



金陵房地产法律快讯

2026年第2期 总第十一期



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] **06-07**

01/市律协房地产法律专业委员会2026年度工作推进会暨业务交流会圆满召开

[房产新策与法规政策] **08-15**

02/ 省住建厅会同省法院、省地方金融管理局关于印发《江苏省建筑业企业涉诉免保工作指引》的通知

03/ 省政府办公厅印发关于进一步支持城市更新行动若干政策措施的通知（苏政办规〔2026〕2号）

04/江苏省住房和城乡建设厅江苏省财政厅关于印发《江苏省住宅专项维修资金管理办法》的通知

[房产论文] **16-23**

05/曹义怀、朱倩|父母为子女婚后购房出资款性质认定

[编委作者简介] **24-25**

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2026年度工作推进会暨业务交流会圆满召开

◎ 来源于南京律协

2026年4月17日，南京市律师协会房地产法律专业委员会2026年度工作推进会暨业务交流会顺利召开。市律协副秘书长丁嘉健、市律协房地产法律专业委员会主任曹义怀以及委员会副主任和全体委员共同出席了此次会议，会议由刘璠律师主持，市律协监事会监事刘道权到会监督。

会议伊始，丁嘉健副秘书长代表市律协致辞，对房地产法律专业委员会过往工作给予充分肯定，并强调，专委会要坚持党建引领、立足专业本位，聚焦行业痛点难点，强化业务研究、输出优质成果，为全市律师开展房地产法律服务提供专业指引。

业务交流环节，五位委员围绕房地产法律服务前沿热点、疑难问题，带来兼具理论深度与实践价值的主题分享：曹义怀主任以《房屋租赁合同违约方解除合同的法律适用》为题，结合典型案例，深入剖析租赁合同中违约方解除权、情势变更、合同僵局等核心问题，为处理租赁合同纠纷提供清晰法律指引。朱一诺律师作《后房地产时代法律服务业务特色介绍（以长三角规模化公司为重点）》主题分享，分析后房地产时代行业特征与法律服务需求变化，围绕股东纠纷、项目公司清算、售后返租、城市更新、金融资本风险等热点业务，结合长三

区域实践，梳理法律服务重点与实务要点。耿宗程律师聚焦《抵押权、建设工程价款优先受偿权与购房者权利的顺位冲突》，结合司法实践案例，厘清三类权利的法律属性、行使规则与优先顺位，剖析权利冲突的核心争议与解决路径，为处理复杂房地产纠纷提供专业思路。朱兆凡律师对《先行判决制度理解与适用》进行深度解读，阐释先行判决的适用原则、场景与申请策略，结合各地法院实践，分享律师申请先行判决的实务技巧与注意事项，助力提升诉讼效率与办案质效。陆宝成律师围绕《“以房抵工程款协议”的效力认定及法律效果分析》，系统梳理以房抵工程款协议的常见形式、效力认定规则，分析协议法律效果与风险防范要点，为建设工程领域以房抵债纠纷处理提供实务参考。



交流环节之后，曹义怀主任作专委会2026年度工作部署，明确年度工作思路与重点任务，并确定房地产法律产品大赛和房地产法律论坛活动安排。

此次会议既是工作推进会，也是业务交流会、能力提升会。下一步，市律协房地产法律专业委员会将以此次会议为契机，紧扣年度工作目标，深耕房地产法律实务研究，搭建优质交流平台，不断提升专业服务能力与行业影响力，为全市律师提供更精准专业的业务支持。

省住建厅会同省法院、省地方金融管理局关于印发《江苏省建筑业企业涉诉免保工作指引》的通知

关于印发《江苏省建筑业企业涉诉免保工作指引》的通知苏建建管〔2026〕96号各设区市住房和城乡建设局(建委)、中级人民法院、地方金融管理部门：现将《江苏省建筑业企业涉诉免保工作指引》印发给你们，请认真贯彻实施。

江苏省住房和城乡建设厅

江苏省高级人民法院

江苏省地方金融管理局

2026年6月25日工作指引

江苏省建筑业企业涉诉免保工作指引为进一步贯彻国家优化营商环境工作部署，落实省政府办公厅《关于加快全省建筑业转型升级的若干措施》，发挥融资担保机构服务实体经济作用，规范财产保全行为，促进全省建筑业高质量发展，结合我省实际，制定本指引。

一、本指引所称涉诉免保是指在江苏省各级人民法院受理的案件中：(一)建筑业企业作为原告申请财产保全时，法院同意由融资担保机构以保函担保方式为其提供担保；(二)建筑业企业作为被告被保全时，法院对融资担保机构出具的保函进行审查后，对该企业可以不再采取查封、扣押、冻结等财产保全措施。

二、本省范围内从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程的新建、扩建、改建等施工活动的建筑业企业，涉及诉讼保全时，适用本指引。

三、有下列情形之一的建筑业企业，不适用本指引：(一)财产经营状况严重恶化的；(二)存在转移财产、抽逃资金行为的；(三)丧失商业信誉的；(四)存在其他丧失或者可能丧失履行债务能力情形的。已列入失信被执行人名单、引发重大负面舆情等情形的，一般可以认定为丧失商业信誉。

四、各级地方金融管理部门要充分发挥绩效评价和监管评级结果导向作用，鼓励监管评级A级的政府性融资担保机构，积极参与诉讼保全担保服务。

五、各级住房城乡建设主管部门要加强涉诉免保工作的宣传指导，引导有需求的涉诉建筑业企业自主选择符合条件的融资担保机构。

六、各级地方金融管理部门要指导融资担保机构规范开展诉讼保全担保业务。融资担保机构在依法审核被担保建筑业企业信用、偿债能力后，决定提供担保的，可与被担保建筑业企业签订担保协议，提供不少于一年期的诉讼保全担保，并在担保的限额范围内承担担保责任。

七、管辖法院应当对融资担保机构的诉讼保全担保业务进行审查。八、各级住房城乡建设主管部门要与法院、地方金融管理部门建立会商机制，加强信息沟通、协调配合，并就工作中的重大事项进行研究，及时优化调整有关工作措施。

本工作指引自印发之日起施行。

省政府办公厅印发关于进一步支持城市更新行动若干政策措施的通知（苏政办规〔2026〕2号）

各市、县（市、区）人民政府，省各委办厅局，省各直属单位：《关于进一步支持城市更新行动的若干政策措施》已经省人民政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

江苏省人民政府办公厅

2026年5月4日

关于进一步支持城市更新行动的若干政策措施 为深入贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，认真落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，进一步加强改革创新、突破堵点难点，更大力度支持城市更新行动，促进城市高质量发展，现制定如下政策措施。

一、优化规划管理

（一）提升规划编制弹性。详细规划可依据国土空间总体规划分区主导功能，优化中心城区用地布局，提升存量更新品质；在确保布局总体稳定、主导功能不变的前提下，可优化单元内城市绿线、蓝线、黄线的位置、边界和形态。各地按需编制详细规划，单元层次详细规划应明确城市控制线、主次干路及公共服务和基础设施规模布局等刚性管控要求，可布局一定比例留白用地；街区层次详细规划可适度调整单元层次弹性管控内容，明确细化留白用地具体用途。〔责任单位：省自然资源厅，各市、县（市、区）人民政府组织落实。以下均需各市、县（市、区）人民政府负责，不再列出〕

（二）增强规划指标适应性。各地可结合人口结构变化趋势，适应性优化教育、养老、托育等公共服务设施规划配置标准和空间布局。更新项目规划指标无法达到现行标准规范的，可依据现行省城市规划管理技术规定，按不低于现状条件对规划指标进行优化完善。支持统一规划、统筹使用产业园内工业用地的兼容配套设施指标。鼓励主城区建设空间受限的高校，因地制宜盘活现有校区存量用地，通过适当提高容积率等方式，加大学生宿舍建设保障力度。（责任单位：省自然资源厅、省教育厅）

（三）优化容积率管理政策。鼓励各地制定实施以民生公益贡献为导向的容积率奖励政策，支持探索容积率转移平衡机制。实施公共服务和基础设施、老旧住宅成套化改造等更新项目时，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑面积可不受规划容积率指标制约；在规划条件外对多保留不可移动文物和历史建筑以及设区市政府认定的具有历史保留价值的建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献，可按贡献的建筑面积予以补充。（责任单位：省自然资源厅）

（四）完善规划调整机制。建立与更新治理需求相适应的详细规划调整机制，结合片区策划及时优化调整详细规划，符合正面清单增加混合地类或转换地类用途、符合条件微调城市控制线等情形可纳入详细规划动态维护（技术修正等），简化论证等程序，支持将修

改必要性论证和编制环节合并。支持设区市政府探索依法委托市辖区政府审批相关详细规划。（责任单位：省自然资源厅）

二、完善供地政策

（五）优化更新供地方式。工商业用地可采用弹性年期出让、长期租赁、先租后让等形式供应。符合《划拨用地目录》且只有一个意向用地者、原土地使用权人申请有偿使用的，可协议出让；无法按宗地单独供应、不能单独利用的零星建设用地，可协议出让。标准厂房、科创平台等用地和可划拨的文教体养老、供水、能源等公共服务、基础设施项目用地，可以作价出资（入股）方式供应。支持“带方案出让”，探索综合评价出让。支持各地探索制定以租赁、有限年期划拨等方式临时利用空闲建设用地（不含临时用地）规则，明确期限及到期恢复措施，纳入“一张图”实施监管。（责任单位：省自然资源厅）

（六）鼓励用地功能兼容。按照保障安全、功能互利原则，在详细规划明确地块主导用途基础上，支持兼容一定比例其他功能。各地可细化兼容正负面清单和比例管控要求，按照主导用途确定供地方式和有偿使用底价。在原批准的建筑规模内进行兼容改造时，经自然资源部门认定符合正面清单的，无需调整详细规划、可不增收土地有偿使用价款。（责任单位：省自然资源厅）

（七）推动混合开发利用。混合用地在详细规划中采取地类组合表达，具体比例可在规划条件中明确。各地可制定混合开发正面清单和管控要求，经详细规划审批机关批准后执行；更新项目符合正面清单的，视为符合详细规划。混合用地供应方式按主用途确定，主用途依据建筑面积占比确定。以有偿使用方式供应的，按不同用途分别评估地价，合同中列出各用途地面地价、楼面地价和总价。（责任单位：省自然资源厅）

（八）支持建筑功能和土地用途合理转换。各地可制定既有建筑不增加容积率和高度情况下的临时利用管控规则，对功能转换实行正面清单管理，经自然资源部门认定符合正面清单的，无需办理规划许可。高校收购周边房地产项目用于学生宿舍，符合各地功能转换正面清单的无需办理规划许可变更。利用存量房产、土地资源发展国家、省、市支持的生产性和生活性服务业的，可适用5年过渡期政策，过渡期内可不收取有偿使用价款。各地可探索制定过渡期续期和征缴土地收益金等管理办法。原土地使用权人申请改变土地用途、符合规划的，可以协议方式有偿供地，但变更为商品住宅和法律法规政策等明确需收回的除外。（责任单位：省自然资源厅、省教育厅）

（九）鼓励联动成片开发。支持通过收储再供地、按份额定量不定位分割产权等方式，实施空间互换整合、连片更新改造。产业链紧密关联的两宗及以上产业用地可组合供应；商服、公共服务设施等用地可与住宅用地组合供应并同步建成投入运营；更新项目包含多个分散地块的可整体供应；可探索将同一规划单元内相邻多宗住宅用地整体供应。对集中成片开发涉及的零星低效用地，支持探索集体建设用地与国有建设用地置换。（责任单位：省自然资源厅）

（十）合理确定使用年期。混合用地出让年限可按宗地所含具体土地用途分别确定，不同用途不动产难以分割、只有一个使用权人的也可统一按综合用地确定，最高不超过50年。相邻工商业用地并宗时，用途一致的可按并宗地块最长剩余年限确定并宗后土地使用

年限，补缴有偿使用价款；用途不一致的参照混合用地办理。各地可探索制定工商业用地续期管理规则。（责任单位：省自然资源厅）

（十一）优化地价计收规则。工业用地出让底价可按不低于基准地价70%且不低于成本价的原则确定，成本价采取片区内不同用途土地面积或土地价格占比分摊计算。支持“零增地”技改、“工业上楼”，现有工业用地增加容积率的，不再增收土地价款。老旧住宅成套化改造增加建筑面积的，不动产登记时予以标注，转让时按规定或约定补缴土地价款。地下空间使用权价格按照向下递减原则评估确定，地下三层及以下可减免有偿使用价款。（责任单位：省自然资源厅）

三、创新产权归集和不动产登记方式

（十二）优化产权归集配置。历史遗留问题按照国家、省和各地已有化解政策妥善处置后予以登记。更新启动时，涉及多产权主体的，由产权人依法共同决议确定实施主体归集产权，在履行相关审批手续后，可将原按份共有变更为共同共有；更新过程中，可按照产权调整协议等为原所有权、抵押权等权利主体办理预告登记；更新完成后，运用首次登记、变更登记等方式进行产权登记。（责任单位：省自然资源厅）

（十三）优化不动产登记服务。对混合兼容复合利用的，可按不同用途、分空间层次设权；对可分割部分，经分割审批、分别设权后办理登记。项目投资额未达25%的，可先行办理转让预告登记，待投资额达到法定条件后办理转让。预告登记权利人可凭不动产预告登记证明等其他必要材料向有关部门申请办理规划和用地手续。持续做好“带押过户”

“无还本续贷”抵押登记，稳妥推进“带封过户”，降低资产盘活成本。（责任单位：省自然资源厅）

四、拓宽融资渠道

（十四）加大财政资金支持。积极争取中央财政资金。统筹省级城建领域相关专项资金支持城市更新。创新财政资金支持方式，运用“拨改投”，放大乘数效应。发挥地方政府专项债券“自审自发”试点省份优势，支持符合条件的城市更新项目建设。（责任单位：省发展改革委、省财政厅、省住房城乡建设厅）

（十五）探索可持续投融资模式。支持各地探索市政基础设施等领域资产评估，制定核算规则，遴选具有稳定收益回报率的城市更新项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等资产证券化产品。对有经营性收益、收费明确的使用者付费基础设施项目，允许采取特许经营模式，鼓励社会资本投资。建立城市更新项目库，各地依托项目库做好政策支持资金储备，支持金融机构为项目开发建设、运营管理、交易结算、保险保障等提供多元化金融产品和服务，用好新型政策性金融工具补充城市更新项目资本金。（责任单位：省发展改革委、省财政厅、江苏金融监管局、人民银行江苏省分行、省住房城乡建设厅）

五、落实税费政策

（十六）积极落实税费优惠政策。对在城市更新项目中提供公益性设施、促进产业转型升级的，符合税收优惠条件的，减免土地增值税。对符合条件的城中村改造项目，适用现行棚户区改造有关税费支持政策，可免征改造安置住房相关的城镇土地使用税、单位和个人印花税，可免征城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金，企事业单位、社

会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。（责任单位：省税务局、省财政厅）

（十七）落实古建老宅改造更新税费支持。改造后再转让的，凡不能取得评估价格、但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，计算土地增值税时可按发票所载金额从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算扣除。（责任单位：省税务局、省住房城乡建设厅）

六、支持多元参与

（十八）探索老旧住房自主更新。支持地方探索建立“申请制”老旧住房自主更新实施机制，完善流程细则。各地可运用提高容积率、增配公共服务设施、允许缴存人家庭提取住房公积金并提高贷款额度、提供财政补贴等方式支持自主更新。（责任单位：省住房城乡建设厅、省自然资源厅、省财政厅）

（十九）支持市场主体参与更新。支持各地综合运用规划、土地、财政等政策，引导市场主体以收购产权、联合参与等方式实施更新。鼓励各地搭建城市更新项目推介平台，采用综合评估、评定分离等方法，引入更多市场主体参与更新。（责任单位：省住房城乡建设厅、省自然资源厅、省财政厅）

（二十）推动国有资产盘活利用。结合城市更新加快盘活行政事业单位和国有企业存量低效闲置资产，重点推动整合闲置房产土地用于高校学生宿舍、养老托育、社区服务等公益场所及文旅消费、社区商业、数字文创等经营性场所。行政事业单位无合理原因闲置超过1年的房产土地，由财政、机关事务管理部门收回统筹盘活利用。鼓励国有企业以市场化方式盘活低效闲置房产土地，积极参与城市更新改造。（责任单位：省住房城乡建设厅、省自然资源厅、省财政厅、省国资委、省机关事务管理局、省教育厅、省民政厅、省文化和旅游厅）

七、优化审批流程

（二十一）简化城市更新项目审批流程。实行建设工程规划许可豁免制度，省级层面制定豁免建议清单。不涉及用地的管线类项目，可简化规划许可申报材料。建立城市更新项目施工图审查分类管理机制，探索实施自审承诺制，推动施工许可与消防设计审查合并办理。鼓励各地探索建立与简易低风险、微更新相适应的施工许可豁免制度。更新项目实施主体取得土地使用权人出具的同意使用土地证明文件，可用于申请办理建设审批手续。（责任单位：省自然资源厅、省住房城乡建设厅）

（二十二）建立既有建筑改造审批衔接机制。既有建筑原竣工验收备案证明，可作为办理审批审查手续的房屋合法性证明材料。涉及功能改变、符合规划许可豁免办理规定、纳入正面清单等情形无需办理规划许可的改造项目，可依据经批准的项目实施方案直接办理施工图审查、施工许可、消防审验等手续。加强建设工程消防审验与消防监督管理衔接，细化信息共享、审批协同、执法协作、工作会商机制。（责任单位：省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省消防救援总队）

（二十三）优化老旧厂房更新消防审验。不需要取得施工许可的老旧厂房更新项目，在办理消防验收或消防验收备案时，可提交消防查验报告替代竣工验收报告。（责任单位：省住房城乡建设厅）本政策措施自2026年6月4日施行，有效期至2031年6月3日。

江苏省住房和城乡建设厅江苏省财政厅关于印发《江苏省住宅专项维修资金管理办法》的通知

本办法自2026年3月1日起施行，有效期至2031年2月28日，《江苏省住宅专项维修资金管理办法》（苏建房管〔2014〕208号）同时废止。

第一条 为加强住宅专项维修资金（以下简称维修资金）管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，维护维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规和规章，制定本办法。

第二条 省住房城乡建设厅会同省财政厅制定全省维修资金有关规定，负责全省维修资金的指导和监督工作。设区的市、县（市、区）人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门，指导和监督本行政区域内维修资金交存、使用、管理等工作。

第三条 业主大会成立前，物业所在地设区的市、县（市、区）人民政府建设（房地产）主管部门是维修资金的代管部门（以下简称代管部门）。代管部门应当依法履行资金归集、审核拨付、核算、账户管理、保值增值、信息公示等代管职责。

第四条 代管部门应当通过公平竞争的方式依法选择开立维修资金的专户管理银行。维修资金管理实行专户存储、分账核算，一个物业管理区域除按照国家有关规定设账、分户账以外，还应当设立用于电梯、消防等设施设备更新改造的专项分账（简称设施设备分账）。维修资金可以设立维修资金统筹分账，经业主共同决定，资金可以由维修资金的存储利息增值部分、利用业主共用部位和共用或者共有设施经营所得收益、共用设施设备报废回收的残值、人民防空工程平战结合提取的资金等渠道筹集，并及时交存至统筹分账。代管部门应当给予必要的指导。

第五条 业主大会开立的维修资金账户应当同步纳入所在地代管部门的资金管理系统，接受监督。

第六条 住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的业主，应当在办理房屋入住手续或者房屋所有权登记时，将首期维修资金存入专户。维修资金可以由开发建设单位代交。开发建设单位在办理建设工程竣工验收备案之前，将首期住宅专项维修资金一次性交存至维修资金专户，并在房屋交付使用时向房屋买受人收取。一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的住宅，分为两个以上独立产权的住宅的，应当在首次产权转移登记时，将首期维修资金存入专户。

第七条 属于《江苏省物业管理条例》第七十六条规定情形，开发建设单位逾期未交存设施设备分账维修资金的，应当限期交纳。

第八条 《住宅专项维修资金管理办法》实施前，商品住宅、公有住房已经出售但是未建立维修资金的，按照所在地同期同类商品住宅首次交存标准交存。鼓励结合老旧小区改造等工作，积极引导业主补交维修资金。

第九条 业主分户账面维修资金余额不足首期交存额百分之三十的，代管部门应当及

时通知业主大会、业主委员会依法及时续交。成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。未成立业主大会的，业主应当按照相关规定续筹维修资金，代管部门可以提供指导。

第十条 各地可以积极探索将维修资金交存及结余情况纳入不动产信息查询内容，推动在房屋所有权转让时补建、续筹维修资金。

第十一条 业主大会成立前，已售公有住房维修资金由代管部门管理的，纳入所在地代管部门资金管理系统统一管理。

第十二条 维修资金交存统一使用由省财政厅监制的维修资金专用票据。

第十三条 维修资金使用应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则，由业主共同决定。涉及多个使用事项的，可以合并表决。

第十四条 发生下列危及房屋安全情形之一，需要立即对住宅物业共用部分、共用设施设备进行应急维修、更新和改造的，业主大会或者业主委员会可以申请使用维修资金，提出应急处置方案，经代管部门组织现场确认，及时处置：（一）屋面、外墙防水损坏造成渗漏、影响正常居住的；（二）楼体外立面保温层等有脱落，危及人身安全的；（三）公共护（围）栏破损严重，危及人身安全的；（四）电梯存在事故隐患，危及人身安全的或者高层住宅使用的唯一电梯出现故障不能继续使用的；（五）住宅区和其他共用建筑消防设施存在火灾隐患，需要立即进行维修、更新、改造的；（六）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；（七）危及房屋安全的其他情形。尚未成立业主大会、选举业主委员会的，申请使用维修资金按照国家有关规定执行，并依法向业主公示。符合有关规定的，统筹分账、设施设备分账的资金可以优先用于住宅物业共用部分、共用设施设备的应急维修、更新和改造。

第十五条 代管部门应当建立健全维修资金应急使用制度，通过优化审核程序，实行限时办理等方式，提高资金申请、审核拨付效率。

第十六条 代管部门应当建立健全维修资金使用监管机制，发现申请人、施工单位、第三方机构等相关主体存在虚构业主表决、虚报工程量、出具失实报告等行为，涉嫌违反法律、法规、规章规定的，应当依法将线索移送相关主管部门处理。

第十七条 管理规约可以明确对数额较大的维修费用或者应急维修费用，应当委托具有专业资质的第三方机构进行审计，审计费用从维修资金列支，审计结果向全体业主公示。

第十八条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，涉及未售出的商品房的，由开发建设单位按照未售出的房屋专有面积分摊。物业管理区域特定地下空间内，专有车位、摊位、库位的共用部位、共用设施设备需要使用维修资金的，由专有车位、摊位、库位的业主从对应的分户账中按照专有面积比例分摊。

第十九条 未成立业主大会的，代管部门应当每年至少一次将物业管理区域内业主分户账维修资金情况在物业管理区域公开。业主大会、业主委员会成立时，代管部门应当将物业管理区域内业主分户账以及统筹分账资金情况书面告知业主大会、业主委员会。代管部门、专户管理银行应当为业主、公有住房售房单位对维修资金交存、使用、增值收益和账面余额查询提供便利。

第二十条 代管部门应当加快信息化建设，建立健全涵盖交存、使用、查询、风险预警

等内容的资金管理系统。鼓励和支持业主通过代管部门建立的信息化系统参与维修资金使用、续筹等事项的投票表决。业主委员会采用第三方电子投票系统进行表决的，应当对系统的安全性、合法性和有效性负责，并事先明确告知全体业主。

第二十一条 维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。代管部门应当接受审计部门的审计监督或者委托第三方服务机构进行审计，三年内不得少于一次。鼓励业主大会自行管理维修资金的，定期委托第三方审计。

第二十二条 代管部门应当建立健全维修资金年度报告、投诉登记及信息公开等制度，推进维修资金管理的标准化、规范化。

第二十三条 县级以上人民政府财政部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督，对住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、管理等情况进行监督检查。

第二十四条 非住宅物业实施维修资金专项管理的，可以参照本办法执行。

第二十五条 本办法自2026年3月1日起施行，有效期至2031年2月28日，《江苏省住宅专项维修资金管理办法》（苏建房管〔2014〕208号）同时废止。

江苏省住房和城乡建设厅 江苏省财政厅 文件

苏建规字〔2026〕5号

关于印发《江苏省住宅专项维修资金管理办法》 的通知

各设区市住房和城乡建设局（建委、房产局）、各设区市财政局：

为进一步规范住宅专项维修资金交存、使用和财务管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，维护维修资金所有者的合法权益，我厅会同省财政厅制定《江苏省住宅专项维修资金管理办法》，已于2026年1月12日经厅党组会审议通过，自2026年3月1日起施行。


江苏省住房和城乡建设厅
(此件公开发布)


江苏省财政厅
2026年1月29日

— 1 —

父母为子女婚后购房出资款性质认定

北京市盈科（南京）律师事务所 曹义怀、朱倩

[内容摘要]在我国，父母为子女婚后购房出资的现象是司空见惯。如果子女夫妻感情发生变故，则父母为子女婚后购房出资款性质的认定与产权归属问题，就容易产生纠纷。因出资款性质的认定不一，进而会对房屋产权归属以及财产分割带来困扰，所以，准确认定父母为子女婚后购房出资款的性质，可以确保裁决符合当事人的真实意愿，对于公平公正地划分夫妻共同财产或者家庭共有财产至关重要。本文采用案例研究方法，通过分析现有法律规定及各地裁判思路，总结探讨出资款性质的认定影响因素，提出相应的优化建议，旨在为解决父母为子女婚后购房出资款的性质认定问题提供理论支持与实践参考。

[关键词]子女婚后购房 父母出资 款项性质 认定规则

一、问题提出

在当今社会，房产作为家庭资产的核心组成部分，承载着无数家庭的梦想与安稳寄托。随着房地产市场的蓬勃发展，房价在2004～2013年的黄金期与2014～2019年的爆发期持续上扬。[王放、曾海燕、刘晨杰、姜丹阳，《房地产业未来趋势》，2024年8月13日，<https://weibo.com/ttarticle/p/show?id=2309405066863787770029>]虽然近年来经济下行，房地产市场疲软，但父母为子女购房出资这一行为愈发普遍。然而，这一饱含亲情关怀的举动，却在法律层面衍生出诸多复杂且亟待厘清的问题。

无论是子女筹备婚房之际，还是婚后基于改善居住条件等需求而购置房产之时，父母投入的资金流向与性质界定，在遭遇子女婚姻关系裂变等重大变故时，瞬间成为各方争议的焦点。出资性质究竟是毫无保留的赠与，或是受法律约束的借款，抑或是指向明确仅惠及单方子女的特殊赠与。[陈琦.父母为子女购房出资的法律性质认定[D].吉林大学，2024.]出资性质认定结论波及房产所有权归属、家庭财富分配以及一系列后续法律责任的界定。

父母为子女购房出资纠纷，应用威科先行数据库，以“父母出资购房”和“出资款性质”为关键词，且裁判日期为2021年～2025年的民事判决书，检索结果为851篇。从这些裁判文书分析可见，各地法院在处理此类纠纷观点不一，究其根源在于父母为子女购房出资款的定性不一，尤为突出的是父母为子女婚后购房出资性质认定的不一。2025年2月1日实施的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释（二）》第八条能够为父母为子女婚后购房纠纷提供法律依据，但该解释无法涵盖现实生活中的涉及到父母为子女出资购房的所有情形，特别是有关出资款性质认定。

目前,学界对于父母为子女出资购房有关房屋的归属讨论较多,而对出资款性质认定问题讨论相对较少。另外,父母为子女婚前购房出资性质认定,争议不大。本文所聚焦的核心问题是父母为子女婚后购房出资款的性质认定,包括性质认定的影响因素,并提出性质认定的优化路径。

二、父母为子女婚后购房出资规范的嬗变

《中华人民共和国民法典》及相应司法解释颁布之前,解决父母为子女婚后购房出资问题的法律条文是《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(二)》(已废止)第二十二条第二款及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》(已废止)第七条,这共同构筑了《中华人民共和国民法典》颁布前,处理父母为子女婚后购房出资纠纷的法律框架,为司法机关在审理婚姻家庭财产纠纷案件时提供了具有可操作性的法律依据,但在法律适用过程中也存在一定的争议。

在《民法典》时代,针对父母为子女婚后出资购房性质认定,2020年12月29日发布了《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》,该解释第二十九条第二款增加了“依照约定处理”的规定,即在父母出资性质认定上,将父母出资意图首先按当事人意思自治认定,而非直接推定为赠与。2025年1月15日发布的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(二)》,该解释的第八条是关于父母为婚后子女购房出资问题的规定,彻底贯彻意思自治原则,区分不同出资类型适用差异化规则,兼顾财产贡献与家庭伦理,并将产权登记和赠与意思表示推定相分离。有观点指出《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(二)》第八条规定的处理方式通过对以往司法解释的吸收和摒弃,采取了一种折中处理方式,较为公平、有效地兼顾了各方利益。

从我国整体的立法发展脉络来看,为解决父母为子女购房出资问题的规定经历了从无到有,从赠与推定到遵从约定的变化。从《婚姻法》时代到《民法典》时代,在父母为子女出资购房的问题上基本确立了“父母出资归属认定”与“该笔出资所购房屋产权归属认定”的二分结构模型,前者解决的是出资性质是赠与还是借款、是赠与子女一方还是夫妻双方的问题;后者解决的是用该笔出资购置的房屋属于出资父母、夫妻一方还是夫妻双方共同财产的问题。[于程远.论离婚时父母出资购房的利益归属——基于出资归属与产权归属分离的视角[J].暨南学报(哲学社会科学版),2023,45(09):29-41.]尽管我国法律在此类问题上的规定日益完备,但仍有部分领域亟待进一步细化和明确。

三、出资款性质认定的意义及现实困境

父母在子女购房时会选择一定程度上对子女进行帮助,符合我国社会的传统观念,也反映了当前的基本国情。在父母为子女婚后购房出资的过程中,由于亲属关系的亲密性,意思表示的模糊性,同时,父母的出资行为更体现了深刻的家庭身份属性。这些都是父母出资行为性质难以界定的重要原因。

(一) 出资款性质认定的意义

目前，针对父母为子女婚后购房出资款性质认定的法律规定尚且不够完善，同案不同判现象，有损法律权威。对父母出资行为性质认定的研究，统一认识和法律适用，意义重大，即有利于公平解决当事人财产纠纷，更有利于维护和谐的婚姻家庭关系。

（二）出资款性质认定的现实困境

在理论界和实务界，对于父母为子女购房出资性质认定主要有三种意见，一是赠与（对一方赠与还是对双方赠与），二是借贷（一方债务还是夫妻共同债务），三是共同购房或借名买房。不同的性质认定，将直接影响到房产归属与分割。现实中，对于出资款性质认定面临各种困境，即有法律的困境，也有伦理的困境。

由于我国婚姻嫁娶方面，具有浓厚的传统伦理观念，父母为子女过上幸福生活，购房出资并不期望子女的返还，故司法实践中一般推定为赠与。但这种观点，面临的困境是忽略了受赠人的意思表示。在民事法律行为中，受赠人有权同意接受赠与，也有权拒绝接受赠与。另外，父母可能是重组家庭，父或母一方为自己的子女婚后购房出资，未获配偶同意的，侵犯夫妻平等财产处理权，该出资款如果直接认定为对子女的赠与，似乎欠妥。

对于父母出资认定是否能够认定为借款，法院基于实践中存在父母出资前并无借贷合意，简单套用《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》第十六条，但是此条针对“陌生人”之间的规则。另外，在夫妻关系恶化后或为防范利益损失而单方补签借条的可能，导致“虚假诉讼”现象。

如父母出资本意是借子女之名购房，如未探究父母出资的真实意图，以房屋登记在子女名下，将本属于父母财产权利，予以分割有违公平原则。

四、父母出资款性质认定影响因素

虽然关于父母出资纠纷适用的司法解释经历多次修改，但每次修改都没有改变推定赠与。在审判实践中，父母为子女购房出资的性质认定问题一直备受关注，父母为子女购房出资到底是赠与、借款还是其他性质，取决于父母的出资目的、购房款项的来源、子女婚姻存续时间等具体情况，应以综合考量各种因素确定出资款性质。

（一）父母出资购房的真实目的对出资款性质认定的影响

父母为子女出资购房时的不同意图，对出资款是认定为赠与还是借款起到关键的导向作用。

1. 与子女一同居住

当父母出资的初衷是改善家庭居住条件，为子女出资购房与子女一同居住时，从常理推断，这更倾向于一种长期的生活安排考量。在多数情况下，出资款性质偏向赠与。

一方面，父母以此保障自身晚年的居住环境，同时助力子女解决住房难题，这种基于亲情纽带与共同生活愿景的出资，在无明确借款合意证据时，法院通常会依据日常生活经验法则，认定为赠与行为。例如，在一些传统大家庭观念浓厚的地区，父母倾其积蓄购置大户型房产，与子女共同生活、相互照料，资金的赠与属性较为明显。

2.为子女提供婚房

若父母在子女婚前出资购买婚房，且房产仅登记在出资方子女名下，依据《民法典》婚姻家庭编相关司法解释，一般应认定为对自己子女一方的赠与。[赵鹏,范灏宇.《民法典》视域下父母出资购房产权归属的困境及对策[J].哈尔滨学院报,2025,46(01):58-62.]这契合了父母对子女个人未来生活保障的期望，从财产归属角度看，旨在确保子女在婚前拥有独立的重大财产，使其婚姻选择更具自主性，避免因婚后房产归属不明引发纠纷。此时，赠与意图明确，保障子女婚前个人财产权益是核心要点。

婚后父母出资为子女购置婚房，若未明确表示赠与一方，根据法律规定，一般会认定为对夫妻双方的赠与。反之，若父母明确表示出资仅赠与自己子女一方，比如通过公证文书或者在出资转账时有明确备注“仅赠与[子女姓名]”等方式，出资性质便确定为对自己子女一方的赠与。

3.投资

如果子女婚后已有住房，父母出资所购的房屋是商业性房屋，或者即便是住宅，但是并不是自用，而是用于出租时，认定为借款更为合理。因为从本质上讲，投资行为背后是一种商业契约关系，与纯粹基于亲情的赠与有着天壤之别。

4.借名买房目的

司法实践中，存在父母通过借名买房的方式向子女出资的情形。由于房屋限购政策等原因，父母出全资购买房屋而将房屋登记于子女一方或夫妻双方名下，在此情形下，子女仅是名义上的所有者，实际的出资与房屋产权均归属于父母一方。另外在司法实践中还存在父母为逃避债务转而出资为婚后子女购房。

综上，父母为子女出资购房的意图是认定出资款项性质的重要依据，但在司法实践中，还需紧密结合书面证据、口头约定证据以及日常生活常理等多方面因素综合判断，以精准界定出资性质，维护各方合法权益。

（二）款项来源对出资款性质认定的影响

父母为子女出资购房时款项的来源不同，对出资款项性质认定有着不可忽视的影响。

1.父母自有资金

当父母使用自有资金为子女购房出资时，出资性质的认定较为复杂，需综合多方面因素考量。一方面，基于亲情伦理，在无明确相反证据的情况下，若父母是为子女筹备婚房、助力其开启新生活，尤其是在子女新婚阶段，很容易被推定为赠与行为。例如，父母积攒多年积蓄，在子女步入婚姻殿堂之际，全额出资购置房产作为婚房，且未提及任何偿还事宜，此时从常理推断及社会普遍认知角度，赠与的可能性较大。这是因为在中国传统文化中，父母对子女成家立业的支持往往被视为无私奉献，法律实践也倾向于尊重这种基于亲情的惯常做法。

2. 资金来自父母亲戚朋友借款

若父母出资购房的款项来源于向亲戚借款，此时出资认定为借款的倾向性显著增强。从资金流转逻辑看，父母自身并无独立能力全额负担购房款，需对外举债，这种行为背后往往蕴含着偿还的预期。在实践中，父母通常会向子女说明资金来源系借款，并要求子女日后共同承担还款责任，一般会有口头约定，甚至在一些家庭中还会形成简单的书面字据，注明借款用途为子女购房，借款人和还款人等关键信息。例如，父母为帮子女凑齐婚房首付，向亲戚借款，并告知子女需在婚后几年内逐步偿还，子女知晓并认可这一安排，在此情形下，该出资基本会被认定为借款。

再者，从亲戚作为出借人的角度考量，他们出借资金往往基于对父母及其子女还款能力的信任，且期望资金能够回笼。若将此类出资轻易认定为赠与，不仅违背出借人的本意，还可能引发亲戚间的信任危机与纠纷。所以，当父母能够举证证明资金来源于向亲戚借的钱，且有证据表明子女知晓并应承担还款责任时，法院大概率会将出资定性为借款，以保障各方基于借贷关系产生的合法权益。

3. 资金来源于银行贷款或其他途径

父母从银行贷款的方式筹集资金为子女购房出资，一般笃定地会被认定为借款性质。银行贷款具有严格的合同约定，父母作为借款人需承担按时足额还款的法律义务。在此背景下，父母出资购房必然期望子女能够分担还款压力，或是以房产增值收益等形式回馈，以保障银行贷款得以清偿。通常子女作为共同还款人参与其中，这些行为都清晰地表明出资背后的借款本质。当然，也有父母经商，如果总体经济实力雄厚，即便父母从银行贷款的方式筹集资金为子女购房出资，对出资款性质的认定也需加以考量。

实践中，还存在父母出资的资金来源于自己经营的公司，这也需要根据具体情况，进行分析，确定出资款的性质。

综上所述，父母为子女出资购房的款项来源对出资性质认定至关重要，司法实践中需结合当事人意思表示、证据呈现以及资金流转背后的逻辑关系等诸多因素综合判断，切实保障各方在房产出资及相关权益上的合法诉求得以公正实现。

（三）子女出具借条对出资款项性质认定的影响

父母为子女出资购房在没有出资借条或其他凭证情形下，按照上述规则处理，但是子女出具了借条是否就一定按照借款性质处理呢？

1. 一般情况认定为借款。借条是证明借贷关系的直接证据。如果子女在父母出资购房后出具了借条，通常会被视为父母与子女之间存在借贷的合意，出资款项会被认定为借款。如果借条是出资方子女所出具，一般认为借款是为夫妻共同购买房屋为目的，所借款项就应属于夫妻共同债务。

2. 特殊情况可能不被认定为借款。出资款的性质就不能单纯依据借条来认定。例如，子女是在父母的威胁下出具的借条或者为了子女逃避外债，并非真实意思表示，在有充分证据证明的情况下，法院可能不会认定该出资为借款。还有一种情况是，借条形成于一些特殊时间节点，如子女夫妻感情破裂期间，且存在诸多疑点，法院也会谨慎审查，不将借条作为认定借贷关系的唯一依据。

（四）子女婚姻存续时间对出资款项性质认定的影响

子女婚姻存续时间长短这一因素，对父母为子女购房的出资款性质认定有着不可忽视的潜在影响。

1.婚姻存续时间较短

若子女结婚后不久，父母出资购房，此时出资性质的认定往往更为谨慎。一方面，如果父母当初出资时未明确表示赠与一方，在较短婚姻存续期间内，当面临夫妻关系破裂、财产分割争议时，法院会更倾向于严格审查出资的真实意图。考虑到婚姻存续时间过短，夫妻双方共同生活积累有限，对于父母出资部分，若有证据表明父母意在帮助子女个人开启新生活，而非对短暂夫妻关系的全面扶持，即便未签订书面赠与协议指定仅赠与一方，法院也可能依据常理、聊天记录、证人证言等综合证据，倾向于认定出资为对自己子女一方的赠与。

2.婚姻存续时间较长

当子女婚姻存续时间较长，如达到数年甚至十几年，夫妻双方在这段漫长岁月里共同生活、相互扶持，对家庭财产包括父母出资购房部分的积累与增值多有贡献。此时，若父母当初出资未明确性质，一般会按照法律推定，将出资认定为对夫妻双方的赠与。这是基于长期婚姻生活下，夫妻双方已深度融入家庭经济共同体，父母多年前的出资助力早已化作家庭生活持续改善的基石，法律默认父母当初出资是对夫妻共同生活的认可与支持。

即便父母在出资时有过模糊的借款意向表达，但在长期婚姻存续过程中，夫妻双方从未有过还款行为，父母也未持续主张权利，随着时间推移，法院会倾向于认为父母已放弃借款诉求，出资性质转化为赠与。这是考虑到长期稳定的家庭关系以及对既有生活秩序的维护，避免因追溯久远的所谓“借款”打破已成型的家庭财产格局。相反，若父母能在婚姻存续期间持续举证证明借款合意从未改变，如定期催款、更新借款协议等，出资性质仍可被认定为借款。

综上所述，子女婚姻存续时间长短是认定父母为子女出资购房款项性质的重要参考因素，但绝非孤立判断依据，司法实践必须结合出资时间、房产证登记情况、当事人意思表示、证据资料等多方面因素综合考量，以精准界定出资性质，维护各方合法权益。

五、父母出资款性质认定优化路径

父母出资购房承载着代际关怀与家庭希望。唯有将这份关爱置于清晰的法律框架之下，才能确保亲情不被财产纠纷侵蚀，实现家庭财富的良性传承与婚姻关系的持久稳定。这既是法律的智慧，也是生活的艺术。

（一）完善举证责任制度并考量现实因素

对于出资款性质的认定，应遵循“谁主张、谁举证”的原则，性质认定过程中的证据材料，[左彩霞.婚后父母出资购房意思不明的司法困境及路径选择[D].西南政法大学,2023.]面对家庭成员间的财产纠纷，应完善父母出资性质认定的举证责任制度，家事案件本身具有特殊性和复杂性，应当综合考虑父母、子女及其配偶的生活状况和经济能力的各种现实因素，考虑公平等民法基本原则，灵活运用逻辑推理和日常生活经验法则，结合多方面因素综合考虑认定父母出资款性质。

（二）充分发挥逻辑推理与自由裁量权

在整个性质认定过程中，需运用逻辑推理和日常生活经验法则，对全案证据和事实进行综合判断，避免孤立看待某一证据或事实。在法律规定不明确或证据不充分时，法官则根据案件具体情况行使自由裁量权，结合家庭及社会常理因素。父母经济状况的变化一般不直接改变出资性质认定，但如果能证明出资时虽经济好但有借款意思表示，或因经营失败出现生活困难等特殊情况，可作为认定借款的考量因素。当地风俗习惯以及家庭关系和出资目的同样具有参考价值，某些地区有父母为子女购房出资视为赠与的习惯，法院会适当考虑；从家庭关系和谐及父母出资通常为帮助子女角度出发，若父母与子女关系良好，出资无借款意思表示，倾向于认定为赠与；若父母出资是为解决子女购房燃眉之急且有借款可能会综合判断。[张钰宁.父母为子女出资购房法律性质的认定与规则适用[D].中国计量大学,2023.]平衡父母和子女及其配偶的利益，确保裁判结果公平合理，符合法律精神和社会公序良俗。

（三）出台新的司法解释或者指导性案例规范引导司法实践

法律是社会秩序的基石，是社会规范的重要组成部分，同时法律随社会的变化应不断做出适应与调整。在父母为已婚子女出资购房问题上，对如何解决财产权属认定问题作出了相关规定，这是由婚姻关系存续期间夫妻共同财产制和离婚财产分割的特性所决定的。[张振华.《民法典》视阈下婚后父母出资购房性质研究[J].中共郑州市委党校学报,2021,(03):65-68.]因目前法律规范过于笼统，司法机关可以对涉及父母为婚后子女出资购房的性质认定问题进行法律层面的规范，并出台相应的司法解释。针对一些父母出资购房的共性问题，对现有的案例进行梳理，形成指导性案例，指导各级法院在审理相关案件，旨在确保法律与社会发展保持同步，更好地维护社会公平正义。

六、结束语

父母为子女购房出资款性质认定这一问题的探究具有非常深远的意义。一方面，对于司法实践而言，它是保障公平正义落地的基石。在纷繁复杂的离婚诉讼、财产分割案中，房产归属常为核心争议点，精准判别父母出资款性质，能够为法官提供坚实的裁判依据，有效避免同案不同判的司法乱象，捍卫法律权威与公信力。另一方面，它为法律体系的完善提供了充足的样本。通过剖析此类出资性质认定过程中的难点、痛点，促使立法者与法学研究者思考现有规则的疏漏，进而推动《民法典》婚姻家庭编等相关法律法规规范与时俱进，为社会经济生活构筑更为严密的法治屏障，确保各方主体在房产这一重大财产领域的合法权益得到切实维护。受篇幅所限，本文未对房屋登记、出资装修款、出资部分购房款等对性质认定的影响展开论述，希望有更多的研究者针对这个课题，提出意见和建议，为司法实践贡献更多智慧。

参考文献：

- 1.王放、曾海燕、刘晨杰、姜丹阳，《房地产业未来趋势》，2024年8月13日，<https://weibo.com/ttarticle/p/show?id=2309405066863787770029>
- 2.陈琦.父母为子女购房出资的法律性质认定[D].吉林大学，2024.
- 3.于程远.论离婚时父母出资购房的利益归属——基于出资归属与产权归属分离的视角[J].暨南学报(哲学社会科学版),2023,45(09):29-41.
- 4.赵鹏,范灏宇.《民法典》视域下父母出资购房产产权归属的困境及对策[J].哈尔滨学院报,2025,46(01):58-62.
- 5.左彩霞.婚后父母出资购房意思不明的司法困境及路径选择[D].西南政法大学,2023.
- 6.张钰宁.父母为子女出资购房法律性质的认定与规则适用[D].中国计量大学,2023.
- 7.张振华.《民法典》视阈下婚后父母出资购房性质研究[J].中共郑州市委党校学报,2021,(03):65-68.

作者：曹义怀，北京市盈科（南京）律师事务所管委会副主任，高级合伙人，房地产法律事务部主任。江苏省法学会房地产法学研究会理事，江苏省律师协会房地产与物业服务专业委员会副主任，南京市律师协会房地产法律专业委员会主任。邮箱caoyihuai@163.com，联系电话：13913965567。



作者2:朱倩，北京市盈科（南京）律师事务所管委会副主任，高级合伙人，建筑工程法律事务部主任。邮箱236744522@qq.com，联系电话：13776685797。





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

江苏千树律师事务所
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。