



喜睦律师

C M LAWYERS



目录

喜睦动态

喜睦2018，从中国大陆出发	1
喜睦律师集团北京年会在威斯汀酒店成功举办	2
喜睦在北京又成功收购一家律师事务所	3

资本市场行业热点

2017金融中心建设司法论坛在沪召开 研讨金融司法热点等问题	4
余额宝放下扩张的脚步	5
2018年公募发行以质取胜：权益为重 押注MSCI	8

专业见解

法院判决不能任性——从适法层面评南京星汉城市花园地下停车库案	12
律所管理之我见	21
做低房价的相关法律问题	30
【以案说法】欢迎来到法律讲堂，案例分析——工伤赔偿	34
不得以申请破产为名损害他人商业信誉	35

新规速递

司法部关于征求对《国家统一法律职业资格考试实施办法（征求意见稿）》意见的公告	38
2018年1月1日起，这一批新的法律法规将正式实施	43



喜睦动态

喜睦2018，从中国大陆出发

告别2017，迎来2018，我们站在新的高度上，再次出发。

2017年，是喜睦人延长历史的一年。突破了2周年的局限，回顾“中久”，让我们追溯了新中国律师事业的渊源。启后须承前，我们收获的是一份丰厚的历史沉淀。

2017年，是拓展空间的一年。喜睦人扬起发展的风帆，从经济中心驶入政治中心，再驶入改革开放前沿。乘着政策之东风，我们在雄安新区布点。

2017年，是喜睦人积累厚度的一年。数据印章、电子发票等先进办公产品的应用，使喜睦人在律师同行中敢于领先，也建起自己的人才培训基地——资本市场学院。

君子务本，本立而道生。喜睦2017，夯实自己的前进之基。

一切努力，为了实现一个新的高度，为了一次新的出发，为了逐步实现喜睦品牌的集团化和国际化。

2018，走出国门，成立香港办公室，让业务辐射东南亚，这是喜睦人的第二步重要规划。

视远惟明，听德惟聪。喜睦人乐于团结志同之士，共举道和之业，因为我们坚信喜睦的蓝图要靠伙伴们一起绘画！

明辨之，然后笃行。坚定信念，毅力才能坚韧不拔。知行合一，喜睦人为了理想可以仗剑行走天涯。

新年伊始，美好祝福送给全体喜睦人和支持喜睦的各界朋友：携手前行，合作共赢，稳步走好我们的2018，为了您和我，为了国与家！

——主任新年寄语

喜睦动态

喜睦律师集团北京年会在威斯汀酒店成功举办

“2018年1月28日，喜睦律师集团在金融街威斯汀酒店举办了2018迎春年会。

年会开始，主持人丘国威、何一铭依次向大家介绍了出席本次年会的受邀嘉宾。他们的主持体现了喜睦律所的专业形象。

喜睦集团创始人、管委会主任孙启来律师为年会致辞，孙主任总结了2017年的工作，部署了2018年的工作目标与工作重点。2017年，是喜睦人拓展空间、积累厚度的一年。

从经济中心到政治中心再到改革开放前沿，我们立足北京金融大街，在雄安新区布点，也建起了自己的人才培训基地——资本市场学院，并且率先应用数据印章、电子发票等先进办公用品。

2018，走出国门，成立香港办公室，让业务辐射东南亚，是喜睦人的第二步重要规划。他表示成绩的取得是因为全体员工共同努力，也离不开在场嘉宾的支持与帮助，并要求喜睦人保持激情，以更积极的态度迎接2018，为喜睦发展齐心协力，再创佳绩。



喜睦动态

喜睦在北京又成功收购一家律师事务所

喜睦律师事务所顺利收购天亚律师事务所（已更名为北京广睦律师事务所）之后，又成功收购北京市京昌律师事务所，经过多次友好协商洽谈，于2018年元旦佳节完成交接工作。

北京市京昌律师事务所成立于2009年，经北京市司法局批准成立，是由一大批资深律师组建的律师事务所。京昌律师事务所的成功收购体现了喜睦的实力与喜睦合作共赢的发展理念。

喜睦律师事务所是一家以资本市场法律服务为主的综合性的集团律师事务所，致力于打造国际资本市场法律服务第一品牌、成为具有国际影响力的一流律师事务所，喜睦律所采用新的思路和市场化操作模式，整合行业内的资源，走合作化道路，欢迎志同道合的伙伴加入喜睦一起创造，快速发展壮大，实现共同梦想！

资本市场行业热点

2017金融中心建设司法论坛在沪召开 研讨金融司法热点等问题

来源：东方网

东方网12月7日消息：据《劳动报》报道，昨日，2017金融中心建设司法论坛在沪召开，法律人士围绕“新时代服务实体经济视野下的金融司法”的主题，对金融司法的热点、难点和前沿性问题开展深入研讨，以进一步加强和推进司法工作，服务上海国际金融中心建设。论坛上，上海市第二中级人民法院发布了6件金融服务实体经济的典型案例，并发布了《第二届金融中心建设司法论坛思考和建议》。

在专题研讨阶段，与会人员围绕去杠杆背景下融资工具金融风险与司法规范、新型担保方式之司法应对两大专题进行谈论。近年来，信用证、票据等传统支付工具开始发挥杠杆融资的作用，在便利融资的同时也加大了金融风险。

银行融资贷款无法回笼等法律纠纷屡见不鲜，信用证欺诈、循环套现放大融资杠杆等问题频现，不仅妨碍了金融机构自身生存与健康发展，还扰乱了正常的金融秩序。当前，涉及新型担保方式的纠纷不断增多，由于相关法律规定滞后，如何处理该类纠纷，在满足金融商事担保创新需求的同时管控金融风险，亟需司法做出应对。最高人民法院民二庭以及上海、浙江、福建等地法院的代表，分别介绍了在司法应对融资工具金融风险 and 涉新型担保方式纠纷方面的探索和经验，中国证券监督管理委员会上海监管局等监管机构、业界和高校代表分别从行业监管、业界做法及理论支持等方面阐述了观点。

资本市场行业热点

余额宝放下扩张的脚步

来源：中金网

全球最大货币市场基金余额宝(Yu'e Bao)的资产增速在2017年年底趋于平缓,此前该基金的管理公司采取了一系列措施来控制其不断膨胀的规模。

余额宝(Yu'e Bao)的管理公司天弘基金管理有限公司(Tianhong Asset Management Co.)称,2017年年底该基金的资产规模为人民币1.58万亿元(合2,512亿美元)。数据显示,尽管该基金的规模较一年前增加近一倍,但较去年9月底仅增长1%。

余额宝是2013年成立的一只在线货币市场基金,中国热门支付网络支付宝(Alipay)的用户可将其虚拟钱包中的闲置资金放入余额宝来赚取收益。去年多数时候该基金的年化收益率超过4%,2014年曾达到6.8%的纪录,这种高投资收益率吸引投资者投入大量资金。

不过,余额宝的快速增长和庞大规模已经令中国监管机构感到担忧,监管机构已暗示该基金具有“系统重要性”。余额宝将大部分资金投资于中资银行发行的商业票据等难以变现的资产,监管机构担心会出现一种极端情形:投资者大规模赎回触发资产被迫抛售,进而引发更广泛的金融恐慌。

金融监管机构去年制定规定,要求中国货币市场基金投资流动性更强、风险更低的资产。余额宝的管理公司也实施了一系列自愿举措,放缓资金流入该基金的速度,措施包括设定个人账户持有者的日投资限额等。

上周三,天弘基金表示,自2月1日至3月15日将针对流入资金设定单日申购额度,该额度视情况动态设定。该额度将限制余额宝货币市场基金单日接受申购的现金总额。

资本市场行业热点

此举旨在控制中国春节假日季前后的资金流入，春节前后历来是人们投资的热门时期。余额宝账户持有人数约为3.70亿。

总部位于北京的天弘基金称，设定上述单日申购额度是为了阻止该货币市场基金的规模过度扩张，帮助维持长期稳定的业务。天弘基金是蚂蚁金融服务集团(Ant Financial Services Group, 简称：蚂蚁金服)旗下子公司。蚂蚁金服还运营支付宝(Alipay)，该公司是电商巨头阿里巴巴集团(Alibaba Group Holding Ltd., BABA)的一家关联公司。

天弘发言人将余额宝近期的资产增速放缓归因于该公司抑制资金流入的举措。他说，余额宝已经是全球最大的货币市场基金，公司对资产规模增长已经没有任何期待。

去年第二和第三季度，该基金资产规模增长8%，2017年早些时候的季度环比增幅达41%。

天弘还减少了余额宝持有的高收益但难以变现的资产，比如中资银行发行的定期存单，同时加大配置流动性更高的短期资产。

2017年底，该基金持有的60天内到期的资产占比升至70%，上年同期为40%。到期日超过120天的资产占比降至8%，2016年底为31%。余额宝资产的加权平均期限降至41天，2016年底为83天。这些变化已降低了该基金的回报率。本周早些时候，余额宝七天年化收益率为3.91%，而今年年初为4.39%。

晨星公司(Morningstar Inc.)中国研究主管王蕊(Rachel Wang)表示，由于规模巨大且考虑到余额宝相对较短的资历，其在管理风险方面经验有限，该基金一直面临越来越大的监管压力，要求其放缓增长速度。在余额宝增长明显受到控制的同时，一些投资者追逐其它货币市场基金的较高回报率。

资本市场行业热点

上海34岁的项目经理

ZhuangChengzhan表示，过去一年，他已从自己的余额宝账户中取出了约人民币10万元（合15,900美元），转投通过腾讯控股有限公司(Tencent Holdings Ltd., 0700.HK, 简称：腾讯)的理财平台销售的三只收益率较高的投资产品，包括另一只货币市场基金。该投资平台嵌入腾讯广受欢迎的即时通讯应用微信(WeChat)中，中国数亿居民使用这款应用。Zhuang表示，他会挑选任何知名公司发售的回报率最高的产品，只要其规模已经达到大而不能倒。

中国有大约400家货币市场基金，截至2017年年底，资产合计1.07万亿美元，较上年增长57%。据中国证券投资基金业协会(Asset Management Association of China)的数据，2017年第四季度货币市场基金资产规模下降1%，首次出现萎缩。

受中国证监会监管的中国证券投资基金业协会去年底对基金评级公司和一些国内媒体表示，不得在报告中公开发布货币市场基金的规模和排名。

外界认为监管部门此举意在减缓该行业的增速，不鼓励投资者根据规模大小来挑选基金。

资本市场行业热点

2018年公募发行以质取胜：权益为重 押注MSCI

来源：中国基金网

在被问及2018年发行计划时，多家基金公司作出了如上表态。经历了前两年委外的狂飙、货基的疯长之后，公募基金正在重新寻找方向。种种约束之下，回归本源的要求使得公募基金不得不转向。

开年初掀起的这波权益基金发行高潮，或正是2018年基金发行的一个缩影。

权益基金发行火拼

继兴全合宜大卖327亿之后，近期多家基金公司的权益产品都出现提前结束募集的情形而据Wind数据统计显示，截至2月5日，今年以来共有超过60只权益类基金（包括股票型、混合型基金）成立，募集规模接近1000亿，接近2017年全年权益类基金募集规模的三分之一，这种情况在历史上几乎是罕见的。其中，募集规模超过50亿以上的有5只，合计规模达616亿元，贡献比例超过6成。

如此火热的发行氛围，令不少基金公司对2018年的发行市场充满期待。多家受访基金公司表示，今年将以权益基金作为公司发行重点。

华南一家大型公募基金产品部人士向记者表示，“今年我们将重点发行量化基金，在3月我们有一只量化多策略产品即将发行，其它产品还在等待批文，此外有部分产品还在研究之中。总体而言，权益产品将是我们今年发行的重点。”

另一家基金公司相关人士也向记者透露，权益类基金是今年公司新基金发行计划中最主要的产品类型。该人士表示，“今年我们将战略布局主动管理型产品、丰富指数型产品与创新类产品，其中包括沪港深基金、MSCI指数基金、FOF基金等。”

资本市场行业热点

从证监会2月5日最新披露的《证券投资基金募集申请行政许可受理及审核情况公示》数据表可以看到，2018年通过简易程序上报的新基金中权益类基金接近六成左右，同样处于一个较高的历史水平。

待批基金中，MSCI相关概念基金是颇具特色的类型之一。数据显示，目前排队待批基金中，名字中带有“MSCI”字样的有21只（包含联接基金），且主要为华南地区的基金公司申报。其中，仅平安大华一家公司就上报了4只MSCI指数基金，其中一只为联接基金；景顺长城同样有4只基金在列，其中两只为联接基金。

这21只MSCI基金中，国际通指数基金是最多的，申报最早的是去年4月景顺长城上报的MSCI中国A股国际大盘交易型开放式指数基金及该基金的联接基金，最晚的则是今年1月中旬才上报的基金。按照时间表，A股将在今年6月

正式纳入MSCI新兴市场指数，初始纳入比例为2.5%，预计到今年9月3日，A股的纳入因子将提高至5%。

其中一家正在排队的基金公司相关人士向记者表示，“目前大部分待批的MSCI基金都是指数产品，差异比较小，因此谁先拿到批文谁在发行的时候就更有优势。我们是比较早申报的，在去年就提交了材料，希望能够第一批拿到批文。”

除MSCI基金外，去年大热的沪港深基金仍然是今年公募基金发行的重点方向之一，尽管监管对沪港深基金的要求已经大幅提高，在审核注册上也一直处于暂缓之态，但仍有公司表示将申报名字中带有沪港深字样的产品。

在上周五，证监会例会上刚刚对此类产品的申报波动情况进行了回应，称由于沪港深基金新规的高要求令沪港深基金数量减少，和港股相关的公募基金相关产品注册的工作正在委托推进，

资本市场行业热点

带有港股字样的产品，基金管理人尚未修改完毕还处于在审阶段，后续将依法推进相关产品的审核注册。

业内预期，在前期堆积的沪港深拟发新基金达到新的规定标准且被消化后，沪港深基金的审批力度将有所放松。不过，更多公司则选择曲线路径，虽然不在名字中提到“沪港深”，但在基金投资范围中会标明将投向港股市场。例如今年卖得比较好的主动偏股权益基金中，都提及将部分资金投向港股市场。

华南一家中型基金公司相关人士向记者表示，“我们认为以后港股应该是主动型基金的标配，未来发行的主动基金应该比较少会只局限于A股市场。”

在基金公司纷纷以权益基金为发行重点的趋势之下，业内认为，2018年权益基金发行大战将极为激烈。

同质化现象加剧

基金公司发行热潮蔓延之际，一个不容忽视的事实是，同质化的问题也愈来愈凸显。尤其当前公募发展已经进入到第20周年，各类产品已经非常丰富，成千上万同质化严重的产品，对投资者选择而言亦是阻碍重重。

事实上，随着公募基金数量急剧攀升，监管层近几年对产品同质化严重、跟风发行产品、抢占市场份额等非理性现象提及度也越来越高，监管口径也相应变严。无论是前面提到的对沪港深基金要求的提高，抑或是更早之前对分级基金提出的新规，都是限制公募产品非理性发展的措施。

深圳一位公募产品部人士在2月5日受访时向记者表示，“虽然公募基金实行注册制，但监管的审核口径是非常严格的，不是想发什么就发什么。而且在追风过程中经历过多次挫折之后，公募行业本身的理性程度也有所提高。”

资本市场行业热点

在公募基金历史上，基金公司追风发行某类产品的情况确实屡屡发生。无论是2007年的QDII还是上一轮牛市的分级基金，抑或是去年初风格漂移的沪港深基金，在某一特定时间过度追逐特定产品类型的情况，都带来了不太愉快的回忆。

前述深圳公募产品部人士表示，事实上现在也确实没有必要发行太多新基金，尤其是对大基金公司而言，产品线已经比较完善，不过对于新式品种，大公司甚至中小公司都还是会去争取布局。

公募跑马圈地的时代已经结束，以质取胜时代正在来临。

专业见解

法院判决不能任性 从适法层面评南京星汉城市花园地下停车库案

喜睦律师事务所 唐震东

【背景资料】：

这一个星期来，有很多业主询问唐震东律师对南京市星汉城市花园地下停车库案的看法和评价。唐震东律师了解到该案的一审就有两份判决书，一份是南京市鼓楼区人民法院在2003年11月12日当庭做出、但未生效的原一审判决书；一份是南京市鼓楼区人民法院在南京市中级人民法院将该案发回重审后、于2014年9月18日做出、并已经生效的现一审判决书。

其中，根据该案业主2003年的代理律师杭律师的手记，原2003年一审法院合议庭经合议后认为，原告是经法定程序依法成立的合法组织，本案所涉车库的权利归属与全体业主均有利害关系，作为代表全体业主意志的业主委员会具有诉讼主体资格。南京市规划局发出的

《建筑工程规划设计要点通知书》，要求被告按标准建设车库，这既明确了车库作为公共配套设施的功能，又将建设车库作为开发商的法定义务进行了确定。建成后的车库作为附属公共配套设施，应交付建筑物的所有人共同使用。同时，根据地上建筑物与土地使用权不能相分割的原则，如果不能取得土地的使用权，则不能取得附着于该土地上的任何建筑物的所有权，也即不享有对该土地上建筑物的法定处分权。星汉花园小区土地面积已全部分摊到全体业主，小区的土地使用权为该小区业主所享有，被告不再享有该小区的土地使用权，因此也不能享有该土地上建筑物的所有权和支配权，应由土地使用权人共有。根据《江苏省商品房价格管理规定》，附属公共配套设施费是商品房成本的构成部分，

专业见解

未经物价部门批准，任何单位和个人不得擅自变更或者增加。被告虽陈述其没有将车库建设费用计入商品房成本，但未能提交证明该陈述的真实性以及得到价格部门批准或确认的证据，因此本案车库的建设费用已经计入商品房的成本事实应予确认。面积未分摊并不能改变成本已经实际分摊的事实，被告将车库再行销售的行为违反诚实信用原则。车库面积在南京市房管局的登记为初始登记，该登记仅证明其建筑的面积及合法性，但是否可以销售取决于其是否具有处分权以及是否取得法律规定的许可资格。被告不但对地下车库无处分权，同时亦未能按照国家销售商品房及其附属建筑物的有关规定，取得车库的销售许可，不能将车库自行销售。根据《江苏省物业管理条例》规定，配套使用的附属设施、附属设备、公用部位属全体业主所有。法院当庭对此案作出一审判决：被告江苏星汉置业有限公司于判决生效之日起十日内将星汉城市花园地下停车

库移交给原告星汉城市花园业主委员会管理，并由星汉城市花园全体业主享有该地下停车库的权益；本案案件受理费2000元由被告负担。

而2014年的判决书中的理由和判决结果是这样的：本院认为，业主委员会作为代表全体业主意志的原告有权提起诉讼，故系本案适格主体，被告关于原告不符合主体资格的抗辩意见，本院不予采纳。

根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条的规定，建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外，占用业主共有道路或者其他场地增设的车位，归业主共有。星汉城市花园小区规划核准车库数量为36个，实际建设59个，故超规划建设23个车库应属业主共有。规划核准的36个车库中，按照2004年12月15日南京市《商品房附属房屋转让等问题的若干规定（试行）》

专业见解

第六条的规定，应有不低于15%（最低6个）的车库为业主保留。因此，星汉城市花园小区业主实际有权取得的车库为29个，原告要求确认其对小区全部车库均有占有、使用、收益、处分的权利，依据不足，本院不予支持。被告已交付了24个车库，尚应向原告移交5个车库。因被告应移交的车库已实际出售给小区其他业主，原告要求移交车位的请求实际无法履行，故原告有权要求被告支付5个车库对应的出售价款500000元。

综上，为维护当事人的合法权益，依照《中华人民共和国民法通则》第五条、《中华人民共和国物业管理条例》第十五条、《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条之规定，判决如下：

一、被告江苏星汉置业有限公司于本判决生效起十日内给付原告星汉城市花园业主委员会车库出售款500000元；

二、驳回原告星汉城市花园业主委员会的其他诉讼请求。

同一的案情、同一的当事人、同一个法院，判出的两个结果却大相径庭。怪不得业主问：法院的判决能如此任性吗？法院审理民事案件的期限到底是多长？

唐震东律师认为，小区停车库诉讼案件，动辄上千万、上亿甚至上10亿的得失（这不是危言耸听，唐震东律师团队就在非讼程序中处理过一个上10亿价值的地下停车库纠纷），全由几张裁判文书决定命运，法院理当不能够任性。这笔钱物即便放在亿万身家的开发商手中也是沉甸甸的，而我们的裁判人员终其裁判职业一生，也不可能正常获得这么大笔的钱物，故更理当严谨不任性。

至于民事案件的审限问题，依据《民事诉讼法》第149条、第176条、第270条以及《最高人民法院关于严格执行案件审理期限的若干规定》第2条，

专业见解

对于适用普通程序审理的案件，正常的一审审限是6个月以内，有特殊情况需要延长且确实经过批准延长的，最长也不得超过15个月；对民事判决上诉案件的二审正常审限是3个月，最长不超过6个月；对民事裁定上诉的审理期限为30日。但公告、鉴定、处理管辖权异议和争议期间，以及委托有关专业机构进行审计、评估、资产清理的期间和依法中止诉讼的期间不计入审限。人民法院审理涉外、涉港、涉澳、涉台民事案件的期间，不受上述规定期间的限制。

唐震东律师呼吁：人民法院尽量让年长、富含人生与社会阅历，且公道正派又确具相应专业特长的法官办理这类上千万、上亿得失的案件；并在依法、公正、专业处理的前提下，在法定的审理期限内及时作出裁判。

另外，鉴于目前能够系统搞得懂地下室架空层权属相关法律的人还谈不上多，鉴于目前有地下室架空层权属处理

经验的人还比较少、而有多次处理经验（比如处理过两个以上小区的地下室架空层权属事项）的人就更少，鉴于绝大多数人民法院自成立至今甚至还没有受理审理过一起地下室架空层权属案件，鉴于该类案件在目前完全属于新类型、重大疑难和在适用法律上有普遍意义的案件。故，唐震东律师同时呼吁：在级别管辖方面，一审应当或尽量由中级人民法院管辖，否则极有可能给司法实践徒增糊涂案例。

当然，作为业主一方，则应当谋定而动、不能轻举妄动；应当专业彻底、不能外行或半途而废；应当委托熟手把控，不能自行或任由他人练手。毕竟，作为弱势群体的业主要想在这类涉及巨额财产利益的“斗争”中战胜“万能”的开发商，业主一方起码要讲得透理，倘若自己这方对地下室架空层相关的法律规定都研究得不透彻，都只知皮毛，又如何能让裁判者特别是让对该事项也

专业见解

生手的裁判者信服并从而获得胜诉呢？

现实中，业主一方有理并讲出了理、却被判输的案例或许也零星有（那应当是裁判者的良知或许出了问题），但现实中更多的是业主一方本来有理、其普通代理人也自认为讲得出理、却实际上讲不透理、从而被判输的情形，这是业主方目前普遍存在的问题。

【评析前言】：

唐震东律师认为，2003年原判决的说理部分全面且透彻，在认定事实和适用法律方面都有理有据，它几乎全盘采纳了业主当时的代理律师杭律师的准确观点，支持了原告的全部诉讼请求，值得点赞。

唐震东律师另认为，尽管在2014年的现判决中，原告的诉称理由充分沿袭了2003年案中的诉称理由，但是，2014年的判决却只支持了原告的部分诉讼请求。唐震东律师对2014年判决适用的法律及其理由难于苟同。现评析如下：

【评析主文】：

（1）2014年的判决适用法律错误。表现在：

其违反法律溯及力的规定，错误适用2009年10月1日起施行的《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》以及2004年12月15日才施行的南京市《商品房附属房屋转让等问题的若干规定（试行）》。

先看法律规定，《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第19规定：

本解释自2009年10月1日起施行。

因物权法施行后实施的行为引起的建筑物区分所有权纠纷案件，适用本解释。

本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

专业见解

回到案件，该案在2003年便发生，不属于物权法施行(2007年10月1日)后实施的行为引起的案件，且对于该类案件，当时的房地产管理法、土地管理法、民法通则以及民通意见第87条等都有相关规定可以适用。故，该案不应当适用《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》。

另外，该案涉诉项目在1998年便报建，在2003年起诉前已经竣工交付使用，故也不能适用2004年12月15日才施行的南京市《商品房附属房屋转让等问题的若干规定（试行）》。

至于1998年施行的宁规字【1998】126号文是否有2004年12月15日才施行的南京市《商品房附属房屋转让等问题的若干规定（试行）》一样的规定，那另当别论。

何况，《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第18条要求人民法院在审理建筑物区分所有权案件中，涉及有关物权归属争议的，应当以法律、行政法规为依据。南京市的上述规定显然不属于法律、行政法规。

今年颁布的《最高人民法院关于适用物权法若干问题的解释一》第22条也有关于溯及力的类似规定，可以作为印证。其第22条规定：

本解释自2016年3月1日起施行。

本解释施行后人民法院新受理的一审案件，适用本解释。

本解释施行前人民法院已经受理、施行后尚未审结的一审、二审案件，以及本解释施行前已经终审、施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

（2）2014年判决认为超规划建设23个车库应属业主共有。

专业见解

“超规划建设的小区便是共有的物业且是合法的物业”的说辞，其背后折射的逻辑理由缺乏法律依据。

唐震东律师认为，在涉诉项目的应建车位个数上，有这样一种可能情况，星汉城市花园小区被要求建设的车库数量为大于或等于36个，而不是只能是36个。在车库实际个数上，也有这样一种可能情况，地下室本来就是36个车位，只不过开发商将每个车位的空间减小，使得地下室看起来有59个车位。如果符合上面两种情况之一，则无规划外车位一说。

唐震东律师还认为，即便没有上述情况，即，即便23个车位是超规划的，也不能以“超规划建设的小区（车位）物业便是共有的（车位）物业且是合法的（车位）物业”这样的理由来作为裁判者进行法律判断的依据。

超规划建设的小区在未合法前属于违章建筑，任何人不能直接取得合法产权，只有经行政部门处理认可后，它才会具有合法身份。在其具有合法身份后、才能依法进行物权归属的确认。对于超规划建设的小区，行政部门的行政处理认可在先、属于第一步；物权归属的司法确认在后、属于第二步。没有第一步不能直接走出第二步。

若扩大化理解“超规划建设的小区23个车库应属业主共有”这背后的逻辑，则“超规划建设的小区底商（底商的多建面积）也应属业主共有”，则“超建的楼层（比如规划许可建20层，事实上建了21层）也应属业主共有”，这怎么可能？

至于正确判断车位归属的正确理由，还应当是唐震东律师的经典语录：小区的物业要么是专有权利部分，要么是共有部分，不存在第三部分。凡是不能登记办得专有产权证的（人防）地下室及利用该类（人防）地下室设置的车位，也毫无疑问是业主的共有部分；对于它们的所有权或使用权，开发商不得擅自处分。

专业见解

（3）2014年判决违反了共有部分不得单独买卖处分的法律规定，不能导人（开发商）向善。

该判决认为：因被告应移交的车库已实际出售给小区其他业主，原告要求移交车位的请求实际无法履行，故原告有权要求被告支付5个车库对应的出售价款500000元。判决如下：

一、被告江苏星汉置业有限公司于本判决生效起十日内给付原告星汉城市花园业主委员会车库出售款500000元；

据此，该判决容易形成以下的错误导向：业主的共有部分可以单独处分，且开发商可以处分，被追究时，退还处分所得的本金即可。

而依照法律规定，共有部分实际上不得单独直接买卖处分。开发商更加无权、更加不得处分业主共有部分的所有权和使用权（见物业管

理条例第27条），否则依照物业管理条例第58条的罚则处理。

唐震东律师认为，即便该判决书确立的“超规划建设的车位便是共有的车位”这样的理由在法律上成立，也应当根据原告的诉讼请求，确认5个车位为原告所代表的全体业主共有；被告立即向原告移交该5个车位。并驳回原告要求支付车库的实际出售价款的诉讼请求（唐震东律师认为原告业委会无权要求支付车库的实际出售价款，这没有法律依据。2003年案中原告就没有这样的诉讼请求，这个诉讼请求应该是重审时增加的）。

（4）涉诉地下停车库根本不是《物权法》第74条所谓的规划车位车库，该条完全不适用本案地下停车库。

这不是本文的主要任务，就不展开详述。

另外，唐震东律师认为：业委会当然可以以为诉讼主体，但不意味着具体个案中业委会就当然符合当事人适格的要求。

专业见解

本案当中，原告业委会的诉讼请求在用词表述层面实际上存在瑕疵、并非毫无漏洞。当然，这也不是本文的主要任务，就也不展开详述。

【结语】

对于法律人而言，往往是时不时分析挑刺别人的观点、时不时又被别人分析挑刺自己的观点。也正是这样，才能有所思、有所想、有所进步提高。所以，鉴于此，想必相关的人民法院、代理律师和当事人也就不会介意唐震东律师这篇自认为依法、理性、正确并到位的评析。

最后，希望大家对文章涉及的，事关全国几亿业主、天价物权利益的话题，踊跃进行专业方面的探讨，更欢迎大家对唐震东律师的观点提出批评；但不能骂人，谁骂人唐震东律师跟谁急；谁骂人唐震东律师也刑事自诉谁谁谁“诽谤罪”。

专业见解

律所管理之我见

喜睦律师事务所 巫金花

加入喜睦律师集团近半年时间，有过彷徨有过动摇也有成长和收获，起初选择喜睦，是基于喜睦的定位与我想从事的专业方向很匹配，而且还是迅速崛起的后起之秀，想必大有前景，遂决定与之共同成长。半年的时间除了学习专业知识，更多时间是参与律所的管理工作，从律所的管理工作中也收获不小。从人事招聘到市场拓展再到文化品牌推广，均有参与，逐渐发现律所发展的两大核心问题是律师和案源，其实归根结底还是律师问题，这也成了我们工作的重点也是痛点。

目前中国律所大致可分为两大模式，其一，规模化扩张发展的综合性律所，他们不断吸纳律师，开设分所，收购海外律所，向着“大”的方向一路狂奔；其二，专业化发展的中小型律所，他们为了弥补规模上的劣势，极力打造专业上的优势，向着专、精化出发。

本所的发展模式倾向于第一种模式。我认为好的律所应该以律所的法律服务为核心，发挥律所在人才、风控、资源结合上的优势，打通法律服务上下游产业（例如法律传媒、法律教育培训、资产管理、诉讼金融等），引入产业资本、金融资本，形成法律服务产业链，这样的生态发展才能良性循环。面对“一带一路”和“互联网+”新战略给法律服务市场带来的机遇和挑战，律所管理者的远见和境界决定律所的未来。

我认为律所中小型律所要快速发展，应做到以下几点：一、公司化管理，提升品牌影响力

中小型律所的公司化管理主要包含律所文化构建、业务质量把控、信息化建设、人才培养与知识管理四大方面。

1.律所文化凝聚人心

所谓“三流的公司卖产品，二流的公司

喜睦律师



CM Lawfirm

专业见解

卖服务，一流的公司卖思想。”在服务产品同质化的时代，文化是一个律所的灵魂。其本质就是回答三个问题：“你为何而生？你要到哪里去？你要如何去？”也即使命、愿景、价值观。

只要明确以上问题，律所的基本格局、发展方向、市场定位、行为准则也就明确了。律所管理者需要做的是要使这种文化深入人心，并渗透到律所管理事务的方方面面，大至律所战略，小至律所日常行政事务。当一群人肩负同样的使命，拥有同一个目标，按照统一的行为准则工作时，这样一群人即完成了松散型组织到紧密团队的质变，管理者投入到文化建设的精力会变为一种无形的资产回馈律所。

2. 优化服务严控业务质量

业务质量的把控在律所管理中既是重点又是难点。传统管理模式的合伙制律所中，个人和团队与律所管理者或管理机构之间的联系都较为松散，缺乏制约，加之律所公共费用有限，多数没有专门的业务管理部门，即使有也很难发挥实质性作用。



3. 搭建信息化平台提高竞争力

目前，法院系统在信息化建设方面远远走在律所前面。信息化建设的优势在于，对内提高工作效率，降低沟通成本；对外以展示专业水准，提高竞争力。康浩信息化主要集中在五大平台的建设上。

（1）微信公众号。微信作为一款即时通讯工具开启了我们对于社交价值和自媒体的全新认知。在自媒体时代，律所要为自己发声。打造一款自己的公众号是很多律所的当然选择。有条件的话在律所设立传媒部，专门负责其运营，提倡原创，激励撰写办案体会和总结，由传媒部定期向合伙人、律师约稿。



专业见解

(2) 高清数字模拟法庭。目前，越来越多的律所建有模拟法庭，这几乎成了以诉讼为主要业务的律所的标准化配备。在模拟法庭的利用上，庭前模拟利于充分检验矫正诉讼策略，培养和锻炼律师队伍，向客户呈现工作成果，从而为客户提供最好的诉讼法律服务。

(3) 律师网上工作平台。律师网上工作平台利于资源共享、加强知识管理、提高工作效率、降低律所运行成本、防控律师办案风险。比如筹建自己的OA系统并逐步升级。

(4) 律所官方网站。在移动互联时代，PC端官方网站并未失去自己独特的优势。官方网站信息体量更大，形式更加正式，能够充分展现专业性，而且官方网站对于跨法域和跨国客户是最有价值的渠道。因此，官网依然是律所信息化的重要阵地。

(5) 移动互联终端。手机已成为最便捷的信息获取途径，手机“办公室”必

不可少。为方便日常工作，需要通过技术将智能手机接入律所网上工作平台，实现统一平台移动办公。

4. 人才培养与知识管理

律师行业中青年律师的比重与日俱增。青年律师的加入为律所增加了活力的同时，也给律所培养人才带来挑战。“只用人，不育人”无法留住新生代优秀青年律师。

以律所文化为凝聚集体力量的核心，重视培训，提高青年律师的归属感，是培养人才的当然选择。最好能制定培训规划，每周培训，包括法律理论培训、律师技能培训、律师礼仪培训、跨行业知识培训和演讲俱乐部等多种主题和形式。知识管理的终极目标是律所传承。一个律所的成功，不是个案或个别律师的成功，是整个律所在若干年积累中形成的文化、实力、经验、口碑。做好知识管理有以下几种途径：

专业见解

第一，对各类型业务进行流程化、模块化的提取，整理出对应的工作流程指南，这是最具实用性的知识管理。这种管理投入小，回报高，可将案件的处理由“一案一办”的模式转化为批量化作业，在不改变业务质量的前提下，大大提高工作效率，降低工作成本，增加市场竞争力。

第二，依据自身业务范围及特点组建“知识库”，实现共建共享，保存律师们在思想碰撞中产生的火花。律师是一个知识密集型行业，建立知识库会方便律师的日常工作，激发学习积极性。

第三，律所电子档案存档。档案管理是知识管理中重要的一部分，也是律所传承中不可或缺的。剑桥大学至今还保留着100多年来的各门毕业考题，精装成册。律所收集整理档案，可以为所内或高校的案卷教学提供最真实的素材，并且只要档案收集的时间足够长，甚至能够使后人看到司法的演变，敦促律师学习，增加律所工作人员的使命感。

二、跨界合作，打造全产业链法律服务供应商

2015年“一带一路”和“互联网+”成为国家级的新战略，这两大战略在未来的5年中会成为国家发展的重心所在。我始终认为国家战略与律所命运息息相关。据此本所也可从几个层面对律所战略进行布局：

1.律所+教育

律所与法学院校的合作本质上是实践与理论的结合。多数高校对与律所合作持开放的态度。合作方式多种多样，如律所承办模拟法庭竞赛、挂牌实践教学基地、法律实操讲座、校园招聘等等。此外，就某个案或具体问题与学者形成互动、与权威学会展开交往也是律所与学界合作的良好途径。

2.律所+金融机构

律师作为一个游走于私主体之间、私主体与公权力之间的特殊职业，对公平正

专业见解

义的追求是其本性，但作为一个社会人，对经济利益的向往不可避免。所以，为保持律师始终能够处于应然的立场，多数国家禁止律所资本化，防止资本控制律师、控制法律，以实现对社会公平与正义的最后保障。但是，在产业资本、金融资本与律所隔离开来的同时，将产业资本、金融资本与律所放在同一个平台上，为客户提供一站式服务，可以在保障律师独立性的同时，又充分为客户提供便利，实现跨界法律产品开发。本所可以通过与律所、资产管理公司、保险公司的合作，将产业资本、金融资本引入法律服务平台，为诉讼过程中有担保、融资等需求的客户提供一站式法律服务。

3.律所+律所

相较发达国家，我国律师在国际事务和国际法律服务市场中的影响力一直处于弱势。随着“一带一路”战略的实施，2014年1月，上海司法局出台《关于在

中国（上海）自由贸易试验区探索密切中外律所业务合作方式和机制试点工作方案》，2015年4月司法部同意广东省司法厅请示的《关于在广东省开展内地与港澳律所合伙型联营试点的工作方案》。这标志着我国法律服务市场在日趋走向开放。“一带一路”战略给法律服务行业的发挥留下巨大空间，可以通过吸引培养涉外人才，与沿线国家律所合作，构建律所合作网，加入战略联盟等多种形式开展法律服务。构建律所合作网。美国目前有至少50家公开的律所组织，相当一部分组织已经存在多年。这些组织一般都不是以业务推荐为主要目的而建立的，其目的在于对业务运行信息的分享。通过涵盖更广泛地域的信息和服务能力，更好地为客户服务，从而提高市场竞争潜力。

缔结战略联盟。战略性联盟并不是新鲜事物，考虑到国家对律师行业准入的限制，律所合并存在诸多风险，律所合作

专业见解

网又过于松散。一个经过深思熟虑的、在若干个互补型律所之间形成的战略性联盟，能够给律所带来与合并一样的良好效果，而不用承担其风险。

适用于战略联盟建立的情况主要有以下几种：一是寻找不同地域、不同法域的律所缔结联盟；二是律所各自互补型专家间开展合作；三是律所各自互补型业务间开展合作。我们喜睦应该利用区位优势，在国家战略的指引下，陆续与多家港、澳、台律所接洽，计划尽快达成粤港、澳、台的合作，开展跨法域法律服务合作。

4.律所+商会

商会是商品经济的产物，具有互益性、民间性、自律性、法人性的法律特征。律所与商会的合作除为商会提供日常法律咨询、法律讲座、提供法律维权等一般性法律顾问服务外，还要积极探索个性化的法律服务活动。

三、营销专业化

律师营销的最传统方式是通过自身人脉进行，后来开始利用媒体进行营销。但是，这种营销更多是律师个人的营销，律所的整体营销始终是中国律所的短板。对于大部分律所来说，因营销受益结果的不确定，大部分律师对律所整体营销并不积极，更关注于个人营销。律所负责人虽然更有意愿做好律所的整体营销，但在精力和成本上也无法独自承担律所的整体营销工作。

这是一个品牌为王的时代，律所的整体营销正显示出越来越多的重要性，也已经得到大型律所更多的关注。在律所，市场和营销往往是混同的概念，但在企业，市场部和销售部则是不同的部门，市场部的主要工作是企业的整体市场推广，而销售部的工作则是与潜在客户建立直接联系并最终签约。对律所而言，销售工作还是要由各个律师去独立开展，而律所层面上应当做好市场品牌和市场推广工作。

专业见解

越来越多的律所正在引进专业人员通过专业方式开展律所整体市场推广。本所也设立了独立的业务与市场部，负责整体的对外宣传和市场推广。律所的市场推广需要关注以下方面：

- 1.律所在各种官方及权威机构发布的排名，是外界对律所品牌进行评价的最主要量化工具。律所需要在此方面投入足够的人力物力，注意整理事务所的业绩，积极关注和参与律师界的主流排名。
- 2.通过微信公众号、微博等网络 and 大众媒体工具，及时发布事务所各类动态，特别是有传播性的信息，打造事务所对外形象，并组织或参与各类大型活动，集中展现事务所的文化和专业能力。
- 3.律所是律师的组合，事务所的魅力如果通过知名律师进行聚焦和人格化，将大大有助于律所形象的大众传播。律所可以对外推出若干明星律师作为本所的形象代言人，并积极支持和帮助他们参与各种社会活动，包括参选人大代表、政协委员等政治活动，也包括参与各种论坛乃至极有传播力的电视选秀活动。

四、律师事务所之间的竞争从根本上看还是人才的竞争

中小型律师事务所如何吸引人才呢？我们可以看到展示品牌、彰显实力、高薪承诺、职业规划、系统培训是国内大所名所强所吸引人才的招牌动作；整体统筹、精心规划、定点“挖角儿”在这些大所名所强所也不再鲜见。与此形成强烈对比的另外一副场景是，大多数中小型律师事务所在人才引进问题上，不论是意识还是行动、不论是策略还是实力，均却远远落后于这些大所名所强所。大多数中小型律师事务所不可能向国内大所名所强所一样承诺给予高薪待遇、承诺给予频繁的外派培训、承诺给予高端涉外业务机会，是不是这场竞争还没开始就已经决定输赢了？其实不是。我们不是要和这些国内大所名所强所比输赢，我们是要学习这些律所的战略规划意识、人力资源管理意识、品牌意识、专业化意识，并根据自身的情况量力而行地开始行动，而不是望洋兴叹、怨天尤人。

专业见解

我认为中小型律师事务所在吸引人才问题上可以做如下尝试：

首先，明确定位、制订规划。根据定位理论明确事务所的专业方向、发展规划和人才引进规划。律师事务所要在激烈的市场竞争中生存下来、发展下去，应当遵循差异化竞争的法则，根据自身情况进行定位，明确做什么事（业务领域）、需要什么样的人。

其次，树立人才投资意识。人才是核心竞争力，是律师事务所最重要的资本，没有人才不行。这个观点任何一家无论大小强弱的律师事务所都能看到、都能理解。但是引进人才首先是需要付出成本的。中小型律师事务所要向国内大所名所强所一样支付很高的薪酬待遇引进高端成熟的人才，目前还不现实。但这是不是就意味着中小型律师事务所就无所作为了呢？应当不是。中小型律师事务所的管理者应当坚信人才不仅是成本，也一定是将来竞争的资本。今天的付出其实是对明天进行的投资。

没有人才，律师事务所就没有未来。中小型律师事务所应当树立人才投资意识，即使没有国内大所名所强所一掷千金、重金聘请高端人才的豪气和实力，也应当做力所能及的人才投资，吸引有潜力、可培养的年轻人才，为律师事务所的未来进行投资。

第三，搭建平台吸引人才，规划成长晋升通道。有了自己的定位和规划，树立了人才投资意识，就应当开始量力而行的行动。只有定位和意识，没有行动，仍然是一事无成，注定在未来的竞争中处于被动、失败的结局。目前已经有不少中小型律师事务所开始搭建平台吸引人才，规划人才的成长晋升通道，例如保障基本生计，给予实习律师、年轻律师适当的固定薪酬加上年度奖金，解决其基本生计，让人才有尊严地工作和生活，让人才将主要精力集中在工作、学习和个人成长上面，而不是为了生计疲于奔命、四处奔波；给予培训机会和工

专业见解

作机会，让实习律师、年轻律师在不断的培训学习和具体工作中发现问题、尽快成长，而不是再重复以往自己摸索、偷师学艺、自生自灭的成长路径；给予人才成长晋升的通道和空间，律师事务所的管理者们应当坚信实习律师、年轻律师经过努力终将会成长起来的，但是年轻的人才成长起来了怎么办？律师事务所管理者们既担心人才成长慢了不能担当大任，又担心人才成长快了、超过自己，留不住怎么办？律师事务所的管理者们应当根据事务所的发展规划制订人才成长晋升的规划，让人才成长起来后能够有进一步上升的空间。

第四，树立品牌意识，打造自己的品牌。中小型律师事务所应当树立自己的品牌意识，营造积极上进、团队合作、互相关怀、具有社会责任感的律所文化，打造自己的品牌，让人才在团队中成长，而不是孤独前行。当今社会已经步入移动互联网时代、自媒体时代。这个时代，再小的个体也能发出自己的声音。中小型律师事务所只要有心、只要有爱有趣，也完全可以向国内大所名所强所一样发

出自己的声音，打造自己的品牌。

五、助力公益，追寻正义

律师作为法律职业共同体的一员，有自己区别于其他行业的价值取向和社会责任。科技纵然会让法律更美好，但正义会让法律更坚实。在追寻公平正义的路上，从来不缺乏律师的身影。然而，社会上时常有人将律师片面地归入“精致的利己主义者”的行列，就是因为确实存在一部分律师只有世俗之心而放弃了法律人的理想和情怀。

律所加大对公益事业的投入，帮助有法律服务需求的人，可以达到良好的社会效果。从律所管理者角度，律所践行公益能将公平正义的职业追求以最纯粹的方式外化于形。用这种不断外化的具有理想主义的价值观冲击世俗之心，使每个律师个体达到内心平衡。

喜睦作为律所界的新生力量，相信凭借喜睦人的努力拼搏和探索创新精神以及超强的执行力，不久的将来将会是全国法律界乃至国际上的一颗璀璨明星。

喜睦律师



CM Lawfirm

专业见解

做低房价的相关法律问题

张春光律师

所谓做低房价，就是送交税务部门审税的合同价比房屋买卖双方约定的真实房价低。一般表现为网签合同价低于房屋买卖双方关于房价的真实约定，房屋买卖双方再通过签订补充协议等方式明确双方对于真实房价的约定。做低房价一般是为了避税。

一、做低房价的方式：阴阳合同或合同变更

（一）阴阳合同

在房屋买卖中，合同当事人为了达到少交税的目的，往往签订两份合同。一份是对内的合同，是双方真实意思的表示，也是双方真实履行的合同，即“阴合同”；另一份是对外的合同，是用于审税等用的，不是双方真实履行的合同，即“阳合同”。一般而言，“阳合同”约定的合同价款要比“阴合同”低很多。

关于“阴阳合同”的效力问题。“阴合同”是双方真实意思的表示，并不违反法律、行政法规的效力性强制性规定，因而是有效的。“阳合同”则是为了逃税，属于《合同法》第52条第二项所规定的“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益”或者第三项“以合法形式掩盖非法目的”的情形【注：法院的判决一般是以后者为依据来认定合同无效】，依法应当认定为无效。如果法院不是必须对合同效力作出认定，则只会对真实的房屋价格作出认定，对于合同的效力不做正面回答。即便法院必须对合同的效力作出正面的回答，一般也都是认定做低房价的部分条款无效，不影响整个合同的效力。即合同还是有效的，房价按照阴合同的价格。

阴阳合同比较常见的方式是双方先签订一份居间协议或者居间版的房屋买卖合同

专业见解

同，约定一个真实的价格，在网签的时候再约定一个比较低的房价，买房人按照居间协议或者居间版的房屋买卖合同上面约定的真实房价付款。这种情况下当事人往往误以为网签只是走流程，并没有意识到网签合同也是合同，更没有意识到后面的合同对前面合同的影响。这种方式的风险比较大，因为如果卖房人不能拿出证据证明前后两份协议是阴阳合同的关系，就很容易被认定为合同变更的关系，即后面的网签合同对房价的约定变更前面的居间协议或者居间版的房屋买卖合同对房价的约定。

（二）合同变更

《合同法》第七十七条第一款规定：“当事人协商一致，可以变更合同。”在房屋买卖中更常见的做低房价的方式就是房屋买卖双方签订网签合同（做低的房价）的同时签订一份补充协议，以装修补偿款等名义补偿卖房人被做低的房价，并明确卖房人的到手价是多少或者总房价是多少。这样的约定风险比较小，真实的房价很难被推翻。

上面说的风险仅仅是真实房价是否能够得到认可的风险。做低房价还可能存在其他法律风险，如行政责任，甚至刑事责任。

参考案例：本文所附案例

二、做低房价的法律责任

（一）民事责任

做低房价的条款属于“恶意串通损害国家利益”的行为，属于无效条款。但是该条款无效并不影响合同其他条款的效力。即，房屋买卖双方都有义务按照真实的房价继续履行房屋买卖合同，否则就构成违约。但是，如果在约定的过户日突然有一方（一般是卖房人，以下以卖房人为例）提出要按照正常的房价履行，该要求属于合法的要求，不构成违约，且合同相对方（一般是买房人，以下以买房人为例）有义务配合。如果买房人不配合，则应当视为买房人拒绝履行合同，构成违约。但是，如果买房人配合，但是涉及到筹措资金、审税，甚至涉及到重新申

专业见解

请贷款等，可能买房人不能在房屋买卖合同约定的宽限期（一般是15天）内完成所有的手续和义务，那么，买房人是否构成根本违约呢？应该不构成根本违约。因为做低房价双方都有过错，纠正该过错也是合同双方当事人的共同义务（虽然相应的税款一般要由买房人支付），只要买房人积极地纠正该过错，就不能再以房屋买卖合同约定的15日宽限期作为是否构成根本违约的时限。否则，做低房价就成了卖房人埋在买房人脚下的定时炸弹，随时可以引爆。这明显有违诚信原则。基于此，如果卖房人以买房人没有在房屋买卖合同约定的宽限期内完成重新网签，补缴税款等义务，而要求解除合同，合同不会被解除（因为卖房人没有合同解除权）。再基于此，如果卖房人自认合同已经解除而拒绝履行合同，则卖房人构成违约。

当然，要纠正做低房价的行为，就要重新网签，而重新网签就涉及到买房人是否限购问题。如2016年3月23日签订的买卖上海房屋的网签合同做低了房价，

在合同约定的2016年5月24过户日卖房人举报第一次网签做低了房价。那么，买房人有义务配合卖房人按照实际房价重新网签，而如果此时的买房人已经限购（63个月内的社保或税单不满60个月），则交易不能继续。

（二）刑事责任

《刑法》第二百零一条规定：“纳税人采取欺骗、隐瞒手段进行虚假纳税申报或者不申报，逃避缴纳税款数额较大并且占应纳税额百分之十以上的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金；数额巨大并且占应纳税额百分之三十以上的，处三年以上七年以下有期徒刑，并处罚金。扣缴义务人采取前款所列手段，不缴或者少缴已扣、已收税款，数额较大的，依照前款的规定处罚。对多次实施前两款行为，未经处理的，按照累计数额计算。有第一款行为，经税务机关依法下达追缴通知后，补缴应纳税款，缴纳滞纳金，已受行政处罚的，不予追究刑事责任；但是，五年内因逃避缴纳

专业见解

税款受过刑事处罚或者被税务机关给予二次以上行政处罚的除外。”逃税可能构成犯罪。《房屋买卖合同》一般都约定由买房人承担一切税费，逃税的主体自然是买房人（即买房人可能构成犯罪），但是卖房人也可能构成帮助犯。

（三）其他的责任

如果房屋的交易已经完成，此时如果做低房价的事实被发现，则税收部门就会追缴税款。而税收部门的追缴依据是法律，即依据法律该谁交的税就谁交，至于房屋买卖双方是如何约定的，税收部门难以审查确认。这样就会产生一个问题，即卖房人交了税后可能要通过诉讼的方式向买房人主张权利。

此外，做低房价还可能给房屋买卖双方的征信等造成不良的影响。

专业见解

【以案说法】欢迎来到法律讲堂，案例分析--工伤赔偿

李女士于2013年进入一家装饰店工作，从事清洁等工作。2014年1月某天中午在上班途中，李女士发生交通事故，事后申请人即被送往区人民医院住院治疗25天，经诊断为右锁骨外侧端骨折、右12肋骨骨折等，部分费用支付部分。交警认定对方负主要责任，李女士负次要责任。李女士向商行提出工伤赔偿，商行认为中午本没有休息时间，不符合上下班途中出现交通事故属工伤的情况，且李女士自行申请仲裁提交的工资单是串通商行会计所为，不予工伤赔偿。

【分析】《工伤保险条例》对上下班途中受到非本人主要责任受到伤害认定为工伤，为职工在上下班途中发生交通事故受到的权益损害提供了可靠的保障。

《最高人民法院关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》第六条对合理时间、合理路线作出了四条规定：

- 1、在合理时间内往返于工作地与住所地、经常居住地、单位宿舍的合理路线
- 2、在合理时间内往返工作地与配偶、父母、子女居住地的合理路线
- 3、从事属于日常工作生活所需要的活动，且在合理时间和合理路线
- 4、在合理时间内其他合理路线

根据法律规定，本案中，李女士发生交通事故是在上下班途中，合理时间、合理路线，应当认定李女士所受的伤害是工伤，商行不能因职工上下班需要打卡，中午没有休息不能离开商行而推脱。李女士申请工伤认定，商行也参与了社保部门的调查，当时没有提出任何异议。后看到李女士申请劳动仲裁提供的材料证据后，才发现工资单是单位财务联合李女士造假制作的。综上所述，商行应当支付李女士工伤赔偿待遇。

【工会提示】通过本案例，各个单位应当科学合理管理。一是严格按照法律规定，为职工缴纳五大保险，严格按照法律法规的规定进行一系列的行为。二是建议制定本单位的员工管理制度，并通过职代会通过贯彻落实，让广大职工知晓并遵守。

来源于：http://www.sohu.com/a/166190616_691846

专业见解

不得以申请破产为名损害他人商业信誉

案例：

某机械厂与某销售公司发生合同纠纷，销售公司因资金周转困难，无法按期归还机械厂的货款。机械厂的法定代表人一怒之下提出：如果销售公司不按期归还货款，他将向法院申请宣告销售公司资不抵债而破产，让销售公司在法院的破产公告中“亮丑”，并以此贬低其商业信誉的方式来要挟销售公司。然而，当机械厂的法定代表人到法院提出宣告销售公司破产申请时，法院明确答复对此申请不予受理。

分析：

这是一起假借申请他人破产为名，来达到损害他人商业信誉的案例。根据企业破产法（试行）、民事诉讼法及公司法相关规定，企业破产的法定条件是“不能清偿到期债务”。已于2002年9月1日施行的最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》

第31条规定：“企业破产法第三条第一款规定的‘不能清偿到期债务’，是指：（一）债务的履行期限已届满；（二）债务人明显缺乏清偿债务的能力。”据此规定，在企业破产宣告原因上，人民法院统一以“债务人不能清偿到期债务”这一客观现象来认定企业是否达到破产条件。“不能清偿到期债务”这一法定条件包含以下几方面的内容：一、根据最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》第4条规定，被申请宣告破产的主体对象必须是具备法人资格的企业。不具备法人资格的企业、个体工商户、合伙组织、农村承包经营户不具备破产主体资格。

二、债务的清偿期限届满，且债权人要求清偿。债务的清偿期限未满，不发生债务人的清偿义务，不能认定其是否不能清偿债务。

专业见解

只有已到期的债务，且债权人要求清偿的情况下，才会有债务人不能清偿的情形。如果债务虽已到期，但债权人未提出要求清偿，则不构成破产原因。

三、债务人缺乏清偿能力。债务人是否具有清偿能力，与其财产状况、信用程度、知识产权拥有的情况等多种因素相关。不能仅凭其拥有的财产数额来认定，而应对债务人进行综合评价。例如：良好的商业信誉是企业的无形资产。有的企业信用良好，虽然资产数额小于负债，但其凭借良好的信用，足以使资金快速周转，应付各种债务的清偿。即使该企业在某一时段出现资不抵债的状况，但仍具有旺盛的生命力，因而不能认定其构成破产原因，故“资不抵债”不能成为企业破产的惟一条件和原因。

在日常经济生活及市场竞争中，一些当事人恶意申请他人破产，以达到损害他人商业信誉目的的情形时有发生。有的债权人采取向人民法院申请对债务人宣告破产的方法，诋毁债务人的商业信誉，意图达到不正当竞争的目的。

而人民法院一旦根据债权人的申请，受理了对债务人宣告破产的案件后，根据企业破产法第9条及《关于审理企业破产案件若干问题的规定》第17条规定，则应当于30日内在国家、地方有影响的报纸上刊登公告。这无疑会对该债务人的商业信誉产生极为不利的影响，由此所造成的商业信誉损失也是难以弥补的。有鉴于此，最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》第12条作出明确规定：“人民法院经审查发现有下列情况的，破产申请不予受理：（一）债务人有隐匿、转移财产等行为，为了逃避债务而申请破产的；（二）债权人借破产申请毁损债务人商业信誉，意图损害公平竞争的。”

具体到本案中，销售公司因资金周转困难而暂时无法按期归还机械厂的货款，这只是一般的合同违约纠纷，是销售公司在经营活动中所遇到的暂时困难，所依法要承担的只是合同违

专业见解

约责任，显然不符合企业破产的法定条件。机械厂的法定代表人以向法院申请销售公司破产为由，意图借人民法院的公告影响力和司法强制力来损害销售公司的商业信誉，并用此手段相要挟，以达到自身目的。由此可见，机械厂存在主观恶意，人民法院对其破产申请不予受理是完全正确的，有效地保护了销售公司的合法权益。

此外，商业信誉是企业的无形资产，能为企业带来巨大的现实和潜在的经济利益及竞争优势，事关到企业的兴衰存亡。现行法律对企业的商业信誉作出了明确保护规定，损害他人商业信誉者要承担相应的法律责任：一、民事责任。反不正当竞争法第14条规定：“经营者不得捏造、散布虚伪事实，损害竞争对手的商业信誉、商品声誉。”根据反不正当竞争法第20条规定，损害他人商业信誉的，应当承担损害赔偿责任。被侵害的经营者的损失难以计算的，赔偿额为侵权人在侵权期间因侵权所获得的利润，并应当承担被侵害的经营者因调查该侵权行为所支付合理费用。

二、刑事责任。刑法第221条规定：“捏造并散布虚伪事实，损害他人的商业信誉、商品声誉，给他人造成重大损失或者有其他严重情节的，处二年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金。”根据最高人民检察院、公安部于2001年4月18日联合发布并施行的《关于经济犯罪案件追诉标准的规定》第66条规定：“捏造并散布虚伪事实，损害他人的商业信誉、商品声誉，涉嫌下列情形之一的，应予立案：1、给他人造成的直接经济损失数额在五十万元以上的；2、虽未达到上述数额标准，但有下列情形之一的：（1）严重妨害他人正常生产经营活动或者导致停产、破产的；（2）造成恶劣影响的。”

来源于：<http://china.findlaw.cn/info/case/jdal/392665.html>

新规速递

司法部关于征求对《国家统一法律职业资格考试实施办法（征求意见稿）》意见的公告

为认真学习贯彻党的十九大、十九届二中全会精神和习近平总书记“5·3”重要讲话精神，贯彻落实党的十八大以来党中央关于推进社会主义法治队伍建设决策部署，落实2015年9月中共中央办公厅、国务院办公厅《关于完善国家统一法律职业资格制度的意见》和《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国法官法〉等八部法律的决定》，司法部在征求中央有关部门和地方司法行政机关意见基础上，并经国家统一法律职业资格考试协调委员会第一次会议审议，形成了《国家统一法律职业资格考试实施办法（征求意见稿）》。

现向社会公开征求意见，公众可通过司法部网站、微信公众号和移动客户端查阅《征求意见稿》，有关意见建议可在2018年3月7日前通过电子邮件方式发送至：sfbkss@moj.gov.cn，或通过司法部微信公众号和移动客户端留言。

司法部

2018年2月5日

第一章 总 则

第一条 为了规范国家统一法律职业资格考试工作，根据法官法、检察官法、公务员法、律师法、公证法、仲裁法、行政复议法和行政处罚法的规定，制定本办法。

第二条 国家统一法律职业资格考试是国家统一组织的选拔合格法律职业人才的国家考试。初任法官、初任检察官，申请律师执业和担任公证员，初次担任法律顾问和仲裁员（法律类），以及行政机关中初次从事行政处罚决定审核、行政复议、行政裁决的公务员，应当通过国家统一法律职业资格考试，取得法律职业资格。

法律、行政法规另有规定的除外。

新规速递

第三条 国家统一法律职业资格考试应当依法、严格、科学、公平、公正。

第四条 司法部会同最高人民法院、最高人民检察院等有关部门、单位组成国家统一法律职业资格考试协调委员会，就国家统一法律职业资格考试的重大事项进行协商。

第五条 国家统一法律职业资格考试的实施工作应当接受国家监察机关、保密机关和社会监督。

第二章 考试组织

第六条 国家统一法律职业资格考试由司法部负责实施。

国家统一法律职业资格考试组织实施工作的相关规定，由司法部另行制定。

第七条 省、自治区、直辖市应当设立专门机构，按照有关规定承办并指导设区的市级司法行政机关实施国家统一法律职业资格考试的考务等工作。

第八条 负责考试组织实施的司法行政机关及其考试工作机构应当严格遵守国家保密法律法规的规定，加强国家统一法律职业资格考试保密管理。

第三章 报名条件

第九条 符合以下条件的人员，可以报名参加国家统一法律职业资格考试：

- （一）具有中华人民共和国国籍；
- （二）拥护中华人民共和国宪法，享有选举权和被选举权；
- （三）具有良好的政治、业务素质 and 道德品行；
- （四）具有完全民事行为能力；
- （五）具备全日制普通高等学校法学类本科学历并获得学士及以上学位；或者全日制普通高等学校非法学类本科及以上学历，并获得法律硕士、法学硕士及以上学位；或者全日制普通高等学校非法学类本科及以上学历并获得相应学位且从事法律工作满三年。

新规速递

第十条 有下列情形之一的，不得报名参加国家统一法律职业资格考试，已经办理报名手续的，报名无效；已经参加考试的，考试成绩无效：

- （一）因故意犯罪受过刑事处罚的；
- （二）曾被开除公职或者曾被吊销律师执业证书、公证员执业证书的；
- （三）被吊销法律职业资格证书的；
- （四）被处以二年内不得报名参加国家统一法律职业资格考试（国家司法考试）期限未满或者被处以终身不得报名参加国家统一法律职业资格考试（国家司法考试）的；
- （五）因其他情形被处以终身禁止从事法律职业的。

第十一条 国家统一法律职业资格考试的具体考试时间和相关安排在举行考试三个月前向社会公布。

第十二条 国家统一法律职业资格考试实行全国统一命题。

国家统一法律职业资格考试的内容和命题范围以司法部当年公布的《国家统一法律职业资格考试大纲》为准。

第十三条 国家统一法律职业资格考试每年举行一次，分为客观题考试和主观题考试两部分，综合考查应试人员从事法律职业所应具有的政治素养、业务能力和职业伦理。

应试人员客观题考试成绩合格的方可参加主观题考试，客观题考试合格成绩在连续的二个考试年度内有效。

第十四条 国家统一法律职业资格考试实行纸笔考试、计算机化考试。

新规速递

第十五条 国家统一法律职业资格考试实行全国统一评卷，统一确定合格分数线，考试成绩及合格分数线由司法部公布。

第五章 资格管理

第十六条 参加国家统一法律职业资格考试成绩合格，且不具有本办法第十条规定情形的人员，可以按照规定程序申请授予法律职业资格，由司法部颁发法律职业资格证书。

法律职业资格管理的具体办法，由司法部制定。

第十七条 违反本办法规定取得法律职业资格证书的，由司法部撤销原授予法律职业资格的决定，注销其法律职业资格证书。

第十八条 取得法律职业资格人员有违反宪法法律、妨害司法公正、违背职业伦理道德等行为的，由司法行政机关根据司法部有关规定，视其情节、后果，对其给予相应处理。

第十九条 司法行政机关应当将取得法律职业资格人员的有关信息，以及依据本办法第十七条、第十八条作出相应处理人员的有关信息，录入司法部法律职业资格管理库，在司法部网站上发布。

第六章 违纪处理

第二十条 应试人员有违反考试纪律行为的，由司法行政机关根据有关规定，视其情节、后果，分别给予口头警告、责令离开考场并取消本场考试成绩、确认当年考试成绩无效、二年内或者终身不得报名参加国家统一法律职业资格考试的处理。

应试人员及其他相关人员有前款规定情形，违反治安管理处罚法的，由公安机关进行处理；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

新规速递

第二十一条 考试工作人员有违反工作纪律行为的，应当根据有关规定，视其情节、后果给予相应的处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附则

第二十二条 本办法实施前已入学或者已取得相应学历的高等学校法学类专业本科及以上学历毕业生，或者高等学校非法学专业本科及以上学历毕业生并具有法律专业知识的，可以报名参加国家统一法律职业资格考试。

第二十三条 国家统一法律职业资格考试的实施，可以在一定时期内，对艰苦边远和少数民族地区的应试人员，在报名学历条件、考试合格标准等方面适当放宽，对其取得的法律职业资格实行分别管理，具体办法由国家统一法律职业资格考试协调委员会确定。

在民族自治地方组织国家统一法律职业资格考试，可以使用民族语言文字进行考试。

第二十四条 香港特别行政区、澳门特别行政区永久居民中的中国公民和台湾地区居民参加国家统一法律职业资格考试，适用本办法规定。

第二十五条 现役军人参加国家统一法律职业资格考试的具体规则，由司法部会同中央军委政法委员会另行规定。

第二十六条 国家统一法律职业资格考试的其他政策规定，经国家统一法律职业资格考试协调委员会确定后，在年度国家统一法律职业资格考试公告中公布。

第二十七条 本办法由司法部负责解释。

第二十八条 本办法自2018年 月 日起施行。

新规速递

2018年1月1日起，这一批新的法律法规将正式实施

来源：央视新闻微信公众号

2018年1月1日，一批新的法律法规将正式实施。其中一些新规可能跟你的生活密切相关。

1、强迫购物将被吊销导游资格证

《导游管理办法》将于2018年1月1日实施。办法规定，导游应当携带电子导游证、佩戴导游身份标识，并开启导游执业相关应用软件。旅游者有权要求导游展示电子导游证和导游身份标识。办法明确，导游执业过程中不得出现擅自变更行程、诱骗或强迫消费、向游客索取小费等十一项违法违规行为，并在办法罚则部分对违反导游执业管理规定的行为，明确了相应的法律责任。



2、外卖商户必须有实体店

国家食品药品监管总局发布的《网络餐饮服务食品安全监督管理办法》，自2018年1月1日起施行。办法要求网络外卖餐饮服务提供者应当具有实体店铺和食品经营许可证。办法提出，送餐人员应当保持个人卫生，使用安全、无害的配送容器，保证配送过程食品不受污染。送餐单位要加强对送餐人员的培训和管理。

3、“刷单炒信”可吊销营业执照

新修订的《中华人民共和国反不正当竞争法》将于2018年1月1日实施。新版法律完善了虚假宣传行为的规定，将虚假和引人误解的商业宣传区别开来，明确规定“经营者不得对其商品的性能、功能、质量、销售状况、用户评价、曾获荣誉等作虚假或者引人误解的商业宣传，欺骗、误导消费者”。

新规速递

新反不正当竞争法明确规定，“刷单炒信”和帮助“刷单炒信”将会面临二十万元以上一百万元以下的罚款；情节严重的，处一百万元以上二百万元以下的罚款，甚至可以吊销营业执照。



4、公共图书馆四类服务全免费

《中华人民共和国公共图书馆法》将于2018年1月1日正式施行。此次公共图书馆法对公共图书馆的建设、运行、服务、管理和保障等作出了具体规定，并提到了四类免费服务，分别是：文献信息查询、借阅；阅览室、自习室等公共空间设施场地开放；公益性讲座、阅读推广、培训、展览；国家规定的其它免费服务项目。

5、四个“严”保障我国核安全

《中华人民共和国核安全法》自2018年1月1日起正式实施。核安全法共八章、94条，分为总则、核设施安全、核材料和放射性废物安全、核事故应急、信息公开和公众参与、监督检查、法律责任、附则。按照确保安全的方针，核安全法确立严格的标准、严密的制度、严格的监管和严厉的处罚。这四个“严”也成为这部法律的最大亮点。

6、环保税为企业排污戴上“紧箍咒”

《中华人民共和国环境保护税法》自2018年1月1日起施行。规定征收环境保护税，不再征收排污费。

该法明确，直接向环境排放应税污染物的企业事业单位和其他生产经营者为环境保护税的纳税人，应当依照规定缴纳环境保护税。应税大气污染物的税额幅度为每污染当量1.2元—12元，水污染物的税额幅度为每污染当量1.4元—14元，固体废物按不同种类每吨5元—1000元不等，工业噪声按超标分贝数，每月按350元—11200元缴纳。

喜睦律师



CM Lawfirm

新规速递

7、惩罚污水排放行为的力度加大

新修订的《中华人民共和国水污染防治法》自2018年1月1日起施行。

新版水污染防治法明确了各级政府的水环境质量责任，增加省、市、县、乡建立河长制，明确“国家对重点水污染物排放实施总量控制制度。”“对超过重点水污染物排放总量控制指标或者未完成水环境质量改善目标的地区，省级以上人民政府环境保护主管部门应当会同有关部门约谈该地区人民政府的主要负责人，并暂停审批新增重点水污染物排放总量的建设项目的环境影响评价文件。约谈情况应当向社会公开。”

8、部分城市驾考科目二增加停车取卡

有网络传言称，“2018年1月1日起，驾照考试科目二将增加停车取卡项目”，事实上这只在浙江杭州等部分城市实施。依据《机动车驾驶人测验内容和方法》的划定，省级公安机关交通管理部门可依据实际增加考试内容。

9、新出厂汽车内都应有反光背心

新修订的国家标准《机动车运行安全技术条件》（GB7258-2017）将于2018年1月1日起开始实施。新标准明确“汽车应配备1件反光背心”。公安部交通管理科研所辟谣表示，此前网传“如果你的爱车不配备反光背心，年检都过不了”的说法属于误读。该规定只适用于2018年1月1日起新出厂的汽车，要求汽车生产厂家在新车出厂时配备反光背心，不需要车主或者驾驶人自行购买。其目的是保证汽车在夜间故障时，提升驾驶人下车时的可视认性。

10、新能源汽车将免征车辆购置税

财政部、税务总局、工业和信息化部、科技部发布关于免征新能源汽车车辆购置税的公告，自2018年1月1日至2020年12月31日，对购置的新能源汽车免征车辆购置税。

新规速递

11、小排量汽车购置税将恢复到10%

自2018年1月1日起，按照《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定，1.6L及以下排量汽车恢复按10%的法定税率征收车辆购置税。此前，出于对小排量汽车的发展支持，国家出台政策，对小排量汽车购置税进行优惠。

12、贷款买新能源汽车自用，首付仅需15%

中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布的《关于调整汽车贷款有关政策的通知》自2018年1月1日起实施。其中传统动力汽车贷款最高发放比例不变，自用车贷款金额不得超过借款人所购汽车价格的80%。而二手车贷款最高发放比例从50%调整为70%。新增加的新能源汽车贷款条例明确，自用新能源汽车贷款最高发放比例为85%，商用新能源汽车贷款最高发放比例为75%。

13、修订后的《中华人民共和国中小企业促进法》实施

修订后的《中华人民共和国中小企业促进法》将于2018年1月1日起正式施行。新法将近年来行之有效的政策上升为法律，规范了财税支持相关政策，完善了融资促进相关措施，特别是规范行政许可事项、减轻企业负担、减化小微企业税收征管和注销登记程序，为中小企业发展创造良好环境。

14、部分小微企业继续免征增值税

《财政部税务总局关于延续小微企业增值税政策的通知》（财税〔2017〕76号）规定：为支持小微企业发展，自2018年1月1日至2020年12月31日，继续对月销售额2万元（含本数）至3万元的增值税小规模纳税人，免征增值税。



新规速递

15、增值税发票代码将增至12位

近年来，增值税普通发票的种类和使用量增加，10位发票代码难以满足纳税人需要。2018年1月1日开始，我国将对增值税普通发票进行调整，新版增值税普通发票(折叠票)发票代码从现行的10位调整为12位。

16、法官法、公务员法等八部法律将进行修改

第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议决定：对《中华人民共和国法官法》《中华人民共和国检察官法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国公证法》《中华人民共和国仲裁法》《中华人民共和国行政复议法》《中华人民共和国行政处罚法》进行修改，该决定自2018年1月1日起施行。

17、新修订的《中华人民共和国标准化法》实施

新修订的《中华人民共和国标准化法》将于2018年1月1日开始施行。新法制定法规目标更明确，突出了对质量安全的要求。明确保障人身健康和生命财产安全，维护国家安全、生态环境安全是制定法规的宗旨。

18、实行地图审核制度 杜绝错误信息

新修订的《地图审核管理规定》将于2018年1月1日起正式施行。其中明确，“国家实行地图审核制度。向社会公开的地图，应当报送有审核权的测绘地理信息主管部门审核。”

19、取消钢材、绿泥石等产品出口关税

国务院关税税则委员会印发的2018年关税调整方案称，自2018年1月1日起，我国将取消钢材、绿泥石等产品出口关税，并适当降低三元复合肥、磷灰石、煤焦油、木片、硅铬铁、钢坯等产品出口关税。



新规速递

20、BIM领域首份细则性国标将实施

建筑信息模型(BIM)领域首份细则性国家标准《建筑信息模型施工应用标准》，将于2018年1月1日起实施。该《标准》是我国第一部建筑工程施工领域的BIM应用标准，填补了我国BIM技术应用标准的空白。

BIM（Building Information Modeling，建筑信息模型）是一种利用信息技术和数字模型对建设工程项目进行设计、施工、运营管理的方法，业界把BIM技术视为CAD之后建筑行业的第二次革命。大到摩天大楼，小到螺丝钉，都可以通过BIM技术虚拟呈现。

感谢阅读



喜睦律师

CM Lawfirm

办公地址：上海市浦东新区南泉北路 201 号房地大厦 30 层

邮编：200120

电话：021-60960511

邮箱：cmlawyers@cmlawyer.cn

网址：<http://www.cmlawyer.cn>

微博：@喜睦律师



扫描二维码 关注“喜睦律师”微信公众号