



半月说法(200902 期)



法治动态



热点关注



法律故事



日常法律

● 法治动态

◇ 【辽宁省下放矿产资源储量管理权 全面提高服务效率】

——来源：中国矿业网

近日，辽宁省自然资源厅下发《关于推进矿产资源储量管理改革全面规范矿产资源储量评审备案工作的通知》，明确即日起将通过下放管理权限、减少工作环节，缩减备案范围、简化分类标准，精减申报要件、压缩办理时限等一系列改革措施，进一步加大“放管服”改革力度，全面提高服务效率。

据省自然资源厅有关负责人介绍，矿产资源储量管理是矿产资源行政管理的重要组成部分，其根本目的是保护和合理利用矿产资源。作为矿业大省，矿产资源管理工作十分繁重，为此，将进行四个方面的改革。对改革前分别由评审机构和省自然资源厅承担的省级发证矿业权矿产资源储量评审和备案两项职能进行整合，统一委托省自然资源事务服务中心，并实现一处受理全程通办。大力缩减需要政府直接评审备案的范围，由原来的 18 种大幅减少为 4 种，这 4 种包括：探矿权转采矿权、采矿权变更矿种与范围，采矿权在采矿期间矿石量或金属量发生重大变化以及建设项目压覆重要矿产资源四种情形。进一步简化固体矿产储量分类标准，由改革前的三大类 16 个类型简化为两大类 5 个类型，



即资源量和储量两大类；推断资源量、控制资源量、探明资源量、可信储量和证实储量 5 个类型。矿业权人申请评审备案的申报资料，由改革前的 8 件精减为 4 件，大幅压缩储量评审备案办理时限，由改革前的 110 个工作日压缩到 50 个工作日。

◇ 【湖北发布第三批次 29 类非金属矿产 矿业权出让收益市场基准价】

——来源：中国矿业网

近年来，面对湖北疫后经济重振的严峻形势，省自然资源厅主动作为，积极谋划，在 2018 年 7 月和 2019 年 3 月分 2 批次下发的《湖北省磷矿、煤矿、铁矿、水泥用灰岩矿矿业权出让收益基准价》和《湖北省金、铜、钨等 34 个矿种矿业权出让收益市场基准价》的基础上，结合湖北省非金属矿产矿产资源的分布特征、开发利用情况，采用分矿种、分类别的方法开展基准价评估测算，进一步研究制定了《湖北省 29 类非金属矿产矿业权出让收益市场基准价》，并广泛征求各市（州）自然资源管理部门和省内矿山企业意见，在湖北省自然资源厅网站上公示无异议，经省人民政府同意后发布实施。

矿业权出让受益市场基准价，是征收矿业权出让收益的指导单价，也是衡量矿业权出让收益结果的标准。第三批次《湖北省 29 类非金属矿产矿业权出让收益市场基准价》发布后，加上前两批次发布的 38 个矿种基准价，湖北省共发布 67 个矿种基准价，基本实现湖北省出让矿种全覆盖、出让范围全覆盖、出让行为全覆盖的最终目标。67 个矿种基准价的发布，将指导湖北省矿产资源规范有序开发，保护国家和矿业权人的合法权益，对湖北省疫后矿产资源产业重振产生的极大促进作用。

◇ 【宁夏回族自治区自然资源厅印发《自然资源行政处罚裁量办法》】

——来源：矿道网

近日，宁夏回族自治区自然资源厅印发《自然资源行政处罚裁量办法》（以下简称《办法》）。该《办法》将于 10 月 1 日起施行，有效期五年。



《办法》明确，自然资源行政处罚裁量是指自然资源主管部门在实施行政处罚时，在法律、法规、规章规定的处罚种类和幅度范围内，综合考虑违法事实、性质、情节、社会危害程度等因素，对违法行为作出是否给予行政处罚、给予何种行政处罚和何种幅度的行政处罚决定的裁量权。

《办法》规定，实施自然资源行政处罚，应当遵循合法合理、公正公开、过罚相当、处罚与教育相结合的原则。对事实、性质、情节及社会危害程度等因素基本相同或者相似的同类违法行为，行使行政处罚裁量权时，所适用的处罚种类和幅度应当基本相同。行使行政处罚裁量权时，应当严格按照公布的行政处罚裁量基准执行，并遵循法定程序，保障行政管理相对人的合法权益。

《办法》要求，各级自然资源主管部门应当依照法律、法规、规章的规定，建立并完善回避、公开、告知、听证、期限、说明理由等程序制度。对重大或者复杂案件行使行政处罚裁量权，应当由行政处罚实施机关负责人集体讨论决定，对集体讨论情况应当予以记录，并立卷归档。作出行政处罚决定时，应当在行政处罚决定书中说明处罚的事实根据、法律依据、裁量基准适用情况以及对当事人的陈述、申辩是否采纳等内容，增强说理性。

◇ 【山东省公布化解煤炭过剩产能新方案】

---来源：山东省能源局

山东省近日下发《关于公布 2020 年全省化解煤炭过剩产能调整方案的通知》，明确 2020 年全省计划化解煤炭过剩产能 2621 万吨，其中，计划关闭退出煤矿 8 处、退出产能 806 万吨，计划核减产能煤矿 29 处、退出产能 631 万吨，以其他形式退出产能 1184 万吨。

而根据山东省发改委今年 3 月发布的《关于公布 2020 年全省化解煤炭过剩产能工作目标的通知》，该省计划化解煤炭过剩产能 994 万吨，其中关闭退出煤矿 7 处，化解产能 761 万吨；核减产能煤矿 5 处，化解过剩产能 233 万吨。

《通知》提出，今年全省化解煤炭过剩产能调整计划，分别由山东能源集团和烟台、济宁、泰安 3 市抓好落实。其中，山东能源集团化解 2244 万吨，关



闭煤矿 6 处，关退产能 746 万吨，核减产能煤矿 23 处，退出产能 559 万吨，以其他形式退出煤炭产能 939 万吨。烟台市化解 60 万吨，关闭煤矿 2 处，关退产能 60 万吨。济宁市化解产能 12 万吨，核减产能煤矿 2 处，核减产能 12 万吨。泰安市化解产能 305 万吨，核减产能煤矿 4 处，核减产能 60 万吨，以其他形式退出煤炭产能 245 万吨。

● 热点关注

楼市销售“茶水费”等乱象问题引关注 你中招了吗？

楼盘销售乱象屡禁不止，“茶水费”引主管部门出拳整治

楼市销售中的“茶水费”等乱象问题已经引起了主管部门的注意。

东莞市住建局近日发布了《关于防范兜售新建商品住房房源指标行为的提示》(下称“《提示》”)称,近期接群众反映:个别房地产经纪机构从业人员和社会人员向意向购房人兜售新建商品住房“房源指标”,并拟收取数万元至数十万元不等作为取得“房源指标”的服务费。提醒广大市民和购房者不要被提供“获取选房指标”、“锁定房号”、“优先选房”等收费服务“忽悠”。

早在今年 6 月,东莞市住建局也曾发布类似的文件,予以整顿房地产市场乱象。其中“茶水费”便位列其中。此前,深圳、广州等多地都发布类似涉整顿“茶水费”等楼市乱象的文件。

地产及法律业内人士提醒广大购房者警惕茶水费陷阱。如置业者发现类似违规行为可向公安部门 and 住建部门举报,并提供相关证据,及早制止违规行为发生。

茶水费屡禁不止

每逢楼市行情火爆,令广大购房者深恶痛绝的“茶水费”现象就会在部分热点城市和热点楼盘卷土重来。



以深圳为例,今年四月,楼市行情持续走热之际,深圳宝安区一楼盘因要交百万“茶水费”事件一度引发热议。

根据深圳市房地产中介协会通报,因涉“茶水费”事件,深圳一名已离职经纪人被列入行业黑名单并终身禁业,相应不良纪录抄送有关征信机构。

在此之前,深圳宝安区住房和建设局也下发通知,联合市场监管、公安、税务等相关部门对房企和中介收取“茶水费”等价外费用违法行为进行调查,一旦发现将暂停涉案楼盘全部房源网签权限。

这并非主管部门首度对“茶水费”祭出禁令。

由于受限价政策影响,深圳新房和周边二手房价格倒挂的现象在一些热点片区较为明显。“买到就是赚到”,令不少投资者“打新”热情高涨。

有深圳房地产中介机构的一位王姓负责人就向第一财经记者表示,一些新盘对外宣称售罄,其实并没有卖完,收取“茶水费”之后这些钱可能会倒手,即投资客与中介人员联系后,“喝茶费”通过外场中介转给驻场的内部中介,再转至开发商内部人员手里。

一些手头握有“价格差”楼盘资源的中介人员或者销控人员便可以利用这个资源充当中间人的角色。由于不少热门楼盘即便被收取数十万元的“喝茶费”,但还是比新盘的价格低,存在一定的套利空间。因此不少投资客虽然厌恶“茶水费”,但还是会选择缴纳。

类似这样楼盘项目相关人利用信息差优势薅购房者羊毛的行为,在不少业内人士看来,有一方愿打一方愿挨的意味在内。尤其是深圳的不少“打新”盘,入手之后,升值空间轻松覆盖“茶水费”。买到房的置业者虽然事后发现被套路但大多也就选择息事宁人。

但充斥在“茶水费”市场的更多是令人沮丧和愤怒的实例。

不少楼盘宣称的“支付茶水费可提前拿房”等均为不实言论和虚假信息,随之而来的是不小的经济损失和剪不断理还乱的法律纠纷。

以新近被查处的一宗“喝茶费”纠纷为例,据广州市公安局9月11日消息显示,广州市黄埔区招商蛇口(001979.SZ)旗下楼盘7名房产销售,利用对房源



销控的职务便利,通过谎称能拿到特殊房源、额外申请到特别折扣等方式,向客户索取额外“购房茶水费”,非法牟利达270多万元。

无独有偶。近日,不断有东莞市民反映,一些中介人员和社会人员,向客户兜售华润置地(01109.HK)南城万象府项目的“房源指标”,拟收取10-30万元不等的巨额茶水费。

后经证实,华润置地南城万象府项目未与任何销售代理公司中介进行合作,所谓的“茶水费”、“内部留房”等均属于不实言论。

类似这样的例子比比皆是。有今年4月被房产中介误导缴纳了数十万元“喝茶费”,参与深圳南山区大冲片区的华润城润玺一期花园项目的刘姓人士,在接受第一财经记者采访之际,还指出,通常项目相关方还会以“内部留房”的名义,收取客户的钱款以及身份证、户口本、单身证明、房产证明、结婚证等证件。

“‘内部留房’消息被证实虚假之后,其实个人的信息安全很难得到保证,你也不清楚个人系列隐私信息到底落入哪些人的手中,对个人是很大的信息安全困扰。”刘姓人士表示,他后续不断有接到银行推销贷款、卖房、卖车等各类骚扰电话。

老套路难掩违法之实

所谓的“茶水费”无论包装得如何诱人,全都是套路,无一例外。

有多位中介人士告诉第一财经记者,为了降低客户防备心理,中介人员或“内部人员”通常会承诺“若选房不成功,此笔茶水费可退还”。借助这种先营造诚信形象诱客上钩,再想办法“杀客”,骗一个是一个的套路,不少投资客都会不小心就掉入“茶水费”的陷阱。

在寻找客户上,中介人员或“内部人员”通常会采取“广撒网”的模式。微信朋友圈、中介门店、房产交易网站、朋友引荐等都是他们惯用的获客渠道。

“有的客户会要求开合同收据或者发票,中介也会去尽量满足的。”上述王姓负责人指出。

有些中介为了提高客户好感度,谎称先安排客户选房,选上再交钱、选不上



不收钱。

王姓负责人士进一步指出,这样一来,中介能够广泛蓄客,万一有客户选上了房,还以为是中介帮忙拿到的,主动送钱,中介又可得一笔意外之财,即使客户没有后续,但这些中介“讲信用”、“有办法”、“路子野”的个人形象已经悄然建立,相当于完成了拓客。中介嘴皮动动,可谓无本万利。

这些获利模式,其实均是利用客户心理,由客户自行购房,若购房成功,则谎称是“内部关系”功劳,收走客户资金;若购房不成则退还茶水费营造“守信”形象,以此机会获得非法收入。

地产分析师严跃进在接受第一财经记者采访之际指出,从房地产交易秩序的角度看,部分房企或中介违规兜售购房指标或房源指标,本身就是一种损害正常交易、加大购房者成本的行为,通过《提示》等此类政策,后续房屋买卖更加规范,对于保障购房者权益、形成公平交易市场等都有积极的作用。

对于实际中被套路的人群,广东法制盛邦律师事务所合伙人陈亮也提醒广大购房群众,若发现中介机构及其相关人员或某些号称“消息灵通”的人士在销售商品房的过程中,有收取“茶水费”、“指标费”预留关系房源和内部房源等违法违规行为的,请立即追索以免损失扩大,并及时保留协议、转账凭证、收据或发票等有效证据,还可以向公安机关以及住建部门举报和提供相关线索。

信息来源:第一财经

● 法律故事

总承包单位收回工资代发权剑指暗箱操作乱象

9月24日,因为人员工资的一些数据需要核对,詹朝湘电话通知钢筋组的班组长宋丰(化名)到项目办公室沟通。坐在工位上透过一楼窗户,她看到头戴



安全帽、身穿安全背心的宋丰大步朝自己的方向走来。作为劳务实名制管理专员，詹朝湘当然清楚，宋丰不是常规意义上的班组长，而是钢筋班组 40 余名工人的劳务经纪人，转型前也就是业内俗称的包工头。在几乎所有的建筑工程中，不同工种的“宋丰们”一直是项目建设者中微妙的存在。

包工头，一个 10 多年前明确被政府在行业内取消的身份，正逐步从建筑劳务市场消失并以另外一种身份存在。他们手中攥着紧俏的工人队伍，工程单位在一定程度上依赖他们，但也同样在多方面心存戒备。随着实名制平台建立、总承包单位收回工资代发权，由包工头带来的克扣、拖欠工资等乱象减少，用工逐渐规范。

工程方组织工人存在一定难度

“越过劳务经纪人，真的就招不到工人吗？”

“能，但远远不够。”面对记者的提问，詹朝湘的回答斩钉截铁。

詹朝湘目前所在的中建四局三公司首开晟泰项目，采用的是小班组管理模式，农民工人数多、流动量大，因为工作需要，她和班组长之间打交道频繁。今年初疫情期间项目复工过程中，她也亲眼目睹了在组织工友们归队时劳务经纪人发挥了怎样的作用，“尽管我们派出了车到工友所在地去接，但也可以说人是他们组织回来的”。

随着规范建筑劳务市场的政策逐步出台，包工头的用工形式被杜绝了，以前的包工头纷纷转型以劳务经纪人的身份组织工人与工程方对接。

詹朝湘称，当前绝大多数劳务公司名下只有少量的管理者，没有稳定的工人队伍，“没有劳务经纪人的话，现阶段组织工人有一定的难度”。

建筑行业是劳动密集型产业，需要大量的工人作为支撑。由于建筑行业技术含量低、门槛低，分散灵活的建筑工人需要劳务经纪人作为纽带连接上工程方。在中建科工西部大区任安全总监的高成子，有着 10 余年的工程单位从业经历。他告诉记者：“过去的包工头、现在的劳务经纪人，手握工程资源和人力资源，无论对于总承包企业还是农民工而言都掌握着话语权。”

“农民工班组通常有着极强的地域性，包工头一般是团队中最初的务工组



织者,威信高、影响力大,班组成员对其有着较强的身份和情感认同。”高成子认为,也正是因为这样,尽管作为又一层赚差价的中间商,包工头即现在的劳务经纪人的存在无疑会提高用工成本,但至少在当前,仍是工程建设中很微妙的存在。

劳务经纪人手中筹码越来越少

詹朝湘目前所在的项目一共与10个劳务公司同时合作,每个月都要与不同工种的劳务班组长进行工资的最终核算,之后再将他们提交的工资表在项目上公示。这样的管理模式曾因透明度高而遭到劳务经纪人的不满与抵制,不过改革的大势已然不可逆转。

去年以来,全国建筑工人实名制管理平台正式上线。该平台可以实时记录农民工进出工地、考勤、工资支付等信息,发生劳资纠纷时,这些信息可作为真凭实据助农民工维权;通过平台可以建立工资专户,实行银行代发工资制,防止发生欠薪;此外平台还能显示农民工技能水平等信息,相当于为其制作电子简历,有助于流动频繁的农民工找到合适的工作。

“实名制用工改革后,很多问题得到了有效解决。”中建三局北改之星中际广场项目经理吉声宝告诉记者,过去进场工人干了多少活、干了多长时间、工人工资占比多少,工程方不掌握,只有劳务经纪人心里清楚,因此劳务经纪人对上对下都具有很高的裁量权。实名制信息化管理后,多少工人进场、工作时长都有明确记录,再通过产值对工资进行核算,工资克扣等乱象没有了暗箱操作的空间。

此外,在采访过程中,工程方单位的相关负责人提到了5月1日正式实施的《保障农民工工资支付条例》,其中明确提出了“工程建设领域推行分包单位农民工工资委托施工总承包单位代发制度”。“针对工程建设领域工资支付要经过总承包单位、分包单位、包工头等多个环节,容易被截留、克扣的问题,施工总承包单位通过专用账户直接将工资发到农民工本人的银行账户,工资支付环节减少。这样的规定虽然加大了总承包单位的管理压力,但却是一项对劳务经纪人强有力的限制举措,他们手中的筹码越来越少了。”吉声宝说。



总承包单位向建立自有技工队伍转型

尽管劳务经纪人的实力与势头锐减,但短期内,工程方在建筑市场的用工仍无法完全摆脱他们的制约。

中建科工四川分公司副总经理王博在基层项目摸爬滚打 10 余年。在他看来,包工头的角色在建筑领域消失或被取代有两种可能性,一种是农民工群体真正转型为产业工人,就业不再是群体组织化的行为,而是自主选择;另一种则是包工头、劳务经纪人成长为规范的劳务公司或是进入劳务公司成为人力资源的管理者。

“目前市场上只有极少数从早期包工头升级转型为合法规范的劳务公司。”詹朝湘告诉记者,她所在的项目今年以来最高峰时用工量在 400 人左右,其中由劳务经纪人带队进场的情况仍占有相当高的比例。根据她所了解的情况,在合作的 10 家劳务公司中,仅有 1 家是真正从包工头起步、历经 10 余年时间发展成劳务公司的。

不过,对于当前建筑市场的劳务用工走向,王博仍持乐观态度。他认为,随着建筑业步入深化改革的新阶段,一方面以劳务企业综合分包为主的传统用工模式将逐步退出舞台,走向以施工作业企业单纯提供合格劳动力资源为主的新型用工模式。此外,装配式建筑体系的兴起,也将促使总承包单位向工业化生产转型,建立自有技工队伍,从而打破劳务外包工比例较高的现状。

“为了避免劳务纠纷和结算争议,目前正在推进精细化劳务发包计价模式,将劳务队伍利润明晰化,这样对企业精细化管理和项目质量安全管理都十分有利。”王博称,尽管在用工制度改革的过渡时期,劳务企业、施工队和班组承担总承包企业施工作业主体任务的地位不会改变,但这些新举措、新路径都在一定程度上推动劳务用工朝着更加规范的方向发展。

信息来源: 工人日报



● 日常法律

买卖合同上的保留所有权条款

在许多购销合同中经常会看到这样的条款——“卖方在买方支付全部货款之前，货物的所有权仍然属于卖方”。这样的条款就是“所有权保留条款”。所有权保留条款的作用是利用物权优先于债权的法律原理，使卖方的利益处于更可靠的地位，从而使交易过程中的风险降低到最小限度。设立保留所有权制度的目的，在于确保出卖人对于买受人支付价款债权的实现，维护出卖人的利益，使其与他人交易的风险降至最低的程度。因为依所有权保留制度，当买受人未能按约定的期限和金额支付价款时，出卖人有权按约定取回已经交付给买受人的标的物；另外遇到买方已转卖货物时，当有第三方依据合同主张货物权力时，卖方可以依据所有权优先要求买方返还货物；当买受人被依法宣告破产时，出卖人有权取回保留所有权的标的物，而不是作为普通债权处理。

涉及所有权保留合同时的注意事项

第一，明确约定所有权保留的范围

所有权保留条款，分为简单保留条款和扩张保留条款 2 种。前者表现为，在买受人完全偿付价金之前，所有权不发生转移；后者表现为，如果买受人在完全偿付价金前已将货物在生产过程中消费掉，或已将其转卖，则出卖人就其货物制造的最终产品或转卖货物的收益享有所有权，买受人只是作为出卖人的受托人对最终产品或转卖收益进行占有。很明显，后者更能保障卖方的利益。但是简单的约定“货物的所有权仍然属于卖方”不能达到这样的目的。所以，卖方应当扩大约定的内容，如“货物以转卖的，卖方对转卖货物的收益享有所有权”。

第二，明确约定所有权保留是卖方单方的选择权

第三，明确约定行使保留的所有权后的事宜



因为关于货物所有权保留的约定仅设置了一个物权，实际并不影响双方合同的履行。所以在卖方依约取回货物后，并不当然意味着合同的解除，所以对于合同履行与否的事宜还要具体约定。如果卖方认为要回货物就可以，那不妨约定“卖方依据本条款要回货物后，本合同解除。买方承担相应的违约责任和赔偿责任。”如果卖方更倾向于履行合同，那就可以约定“卖方依据本条款要回货物后持续占有，直至买方付讫货款时转移占有，买方仍须承担相应的违约责任和赔偿责任。”

第四，在存在所有权保留条款和第三人担保的情况下，放弃该条款的权利时须谨慎。

《民法典》（2021.1.1 生效）

第六百四十一条 【所有权保留】当事人可以在买卖合同中约定买受人未履行支付价款或者其他义务的，标的物的所有权属于出卖人。

出卖人对标的物保留的所有权，未经登记，不得对抗善意第三人。

信息来源：华律网

免责声明：

本报告是基于上海联合矿权交易所认为可靠的已公开信息编制，但上海联合矿权交易所不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

本报告版权仅为上海联合矿权交易所所有。未经上海联合矿权交易所书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若上海联合矿权交易所以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，上海联合矿权交易所对此等行为不承担任何责任。

如未经上海联合矿权交易所授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。上海联合矿权交易所将保留随时追究其法律责任的权利。