴某杰签订房屋买卖合同的方式，将其父亲与柴某杰之间的借款本息转为已付购房款，该房屋买卖合同属于原、被告双方在债务履行期限届满后达成的以物抵债协议。原告柴某杰与李某青之间存在真实的借贷关系，且原、被告双方约定的房屋价格并不明显低于市场价格，该房屋买卖合同是双方当事人的真实意思表示，并未违反法律法规的强制性规定，亦不存在恶意损害第三人合法权益的情形，合法有效，本院予以确认。

《中华人民共和国民法典》第四百零六条规定“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存”，因此，抵押人转让抵押财产无需经抵押权人同意，转让合同的效力不受抵押权人同意与否的影响。

本案中，被告李某已将案涉房屋抵押给第三人河南某支行，虽然被告李某在转让案涉房屋时，未通知第三人河南某支行，但通知义务性质上属于附随义务，抵押人未尽通知义务不影响合同效力。故被告李某应当按照合同的约定协助原告柴某杰办理案涉房屋的过户手续，过户手续不影响抵押权的存在。《中华人民共和国民法典》第四百零六条赋予了抵押权的追及效力，具体表现在抵押人在将抵押物转让他人的情况下，抵押权人可以向受让人主张抵押权，即受让人取得的是有抵押权负担的财产。故不论债务是否偿还完毕，均不影响第三人河南某支行对案涉房屋享有的抵押权，故第三人河南某支行称其不同意在债权未清偿完毕情况下办理过户的意见，本院不予支持。

三、律师说法

《民法典》施行前传统二手房交易模式中，出卖人往往需要筹集一笔数额较大的过桥资金，清偿购置房产所借入的银行贷款后，方能办理抵押权注销登记、房产过户、买方如需贷款则以过户后房产办理抵押登记，整个交易流程繁琐。而带押过户”模式下将买方办理按揭贷款与卖方结清按揭贷款相连通，将房产过户登记、原抵押权注销与新抵押权新设等流程进行集约式办理，大大提高了交易的便捷性。

（一）带押过户的法律意涵

结合前述案例可知，带押过户是指在不动产交易过程中，原产权人（卖方）将已经抵押的不动产转让给新产权人（买方），且该不动产上的抵押权不因所有权转移而消失，抵押权继续有效并由新产权人承担相关责任的过程。换句话说，买方在购买该不动产时，除了承接不动产的所有权外，还需继续承担该不动产上原有的抵押责任。

在带押过户的法律关系构造中，涉及不动产出卖人、不动产买受人、不动产抵押权人三者，其中以出卖人与买受人之间关于不动产所有权让渡的买卖法律关系为主法律关系，作为从法律关系的抵押法律关系，抵押权人不发生变动，抵押人出现新旧更替，依据不动产抵押权追及效力，抵押请求权行使对象追及至抵押物所在之处，本身依旧存续，抵押不动产借此实现意思自治下的交易转让，其自身内含的可流转的财产价值属性得到保障。

（二）带押过户的法理考量

1.物尽其用原则

物权法强调对物权的保护，赋予物主一定的支配权和利用权。而在这种保护的同时，物尽其用的法理也要求物主合理行使物权，防止物品处于闲置、浪费的状态。合理使用财产不仅仅是为了物主自身的利益，也有助于社会资源的有效配置。例如，在不动产领域，空置房屋如果没有合理利用，不仅意味着物主利益的流失，也可能导致社会资源的浪费。抵押本身可以通过支配物的交换价值，担保主债权的实现，这种对交换价值的支配并不以实际控制为必要，因此《民法典》第四百零六条回归大陆法系传统立场，以抵押财产的自由转让为基础，承认抵押权的追及效力，贯彻物尽其用原则，并兼顾各方权利义务关系的配置。

2.利益平衡原则

法律作为调整人际关系的治理工具，无时无刻不以平衡、协调各方主体间不同利益诉求为出发点与落脚点。带押过户制度的实施，涉及卖方、买方、银行等多个利益主体。利益衡量的核心在于如何平衡各方的权利和风险，确保房产交易的顺利进行，同时维护市场的稳定和健康发展。通过合理的法律规范、透明的市场规则和公平的交易机制，带押过户可以在为买卖双方提供便捷的交易方式同时，有效保障各方的合法权益。而实现这一平衡的关键，则在于抵押权追及规则及登记公示规则。

对抵押人而言，抵押人作为财产的合法所有者，其处分权应当受到尊重，抵押权追及规则则有效保证抵押财产的流转得以便捷实施，市场交易得以正常流通，避免抑制财产的正常流动性；对抵押权人而言，抵押权的追及效力使得抵押权人在抵押人违约或无法履行债务时，能够对抵押物主张权利。即使抵押物已经转移或卖给第三人，抵押权人依然能够依照优先权在第三人处取得偿付，最大限度地保障自己的利益。追及效力的存在减少了抵押权人可能面临的法律风险，防止抵押人将抵押物转让或转移后，使抵押权失效。抵押权人可以确保其在抵押物转移后的优先权益，减少了因资产流转而带来的不确定性；对抵押财产第三取得人而言，抵押财产的第三取得人仍需负担物上担保的有限责任，但经由登记簿记载，第三取得人就交易价格及交易条件已经充分考量，不致因不知情的抵押权实现遭遇雪糕刺客式超预期损失。如此，通过追及效力规则，抵押权人能够

保护其债权，并确保其优先受偿，抵押人得以行使其财产的处分权，通过登记公示规则，第三人在知情情况下保障交易安全，进而实现各方利益的合理平衡，确保市场交易的公平性和财产权益的有效保护。

（三）带押过户的法律风险

1. 买受人的风险

在带押过户中，买方除了获得房产的所有权外，还需要承担原有的抵押债务。如果出卖人未能按时还款，抵押权人有权要求其偿还债务，并且可以通过处置抵押物来清偿债务。受让人可能会面临该财产被抵押权人强制拍卖的风险，进而影响其投资。

2. 出卖人的风险

在带押过户的交易中，如果出卖人在转让过程中没有对受让人充分披露抵押债务的具体信息，或刻意隐瞒交易不动产存在抵押权利负担实情，受让人在后续发现抵押物可能被强制拍卖或处置时，将无可避免追究出卖人的法律责任，出卖人可能因此面临赔偿风险。

3. 抵押权人的风险

带押过户模式中的一个核心风险是法律执行的不确定性。尽管抵押权人仍然享有优先受偿权，但如果债务人未履行债务，抵押权人可能面临执行风险和时间延误。例如，如果受让人未按时履行相应责任，抵押权人在执行过程中可能会遇到不同的法律程序或阻碍。抵押物的处置可能被推迟，甚至因债务纠纷、法院审理或法律解释的不同，导致无法顺利行使抵押权。

四、结束语

带押过户是房地产交易中的一种特殊形式，涉及到的法律关系较为复杂，特别是在抵押贷款未清偿的情况下，买方需要承担原有的抵押责任。在进行带押过户时，双方应当充分了解相关法律法规，明确合同条款，并与银行等债权人进行有效沟通，以确保交易顺利进行，避免法律风险。



江苏省高级人民法院民六庭课题组：房地产纠纷风险防范化解与审判疑难问题研究

江苏省高级人民法院民六庭课题组主持人：陈飞翔，江苏省高级人民法院民事审判第六庭庭长。执笔人：石肖然，江苏省高级人民法院民事审判第六庭员额法官；杨磊，江苏省高级人民法院民事审判第六庭法官助理。

注：文章发表于《法律适用》2024年第11期“专题研究：房地产审判实务热点问题研究”栏目，第3-16页。因文章篇幅较长，为方便电子阅读，已略去原文注释。

摘要

党的二十届三中全会提出，要统筹好发展和安全，落实好防范化解房地产领域风险等重点领域风险的各项举措。当前形势下，受房地产市场行情周期下行、部分房地产企业出险等因素的影响，房地产类案件呈现增长速度快、矛盾化解难、破产处置难度大等特点。人民法院要深入研究房地产市场深刻调整形势下的新情况新问题，充分发挥司法职能，为房地产市场健康平稳发展提供有力司法保障。为此，必须牢固树立服务大局、协同治理的理念，秉持系统思维、底线原则和民生导向；总结府院联动、破产拯救、风险防范、多元解纷、先行判决等有效实践路径，化解商品房买卖、建设工程、房企破产等案件中的审理难题。着眼未来，则应以丰富风险化解政策支持、拯救困境企业、强化商品房预售制监管和促进企业转型升级的政策“组合拳”，实现房地产风险化解防范与发展模式转型的齐头并进。

关键词：房地产 重大领域风险 司法职能 商品房消费者 合同解除

党的二十届三中全会指出，要统筹好发展和安全，落实好防范化解房地产领域风险等重点领域风险的各项举措。随后召开的中共中央政治局会议进一步强调，要持续防范化解重点领域风险，落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。房地产业是国民经济的重要支柱性产业，对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都有重大影响。近年来，受房地产市场深度调整的影响，部分房地产企业经营风险大幅上升，楼盘烂尾、长期逾期交房办证等引发的矛盾纠纷不断增多。人民法院如何立足审判职能，提升参与房地产市场风险化解的实效，是现阶段面临的实践难题。本文以江苏地区房地产领域纠纷案件审理和处置化解情况为基础，尝试回应新形势下房地产领域纠纷化解的新情况新问题，探索处置化解举措机制，为房地产市场平稳健康发展提供有力的司法保障。

一、当前形势下房地产纠纷基本情况及主要特点

2020年至2023年，江苏全省法院新收房地产类纠纷一审案件363847件，审结368078件。2023年全省法院新收房地产类纠纷一审案件104602件，同比增长17.5%，较2020年增长了36.1%。其中，商品房买卖合同类纠纷同比增长13.6%，建设工程合同纠纷同比增长26%。房地产类纠纷数量与宏观经济状况及房地产市场形势息息相关，受房地产市场行情周期下行及部分房地产企业出险因素频发的影响，当前形势下房地产类案件主要呈现以下新情况和新特点：

（一）房地产风险引发的纠纷成为案件主要增长点

一是涉保交楼（房）项目纠纷持续增长。前期因部分出险房地产项目处于政府协调处置过程中，延缓了此类纠纷进入司法程序的时点。随着保交楼（房）工作持续推进，大批量逾期交房办证类纠纷进入司法程序。二是产业链衍生纠纷呈上升趋势。房地产行业上下游环节涉及施工建设、建筑材料、金融服务、家居家装等不同产业，涉及面广、关联度高，房地产企业应付账款及商票无法按期结算兑付，造成对上下游企业的资金挤占和风险传导，从而多点触发产业链条矛盾纠纷。以江苏建筑企业最多的南通为例，2022年南通新收票据纠纷4227件，同比增长388.7%，2023年新收票据纠纷2243件，较2021年增长159.3%。全省新收一审票据纠纷案件呈现出明显的集中涉及特定行业、部分大型企业的特点，房地产企业涉案占比达72.11%。三是建筑领域受到较大波及。江苏省建筑产业结构主要集中在房地产领域，一些大型房地产企业陷入债务危机，大量建筑企业面临上游资金兑付困难和自身融资压力，因工程款、材料款、商票等争议陷入诉讼。当事人因商票无法兑付，以基础法律关系向建筑企业主张合同价款的案件亦大量出现。

（二）房地产企业出险形势下案件审理复杂性叠加

一是个案风险溢出效应增强。对部分争议较大的问题，个案审理结果不仅仅对案件当事人产生影响，而且极易在当地群体性类案甚至跨地区引发连锁反应，如处理不当极易演化为导向性问题，对审判人员的风险鉴别应对能力提出更高要求。二是法律关系交叉情形增加。当前形势下房地产类案件的审理，与金融、商票、破产、执行甚至涉外等跨领域法律关系交叉程度加深，刑民交叉、民行交织情形频发，多重保全查封使原有已形成的法律关系更为难解。新型疑难案件明显增多，给司法实践带来难题。三是案件审理政策性要求提高。对于保交楼（房）相关纠纷，不仅需要解决法律问题，同时要考虑政策性要求，更加需要统筹个案裁判政治效果、法律效果和社会效果的统一，避免案件审理影响保交楼（房）工作大局。四是存在金融风险传导隐患。房地产与金融渗透度高，部分问题房企长期依赖高融资高杠杆的经营模式，使房地产风险具有向金融行业传导的内生条件。房地产企业债务违约、商票逾期、购房人断供、抵押权不能实现导致金融不良资产增加等问题，均有可能使房地产行业风险向金融风险转化迁移，上述问题与司法实践密切相关，增加了相关案件审理难度。

（三）保交楼（房）后续隐性诉讼纠纷化解难度大

一是项目周期延长及建设成本增加易引发纠纷。部分项目此前因资金、债务等原因长期停工，项目复工后，因项目周期客观延长，停窝工期间损失、前期债务利息、后续垫资成本持续增加，同时“新老划断”原则下旧债与新增资金偿还的矛盾较难调和。二是交付标准下降易引发纠纷。保交楼（房）工作的主要目的在于保基本民生，小区配套设施和房屋建筑标准可能和合同约定标准存在一定差距，甚至部分精装修楼盘会以毛坯房形式交付业主。可以预见，保交楼（房）工作后期，业主与开发商之间因房屋质量或精装修差价问题导致的纠纷将会大量出现。三是业主办证难题引发群诉群访风险。部分项目中开发商将土地使用权设定抵押，因抵押权未能及时涤除，导致业主收房后办理不动产权证存在障碍，易引发群诉群访纠纷。四是部分楼盘物业纠纷存在爆发隐患。前期部分项目逾期交房违约纠纷调解过程中，房地产开发企业因存在资金缺口难以偿付违约金，常选择以免除业主未来小区物业费来充抵逾期交房违约金，也为小区物业服务埋下隐患。

（四）购房人交易预期变化引发房屋买卖合同纠纷增多

一是购房人主张解约情形频发。随着房地产市场行情波动以及部分房地产项目出险，当事人交易心态由“悔卖”向“悔买”转变，业主因开发商不能按期交房等违约行为主张解除合同的纠纷开始大量诉至法院。二是购房人与开发商矛盾燃点降低。在市场行情上行时期，购房人基于房产增值预期，往往对开发商的不规范做法甚至违规违约行为采取容忍态度。随着市场行情调整，购房人与开发商矛盾更加锐化，双方因房屋质量问题、虚假宣传或开发商降价让利产生的矛盾纠纷数量持续攀升。三是涉购房人断供类纠纷开始显现。较为典型的是楼盘停工烂尾后，业主停止还贷，银行起诉业主承担还款责任以及起诉开发商承担担保责任。此外，业主起诉要求停贷并主张银行承担资金监管责任的案件也开始出现。

（五）房地产企业破产案件增多且处置难度大

近年来，房地产企业破产案件大幅增长，此类案件牵涉利益广、潜在风险高、处置难度大，面临不少困难。一是破产财产接管难。部分房地产企业内控机制缺位，企业账目混乱，企业财产与个人财产普遍混同，主要财产多设有权利负担，或者是尚未完工的在建工程，在接管时会遇到承租人较多、权利人复杂、难以接管等情况。二是破产财产处置难。受制于当前市场行情，资产价值贬损，工程停工烂尾情形下资产的价值与成品价值相差甚远，加之不少破产企业土地房产在规划、建设、税费等方面存在瑕疵，资产难以变现。三是重整程序推进难。当前房地产市场相对低迷，破产企业往往难以获得投资人青睐，很多烂尾项目存在拖欠土地出让金、税金、市政建设综合配套费等问题，税费清算难度较大。四是破产推进行政依赖度高。因房地产行业牵涉自然资源和规划、住建、环保、消防、人防、财税等多个监管部门，各项破产事务推进需要政府各部门协助配合，政府出于地方经济、维稳等需要，也会对破产工作提出相关建议。

二、人民法院参与房地产风险处置化解面临的问题

（一）法律规范稳定性与纠纷处置灵活性之间的矛盾

“法律的稳定性是法律的生命之源，没有法律的稳定性法治不能实现”；而社会现实的变动性，使法律供给难以满足新形势新要求下司法实践的需求。房地产业受政策变化和经济周期影响较大，房地产风险处置化解工作需要根据现实情况制定相应政策，灵活掌握处置化解手段方式。人民法院如何在保持法律的稳定性和可预测性的前提下，做好法律规定和政策的衔接，将政策精神与法律要求融会贯通，妥善化解房地产领域矛盾纠纷，是当前形势下房地产审判工作的新问题。

（二）司法功能有限性和纠纷化解复杂性之间的矛盾

房地产业是跨生产、流通、消费领域的综合性长链条产业，房地产企业出险后，利益关联主体多、债权债务关系复杂，牵涉利益广泛，维稳任务繁重，具有较强的经济外部性。而司法程序的刚性要求、司法措施的局限性以及司法资源的有限性，决定了仅凭法院自身力量难以从根本上解决问题，房地产领域矛盾纠纷化解工作往往离不开外部支持，尤其是地方党委与政府的支持。以淮安“淮海青年城”项目为例，该案涉及复工复产、权证办理、税收问题、信访维稳、购房人子女入学、配套设施不全等各方面问题，最终依靠法院与政府各部门协调联动才得以取得良好效果。

（三）制度拼接现状下风险分摊的矛盾

房屋预售制度、按揭抵押制度以及不动产预告登记制度等源于不同法系的法律制度虽然得以在我国法律体系中并存，但并未真正兼容。由于网签机制和预告登记制度的衔接不当及在功能上的部分重叠，预告登记制度在房地产风险防范中的作用未能有效发挥。“从交易结构上来看，预售模式在制度设计之初即以最大化有利于房企融资为原则，将期房的交易风险依次分配给银行与购房者”。银行则可通过设定担保及合同条款约定将风险尽可能转移给购房者，商品房预售模式的风险分摊机制存在失衡。在开发商资金链断裂、楼盘项目停工的背景下，该风险分摊机制的负面效应凸显，购房者单边承受的预售风险转化为涉三方关系的司法诉讼。

（四）市场主体之间利益平衡的矛盾

房地产纠纷涉及房地产企业、购房人、建筑企业、农民工、金融机构及其他债权人等众多利益主体，政府投入资金权益、购房人权利、工程价款优先受偿权、抵押权、破产债权、普通债权等多种权利交织，部分场景下优先顺位较难明确，面临“僧多粥少”的利益冲突局面。从促进经济发展和维护社会稳定的角度，人民法院应避免出现“审理一个案件，倒闭一个企业”的不良效果，防止因房地产业链的“多米诺骨牌效应”导致一系列社会问题和衍生纠纷。而从保交楼、稳民生的角度，因商品房消费者合法权益涉及生存权，人民法院应给予特殊保护。如何正确衡量房地产纠纷中市场主体之间的矛盾，寻找各方利益的平衡点，稳妥地化解复杂形势下的房地产纠纷，是人民法院现阶段需要解决的难题。

三、人民法院参与房地产风险处置化解的实践应对

（一）凝聚府院联动处置化解合力

人民法院应积极融入党委政府房地产行业风险防范化解体系，进而构建起以信息共享、风险联控、协同处置为核心的府院联动工作机制，支持保障相关部门防范应对房地产企业、建筑企业债务风险和房地产项目逾期交付风险。在案件审理和风险排查中发现有不稳定因素和风险传导倾向的，及时向党委政府报告；发现房地产建设工程领域违规现象和违法线索的，及时向有关部门反馈移送。依托政府保交楼（房）工作机制，在重大风险处置和纠纷化解中提前制定司法应对策略，做好沟通调解工作，促进相关问题早处置、早解决。

（二）发挥破产重整制度拯救功能

近年来，人民法院在破产审判中更加关注破产制度对危困企业的拯救功能，重整和预重整制度将成为下一阶段破产法的主流趋势。各地法院积极适用破产重整、破产和解程序，重点构建协调联动机制，推动具有经营价值的房地产企业盘活项目，助力危困房地产企业脱困重生。探索指定政府工作人员、中介机构等共同组建的清算组担任房地产企业破产管理人的工作模式，形成政府与市场的“优势互补”，快速推进招商引资、复工续建、交房办证等破产事务处置与矛盾化解工作。打通立审执裁破一体化机制，协同推动烂尾楼盘引资复工续建。

（三）重视市场主体风险防范

针对市场主体尤其是中小企业普遍存在的“重临时救急、轻事先防控”，抵御风险主要依赖于“事后诉讼”等问题，人民法院通过个案分析、大数据监测、企业走访、建议收集等方式，总结房地产和建筑企业涉法涉诉风险点，通过印发风险提示手册、提出司法建议等形式，引导市场主体提高风险意识、依法依规经营，提前防范涉诉法律风险。

（四）强化多元解纷机制作用

响应《人民法院在线运行规则》（法发〔2022〕8号）的制定，各地人民法院搭建了形式与功能多样化的诉讼平台，为当事人提供更为便捷的一站式解纷服务。通过将特邀调解组织和调解员纳入平台管理，探索建立人民法院与行业协会、社会组织诉前联动化解建设工程合同纠纷模式。在群体性的商品房买卖合同、物业服务合同等房地产纠纷中，选取有代表性的案件作出示范判决，采用“示范判决+调解”模式，引导案件以调解、和解或者简化审理的方式进行，达到了“审理一案，化解一片”的法律效果和社会效果。（五）善用先行判决、先予执行制度针对因建设工程施工合同案件审理周期较长、当事人争议复杂影响复工续建的难题，人民法院在建设工程领域推行先行判决和先予执行，对合同已无法继续履行，且施工人拒不退场的情形，先行解除建设工程施工合同，以便后续施工人及时进场，推动工程顺利复工续建。通过先予执行的方式，要求施工人交付竣工验收资料并配合验收备案，解决楼盘项目因缺少竣工验收备案而无法办证的问题。

四、当前形势下房地产纠纷审判理念与疑难问题

（一）当前形势下房地产纠纷审判理念

1. 牢固树立服务大局理念。习近平总书记指出，“住房问题既是民生问题也是发展问题，关系千家万户切身利益，关系人民安居乐业，关系经济社会发展全局，关系社会和谐稳定。”人民法院要切实增强防范化解房地产风险的责任感和使命感，以维护党中央重大决策部署、维护人民群众根本利益、护航房地产业高质量发展为出发点，处理好依法办案和服务大局的关系。一方面，要树立“依法办案就是最好地服务大局”的意识；另一方面，在处理重大敏感案件时，也要充分考虑对房地产风险处置化解工作的影响，在法院自由裁量范围内妥善平衡各方主体利益。

2. 牢固树立协同治理理念。一是坚持党的领导。积极融入党委领导下的风险防范化解体系，充分发挥党委总揽全局的政治优势，全面贯彻落实党委防范化解风险各项工作要求。二是健全与行政机关的协同机制。加强府院联动，与行政管理部门同向发力、优势互补，通过落实力量联合、信息联通、风险联控、问题联处，提高风险防控协同能力。在政府主导行政处置先行更有利于解决问题的情况下，人民法院要把握程序节奏进度，积极为地方党委提出切实可行的对策建议，在专班工作框架下协调处置重大疑难复杂问题，确保处置化解工作在法治轨道上进行。三是健全多元解纷机制。强化诉调对接工作，加强与行业协会、调解组织的协调联动，实现涉房地产类矛盾纠纷的一站式化解，为群众和企业提供方便快捷、低成本的解纷服务。四是注重内部协同。探索建立涉房地产风险案件集中审理机制，在同一法院的应集中在一个审判业务部门审理，不同地区法院分别受理的，要加强信息沟通，统筹协调保全、执行，确保裁判标准与化解方案的一致性，避免因沟通不畅、多头进行影响处置效果。

3. 牢固树立系统观念。一是注重风险处置的系统性。要将个案处理置于防范化解风险的大局中考量，准确研判房地产风险在政治、金融、民生领域的潜在风险点，切实避免就案办案、机械司法，防止在处置风险的过程中产生新的次生风险。对房地产企业逾期交房办证、欠付工程款等纠纷，合理确定给付期限和给付方式，避免个案判决引发连锁反应；对未能办理竣工验收或不能办证导致后续纠纷的项目，主动协调行政主管部门督促整改、妥善处理；涉及楼盘停工烂尾的，积极配合地方政府开展化解处置工作，能够破产重整的，依法助力房地产开发企业盘活项目。二是注重法律适用的系统性。强化体系化思维，系统把握民法典一般规定与涉房地产、建设工程领域诸如建设工程价款优先受偿权、实际施工人权利、商品房消费者优先权等特别规范的适用关系，善于运用法律解释方法、价值判断以及利益衡量实现制度正义和个案正义的平衡。

4. 牢固树立底线思维。充分认识房地产类案件涉及链条广、利益群体众多、风险易交织叠加的特点，把握房地产行业风险的叠加性、突发性、传导性，注重宏观思考、底线管理，关注房地产、建设工程纠纷的市场风险和法律风险，及时向党委政府反馈审判中发现的涉稳涉险趋势情况、苗头性问题。对风险化解方案进行系统谋划，对涉房地产风险案件提前做好工作预案，统筹安排、分类处理。周密考量案件裁判的示范辐射效应，防止因机械裁判引发跟风式诉讼。

5.牢固树立民生价值导向。一是优先保障商品房消费者合法权益。准确理解《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》（法释〔2023〕1号，以下简称《1号批复》）的内在逻辑和价值取向，坚持商品房消费者基本生存权益高于其他财产权益的法益衡量，支持法定条件下商品房消费者交付房屋请求权与返还购房款请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权受偿。二是依法保护农民工等建筑工人合法权益。重视处于弱势地位的农民工等建筑工人的合法权益保障，准确把握实际施工人权利、建设工程价款优先受偿权等特殊制度对农民工等建筑工人权益优先保障的立法旨意，严格落实工程建设领域工资专用账户制度，对农民工工资专用账户和工资保证金账户内资金依法审慎采取保全、执行措施。三是合理保护中小企业合法权益。准确理解适用《最高人民法院关于大型企业中小企业约定以第三方支付款项为付款前提条款效力问题的批复》（法释〔2024〕11号），对大型企业和中小企业之间以第三方支付款项作为付款条件的“背靠背”条款，在效力上予以否定性评价，并进一步依法确定付款期限及相应的违约责任，在最大范围内解决中小企业账款拖欠问题，保障中小企业公平参与市场竞争。

（二）关于商品房买卖合同解除问题

1.合同解除权的行使。近年来，因房地产项目出险等原因，导致众多项目进度放缓甚至停工停建，开发商逾期交房情形增多，购房人以此为由主张解除商品房买卖合同，主要分为两种情形：一是行使约定解除权，即双方在商品房买卖合同中明确约定将逾期交房作为合同解除事由；二是行使法定解除权，购房人以开发商逾期交房致使合同目的不能实现为由主张解除合同。关于购房人行使合同解权能否予以支持，实践中有两种观点。第一种观点认为，购房人在合同解除事由发生后，在约定或法定期限内行使合同解除权，符合法律规定或合同约定，人民法院应予支持。第二种观点认为，虽然合同约定或法定解除条件已成就，在违约方的违约程度不影响购房人合同目的实现的情况下，参照最高人民法院印发的《全国法院民商事审判工作会议纪要》（法〔2019〕254号，以下简称《九民会议纪要》）第47条的规定，购房人请求解除合同的，人民法院不予支持。在贾某诉Z公司商品房预售合同纠纷一案中，H法院认为约定解除条件是否成就，不能完全根据合同文本机械认定，因二审期间案涉房屋已具备合同约定交付条件，Z公司也主动赔付逾期交房违约金，在此情况下解除合同，有悖于促进交易法律价值的实现，故从调整与平衡合同双方之间的利益出发，基于实体处理公平，对购房人要求解除合同的诉讼请求不予支持。

对于此类问题，需要坚持以下几个原则：（1）鼓励交易原则。裁判中，应关注到商品房买卖双方较为稳定的交易安排和利益预期，审慎把握商品房买卖合同解除条件，结合个案情形综合判断违约程度是否为“显著轻微”、合同目的是否因违约行为而丧失。在办证拿房的合同目的能够实现的情况下，轻易判决解除合同将会打破各方交易预期，造成交易成本和社会资源的浪费，有悖促进交易和维护购房人利益的价值导向。（2）利益平衡原则。在房地产项目出险的背景下，一旦解除合同，购房人将面临无法索回房款的巨大风险，导致事实上的“房财两空”，同时也会给房地产项目后续开发带来不利影响。从平衡双方当事人利益的角度，可通过开发商承担逾期交房违约责任的方式补偿购房人损失。

（3）系统思维原则。人民法院处理此类纠纷时，应注重协调个案规范思维和类案系统思维的关系，不仅要在法律框架下平衡合同双方利益，还应将案件放置于整体经济社会环境中，从服务大局、维护稳定的角度审慎处理案件带来的连锁反应。

2.合同解除后的利益安排。在烂尾楼确实无法复工续建，开发商已无实际交付可能从而导致商品房买卖合同被解除的情况下，相关主体的利益安排可以从以下方面考虑：（1）关于按揭贷款部分的偿还责任，要充分考虑商品房按揭贷款商业模式下商品房买卖合同和按揭贷款合同之间的密切联系、合同主体的缔约地位、维护交易安全的成本以及权利义务的平衡问题，从整体视角看待按揭购房交易中的法律关系，在购房人对合同解除无过错且未能实际取得房屋，而出卖人既未交付房屋，又长期占有首付款及贷款本金的情况下，仍要求购房人对剩余贷款承担还款责任，会造成各方权利义务失衡，有违公平原则。此时可参考《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2020〕17号）第21条第2款的规定，由出卖人承担收受的购房贷款和购房本息的还款责任，该责任认定也符合人民群众朴素的公平正义观念以及保护购房人生存利益的价值考量。（2）关于其他已付购房款，在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，如购房人系商品房消费者，可依据《1号批复》第3条的规定，享有优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权和其他债权的购房款返还请求权。

（三）关于商品房消费者权利保护问题

1.商品房消费者的认定。《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》（法释〔2020〕21号，以下简称《执行异议复议规定》）第29条将商品房消费者限定于“所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋”，该规定系执行异议的审查标准，作为执行程序，其价值理念为“效率优先，兼顾公平”，故审查标准较为严格。《九民会议纪要》第125条对此有所放宽，将“买受人名下无其他用于居住的房屋”，理解为案涉房屋同一设区的市或者县级市范围内商品房消费者名下没有用于居住的房屋，商品房消费者名下虽有1套房屋，但购房的房屋在面积上仍然属于满足基本居住需要的，亦符合该规定精神。而《1号批复》不再简单地从名下房屋数量、地域范围等因素考虑，而是将“以居住为目的”作为商品房消费者的认定标准，只要不属于炒房牟利，基于刚性或改善性居住需求的购房人，都属于商品房消费者。对以下几种情形是否能认定为商品房消费者，实践中存在一些误区。

（1）商业用房购房人。“以居住为目的”认定标准主要审查相关房屋是否承载了基本的居住功能和生存权益，不以房屋性质作为判断基准。商业用房中如公寓、商住两用房由于具备相应居住属性，亦应予以保护。如商铺、写字楼或其他用于经营、投资的商业用房，则不属于商品房消费者生存权保护范畴。

（2）车位购买人。车位作为商品房的配套设施，虽然不属于居住空间，但其依附于商品房而存在，主要功能仍是满足业主的基本生活需求，是与居住权益密切相关的生活利益，该利益应当受到法律保护。车位购买人基于居住目的购买商品房及其配套车位的，应认定为商品房消费者保护范围。

(3) 以房抵债受让人。实践中以房抵债情况较为复杂，抵债合意的真伪及真实发生时间难以有效确定，如轻易赋予以房抵债受让人商品房消费者地位，可能诱发恶意串通、倒签抵债时间以排除其他债权人执行、使受让人偏颇受偿的道德风险。以房抵债受让人并非通过正常商品房市场交易取得房屋，不存在保护信赖利益、维护交易安全等价值导向适用的空间，且其受让房屋的目的系解决债权债务关系，而非用于居住。因此，以房抵债受让人不应属于商品房消费者范围。但以下几种情形中以房抵债受让人的权利保护有进一步研究的空间：一是符合《执行异议复议规定》第28条的以房抵债受让人，如其与抵债人存在真实抵债关系，且已在以房抵债协议中约定免除原债务达到了债务更新的效果，可赋予其一般买受人的权利。二是工抵房受让人，如其原本符合建设工程价款优先受偿权行使条件，后通过工抵房的方式实现该权利，考虑到建设工程价款优先受偿权优先于抵押权及其他债权的原则，此类情形下的工抵房受让人的权利顺位亦应优先于抵押权及其他债权。三是正常商品房市场交易模式下的抵债房购买人，在实践中虽然商品房被开发商抵债，但抵债房屋仍由开发商按商品房市场交易流程出售，仅售房款归债权人所有。此情形下购房人系通过正常市场交易购买，交易对象是开发商而非开发商债权人，购买标的虽涉及以房抵债房屋，但如符合“以居住为目的”标准，亦应属于商品房消费者保护范围。

2. 商品房消费者优先权与抵押权的冲突。

房地产开发过程中，开发商通常会将商品房土地使用权设定抵押进行融资，因抵押权未能及时涤除，导致购房人办证存在障碍，由此会造成商品房消费者优先权与抵押权的冲突，甚至引发群诉群访风险。如在周某等诉S置业公司、H资管公司商品房销售合同纠纷一案中，390户业主集体起诉要求H资管公司协助办理土地使用权涂销抵押登记手续，S置业公司协助390户业主办理不动产登记手续。对于购房人是否有权直接要求涤除抵押权的问题，在实务中争议较大。肯定观点认为商品房消费者的权利系基本生存权利，优先于抵押权的行使，《1号批复》第2条中商品房消费者房屋交付请求权应当属于完整的优先权利，包括办理不动产权证。且民法典实施前确立的是“抵押人同意方可转让”的规则，开发商取得预售许可证一般需要经抵押权人同意，在抵押权人同意转让抵押物的情况下，在抵押物的交换价值实现时，抵押权人丧失了对抵押物的物上追及效力，抵押权的效力及于抵押物的交换价值即转让价金。抵押权人明知同意转让可能损害抵押权，但其急于行使要求抵押人提前清偿债务权利的，应自行承担不利后果。否定观点认为抵押权人同意转让抵押财产，并不产生抵押权消灭的法律效果，亦不当丧失对抵押物的追及效力，只有将所得价款用于提前清偿债务或者提存时，抵押权人丧失抵押物的追及效力，抵押权才能消灭。商品房消费者优先权出于保护购房人居住权利的立法考量，可排除抵押权人实现抵押权的执行，但不能据此主张抵押权消灭。笔者同意第一种肯定观点。

（四）关于破产情形下其他特殊权利的保护问题

1. 承包人破产情况下实际施工人权利救济问题。关于在承包人破产的情况下，实际施工人是否有权请求发包人在欠付范围内支付工程款，该工程款是否纳入承包人破产财产的问题，笔者认为，实际施工人对发包人的请求权具有一定的独立性。《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）》（法释〔2020〕25号）第43条的规定赋予实际施工人向发包人追索工程价款的权利，系出于保护农民工生存权益及维护社会公平、保护经济发展目的，赋予实际施工人的法定权利。该特殊权利应得到优先保护，不受承包人进入破产程序的影响。实际施工人有权请求发包人在欠付范围内支付工程款，发包人在欠付范围内向实际施工人支付工程款不构成对转包人债务的个别清偿，相应工程款不纳入破产财产处置。但对于发包人已经支付给承包人的工程款，因不属于发包人欠付范围，应作为承包人破产财产处置。

2. 专项借款的权利顺位。2022年11月，中国人民银行、原中国银行保险监督管理委员会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号），明确要求支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款，封闭运行、专款专用，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。明确按照“后进先出”原则，项目剩余货值的销售回款要优先偿还新增配套融资和专项借款。专项借款政策充实了房地产项目资金链，保障烂尾楼复工续建并顺利实现交房。但在房地产企业进入破产情况下，关于专项借款权利顺位，实践中有不同观点。一种观点认为，专项借款系为全体债权人共同利益发生，即使不属于在破产程序中申请的借款，仍可参照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国破产法〉若干问题的规定（三）》（法释〔2020〕18号）第2条的规定，认定其为共益债务。另一种观点认为，专项借款系用于民生项目的政策性借款，其用于工程复工续建，使建筑物整体价值得到提升。对担保债权人而言，亦提升特定担保物的价值，遵循谁受益谁付费的原则，借款应优先于担保债权受偿。且根据《民法典》第417条及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉担保制度的解释》（法释〔2020〕28号）第51条的规定精神，原有担保物权效力不及于续建部分及新增建筑物。故专项借款应具有优先于建设工程价款优先受偿权、有财产担保债权以及其他债权的绝对优先性。笔者认为，对于专项借款性质不宜直接定性。原则上，因其属于为全体购房人利益产生的政策性借款，应享有不低于共益债务的优先顺位。如专项借款与担保权利产生冲突，可根据原有担保物权效力不及于续建部分及新增建筑物的法律规定，保障专项借款的权利顺位，专项借款出借人请求以复工续建后的房屋销售回款优先偿还其出借款的，人民法院亦应予支持。

（五）关于先予执行、先行判决在建设工程施工合同中的适用问题

在部分复工续建项目中，前期施工企业主张工程款或解除合同、拒绝退场、拒绝配合工程交接或竣工验收等情形大量出现，因建设工程合同纠纷案件审理周期一般相对较长，可能直接影响项目复工续建或当事人权利及时实现，导致各方损失进一步扩大。此时先行判决、先予执行制度的效率价值得以凸显。通过对案件事实无争议的事项进行先行判决或先予执行，能够达到及时保障当事人的权益和减轻当事人诉累的效果。

主要有以下适用情形：一是通过先予执行保障竣工验收资料及时交接和竣工验收备案有序完成。如在L公司诉Z公司建设工程施工合同纠纷一案中，法院在查明双方合同约定施工方有提供竣工验收资料、配合建设方完成竣工验收的相关手续的义务，配合竣工验收不会减损Z公司的利益，且在有利于相关工程的投入使用、防范化解社会风险的前提下，及时作出了先予执行的裁定，要求L公司提供案涉工程相关建设工程竣工验收资料、配合完成对案涉工程进行工程质量的相关竣工验收备案工作。最终该项目得以尽快完成竣工验收后投入使用，收回资金。二是通过先行判决解除合同，保障停工工程复工。如B公司诉Z公司建设工程施工合同纠纷一案，案涉工程已长期停工，如按正常的诉讼程序审理，需待鉴定结束后就本诉反诉全部诉求一并处理，短期内无法实现工程复工重建，法院通过先行判决解除合同，纾困合同不能履行的僵局，而对合同解除后果及双方其余诉讼请求、反诉请求部分继续审理，防止项目长期搁置导致损失扩大。三是已符合合同解除条件但施工人拒绝退场的情形，可通过先行判决解除合同，保障工程交接。对于部分保交楼（房）项目，前期施工人以不配合交接、拒不退场等方式作为追讨工程款的手段，影响项目复工续建进度，该类案件一旦涉诉，对于诉讼效率有较高要求，可通过先行判决解除合同的方式解决无争议事实，使当事人从难以继续履行的合同中抽身，打破双方对峙局面，引导当事人通过合法途径寻求救济，保障保交楼（房）项目顺利交接复工。四是通过先行判决无争议部分款项，保障债权人利益。如当事人对部分款项无争议，在不影响当事人实体权利，也不影响案件后续审理的情况下，可通过先行判决一方当事人支付部分应付款的方式，保障债权人债权尽快实现，防止因鉴定等原因导致审理期限过长，影响当事人利益。

五、关于房地产风险防范化解的对策建议

党的二十届三中全会通过的《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》（以下简称《决定》），在健全保障和改善民生制度体系方面，提出要加快构建房地产发展新模式。着眼未来，应对房地产领域重大风险挑战，应以我国房地产在新旧模式转换之际的顶层设计为指导，同步实现房地产的风险化解与发展破局。

（一）强化房地产风险处置化解政策支持

《决定》指出，要充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策。这就要求各地政府用足用好金融、土地、存量商品房消化等政策的“工具箱”和“组合拳”，做到精准决策、统筹兼顾、适时优化。一是建立房地产风险化解体系。建立党委总揽全局、政府统筹协调、法院诉讼解纷的房地产风险化解体系，强化地方房地产风险化解专班机制作用。二是疏通政策堵点。根据房地产风险项目资料手续缺失、土地性质变更、规划调整、税费欠缴、竣工验收障碍等不同情况，通过容缺办理、依法查处违规行为、解疑程序等灵活方式处置化解。对涉法涉诉、债权债务关系复杂的项目，协调项目开发单位进行资产置换，为复工续建、交房办证清除障碍。三是加大金融市场化支持。用足用好金融、税收支持政策，积极协调提高各项纾困资金拨付力度效率，一视同仁满足房地产企业合理融资需求。四是加强预期管理。以重塑市场预期和提振市场信心为突破口，灵活运用差异化利率政策、交易税费、住房公积金贷款等政策，支持保障居民刚性和改善住房需求。

（二）依法支持企业破产重整和并购重组

《决定》指出，要健全企业破产机制，完善企业退出制度。为此，人民法院应提高对危困企业的救治意识，充分发挥破产制度的拯救功能，改变既往对破产企业按破产清算处理的简单化做法，加强以破产重整、和解为主的理念，“把人民法院办成生病企业的医院”。对于虽然丧失清偿能力，但仍能适应市场需要、具有营运价值的企业，债权人提出破产申请的，积极引导当事人通过债务重组等方式进行庭外和解；对于已经进入破产程序但具有挽救价值的企业，引导企业运用破产重整、和解等程序解决债务危机，注重协调利用各方资源招募投资人，为优质房地产企业兼并收购房地产出险项目提供政策和金融支持，通过市场实现资源配置优化和社会整体价值最大化。

（三）加强商品房预售监督管理

关于商品房预售制度历来有着“存废之争”，其在解决先期工程建设资金不足、增加商品房供应之外，亦滋生大量市场风险和交易问题。针对《决定》提出的改革房地产开发融资方式和商品房预售制度要求，加强监管、协调推进、循序渐进是题中之意。一是完善商品房预售资金监管制度。探索推动预售资金监管立法，建立更为严格统一的监管制度，强化事前事中事后的全过程监管，对未按规定将预售资金存入监管专户、未按规定使用预售资金的，依法加大处罚力度。推动完善信息公开制度，建立商品房预售资金监管信息化平台，健全信息共享和监督制约机制。二是推广适用预告登记制度。预告登记制度旨在保护不动产登记中处于弱势地位的买受人，该制度在房产交易中仍有较大适用空间，除与网上签约同步推进等现实操作，它还能存身于缺失网上签约及类似机制的房产交易。利用政府推进建设不动产登记一体化办理平台的有利时机，应着力推动建立网签备案、预告登记信息共享、业务衔接工作机制。在商品房买卖合同示范文本增加房屋预告登记条款，明确约定双方同意办理预购商品房的预告登记，一方可单独申请办理预告登记。三是推进商品房预售信息查询和购房风险提示。加强对预售楼盘现场信息查询的全覆盖，实现共享信息在不动产登记系统的嵌入集成应用，真正实现“一键式”查阅、业务“一网通办”。建立风险提示前置机制，加强购房风险预警，及时公开风险信息。

（四）促进房地产建筑企业转型升级

《决定》强调，要加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。在这一过程中，要准确把握城镇化格局、产业调整和房地产市场供求关系等重大趋势性、结构性变化，加快推动房地产、建筑企业转型升级，消除多年来“高负债、高杠杆、高周转”发展模式的弊端，探索构建房地产业发展新模式。引导房地产企业参与保障性住房建设和供给，支持房地产企业开发高品质住宅，更好满足人民群众刚性和改善型住房需求，引导房地产企业由以住宅开发为主向城市更新、住房租赁、保障房建设、代建代运营、养老健康等领域延伸。完善建筑企业管理制度，提高建筑企业智能化、工业化、绿色化水平，推动建筑业产业结构调整，支持优质建筑企业向高附加值领域和专业细分领域拓展深耕。



编 委 作 者 简 介

曹义怀

北京盈科（南京）律师事务所
业务领域：房地产
联系方式：13913965567

杨 超

江苏漫修律师事务所
业务领域：公司法、房地产、劳动纠纷
联系方式：13905152059

董昕怡

国浩律师（南京）事务所
业务领域：公司法、房地产、行政
联系方式：17326102183

薛驰

北京市君泽君（南京）律师事务所
业务领域：建设工程 合同法
联系方式：18851129586

于喜华

北京观韬中茂（南京）律师事务所
业务领域：公司法、房地产、建设工程
联系方式：13002557066

黄莹

江苏斐多律师事务所
业务领域：公司法，劳动法
联系方式：18451655567

杨国选

江苏斐多律师事务所
业务领域：房地产、刑事、建设工程
联系方式：13016930816

陆宝成

上海市建纬（南京）律师事务所
业务领域：建设工程、房地产、劳动争议
联系方式：13851873169

朱兆凡

江苏联盛律师事务所
业务领域：房地产、建设工程、企业合规
联系方式：13776640765

冷雪

江苏干树律师事务所
业务领域：房地产、合同、刑事
联系方式：15951615647

张莉

江苏斐多律师事务所
职业领域：民商事、房地产、劳动纠纷
联系方式：18602541513

吕鑫

江苏斐多律师事务所
业务领域：房地产，建设工程，劳动争议
联系方式：18801587301

注：排名不分先后



提示：本资讯系基于公开信息对相关内容进行整理和分享，部分资讯事件或因信息不对称而影响发展趋势或最终结果，故本资讯不能作为投资依据；本资讯之案例分析谨供交流、探讨、参考，不构成对任何个案的指引。敬请知悉。