



浦瑞律师事务所  
CENLAW & PARTNERS

法律资讯

二零一二年第六期

**PROFESSIONAL  
VALUABLE  
TRUSTWORTHY**



浦瑞律师事务所  
CENLAW & PARTNERS

# Contents

## 目录



地址：上海市静安区威海路  
567号晶采世纪大厦4  
楼A-B座，200041

### 新法速递

#### 公司证券

《关于完善上海证券交易所上市公司退市制度的方案》

#### 房地产、建筑工程

《“十二五”绿色建筑科技发展专项规划》

《上海市人民政府办公厅关于进一步严格执行房地产市场调控政策完善本市住房保障体系的通知》

#### 综合

《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》

## 法律服务产品介绍

金融衍生交易法律服务产品介绍  
商业特许经营法律服务产品介绍  
国内企业境外权益保护法律产品的介绍  
劳动法律服务产品介绍



浦瑞律师事务所  
CENLAW & PARTNERS

新法速递

## 公司证券

一、2012年6月28日，上海证券交易所发布《关于完善上海证券交易所上市公司退市制度的方案》。

### 一、增加退市指标

《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称“《股票上市规则》”）规定了多项退市指标，可分为财务指标、市场交易指标、合规指标、主体资格存续指标等4类。总体而言，现有指标存在类型比较单一、标准不够清晰等不足。从实践看，对于退市指标的完善，在适度增加退市指标的同时，应着眼于提高退市指标的可操作性，减少退市指标的规避空间。

#### （一）增加净资产指标

上市公司最近一个会计年度经审计的期末净资产为负数或者被追溯重述后为负数的，对其股票实施退市风险警示。

上市公司的股票因前述事项被实施退市风险警示后，公司最近一个会计年度经审计的期末净资产为负数的，其股票应暂停上市。

上市公司的股票因前述事项被暂停上市后，公司最近一个会计年度经审计的期末净资产为负数的，其股票应终止上市。

## （二）增加营业收入指标

上市公司最近一个会计年度经审计的营业收入低于 1000 万元或者被追溯重述后低于 1000 万元的，对其股票实施退市风险警示。

上市公司的股票因前述事项被实施退市风险警示后，公司最近一个会计年度经审计的营业收入低于 1000 万元的，其股票应暂停上市。

上市公司的股票因前述事项被暂停上市后，公司最近一个会计年度经审计的营业收入低于 1000 万元的，其股票应终止上市。

## （三）增加审计意见类型指标

上市公司最近一个会计年度的财务会计报告被会计师事务所出具否定意见或者无法表示意见的，对其股票实施退市风险警示。

上市公司的股票因前述事项被实施退市风险警示后，公司最近一个会计年度的财务会计报告被会计师事务所出具否定意见或者无法表示意见的，其股票应暂停上市。

上市公司的股票因前述事项被暂停上市后，公司最近一个会计年度的财务会计报告被会计师事务所出具否定意见、无法表示意见或者保留意见的，其股票应终止上市。

## （四）增加市场交易指标

在本所仅发行 A 股的上市公司，连续 120 个交易日通过本所交易系统实现的累计股票成交量低于 500 万股或者连续 20 个交易日的每日股票收盘价均低于股票面值的，其股票应终止上市。

在本所仅发行 B 股的上市公司，连续 120 个交易日通过本所交易系统实现的累计股票成交量低于 100 万股或者连续 20 个交易日的每日股票收盘价均低于股票面值的，其股票应终止上市。

既发行 A 股又发行 B 股的上市公司，如 A、B 股股票的成交量或者收盘价同时触及前述仅发行 A 股的上市公司和仅发行 B 股的上市公司的标准，公司股票应终止上市。

前述交易日均不包含公司股票停牌日。

上市公司因前述市场交易指标触及终止上市标准的，其股票不再经过退市风险警示和暂停上市环节，将被直接终止上市。为保护投资者权益，充分揭示退市风险，本所将要求上市公司在其股票可能触及前述终止上市标准时，及时、充分地披露股票可能被终止上市的风险。

## （五）扩大适用未在法定期限内披露年报的指标

上市公司的股票因净利润、净资产、营业收入或者审计意见类型触及规定的标准被暂停上市后，不能在法定期限内披露最近一个会计年度经审计的年度报告的，其股票应终止上市。

## 二、严格恢复上市要求

上市公司的股票因净利润、净资产、营业收入或者审计意见类型触及规定的标准被暂停上市后，公司应当至少同时符合下述条件，方可向本所提出恢复上市申请：

（一）最近一个会计年度经审计的扣除非经常性损益前、后的净利润均为正数；

（二）最近一个会计年度经审计的营业收入不低于 1000 万元；

（三）最近一个会计年度经审计的期末净资产为正数；

（四）最近一个会计年度的财务会计报告未被会计师事务所出具否定意见、无法表示意见或者保留意见；

（五）保荐机构经核查后发表明确意见，认为公司具备持续经营能力；

（六）保荐机构经核查后发表明确意见，认为公司具备健全的公司治理结构、运作规范、无重大内控缺陷；

（七）不存在本所《股票上市规则》规定的暂停上市和终止上市情形。

上市公司的股票被暂停上市后，公司不符合前述条件的，本所不受理其恢复上市申请，其股票应终止上市。

上市公司的股票被暂停上市后，公司未在规定的期限内提出恢复上市申请的，其股票应终止上市。

上市公司的股票恢复上市后，应在本所风险警示板交易一定期间。

### 三、完善退市程序

完善退市程序，提高退市效率，减少恢复上市程序中的主观判断，明确恢复上市申请的审核期限。

#### （一）简化终止上市和恢复上市程序

上市公司出现终止上市情形的，本所在该情形出现后 15 个交易日内对其股票作出终止上市决定。

暂停上市公司向本所提出恢复上市申请且被受理的，本所上市委员会根据《股票上市规则》等规定对其申请进行审核；本所根据上市委员会的审核意见对其股票作出恢复上市或者终止上市的决定。

上市公司对前述决定有异议的，可以根据本所相关规定向本所复核委员会申请复议。

#### （二）明确审核期限

对暂停上市公司提出的恢复上市申请或者终止上市复核申请，本所均自受理申请之日起的 30 个交易日内作出决定。上市公司补充材料的期限不计入审核期限。

前述申请人补充材料的期限累计均不得超过 30 个交易日。申请人未按本所要求在前述期限内补充材料的，本所在该期限届满后继续对其所提申请进行审核，并根据本所《股票上市规则》对其作出相应决定。

### 四、设立风险警示板

完善现行的特别处理风险警示制度，设立风险警示板，将被退市风险警示的公司股票及其他重大风险公司的股票安排在风险警示板中集中交易。

根据风险警示的需要，本所以对风险警示板采取必要的交易限制措施、市场监控措施和投资者适当性管理措施，对板块内公司实施严格的信息披露监管，其股票行情信息独立显示。

上市公司的股票被本所作出终止上市的决定后，本所给予其 30 个交易日的退市整理期，公司股票进入风险警示板交易。公司股票在退市整理期届满后的次日终止上市，本所对其予以摘牌。

## 五、提供退市公司股份转让服务

上市公司的股票被终止上市后，公司应当选择并申请将股票转入全国性的场外交易市场、其他符合条件的区域性场外交易市场或者本所设立的退市公司股份转让系统进行股份转让；公司不申请的，本所安排其股票在本所退市公司股份转让系统进行股份转让。

本所设立退市公司股份转让系统，为退市公司股份转让和信息披露等提供相应的服务，该系统实施适应退市公司特点的股份转让安排，采取严格的股份转让限制措施、市场监控措施和投资者适当性管理措施，并要求公司通过公司网站、中国证监会指定的非上市公众公司信息披露平台或其他公开媒体公告其重大信息。

## 六、建立重新上市制度

上市公司的股票被终止上市后，公司的终止上市情形已消除，且同时符合下列条件的，可以向本所申请重新上市：

（一）股本总额不少于 5000 万元；

（二）社会公众持有的股份占公司股份总数的比例为 25% 以上；公司股本总额超过 4 亿元的，社会公众持有的股份占公司股份总数的比例为 10% 以上；

（三）最近 3 年无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载；

（四）最近两个会计年度经审计的净利润均为正数且累计超过 2000 万元（净利润以扣除非经常性损益前后孰低者为计算依据）；

（五）在申请重新上市前进行重大资产重组且实际控制人发生变更的，须符合中国证监会规定的借壳上市条件；

（六）最近一个会计年度经审计的期末净资产为正数；

（七）最近两个会计年度的财务会计报告被会计师事务所出具标准无保留意见的审计报告；

（八）保荐机构经核查后发表明确意见，认为公司具备持续经营能力；

（九）保荐机构经核查后发表明确意见，认为公司具备健全的公司治理结构、运作规范、无重大内控缺陷；

（十）本所规定的其他条件。

公司不配合退市相关工作的，本所自其股票终止上市后 3 年内不受理其重新上市的申请。

重新上市的申请由本所上市委员会审核，本所根据上市委员会的审核意见作出决定。

公司股票重新上市后，应在本所风险警示板交易一定期间。

## 七、新旧规则适用的衔接安排

本所将依据本方案，修改现行的《上海证券交易所股票上市规则》等规定（以下简称“原规则”），发布实施新的《上海证券交易所股票上市规则》及相关配套业务规则（以下简称“新规则”），并按新老划断的原则作出衔接安排。

对新规则发布前已暂停上市的公司，其恢复上市和终止上市等事项适用原规则，并按下述情形分别处理：（1）对于 2012 年 1 月 1 日前被暂停上市的公司，给予一定的宽限期，本所在 2012 年 12 月 31 日前对其股票作出恢复上市或者终止上市的决定；（2）对于 2012 年被实施暂停上市的公司，如公司在发布 2012 年年报后的规定期限内提出恢复上市申请并被本所受理，本所将在受理其申请之日后的 30 个交易日内对其股票作出恢复上市或者终止上市的决定。本所要求公司提供补充材料的，公司应当在累计不超过 30 个交易日的期限内提供有关材料。公司提供补充材料的期限不计入本所作出有关决定的期限内。公司未在法定期限内披露 2012 年年度报告的，本所对其股票作出终止上市的决定。

新规则发布后，净资产、营业收入、审计意见类型 3 项新增指标的计算不溯及以前年度数据，即以 2012 年的年报数据为最近一年数，以 2012 年、2013 年年报数据为最近两年数，最近三年数和最近四年数以此向后类推。

新规则发布后，新增的股票成交量和股票收盘价两项指标，自新规则施行之日起适用。

原规则中已有规定且在新规则中继续沿用的指标，不适用新老划断原则，应连续计算相关年度数据。



## 房地产、建筑工程

### 一、2012年5月24日，科技部以国科发计〔2012〕692号印发“十二五”绿色建筑科技发展专项规划

评价与提示：

绿色建筑已成为我国城镇化与城市发展领域的重大课题，也是加强民生科技的重要任务。为全面推进我国绿色建筑科技与产业又快又好发展，依据《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020年）》和《国家“十二五”科学和技术发展规划》，特编制本规划。

#### 一、形势与需求

##### （一）发展绿色建筑是实现节能减排目标的重要举措

我国目前建筑活动造成的污染约占全部污染的三分之一，建筑垃圾每年高达数亿吨；每天生成的生活污水达580万m<sup>3</sup>。我国建筑能耗占全社会终端能耗的比率已从1978年的10%增长到当前的27.5%，若综合建材生产和建造过程，建筑业相关能耗比例超过40%。建筑运营过程中造成了大量的能源和资源消耗，发展绿色建筑，倡导节能减排，降低建筑能耗与温室气体排放，对我国实现2020年单位GDP二氧化碳排放下降40~45%的目标有着至关重要的意义。

##### （二）发展绿色建筑是改善民生的重大需求

我国城镇人口集中、建筑物密集。建筑活动造成的噪声、灰尘、光污染，以及室内环境污染等直接危害人的身心健康。同时，我国居民过于强调个性化装修，由此产生的二次污染和资源浪费十分严重。此外，城镇集中居住区生活垃圾处理、城镇基础设施建设与安全保障、水资源利用与保护、城市交通等突出问题日益受到人民群众的关切。大力发展绿色建筑，是改善人居环境，促进民生发展的重要任务。

##### （三）绿色建筑是转变我国城镇发展模式战略选择

我国城镇化率已超过51%，既有建筑总面积逾440亿m<sup>2</sup>，每年新增建筑面积20亿m<sup>2</sup>，约占全世界新建建筑面积总量的一半。随着城镇的大规模建设，建筑产业高消耗、高投入、低收益的问题日益突出，如建筑用水约占可饮用水资源的80%，建筑及附属设施的水泥消耗量约占全球消耗量的40%，成品钢材消耗量占全球消耗量的20%以上，建筑废弃物占社会垃圾总量的45%。发展绿色建筑，是推进我国资源节约型、环境友好型社会建设，转变我国城镇发展模式的战略选择。

##### （四）发展绿色建筑是传统产业实现跨越发展的引擎

建筑业是一个传统产业。我国是建筑大国，然而建筑、建材与住宅产业总体规模虽大，但生产方式粗放、生产效率低下、建筑用材消耗过高、建筑垃圾回收利用率低、技术和管理手段落后等问题突出。发展绿色建筑，系统推进建筑全寿命期各个环节的规范化、标准化和



绿色化,推动绿色建筑新技术、新材料、新产品的应用,对于提升我国建筑业科技创新能力,带动一批相关新兴产业的形成和传统产业的跨越式发展具有重要意义。

## 二、总体思路、原则与目标

### (一) 总体思路

“十二五”期间,坚持贯彻落实科学发展观,《国家中长期科学和技术发展规划纲要(2006-2020年)》把建筑节能与绿色建筑作为城镇化与城市发展领域优先主题和发展重点,面向国家节能减排目标和民生需求,围绕转变建筑产业发展方式,解决行业产业发展的突出问题、加强支撑绿色建筑持续发展的技术体系研究,形成具有我国自主知识产权、符合国情的成套绿色建筑技术体系和评价体系,通过构建示范平台、培养创新团队、培育绿色建筑及配套新兴产业的发展,改善人居环境,提升城市建设可持续发展的综合能力。

### (二) 基本原则

1. 坚持自主创新,加强技术集成与示范的原则;
2. 坚持建筑全寿命期性能最优的原则;
3. 坚持因地制宜、分类实施的原则;
4. 坚持标准规范引领,市场化导向的原则。

### (三) 发展目标

“十二五”期间,依靠科技进步,推进绿色建筑规模化建设,显著提升我国绿色建筑技术创新能力,加速提升绿色建筑规划设计能力、技术整装能力、工程实施能力、运营管理能力,提升产业核心竞争力,改变建筑业发展方式。

1. 突破一批绿色建筑关键技术。针对不同建筑类型和资源条件,突破建筑节能、绿色建材、建筑环境、绿色性能改造、绿色施工、关键部品与设备开发等技术,形成围绕绿色建筑规划、设计、建造、运营、改造等阶段,研发拥有自主知识产权的成套适用技术。
2. 建立较完备的绿色建筑评价技术和标准体系。研发标准化的绿色建筑评估技术,形成涵盖不同建筑类型的绿色建筑评价标准。
3. 研发一批绿色建筑新产品、新材料、新工艺及新型施工装备。研发新型建材和废弃物再生建材,开发绿色建筑关键设备产品,完成传统施工技术的绿色化改造。
4. 推动绿色建筑规模化应用示范。建设一批具有较大规模、覆盖不同气候区、针对不同建筑类型的绿色建筑示范工程,带动绿色建筑相关产业的健康发展。
5. 组建多层级的绿色建筑技术研发平台。形成相对固定、多层级的绿色建筑技术研发中心、绿色建筑技术创新服务平台、绿色建筑产业技术创新战略联盟等,培养一批绿色建筑技术研发和推广应用的人才队伍。

## 三、重点任务

将绿色建筑共性关键技术体系、绿色建筑产业推进技术体系、绿色建筑技术标准规范和综合评价服务技术体系建设作为绿色建筑科技发展的三个技术支撑重点,积极推进相关技术的研发、标准规范的编制修订与工程应用示范。

### (一) 绿色建筑共性关键技术研究

面向我国绿色建筑发展需求,整合绿色建筑领域科研力量,建立产学研协调机制,加强绿色建筑全寿命期和多专业集成两个维度的重点关键技术研发,通过自主创新,形成具有自主知识产权的成套适宜技术体系,力争在绿色建筑核心技术和产品上取得突破性进展。

#### 1. 绿色建筑规划与设计技术研究

- (1) 研究我国不同地域、不同类型、不同规模的绿色建筑规划与设计技术、设计标准规范。
- (2) 研究能源与资源优化配置及节约利用的绿色建筑设计技术,包括可再生能源的高效利用、土地节约利用、水资源及本地资源的综合利用,以及绿色交通与建筑室外环境优化配置技术等。

(3) 绿色建筑规划与设计模拟技术及软件研发。研究建立区域及建筑群能源资源消耗、物理与生态环境的预测和诊断技术;研究基于地理信息系统和建筑信息模型的综合规划技术和绿色建筑集成设计方法。

## 2. 绿色建筑节能整装配套技术研究

(1) 绿色建筑能效提升关键技术研究。重点包括建筑群集中冷热源综合优化配置、能源梯级利用及余热回收、绿色建筑设备系统优化与能效提升、建筑供热与空调系统节能及计量等技术研究与设备开发。

(2) 绿色建筑节能新技术与产品研发。研发适用于绿色建筑的绿色建材、空调与采暖系统、照明装置、节能电梯及生活热水制备技术和产品。

(3) 不同气候区绿色建筑节能适宜技术集成与示范。研究适合当地气候和经济条件的建筑围护结构、可再生能源耦合系统的集成技术;研究不同气候区村镇绿色建筑节能成套技术;开展不同气候区绿色建筑节能集成技术的应用示范。

## 3. 绿色建筑室内外环境健康保障技术

(1) 研究绿色建筑社区环境综合控制与改善技术。开展绿色建筑社区环境质量综合评价技术及标准研究,建筑室外环境维护与改善技术研究,包括社区绿化、水系养护、水循环利用与节水、生活垃圾减量与资源化利用等。

(2) 绿色建筑室内环境质量健康保障关键技术研究。重点研究建筑室内环境评价与监控技术,室内环境质量对人体健康影响评价技术,集中通风空调系统对室内空气质量监控技术等。

(3) 建筑室内复合污染防控技术及产品研发。重点研究建筑室内化学污染物检测、监控技术与产品,室内装饰装修设计及施工控制技术。开发建筑室内防止复合污染的材料和产品,研发相应的污染暴露模拟及预测仿真软件,研究净化系统优化设计和产品工程化应用技术。

## 4. 村镇绿色建筑适宜技术与示范

(1) 村镇绿色建筑本地资源利用技术与示范。研究利用草、沙、秸秆、污泥、石材、木材等本地资源的村镇房屋设计、建造成套技术,研发相关建材的标准化生产技术和专用设备,进行技术集成示范。

(2) 村镇绿色建筑被动式节能设计技术与应用。研究不同地区村镇建筑太阳能利用、自然通风、植物绿化、围护结构保温隔热等被动式节能设计技术,传统民居节能技艺继承和改良技术。

(3) 村镇可再生能源利用技术与示范。研究适宜偏远村镇经济实用的太阳能、低品位能和生物质能高效利用技术。

### (二) 绿色建筑产业化推进技术与示范

针对我国绿色建筑关联产业之间技术和产品接口配套性差,各类建材与产品质量良莠不齐,建造工业化程度低,关键技术和产品自主创新能力不足,部分核心设备与产品对外依存度高的突出问题,以节约、降耗、增效为重点,研究建筑全寿命期内建筑设计、绿色施工、运营管理等产业链条相互衔接的协同技术,新型建筑材料部品化、标准化的生产技术及标准,提升绿色建筑产业技术创新能力。

## 1. 绿色建造与施工关键技术研发

(1) 绿色建造规范和标准体系研究。研究制定绿色建造与施工技术规范,研究预制装配式建筑的设计及建造技术标准,研究建筑拆除绿色施工技术规范及标准。

(2) 绿色建造新型预制装配集成技术研究。研究预制装配式建筑结构体系,研发预制构件工厂化制作技术与设备,研究装配式构件连接、防水及保温隔热技术,形成预制装配式建筑的建造集成技术体系。

(3) 绿色建造与施工技术研究。重点研究适用于不同结构特点和保温要求的围护结构施工技术,研究建筑围护结构模板与保温板一体化、现浇混凝土夹芯板施工及质量控制技术,研

究绿色建造工程仿真技术、设计与施工信息协同利用技术。

(4) 绿色建造环境保障技术研究及示范。研究绿色建造过程环境影响评价体系，研究建造现场废弃物减量化及再生利用技术，研究工程降水与地下水环境保护技术，开发满足绿色施工要求的低排放和低噪声施工装备和机具，开展绿色建造与绿色施工技术工程示范。

## 2. 既有建筑绿色化改造技术研究

(1) 既有建筑群绿色化改造规划与设计技术。重点研究我国不同地域、不同气候区和不同类型建筑群绿色化改造集成设计技术，研究建筑群区域环境改善设计技术，研究施工现场减轻、降低扬尘、噪声、污水、建筑垃圾等技术，研究建筑群中不同类型建筑的资源配置与运营管理技术，研究建筑群综合性能诊断与检测评定技术，建立绿色化改造项目性能与效益的综合评价模型。

(2) 既有建筑绿色化改造集成技术。研究既有建筑绿色化改造结构加固和修缮适宜技术，研究室内外环境改善和综合节能技术，研究既有工业建筑使用功能转变与绿色化改造技术，研究中心城区既有建筑地下空间开发技术和设计方法。

(3) 既有建筑绿色化改造施工协同关键技术研究及示范。建立建筑性能改造绿色施工评价指标体系，开发绿色化改造专用设备和施工安全保护设备，研究改造免拆除等维修新技术，开展既有建筑绿色化改造技术集成应用工程示范。

## 3. 绿色建筑材料成套应用技术研究

(1) 适用于绿色建筑的节能防火高耐久性功能建材产品研发。重点开发集防火、保温、降噪等多种功能于一体的新型建筑墙体和屋面系统等绿色建材。研究提升绿色建筑环境质量的功能材料，高性能快速修复材料，开发具备抗菌、防污、自洁净等特殊功能的建材产品，研究绿色建材的标准、评价、认证体系和检测技术及仪器。

(2) 建筑材料模块化技术。研究建筑装饰、装饰材料模块化选取与搭配技术，研究新型建筑材料的模块化制备与应用技术，研究新型建筑材料部品化、标准化生产技术，研究制定建筑材料模块化技术标准。

(3) 利用废弃物制造建材产品成套技术与装备开发。研究利用建筑垃圾、污泥等城市废弃物规模化制造新型建材成套技术，研究利用电厂脱硫石膏、粉煤灰、冶金尾矿等工业废弃物规模化制造新型建材成套技术，开发相应的生产装备。

### (三) 绿色建筑技术标准规范和综合评价服务体系研究

目前，我国《绿色建筑评价标准》无法满足不同建筑类型新技术发展的要求，绿色建筑信息共享服务平台尚不完善，面向行业领域的科技服务能力薄弱，急需建立成套的绿色建筑技术经济等综合评价标准规范体系。“十二五”期间，要加强绿色建筑评价技术与标准研究、开发基础数据库、建设绿色建筑信息资源共享技术平台，促进绿色建筑综合评价与技术服务向专业化、科学化转变，加速绿色建筑技术成果的推广应用。

#### 1. 绿色建筑基础信息数据库开发

研究开发绿色建筑用材、部品、设备的技术、经济、环境评价方法与数据库，建立涵盖不同地域、多种类型绿色建筑全寿命期能源、资源消耗与碳排放强度数据库，研究建立不同地区、不同类型的绿色建筑工程信息数据库。

#### 2. 绿色建筑评价技术与标准研究

建立更具扩展性的评价标准框架体系，研究编制针对不同建筑类型、可扩展的国家标准或行业标准，实现对不同气候区、不同类型建筑的评价和指导。研究绿色建筑评价标准体系，研究制定不同类型的绿色建筑评价标准及与绿色建筑相关的材料、部品、设备标准，研究新建建筑集成技术综合评价方法与指标体系，研究不同类型既有建筑绿色性能综合评价方法，研究绿色建筑后评估技术与指标体系。

#### 3. 绿色建筑技术信息服务系统研究

研究绿色建筑运营能耗、资源消耗监测的信息化系统，开发建材与成套装备技术物联网信息平台，开发绿色建筑工程装备运行与安全监管信息化技术平台，研究绿色建筑运营管理信息系统，研究建立绿色建筑技术研发、咨询、评估与展示服务平台和成果推广应用服务体系。

#### 四、保障措施

##### （一）加强机制建设和领导协调

建立由国家科技主管部门、行业主管部门和相关机构参与的绿色建筑科技工作协调和推进机制，建立绿色建筑科技专项领导小组和项目实施管理办公室；加强专家支持系统建设，组建由多学科、多领域专家参与的绿色建筑专家顾问委员会，为规划的实施、计划立项提供技术咨询和指导；充分发挥各级政府的组织和协调作用，营造推动绿色建筑科技发展的政策和社会环境。

##### （二）加强绿色建筑科技支撑条件平台建设

积极创建绿色建筑领域国家重点实验室、国家级企业技术创新服务平台，培养具有自主创新能力的绿色建筑科技团队；推动国家绿色建筑领域工程技术研究中心建设，开展绿色建筑关键技术和产品研发、工程化成果转移和推广应用，成为带动行业和绿色建筑产业发展的国家级技术平台和工程化技术转移中心；加强科研院所、高校、企业等科研力量的协同，通过国家科技计划项目，支持绿色建筑关键技术研发；在国家可持续发展实验区开展绿色建筑技术成果和产品应用示范。

##### （三）建立绿色建筑科技推进体系

鼓励和支持企业开展绿色建筑应用技术研究和工程示范，影响和带动一批相关产业发展，提升绿色建筑产业化发展技术支持能力；从产业发展的实际需求出发，推动建立产学研相结合的绿色建筑产业技术创新战略联盟，整合产业技术创新资源，提升绿色建筑产业技术创新能力和核心竞争力；培育面向应用领域的绿色建筑技术服务机构，为中小建筑企业提供技术支持。

##### （四）加强科普宣传提高公众的意识和能力

在社会各界广泛开展绿色建筑科普宣传活动，提高公众对绿色建筑的认知，倡导节约和绿色消费理念。依托国家可持续发展实验区建立绿色建筑科技示范基地，开展绿色建筑消费理念进社区、进家庭活动，积极推进绿色建筑建设和既有建筑绿色化改造。宣传和强化建筑行业企业的社会责任意识，鼓励其依靠科技开展绿色建造、使用绿色建材、进行绿色施工、营造绿色环境。

##### （五）加强绿色建筑科技领域的国际交流与合作

进一步拓展绿色建筑科技领域的国际合作渠道，探讨建立双边或多边建筑节能与绿色建筑国际科技联盟组织机构与合作机制，学习和借鉴发达国家发展绿色建筑的成功经验，整合资源，组织开展建筑节能与绿色建筑国际科技合作项目，结合国情引进、消化、吸收国外先进技术，提升我国绿色建筑科技水平和能力。

##### （六）建立绿色建筑科技发展的长效机制

加大国家财政对绿色建筑科技的投入力度，研究推动绿色建筑科技发展的相关政策，推动建立激励机制，引导和支持企业优先应用绿色建筑技术和产品；国家行业管理部门要制定相关政策，加速推进绿色建筑技术标准和规范的认定和推广工作，加强刚性约束和监督管理；建立国家各相关部门和地方的协调机制，鼓励地方政府将发展绿色建筑列入地方城市总体规划，制定相关地方性法规条例，保障绿色建筑技术和产品的推广应用。

## 二、上海市人民政府办公厅关于进一步严格执行房地产市场调控政策完善本市住房保障体系的通知

评价与提示：

为了全面巩固房地产市场调控成果，坚持“两个体系，三个为主”的住房发展方向，加大保障性住房供应力度，坚决遏制投机投资性购房，促进新建住房价格稳中有降，按照本市住房发展“十二五”规划确定的目标，结合 2012 年工作实际，经市政府同意，现就进一步严格执行房地产市场调控政策，完善本市住房保障体系作如下通知：

#### 一、扩大廉租住房政策受益范围，着力解决低收入家庭住房困难

(一) 按照 2011 年放宽廉租住房申请准入条件的政策，加快廉租住房的申请受理和审核配租，对符合条件的申请家庭做到“应保尽保”。

(二) 进一步放宽廉租住房实物配租申请条件，在原规定符合廉租住房申请条件的老年夫妇、重大疾病患者、丧劳人员、烈属等优抚对象、劳动模范、三八红旗手、归国老华侨等家庭可申请实物配租的基础上，将实物配租申请范围扩大到符合廉租住房申请条件的 2 人以上（含 2 人）、人均住房居住面积 5 平方米以下（含 5 平方米）的家庭。

(三) 加大廉租住房实物配租房源筹措力度，确保全年建设和筹措房源 5000 套，力争达到 6000 套。

(四) 对在外环线附近的大型居住社区内、面向中心城区实物配租家庭供应的廉租住房房源，年内试行允许实物配租家庭在租赁居住满一定年限后，按照共有产权保障房（经济适用住房）申请供应相关政策，申请购买。

(五) 探索建立廉租住房实物配租与共有产权保障房（经济适用住房）、公共租赁住房的衔接机制，逐步实现廉租住房与公共租赁住房统筹建设、并轨运营。同时，不断完善相关房源、产权和物业管理。

#### 二、搞好共有产权保障房（经济适用住房）申请供应，确保公开透明、公平公正

(一) 力争在今年一季度，对符合 2011 年共有产权保障房（经济适用住房）申请准入标准家庭完成摇号排序和选房供应工作。

(二) 积极开展、有序安排符合 2012 年共有产权保障房（经济适用住房）申请准入标准家庭的申请受理，有条件的区（县）在今年 3 月启动相关工作，其它区（县）在今年上半年启动相关工作。

(三) 完善共有产权保障房（经济适用住房）房源申请供应机制，对部分已开工但尚未达到预售条件的房源，试行符合条件的家庭先申请审核、摇号排序，在房源达到预售条件后，按照规定选房购房。

#### 三、积极发挥住房公积金保障作用，支持困难职工住房消费

(一) 进一步完善住房公积金功能，支持困难职工家庭住房消费。凡符合条件的本市职工家庭，可申请提取住房公积金账户内的存储余额，用于支付房屋租金或物业服务费。

(二) 承租本市廉租住房或公共租赁住房的家庭，可按照有关规定申请提取住房公积金账户内的存储余额，用于支付房屋租金。

(三) 居住本市共有产权保障房（经济适用住房）或符合低收入标准的经济困难职工家庭，可申请提取住房公积金账户内的存储余额，用于支付物业服务费。住房公积金支付物业服务费的具体操作办法另行公布。

#### 四、严格执行住房限售政策，明确操作要

(一) 严格执行抑制投机投资性购房的政策措施，按照市政府办公厅《关于本市贯彻国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》实施意见的通知》（沪府办发〔2011〕6 号）的规定，严格执行住房限售政策。对违反规定购房的，不予办理房地产登记。

(二) 本市户籍居民家庭，是指具有本市常住户口的居民家庭，以及有本市单位职工集体户口的居民家庭。

(三) 本市户籍居民家庭的子女成年后，确因婚姻等需要、且该子女无产权住房，才可

在本市限购 1 套住房，并严格按照现有政策执行。

#### 五、加大保障性住房和普通商品住房土地供应力度，优化住房用地供应结构

(一) 科学合理编制 2012 年全市住房用地供应计划，确保保障性住房用地供应，加大普通商品住房的土地供应力度。住房用地供应计划总量原则上不低于过去 5 年年均实际供应量。其中，保障性住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%。

(二) 在产业园区、工业园区等来沪务工人员居住较集中的城乡结合部开展利用集体建设用地建设租赁住房的试点。

#### 六、开展全面检查，确保各项政策落实到位

各有关部门和区县政府要全面、认真地执行中央和本市有关房地产市场调控政策和开展保障性住房建设、分配管理等方面的政策，确保政策落实到位。今年上半年，市政府将组织开展对政策落实情况的全面检查，发现问题及时处理，并追究责任。



浦瑞律师事务所  
CENLAW & PARTNERS

新法速递

## 综合

一、最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释已于 2012 年 3 月 31 日由最高人民法院审判委员会第 1545 次会议通过，自 2012 年 7 月 1 日起施行。

评价与提示：

为正确审理买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国民事诉讼法》等法律的规定，结合审判实践，制定本解释。

#### 一、买卖合同的成立及效力

第一条 当事人之间没有书面合同，一方以送货单、收货单、结算单、发票等主张存在买卖合同关系的，人民法院应当结合当事人之间的交易方式、交易习惯以及其他相关证据，对买卖合同是否成立作出认定。

对账确认函、债权确认书等函件、凭证没有记载债权人名称，买卖合同当事人一方以此证明存在买卖合同关系的，人民法院应予支持，但有相反证据足以推翻的除外。

第二条 当事人签订认购书、订购书、预订书、意向书、备忘录等预约合同，约定在将来一定期限内订立买卖合同，一方不履行订立买卖合同的义务，对方请求其承担预约合同违约责任或者要求解除预约合同并主张损害赔偿的，人民法院应予支持。

第三条 当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的，人民法院不予支持。

出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的物所有权不能转移，买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主张损害赔偿的，人民法院应予支持。

第四条 人民法院在按照合同法的规定认定电子交易合同的成立及效力的同时，还应当适用电子签名法的相关规定。

## 二、标的物交付和所有权转移

第五条 标的物为无需以有形载体交付的电子信息产品，当事人对交付方式约定不明确，且依照合同法第六十一条的规定仍不能确定的，买受人收到约定的电子信息产品或者权利凭证即为交付。

第六条 根据合同法第一百六十二条的规定，买受人拒绝接收多交部分标的物的，可以代为保管多交部分标的物。买受人主张出卖人负担代为保管期间的合理费用的，人民法院应予支持。

买受人主张出卖人承担代为保管期间非因买受人故意或者重大过失造成的损失，人民法院应予支持。

第七条 合同法第一百三十六条规定的“提取标的物单证以外的有关单证和资料”，主要应当包括保险单、保修单、普通发票、增值税专用发票、产品合格证、质量保证书、质量鉴定书、品质检验证书、产品进出口检疫书、原产地证明书、使用说明书、装箱单等。

第八条 出卖人仅以增值税专用发票及税款抵扣资料证明其已履行交付标的物义务，买受人不认可的，出卖人应当提供其他证据证明交付标的物的事实。

合同约定或者当事人之间习惯以普通发票作为付款凭证，买受人以普通发票证明已经履行付款义务的，人民法院应予支持，但有相反证据足以推翻的除外。

第九条 出卖人就同一普通动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：

（一）先行受领交付的买受人请求确认所有权已经转移的，人民法院应予支持；

（二）均未受领交付，先行支付价款的买受人请求出卖人履行交付标的物等合同义务的，人民法院应予支持；

（三）均未受领交付，也未支付价款，依法成立在先合同的买受人请求出卖人履行交付标的物等合同义务的，人民法院应予支持。

第十条 出卖人就同一船舶、航空器、机动车等特殊动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：

（一）先行受领交付的买受人请求出卖人履行办理所有权转移登记手续等合同义务的，人民法院应予支持；

（二）均未受领交付，先行办理所有权转移登记手续的买受人请求出卖人履行交付标的物等合同义务的，人民法院应予支持；

（三）均未受领交付，也未办理所有权转移登记手续，依法成立在先合同的买受人请求出卖人履行交付标的物和办理所有权转移登记手续等合同义务的，人民法院应予支持；

（四）出卖人将标的物交付给买受人之一，又为其他买受人办理所有权转移登记，已受领交付的买受人请求将标的物所有权登记在自己名下的，人民法院应予支持。

### 三、标的物风险负担

第十一条 合同法第一百四十一条第二款第（一）项规定的“标的物需要运输的”，是指标的物由出卖人负责办理托运，承运人系独立于买卖合同当事人之外的运输业者的情形。标的物毁损、灭失的风险负担，按照合同法第一百四十五条的规定处理。

第十二条 出卖人根据合同约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人负担，但当事人另有约定的除外。

第十三条 出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，在合同成立时知道或者应当知道标的物已经毁损、灭失而未告知买受人，买受人主张出卖人负担标的物毁损、灭失的风险的，人民法院应予支持。

第十四条 当事人对风险负担没有约定，标的物为种类物，出卖人未以装运单据、加盖标记、通知买受人等可识别的方式清楚地将标的物特定于买卖合同，买受人主张不负担标的物毁损、灭失的风险的，人民法院应予支持。

### 四、标的物检验

第十五条 当事人对标的物的检验期间未作约定，买受人签收的送货单、确认单等载明标的物数量、型号、规格的，人民法院应当根据合同法第一百五十七条的规定，认定买受人已对数量和外观瑕疵进行了检验，但有相反证据足以推翻的除外。

第十六条 出卖人依照买受人的指示向第三人交付标的物，出卖人和买受人之间约定的检验标准与买受人和第三人之间约定的检验标准不一致的，人民法院应当根据合同法第六十四条的规定，以出卖人和买受人之间约定的检验标准为标的物的检验标准。

第十七条 人民法院具体认定合同法第一百五十八条第二款规定的“合理期间”时，应当综合当事人之间的交易性质、交易目的、交易方式、交易习惯、标的物的种类、数量、性质、安装和使用情况、瑕疵的性质、买受人应尽的合理注意义务、检验方法和难易程度、买受人或者检验人所处的具体环境、自身技能以及其他合理因素，依据诚实信用原则进行判断。



合同法第一百五十八条第二款规定的“两年”是最长的合理期间。该期间为不变期间，不适用诉讼时效中止、中断或者延长的规定。

第十八条 约定的检验期间过短，依照标的物的性质和交易习惯，买受人在检验期间内难以完成全面检验的，人民法院应当认定该期间为买受人对外观瑕疵提出异议的期间，并根据本解释第十七条第一款的规定确定买受人对隐蔽瑕疵提出异议的合理期间。

约定的检验期间或者质量保证期间短于法律、行政法规规定的检验期间或者质量保证期间的，人民法院应当以法律、行政法规规定的检验期间或者质量保证期间为准。

第十九条 买受人在合理期间内提出异议，出卖人以买受人已经支付价款、确认欠款数额、使用标的物等为由，主张买受人放弃异议的，人民法院不予支持，但当事人另有约定的除外。

第二十条 合同法第一百五十八条规定的检验期间、合理期间、两年期间经过后，买受人主张标的物的数量或者质量不符合约定的，人民法院不予支持。

出卖人自愿承担违约责任后，又以上述期间经过为由翻悔的，人民法院不予支持。

## 五、违约责任

第二十一条 买受人依约保留部分价款作为质量保证金，出卖人在质量保证期间未及时解决质量问题而影响标的物的价值或者使用效果，出卖人主张支付该部分价款的，人民法院不予支持。

第二十二条 买受人在检验期间、质量保证期间、合理期间内提出质量异议，出卖人未按要求予以修理或者因情况紧急，买受人自行或者通过第三人修理标的物后，主张出卖人负担因此发生的合理费用的，人民法院应予支持。

第二十三条 标的物质量不符合约定，买受人依照合同法第一百一十一条的规定要求减少价款的，人民法院应予支持。当事人主张以符合约定的标的物和实际交付的标的物按交付时的市场价值计算差价的，人民法院应予支持。

价款已经支付，买受人主张返还减价后多出部分价款的，人民法院应予支持。

第二十四条 买卖合同对付款期限作出的变更，不影响当事人关于逾期付款违约金的约定，但该违约金的起算点应当随之变更。

买卖合同约定逾期付款违约金，买受人以出卖人接受价款时未主张逾期付款违约金为由拒绝支付该违约金的，人民法院不予支持。

买卖合同约定逾期付款违约金，但对账单、还款协议等未涉及逾期付款责任，出卖人根据对账单、还款协议等主张欠款时请求买受人依约支付逾期付款违约金的，人民法院应予支持，但对账单、还款协议等明确载有本金及逾期付款利息数额或者已经变更买卖合同中关于本金、利息等约定内容的除外。

买卖合同没有约定逾期付款违约金或者该违约金的计算方法，出卖人以买受人违约为由主张赔偿逾期付款损失的，人民法院可以中国人民银行同期同类人民币贷款基准利率为基础，参照逾期罚息利率标准计算。

第二十五条 出卖人没有履行或者不当履行从给付义务，致使买受人不能实现合同目的，买受人主张解除合同的，人民法院应当根据合同法第九十四条第（四）项的规定，予以支持。

第二十六条 买卖合同因违约而解除后，守约方主张继续适用违约金条款的，人民法院应予支持；但约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院可以参照合同法第一百一十四条第二款的规定处理。

第二十七条 买卖合同当事人一方以对方违约为由主张支付违约金，对方以合同不成立、合同未生效、合同无效或者不构成违约等为由进行免责抗辩而未主张调整过高的违约金的，人民法院应当就法院若不支持免责抗辩，当事人是否需要主张调整违约金进行释明。

一审法院认为免责抗辩成立且未予释明，二审法院认为应当判决支付违约金的，可以直接释明并改判。

第二十八条 买卖合同约定的定金不足以弥补一方违约造成的损失，对方请求赔偿超过定金部分的损失的，人民法院可以并处，但定金和损失赔偿的数额总和不应高于因违约造成的损失。

第二十九条 买卖合同当事人一方违约造成对方损失，对方主张赔偿可得利益损失的，人民法院应当根据当事人的主张，依据合同法第一百一十三条、第一百一十九条、本解释第三十条、第三十一条等规定进行认定。

第三十条 买卖合同当事人一方违约造成对方损失，对方对损失的发生也有过错，违约方主张扣减相应的损失赔偿额的，人民法院应予支持。

第三十一条 买卖合同当事人一方因对方违约而获有利益，违约方主张从损失赔偿额中扣除该部分利益的，人民法院应予支持。

第三十二条 合同约定减轻或者免除出卖人对标的物的瑕疵担保责任，但出卖人故意或者因重大过失不告知买受人标的物的瑕疵，出卖人主张依约减轻或者免除瑕疵担保责任的，人民法院不予支持。

第三十三条 买受人在缔约时知道或者应当知道标的物质量存在瑕疵，主张出卖人承担瑕疵担保责任的，人民法院不予支持，但买受人在缔约时不知道该瑕疵会导致标的物的基本效用显著降低的除外。

## 六、所有权保留

第三十四条 买卖合同当事人主张合同法第一百三十四条关于标的物所有权保留的规定适用

于不动产的，人民法院不予支持。

第三十五条 当事人约定所有权保留，在标的物所有权转移前，买受人有下列情形之一，对出卖人造成损害，出卖人主张取回标的物的，人民法院应予支持：

（一）未按约定支付价款的；

（二）未按约定完成特定条件的；

（三）将标的物出卖、出质或者作出其他不当处分的。

取回的标的物价值显著减少，出卖人要求买受人赔偿损失的，人民法院应予支持。

第三十六条 买受人已经支付标的物总价款的百分之七十五以上，出卖人主张取回标的物的，人民法院不予支持。

在本解释第三十五条第一款第（三）项情形下，第三人依据物权法第一百零六条的规定已经善意取得标的物所有权或者其他物权，出卖人主张取回标的物的，人民法院不予支持。

第三十七条 出卖人取回标的物后，买受人在双方约定的或者出卖人指定的回赎期间内，消除出卖人取回标的物事由，主张回赎标的物的，人民法院应予支持。

买受人在回赎期间内没有回赎标的物的，出卖人可以另行出卖标的物。

出卖人另行出卖标的物的，出卖所得价款依次扣除取回和保管费用、再交易费用、利息、未清偿的价金后仍有剩余的，应返还原买受人；如有不足，出卖人要求原买受人清偿的，人民法院应予支持，但原买受人有证据证明出卖人另行出卖的价格明显低于市场价格的除外。

## 七、特种买卖

第三十八条 合同法第一百六十七条第一款规定的“分期付款”，系指买受人将应付的总价款在一定期间内至少分三次向出卖人支付。

分期付款买卖合同的约定违反合同法第一百六十七条第一款的规定，损害买受人利益，买受人主张该约定无效的，人民法院应予支持。

第三十九条 分期付款买卖合同约定出卖人在解除合同时可以扣留已受领价金，出卖人扣留的金额超过标的物使用费以及标的物受损赔偿额，买受人请求返还超过部分的，人民法院应予支持。

当事人对标的物的使用费没有约定的，人民法院可以参照当地同类标的物的租金标准确定。

第四十条 合同约定的样品质量与文字说明不一致且发生纠纷时当事人不能达成合意，样品封存后外观和内在品质没有发生变化的，人民法院应当以样品为准；外观和内在品质发生变

化，或者当事人对是否发生变化有争议而又无法查明的，人民法院应当以文字说明为准。

第四十一条 试用买卖的买受人在试用期内已经支付一部分价款的，人民法院应当认定买受人同意购买，但合同另有约定的除外。

在试用期内，买受人对标的物实施了出卖、出租、设定担保物权等非试用行为的，人民法院应当认定买受人同意购买。

第四十二条 买卖合同存在下列约定内容之一的，不属于试用买卖。买受人主张属于试用买卖的，人民法院不予支持：

（一）约定标的物经过试用或者检验符合一定要求时，买受人应当购买标的物；

（二）约定第三人经试验对标的物认可时，买受人应当购买标的物；

（三）约定买受人在一定期间内可以调换标的物；

（四）约定买受人在一定期间内可以退还标的物。

第四十三条 试用买卖的当事人没有约定使用费或者约定不明确，出卖人主张买受人支付使用费的，人民法院不予支持。

## 八、其他问题

第四十四条 出卖人履行交付义务后诉请买受人支付价款，买受人以出卖人违约在先为由提出异议的，人民法院应当按照下列情况分别处理：

（一）买受人拒绝支付违约金、拒绝赔偿损失或者主张出卖人应当采取减少价款等补救措施的，属于提出抗辩；

（二）买受人主张出卖人应支付违约金、赔偿损失或者要求解除合同的，应当提起反诉。

第四十五条 法律或者行政法规对债权转让、股权转让等权利转让合同有规定的，依照其规定；没有规定的，人民法院可以根据合同法第一百二十四条和第一百七十四条的规定，参照适用买卖合同的有关规定。

权利转让或者其他有偿合同参照适用买卖合同的有关规定的，人民法院应当首先引用合同法第一百七十四条的规定，再引用买卖合同的有关规定。

第四十六条 本解释施行前本院发布的有关购销合同、销售合同等有偿转移标的物所有权的合同的规定，与本解释抵触的，自本解释施行之日起不再适用。

本解释施行后尚未终审的买卖合同纠纷案件，适用本解释；本解释施行前已经终审，当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的，不适用本解释。



浦瑞律师事务所  
CENLAW & PARTNERS

产品介绍

### 金融衍生交易法律服务产品介绍

上海浦瑞律师事务所金融部，是由一批高水平、实践经验丰富的专家型律师所组成的专业化团队，现因应上海国际金融中心建设，着眼于金融危机防范与中国金融衍生交易第一案诉讼事实，在总结已有经验的基础上，特别推出金融衍生交易法律服务产品，以帮助市场交易者合法、合规、安全、有序地开展金融衍生产品的设计与交易。

#### 金融衍生交易法律服务产品的主要服务内容有：

- 利用国内国际现有的法律制度、监管政策、习惯与惯例进行各类金融产品结构创新的法律服务，例如应用存款、贷款、信托、私募、掉期、远期、期货、期权、ISDA 主协议及附件、信用支持文件及确认书、资金、票据等进行新金融产品的法律设计；
- 对所拟推出的创新金融产品进行法律论证与审查；

- 金融创新产品交易法律文件的设计、起草、审查、修改与法律风险控制服务；
- 金融衍生交易法律文件的设计、起草、审查、修改与法律风险控制服务；
- 金融衍生交易中的净额结算、信用支持、税收、终止及解决方案上的服务；
- 金融创新产品与衍生交易的交易纠纷处理服务。

#### **浦瑞金融部金融衍生交易法律服务的市场地位：**

2009年6月12日上午，应上海律师学院及上海市律师协会金融法专业委员会的邀请，我所金融部主任洪治纲博士至上海律师学院为上海律师专题培训《中国银行间市场金融衍生产品交易主协议（2009年版）》。该次培训是上海市律师协会及律师学院首次开办的“金融法专题培训”的内容之一。上海市律师协会及律师学院开办“金融法专题培训”旨在因应上海国际金融中心建设的需要，培训符合国际金融中心建设需要的律师专门人才。



**浦瑞律师事务所**  
CENLAW & PARTNERS

产品介绍

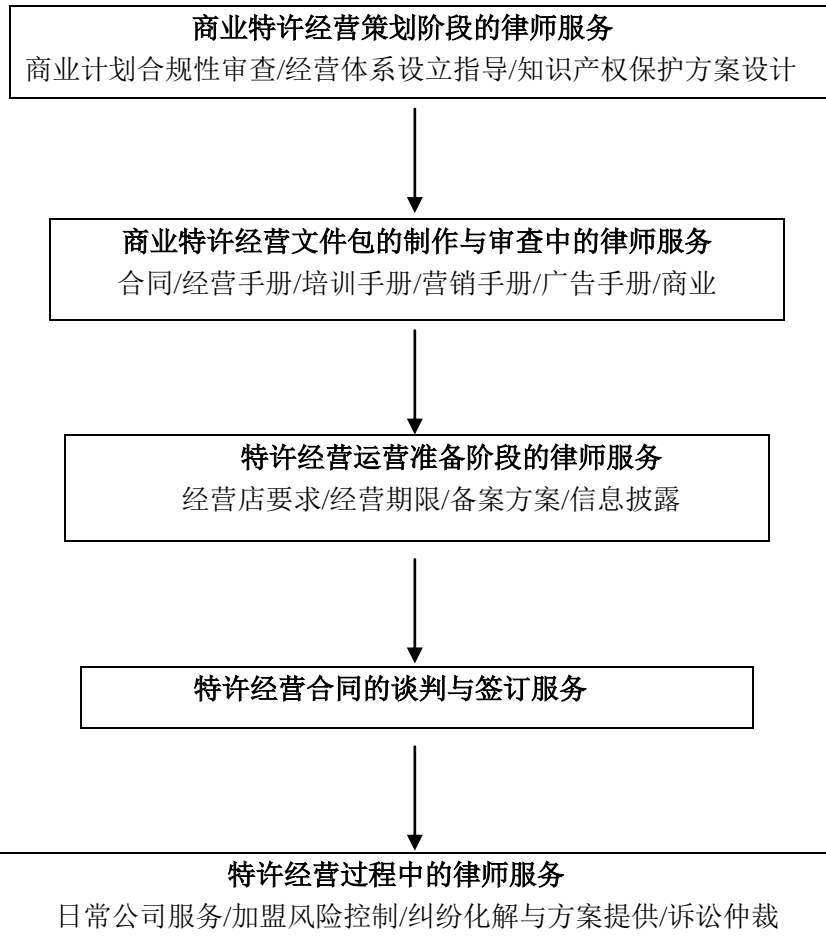
### **商业特许经营法律服务产品介绍**

商业特许经营是企业替代资本扩张的一种有效方式，是投资者分散投资风险获取市场成功的一种途径，也是一种权利授予与控制及利益分配的法律方案。

商业特许经营涉及大量的合规性审查与契约性安排，需要有大量的律师专业服务的介入，致力于商业特许经营的专业化服务领域，打造精英服务团队，联结跨境法律服务网络，沟通跨境法律服务渠道，是我们一以贯之，并会持之以恒的服务理念。

下附是商业特许经营律师服务流程及产品构件框架图：

**境内品牌特许经营法律服务流程及产品构件：**



浦瑞律师事务所  
CENLAW & PARTNERS

产品介绍

## 国内企业境外权益保护法律产品的介绍

### 一、服务主体

- 1、上海浦瑞律师事务所;
- 2、境外合作律师事务所

### 二、服务内容

- 1、根据客户境外权益受侵害的事实提供法律方案；
- 2、评估风险及追索成本；
- 3、协助联络、推荐、考察境外律师事务所；
- 4、根据境外合作所的要求准备境外诉讼、执行所需证据材料；
- 5、跟踪并及时汇报境外诉讼的进程；
- 6、协助客户对境外合作律师事务所工作的考评与监督

### 三、服务费用

- 1、本所的联络、协助费用；
- 2、境外律师事务所的费用

### 四、境外合作伙伴

- 1、Chuhak & Tecson, 律师事务所---美国 (<http://www.chuhak.com/>)
- 2、赵、司徒、郑律师事务所---香港 ([http://www.csclaw.com.hk/CSC\\_SC01.html](http://www.csclaw.com.hk/CSC_SC01.html))
- 3、德沃福律师事务所---欧洲 (<http://www.dewolf-law.eu/>)

### 五、最新成功案例

- 1、与欧洲律师事务所合作申请撤销信用证支付令，挽回损失 70000 美金
- 2、与香港律师事务所合作追回欠款 32 万余美金
- 3、与美国律师事务所合作在美国破产法院申报破产债权 205 万美元
- 4、与法国律师事务所合作就一起跨国并购案尽职调查，避免中国客户公司的投资风险。
- 5、与意大利律师事务所合作就一起跨国并购案提供当地法律征询意见，为中国客户进行并购谈判提供了第一手的、准确的财务信息资料，及意大利当地法律规定，并对双方并购框架的涉外合法性及可操作性提供了专业意见。

**致力于专业化服务，打造精英服务团队，搭建合作共赢的客户信息平台，联结跨境法律服务网络，沟通跨境法律服务渠道，是我们一以贯之，并会持之以恒的理念。**



**浦瑞律师事务所**  
CENLAW & PARTNERS

产品介绍



劳动法律关系是每个用工单位运营中必须关注的日常事务，从公司的员工招聘、录用到劳动合同签订，从薪酬设计、考勤、培训到奖惩制度，从调岗、辞职、到劳动合同解除，从劳动纠纷的调解、仲裁到诉讼解决，无不涉及大量法律文件的制订及繁杂流程与环节的控制。

上海浦瑞律师事务所劳动法律事务部针对企业客户用工的普适性需求，将该类法律服务标准化，并可根据不同企业的需要，为客户度身订制相匹配的劳动服务产品，提供全程、系统的打包服务，并针对企业内、外部环境的变更而及时更新、升级服务产品。该法律服务产品包的内容如下：

### **1、劳动人事规章制度的制作与修订（《员工手册》）：**

- ( 1 )《招聘管理制度》
- ( 2 )《考勤管理制度》
- ( 3 )《奖惩管理制度》
- ( 4 )《离职管理制度》
- ( 5 )《绩效考核管理制度》
- ( 6 )《薪酬制度》
- ( 7 )《培训管理制度》
- ( 8 )《工伤管理制度》
- ( 9 )《日常劳动管理制度》
- ( 10 )《规章制度修改规定》

### **2、劳动人事文书制作和修订：**

- ( 1 ) 员工入职登记表
- ( 2 ) 劳动合同签收登记表
- ( 3 ) 劳动合同变更协议书
- ( 4 ) 解除劳动合同协议书 ( 协商解除 )
- ( 5 ) 解除劳动合同通知书 ( 用人单位单方解除 )
- ( 6 ) 终止劳动合同通知书
- ( 7 ) 解除 ( 终止 ) 劳动合同证明书

( 8 ) 劳动合同续签申请表

( 9 ) 续订劳动合同通知书

( 10 ) 劳动合同续订书等等

### 3、合同文本的制作和修订:

( 1 ) 劳动合同

( 2 ) 保密协议

( 3 ) 竞业限制协议

( 4 ) 培训协议等等合同文本

### 4、日常的劳动法律咨询

### 5、用工管理设计:

( 1 ) 招聘流程设计

( 2 ) 入职流程设计

( 3 ) 调岗调薪设计

( 4 ) 合同订立设计

( 5 ) 合同变更设计

( 6 ) 合同续订设计

( 7 ) 奖惩谈话设计

( 8 ) 裁员设计等等

### 6、为客户具体项目出具方案及法律意见:

( 1 ) 经济裁员员工补偿方案

( 2 ) 企业重组员工安置方案

( 3 ) 公司并购员工安置方案

( 4 ) 公司破产员工安置方案等等

### 7、为客户管理层、员工进行劳动法相关培训

### 8、为客户提供劳动调解、仲裁、诉讼案件的代理