



金陵房地产法律快讯

2024年第1期 总第五期



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] **06-11**

- 01/南京市律协房地产法律专业委员会召开第一次全体会议
- 02/举办“房地产为主业的律师在当前形势下的业务方向探究研讨会
- 03/专题调研保交房机制并参加全省律师行业“稳民生、保交房”法律服务研讨会

[房产新策与法规政策]

- 04/ 进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展 **12-24**
- 05/《促进房地产市场发展南京最新举措》问答
- 06/《南京市城市更新办法》

[房产调研] **25-30**

- 07/保交楼项目“一楼一专班一策”机制的效能研究调研

[房产案例研究] **31-48**

- 08/人民法院案例库(房产纠纷) 裁判要旨
- 09/ 老旧小区既有住宅加装电梯典型案例

[编委作者简介] **49-49**

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：

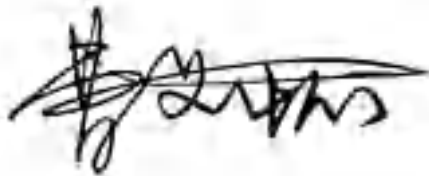
1. 房地产政策的新动向及对市场的影响；
2. 房地产典型案例的法律分析；
3. 房地产法律理论研究的最新进展；
4. 房地产法律专业委员会的动态及活动介绍。

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！





南京市律协房地产法律专业委员会召开第一次全体会议

◎ 来源于南京律协

2023年10月19日上午，南京市律师协会第九届房地产法律专业委员会第一次全体委员会议在北京市盈科（南京）律师事务所纽约厅顺利召开。市律协副会长来云龙、副秘书长丁嘉健、监事刘道权、房地产法律专业委员会主任曹义怀及各位委员参加会议，本次会议采用线上+线下双重形式举行，其中数名委员采用线上方式参与了本次会议。

南京市律协副会长来云龙出席了本次会议，在会上，来副会长对此大会召开给予热烈的祝贺，并结合目前房地产行业的发展现状，对房产委未来工作提出指导性意见。

来副会长表示，房地产法律专业委员会应是全市律师的风向标，希望房地产法律专业

◆ 南京市律师协会副会长来云龙出席会议并发表讲话



员会能够立足本专业领域，精准定位，通过培训沙龙、主题活动等形式加强学习与交流，在未来的工作中尽心尽责，携手引领本行业实现高质量发展。

同时，监事刘道权通过线上方式监督本次大会的召开，他对大会选举流程公开透明、合法优秀予以肯定，并希望房地产法律专业委员会在律协领导指导下和各位委员的配合下取得新成绩，展示新风采。

会中，副秘书长丁嘉健表示今天能够和诸多优秀的同仁交流非常高兴，收获颇丰，未来房地产法律专业委员会是同仁们相互交流沟通的良好平台，期待日后大家能多多沟通交流，共同促进南京市律师协会房地产法律专业委员会的发展。



会议中，房地产法律专业委员会主任曹主任表示，房地产法律专业委员会要提升个人业务能力与学术水平，加强交流，以交流促学习，以交流促发展，积极进行探讨合作，共同实现房地产法律业务创新。

本次会议共有5名竞选人参与竞选房地产法律委员会副主任，各位竞选人分别围绕个人经历、工作规划等内容展开了精彩演讲。演讲结束后，各委员通过无记名投票方式进行投票，最终票选出副主任人选。随后，在曹主任的主持下全体委员对委员会未来的工作方向和年度工作计划进行了热烈的讨论与规划，本次大会圆满落幕。



举办“房地产为主业的律师在当前形势下的业务方向探究研讨会”

◎ 来源于南京律协

随着国家经济政策的不断调整，房地产行业面临着新的挑战与机遇。为了进一步探讨房地产业务发展方向，加强行业内部交流，本次研讨会应运而生。本次会议旨在聚焦房地产在当前形势下的业务方向等议题，为参会人员提供一个交流经验、分享见解的平台。

2023年11月24日下午，南京市律师协会房地产委员会和国浩律师（南京）事务所共同在国浩律师（南京）事务所五楼会议室“举办房地产为主业的律师在当前形势下的业务方向”探究研讨会。

会议由国浩律师（南京）事务所专门从事房地产业务的朱一诺律师主持，国浩律师（南京）事务所的马国强主任，南京市律协房地产法律专业委员会委员、国浩律师（南京）事务所合伙人詹武刚律师，江苏亚东建设发展集团副总裁万娟，南京市律协房地产法律专业委员会委员、南京市青联委员、江苏三法律师事务所高级合伙人耿宗程律师，中海集团江苏公司的法务负责人陈肖楠，全国律协行政法专业委员会副主任、南京市律协行政法专业委员会主任、江苏三法律师事务所管理合伙人王和平主任，南京市律师协会房地产法律专业委员会主任、北京市盈科（南京）律师事务所管理委员会副主任曹义怀做了主题发言。

◆ 马国强：中国房地产飞速发展成因分析和房地产企业快速崩盘成因分析——以恒大地产为例

马国强主任作“中国房地产飞速发展成因分析和房地产企业快速崩盘成因分析——以恒大地产为例”主题发言，让更多法律人士认识到一个房地产律师能够站的多高、看的多远，为本次研讨掀开了精彩的序幕。



詹武刚律师

詹武刚律师通过一页房地产产业链流程图向大家作主题为“房地产法律服务市场主要业务类型分析”的介绍，明确分析了中国房地产经纪行业的现状，对中国房地产经纪行业做了重点企业经营状况分析及中国房地产经纪产业发展前景的预测。



中海集团江苏公司的法务负责人陈肖楠

中海集团江苏公司的法务负责人陈肖楠，为大家作主题“甲方需要什么样的律师”发言，向大家传达了甲方需要的律师需具有专业、高效、负责的态度，不仅仅是表现在其法律专业素养及诉讼开庭的临场发挥等，还时刻体现于甲方与好律师的你沟通交流的每一个细节之中。

最后，曹义怀主任为本次会议作了总结，此次房地产业务方向的研讨聚焦房地产业务发展前沿，为参会人员提供了全新的思路和方向，为参会人员提供了丰富的信息和启示，房地产行业正面临着巨大的变革，律师们需要不断创新和转型，以适应市场变化和需求。

本次研讨会汇聚了深耕地产领域多年的行业大咖、当前奔赴于地产一线正面应击挑战的职业经理人、南京市律协房地产委员会的领导和委员等共计百余人，南京市律师协会副会长来云龙会长全程参会并指导工作，会议圆满成功。



江苏亚东建设发展集团副总裁万娟

江苏亚东建设发展集团副总裁万娟，作为为数不多同时精通房地产营销和投资端，自己全程操盘过大型旅游地产和康养地产项目的全能型职业经理人，在会上作主题为“当下房地产企业转型之路”的发言，让大家聆听到一线战士的思索与沉淀，令在座各位对更高效率配合地产人员开展工作和提供后续服务深受启发。



王和平 律师

王和平主任作主题为“裁判中的民行界分及应对——基于房地产三级市场常见纠纷的分析”分享，让在座各位了解到在我们的身边，发生了很多重大事件，而且有很多领域、难题正等着大家去研究。

专题调研保交房机制并参加全省律师行业“稳民生、保交房”法律服务研讨会

◎ 来源于南京律协



2023年12月2日，以“稳民生、保交房”为主题的全省律师行业法律服务研讨会在江苏省会议中心顺利举办。本次研讨会由江苏省律师协会主办，省律协建筑工程与房地产业务委员会承办。江苏省律师协会建筑与房地产法律业务委员会相关领导、委员及驻委监事，以及全省各区市律协建筑工程与房地产法律主任或副主任、委员等参加了本次研讨会。市律协房地产法律专业委员会主任曹义怀及委员会副主任张浩作为南京市律师协会代表，参加了本次研讨会，并做专题汇报。

围绕“稳民生、保交房”这一法律服务需求，会议按照“府院联动”“中介机构”“企业参与”三个板块进行了分别汇报，参会代表在前期开展的广泛的调研基础上，就房企破产重整、府院联动如何促成房企成功重整、房企重整式清算等主题进行了深入的研讨交流。



为参与本次研讨会，南京市律协房地产法律专业委员会作为调研小组，在曹义怀主任牵头下，委员朱一诺组织全程参与、其他委员协调配合，在2023年11月期间，围绕“保交楼项目中专班的组建和职能”、“专班在保交楼项目纾困过程中起到的实际作用（效能研究）”这两大问题，开展了深入的实证调研。结合调研结果，曹义怀主任在本次研讨会上以《保交楼项目“一楼一专班一策”机制的效能研究调研》为题做专题调研汇报，详细分享了调研成果，并介绍了“保交楼”项目的主要纾困模式和南京市相关“保交楼”政策。汇报内容得到了参会人员的关注和肯定，取得了良好的效果。

南京市作为江苏省省会，必然是“稳民生、保交房”工作的重点城市，关注和推进南京市保交房工作是南京市律协房地产法律专业委员会责无旁贷的责任，委员会将持续关注和推进保交房法律服务，为稳定民生作出自己的贡献。



南京发布房地产新政：《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》

◎ 来源于网络

2023年9月7日，南京市发布促进房地产市场发展6项最新举措。这是南京市在8月4日《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》政策措施基础上，结合市情实际，推出的最新房地产市场调控举措，包括玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品住房不再需要购房证明。

为贯彻落实中央关于全面支持居民刚性和改善性住房需求的要求，在8月4日《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》基础上，结合南京市情实际，明确措施如下。

一、落实国家信贷政策最新要求

落实国家调整优化差别化住房信贷政策和降低存量首套住房贷款利率政策，更好满足刚性和改善性住房需求。

二、部分区不再需要购房证明

为进一步优化购房服务流程，自9月8日起，玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品住房不再需要购房证明。

三、出台集体土地房票安置办法

对征收集体土地涉及住宅房屋的，鼓励被征收人选择房票安置，满足被征收人多元化安置需求，缩短安置过渡周期，具体由各区制定实施细则。

四、对购置新房实施补助

部分区域对在2023年8月1日—12月31日期间购置新建商品住房的给予补助，具体补助标准和条件以各区细则为准。

五、实施“卖旧换新”补助

在享受第四条补助的基础上，对出售自有住房并购买90平方米以上新建商品住房的，再给予一定补助，具体补助标准和条件以各区细则为准。

六、推出“换新购”服务

南京房地产业协会、房地产经纪行业协会联合开发企业、重点经纪机构推出“换新购”服务，搭建“换新购”超市，超市房源不高于案场销售最低价，通过“优先卖、放心买”保底交易服务，缩短二手房出售和新房购买周期，加快满足居民住房改善需求。

《促进房地产市场发展南京最新举措》问答

◎ 来源于网络

一、调整优化差别化住房信贷政策的最新要求是什么？

答：8月31日《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》明确，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%。

首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。

二、降低存量首套住房贷款利率政策的最新要求是什么？

答：8月31日《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》明确，自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

三、今后如何报名购买新建商品住房？

答：凭居民身份证通过“房帮宁”微信小程序“宁小通”报名通道报名，办理房屋交易登记时不再核验购房资格。

人才和无住房家庭购买新建商品住房的，可申请购房资格核验单，已开具且在有效期内的人才购房证明和无住房购房证明视同核验单，可优先选房。

四、购置新建商品住房享受补助政策适用于哪些区域？补助标准是什么？

答：该政策适用于新六区（江北新区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区）和栖霞区（龙潭街道、栖霞街道）、雨花台区（古雄街道、板桥街道、雨花经济开发区及西善桥街道秦淮新河以南地区）。补助标准是不低于合同总价的1%，具体补助标准和条件以各区细则为准。



五、“卖旧换新”补助力度有多大？

答：在享受购置新房补助的基础上，对出售自有住房并购买90平方米以上新建商品住房的，再给予不低于合同总价0.5%的补助，具体补助标准和条件以各区细则为准。

六、为什么要推出“换新购”服务？具体如何操作？

答：为更好满足“以小换大”“卖旧换新”等改善性住房需求，发挥一二手房市场梯度消费和联动效应，让住房改善群体切实减负担、得实惠，提升居民住房置换效率，此次推出“换新购”服务。

购房者与开发企业签订新建商品住房“放心买”认购协议，同时与经纪机构签署二手房“优先卖”协议。在约定的30-90天时间周期内，通过线上流量加推、经纪人聚焦推广等方式，缩短二手房售出周期；若二手房在约定时间内未售出，则开发企业按约定退还新建商品住房认购金，购房者无需承担违约风险。自9月8日起，购房者可在南京房产政务“房帮宁”平台查询“换新购”栏目，了解在售新建商品住房项目房源、优惠方案、合作经纪机构和操作流程等信息。





南京市人民政府

www.nanjing.gov.cn

搜索

首页

政府信息公开

在线服务

互动回应

数据开放

南京概览

当前位置: 首页 > 主动公开目录

索引号: 012947031/2023-57649

发布机构: 南京市人民政府

生效日期: 2023-08-01

信息名称: 市政府关于印发南京市城市更新办法的通知

文 号: 宁政规字〔2023〕5号

内容概述: 在线链接地址

文件下载:  宁政规字〔2023〕5号.doc

信息分类: 城乡建设、环境保护 / 宁政规字 / 通知

生成日期: 2023-06-29

废止日期: 2028-08-01

关键词: 南京市,城市更新办法,通知

《南京市城市更新办法》

《办法》包含5个章节、38条细则，进一步明确了南京市城市更新的内涵原则、职责分工、责任义务、实施流程、支持政策等，建立创新突破、特色鲜明、实用管用的政策底板。

《办法》所称城市更新，是对存量用地、存量建筑开展的优化空间形态、完善片区功能、增强安全韧性、改善居住条件、提升环境品质、保护传承历史文化、促进经济社会发展的活动。主要包括居住类城市更新、生产类城市更新、公共类城市更新、综合类城市更新。

第一章 总 则

第一条 为深入实施城市更新行动，促进城市高质量发展，加快建设宜居、韧性、智慧城市，不断满足人民群众对美好生活的向往，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市建成区范围内的城市更新活动及其监督管理，适用本办法。

本办法所称城市更新，是对存量用地、存量建筑开展的优化空间形态、完善片区功能、增强安全韧性、改善居住条件、提升环境品质、保护传承历史文化、促进经济社会发展的活动。具体包括下列类型：

（一）对建筑密度较大、安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等，以居住功能为主的城市地段进行的居住类城市更新；

（二）对不符合发展导向、利用效率低下、失修失养的老旧厂区、商业区、园区、馆

（三）对生态环境受损、配套设施陈旧、服务效能低下的城市山体、绿地广场、城市公园、滨水空间、道路街巷等进行的公共类城市更新；

（四）对城市生产、生活、生态混杂的复合空间进行的综合类城市更新；

（五）市人民政府确定的其他城市更新活动。

第三条 本市城市更新工作坚持以下原则：

（一）党建引领，以人民为中心。坚持基层党组织党建引领，共谋共商，尊重公众合法权利；在更新中加强公共设施和基础设施供给，完善城市功能，提升城市品质，在保护中提升地区活力。

（二）规划统筹，引导规范实施。将城市作为有机生命体，在国土空间规划体系下不断健全完善城市更新政策，有序开展城市更新活动。

（三）保护传承，塑造城市特色。实现历史文化遗产应保尽保，坚持“留改拆”的城市更新优先序，充分发掘更新区域的自然、历史文化遗产资源，实现绿色低碳发展。

（四）多方参与，共享发展成果。建立多元主体全过程参与机制，充分发挥政府、市场和社会各方积极性，城市更新成果利益多方共享。

第四条 市人民政府加强对本市城市更新工作的领导，成立市城市更新工作领导小组（以下称市领导小组）。

市领导小组负责统筹、协调推进城市更新工作，研究、审议重大项目方案、政策举措，协调解决城市更新重大问题，建立健全工作推动、考核奖惩等体制机制。

市领导小组办公室设在市城乡建设部门，具体负责日常工作。

第五条 各区人民政府、江北新区管理机构是推进本辖区城市更新工作的主体，负责组织、协调和管理辖区内城市更新工作。

各区人民政府、江北新区管理机构成立区城市更新工作领导小组（以下称区领导小组），办公室由各区人民政府、江北新区管理机构根据各地实际确定。

街道办事处、镇人民政府按照职责做好城市更新相关工作。

第六条 市城乡建设部门负责制定城市更新计划并督促实施，牵头研究城市更新政策、依法优化项目审批流程，负责职责范围内施工图审查监督管理、施工许可、质量安全监督管理、消防审验、竣工验收备案、城市更新项目协调推进等工作，负责项目库管理、协议搬迁管理等工作。

市规划资源部门负责规划编制管理、用地审批、规划许可、不动产登记等工作，负责职责范围内城市更新项目协调推进工作。

市住房保障和房产部门负责住房保障、危房治理、老旧小区改造等统筹管理，负责职责范围内城市更新项目协调推进工作。

发展和改革、财政、交通运输、水务、城市管理、绿化园林、商务、文化和旅游等市相关部门按照职责分工，协同推动城市更新工作。

第七条 不动产所有权人、合法建造或者依法取得不动产但尚未办理不动产登记的单位和个人、承担城市公共空间和设施建设管理责任的单位等作为物业权利人，依法开展城市更新活动，享有更新权利，承担更新义务，合理利用土地，自觉推动存量资源提质增效。

国家机关、国有企业事业单位作为物业权利人的，应当主动进行更新；涉及产权划转、移交或者授权经营的，国家机关、国有企业事业单位应当积极洽商、主动配合。公房经营管理单位按照国家和本市公房管理有关规定在城市更新中承担相应责任。

第八条 本市建立城市更新公众参与机制，积极推进全过程公众参与，切实保障公众的知情权、参与权、表达权、监督权。

第九条 城市更新活动应当严格依据详细规划，不得未批先建，不得以片区策划、实施方案、城市设计等名义替代详细规划设置规划条件、核发规划许可，不得破坏生态环境、传统文化、历史遗存、街巷肌理，不得违法违规变相举债，应当充分尊重土地权利人的意愿，不得破坏市场主体公开公平公正参与竞争的市场环境。

第十条 本市按照“一网统管”要求，加强城市更新工作的信息化管理。

第二章 规划与计划

第十一条 城市更新工作应当符合国土空间总体规划和详细规划。

第十二条 编制详细规划应当适应城市更新新形势要求，深入开展现状调查，将存量用地和存量建筑的地籍、国土空间规划城市体检评估等作为详细规划编制的重要基础，细化空间布局、建筑风貌、交通组织、存量建筑保护利用、历史文化保护利用、公共服务设施和基础配套设施、改善人居环境等内容，明确各细分地块的用地性质、管控指标、功能业态等，适当提高刚性和改善性住宅用地占比，为实施城市更新提供法定依据。

市规划资源部门牵头组织编制或者修编详细规划，按照规定程序报批。

第十三条 本市建立城市更新项目库管理制度。城市更新项目经市领导小组办公室审核并报市领导小组批准后，纳入市城市更新项目库，实施动态管理。

第十四条 市城乡建设部门牵头编制市级城市更新年度计划，经市领导小组办公室审核并报市领导小组批准后实施。

各区人民政府、江北新区管理机构牵头编制区级城市更新年度计划，经区领导小组办公室审核并报区领导小组批准后实施。

城市更新年度计划确需调整的，按照本办法规定程序报批。

第十五条 城市更新入库项目具备实施条件的，应当及时纳入城市更新年度计划。

城市更新年度计划应当明确年度目标任务和具体项目，包括项目类型、项目实施主体、范围和规模、建设内容、搬迁安置、投资估算、投资来源、进度安排等。

第三章 项目实施

第十六条 物业权利人可以作为实施主体进行更新，或者委托第三方实施主体进行更新，也可以与市场主体合作明确实施主体进行更新。城市更新活动应当在市或者区领导小组的统筹监督下进行。涉及法律法规规定的公共利益、公共安全等情形的城市更新项目可以由市、区人民政府和江北新区管理机构根据管理权限，按照公开、公平、公正原则依法确定的实施主体进行更新。

第十七条 实施主体应当履行下列职责：

- （一）编制、上报项目更新方案；
- （二）办理用地、规划、立项、施工、验收等手续；
- （三）通过协议搬迁、租赁、购买、置换、作价出资（入股）、公房让渡等多种方式归集权益；
- （四）组织工程建设；
- （五）按照有关规定和合同约定，移交、运营、管理建筑物或者设施；
- （六）其他应当履行的职责。

第十八条 在城市更新项目申报入库前，实施主体应当依据详细规划编制项目更新方案。项目更新方案应当优先保障公共利益，科学统筹各类要素资源、相关主体权益，并根据项目类型明确建筑设计、安置补偿、资金平衡或者资产运营等方案。

第十九条 项目更新方案应当征求业主、公房承租人等相关权利人和利害关系人意见，经百分之八十以上的权利人同意后方可上报。项目更新方案由实施主体报区领导小组审定，并由区领导小组报市领导小组办公室备案。跨区项目和重点项目更新方案应当报市领导小组审定。

第二十条 实施主体应当与业主、公房承租人等相关权利人签订更新协议，明确相关权利义务。不涉及详细规划修编的，项目更新方案审定后方可启动协议签订工作；涉及详细规划修编的，详细规划修编成果依法批准后方可启动协议签订工作。

相关权利人或者利害关系人在项目更新方案审定后有较大异议，经有权部门协调后仍无法达成一致的，可以按照审定程序调整可行性研究方案或者暂缓实施。

第二十一条 实施主体应当依法依规办理用地、规划、立项、施工、验收等手续，做好项目精细化建设管理。

相关部门应当按照“放管服”改革和优化营商环境的要求，运用并联审批、告知承诺、“豁免”清单、“正负面”清单等方式，简化审批材料、缩减审批时限、优化审批环节，提高审批效能。

第四章 政策支持

第二十二条 城市更新项目应当依法办理规划审批。在保障公共利益和安全的前提下，经征得相关权利人和利害关系人同意，在符合详细规划的前提下，在建设工程规划设计方案中优化建筑间距、退让、密度、绿地率等现行规划指标，但不得减损周边地块的相邻权益。

允许利用老旧小区及周边存量用地建设各类环境及配套设施。非成套住宅可以适当增加厨房、卫生间等建筑功能和面积。

涉及历史文化名城保护范围内地段的城市更新项目，在符合详细规划的前提下可以根据实际情况划定用地边界。

第二十三条 符合规划的建筑物按照规定经消防安全评估和房屋安全鉴定合格后，可以予以保留，并依法依规做好保留建筑物资产移交。予以保留的建筑物产权被依法归集后，可以与土地一并挂牌出让。已征收房屋允许保留的，土地用途和房屋使用功能以规划确认为准。

在符合规划且征得相关权利人和利害关系人同意的前提下，可以利用项目及周边存量用地建设各类配套设施和公共服务设施；利用存量房屋改造作为各类公共服务设施、城乡基础设施、公共安全设施等用途的，可以按照国家规定在一定年限内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续；按照更新协议约定新增的经营性用途建筑面积，由实施主体自持运营或者上市销售的，应当办理土地出让手续。

城市更新项目涉及低效用地再开发的，可以按照国家、省、市有关低效用地再开发政策执行。

第二十四条 鼓励在国土空间规划中整合轨道交通、人防、市政、水利、应急等功能，实现地上、地表、地下分层规划和复合高效利用。结合广场、绿地、学校操场、公交场站、轨道站场等公共设施更新改造，可以建设连接通道、商业、公共停车场、应急救援、人防和体育等设施。

开发利用地下空间应当依法取得地下建设用地使用权。

第二十五条 历史建筑加固、修缮、保护应当体现其核心价值，消除安全隐患，不得损坏外观风貌和典型构件。有条件的可以依法改（扩）建或者添加设施。

在保护历史建筑的前提下，鼓励通过出租等方式进行合理利用。

第二十六条 城市更新项目应当按规定进行施工图审查。对可以实行豁免、“正负面”清单引导、“自审承诺制”或者专家论证管理的项目，可简化审批流程，按照建设工程审批制度改革有关规定办理施工图审查。

第二十七条 城市更新中的既有建筑改造利用，应当执行现行国家工程建设消防技术标准。存在空间、结构等客观条件限制的，应当符合省城乡建设部门会同有关部门制定的消防技术要点，并采取人防、技防、物防等加强性措施，提升火灾预防和处置能力。依法不需要取得施工许可的其他建设工程，在办理消防验收、备案时，建设单位可提交消防查验报告替代竣工验收报告，简化申报要求。

历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内的改造利用，各区人民政府、江北新区管理机构按照管理权限，组织编制防火安全保障方案。防火保障方案的审查衔接办法及技术标准由相关部门另行制定。体现古都格局和城市风貌的历史文化名镇名村、历史风貌区、一般历史地段、历史街巷、传统村落等历史地段的改造利用参照上述规定执行。

“原址、原面积、原高度”翻建且不改变建筑使用功能的，实施主体应当编制消防实施方案，确保改善、提升原建筑物消防水平。项目所属区、江北新区建设、规划资源等部门应当加强对消防实施方案编制和论证工作的指导监督。

第二十八条 在城市更新中确需搬迁业主、公房承租人等相关权利人的，实施主体应当按照“自愿参与、民主协商，等价交换、超值付费”原则，与需要搬迁的相关权利人协商一致，签订协议。城市更新项目应当科学确定搬迁范围，搬迁范围可以按照院落、楼栋等划分搬迁分区。搬迁范围内签约比例达到百分之九十五以上的，方可启动办理搬迁相关程序；搬迁分区具备单独实施条件，且签约比例达到百分之百的，方可组织实施搬迁。

第二十九条 城市更新项目应当依法办理施工许可。对可以实行豁免、“自审承诺制”管理的项目，按照建设工程审批制度改革有关规定办理。

建设主管部门应当通过质量安全监督巡查等方式，对免于办理施工许可的项目加强事中事后监管。

第三十条 实施主体应当依法组织工程竣工验收。鼓励实行豁免、“正负面”清单引导、“自审承诺制”或者专家论证管理的项目，实施工程竣工联合验收，竣工联合验收意见书可以作为工程竣工验收备案凭证。

第三十一条 城市更新项目涉及补缴土地出让价款的，在土地价格评估基础上，综合考虑土地取得成本、公共要素贡献度等因素集体决策，合理确定。

第三十二条 本市建立政府、企业、居民等多方主体合理共担机制，推动各类资金共同参与城市更新。

市、区人民政府和江北新区管理机构安排资金，对涉及公共利益的城市更新项目予以支持。

鼓励通过发行地方政府债券等方式，筹集城市更新资金。鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，支持企业在多层次资本市场开展融资活动。

具有示范效应的城市更新项目，优先推荐申请国家、省专项奖补资金。

第三十三条 城市更新项目符合国家、省有关规定的，可以享受行政事业性收费和政府性基金相关减免政策。

第三十四条 支持实施主体统筹利用有关资源，有效盘活存量资产，提升城市更新区域综合治理水平。

在符合规划且征得相关权利人和利害关系人同意的前提下，可以利用项目及周边存量用地建设各类配套设施和公共服务设施；利用存量房屋改造作为各类公共服务设施、城乡基础设施、公共安全设施等用途的，可以按照国家规定在一定年限内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续；按照更新协议约定新增的经营性用途建筑面积，由实施主体自持运营或者上市销售的，应当办理土地出让手续。

城市更新项目涉及低效用地再开发的，可以按照国家、省、市有关低效用地再开发政策执行。

第二十四条 鼓励在国土空间规划中整合轨道交通、人防、市政、水利、应急等功能，实现地上、地表、地下分层规划和复合高效利用。结合广场、绿地、学校操场、公交场站、轨道站场等公共设施更新改造，可以建设连接通道、商业、公共停车场、应急救援、人防和体育等设施。

开发利用地下空间应当依法取得地下建设用地使用权。

第二十五条 历史建筑加固、修缮、保护应当体现其核心价值，消除安全隐患，不得损坏外观风貌和典型构件。有条件的可以依法改（扩）建或者添加设施。

在保护历史建筑的前提下，鼓励通过出租等方式进行合理利用。

第二十六条 城市更新项目应当按规定进行施工图审查。对可以实行豁免、“正负面”清单引导、“自审承诺制”或者专家论证管理的项目，可简化审批流程，按照建设工程审批制度改革有关规定办理施工图审查。

第二十七条 城市更新中的既有建筑改造利用，应当执行现行国家工程建设消防技术标准。存在空间、结构等客观条件限制的，应当符合省城乡建设部门会同有关部门制定的消防技术要点，并采取人防、技防、物防等加强性措施，提升火灾预防和处置能力。依法不需要取得施工许可的其他建设工程，在办理消防验收、备案时，建设单位可提交消防查验报告替代竣工验收报告，简化申报要求。

历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内的改造利用，各区人民政府、江北新区管理机构按照管理权限，组织编制防火安全保障方案。防火保障方案的审查衔接办法及技术标准由相关部门另行制定。体现古都格局和城市风貌的历史文化名镇名村、历史风貌区、一般历史地段、历史街巷、传统村落等历史地段的改造利用参照上述规定执行。

“原址、原面积、原高度”翻建且不改变建筑使用功能的，实施主体应当编制消防实施方案，确保改善、提升原建筑物消防水平。项目所属区、江北新区建设、规划资源等部门应当加强对消防实施方案编制和论证工作的指导监督。

第二十八条 在城市更新中确需搬迁业主、公房承租人等相关权利人的，实施主体应当按照“自愿参与、民主协商，等价交换、超值付费”原则，与需要搬迁的相关权利人协商一致，签订协议。城市更新项目应当科学确定搬迁范围，搬迁范围可以按照院落、楼栋等划分搬迁分区。搬迁范围内签约比例达到百分之九十五以上的，方可启动办理搬迁相关程序；搬迁分区具备单独实施条件，且签约比例达到百分之百的，方可组织实施搬迁。

第二十九条 城市更新项目应当依法办理施工许可。对可以实行豁免、“自审承诺制”管理的项目，按照建设工程审批制度改革有关规定办理。

建设主管部门应当通过质量安全监督巡查等方式，对免于办理施工许可的项目加强事中事后监管。

第三十条 实施主体应当依法组织工程竣工验收。鼓励实行豁免、“正负面”清单引导、“自审承诺制”或者专家论证管理的项目，实施工程竣工联合验收，竣工联合验收意见书可以作为工程竣工验收备案凭证。

第三十一条 城市更新项目涉及补缴土地出让价款的，在土地价格评估基础上，综合考虑土地取得成本、公共要素贡献度等因素集体决策，合理确定。

第三十二条 本市建立政府、企业、居民等多方主体合理共担机制，推动各类资金共同参与城市更新。

市、区人民政府和江北新区管理机构安排资金，对涉及公共利益的城市更新项目予以支持。

鼓励通过发行地方政府债券等方式，筹集城市更新资金。鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，支持企业在多层次资本市场开展融资活动。

具有示范效应的城市更新项目，优先推荐申请国家、省专项奖补资金。

第三十三条 城市更新项目符合国家、省有关规定的，可以享受行政事业性收费和政府性基金相关减免政策。

第三十四条 支持实施主体统筹利用有关资源，有效盘活存量资产，提升城市更新区域综合治理水平。

第五章 附 则

第三十五条 市相关部门按照本办法制定规划用地、协议搬迁、施工图审查监督管理、施工许可、质量安全监督管理、消防审验、竣工验收备案、住房保障、财税支持、不动产登记等相关配套政策、技术标准、工作导则。

各区人民政府、江北新区管理机构可以根据本办法制定本辖区城市更新工作实施细则。

钟山风景名胜区、雨花台风景名胜区和各功能板块区域内城市更新工作，参照本办法执行。

第三十六条 环境综合整治、危房治理、老旧小区改造、历史风貌保护、低效用地再开发等工作，国家、省有相关规定的，从其规定。

对环境综合整治、危房治理、老旧小区改造、历史风貌保护、低效用地再开发的计划、实施等方面，本办法未作专门规定的，适用本市其他相关规定。

第三十七条 不符合国家、省、市城市更新相关规定的项目，不得享受相关配套政策。

第三十八条 本办法自2023年8月1日起施行，有效期至2028年7月31日。

保交楼项目“一楼一专班一策”机制的效能研究调研

--南京市律师协会房地产法律专业委员会

调研时间：2023年11月1-11月8日

调研组：南京市律师协会房地产法律专业委员会

调研问题：

1. 保交楼项目中专班职能定位
2. 专班在保交楼项目纾困过程中起到的实际作用（效能）

◇ 调研结论

1. 保交楼项目中专班的组建和职能

当前在法律层面对保交楼项目并无准确定义，一般而言，实务中将所有已然存在逾期交房情形或根据现有工期可能产生逾期交房风险的所有项目都列为“保交楼”项目清单，后以基层政府文件形式确认某区域内“保交楼”项目清单，该项目清单地域性、保密性极强，无法通过公共渠道查询。故本次调研主要通过走访项目和对项目公司、专班参与人员进行访谈的方式完成。

本次调研的对象为针对项目设立专班且该专班仅系针对某一项目而专门成立的、列为政府“保交楼”项目清单的项目。

当前全部“保交楼”项目直接与“稳民生”工作挂钩，一般而言，专班的成立由项目所属街道/园区管委会申请，经区/县级人民政府同意后成立，专班牵头人一般属地街道或园区管委会，主要参与人员有：区/县政府住建局、司法局、信访局、公安局、“保交楼”工作专班，工作专班针对各项目的不同情况，按照政府是否实质性介入项目运作而区分具体职能，根据调研人实地调研和访谈了解，主要承担以下职能：1、高位推动、协调各部门，化解群体性事件；2、监督企业主体责任的履行；3、作为续建主体，直接参与项目建设；4、作为项目监管主体，监管项目资金运作、管控项目进度。

专班主要工作方式有：1、驻场办公；2、指派专人对接项目公司；3、定期会议；4、临时会议。

专班主要工作内容为：1、“新老划断”，集中全力组织项目复工；2、资金拨付监管：确保资金封闭运行、专款专用；3、协助或主导在先债务化解，防范各类“阻工事件”；4、做好购房人疏导工作，提振购房人信心；4、协助续建资金融资，配合续建方/投资人等。

2. 专班在保交楼项目纾困过程中起到的实际作用（效能研究）

当前“保交楼”项目的主要纾困方式有：统贷统还专项借款、政府回购、项目并购、破产重组及设立地产纾困基金的问题楼盘攻坚化解“4+1”模式，在这四种模式中专班起到作用各有侧重，一般而言，分为以下几种情形：

统贷统还的专项借款模式（常见模式）：该模式项下一般以政府或政府指定的平台公司作为借款主体，专项借款“体外”封闭式运作，确保借款专用于支付续建工程款，保证项目能够如期竣工。

在该模式项目专班效能：专班特别是专班牵头人属地街道/园区管委会承担强主导功能，出借人平台公司作为专班的主要责任人，整个专班工作流程较为顺畅，平台公司直接介入到资金拨付中去，直接对项目后续采购和资金拨付负责；街道/住建部门直接对项目建设进度负责，专班实体化运作，工作方式以定期会议、临时会议相结合。

政府回购模式（常见模式）：该模式项下一般以政府指定的平台公司作为收购主体，平台公司直接作为股东/项目公司实际控制人介入到“保交楼”项目中去。

在该模式项目专班效能：专班作为平台公司的协助部门，将频繁、强力的介入到项目存在的各类问题中去，对项目建设/竣工验收、项目复工、项目更换总包（针对因总包方原因导致的“保交楼”项目）、项目证照办理等系列问题上给予“绿色通道”，专班实体化运作，工作方式以定期会议、临时会议、专题会议相结合。

项目并购模式（常见模式）：该模式项下一般由社会化资本或大的资金方通过纾困或承接项目方式介入项目。

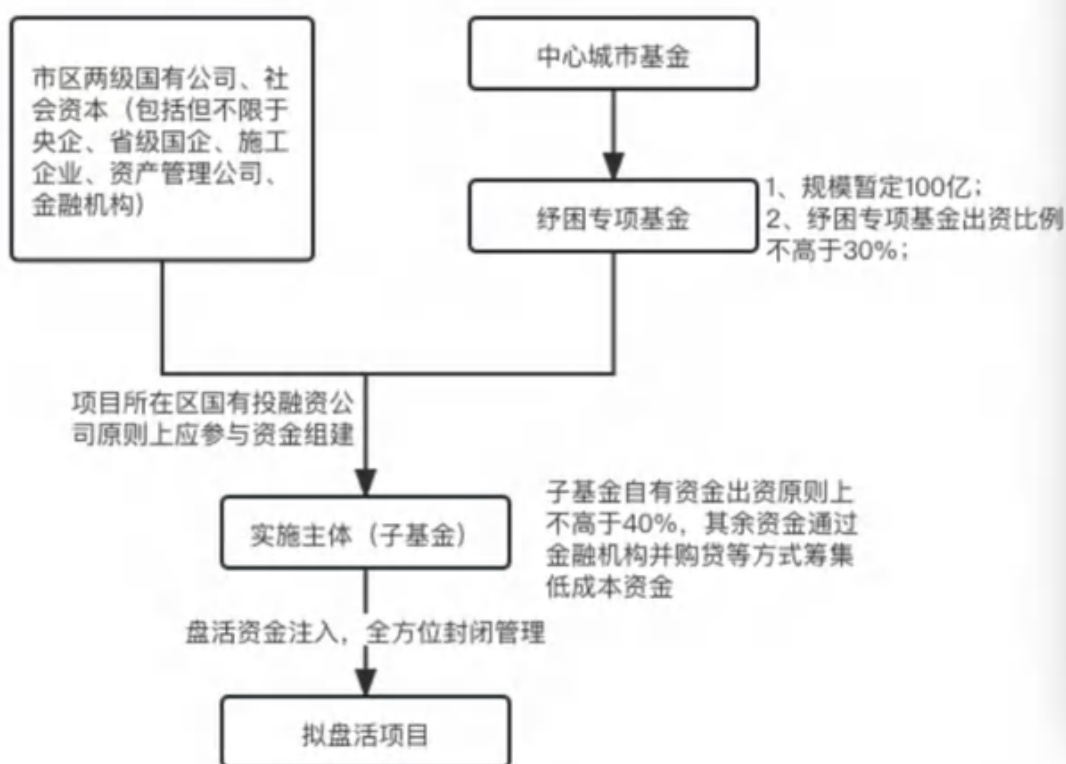
在该模式项目专班效能：专班在该类项目更多承担协调职能，工作介入程度较前两种方式明显较弱，专班角色为督促方、监管方，专班虚拟化运作，工作方式以定期督查方式和召开临时会议运作。

破产重组模式（一般系历史遗留项目，非常见模式）：由于破产重组周期较长，当前以破产重组形式完成“保交楼”业务的大多系前期金融机构遗留债权所致，该模式以重整管理人、投资人为“保交楼”主体，法院作为流程的监督人，在《重整方案》出具前法院主导，确保破产重整流程合法合规；在《重整方案》依法通过后，有重整管理人负责督促执行。

在该模式项目专班效能：专班在该类项目中虚拟化运作，由政府各职能部门根据其职责划分系统处理购房人信访事件、农民工讨薪事件、协调各类债权人关系等，工作方式以召开临时会议为主。

设立地产纾困基金模式（本次调研过程中无使用纾困基金项目）：纾困基金作为纾困模式之一，相比纾困专项借款能够提供债券、并购等多种方式操作，与收并购相比程序更为灵活，且纾困基金可以有效撬动社会各界如政府、央企、地方资产管理公司、地方国有企业、金融机构，房地产企业、建筑企业等各类资金，将社会资本有效注入房地产项目。2022年以来，郑州、南宁、浙江、湖北、陕西等省市明确设立纾困基金，稳定房地产市场发展。

以全国首个房地产纾困基金郑州市房地产纾困基金为例：2022年7月29日，郑州市人民政府办公厅下发《关于印发郑州市房地产纾困基金设立运作方案的通知》（下简称“方案”）。该《方案》明确，郑州市房地产纾困基金按照“政府引导、多层次参与，市场化运作”原则，由中心城市基金下设纾困专项基金，规模暂定100亿元，采用母子基金方式运作，相关开发区、区县（市）根据纾困项目，吸引不同类型社会资本共同出资设立子基金，并按照项目及子基金设立情况，资金分期到位，运作模式如下图：



本次调研样本中无使用纾困基金项目，无法准确定位除其职能。

附调研依据：

一、国家层面“保交楼”政策

1、《城市商品房预售管理办法》

发布部门：建设部 发布日期：2004年7月20日

主要内容：第十一条：开发企业预售商品房所得款项应当用于有关的工程建设。第十四条：开发企业不按规定使用商品房预售款项的，由房地产管理部门责令限期纠正，并可处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款。

2、《关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》

发布部门：最高法、住建部、央行 发布日期：2022年1月11日

主要内容：明确规定了冻结预售资金监管账户后依然要保障楼盘建设正常支出，如果经审批后，开发商还将预售资金挪为他用，住建部门要承担相应责任。

3、《关于规范商品房预售资金监管的意见》

发布部门：住建部、央行、银保监 发布日期：2022年1月26日

主要内容：拟在国家层面统一预售资金监管，通过招标确定监管银行、厘清三方监管部门各自权责、合理确定监管额度、监管账户的设立、建立信息共享机制、确定首末拨付节点等举措，规范和完善了商品房预售资金监管等9个方面内容。

4、中央政治局2022年7月28日会议

信息来源：中央政治局会议

主要内容：会议指出，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房，压实地方政府责任，保交楼，稳民生。

5、《关于通过专项借款支持已售逾期难交付住宅项目建设交付的工作方案》

发布部门：住房和城乡建设部等9部门

发布日期：2022年8月19日

主要内容：通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

6、“保交楼专项借款”2022年8月29日银行信贷工作座谈会

主要内容：由央行指导国家开发银行、中国农业发展银行等政策性银行推出“保交楼”专项借款，规模达2000亿元，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目。

7、《关于进一步提升债务融资工具融资服务质效有关事项的通知》

发布部门：交易商协会

发布日期：2022年11月8日

主要内容：明确延期并扩容民营企业债券融资支持工具（增信发债），预计可支持约2500亿元包括房地产企业在内的民营企业债券融资。

8、《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》

发布部门：央行、银保监会

发布日期：2022年11月11日

主要内容：积极做好“保交楼”金融服务，支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款，鼓励金融机构提供配套融资支持。

9、《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》

发布部门：银保监会、住建部、央行

发布日期：2022年11月12日

主要内容：保函置换预售监管资金的相关规定。

10、“房企信贷融资第一支箭”“保交楼贷款支持计划”2022年11月21日银行信贷工作座谈会

主要内容：人民银行、银保监会召开全国性商业银行信贷工作座谈会，提出要“稳定房地产企业开发贷款投放”等要求。人民银行将面向6家商业银行推出2000亿元‘保交楼’贷款支持计划，为商业银行提供零成本资金，以鼓励其支持‘保交楼’工作。

11、“房企股权融资第三支箭”2022年11月28日证监会发言

主要内容：调整优化房企股权融资方面的五条措施，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、调整完善房地产企业境外市场上市政策、积极发挥私募股权投资基金作用。

12、2023年1月10日银行信贷工作座谈会

主要内容：聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。

13、《关于商品房消费者权利保护问题的批复》

发布部门：最高法

发布日期：2023年4月20日

主要内容：

二、商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付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的，人民法院应当予以支持。只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用前款规定。

三、在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还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的，人民法院应当予以支持。

14、《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》

发布部门：央行、银保监会

发布日期：2023年7月10日

主要内容：金融十六条延期，延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限，将有关政策适用期限统一延长至2024年年底。

15、《国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施》的通知

发布部门：国家发展改革委

发布日期：2023年7月28日

主要内容：支持刚性和改善性住房需求。做好保交楼、保民生、保稳定工作，完善住房保障基础性制度和支持政策，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。

二、南京市相关“保交楼”政策

1、《南京市住房保障和房产局企业行政合规指导清单（第一批）》公开征集意见的公告

发布部门：南京市住房保障和房产局

发布日期：2023年4月12日

主要内容：

开发企业不按规定使用商品房预售款项的，由房地产管理部门责令限期纠正，并可处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款。

监管额度内的资金应当专款专用，必须用于本项目有关的工程建设，包括项目建设的建筑材料，设备和施工进度款等相关支出。

2、《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》

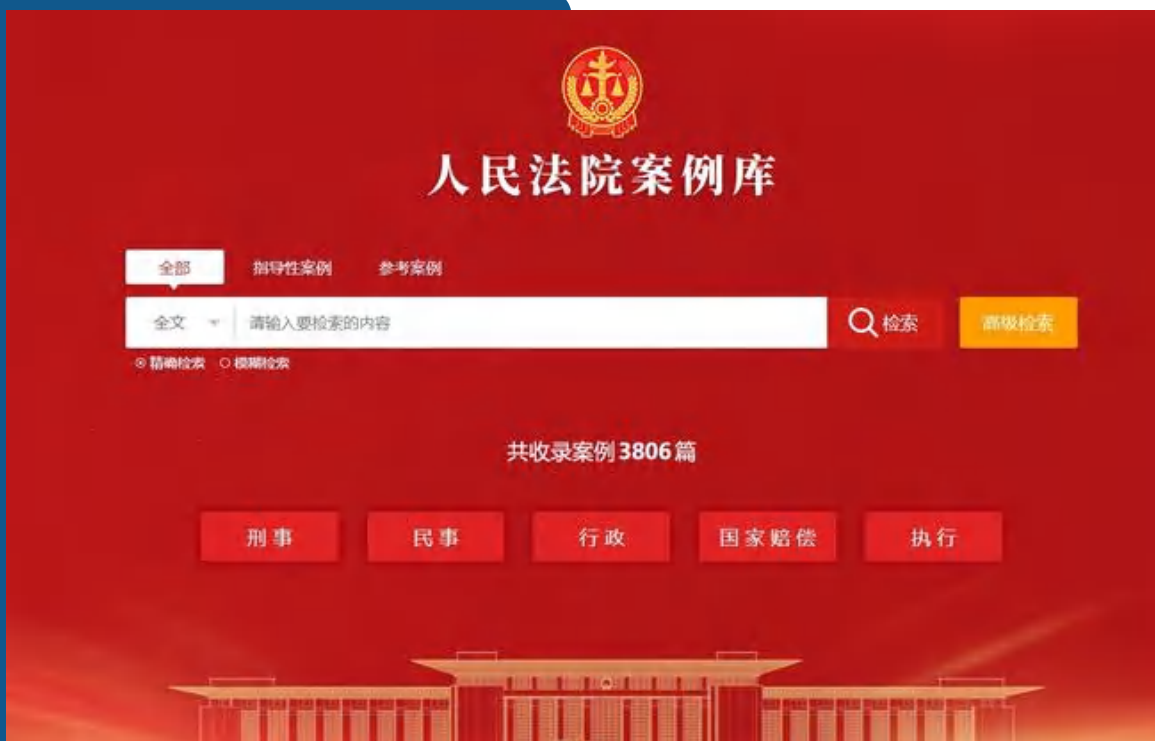
发布部门：南京市住房保障和房产局

发布日期：2023年8月4日

主要内容：

五、进一步提升预售监管资金使用效率。优化商品房预售资金不可预见费管理，开发企业可根据项目进度情况申请逐步释放不可预见费额度，进一步提升企业资金使用效率，营造良好营商环境。





◆ 人民法院案例库(房产纠纷)

来源：走近民法典

人民法院案例库已于2024年2月27日正式上线并向社会公开。现梳理汇总“房屋买卖合同纠纷”相关案例裁判要旨等核心内容（截至目前共收录21件）

01某小区业主委员会诉某房地产开发公司、某建筑公司房屋买卖合同纠纷案

——业主委员会对于业主共有事项和物业共同管理事项可以自己名义提起诉讼

入库编号：2023-07-2-091-001

裁判要旨：业主委员会根据业主大会的授权对外代表业主进行民事活动，可以成为民事诉讼活动的主体。业主委员会符合“其他组织”条件，是业主大会决议的执行机构，根据业主大会的授权对外代表业主进行民事活动，对于业主共有事项和物业共同管理事项，可以自己名义提起诉讼。业主委员会诉讼请求涉及的配套设施未建设及退还前期物业费等问题，属于业主共有事项和物业共同管理事项，人民法院应予受理。业主委员会诉讼请求涉及的开发商履行商品房买卖合同约定的不动产权确权登记义务及承担逾期办证违约金等问题，属于业主专有事项，即使其具有业主大会的授权，人民法院亦不予受理。

02某房地产开发有限公司诉李某某确认合同无效纠纷案

——违反强制性规范的合同效力认定

入库编号：2023-07-2-091-002

裁判要旨：房地产开发企业违反诚实信用原则，能够办理商品房预售许可证而未办理，并以在起诉前未取得商品房预售许可证为由请求确认商品房预售合同无效，企图获取较合同有效时更大利益的，属于恶意抗辩，人民法院不予支持。

03常某某诉某山公司、王某某商品房销售合同纠纷案

——一方违约致使合同目的不能实现的，另一方可以解除合同

入库编号：2023-07-2-091-003

裁判要旨：商品房销售者没有按合同约定的时间交付具备正常使用功能的房屋，其违约行为致使购房人签订合同的目的是不能实现。依据《合同法》第94条和最高人民法院《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》第12条的规定，购房人有权解除该合同。

04王某某诉王某、刘某某房屋买卖合同纠纷案

——债务人向连带债权的债权人之一为全部给付其总债务即归消灭

入库编号：2023-07-2-091-004

裁判要旨：《民法典》第五百二十一条第三款规定，连带债权的规则参照适用连带债务的规则。在连带债务中，债权人不必分别请求每一位债务人履行债务，而是可以任意选择债务人，并请求其履行全部债务；同理，在连带债权中，债务人亦有选择权，可以任意选择债权人，并向其履行全部债务。

关于债务人向连带债权中之一人清偿的法律效力，根据《民法典》第五百二十条第一款的规定，部分连带债务人履行的，其他债务人对债权人的债务在相应范围内消灭；同理，部分连带债权人受领债务人履行的，其他债权人对债务人的债权在相应范围内亦消灭。债务人向连带债权的债权人之一为全部给付其总债务即归消灭。未实际受领债权的其他连带债权人不得再行向债务人主张权利，仅能向其他受领债权的连带债权人主张返还。

05盛某等诉某置地有限公司等房屋买卖合同纠纷案

——精装修房屋买卖双合同模式下责任认定

入库编号：2023-07-2-091-005

裁判要旨：法律关系相对方的认定不应拘泥于合同形式，应注意探求当事人真实意思表示。经开发商指示，买受人与装修企业另行签订装修合同，也可以是精装修房屋买卖中装修部分权利义务的表现形式。此时，应从商品房买卖合同及装饰装修合同的订立过程、合同条款内容、实际履行情况等要素评价二者之间的关联性，探究合同相关各方的真实合意，继而认定开发商是否应就逾期交房向买受人承担违约责任。

06武某某诉上海某房地产公司商品房预售合同纠纷案

——开发商宣传内容具体确定并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响，构成要约

入库编号：2023-07-2-091-006

裁判要旨：商品房销售广告的性质在一般情况下属“要约邀请”，当广告内容同时满足“开发商开发规划范围内的房屋及相关设施”“具体确定”及“对合同订立及价格确定有重大影响”的，视为“要约”，开发商违反该要约的，应认定为违约，需承担赔偿责任。

07傅某甲、傅某乙诉某某房地产公司房屋买卖合同纠纷案

——卖方许诺“买房送学区名额”未履行时买方有权解除合同

入库编号：2023-07-2-091-007

裁判要旨：商品房的销售广告和宣传资料一般视为要约邀请，但在出卖人就商品房及相关设施所作的说明和允诺清楚、具体、明确，且对商品房买卖合同的订立以及房屋价格有重大影响的，则应认定为要约，对出卖人具有约束力。出卖人未实现许诺导致合同主要目的不能实现的，买受人有权解除合同并要求赔偿损失。

08吕某诉王某房屋买卖合同纠纷案

——购买校舍改建小产权房的房屋买卖合同无效

入库编号：2023-07-2-091-008

裁判要旨：合同性质的认定应当从合同形式要件和实质要件两方面加以认定，综合合同内容、双方当事人真实意思表示加以判断。双方签订的合同内容载明了房屋位置，约定了价款、支付时间、支付方式、交付事宜、违约责任等具体条款，符合房屋买卖合同的基本特征的，应认定双方之间签署的合同属于房屋买卖合同。

买卖双方就具有社会公共教育资源属性的校舍改建房屋签订房屋买卖合同，因合同改变了社会公共教育事业的划拨建设用地用途，侵害了社会公共教育资源，损害了社会公共利益，违背公序良俗，应属无效。因合同无效产生的各种损失，双方自负责任。

09顾某某诉王某房屋买卖合同纠纷案

——房屋出卖人单方变更购房款支付方式导致抵押权不能涤除买受人拒绝支付余款不构成违约

入库编号：2023-07-2-091-009

裁判要旨：关于房屋出卖人单方变更购房款支付方式导致抵押权不能涤除的违约责任认定。房屋买卖合同约定了抵押权涤除，出卖人单方变更履行方式，且未提供担保措施担保其能够在取得购房款后及时涤除抵押权的，买受人有权拒绝付款，其拒绝付款的行为不构成违约。

关于房屋买卖合同履行期间出卖人为房屋设定新抵押且不能涤除的违约责任认定。房屋买卖合同履行期间，出卖人为房屋设定了新的抵押，且于抵押到期后明确表示不予涤除，造成合同无法继续履行的，构成根本违约，应承担相应违约责任。因此导致合同解除的，买受人有权向出卖人主张房屋差价损失等违约损失赔偿。

10余某某诉某某实业开发公司商品房预售合同纠纷案

——关于商品房预售合同约定带装修的商品房交付条件的认定

入库编号：2023-07-2-091-010

裁判要旨：关于带装修商品房买卖合同交付条件的认定。商品房预售合同对商品房应当具备的装饰装修及设备标准进行了明确、详尽约定的，应当认定商品房的交付条件包括装修工程的完成，在合同约定的交房日期届满时涉案商品房装修工程未完成的，买受人享有拒绝收楼的权利。装修工程已经完成，但是存在装修瑕疵的，在不严重影响正常居住的情况下，可认定涉案商品房已具备交付条件。

关于约定带装修的涉案商品房装修工程未完成情况下，出卖人支付逾期交房违约金的截止日期的认定。约定带装修的涉案商品房装修工程逾期完成的，在涉案商品房已具备交付条件时，买受人拒绝收楼的权利在其查验房屋后丧失，应当配合买受人完成收楼手续。因此确认涉案商品房在买受人查验房屋之日实际交付，逾期违约金应计算至该日为止。

关于未完成装修工程违约责任承担的认定。在约定带装修的商品房买卖合同中，如果出卖人未如约交付符合合同约定装修标准的房屋，应承担何种责任，取决于装修工程的进度：其一，如果在合同约定的交付期限届满时，装修工程未完工或未开始进行，则出卖人应当承担继续履行且支付延迟交付房屋违约金的违约责任；其二，如果买受人收房时，装修工程已完工，但存在质量问题，则可按照合同约定要求开发商采取及时更换、修理等补救措施，并赔偿相应损失。

11贾某诉张某等房屋买卖合同纠纷案

——出卖人权利瑕疵担保责任的认定

入库编号：2023-07-2-091-011

裁判要旨：出卖人权利瑕疵担保责任的认定问题。向买受人交付具有完整、清洁权利的标的物，保证第三人对该标的物不享有任何权利，是出卖人应向买受人负担的法定义务，也是诚信原则和买卖合同法律性质的内在要求。附着于房屋之上的第三人承租权，将对房屋买受人的所有权构成限制，在买受人不知情且同意的情况下，出卖人将附有第三人承租权的房屋交付买受人，违背了前述法定义务，应当承担相应的权利瑕疵担保责任。对于权利瑕疵的判断，应采用“可能性”标准而非现实性标准，即不要求第三人针对标的物实际行使了权利，或第三人行使权利的行为对买受人造成了实际妨碍；只要第三人具有就标的物行使权利的可能性，且此种“可能性”对买受人取得标的物完整权利构成潜在的障碍或风险，即可认定构成权利瑕疵。

买受人中止付款权利的行使问题。《中华人民共和国合同法》第152条规定买受人有中止付款的权利，该权利具有抗辩权属性，可以对抗出卖人的价款请求权，在标的物权利瑕疵被清除之前，推迟付款义务的履行而不构成违约。该条款同时规定，买受人中止付款时，需要就标的物权利瑕疵提供“确切证据”予以证明。据此，对于中止付款权行使的有关基础事实，包括标的物权利瑕疵的存在、付款义务的履行情况、相关通知义务的履行情况等，应由买受人承担举证责任。针对标的物权利瑕疵的证明，应与前述“可能性”标准相衔接，原则上，买受人有充分证据证明标的物上存在第三人享有的权利，即可认定完成了举证责任。但根据“举轻以明重”原则，若买受人能够证明第三人就标的物实际主张或行使相关权利，或证明第三人行使权利的行为对买受人所有权的行使造成实际的限制或干扰，则更能证实标的物存在权利瑕疵。

权利瑕疵清除的时间确定问题。以第三人对标的物享有承租权作为权利瑕疵的，出卖人与第三人租赁合同关系的解除，可以作为权利瑕疵清除的重要依据。买受人以通知方式解除与第三人之间的租赁合同关系，但第三人提出异议，买受人又提起诉讼请求法院确认合同解除效力的，应以法院终审裁判的生效时间，作为认定权利瑕疵是否清除的时间依据。出卖人与第三人之间租赁合同解除时间的认定，效力范围应仅限于租赁合同主体，不影响标的物的权利瑕疵清除时间的认定及买受人中止付款权利的行使。

12陈某等诉某公司房屋买卖合同纠纷案

——因自身过错放弃上诉，再申请请求能否支持

入库编号：2023-16-2-091-001

裁判要旨：再审是一种对生效判决的特殊纠错机制，只有在某些特殊情形下，通过两审终审制的通常机制无法实现权利救济之时，才能启动再审程序。当一审胜诉或部分胜诉的当事人未提起上诉，二审判决对一审相关判决又未予改判的情况下，未上诉的当事人又申请再审的，因其缺乏再审利益，对其再申请请求不应予以支持。

13石某某诉余某某、陈某某房屋买卖合同纠纷案

——生效刑事判决认定构成虚假诉讼罪的，其诉讼请求依法应当驳回

入库编号：2023-16-2-091-002

裁判要旨：《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十五条规定，当事人之间恶意串通，企图通过诉讼、调解等方式侵害他人合法权益的，人民法院应当驳回其请求，并根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。本案中，生效的刑事判决认定石某某的行为构成虚假诉讼罪，石某与其父石某某串通，故意隐瞒案件事实，提起的本案诉讼，属于虚假诉讼，按照法律规定，其诉讼请求依法应当驳回。

14吕某某诉刘某、杨某房屋买卖合同纠纷案

——房屋确权诉讼中涉案房屋已被法院在先查封的，应告知当事人通过执行异议解决

入库编号：2024-07-2-091-001

裁判要旨：人民法院在审理确权诉讼时，发现需要确权的财产已经被人民法院查封、扣押、冻结的，可以参照《最高人民法院关于人民法院立案、审判与执行工作协调运行的意见》（法发〔2018〕9号）第8条的规定，依法裁定驳回起诉，并告知当事人可以通过执行异议之诉主张权利。

15山东倪某房地产开发有限公司诉文登市惠某房地产开发有限公司商品房预售合同案

——基于后让与担保签订的商品房预售合同经调解解除是否构成虚假诉讼

入库编号：2024-08-2-091-001

裁判要旨：考察双方签订商品房预售合同是否系其真实意思表示，提起诉讼是否系试图通过虚构法律关系、利用法院裁判权实现非法目的，是处理此类案件的基础。

让与担保，是指债务人或者第三人为担保债权人的债权，与债权人签订不动产买卖合同，约定将不动产买卖合同的标的物作为担保标的物，但权利转让并不实际履行，于债务人不能清偿债务时，须将担保标的物的所有权转让给债权人，债权人据此享有的以担保标的物优先受偿的担保物权。为保护社会交易安全，应认可合同双方设定担保是真实的意思表示，其买卖合同系让与担保的外在表现形式，让与担保并非通谋虚伪意思表示。

16上海某某房地产有限公司诉杨某某等房屋买卖合同纠纷案

——房屋买卖合同外籍买受人在境外死亡构成不可抗力时的合同责任认定

入库编号：2023-10-2-091-001

裁判要旨：不可抗力是指合同签订后，非因合同当事人的过失或疏忽，而是基于发生了合同双方都无法预见、无法避免、无法控制和无法克服的意外事件（如战争、车祸等）或自然灾害（如地震、火灾、水灾等），以致当事人不能依约履行或不能如期履行合同，发生意外事件或遭受自然灾害的一方可以免除履行义务的责任或推迟履行职责。本案中，买受人因车祸死亡这一事件对于房屋买卖合同的双方当事人而言都是不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。因此，双方因不可抗力在法律规定的范围内可部分或者全部免责。但同时，当事人亦应当采取措施，避免损失扩大，否则将对扩大的损失自行承担。自行承担。

17钱某某诉钱某、金某某房屋买卖合同纠纷案

——经承租人同意而取得公房居住权的同住人因另获适宜住房保障而不再享有原居住权

入库编号：2023-10-2-091-002

裁判要旨：在审理涉及公房居住权民事案件中，应注意区分居住权不同主体的权利来源以及是否已另有住房保障两个方面的问题。

其一，注意区分公房居住权取得的两种情况。一是在公房被初始分配时，作为受配人而迁入；二是经过承租人的同意，为帮助解决其居住问题而迁入。在这两种情况下，公房同住人虽然都获得居住权，但其权利来源截然不同。因受配而迁入户籍的同住人，其权利来源于国家给予的住房福利待遇。而经承租人同意而迁入户籍的同住人，其权利来源于承租人对其实居住保障的单方承诺。这一承诺通常为默示，表现为同意其迁入户籍，并允许其居住于该公房。一旦承租人以行动默示作出承诺，承租人即受此约束，即不得随意要求同住人迁移户籍或搬出房屋。

其二，来源于承租人同意而取得的居住权主体，因有他处住所其原居住权相应消灭。对因承租人同意而迁入户籍的同住人而言，其权利来源于承租人的承诺。该承诺具有明确的目性，即解决同住人的居住问题；而该目的性也就隐含了其条件性，即同住人除此房屋之外并无其他适合的住所。因此，一旦同住人已经以其他方式获得了居住保障，解决了其居住问题，则承租人之承诺的条件和目的都已消失，其义务即应告解除。否则将有悖于承租人同意其迁入户籍来保障其居住的初衷。故对因承租人同意而迁入户籍的同住人而言，其对公房的居住权因其另行获得适宜的住所而消灭。

18印某诉上海某置业有限公司商品房预售合同纠纷案

——合同已明确约定将广告宣传等排除在合同内容之外，则开发商的广告宣传不属于合同内容

入库编号：2023-07-2-091-013

裁判要旨：虽然行政机关对于开发商虚假广告、虚假宣传等行为进行了行政认定，但对于该行为是否构成民事法律意义上的欺诈，法院仍应根据民事法律规定进行认定。合同已明确约定将广告宣传等排除在合同内容之外，购房人明知其购买的涉案房屋系毛坯房，故虚假广告宣传对于购房人订立商品房买卖合同以及房屋价格的确定并无重大影响，其并未基于开发商广告宣传而做出错误的意思表示，则无法认定开发商的行为构成民事法律意义上的欺诈。

19谭某诉利川市某房地产公司房屋买卖合同纠纷案

——当事人未在答辩期内提出管辖权异议的处理

入库编号：2023-01-2-091-003

裁判要旨：当事人对管辖权有异议的，应当在提交答辩状期间提出。人民法院对当事人提出的异议，应当审查。除违反级别管辖和专属管辖规定之外，当事人未提出管辖异议，并应诉答辩的，视为受诉人民法院有管辖权。

20上海某公司诉青岛某房地产公司房屋买卖合同纠纷案

——诉请履行合同约定义务属于民事诉讼的受理范围

入库编号：2023-01-2-091-001

裁判要旨：人民法院判断应否作为民事案件受理的问题，应以民事诉讼法及司法解释关于原告起诉条件的相关规定为标准。原告起诉请求被告履行合同约定义务，当事人之间存在权利义务关系的现实争议，符合《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十九条规定的条件，人民法院依法应当受理。

21汤龙、刘新龙、马忠太、王洪刚诉新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案

入库编号：2016-18-2-091-001（指导性案例）

裁判要点：借款合同双方当事人经协商一致，终止借款合同关系，建立商品房买卖合同关系，将借款本金及利息转化为已付购房款并经对账清算的，不属于《中华人民共和国物权法》第一百八十六条规定禁止的情形，该商品房买卖合同的订立目的，亦不属于《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十四条规定的“作为民间借贷合同的担保”。在不存在《中华人民共和国合同法》第五十二条规定情形的情况下，该商品房买卖合同具有法律效力。但对转化为已付购房款的借款本金及利息数额，人民法院应当结合借款合同等证据予以审查，以防止当事人将超出法律规定保护限额的高额利息转化为已付购房款。



老旧小区既有住宅加装 电梯典型案例

◎ 来源最高人民法院新闻局

案例一：依法加装电梯的业主有权请求相邻楼栋业主停止妨害加装电梯的行为

——徐某等六人诉范某排除妨害纠纷案

一、基本案情

江苏省无锡市某花园小区某号楼某单元全体业主于2019年一致签字同意本单元增设电梯，于小区主要出入口及单元楼道张贴意见征集单、公示、承诺及图纸等相关材料，公示期间未收到异议。随后该增设电梯项目取得了主管部门的审批手续，于2020年4月正式开工。居住于某号楼北楼的业主范某认为该电梯安装位置影响其采光，侵犯其合法权益，遂多次在加装电梯施工现场阻碍施工，导致项目停工。该小区某号楼业主向人民法院起诉，要求判令范某排除妨碍，停止对加装电梯工程的妨害行为。

二、裁判结果

江苏省无锡市梁溪区人民法院认为，某号楼加装电梯经过本幢房屋相关业主表决同意，徐某等业主系依据合法有效的既有住宅增设电梯开工备案通知单进行施工，范某实施阻碍加装电梯的行为，侵犯了徐某等合法权益。根据法律关于相邻关系的规定，相邻关系应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理，案涉住宅增设电梯，将对大多数业主特别是老人、小孩生活带来极大便利。虽然可能会对北楼的房屋采光、通风产生一定影响，但北楼应当本着和睦邻里、互让互谅的原则对待增设电梯工程。人民法院判决范某停止对无锡市某花园小区某号楼加装电梯工程的阻挠行为。范某不服一审判决，提起上诉，江苏省无锡市中级人民法院经审理后判决驳回上诉，维持原判。

三、典型意义

本案是一起因老旧小区加装电梯而造成的相邻关系纠纷，增设电梯工程系依法进行，相邻楼栋业主以侵害相邻权提出异议、阻挠施工。某号楼位于小区的中间位置，加装电梯意味着不仅要对该楼外墙进行改建，且电梯井道也需占用紧邻的一部分土地和地上空间，属于影响业主权利、需由业主共同决定的事项。人民法院判决明确该楼加装电梯事宜已经获得该栋楼法定比例以上业主同意，程序合法。关于增设的电梯是否会对相邻楼栋业主通风采光造成影响的问题，某号楼增设电梯可以改善该幢楼业主的居住条件及生活便利程度，电梯井道采用的是玻璃幕墙，在设计时已经考虑了可能给相邻楼栋及低楼层业主造成的采光问题，在保证本楼栋业主出行便利的情况下，尽可能将相邻及低楼层业主通风采光权的影响降到最低。同样，可能受到影响的业主如本案例中的范某，也应对相邻楼栋业主

合理合法使用不动产提供一定的便利，即容忍相邻楼栋业主因加装电梯而在合法合理范围内改造建筑物。此外，考虑到增设电梯可能给小区业主造成的影响并非一开始就会全部显露，为充分保障范某的权利，本案二审中也提出，如加装电梯后在采光、通风等方面确对部分业主造成较大影响的，亦可就补偿问题另行协商或通过法律途径解决，既保障了增设电梯工程的顺利完工，也为范某合理合法行使权利指明了路径。

案例二

依法加装电梯占用公共绿地对其他业主影响较小的，有权请求其他业主停止阻挠施工、排除妨害

——康某等人诉刘某等人排除妨害纠纷案

一、基本案情

四川省成都市武侯区某小区某栋某单元共有6楼12户住户。2019年10月，该单元业主拟增设电梯，获得全部12户业主“同意”表态。之后，该小区所在社区居委会根据成都市既有住宅自主增设电梯的相关政策，委托小区物业公司将与增设电梯相关的政策文件及电梯安装示意图等材料在该小区物业公告板以及该单元入口处张贴公示。公示期间没有其他业主提出异议。其后居委会根据成都市相关政策对该单元电梯加装活动进行了备案，该单元业主便委托有资质的安装企业进行电梯安装。安装企业按照政策向住房城乡建设部门报备后入场施工。根据施工方案，需在该单元门口的公共绿地挖基坑。施工活动招致该单元相邻楼栋及非相邻楼栋的业主不满，部分业主以增设电梯未取得小区全部业主同意、施工违法、占用公共绿地等理由，采取随意进入施工工地等方式阻挠施工，致使案涉电梯增设工程停工。经当地居委会和派出所调解无果后，加装电梯单元业主提起诉讼，要求停止阻拦、妨害电梯正常施工并赔偿相应损失。

二、裁判结果

四川省成都市武侯区人民法院经审理认为，在增设电梯方案公示期间，其他楼栋的业主未提出异议，增设电梯的程序符合政策要求。增设电梯需占用的公共绿地虽属全体业主共有，但电梯加装占用的绿地面积较小，对该单元以外的其他业主影响较低，其他业主应给予便利。最终，四川省成都市武侯区人民法院判决阻挠施工的业主停止对该小区某栋某单元增设电梯施工活动的阻挠和妨碍。四川省成都市中级人民法院二审维持一审判决。

三、典型意义

既有住宅增设电梯政策是落实《中华人民共和国无障碍环境建设法》的重要措施，是保障残疾人、老年人权益的重要抓手。与常见的因低楼层业主阻碍电梯加装活动引发纠纷不同，本案系相邻的其他楼栋业主以电梯加装占用公共绿地，侵犯业主共有权为由引发。本案的处理兼顾了法理与人情，倡导当既有住宅有必要加装电梯且需占用公共绿地时，在占地的位置、面积合理的情况下，若加装行为不会导致他人采光、通行、安全等方面受到明显不利影响，相关业主应当秉持有利生产、方便生活的原则，给予电梯加装活动便利。本案充分践行了文明、和谐、法治的社会主义核心价值观，对构建自由平等、和谐友善邻里关系具有积极示范作用。

案例三

业主诉请拆除电梯但无充分证据证明依法加装的电梯影响其通风、采光及通行的，人民法院不予支持

——刘某诉某经济联合社侵权责任纠纷案

一、基本案情

刘某系北京市朝阳区某老旧小区某单元一层业主，其父母常年居住在案涉房屋内。2018年4月23日，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会下发《北京市既有多层住宅增设电梯试点工作项目确认书（朝阳区）》，确定某经济联合社系该小区增设电梯项目的实施主体。2019年，该联合社对案涉房屋所在单元全部12户居民进行了民意调查，其中10户居民同意加装电梯，刘某及402号的居民不同意。后该联合社在该单元北侧加装了外挂直行电梯，现已投入使用。刘某认为联合社未征得其同意强行加装电梯，对其房屋的通风、采光及老年人出行造成影响，要求拆除已经加装的电梯。

二、裁判结果

北京市朝阳区人民法院经审理认为，从现场勘验情况看，加装电梯位置位于楼宇北侧原单元门出口，电梯东、西、北侧均为透明玻璃材质，南侧为电梯门，加装电梯后电梯入口朝西，未对楼宇一层的房屋通风形成遮挡或影响；电梯位于楼宇北侧，且未正对刘某的房屋，难以认定对其房屋采光或日照有影响，亦难以认定会产生噪音污染。加装电梯后，楼门口进出依然顺畅，并不对老年人出行带来障碍。刘某亦未提交证据证实案涉电梯影响其房屋的采光、通风及产生噪音污染。综上，法院依法驳回了刘某的诉讼请求。

三、典型意义

城市老旧小区加装电梯是推动城市更新、缓解老弱人群出行难的民生工程，也是明显改善人民群众生活质量的善举，受到全社会的关注。在加装过程中，低楼层与高楼层住户矛盾较大，低楼层业主往往以影响其采光、通风、隐私等理由反对加装电梯。在加装电梯表决程序合法前提下，已加装的电梯经过绝大部分住户同意，且未明显影响低楼层住户利益，则低楼层住户负有适度容忍义务。电梯加装过程中应大力弘扬“老吾老，以及人之老；幼吾幼，以及人之幼”的中华民族传统美德。本案体现了和谐、友善的社会主义核心价值观，彰显了司法裁判在社会治理中的规则引领和价值导向作用，对维护团结互助的社区环境、营造和谐友爱的邻里关系具有积极意义。

案例四

业主违法阻挠加装电梯施工应当依法承担赔偿责任

——某公司诉钟某排除妨碍纠纷案

一、基本案情

广东省广州市海珠区某住宅楼某单元加装电梯项目于2018年取得规划部门核发的《建设工程规划许可证》。该单元业主钟某认为，电梯加装工程影响其住宅采光，高层业主并未与其协商好补偿方案，遂采取多种方式阻挠施工，亦与高层业主发生多次诉讼。2021年3月，案涉住宅楼业主代表与某公司签订《建筑工程施工合同》，约定由某公司承包案涉住宅楼加装电梯井道工程。但钟某两次进入施工场所阻挠和破坏电梯施工工程，以致建设工程长期未能正式开工。某公司向人民法院起诉，请求判令钟某不得对电梯施工进行阻挠和破坏，并赔偿工程无法开工造成的损失。

二、裁判结果

广东省广州市中级人民法院审理认为，案涉住宅楼加装电梯，已经相关行政部门审核批准。某公司作为案涉加装电梯工程的施工方，其合法权益受法律保护。案涉电梯施工需要大型施工设备进场作业，出于安全考虑，非施工人员均不应长时间在施工现场停留。在此前生效判决已经判令钟某、刘某不得对住宅楼电梯施工进行阻挠和破坏的情况下，钟某仍故意在施工现场出入，其行为已影响了某公司的施工，构成侵权，钟某应对阻碍加装电梯工程施工的行为承担侵权责任。故某公司要求钟某等不得对电梯施工进行阻挠和破坏，于法有据。在某公司已举证证明因钟某的阻挠行为导致损失的情形下，判决钟某不得对案涉住宅楼电梯施工进行阻挠和破坏，并赔偿某公司3600元损失。

三、典型意义

老旧小区加装电梯易引发邻里间矛盾，双方应本着和谐、友善的原则相互沟通和协商。在加装电梯方案设计过程中，高低楼层业主可在充分协商后确定方案，尽可能从技术上减少或避免对低层业主的影响。在加装电梯方案的公示审批过程中，低层业主应当合理行使自己的异议权，在法定的批前公示时间内向相关行政部门提出主张，从而实质性解决加装电梯方案争议。在加装电梯方案无法从技术手段上避免影响且获得行政许可的情况下，低楼层业主应当通过协商补偿或者诉讼等方式合理主张权利。审理法院判决对低楼层业主擅自采取各种行为粗暴阻挠电梯施工作出否定性评价，倡导低楼层业主应采取合法合理的方式维护自身权利，而不是粗暴干涉甚至以置自己于危险境地的手段阻挠施工，对于构建和谐共处、团结互助的邻里关系具有积极引导意义。

案例五

未同意加装电梯业主补交出资后有权使用电梯

——郭某与谢某等建筑物区分所有权纠纷案

一、基本案情

广东省广州市荔湾区某小区某栋9层住宅楼业主于2017-2018年商议加装电梯，44户业

中有32户业主同意。居住于3楼、年近八旬的业主郭某因有异议未参与出资。电梯投入使用后，郭某提出希望在补交相应集资款后使用电梯，但32户业主认为郭某前期对加装电梯有异议，导致加装电梯工程延误一年多，反对其使用电梯。郭某向人民法院起诉，请求确认其在按前期加装电梯筹资方案支付10077元费用后，对新建电梯拥有与32户业主同等的权利和义务。

二、裁判结果

广东省广州市荔湾区人民法院审理认为，案涉电梯在使用属性上系建筑物的共有部分，郭某与其他业主对电梯享有使用权和共同管理的权利。郭某使用该电梯并不属于相关法律及司法解释所规定的应由业主共同决定的事项，亦不会导致其他业主使用电梯的合法权利受到损害，故无须经多数业主同意。依据公平原则，使用电梯应以交纳集资款为前提，故法院判决郭某支付增设电梯集资款后，由该住宅业主代表向郭某提供电梯卡，供其搭乘电梯使用。宣判后，32户业主提出上诉。广东省广州市中级人民法院二审驳回上诉，维持原判。

三、典型意义

加装电梯涉及的法理、情理错综复杂，邻里之间应多一分理解和包容，坚持自愿平等、友好协商、兼顾公平的原则开展协商，共同营造和谐舒适的居住环境。郭某已80岁高龄，确有使用电梯的客观需要，其在加装电梯期间提出异议属于正常表达意见的范围，若其他业主以此为由拒绝高龄老人使用电梯，不符合诚信友善的社会主义核心价值观。其他业主如认为郭某阻碍电梯加装的行为给其造成损失，可另案主张权利，但不能以此拒绝郭某在补交集资款后使用电梯。

案例六

优化施工工艺、安排安全监测，人民法院加强调解解心结

——张某等八人诉李某、任某排除妨碍纠纷案

一、基本案情

张某等八人系浙江省玉环市某公寓某单元住户，李某、任某两人系夫妻关系，双方为同幢立地栋联建不动产登记权利人，房屋中间有公共通道相隔，间隔距离最近为12米。2020年7月，张某等八人经法定程序申请加装电梯。2020年10月，玉环市住房和城乡建设局等部门共同作出《玉环市既有住宅申请加装电梯并联审查意见书》，同意张某等八人加装电梯的申请。李某、任某认为加装电梯会严重损害其房屋安全，强烈反对并采取过激行为阻扰施工，导致加装工程一直无法竣工。张某等八人起诉要求李某、任某立即停止对加装电梯工程的妨碍行为，并赔偿损失164575元。

二、裁判结果

案件审理中，经浙江省玉环市人民法院调解，双方当事人充分了解对方关切，并就双方最关心的房屋安全问题提出了切实有效的解决方案，自愿达成如下调解协议：一、原告方电梯施工方式采用直径1000毫米的钻孔灌注桩（该图纸需报送相关部门进行变更备案）；二、由原告方负责委托有资质的第三方机构对两被告的房屋进行安全动态监测（具体监测时间分三次：第一次为电梯施工开工前，第二次由第三方机构在施工期间自行选择一个时间，第三次为电梯竣工验收合格之日起满60日后），该监测费用由原告方承担；三、自本协议双方签字生效后，两被告不得再阻挠原告方电梯施工。原、被告双方都要遵守本协议约定，如果有任何一方违约的话，违约方要赔偿对方16万元的经济损失。若该违约金不足以覆盖实际损失的，以实际损失为准。

三、典型意义

老旧小区加装电梯，是居民为提升生活品质的合理需求，但却会引发相邻业主对加装电梯施工影响其房屋安全的担忧，进而产生矛盾纠纷。本案审理法院找准问题解决的突破口，通过多次调解解开当事人心结，促使双方重新商定施工方案，并确定对被告房屋安全进行动态监测。这一解决方案既消除了本案被告对房屋安全的顾虑，又满足了原告对美好生活的需要，还为同类矛盾化解提供了新的解纷思路。

案例七

法院调解促成业主按有利生产方便生活原则化解纠纷，依法保障未出资业主使用电梯权利

——赵某诉唐某、樊某等合同纠纷案

一、基本案情

2017年底，江苏省南京市玄武区某小区某幢某单元业主签订协议，约定居住于四楼以上的五户业主为出资方，承担加装电梯所有建设费用、后续维护保养费、电费，包括未出资户在内的本单元所有用户可享受电梯使用权。电梯建成后，全体出资户成立了加装电梯业主管理委员会，制定了《电梯运行管理办法》，要求凭IC卡使用电梯，未出资户需交纳保障金6万元方可领取IC卡。赵某为三楼业主，因不愿交纳保障金而无法使用电梯，双方难以达成一致意见。赵某向人民法院起诉，要求法院判令其有权按出资户同等条件使用电梯。

二、裁判结果

江苏省南京市玄武区人民法院一审判决赵某有权按《某幢某单元增设电梯楼里协议》的约定使用电梯。二审经人民法院主持调解，双方达成《某幢某单元电梯使用调解方案》，约定设立电梯运行维护基金，2年内电梯运行维护开支仍按原协议由出资加装电梯居民承担，2年后由所有使用电梯住户均摊，所有电梯使用住户签订免责协议，即电梯使用住户成员及相关访客，在乘坐电梯过程中出现任何安全事故、人身伤害，除追究电梯运保维修公司责任外，其余责任自负。上诉人向人民法院申请撤回上诉。

三、典型意义

本案中，计划加装电梯时，为争取更多的业主签字同意，部分加装电梯意愿强烈的业主以免使用电梯为条件，争取加装电梯意愿不强烈的业主签字同意。双方签署了电梯使用协议，明确约定未出资建设的业主也可以使用电梯。但电梯使用协议对电梯使用过程中的运行费用、维保费用以及安全责任等问题未作明确约定，以致产生矛盾。

加装电梯使用过程中，因涉及电梯运行费用、维保费用的承担以及安全保障义务等问题，由使用电梯的部分业主承担全部费用和安全保障义务确实有失公平，但是本案双方已经签署了使用协议，双方应当遵守诚实信用原则。法院在审理本案过程中，直接作出判决不仅不能化解双方的矛盾，还会加剧双方的矛盾，造成邻里关系恶化，达不到法律效果和社会效果的统一。且赵某在一审庭审中表明其愿意就承担电梯管理、维护等义务，与单元内包括出资户在内的其他业主进行友好协商。在此情况下，人民法院组织双方进行调解，既遵从了双方使用电梯的意愿，也兼顾了权利和义务的统一，最终双方重新达成新的电梯使用方案，彻底解决了双方现有的矛盾和将来的隐患。

案例八

法院调解引导当事人互谅互让、睦邻友善，化解加装电梯使用纠纷

——苏某、吴某诉谌某等十人排除妨碍纠纷案

一、基本案情

原告苏某、吴某和被告谌某等十人为某小区某栋楼某单元业主。该单元共6层12户，苏某、吴某为一层住户。2021年3月，该单元业主商议增设电梯，除吴某未签名同意外，其余11位业主均同意在本单元出入口前空地增设电梯。在商议时，十被告同意在单元出入口顶板延伸处设置电梯停靠点供苏某、吴某进出。2021年5月，案涉电梯取得《建设工程规划许可证》开始施工，因建筑结构特点，新增电梯与建筑物连接处均为楼梯中间转角平台，业主出停靠点后走半层楼梯方能入户，未在单元出入口顶板延伸处设置停靠点。案涉电梯竣工验收后已取得特种设备使用登记证并投入使用。因案涉电梯实际停靠点设置与原商定方案不一致，原告提起诉讼，请求依法判令各被告停止侵害，拆除已违法建设完成的电梯，并在保障其加装电梯平等使用权的前提下重新委托设计、申请规划审批及依法加装电梯。

二、裁判结果

福建省漳州市南靖县人民法院经审理认为，根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，案涉房屋增设电梯属于应由业主共同决定的事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分

面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。案涉单元楼共计12户业主，11户业主同意增设电梯，电梯施工中10户业主同意现有的该电梯设置停靠点的方案，表决程序及建设程序符合法律规定。苏某、吴某在电梯建设前后均需走半层楼梯入户，案涉电梯建设并未对其出行构成妨碍，其关于拆除案涉电梯并重新设计、建设的主张未经业主合法表决通过，不应予以支持，遂驳回其诉讼请求。苏某、吴某上诉后，经二审法院耐心细致做调解工作，案涉单元楼业主互相达成谅解，同意按照既有设计、建设方案继续使用电梯，苏某、吴某撤回上诉。

三、典型意义

本案中，由于案涉楼栋建筑结构特点，电梯的增设虽无法满足业主平层入户，但从总体效益而言，提高了绝大部分业主的出行便利，提升了居住质量。本案中一楼业主苏某同意增设电梯，但其需求与其他业主的利益发生冲突，一审法院结合实际施工条件及公平原则，权衡各方利益，驳回了苏某、吴某全部诉讼请求。苏某不服提出上诉后，二审法院晓之以理动之以情，促成原告与被告达成和解协议并撤回上诉。该案在坚持依法审理的同时，运用平等协商、互谅互让、与邻为善的理念化解了邻里之间的纠纷，充分发挥已加装电梯的实际效益，从根本上实现案结事了。

案例九

楼上业主集资免费为低层老年业主加装电梯连廊，共享加装电梯便利

——王某、窦某诉骆某、阳某等侵权责任纠纷案

一、基本案情

2020年3月，广西壮族自治区南宁市某老旧小区某栋某单元业主投票决定启动小区加梯工作。除居住二层的王某不同意以及2户业主弃权外，其他业主均同意加装电梯。2020年12月，加装电梯项目准备施工时，王某出面阻挠，并向人民法院起诉，以楼上14户邻居侵犯其建筑专有部分权利以及通风采光权等为由，要求停止电梯施工。

二、裁判结果

广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院审理认为，经现场勘验，拟加建的电梯及连廊作为全封闭的建筑，在距楼栋较近的情况下可能会影响王某家阳台一侧的通风、采光和日照，至于影响的程度大小，因无明确的证据而无法确定，王某也无法举证。该加装电梯项目已取得相关行政许可，且业主表决程序合法，加建电梯的行为符合法律的规定，故判决不支持王某的诉讼请求。虽然骆某等14户业主赢了官司，但为避免出现“赢了官司、输了感情”，该单元的几名中共党员牵头，主动找到王某协商，提出由楼上业主共同出资7639元，为二楼年近九旬反对加装电梯的业主免费增设电梯入户连廊，10年内免交电梯保养费、维修费。王某也消除了思想顾虑，肯定了加装电梯对自身带来的便利，双方最终握手言和。

三、典型意义

广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院积极引导当事人维护友善和谐文明的邻里关系，在审理中坚持法理情的统一，判令被告停止对电梯安装施工的阻挠、妨碍，从法律层面平衡

利益、定分止争，作出符合法律规定、符合社会主义核心价值观、符合人民群众期待的价值判断，彰显了司法为民的价值理念和情怀。同时，在支持加装电梯业主胜诉后，居民党员牵头主动沟通协商，既保障了加装电梯项目圆满推进，又促成了双方破冰和解，维护了以和为贵、团结互助的邻里真情。本案例做到了“法理和情理”的交融，大力弘扬了和睦包容、互谅互让的中华民族传统美德，充分表明党建引领议事协商在小区“微治理”中的关键作用，为坚持和完善共建共治共享的社会治理制度提供了有益探索。

案例十

联合调解、释法答疑促进业主形成加装电梯共识

——何某诉万某排除妨碍纠纷案

一、基本案情

2017年，浙江省杭州市上城区某小区业主何某等人发起加梯申请，但是三楼业主万某认为新安装的电梯位置离其住宅距离过近，会带来通风、采光等不利影响，明确反对加装电梯，经街道社区多次协商仍未就电梯加装位置达成一致意见。根据相关规定，同意加装电梯人数已超过法定比例，何某等人向有关部门提交加装电梯申请，区住房城乡建设局等部门联合审查认为该项目符合加装电梯相关条件。2018年8月，加装电梯项目开始施工，而万某坐在施工现场阻挠。何某向人民法院起诉请求万某赔偿因加梯受阻而导致的相关经济损失。万某申请人民调解。

二、裁判结果

浙江省杭州市上城区人民法院、区住房城乡建设局和区人民调解委员会共同决定召集各方进行联合调解，从专业角度为双方分析利弊。法官在充分了解该项目实际情况及双方诉求基础上，详细解读加装电梯适用的相关法律规定、诉讼对邻里关系的负面影响等。区住房城乡建设局说明了加梯补贴政策、加梯审批流程、位置移动变更手续等。电梯加装企业就电梯加装对楼房间距、个人隐私等影响，从技术层面予以对比说明。最终，双方签订调解协议，电梯在原方案基础上适度移位，双方共同监督加装电梯施工，尽量减少对居民的影响，同时经区人民法院、区住房城乡建设局和区人民调解委员会与设计单位、电梯加装企业协商，不再增加移位后产生的加装费用。何某等人撤诉。

三、典型意义

处理加装电梯纠纷，需要坚持德法融合、情理结合，注重平衡各方利益，推动“共情”促和，寻求加装电梯的“最大公约数”。本案坚持将非诉讼纠纷解决机制挺在前面，充分发挥人民调解化解矛盾、排忧解难的第一道防线作用，以“和善”为主基调，注重法理情相结合，积极调动各方力量共同参与，从不同专业、不同角度查找切入点和突破口，兼顾各方利益，做好正面引导，晓之以理、动之以情，力促双方求同存异，化解心结，拉近距离，促进双方达成加装电梯共识。

案例十一

搭建公开听证平台力促搁置4年加梯项目“破冰”

——浙江杭州某小区加装电梯纠纷

一、基本案情

浙江省杭州市上城区某小区某楼栋某单元共7层14户居民，70岁以上老人20多人，加装电梯需求迫切。在2018年至2021年近4年间，居民始终未就加装电梯达成共识，社区和街道多次协调无果，加装电梯就此搁置。2021年7月29日，根据该单元楼部分业主申请，属地街道办事处依据《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》规定，举行了加装电梯公开听证会。

二、处理结果

听证会邀请了资深律师、经验丰富的调解员、工程技术和特种设备专家以及民情议事员等5人组成听证团，共同参与项目调解；听证会申请方和被申请方业主均委托公益律师代理参与听证。听证过程中，听证会申请方和被申请方业主充分阐述各自的诉求、顾虑，双方律师在尊重事实和法律的基础上向委托人解读事实和法律，听证团站在独立、客观、公正的角度居中调解，明理释法。通过事实举证和现场辩论，听证团5位听证员经现场商议，向申请方及被申请方阐明《中华人民共和国民法典》《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》等相关规定，说明相互之间提供通行便利是每个公民互助互爱、尊老、护老的应有体现，不仅是中华民族的美德也是每个公民应尽的法定义务。听证团对该加装电梯项目是否建议安装、后续如何进一步推进加装电梯矛盾化解都给出了具体听证意见。经听证会积极协调，申请方及被申请方达成一致意见。2021年10月，该加装电梯项目顺利完工。

三、典型意义

商以求同，协以成事，“有事好商量，众人的事由众人商量”是基层社会治理的真谛。浙江省杭州市探索建立加装电梯项目公开听证制度，整合人民调解组织、矛盾调解中心和第三方专业机构等各方力量，由公益律师为各自委托人主张权利，让加装电梯申请方和反对方的诉求能够清晰、理性表达，听证员倾听、归纳争议焦点，释疑解惑并居中评判，确保加装电梯纠纷回归到理性和法治轨道，形成“政府引导、居民自治、社会参与”良性互动，实现群众问题能反映、矛盾能化解、权益能保障，从源头上减少加装电梯矛盾产生，为完善非诉讼纠纷解决机制，破解加装电梯中各楼层业主“意愿难统一”问题提供了新思路。

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。