天衡法律通讯

TENET & PARTNERS

第三期
2017

房地产专刊

顾　　问：白劭翔
主　　编：庄小帅
责任编辑：周　玥

扫一扫
了解最新法律资讯

天衡动态　法规快讯　律师专栏

14 《成交确认书》的性质认定问题
17 简述开发企业协助办证义务履行截止点
19 商品房存在质量问题，开发商应承担何种责任？

天衡联合律师事务所
TENET & PARTNERS

天衡联合律师事务所简介

福建天衡联合律师事务所(以下简称“天衡”)是一家立足于海峡西岸的高端商事律师事务所，以“管理风险，创造价值”为服务理念。天衡成立于1993年，业绩自2001年起至今稳居福建省首位。天衡在福建厦门、上海浦东、福建福州、福建泉州、福建龙岩设立五个大型办公室，办公面积近7000平方米，拥有员工300余名，拥有执业律师超过200人，位列ALB（《亚洲法律杂志》）“中国律所规模排名前30名”并蝉联“中国十佳成长律所”，同时荣膺——“全国优秀律师事务所”“部级文明律师事务所”中国律所的两项最高荣誉。

服务理念

“管理风险，创造价值”是天衡的服务理念。天衡律师团队具有丰富的项目风险管理经验和相关资源，在预防风险发生与危机应对等方面都有难以超越的优势，能够有效的防范及降低法律风险，并在法律风险发生后尽快采取措施，争取对客户有利的解决结果，为客户创造有形和无形的价值。

业绩与规模

天衡业绩自2001年起至今稳居福建省首位，并且在客户的信任与支持下，以年均超过20%的增速快速发展，在2014年成为福建首家亿元所。国际知名法律评级机构LEGALBAND将天衡评为“2015年度中国律所品牌前50强”第39名。

国际业务协作体系

天衡与全国各省排名领先的律师事务所及国际律师事务所建立了中世律所联盟(SGLA)，为客户提供境内外跨区域的高质量法律服务。此外，天衡还与美国、加拿大、澳大利亚、新加坡等国家和我国香港、澳门、台湾等地区的律师事务所建立了广泛的合作关系。

服务能力

天衡律师长期致力于为客户提供高效、专业、务实的综合解决方案，以团队及专业部门为客户提供全面支持的服务，获得了众多企业、政府机构、社团组织的认可。天衡在资本市场与金融、并购重组、房地产与建筑工程、政府法律顾问、劳动法、互联网、家族财富传承、海事海商、海外投资、知识产权、刑事等领域的法律服务水平处于行业领先地位。

资本市场与金融　并购重组　公司商事　房地产与建筑工程

政府法律服务　争议解决　劳动和人力资源　知识产权

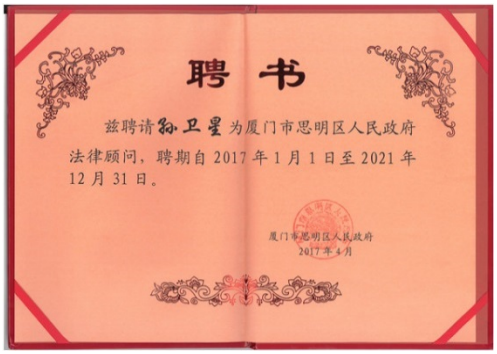
海事海商　家事与财富传承　刑事　贸易救济与竞争法

01

“天衡动态

天衡所主任孙卫星被聘为厦门市思明区政府法律顾问

2017年5月24日上午，厦门市思明区召开政府法律顾问颁证仪式，区政府领导及全区各职能部门和街道负责人参加会议。天衡所主任孙卫星被聘为思明区政府法律顾问，这是继1987年以来，孙卫星律师担任思明区政府法律顾问的第30年。本次被聘为思明区政府法律顾问的还有吕金朝、陈雪、廖山海、刘璇、王坚等人。


聘书

兹聘请孙卫星为厦门市思明区人民政府法律顾问，聘期自2017年1月1日至2021年12月31日。

厦门市思明区人民政府
2017年5月

思明区区委常委、政法委书记、区政府常务副区长吴旗荣在发言中强调，聘任法律顾问，是落实全面依法治国战略的重要举措，对于加快法治政府建设、实现依法行政具有重要推动作用。思明区将努力为履职尽责优化保障，希望法律顾问全力为转型发展提供支撑，积极为科学决策建言献策，主动为依法行政增添助力。

对于政府法律顾问服务，孙卫星律师发表了自己的一些看法：

从“得荣誉”到“干实事”到“拼服务”

孙卫星律师认为出台行政诉讼法是一个分界点，近30年来的时间，基本可以分为三个阶段：

第一个阶段是上世纪七八十年代，政府法律顾问更多时候并没有太多具体的行动。这个阶段属于朦胧状态，到底顾问发挥什么作用没考虑，只有遇到非常难的问题才找顾问，偶尔才咨询。顾问基本上是“得荣誉”。

第二个阶段是行政诉讼出台后，法律顾问主要是忙于应付具体的诉讼。这个阶段，做行政诉讼成为法律顾问的一个重要事项。顾问很多时候在“干实事”。

第三个阶段是近些年来，特别是《关于推行法律顾问制度和公职律师公司律师制度的意见》公布以来，法律顾问与政府更加紧密融合，提供专项法律服务。现在主要是“事前防范”，事前考虑的更加完善严密，让政府在操作中预防出现将来要出现的问题。顾问已经在“拼服务”。

30年来，从朦胧懵懂到事后处理纠纷到前置协助提供服务，法律顾问这个角色一直都在往更好的方向前进。

政府法律顾问的三大服务

孙卫星律师认为，政府很需要法律顾问的服务，目前主要可以分为三类：

第一个是纵向，行政角度自上而下的，从中央、省到街镇是综合性服务，还有尽可能某一方面要是行家，比如金融。

第二个是横向就是平行的各个部委办局等职能部门，涉及的工作比较专业，律师必须对职能部门的运转非常熟悉，才能做好这块服务。

第三个就是专项法律服务，这是一个新的起点，对律师对政府都是一个挑战，政府要接受律师的前置服务，

律师要有自己的产品提供给政府。特别是细分领域产品，如征地拆迁等。

当好政府法律顾问要解决的两个短板

第一个要解决的短板就是观念问题，包括法律顾问和政府在内。当好政府法律顾问就不能存在“捞名声”的想法，要踏踏实实地为政府做好服务。政府要能够切实接纳法律顾问的“前置参与”。

第二个要解决的短板就是平台问题。要搭建良好的干事平台，改变对法律顾问的偏见，要尊重法律顾问的劳动并参照市场行情的酬劳。

孙卫星律师认为，之所以能够当好思明区政府法律顾问，正是由于思明区在发展过程中解决了两个短板，法律顾问也早已参与到区常务会议中。同时，认知是一个慢慢提升的过程，不可能所有的地方都快速提高到同一水平。

天衡所副主任曾招文律师当选中国致公党福建省第九届委员会常务委员

2017年6月24日至26日，中国致公党福建省第九次代表大会在福州召开。我所副主任曾招文律师当选中国致公党福建省第九届委员会常务委员。本次大会共有259名党员代表全省5270名党员出席了会议，会议通过第八届委员会工作报告等议程，选举产生了第九届委员会57名委员，九届委员会第一次全体会议选举产生了24名常委、主委和7名副主委。

2017年全国法律专业学位研究生法律文书写作大赛圆满落幕

近期，由全国法律专业学位研究生教育指导委员会主办的2017年全国法律专业学位研究生法律文书写作大赛在厦门大学法学院顺利落幕。

全国法律专业学位研究生法律文书写作大赛是应十八届四中全会关于“加强法律文书释法说理”要求，响应习总书记在中国政法大学考察时提出的“在实践中提升学生的法律素养，促进理论和实践相结合”的号召，在全国法律专业学位研究生教育指导委员会主导下，在社会各界支持下应运而生的赛事，旨在提供一个高水平的交流锻炼平台，以普及法律文书写作知识，提升法学学子的法律应用技能和文字表达能力。

大赛到今年为止共举办了四届，前三届是由厦门大学法学院主办、福建天衡联合律师事务所冠名支持的“‘天衡杯’全国法律文书大奖赛”，第四届升级为全国法律专业学位研究生教育指导委员会主办、厦门大学承办的官方赛事，辐射规模进一步扩展到辐射全国高校，共有包括清华大学、中国海洋大学、同济大学等高校在内的112所高校、848名在校法律专业学位硕士研究生参与了此次大赛，成为首个全国性、专业级法律文书写作赛事。

由于天衡是福建省综合实力最强的律所之一，并且长期大力支持该项赛事，每年的法律文书大奖赛均组织决赛选手到天衡所参观学习，并在颁奖仪式上邀请天衡的合伙人做经验介绍。

党总支书记、人才发展委员会召集人王哲律师

2017年6月2日，来自全国各地的30名2017年全国法律专业学位研究生法律文书写作大赛决赛入围选手齐聚天衡，进行了近三个小时的参观访问。天衡所党总支书记、人才发展委员会召集人王哲律师、合伙人李金招、市场总监庄小帅出席了此次座谈会。在参观了天衡所的办公场所之后，王哲书记、合伙人李金招律师和庄小帅总监通过问答的方式与同学们进行互动交流，向同学们介绍了天衡所的团队建设状况、工作理念。解答了同学们在择业就业道路上的疑惑，分析了当前就业的环境和方向，分享了青年律师的成长经历，耐心解答了同学们关于律师案源拓展、新晋律师培养制度以及职业规划等问题，同学们表示受益匪浅。

合伙人李金招律师

6月3日上午，大赛颁奖典礼在厦门大学法学院举行。天衡所执行主任、合伙人白劭翔律师出席了大赛的颁奖典礼，为获奖选手颁发奖状。出席本次会议的嘉宾还有：全国法律专业学位研究生教育指导委员会副秘书长、中国人民大学法学院院长韩大元教授，全国法律专业学位研究生教育指导委员会副秘书长、司法部国家司法考试司副巡视员王红老师，西南政法大学研究生部主任李燕教授，中国人民大学法学院副院长时延安教授，司法部国家司法考试司法学教育指导处副处长吕伟耀老师，中国人民大学法学院法律硕士办公室主任郝晓明老师，厦门大学研究生院培养与管理办公室副主任薛成龙老师，福建联合信实律师事务所合伙人、厦门大学法学院兼职硕士生导师邱兴亮律师，厦门大学法学院院长宋方青教授，厦门大学法学院副院长何丽新教授，厦门大学法学院党委副书记郭锦星老师、厦门大学法律硕士教育中心副主任刘学敏教授、厦门大学法学院民商法教研室吴旭莉教授。

颁奖典礼过后，在刘学敏老师的主持下，开展了全国法律专业学位研究生法律文书写作大赛精英论坛活动，本次论坛主题为法律硕士培养机制创新改革。天衡执行主任、合伙人白劭翔律师对产学结合的天衡创新实验班的开展情况进行了详细的介绍，建议延长法科生的实习时间，不断提高法科学生的实践能力。此外，韩大元教授就新的法律硕士培养方案作了介绍，明确了法学硕士、法本法硕及非法本法硕在培养模式和专业训练的差异，并对现场同学们关心的实际问题做了细致解答。李燕教授提出法律硕士教育应考虑市场上对法律人才的定位和需求，制定培养方案和模式，并介绍了西南政法大学在这方面的尝试和成果。时延安老师则对实践案例方面的研究工作做了详细介绍，指出高校教育中案例教学在法律发展中的重要性和必要性。

天衡所执行主任、合伙人白劭翔律师对天衡创新实验班的开展情况进行介绍

（从左到右依次为：全国法律专业学位研究生教育指导委员会副秘书长、中国人民大学法学院院长韩大元教授、中国人民大学法学院副院长时延安教授、司法部国家司法考试司法学教育指导处副处长吕伟耀、司法部国家司法考试司副巡视员王红老师、厦门大学法学院院长宋方青教授）

自由讨论环节嘉宾同学均就当前法律硕士教育的现状和发展展开热烈讨论，就法律硕士实习实践模式、司法案例课程体验以及法律硕士培养方案改革等发表自己的看法，并对法律硕士教育的未来发展提出美好愿景。讨论结束后，全体参会人员移步厦门大学法学院办公楼前合影留念，大赛圆满落幕。

天衡律师提供专项法律服务的“合兴包装非公开发行股票项目”获得核准

近日，厦门合兴包装印刷股份有限公司（以下简称“合兴包装”，股票代码：002228）收到证监会核发的证监许可【2017】748号《关于核准厦门合兴包装印刷股份有限公司非公开发行股票的批复》，核准合兴包装非公开发行不超过14,000万股新股。

天衡合伙人曾招文律师、黄臻臻律师及团队成员戴春草律师、蔡仁富律师助理组成的工作小组为合兴包装非公开发行股票项目提供全程法律服务。

天衡龙岩所巫颖禄律师受聘担任龙岩市人大常委会立法顾问

5月19日，龙岩市人大常委会举行立法顾问聘任仪式，龙岩市人大常委会主任张天洲、副主任邓振春、秘书长邱河清、法工委主任罗发信参加仪式。天衡龙岩所合伙人巫颖禄律师被聘为龙岩市人大常委会立法顾问。

仪式上，张天洲首先向受聘的13位立法顾问颁发聘书。随后，邓振春发表讲话，他指出，此次聘任的立法顾问既有立法机关的资深专家，也有高等院校的知名学者，还有律师行业的杰出代表，他们都具有扎实的理论功底、过硬的专业知识和丰富的实践经验。人大常委会建立立法顾问制度，是龙岩市获得地方立法权以后的一件大事，标志着龙岩市的地方立法工作翻开了新的一页。

巫颖禄律师表示，受聘担任立法顾问是龙岩市人大常委会对自己以往工作的肯定和执业能力的信任，在以后参与立法的工作中，一定会认真贯彻龙岩市人大常委会关于立法工作的各项要求，努力学习，认真研究，发挥自身优势，为法规草案论证把好合法关、公平关和管用关，为推进科学立法和提高地方立法质量贡献力量。

聘 书

LETTER OF APPOINTMENT

巫颖禄同志：

诚聘您为龙岩市人大常委会立法专家顾问，聘期自2017年5月至2021年5月。

此聘

龙岩市人大常委会

二〇一七年五月

天衡所王利平律师受邀为福州市泉州商会作自贸区主题报告

2017年7月14日上午，福州市泉州商会举行“纪念中国共产党成立96周年学习交流会”，天衡联合（福州）律师事务所王利平律师应邀出席，并在会上就“一带一路”背景下自贸区与民营企业发展等热点问题做了《自贸区时代的企业革新》的报告。

王利平律师从自贸区时代的全面到来切入，讲述了在当前“1+3+7”的自贸区形式下，政府也在通过制度创新实现职能转变，从而提高行政效率，为贸易和投资的便利化提供条件。以福建自贸区为例，商事登记改革以及精简项目审批程序的举措都大量节省了企业的办事时间。王律师强调，在政府大力支持的条件下，自贸区作为“一带一路”的桥头堡，中国企业如何抓住这个机遇更好的“走出去”，防范法律风险占据重要位置。福建对东盟十国的投资具有地理位置和人文优势，所以王律师针对东盟十国的投资优势和劣势进行了具体分析，并进一步对投资可能遇到的法律问题进行了简要介绍。关于《自贸区时代的企业革新》报告引起了与会人员的强烈反响，获得了高度认可。

天衡联合（福州）律师事务所具备专业的法律服务团队，能够为企业“一带一路”对外投资提供高质量的专业法律服务。

天衡所方林波律师受邀为晋江市农村集体产权制度改革业务培训班授课

2017年7月14日，晋江市农村集体产权制度改革业务培训班在晋江市党校举行。福建天衡联合（泉州）律师事务所合伙人方林波律师受邀为各镇（街道）分管领导、第二批重点村（社区）的党组织书记、村（居）委员会主任授课，晋江市政府副市长李志强、晋江市农业局局长李友加、晋江市委党校副校长许自来出席了本次培训的开班式。

举行本次培训班的意义在于深入推进农村集体产权制度改革工作，进一步提高基层干部政策水平和业务能力，加快铺开第二批改革试点村（社区）工作，这是天衡律师继为第一批改革试点村（社区）提供法律服务取得众多成果之后的又一个新开端。

方林波律师以农村现状及中央政策为出发点，向学员介绍农村集体产权制度改革的背景及重要意义，并解读相关政策及法律法规；以改革操作规程为着重点，向学员讲解农村集体产权制度改革的内容，包括：制定方案、确认成员资格、清产核资、折股量化、成员大会、登记发证，并分享第一批改革试点村（社区）的改革经验，实现改革的内容具体性及可操作性；以改革工作作为一项光荣使命及任务为切入点，鼓励学员积极开展改革工作，天衡律师团队将全心全意为改革工作提供法律服务。方林波律师的授课使学员对农村集体产权制度改革有了更深刻的理解，获得了全体人员的高度评价。

本所汪卫东、方林波、王炳春、曾志群律师团队，长期专注于农村集体产权制度改革的法律服务，所提供法律服务的阳光社区成立了股份经济联合社并取得了首张《农村集体经济组织证明书》，这是天衡律师实践“三农”法律服务取得的重大成果。天衡律师将继续全心全意为改革提供法律服务，为福建农村集体产权制度改革添砖加瓦。

09

法规快讯

法律

1.全国人大常委会关于修改《中华人民共和国民事诉讼法》和《中华人民共和国行政诉讼法》的决定（2017.06.27发布 / 2017.07.01实施）

【内容提示】第五十五条增加一款，作为第二款：“人民检察院在履行职责中发现破坏生态环境和资源保护、食品药品安全领域侵害众多消费者合法权益等损害社会公共利益的行为，在没有前款规定的机关和组织或者前款规定的机关和组织不提起诉讼的情况下，可以向人民法院提起诉讼。前款规定的机关或者组织提起诉讼的，人民检察院可以支持起诉。”

2.全国人大常委会关于修改《中华人民共和国水污染防治法》的决定(2017)（2017.06.27发布 / 2018.01.01实施）

【内容提要】增加一条，作为第四十五条：“排放工业废水的企业应当采取有效措施，收集和处理产生的全部废水，防止污染环境。含有毒有害水污染物的工业废水应当分类收集和处理，不得稀释排放。

行政法规

1. 国务院办公厅关于印发自由贸易试验区外商投资准入特别管理措施(负面清单)(2017年版)的通知（2017.06.05发布 / 2017.07.10实施）

【内容提要】《自贸试验区负面清单》依据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）划分为15个门类、40个条目、95项特别管理措施，与上一版相比，减少了10个条目、27项措施。其中特别管理措施包括具体行业措施和适用于所有行业的水平措施。

2.国务院办公厅关于建设第二批大众创业万众创新示范基地的实施意见（2017.06.15发布 / 2017.06.15实施）

【内容提要】项目核准机关应当在正式受理申报材料后20个工作日内作出是否予以核准的决定，或向上级项目核准机关提出审核意见。项目情况复杂或者需要征求有关单位意见的，经本行政机关主要负责人批准，可以延长核准时限，但延长的时限不得超过40个工作日，并应当将延长期限的理由告知项目单位。

3.国务院办公厅关于进一步深化基本医疗保险支付方式改革的指导意见（2017.06.20发布 / 2017.06.20实施）

【内容提要】017年起，进一步加强医保基金预算管理，全面推行以按病种付费为主的多元复合式医保支付方式。各地要选择一定数量的病种实施按病种付费，国家选择部分地区开展按疾病诊断相关分组（DRGs）付费试点，鼓励各地完善按人头、按床日等多种付费方式。

4.国务院关于调整工业产品生产许可证管理目录和试行简化审批程序的决定（2017.06.24发布 / 2017.06.24实施）

【内容提要】进一步调整实施工业产品生产许可证管理的产品目录，取消19类工业产品生产许可证管理，将3类工业产品由实施生产许可证管理转为实施强制性产品认证管理，将8类工业产品生产许可证管理权限由质检总局下放给省级人民政府质量技术监督部门。

5.国务院关于药品管理工作情况的报告（2017.06.22发布 / 2017.06.22实施）

【内容提要】我国现有1.5万个药品品种对应16.8万个批准文号，同质化严重，有100个以上文号的品种为161个，有50— 100个文号的品种为90个，最多的品种文号达800个以上。药品研发投入严重不足，2016年全国制药企业研发投入不及世界上最大的一家制药企业的研发经费。临床急需的创新药物短缺，结构性问题突出。

| 部门规章

1.国税总局：《关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》（2017.06.19发布 / 2017.06.19实施）

【内容提要】公告明确高新技术企业资格管理和税收优惠备案等若干政策。公告规定，企业的高新技术企业资格期满当年，在通过重新认定前，其企业所得税暂按15%的税率预缴，在年底前仍未取得高新技术企业资格的，应按规定补缴相应期间的税款。

该公告适用于2017年度及以后年度企业所得税汇算清缴。

2. 专利优先审查管理办法（2017.06.27发布 / 2017.08.01实施）

【内容提要】对于优先审查的专利申请，申请人应当尽快作出答复或者补正。申请人答复发明专利审查意见通知书的期限为通知书发文日起两个月，申请人答复实用新型和外观设计专利审查意见通知书的期限为通知书发文日起十五日。

3.公路水运工程安全生产监督管理办法(2017)（2017.06.12发布 / 2017.08.01实施）

【内容提要】建设工程实行施工总承包的，由总承包单位对施工现场的安全生产负总责。分包单位应当服从总承包单位的安全生产管理，分包单位不服从管理导致生产安全事故的，由分包单位承担主要责任。

4.证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法（2017.06.06发布 / 2017.10.01实施）

【内容提要】合规负责人不能履行职务或缺位时，应当由证券基金经营机构董事长或经营管理主要负责人代行其职务，并自决定之日起3个工作日内向中国证监会相关派出机构书面报告，代行职务的时间不得超过6个月。

5.三部门印发通知规范推进PPP项目资产证券化工作（2017.06.19发布 / 2017.06.19实施）

【内容提要】近日，财政部、中国人民银行、中国证监会联合发布《关于规范开展政府和社会资本合作项目资产证券化有关事宜的通知》（财金〔2017〕55号）（以下简称《通知》），规范开展政府和社会资本合作项目资产证券化。

《通知》要求分类稳妥地推动PPP项目资产证券化，严格筛选开展资产证券化的PPP项目，完善PPP项目资产证券化工作程序，着力加强PPP项目资产证券化监督管理。

6.关于资管产品增值税有关问题的通知（2017.06.30发布 / 2018.01.01实施）

【内容提要】近日，财政部和国税总局发布《关于资管产品增值税有关问题的通知》（财税[2017]56号）。两部门明确，自2018年1月1日起，资管产品管理人提供资管产品运营业务，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。

7.区域性股权市场监督管理试行办法（2017.05.03发布 / 2017.07.01实施）

【内容提要】在区域性股权市场非公开发行、转让中小微企业股票、可转换为股票的公司债券和国务院有关部门认可的其他证券，以及相关活动，适用本办法。

| 团体/行业规定

1. 中共中央、国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见（2017.06.12发布 / 2017.06.12实施）

【内容提要】乡社区治理事关党和国家大政方针贯彻落实，事关居民群众切身利益，事关城乡基层和谐稳定。为实现党领导下的政府治理和社会调节、居民自治良性互动，全面提升城乡社区治理法治化、科学化、精细化水平和组织化程度，促进城乡社区治理体系和治理能力现代化，现就加强和完善城乡社区治理提出以下意见。

2. 中国证券投资基金业协会关于发布《基金募集机构投资者适当性管理实施指引(试行)》的通知（2017.06.28发布 / 2017.06.28实施）

【内容提要】各基金募集机构应当在《指引》发布之日起六个月内按照相关要求完成相关系统改造。

3.关于发布《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》的通知（2017.06.28发布 / 2017.07.01实施）

【内容提要】证券经营机构应根据本办法规定的标准评估、报备合格投资者，在2017年7月1日前完成公司债券、企业债券、资产支持证券以及本所提供转让服务的暂停上市债券的存量合格投资者的调整工作，并通过本所固定收益品种业务专区提交合格投资者账户名单。

4.关于基金从业人员资格管理实施有关事项的通知（2017.06.26发布 / 2017.06.26实施）

【内容提要】 中国证券投资基金业协会发布《关于基金从业人员资格管理实施有关事项的通知》，私募基金管理人的从业人员通过科目一和科目二、或科目一和科目三、或科目一和《证券投资基金》、或《证券市场基础知识》和《证券投资基金》考试的，可由所在任职机构向中国证券投资基金业协会申请基金从业资格注册。

13 “律师专栏

《成交确认书》的性质认定问题

吕良怡　律师

执业领域：
房地产与建筑工程、并购重组、公司商事、破产清算

联系电话：0952-2956469

【前言】近些年来，随着我国房价大幅上涨的同时，各地频繁出现“地王”，使民众将高房价归结于高地价，并进一步将矛盾归咎于“招拍挂”制度。随着商品房价格的上涨，也促使了部分地方政府在土地征收完成之前，即通过招标、拍卖、挂牌等方式出让国有建设用地使用权，从而引起开发商与政府国土部门在签署《成交确认书》后，在签署正式出让合同及缴交土地出让金等事宜上容易产生各类纠纷。

一、概述

2010年9月21日，国土资源部、住房和城乡建设部发布了《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》【国土资发[2010]151号】，该文件第4条第1款规定：“土地出让必须以宗地为单位提供规划条件、建设条件和土地使用标准，严格执行商品房用地宗地为出让面积规定，不得将两宗以上地块捆绑出让，不得‘毛地’出让”。该规定明确，建设用地使用权不得“毛地”出让。所谓毛地，系指在城市旧区范围内，尚未经过拆迁安置补偿等土地开发过程、不具备基本建设条件的土地。

根据【国土资发[2010]151号】文件上述规定，地方政府不得以“毛地”出让，然而在实际的招拍挂程序中，部分地方政府在征收工作未完成的情形下，即将土地“毛地”出让，从而引发在开发企业签署《成交确认书》后，因土地存在权属不清晰、征收工作未完成等情形，未与政府国土部门签署正式出让合同或拒不缴交土地出让金等纠纷。在解决纠纷过程当中，对于《成交确认书》的性质认定亦存在不同的观点。

二、从两则案例说起

【案例一】2012年，A开发企业通过挂牌出让方式竞得A地块建设用地使用权，并与龙海市国土资源局（以下简称“龙海国土局”）签订了《成交确认书》，《成交确认书》约定A开发企业应于《成交确认书》签订之日起10个工作日内签署正式出让合同并支付50%的土地出让金，并于《成交确认书》签订之日起1年内缴清土地出让金。后A开发企业以A地块尚未完成征收工作、地上建筑物权属不清为由，拒绝与龙海国土局签订正式出让合同，亦未按期缴清土地出让金（迟至该案诉讼发生前，方陆续缴清土地出让金）。龙海国土局据此向龙海市人民法院（以下简称“龙海法院“）提起诉讼，诉请A开发企业签订正式出让合同并支付滞纳金。龙海法院经审理查明，A地块现场尚存民房和厂房，其中民房已签订征收补偿协议，厂房正在进行价值评估。

龙海法院认为，成交确认书性质上属于预约合同，目的在于成立出让合同。A开发企业应按挂牌须知载明逾期付款违约责任向龙海国土局支付滞纳金；关于双方签订合同事宜，属缔约行为，应尊重双方意思表示，非单方意愿行为，由双方另行协商解决。关于交地责任问题，在双方签署正式合同后另行解决。龙海法院据此判决支持龙海国土局向A开发企业提出的支付滞纳金的全部主张，驳回龙海国土局关于签署正式出让合同的诉求。该案件目前正在二审审理中。

【案例二】2013年，B开发企业通过挂牌出让方式竞得B地块建设用地使用权，并与沙县国土资源局（以下简称“沙县国土局”）签订了《成交确认书》，约定B开发企业在《成交确认书》签订之日起1年内缴清土地出让金，沙县国土局在成交9个月内交付地块。后因B开发企业以B地块尚未完成拆迁工作、不符合交地条件为由，拒绝签订正式合同、缴交剩余土地出金。沙县国土局据此向三明市中级人民法院（以下简称“三明中院”）提起诉讼，诉请B开发企业缴清剩余土

地出让金、支付滞纳金；B开发企业提起反诉，诉请沙县国土局支付逾期交地违约金并赔偿前期损失。

三明中院认为：1、双方虽未签订正式书面合同，但B开发企业已缴交大部分土地出让金，沙县国土局已进行了征地拆迁等履行交地义务的前期工作，本案国有建设用地使用权出让合同关系已经成立、生效。2、B开发企业未按《成交确认书》确定的时间缴清土地出让金，沙县国土局非按照净地出让涉案地块、未在合理期限内交付地块，双方均存在未全面履行主要义务、迟延履行的违约情形。3、根据双方迟延履行义务的时间并综合考虑本案具体情况，双方损失大致相当，对双方应承担的赔偿责任予以互相抵消。三明中院据此驳回沙县国土局诉讼请求、B开发企业反诉请求。本案经福建省高级人民法院二审判决，维持一审判决。

三、两则案例观点比较

上述两则案例中，均存在出让地块未征收完成（即毛地出让）、开发企业虽然支付或部分支付了土地出让金，却属逾期支付的情形，但是判决结果却截然不同，其中的主要原因就在于法院对《成交确认书》性质的认定存在较大差异。

案例一中，龙海法院认定《成交确认书》系预约合同，目的在于成立合同，则即便A开发企业在龙海国土局起诉之前已经缴清了全部土地出让金，法院依然认为双方正式签订书面出让合同前，建设用地使用权出让合同法律关系尚未成立。而在案例二中，三明中院认定挂牌须知文件系要约邀请，B开发企业参与招拍挂程序系要约，沙县国土局与B开发企业签订《成交确认书》系承诺；双方虽未签署正式出让合同，但是双方均实际在履行各自主要义务，双方之间的建设用地使用权出让合同法律关系成立并生效。

四、笔者有话说

上述两则案例中，法院对《成交确认书》性质的认定存在不同的观点，笔者更倾向于案例二中的观点。

（一）建设用地使用权出让过程中，出让人与竞得人签订《成交确认书》是法律法规规定的必经过程，并不具有预约性质，不应被认定为预约合同

依据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》第二十条“以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金，转作受让地块的定金。出让人应当向中标人发出中标通知书或者与竞得人签订成交确认书。中标通知书或者成交确认书应当包括出让人和中标人或者竞得人的名称，出让标的，成交时间、地点、价款以及签订国有建设用地使用权出让合同的时间、地点等内容”之规定，我国法律法规及规章中对国有建设用地使用权的挂牌出让程序进行了明确规定，挂牌确认中标人后，出让人首先必须与中标人签署成交确认书，并在成交确认书中明确载明签订建设用地使用权出让合同的具体时间等内容。因此，在《成交确认书》中载明签订正式建设用地使用权出让合同的时间并不意味着《成交确认书》就是预约合同。

此外，依据《城市房地产管理法》第十五条“土地使用权出让，应当签订书面出让合同”之规定，出让人与受让人签订书面的建设用地使用权出让合同，更是法律直接规定的义务，根本无需多此一举地通过《成交确认书》来对双方进行要求，《成交确认书》并不具有“成立合同”的目的，不应被认定为预约合同。相反，《成交确认书》恰恰是出让人与受让人对土地使用权出让事宜最终成交的确认。

（二）签署《成交确认书》后，开发企业部分或者全部支付土地出让金而国土部门接收的，建设用地使用权出让合同成立并生效

建设用地使用权出让合同实际上系国土部门（出让人）受地方政府之委托与用地人（受让人）签订的，将国有建设用地交付受让人使用，受让人依约支付用地对价的民事合同；受让人一方在该等合同项下负有支付土地出让金的义务，而出让人在该等合同项下负有向受让人交付国有建设用地的义务。本质上建设用地使用权出让合同仍属于民事买卖合同范畴，亦应当依法适用《合同法》之规定。

国土部门发布的《挂牌须知》、《竞买须知》及相关资料，是对其与未来受让人就竞标后所要签订的国有建设用地使用权出让合同的内容说明，属于要约邀请；开发企业参加涉案地块的挂牌程序并提出报价，系向故土部门发出的签订国有建设用地使用权出让合同的要约；国土部门接受开发企业的报价并签订《成

交确认书》的，系国土部门做出的承诺。至此，国土部门与开发企业已就案涉土地出让事宜达成合意。

虽然国有建设用地使用权出让合同系要式合同（《城市房地产管理法》第十五条规定），而开发企业与国土部门尚未签订书面合同，但开发企业部分或全部支付土地出让金的而国土部门接收的，依据《合同法》第三十六条“法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式订立合同，当事人未采用书面形式但一方已经履行义务，对方接收的，该合同成立”之规定，开发企业与国土部门之间的建设用地使用权出让合同关系业已成立并生效。

综上所述，笔者认为，《成交确认书》不应认定为预约合同；开发企业与国土部门签署《成交确认书》后双方未签订书面合同的，若开发企业部分或全部支付土地出让金而国土部门接收的，双方之间的建设用地使用权出让合同关系成立并生效。

简述开发企业协助办证义务履行截止点

杨奇灏　律师

执业领域：
公司商事、房地产与建筑工程、
争议解决

联系电话：0952-2965185

黄辰　律师助理

执业领域：
房地产 公司商事 破产清算与重整

联系电话：0952-2956035

【前言】当下商品房买卖实践中，开发商延期交房、延期办理产权证书的情形颇为常见，由此产生的商品房买卖合同纠纷系列案已成为法院审理商品房买卖合同纠纷案件的主要类型之一。本文主要从开发商延期办理产权证书这种情形说起。

一、概述

依据《合同法》第一百三十五条“出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物的单证，并转移标的物所有权的义务”之规定，在买卖合同中，出卖人主要合同义务为：1、交付标的物或交付提取标的物的单证；2、转移表标的物的所有权给买受人。

在商品房买卖合同中，开发商亦存在两项主要义务：交付房屋、转移房屋所有权登记。房产作为不动产，所有权转移的标志在于变更所有权登记，而在商品房买卖实践中，所有权的转移登记亦存在其转移过程的特殊性。从实务操作的层面看，转移房屋所有权只能通过转移登记的方式来实现。转移登记和发证（小产权证）在房管部门的程序中，是一个申请事项的两个连贯动作，转移登记同时发放房地产权证，并且房管部门的转移登记对外是通过发放权属证书的方式来表现，故办理产权证书意味着转移登记。

二、房屋权属证书办理的流程

《城市房地产经营管理条例》第33条规定：“预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋使用权登记手续；现售商品房的购买人应当自合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发商应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的文件。”由此规定可见，在房屋产权证书办理过程中，购房人为主动办证业务，开发商为协助办证义务。

《城市房地产转让管理规定》第7条规定“房地产转让，应当按照下列程序办理：（一）房地产转让当事人签订书面转让合同；（二）房地产转让当事人在房地产转让合同签订后90天内持房地产权属证书、当事人的合法证明、转让合同等有关文件向房地产所在地的房地产管理部分提出申请，并申报成交价格；（三）房地产管理部门对提供的有关文件进行审查，并在7日内作出是否受理申请的书面答复，7天内未作出书面答复的，视为同意受理；（四）房地产管理部门核实申报的成交价格，并根据需要对转让的房地产进行现场勘验或评估；（五）房地产转让当事人按照规定缴纳有关税费；（六）房地产管理部门办理房屋权属登记手续，合法房地产权属证书。”

在实践中，商品房权属证书办理的流程为：（一）开发商履行初始登记义务，即初始登记系由开发商向权属登记机构提供立项批文、土地使用权证、测绘资料等证明文件，并取得房屋权属登记部门的受理收件单，经房屋权属登记部门审核通过后由该部门出具登记通知，行业俗称为大产权组件。（二）购房人主动

办理产权证、开发商协助办理，即开发商应协助提交办理产权证书的文件资料。（三）依房屋权属登记部门要求或商品房买卖合同约定，开发商配合递交办证资料、代缴纳税费。（四）其他需开发商配合的事项。

从上述规定以及实践中办理权属证书的过程可知，在产权属证书办理过程中，主要可简化为以下三个大阶段：1、初始登记资料提交阶段（商品房交付后至开发商向房屋权属登记部门提交初始登记资料文件之日）；2、房屋权属登记部门审核阶段（自房屋权属登记部门受理之日至审核完毕之日）；3、产权证书办理阶段（购房人主动办证、开发商协助提供必要的办证文件）。其中，在产权办理阶段，鉴于开发商对办证流程的熟悉以及效率等方面考虑，购房人与开发商往往会在商品房买卖合同中约定，由购房人委托开发商代为办理权属证书。

三、办证过程中开发商履行义务的截止点

如上所述，房屋权属证书的办理可以简化为初始登记资料提交、房屋权属登记部门审核、产权证书办理三个阶段。每一个阶段的迟延均会致使权属证书的办理迟延。在福建省建设厅《商品房买卖合同》示范文本中，约定了开发商应在实际交房后60天内完成初始登记，如购房人因开发商的原因未在实际交房后90天内取得权属证书，开发商应向购房人支付延期协助办证违约金。鉴于此，在购房人的视角中，取得权属证书前的义务均应由开发商履行，故在延期办理权属证书引发的纠纷、诉讼中，购房人往往会主张约定取得权属证书期限之次日起至实际取得权属证书之日期间的违约金。然而，如上所述，开发商在办证过程中履行的协助办理义务，即开发商向房屋权属登记部门提交初始登记资料后的房屋权属登记部门审核阶段及产权办理阶段产生的迟延，开发商不承担迟延办证违约责任。

一方面，房屋产权登记部门审核阶段，主要系房管部门用于审查和办理手续的时间，开发商无法控制。另一方面，递件办证系购房人的义务，而开发商为协助义务，开发商通常系基于购房人的授权，为购房人的利益代为办理权属证书，因此房屋权属登记部门审核的时间不属于开发商履行协助义务的范畴，而在产权办理阶段中，开发商仅系作为代理人根据购房人的授权代为办理，相关法律效果应归属于购房人。此外，开发商应妥善履行其协助义务。

综上所述，本文旨在简要梳理权属证书办理的流程以及明晰开发商履行协助办证义务的截止点。购房人关于延期办证责任由开发商承担的观念深入内心，但在法院审理解决类似纠纷的过程中，认定的结果与购房人内心的判断存在差距。在房屋产权无法如期办理的情形下，开发商与购房人均需找出其中的原因，有效沟通并采取措施，才是延期办证问题的解决之道。

商品房存在质量问题 开发商应承担何种责任?

张泽彬 律师

执业领域:
房地产与建筑工程、争议解决、公司商事、政府法律顾问

联系方式: 0592-2968875

***【前言】**当下商品房买卖实践中，业主在接收房屋前通过自行验收或者委托专业人士验收等方式对房屋质量把控渐成惯例。业主在接收过程中发现房屋存在不同程度的质量问题而拒收，由此产生纠纷属常态。若业主以房屋质量问题为由拒收房屋，能否要求开发商承担逾期交房责任?*

一、商品房交付的法定条件

商品房的交付，是开发商在《商品房买卖合同》中的主要义务，也是业主与开发商继续履行《商品房买卖合同》的重要环节，房屋权属证书的办理、开发商保修义务的起算均是以商品房交付作为起算点，同时与商品房的所有权变动、风险责任的转移具有密切联系。

商品房交付条件包括法定交房条件和约定交房条件。我国法律并未明确规定商品房交付的法定条件，但在单行法中以及法院司法裁判中，确定了以商品房所在项目经竣工验收合格、消防验收合格，作为商品房交付的法定条件。

依据《建筑法》第六十一条 “建筑工程竣工验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。”、《建设工程质量管理条例》第十六条规定：“建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。”、《消防法》第十三条“依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。”之规定，商品房所在项目经竣工验收、消防验收后，即达到法定交房条件。其中，福建省高级人民法院在【（2014）闽民申字第682号】民事裁定书的裁判要旨中，亦认可该观点。

法定交房条件是开发商向购房者交付商品房的最低标准，属于具有法律强制力的交房条件，开发商与购房者不得通过约定的方式排除对法定交房条件的适用。这意味着，在商品房符合法定交房条件之前，即使签订的《商品房买卖合同》中有约定未达法定交房条件交房条款，购房者仍有权拒绝接收房屋，并有权向开发商主张逾期交房违约责任。

二、房屋质量问题的类型

《最高人民法院关于关于审理商品房买卖合同纠纷案件使用法律若干问题的解释》（以下简称“《商品房纠纷司法解释》”第十二条规定：“因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。”第十三条规定：“因房屋质量问题严重影响居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。”

根据《商品房纠纷司法解释》的上述规定，房屋质量问题可以分为房屋主体结构不合格和房屋质量瑕疵两种类型。

三、因房屋质量存在问题，业主能否拒收房屋并主张逾期交房责任?

（一）房屋主体结构质量不合格

如上所述，在商品房买卖中，交付质量合格的房屋既是开发商的法定义务，也是约定义务。房屋所在建筑工程经竣工验收合格，房屋质量则达到质量合格的交付条件。竣工验收，是指建筑工程全部建成后为检查工程质量而进行的一项工作程序，也是建设过程中最后一个工序，需要勘察、设计、监理、施工单位

等参与，经前述各方验收合格的建筑工程方能交付使用。

商品房交付前，如房屋主体结构质量不合格，即房屋所在工程经竣工验收不合格，业主有权拒收房屋，并有权要求开发商承担由此导致的逾期交房责任。

（二）房屋质量瑕疵

商品房交付过程中，常常有业主因房屋房屋存在裂缝、门窗损害等质量瑕疵而拒收房屋，并以此向开发商主张逾期交房责任。前述房屋质量瑕疵问题能否成为业主拒收房屋并主张逾期交房违约责任的理由，应依据《商品房纠纷司法解释》第十三条第一款“因房屋质量问题严重影响居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。”规定的“严重影响居住使用”来进行认定。

相关法律法规并未规定严重影响居住使用的认定标准，须结合生活经验法则及实际情况进行判断和认定。此外，还可以从能否修复或者反复修理仍不能修复的角度，来认定是否达到严重影响居住使用的条件。

开发商作为出卖方，对其销售的商品房负有瑕疵担保义务。业主向开发商购买的商品房的目的在于居住、使用，但房屋存在的裂缝、门窗损坏等质量瑕疵问题，一般不会导致业主购买房屋的合同目的不能实现，除非达到“严重影响居住使用”情形致使业主购买房屋的合同目的不能实现，否则业主不能以房屋质量瑕疵为由拒绝接收房屋。如果房屋存在裂缝、门窗损坏等质量瑕疵问题但不影响房屋正常使用性能的，业主以房屋质量问题为由拒收房屋，开发商不因业主拒收房屋而承担逾期交房责任。

三、商品房存在质量问题，开发商应承担何种责任

如上所述，商品房质量问题分为主体结构质量不合格和质量瑕疵两种类型。

对于主体结构质量不合格，业主有权拒收房屋并向开发商主张逾期交房责任。但若商品房所在项目经竣工验收合格，即说明商品房主体结构质量合格，除非业主向工程质量监督单位申请核验，否则在竣工验收后不能以主体结构质量不合格为由拒绝接收房屋。依据《商品房纠纷司法解释》第十二条规定，因房屋主体结构质量不合格，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，业主有权解除合同并向开发商主张赔偿损失。

对于质量瑕疵，依据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十三条第一款“因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应于支持。”之规定，房屋质量问题严重影响正常居住使用的，无论购房者是否接收房屋，购房者均有权请求解除合同和赔偿损失。若房屋的质量问题未达到严重影响正常居住使用的程度，则属于房屋质量瑕疵范畴，不能成为购房者拒收房屋而向开发商主张逾期交房责任的事由，开发商不因此承担逾期交房责任。房屋交付后的保修期内，开发商负有修复义务，应及时解决质量瑕疵问题。

鉴于此，从减少损失和及时解决问题的角度出发，若房屋所在项目经竣工验收合格后，业主在接收房屋过程中发现房屋存在质量问题，可先接收房屋，并及时通知开发商进行修复；若开发商未修复或者拖延修复，可自行修复并要求开发张承担由此产生的费用。若存在的质量问题过于严重，可委托鉴定单位进行鉴定，无法修复或修复后仍严重影响人身安全、正常居住使用的，可考虑解除合同并要求赔偿损失。

天衡联合律师事务所
TENET & PARTNERS

本期主题：房地产与建筑工程

为您量身定做的法律服务

房地产与建筑工程业务是天衡的基石业务，天衡在该领域具有地区顶尖的专业实力和服务团队，深得客户的器重和信赖。

天衡能够为各种类型的客户（包括政府部门、投资人、开发商、建筑企业、金融机构、使用人、房地产基金等等）提供房地产行业的全流程、全方位、全产业法律服务，服务范围涵盖土地综合开发、土地出让、项目融资、征收搬迁项目、房地产开发、房地产转让、各类并购交易、物业运营与管理、农村集体产权制度改革、房地产企业上市和不动产资产证券化、基础设施及PPP、环境与能源、房地产相关的争议解决等，全面涵盖住宅地产、办公地产、商业地产、工业地产、集体用地、养老地产、旅游地产、主题公园等细分行业。
天衡在此领域提供的专业服务主要包括：

房地产投融资
- 房地产企业一般性融资
- 房地产项目的私募投资及融资
- 房地产项目或项目公司的信托融资
- 房地产企业发行债券融资
- 不动产资产证券化
- 其他融资方式

土地投资与征迁
- 土地投资商业模式、法律风险和合作条件
- 土地投资、土地交易协议
- 国有土地上房屋征收及集体土地上村庄改造搬迁、拆迁补偿
- 土地综合开发
- 国有资本及民营资本参入PPP、BT、BOT项目

房地产开发
- 项目开发或合作开发的法律结构
- 房地产企业的设立
- 土地使用权的取得、抵押、出让、转让、租赁及合作投资
- 房地产预售和销售
- 房地产企业或项目公司的合并与分立
- 物业管理
- 物业交付

房地产并购交易
- 房地产并购交易的法律结构
- 法律尽职调查
- 并购交易法律文件的起草和谈判
- 相关政府部门的审批和登记
- 并购所涉税务等问题

物业运营与管理
- 物业租赁经营的法律和税务等问题
- 物业租赁

争议解决
- 涉及房地产的仲裁案件代理
- 涉及房地产的诉讼案件（含行政诉讼）代理
- 起草与审查房地产买卖、租赁、转让以及物业管理方面的法律文件

若有进一步了解需求，欢迎向联系人提出咨询并索要相关材料。

联系人：
吕良怡律师：0592-2956469　张泽彬律师：0592-2968875　杨奇灏律师：0592-2965185　黄辰律师助理：0592-2956035

福建天衡联合律师事务所

业 务 领 域 简 介

房地产及建筑工程

房地产与建筑工程业务是天衡的基石业务，天衡在该领域具有地区顶尖的专业实力和服务团队，深得客户的器重和信赖。天衡率先在厦门等地成功推出商品房项目开发、土地一级开发项目、房地产项目转让、购房置业投资法律顾问等诉讼与非诉讼法律服务。

资本市场与金融

资本市场与金融是天衡的一项核心业务，在资本市场方面：天衡不仅在IPO、新三板业务中表现突出，而且在重大资产重组及上市公司证券服务方面拥有全国领先水平的专家团队。2015年度，天衡位居福建省新三板服务推荐挂牌律所第一名。

天衡在金融领域的主要服务对象为：银行、保险公司、信托公司和广大金融投资者。本所从事金融业务的律师均具有较高的法学理论素养和丰富的律师执业经验。天衡专业金融律师团队谙熟中国公司法、证券法等相关证券法律法规和政策，从整体方案设计到具体法律障碍的排除均有独到的经验。

公司与私募投资

本部以常年法律顾问及专项法律顾问作为主要的运作模式，以多名精通公司法和公司经营管理，并拥有良好的职业素养和丰富执业经验的资深律师为核心组成公司事务部，深得国内外客户所认可。

并购重组

天衡拥有本地区最专业的并购团队，并与一流的投资银行、财务顾问、会计师、评估师、税务师建立广泛合作。天衡的并购业务涵盖上市公司并购重组及非上市公司并购、外资并购、资产并购、合资安排等多项领域。天衡将业务技能与行业知识相结合，深刻理解如何在跨境和本地市场开展针对相关目标项目的各类并购交易。

争议解决

争议解决作为大型综合性律师事务所的重要业务，一直是天衡重点发展的业务领域。天衡是在福建地区各级法院代理民商事案件最多的律师事务所之一，天衡的争议解决团队在代理诉讼、仲裁、强制执行案件以及处理突发事件等方面具有丰富的经验。

政府法律服务

天衡为政府客户提供全面的行政法律服务。依托行政方向的专业投入，天衡在各级政府和职能机关常年顾问、公共项目专项顾问、大批量复议与诉讼代理等行政法律服务过程中，形成了综合、专业、全面的行政法律服务团队。天衡的法律服务产品——“和谐征迁”获得政府的认可与长期采购，并取得了良好的社会效果，成功经验已在全国推广。

海商海事

本部拥有多名专业律师拥有国际贸易、航运、物流、保险等行业工作经验，注重业务实践与办案经验的结合。长期为海运、船舶管理、外贸、物流及保险行业的客户提供深入全面的诉讼及非诉讼法律服务。

家事与财富传承

作为福建地区首个建立家庭法律服务中心的律师事务所，天衡不仅能够为当事人提供专业化的家事诉讼与非诉讼法律服务，还充分运用公司法、婚姻法、继承法、信托法以及离岸地法律的相关规定，结合心理学，在国内外婚姻、继承、财富规划及传承领域为当事人拟定最私人化、最专业的方案，协助家庭成员更有效的规划家庭财产，促进家族成员之间的团结和情感的融洽。

劳动与人力资源

天衡为客户提供全面的劳动人事法律服务，从制度设计上尽可能降低劳动争议和群体性事件发生的风险，从而减少劳动人事问题可能对企业声誉和发展带来的负面影响。天衡的劳动法律服务团队有多名律师作为劳动争议仲裁员参与案件审理。

知识产权

拥有多位知识产权法律专家，在专利、商标商业秘密以及著作权等知识产权事务中，曾为国内外当事人提供各种法律服务。2005年天衡律所应邀参与了知识产权网络维权活动，并担任福建省知识产权维权网的牵头单位。国内外当事人提供各种法律服务。

刑事业务

本部是以犯罪预防培训与刑事辩护为主，刑事代理为辅，专业提供刑事法律服务的部门。重点从事犯罪预防培训及咨询，刑事辩护业务——为涉嫌犯罪案件当事人提供专业的全程服务。

贸易救济与竞争法

天衡在国际贸易救济领域积累了十分丰富的经验，致力于为国内外客户提供优质的代理服务，在多起案件中帮助代理企业取得了良好的结果。团队律师具有国际知名律师事务所的工作经验，可以保证高水平的服务质量与国际合作伙伴的无缝对接能够满足客户在全球的反垄断法需求可以解决复杂的反垄断法问题，而且将成本作出有效控制。

厦门办公室
地址：厦门市思明区厦禾路666号海翼大厦A栋16-17层(361004)　电话：0592-5883666　传真：0592-5881668

上海办公室
地址：上海市浦东新区浙桥路277号3幢1519室(200122)　电话：021-58305510　传真：021-58305519

福州办公室
地址：福州市台江区广达路108号世茂国际中心10楼（350000）　电话：0591—83810300　传真：0591—83810301

泉州办公室
地址：泉州市浦西万达广场写字楼B座41层（362000）　电话：0595-22182603　传真：0595-22189083

龙岩办公室
地址：龙岩市新罗区华莲路55号紫金大厦13层（364000）　电话：0597-2297688　传真：0597-2230266