

2015 年度第 1 期

总第 12 期

法律月报

(A 版)

广东陈梁永钜律师事务所

Guangdong Chen,Liang & Co.

中国广东东莞市城区莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼 邮政编码：523009

9/F, Honghei Commercial Bldg, 23Guantai Rd, Dongguan 523009, Guangdong, P.R.C.

电话 (T) : +86-769-22498518, 22498528

传真 (F) : +86-769-22491241

网址 (U): www.gdclco.com.cn

电邮 (E) : info@gdclco.com.cn

1 新法速递

- 《不动产登记暂行条例》
- 《国务院安全生产委员会关于加强企业安全生产诚信体系建设的指导意见》
- 《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》
- 《关于对小微企业免征有关政府性基金的通知》

2 法律解读

- 《政府购买服务管理办法（暂行）》
- 《污水处理费征收使用管理办法》

月报 导读

3 以案说法

- 优先承租权的行使条件以及逾期返还租赁物之占有使用费
- “小心地滑”不足够，顾客摔伤仍须赔

4 有问必答

- 招投标时，能否由两个以上的法人或其他组织联合以一个投标人的身份进行投标？
- 中标人能否将中标项目的全部或部分向第三人转让或分包？

1 新法速递

1.1 《不动产登记暂行条例》

发布机关：国务院

实施日期：2015 年 3 月 1 日

国务院于 2014 年 11 月 24 日发布上述《条例》，自 2015 年 3 月 1 日起施行。

主要包括：

第一、依照《条例》规定办理登记的不动产权利包括集体土地所有权、房屋等建筑物、构筑物所有权、森林、林木所有权、耕地、林地、草地等土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、海域使用权、地役权及抵押权及法律规定需要登记的其他不动产权利等；

第二、因买卖、设定抵押权等申请不动产登记的，应当由当事人双方共同申请。当事人或者其代理人应当到不动产登记机构办公场所申请不动产登记；

第三、不动产登记机构可以对申请登记的不动产进行实地查看。对可能存在权属争议，或者可能涉及他人利害关系的登记申请，不动产登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查等。

1.2 《国务院安全生产委员会关于加强企业安全生产诚信体系建设的指导意见》

发布机关：国务院安全生产委员会

实施日期：2014 年 11 月 26 日

国务院安全生产委员会于 2014 年 11 月 26 日印发上述《意见》。主要包括：

第一、以煤矿、金属与非金属矿山、交通运输、建筑施工、危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、特种设备和冶金等工贸行业领域为重点；

第二、生产经营单位一年内发生生产安全死亡责任事故的；非法违法组织生产经营建设的等情形的，列入安全生产不良信用记录；

第三、生产经营单位一年内发生生产安全重大责任事故，或累计发生责任事故死亡 10 人（含）以上等情形，纳入国家管理的安全生产诚信“黑名单”；

第四、一年内发生较大生产安全责任事故，或累计发生责任事故死亡超过 3 人（含）以上的，纳入省级管理的安全生产诚信“黑名单”；



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址：广东省东莞市莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼

电邮：info@gdclco.com.cn

电话：(86769)22498518 22498528 传真：(86769)22491241

网址：www.gdclco.com.cn

第五、一年内发生死亡 2 人（含）以上的生产安全责任事故，或累计发生责任事故死亡超过 2 人（含）以上的，纳入市（地）级管理的安全生产诚信“黑名单”；

第六、列入“黑名单”管理的期限一般为一年，对发生较大事故、重大事故、特别重大事故管理的期限分别为一年、二年、三年等。

1.3 《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》

发布机关：国务院

实施日期：2014 年 12 月 9 日

国务院于 2014 年 12 月 9 日发布上述《通知》。主要包括：

第一、各地区一律不得自行制定税收优惠政策；未经国务院批准，各部门起草其他法律、法规、规章、发展规划和区域政策都不得规定具体税收优惠政策；

第二、严禁对企业违规减免或缓征行政事业性收费和政府性基金、以优惠价格或零地价出让土地；严禁低价转让国有资产、国有企业股权以及矿产等国有资源；严禁违反法律法规和国务院规定减免或缓征企业应当承担的社会保险缴费，未经国务院批准不得允许企业低于统一规定费率缴费；

第三、对违法违规制定与企业及其投资者（或管理者）缴纳税收或非税收入挂钩的财政支出优惠政策，包括先征后返、列收列支、财政奖励或补贴，以代缴或给予补贴等形式减免土地出让收入等，坚决予以取消等。

1.4 《关于对小微企业免征有关政府性基金的通知》

发布机关：财政部和国家税务总局

实施时间：2014 年 12 月 23 日

财政部和国家税务总局于 2014 年 12 月 23 日联合发布上述《通知》，主要包括：

第一、自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日，对按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元（含 3 万元），以及按季纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元（含 9 万元）的缴纳义务人，免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金、文化事业建设费；

第二、自工商登记注册之日起 3 年内，对安排残疾人就业未达到规定比例、



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址：广东省东莞市莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼

电邮：info@gdclco.com.cn

电话：(86769)22498518 22498528 传真：(86769)22491241

网址：www.gdclco.com.cn

在职职工总数 20 人以下（含 20 人）的小微企业，免征残疾人就业保障金等。

2 法律解读

2.1 《政府购买服务管理办法（暂行）》

发布机关：财政部、民政部和国家工商行政管理总局

实施时间：2015 年 1 月 1 日

财政部、民政部和国家工商行政管理总局三部门联合发布的《政府购买服务管理办法（暂行）》（以下简称“《办法》”），《办法》主要内容如下：

一、政府购买服务的主体范围

《办法》将具有行政管理职能的事业单位纳入“购买主体”，将转为企业的和划入公益二类的事业单位纳入“承接主体”，不仅扩大了参与政府购买服务的主体范围，也传递出在公共服务领域推进事业单位改革，将原由事业单位承担的公共服务职能通过 PPP 模式进行市场化管理的强烈改革信号。

二、扩大了政府购买服务的范围

除基本公共服务外，社会管理性服务、行业管理与协调性服务、技术性服务、政府履职所需辅助性事项等其他适宜由社会力量承担的服务事项，也可纳入政府购买服务指导性目录，如社区建设、行业规范、法律服务等，将为专业机构、行业协会等参与政府购买服务创造了更多机会。

三、细化了购买机制

《办法》确定了按照政府采购法规定的公开招标、邀请招标、竞争性谈判、单一来源采购等方式确定承接主体，并可根据项目特点采取购买、委托、租赁、特许经营、战略合作等形式具体实施。

四、政府购买服务的资金安排

《办法》明确了政府购买服务的资金应在财政预算中统筹安排，逐步增加政府购买服务资金比例，对于预算已经安排资金但尚未明确通过购买方式提供的服务项目，可根据实际情况转为通过政府购买服务方式实施。

2.2 《污水处理费征收使用管理办法》



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址：广东省东莞市莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼

电邮：info@gdclco.com.cn

电话：(86769)22498518 22498528 传真：(86769)22491241

网址：www.gdclco.com.cn



发布机关: 财政部、国家发展改革委和住房城乡建设部

实施时间: 2015 年 3 月 1 日

财政部、国家发展改革委和住房城乡建设部近日发布了《污水处理费征收使用管理办法》(以下简称“《办法》”), 就污水处理费的征收缴库、使用管理等问题作出规定, 《办法》的主要内容如下:

一、污染者付费和财政补贴, 保障污水处理费来源

污水处理费应遵循“污染者付费”原则, 由排水单位和个人缴纳, 逾期拒不缴纳的, 处应缴纳污水处理费数额 1 倍以上 3 倍以下罚款; 征收的污水处理费不能保障城镇排水与污水处理设施正常运营的, 地方财政应当给予补贴。

二、规范管理, 确保专款专用

污水处理费应全额上缴地方国库, 纳入地方政府性基金预算管理, 实行专款专用; 在污水处理费征收和使用管理工作中徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的(如滞留、截留、挪用或隐瞒处理费等行为), 依法给予处分; 涉嫌犯罪的, 依法移送司法机关。

三、及时足额拨付服务费, 缓解拖欠污水费现状

目前部分污水厂仍存在政府拖欠运营商污水费情况, 《文件》明确了应严格履行政府购买服务合同, 根据出水水质和水量的检查结果, 按期核定服务费, 并及时、足额拨付服务费, 助于缓解地方政府拖欠污水厂污水费现状, 改善污水运营企业现金流量表。

3 以案说法

3.1 优先承租权的行使条件以及逾期返还租赁物之占有使用费

2011 年 7 月 1 日, 汉星公司与李某签订租赁合同, 约定汉星公司将两间商铺租给李某, 月租金为 2000 元, 租期为 2 年; 合同期满, 李某在同等条件下享有优先承租权。合同期满后, 双方未办理续租手续, 汉星公司要求李某返还商铺, 李某拒绝。2013 年 10 月 30 日, 汉星公司诉请法院判令李某返还商铺并支付逾



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址: 广东省东莞市莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼

电邮: info@gdclco.com.cn

电话: (86769)22498518 22498528 传真: (86769)22491241

网址: www.gdclco.com.cn

期返还商铺的占有使用费, 李某以汉星公司未依约在同等条件下给予其优先承租权进行抗辩。

审理法院认为, 汉星公司已于合同期满前告知李某不再对其续租, 并确认案涉商铺不再出租而是回收自用, 且李某未能证明其在合同期满前依约向汉星公司提出续租申请并与汉星公司办理续租手续, 又未能证明汉星公司存在合同约定的“在同等条件下”未将案涉商铺继续租给李某而转租他人的事实, 李某应承担举证不能的不利后果。故, 法院判令李某返还案涉商铺, 并参照租赁合同约定的租金标准按每月 2000 元向汉星公司支付占有使用费至商铺返还之日。

综上, 租赁合同期满, 双方未签订续租合同的, 租赁合同终止。在出租人愿意继续出租及同等租赁条件情况下, 且承租人按约定办理续租手续的, 承租人方可主张行使优先承租权。否则, 承租人拒不返还租赁物的, 出租人有权要求承租人支付逾期返还租赁物之占有使用费。

3.2 “小心地滑”不足够, 顾客摔伤仍须赔

刚退休的陈大妈外出旅游, 在旅行社的安排下入住了酒店, 晚上在酒店餐厅用餐时, 因地面湿滑不慎摔伤, 经鉴定为九级伤残。在与旅行社和酒店协商无果后, 陈大妈以旅行社和酒店侵犯其生命权、健康权、身体权为由, 将旅行社和酒店作为共同被告起诉至法院, 要求赔偿医疗费、住院伙食费、护理费、残疾赔偿金、精神损失费等共计二十余万元。

法院经审理认为, 旅行社作为旅游经营者安排陈大妈入住酒店并无不当, 因而旅行社不需承担赔偿责任。酒店虽然在餐厅内设立了“小心地滑”的警示牌, 但酒店对事发当时地面湿滑的情况并未采取积极有效的措施及防范手段, 未完全尽到安全保障义务, 应当承担与其过错相应的民事赔偿责任。而陈大妈对“小心地滑”的警示重视不够, 也具有一定的过错, 应承担相应的法律责任。

“安保义务”是从事经营活动或社会活动主体应尽的法定义务, 往往与餐饮、住宿、娱乐和其他经营活动等行业相关, 与消费者生活息息相关。上述行业的经营者对其经营场所内的环境应审慎注意, 确保能完全保障消费者的人身安全, 而



该安全保障的义务,并不是一块“小心注意”的牌子便可达到的,各经营者更应注意制定完善的巡检制度,及时排查经营场所内存在的危险。

4 有问必答

4.1 招投标时,能否由两个以上的法人或其他组织联合以一个投标人的身份进行投标?

两个以上法人或者其他组织可以组成一个联合体,以一个投标人的身份共同投标。

但需要注意的是,联合体各方均应当具备承担招标项目的相应能力;国家有关规定或者招标文件对投标人资格条件有规定的,联合体各方均应当具备规定的相应资格条件。由同一专业的单位组成的联合体,按照资质等级较低的单位确定资质等级。

同时,联合体各方应当签订共同投标协议,明确约定各方拟承担的工作和责任,并将共同投标协议连同投标文件一并提交招标人。联合体中标的,联合体各方应当共同与招标人签订合同,就中标项目向招标人承担连带责任。

4.2 中标人能否将中标项目的全部或部分向第三人转让或分包?

原则上中标人应当按照合同约定履行义务,完成中标项目。法律明确规定,中标人不得向他人转让中标项目,也不得将中标项目肢解后分别向他人转让。

就中标项目的分包问题,中标人按照合同约定或者经招标人同意,可以将中标项目的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资格条件,并不得再次分包。

需要注意的是,即使部分项目分包予第三人,中标人仍应当就分包项目对投标人负责,接受分包的人就分包项目承担连带责任。

【法律谚语】

真想解除一国的内忧应该依靠良好的立法,不能依靠偶然的会。



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen,Liang&Co.

地址: 广东省东莞市莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼

电邮: info@gdclco.com.cn

电话: (86769)22498518 22498528 传真: (86769)22491241

网址: www.gdclco.com.cn



——[希腊]亚里士多德

声明:

本法律月报为广东陈梁永钜律师事务所为顾问单位提供的法律资讯, 仅为提供相关资料信息之用, 其内容并不构成法律建议及个案的法律分析, 无任何强制指引性质。本所明确排除对月报内容任何性质的担保和法律责任, 并不对可从互联网获得的任何第三方内容负责。

此月报版权归广东陈梁永钜律师事务所所有, 未经书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式复制、刊登、发表或者引用。



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址: 广东省东莞市莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼

电邮: info@gdclco.com.cn

电话: (86769)22498518 22498528 传真: (86769)22491241

网址: www.gdclco.com.cn

