

仓储物流项目投资之常见法律风险及应对方案

作者: 娄斐弘 | 蔡愚博 | 陈高坤

目 录

前 言	2
一. 土地用途	2
二. 产业准入及立项	5
三. 项目投资/土地利用绩效指标	8
四. 项目转让及出租限制	11
五. 土地取得环节特殊注意事项	13
六. 项目建设中需要关注的一些问题	16
七. 特殊区位及交通影响	19
八. 物业租赁情况审查	19

.....
如您需要了解我们的出版物,
请联系:

Publication@llinkslaw.com

前言

近年来在电商、快递、物流等行业规模快速扩张的大背景下，由于相对稳定的投资回报率及发展潜力，仓储物流项目一直属于大宗地产投资人，特别是外资投资机构重点关注的一个资产类别。近期随着公募 REITs 市场的加速扩容以及首只民企仓储物流公募 REITs 产品¹的上市，我们观察到市场对这一类别资产的关注度正在进一步上升。

从供应端而言，在我国严控建设用地总规模政策背景下，一方面纯仓储物流用途土地的供应数量相对有限，另一方面各地方政府对土地供应准入门槛及管理要求逐步提高，相对于办公、商业等其他类型资产而言，在投资仓储物流项目时，除需关注惯常地产项目尽调时应注意的土地取得及建设合规性等问题外，还需特别关注项目产业要求、用途、投资利用指标等方面的法律风险。本文拟站在仓储物流项目投资人的角度，分享常见的法律风险及可能的应对方案，以供投资人考虑。

一. 土地用途

根据相关法律规定及土地用途分类标准，仓储物流项目应在物流仓储用地上建设和运营。但如前言部分所提及，由于土地供应端单一仓储物流用途土地的供应数量相对有限，因此实践中存在大量在工业用地上开发建设及运营仓储项目的案例，此类项目从法律角度而言均会涉及土地实际用途与用地性质不一致的法律风险。

(一) 法律风险

国家层面关于土地用途分类的常用规定主要包括住房和城乡建设部于 2010 年 12 月 24 日发布的《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011) 以及原国土资源部组织修订并于 2017 年 11 月 1 日发布的国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)。在前述分类标准下，工业用地与物流仓储用地属不同的土地用途类别，具体如下：

1. 原国土资源部组织修订并于 2017 年 11 月 1 日发布的国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)

一级类名称	二级类名称	含义
工矿仓储用地 (06)	工业用地 (0601)	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。
	仓储用地 (0604)	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。

¹ 即嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金，参见：http://www.sse.com.cn/reits/info/index_detail.shtml?audit_id=22546。

2. 住房和城乡建设部于 2010 年 12 月 24 日发布的《城乡用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)

代码	类别名称	范围
M	工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地, 包括专用的铁路、码头和道路等用地, 不包括露天矿用地
W	物流仓储用地	物资储备、中转、配送、批发、交易等的用地, 包括大型批发市场以及货运公司车队的站场(不包括加工)等用地

另外, 除单一用途地块外, 实践中也会存在土地用途兼容(即混合用地)的情况, 例如一类工业用地(M1)兼容一类物流仓储用地(W1)。结合我们的项目经验, 该等情况下需结合当地关于土地用途兼容的具体规定或相关技术规范², 以及该特定地块的规划设计条件相应判断不同用地可兼容比例, 从而进一步判断土地的用途要求。

进一步的, 由于工业用地与物流仓储用地分属于不同的土地用途类别³, 如果将工业用地直接用于仓储用途, 则严格从法律角度而言属于违反土地用途使用土地的情形, 根据《中华人民共和国土地管理法》的相关规定, 不按照批准的用途使用国有土地的, 由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地⁴, 处以罚款。同时, 也需要同步关注项目的出让合同和投资协议内是否对违反土地用途的后果进行约定。

(二) 风险应对方案

1. 土地用途变更

理论上土地用途不一致法律风险最合规的解决方式即根据相关法律规定⁵签署土地出让合同的同时补充协议并完成土地用途变更手续, 在具体实施过程中:

- (1) 需首先关注对应的用地规划性质是否兼容物流仓储用地。若无法兼容的, 则需由所在地规划管理部门进行控规修改手续。就控规修改的法定流程而言, 通常需要经过必要

² 例如, 广东省人民政府办公厅印发《关于深化工业用地市场化配置改革若干措施》: 探索以招标拍卖挂牌方式供应包含工业用途与其他产业用途(不包括商品住宅)的混合用地, 其中工业建筑面积占比不得低于 50%。江苏省自然资源厅于 2021 年 12 月 22 日印发《进一步推进工业用地提质增效实施细则的通知》, 鼓励同一地块内工业、仓储、研发、办公、商服等用途互利的功能混合布置。

³ 根据自然资源部土地利用管理司的对相关提问的相关回复: “根据土地利用现状分类, 工业用地、仓储用地同为二级地类, 属于不同用途, 因此, 应该依据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十八条的规定办理, ‘土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的, 应当征得出让方同意并经土地管理部门和城市规划部门批准, 依照本章的有关规定重新签订土地使用权出让合同, 调整土地使用权出让金, 并办理登记。’”参见 https://www.mnr.gov.cn/zt/hd/tdr/24tdr/nwwd/201310/t20131018_2050956.html。

⁴ 据我们所知, 目前市场上极少出现仅因为将工业用地用于建设及运营仓储物流项目而被收回土地的案例, 但该等风险仍应综合各种情况予以重视。

⁵ 《中华人民共和国城市房地产管理法》第十八条规定: 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的, 必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意, 签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同, 相应调整土地使用权出让金。

性论证、意见征询、审议报批等相关环节⁶(就工业用地调整为仓储物流用地,部分地区可能存在简化流程或路径,如允许可不修改详细规划,在弹性控制范围内进行指标调整⁷)。在地块所属区域调整后控制性详细规划正式生效后,原权利人与土地管理部门签署出让合同补充合同,在生效控制性详细规划的基础上相应调整地块土地用途及确定其他规划利用指标(如需)。

- (2) 若控制性详细规划记载的用地规划性质已调整为物流仓储用地或者本身即兼容物流仓储用地的(如图则上记载规划用途为工矿仓储用地等),一般无需重新进行控规调整手续,可通过重新签署出让合同方式调整土地用途。

此外,根据相关法律法规,变更土地用途需要调整出让金,除非特定背景下实施的土地/规划用途调整或者具备适用当地相关出让金减免政策的条件。一般而言,将工业用地调整为仓储用地,可能涉及补缴土地出让金,补缴金额取决于当地仓储用地基准地价、目标地块市场评估价格、历史土地取得成本等多种因素,具体由土地管理部门在出让合同补充合同中予以明确。

根据我们的经验,一般而言,实践中若拟推动存量工业用地控制性详细规划的修改/土地用途变更手续的,需要基于一定的政策支持,与所在地园区管委会、镇政府等进行沟通,并逐级上报启动相关修改程序,具体地块是否具备规划调整可行性存在较大不确定性且所需时间周期较长,同时也可能会涉及补地价的问题,因此实践中将工业用地变更为物流仓储用地的案例并不普遍。

2. 不调整土地用途情况下的风险缓释措施

如上分析,考虑到变更土地用途的难度极大,因此,实践中大多数项目投资机构主要采取其他措施以缓释土地用途相关法律风险,常见方式包括但不限于:

- (1) 要求政府主管部门在投资协议、安慰函中对项目后续用于建设及运营物流仓储项目表示一定程度的知悉、认可和/或支持;

⁶ 《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条规定:修改控制性详细规划的,组织编制机关应当对修改的必要性进行论证,征求规划地段内利害关系人的意见,并向原审批机关提出专题报告,经原审批机关同意后,方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划,应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的,应当先修改总体规划。

第十九条规定:城市人民政府城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求,组织编制城市的控制性详细规划,经本级人民政府批准后,报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十条规定:镇人民政府根据镇总体规划的要求,组织编制镇的控制性详细规划,报上一级人民政府审批。县人民政府所在地镇的控制性详细规划,由县人民政府城乡规划主管部门根据镇总体规划的要求组织编制,经县人民政府批准后,报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

⁷ 例如,根据《上海市详细规划实施深化管理规定》(沪规划资源详[2020]503号)的相关规定,产业基地、产业社区内,用地性质在工业用地与仓储物流用地(危险品仓储用地除外)之间相互转换属于上海市详细规划实施深化适用清单中的情形之一。

- (2) 通过在项目报批报建批文中体现项目仓储性质或业态的内容以缓释风险。例如，在项目立项文件中采用可以体现仓储业态的表述，例如“分拨中心”“配送中心”“物流结算中心”等；此外，工业项目中一般会允许配建部分比例面积的仓库物业，可以考虑在项目设计方案中配建一定比例的仓库进行报批，并取得载明适当规划用途/建筑物名称的建设工程规划许可证。
- (3) 在无法取得上述书面文件的情况下，可通过安排中介机构进行政府访谈的形式以核实政府对于项目后续用途的态度并评估实操层面的风险大小，但需注意该等方式所获得的咨询结果严格意义上仅具有参考价值，并不具约束力，且不排除后续政府的相关态度发生改变的可能性。

需要注意的是，上述风险缓释措施无法完全从法律层面解决违反土地用途的风险，实践中具体缓释方案如何选择也取决于当地政府的监管态度及投资机构的风险偏好。

3. Pre-REITs 项目的风险缓释要求

特别地，对于 Pre-REITs(即以未来发行 REITs 为退出目标的)的项目投资，根据目前国内公募 REITs 相关申报规定及指引的要求⁸，基础设施资产的土地实际用途应当与其规划用途及其权证所载用途相符。如不一致，基金管理人和资产支持证券管理人聘请的律师应**说明其实际用途的法律、法规及政策依据**，基金管理人和资产支持证券管理人应当在相关文件中**充分揭示风险，并设置相应的风险缓释措施**。因此后续若将土地用途为工业用地的仓储物流项目作为底层资产发行公募 REITs，则一般会需要核查当地用地政策并论证风险大小、**取得政府部门的书面或口头认可**，包括出具无异议函确认项目用途符合相关产业政策⁹或由法律顾问进行政府访谈取得主管部门关于项目业态的口头答复意见¹⁰等。

二. 产业准入及立项

根据各地区产业导向政策，地方主管政府部门对于新增产业用地项目往往会附带特定产业投资、建设内容的要求。就物流仓储项目而言，部分地方政府部门可能会基于当地的产业政策要求项目引入特定业态，例如预制菜、冷链物流等，而就工业用地上建设的仓储物流项目而言，则几乎不可能以完整的物流项目的名义办理项目立项手续，而只能以特定的工业项目名义办理立项手续。因此，**在仓**

⁸ 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项(试行)》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第 1 号——审核关注事项(试行)》。

⁹ 如中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目中，普洛斯北京通州光机电物流园土地使用权证记载的土地用途为工业用地，实际用途为物流仓储及配套设施。针对该问题，北京市规资委通州分局出具《关于对“关于确认普洛斯通州光机电物流园项目用途情况申请函”的回复意见》，书面确认项目符合促进城市功能合理复合化发展、推进存量空间的精细化提升等要求，并同意普洛斯通州光机电物流园项目参与申报基础设施 REITs 试点。

¹⁰ 如博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金中，基础设施项目土地用途为工业用地，房屋用途为工业、商业、食堂，实际出租信息技术产业、文化创意产业等企业用于研发办公及商业配套。法律顾问对属地规划和自然资源局访谈获取了“基础设施项目可以实际用于互联网等新型产业的研发办公及商业等配套用途”的口头答复意见。同时，原始权益人出具承诺书，承诺赔偿项目公司因此所遭受的全部损失(如有)作为风险缓释措施。

储物流项目投资环节需要重点关注当地产业准入政策或要求、以及项目投资协议(包括企业在招商环节向政府主管部门提交的其他申报文件、承诺等,如有)中对于项目名称、投资建设及产出内容的要求(包括是否允许项目后续对外出租,以及对后续引入租户的类型或产业方向是否存在限制等)及违约后果及责任。以下区分新建项目及存量项目分别列示主要的风险:

(一) 法律风险

1. 新建项目立项要求

根据《企业投资项目核准和备案管理条例》(国务院令第 673 号),企业在中国境内投资建设的固定资产投资项目实行核准或备案管理。其中,对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目,实行核准管理,其余项目实行备案管理。根据相关规定,仓储物流项目通常不属于应由政府核准的投资项目,建设单位原则上仅需办理项目备案手续即可。

但如上文所述,实践中,仓储物流项目常见以工业项目名义办理立项手续的情况,就此,则可能涉及如下法律责任:

- (1) **构成提供虚假备案信息:**根据《企业投资项目核准和备案管理办法》的规定,若企业未依法将项目信息或者已备案项目信息变更情况告知备案机关,或者向备案机关提供虚假信息的,将面临被备案机关责令限期改正的风险;且逾期不改正的,还可能被处 2 万元以上 5 万元以下的罚款。同时,项目公司亦可能因此被列入失信企业名单、列入项目异常信用记录,并纳入全国信用信息共享平台。
- (2) **在特定地区,仓储项目属于当地产业目录禁止建设项目的¹¹,若通过以工业项目或其他项目立项但实际建设仓储项目的,则还可能构成投资产业政策禁止投资项目的行为。**根据《企业投资项目核准和备案管理办法》的相关规定,企业投资建设产业政策禁止投资建设项目的,由县级以上人民政府投资主管部门责令停止建设或者责令停产并恢复原状,对企业处项目总投资额 5%以上 10%以下的罚款;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处 5 万元以上 10 万元以下的罚款,属于国家工作人员的,依法给予处分。此外,地方性的法律法规、产业指导目录或者政府监管层面亦有可能对于限制类、淘汰类项目存在特殊的处置及监管要求,具体项目投资及尽调阶段应注意同步核查。

¹¹ 例如:根据《北京市新增产业的禁止和限制目录(2022 年版)》,北京全市禁止新建和扩建装卸搬运和仓储业项目(符合相关规划的城市物流配送节点、再生资源回收仓储、服务居民生活的末端配送网点除外);中心城区禁止三环路内新建和扩建物流仓储设施(符合相关规划的城市物流配送节点、再生资源回收仓储、服务居民生活的末端配送网点除外);(5951)谷物仓储中的商品粮仓储除外)。

根据《河北省京冀交界地区新增产业的禁止和限制目录》,河北省京冀交界地区禁止新建和扩建其他仓储业中的未列入相关专项规划的物流仓储设施(粮食流通设施、城市物流配送节点除外)。

- (3) **投资协议项下的违约责任。**实践中，投资协议通常也会对项目名称、建设内容、业态等作出相应约定，若后续项目实际未按照投资协议约定产业建设及运营，而仅作为存在一般性物流项目进行物业租赁业务，则构成对投资协议相关约定的违反，从而可能产生对应违约责任。

2. 存量项目的立项及准入

对于已取得立项手续的已建成的存量项目，亦不应忽视项目前期立项文件及准入时形成的相关文件内容，以及对可能存在风险：

- (1) **项目原立项备案/审批：**在存量工业项目收购并改建为物流项目类型交易下，往往容易忽略项目历史立项内容及要求，从法律角度该等变更情形构成对历史立项内容的变更。根据相关法律法规¹²，若备案信息与实际建设内容发生重大变更，项目单位应及时告知项目备案机关并修改相关备案信息，若未按规定及时办理相关变更手续的，存在被备案机关责令限期改正的风险；逾期不改正的，存在被处 2 万元以上 5 万元以下罚款、列入失信企业名单的风险。另外，从实操层面，由于交易完成后项目将由原先的相关工业项目转变为仓储物流项目，若交易在与地方主管部门无任何沟通的情况下实施，不排除后续地方政府在交易过程中或交易完成后会提出相关要求。
- (2) **可研报告/准入申请文件：**出于各地产业准入、用地审批要求、规划调整等特定需要，部分特殊类型项目可能在用地申请等阶段还向主管政府提交了其他审批文件，例如可行性研究报告、用地申请文件等。该等文件中可能对地块拟建设内容、发展产业类型、税收产出指标等作出了相关承诺，尽调阶段应予以关注并相应评估具体影响。例如，上海市规划产业区块外的现状工业地块(即零星工业用地)，如拟进行扩容及改扩建，应首先进行优质项目认定，并取得区政府审批。办理优质项目过程中，通常需要向主管政府部门提交有关项目建设内容申报文件，并对项目建设内容、技术工艺、产值及税收等相关内容进行论证和分析。此类项目投资需重点关注向政府提交的相关申报文件、相关政府部门审批会议纪要的相关内容，判断当地政府对于项目建设及运营的相关要求及预期。

(二) 风险缓释措施

就上述相关立项常见问题及存在特定项目建设内容或产业发展要求项目，根据我们的观察，实践中或可采取一些方案进行适当风险缓释，例如：

¹² 《企业投资项目核准和备案管理条例》第十四条规定：已备案项目信息发生较大变更的，企业应当及时告知备案机关。第十九条规定：实行备案管理的项目，企业未依照本条例规定将项目信息或者已备案项目的信息变更情况告知备案机关，或者向备案机关提供虚假信息的，由备案机关责令限期改正；逾期不改正的，处 2 万元以上 5 万元以下的罚款。

《企业投资项目事中事后监管办法》第十八条规定：项目建设与备案信息不符的，备案机关应当责令限期改正；逾期不改正的，依法处以罚款并列入失信企业名单，向社会公开。

- (1) 对于新建项目，若无法以完整物流项目办理立项手续的，在符合法律规定及满足当地政府要求的前提下，投资协议或立项备案等文件中可考虑就项目名称、建设内容尽量采用相对宽泛的表述，并争取可以覆盖或体现项目的仓储物流业态属性；若收购已建设项目进行改建的，从合规角度，则建议及时办理立项变更手续(如需)；
- (2) 对于存在特定产业要求类型的项目，可进一步通过政府访谈方式了解当地政府主管部门就该项目建设内容及产业准入的具体要求，在条件允许情况下，可争取取得当地政府主管部门对项目后续运营表示支持及认可的安慰函、会议纪要等书面文件；

其次，在交易环节，若交易对手本身业务或经营内容契合当地政府对该项目产业发展要求的，结合商业安排可考虑要求交易对手在项目中保留或回租部分物业从事相关产业内容的经营活动，或者要求交易对手承诺交割后负责以其他的业务运营主体实际履行并满足政府的产业要求，从而进一步缓释相关风险。

三. 项目投资/土地利用绩效指标

由于用地政策及条件的日益收紧，各地对产业用地项目通常会附加一定的投资产出指标要求，并存在配套监管要求。对于仓储物流项目而言，项目本身投资、税收主要来源于项目建设及后续物业出租收益，一般无法达到当地产业用地政策或地方政府对土地利用绩效标准的要求，因此项目用地产出指标的要求(包括具体考核事项、考核方式及未达标对应后果等)属于仓储物流项目需重点核查及评估的风险要点之一。

(一) 法律风险

1. 不同类型项目绩效考核类型

对于不同时期供应的土地，其适用的土地投资/土地利用绩效指标要求可能存在很大差异，一般而言：

- (1) 对于近几年出让的产业用地项目，地方政府部门在出让环节通常会对土地的投资总额/投资强度、产值(或销售额)、税收总额/税收强度、环保及能耗、就业指标等(视具体情况，可能为其中的全部或部分)提出要求，并要求在土地出让合同、投资协议或监管协议(或其他类型性质的协议，以下统称“投资协议”)中予以明确约定。同时，部分地区已形成了一套较为全面和完善的履行考核机制，例如土地利用全生命周期管理机制¹³、“标准地”管理机制等¹⁴，并会定期开展核查及处置。

¹³ 例如《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》(沪规划资源规〔2021〕6号)规定：本规定所称产业用地出让全生命周期管理，是以提高土地利用质量和效益为目的，以建设用地使用权有偿使用合同为平台，对项目在用地期限内的利用状况实施全过程动态评估和监管，通过健全用地产业准入、综合效益评估、土地使用权退出等机制，将项目建设、投入、产出、节能、环保、本地就业等经济、社会、环境各要素纳入合同管理，实现产业用地利用管理系统化、精细化、动态化。

¹⁴ 例如：广东省人民政府办公厅印发《关于深化工业用地市场化配置改革若干措施》的通知(粤办函〔2021〕226号)

- (2) **对于出让时间较早的存量项目**，由于特定的投资背景或时代背景(一般而言，早期的投资环境、土地利用监管要求相对现在而言更为宽松)，出让合同或投资协议可能未对相关投资、税收指标作出约定。对于此类项目，我们的经验是原则上政府往往会尊重当时土地出让时的相关条件和约定，不会在没有协议或政策依据的情况下单方施加额外的指标要求或限制，但也需要重点关注后续是否可能会因相关交易安排或物业改扩建要求被当地政府主管部门重新提出相关用地产出要求(常见落实方式可能包括重新签署土地出让合同(如涉及调整土地利用指标)或投资协议等)。

以上海市为例，尽管《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则(2020版)》(沪规划资源用〔2020〕351号)要求**将实施土地全生命周期管理之前出让的产业用地，通过签订补充出让合同，明确产业绩效要求，纳入全生命周期管理**。但根据我们的经验，从目前实践落实的情况来看，除涉及历史违法工业用地处置、存量工业用地扩大用地面积、提高建筑容积率、分割转让、原划拨土地转出让等情形外¹⁵，上海市地方政府一般不会强制要求将存量项目纳入土地利用全生命周期管理。

2. 绩效考核的形式及要求

如前所述，由于用地政策及条件的日益收紧，除收购早期的存量项目等特定情形外，我们理解新增仓储物流项目被要求投资及产出指标的情况通常已无法避免。在该等背景下，则需要重点评估具体项目投资、产出指标及未达成的风险情况并考虑相关风险缓释措施。

根据我们承办物流项目的经验，评估具体项目的投资及产出指标的法律风险，首先需要关注当地产业用地政策层面的一般性规定、以及产业园区的入园标准或要求(如涉及)等；其次，需核查项目地块挂牌文件的要求以及出让合同及投资协议中约定的内容，相关风险评估可从以下几个主要方面具体把握：

- (1) **指标具体要求**。投资总额/投资强度、税收强度/税收指标、产值是最为常见的投资及产出指标，投资者应首先结合项目实际情况和自身履行能力等因素综合评估该等指标的预计达成率。进一步地，该等指标要求的具体计算范围和方式在不同项目中可能会存在一定差异和解释空间(例如是否计入租户投入及产值等)，而这往往会对指标达成率产生实质性的影响，需要予以充分的关注。

规定：推行“标准地”供应。“标准地”是指根据不同行业分类，在供地条件中设定固定资产投资强度、容积率、亩均税收、就业贡献、研发经费投入强度等控制指标，并结合区域评估结果和规划要求，在同一区域内按照统一的标准进行供应和监管的国有工业用地。

《浙江省企业投资工业项目“标准地”工作指引》规定：企业投资工业项目“标准地”，是指在完成相关区域评估基础上，带着固定资产投资强度、容积率、单位能耗标准、单位排放标准、亩均税收等至少五项基本指标出让的国有建设用地。企业竞得土地后，按规定程序及时间要求，与市、县(市、区)人民政府或者其指定的部门(机构)签订企业投资工业项目“标准地”投资建设协议，与国土资源部门签订国有建设用地使用权出让合同。“标准地”投资建设协议应载明“标准地”的控制性指标要求、指标复核办法、违约责任等事项内容。

¹⁵ 参见《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》(沪府办〔2016〕23号)。

- (2) **考核方式**。相关指标如何考核将直接影响未达标情况下触发违约责任的风险大小。具体而言，**需要关注考核主体、考核方式及考核的时间或周期等**。例如，根据上海市土地利用全生命周期管理相关要求，若项目纳入全生命周期管理的，政府主管部门除可能在项目竣工、投产、达产时进行核验，还会进行项目运营阶段进行持续的定期的综合评估，即任何时点未满足相关指标要求的，都有可能触发对应违约责任。
- (3) **违约责任**。违约责任是判断投资及产出指标不达标风险的关键。实践中常见的违约责任类型包括扣除履约保证金、支付违约金、针对未完成的纳税额进行差额补足，甚至无偿收回土地等。从风险程度而言，“收回土地”的违约责任是最为严重的法律后果。对于支付违约金等金钱类型的罚则，**需要关注金额是否可事先计量或预估、是否会重复处罚等**，若属于固定的闭口罚则，可在项目投资测算时予以考虑。另外，还需特别关注当地是否会基于相关指标的达成情况而会对项目建设证照、产证以及后续运营资质的办理等作出限制。

(二) 风险缓释措施

1. 风险缓释措施概述

就该等涉及投资及产出指标的相关风险，受限于不同投资人的风险偏好，通常可考虑采取如下缓释措施：

- (1) 对于尚未签署相关协议的项目(包括一级市场拿地开发类项目、以及需要重签出让合同或投资协议的改扩建项目等)，**在与政府主管部门磋商阶段，应当尽量从文本角度对相关指标要求进行处理(投资协议修改思路详见下文)，争取达到可预期的指标标准(尽量控制在履行能力范围之内)、考核要求及限制违约责任的目的**。
- (2) 对于拟收购的已完成相关协议签署的在建项目或存量运营项目，**优选方案建议通过协调相关监管部门签署相关协议的补充协议、出具书面文件方式解决或缓释风险**。若前述方案不具备可行性的，次选方案可考虑安排政府访谈了解主管部门监管口径以评估实操风险并尽量形成会议纪要或相关书面意见。**此外，在交易环节中，结合商业安排可考虑要求交易对手就相关指标完成或违约责任承担达成转移、分担机制(并争取取得主管政府部门的同意)，并设置极端情况下的退出机制等方式进行一定程度的风险缓释**。

法律角度需要特别注意的是，实践中上述投资及产出指标可能体现于出让合同、投资协议、监管协议等不同文件中，因此需要关注相关协议的不同签署主体、项目实际监管部门的差异，**从合同相对性角度及政府部门行政管理职能及职级等多方面综合考虑选择访谈对象、补充协议或安慰函等书面文件的签署/出具主体**。

2. 投资协议修改思路

对于投资协议(包括出让合同中对应产业履约要求)相关条款的协商及修改而言,由于投资协议通常采用当地政府的制式模板,甚至各地产业用地政策中对相关条款的内容存在明确要求,总体而言投资协议的可调整范围及方式会受到不同程度的限制,一般仅能对个别条款表述进行相对较为有限的微调(也取决于投资协议相对方的接受度)。因此,投资协议谈判及修改需要兼顾法律逻辑、政府接受程度及物流地产市场理解观点等多种因素,在合法的前提下对实质影响权利义务的条款进行适当争取以及必要修改。

根据我们观察,实践中对于投资协议中各类经济指标(如投强、产值、税收等)条款常见的与地方政府协商及争取的方案主要有以下几种:

- (1) 条款表述上向地方政府争取获得一定的弹性空间,例如采用“力争”“预计”等表述,并尽量争取延长相关指标的完成期限、设置爬坡期、整改期等,从而降低履约期限方面的压力;
- (2) 争取将项目租户的二次投资、产值、税收明确纳入本项目的经济指标认定范围;在产业勾地等特殊情况下,结合交易安排争取将交易对手其他主体或关联方一并纳入认定范围、设置跨年度或关联方之间的经济指标调剂机制等;
- (3) 在结合项目具体情况,可考虑事先与地方政府明确约定项目的考核主体、考核周期等,以减小后续考核阶段的不确定性因素;另外可争取将违约责任调整为支付一次性的违约金、差额金钱补足等可以预见的闭口罚则。

四. 项目转让及出租限制

(一) 转让限制

1. 法律风险

实践中,法律法规及相关协议层面可能会对项目资产转让、项目公司股权转让(包括直接或间接)、实际控制人变更作出限制性要求。该等转让限制要求不仅可能影响项目首次投资,也可能持续影响项目的后续退出或资本化运作(如发行 REITs 等)。

以上海市为例,《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》(沪规划资源规〔2021〕6号)、《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则(2020版)》(沪规划资源用〔2020〕351号)对于项目转让事项均作出了限制性规定,诸如“建设用地使用权不得整体或分割单独转让;土地房屋整体转让的,需经出让人同意”;“建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构、实际控制人改变的,应当事先经出让人同意”等。同时,土地使用权出让合同及产证附记亦可能记载有该等限制要求,一般还会附带有解除出让合同、收回土地等严

重的违约责任。此外，部分地区规土部门已与市场监督管理局建立联合监管机制，办理项目公司股权变更需提供当地管委会或主管政府部门的同意转让的批复文件。

2. 风险缓释方案

就存量项目收购交易而言，就该等转让限制，通常会要求交易对手根据适用法律法规的要求及合同约定相应取得对应主管部门的同意文件。但根据我们观察，实践中特定地区可能较难取得相关监管部门明确同意项目转让的书面文件，因此从操作可行性及争取项目落地角度，建议可尝试通过政府访谈获取有权监管部门的态度并取得其口头支持意见。此外，若相关部门难以出具明确同意项目转让的书面文件，也可以考虑在与属地政府、园区管委会等部门的书面沟通记录(如会议纪要等)，或向其呈报的书面文件中，适时披露相关交易和收购方，以表明相关部门对收购交易的知悉，适当降低实际被追究违约责任的风险，尽管这在法律效力上仍可能存在瑕疵。

就一手地项目而言，建议在投资协议/出让合同签署时即对转让相关约定转让限制条款进行处理或缓释。因此，建议尽量与主管政府部门沟通取消转让限制条款；若不可行的，可以尝试与政府沟通增加部分其相对可以接受的不受转让限制的例外情形(例如上市、发行REITs、资本化运作、基金化运作需要等，并尽可能从表述上扩张例外情形的适用范围)，为后续项目可预期的处置预留操作空间。

特别地，对于存在公募REITs发行计划的项目，根据公募REITs相关申报规定及指引的要求，若如相关规定或协议对项目公司名下的土地使用权、项目公司股权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置存在任何限定条件、特殊规定约定的，相关有权部门或协议签署机构应对项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议，确保项目转让符合相关要求或相关限定具备解除条件。

(二) 租户引入限制

仓储项目的经营本质上为房地产租赁业务，项目收益基本上全部来源于房屋租金、物业等类似收入。因此，项目招商出租的可行性及要求是决定项目收益的重要影响因素。根据我们以往承办物流项目的经验，物流项目招商出租限制主要可能存在于以下情形及形式：

- (1) 特定背景下实施的工业用地项目，土地出让合同及投资协议中对土地/房屋存在明确的自用限制要求或存在直接的出租限制条款；或者物业出租构成对投资协议中特定项目建设内容及业态/经营模式的违反且主管政府部门对物业出租持反对态度等；
- (2) 少数一线城市或特定产业园区对于产业准入或者产业发展定位存在特殊要求，对租户业务内容、经营资质、环保事项等存在门槛，就引入租户存在相关审批管理流程及要求(可能包括存在租户引入报批要求、租户需另行签署投资协议要求等)。

就上述出租限制要求而言，首先应关注地方/园区政策、出让合同及投资协议层面是否存在限制性条款，同时建议通过政府访谈方式走访项目主管政府部门进一步核实项目是否存在出租限制要求。若确存在相关限制，建议通过补充协议或政府慰问函等方式取得主管部门同意并予以变更或豁免，避免在项目运营阶段产生障碍。

五. 土地取得环节特殊注意事项

(一) 一级市场拿地关注要点

1. 地块规划条件

对于一级市场拿地新建项目，土地规划条件属于需重点关注和核查的事项。一方面，需要及时与政府主管部门沟通了解，并建议在投资协议中地块面积、用途、指标等情况作出意向性的约定。另一方面，在土地挂牌前，建议审查地块所在区域的土地利用总体规划、控制性详细规划等文件中对目标地块的指标要求，事先评估目标地块相关规划条件及指标是否符合项目后续建设要求、以及是否存在配建义务或者受当地其他规划要求影响等(如“三线一单”生态环境分区分管控要求、位于或临近水源保护区/缓冲区等)情况，从而进行适当的风险预判。若发现地块区域上位规划条件不满足拟建项目的要求等相关情况，建议尽早与主管政府部门沟通确认，避免地块挂牌时、甚至摘地后出现预期之外的问题。同时，后续在该土地挂牌阶段，需进一步审核挂牌公告中公示的地块规划设计条件要求，并从工程角度核实相关指标是否满足项目建设方案的要求，确认后续再行参与竞买的前提条件。

此外，目前各地相继推出“带方案挂牌”制度优化增量用地建设审批流程¹⁶。我们观察到，部分地区实操层面的做法是由意向用地主体事先将规划设计方案提交规划部门预审，后续挂牌阶段进一步将规划设计方案作为挂牌文件的附件，交地土地后，受让人可立即办理建设用地规划许可、建设工程规划许可和施工许可等建设证照，从而实现“交地即拿证、拿地即开工”，节约拿地后的报批时间。我们理解，该制度一定程度上可以解决拿地后方案审批的不确定性并实现尽快开工，但另一方面需要注意的是，规划设计方案公示后，后续建设阶段若需要大范围调整及修改已公示的项目方案的，则可能存在一定的限制及审批难度。

2. 土地挂牌流程及进展

由于土地出让挂牌的时间往往会受到前期征地手续、用地审批、挂牌流程等影响，就一手地项目投资而言，若前期土地征收、农用地转建设用地审批手续尚未完成的，应根据项目

¹⁶ 例如：广东省人民政府办公厅印发《关于深化工业用地市场化配置改革若干措施》的通知(粤办函〔2021〕226号)规定：推动“交地即开工”。对于规划建设条件明确的工业项目，市县级人民政府可组织自然资源、住房城乡建设等主管部门同步编制建设工程设计方案、施工图设计方案，由市、县自然资源主管部门纳入供地方案，实行“带方案”招标拍卖挂牌供应。在项目单位签订土地使用权有偿使用合同并按规定完成相关手续后，自然资源主管部门和住房城乡建设主管部门可依申请核发建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可等相关证书。

选址情况实地了解土地征收、农转用审批、补偿安置手续可行性¹⁷及进展情况，并根据法律法规核实相关节点性文件取得情况(包括农转用批复、征收土地公告、征地补偿安置公告等)。需特别注意的是，尽管地块挂牌前涉及的征收补偿安置事宜，根据现行法律规定，原则上并非土地竞买人的责任和义务，但尽调阶段仍应了解地块现状(特别应注意地上是否存在未拆除建筑物、农作物、林地、坟墓等特殊情况，若存在相关情况的，建议与主管政府具体确认及落实解决方式)、征地补偿安置协议的签署和落实情况，避免因拆迁进度及纠纷争议问题而影响土地挂牌进度、甚至后续项目的正常建设及运营。**同时，建议在与政府部门签署的投资协议中进一步对土地征收、用地指标及审批等相关事项进一步作出相关保护性约定。**

3. 土地现状及交付标准

根据现行法律法规，土地出让应当执行“净地”出让，即供地前要处理好土地的产权、补偿安置等经济法律关系，完成必要的通水、通电、通路、土地平整等前期开发.....但实践中，由于各种原因仍然存在有些政府在未完成出让地块“三通一平”等交付情况下先行进行土地挂牌的情况¹⁸。

针对上述情况，一方面建议请工程团队现场核查土地现状条件(除基本土地开发条件外，也需要同步关注地块周边市政配套情况，如市政道路建设及通车情况、污水/雨水管网接通情况等)，另一方面需要重点确定挂牌文件、出让合同中关于土地交付标准的相关规定，同时在投资协议签署阶段亦可以要求相关政府部门就土地交付标准作出进一步的约定及承诺。

(二) 地块出让特殊情形

1. 土地租赁取得

相对于划拨、出让方式取得土地使用权，租赁方式获取土地使用权在目前的实践中较为少见。1998年版《土地管理法实施条例》首次明确了租赁为国有建设用地有偿使用的方式之一。1999年7月原国土资源部发布《规范国有土地租赁若干意见》系统地明确了国有土地租赁的定义、适用范围、期限、租金标准等问题。实践中，我们也遇到部分历史沿革较久的工业项目，存在以租赁方式获取土地并在地块进行项目建设的情况。例如，上海市部分工业园区早期供地实践中，存在以土地批租方式进行供地，并由受让人在租赁地块上进行项目建设情况，同时权利人可按当时规定申办房地产权证“黄证”，此类项目存在一定的历史背景因素，且目前大多已通过补地价方式完善了土地出让手续。就此类项目投资，则需要

¹⁷ 根据相关法律法规，办理农转用审批需要符合土地利用总体规划，并取得土地利用年度计划确定的农用地转用指标。

¹⁸ 从合同效力角度，一般认为“净地”出让要求并非效力性规定，不影响合同效力。例如(2018)最高法民申 676 号一案中，最高院认定，虽未满足“净地”交付条件，涉案双方签署《国有建设用地使用权出让合同》系双方真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，认定为合法有效。

特别关注前期场地租赁合同或投资协议的履行情况及是否存在其他未尽义务、地块出让手续及出让金的缴纳情况。

另一类情况为特定地区早期的非规范性做法遗留的“土地租赁关系”。例如，广东部分地区在发展初期，为招商引资目的，存在大量将未办理用地审批手续的集体土地出租给“三来一补”企业进行投资办厂，由集体经济组织与投资方签署相关合作协议、土地租用/出让协议，并通过租用协议或后期的补充协议收取向投资方收取土地补偿费、管理费等。根据我们的项目经验，该等类型项目中，部分地块后期通过补办征地、用地审批及出让手续取得了产证；也有部分项目至今未办理出让手续，导致项目无法取得产证，甚至存在违规占用耕地、未批先建等情况。就该等项目，除需要重点关注土地、物业权属现状之外，还应注意原租赁合同中对村集体经济组织的租赁、土地补偿费或管理费支付义务是否仍存续，同时在项目运营阶段也建议维系好与当地村集体经济组织的关系。

2. 出让价格

《全国工业用地出让最低价标准》(国土资发〔2006〕307号)规定：“工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准。”¹⁹此外，对于按照协议出让方式出让的地块，根据相关规定²⁰，协议出让最低价应不低于出让地块所在级别基准地价的 70%，没有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地(拆迁)补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和。

据此，原则上工业用地招拍挂出让底价/成交价不得低于工业用地出让最低价标准；协议出让最低价应不低于出让地块所在级别基准地价的 70%。根据国家相关政策规定²¹，在 2006 年 8 月 31 日之后，工业用地应严格按照规定采用招标拍卖挂牌方式出让。对于公开招拍挂出让方式公开获取的地块，其公示价格或成交价格直接低于国家最低价的可能性较小。但需注意地方政府与受让人之间是否存在返还土地出让金的情况，此类约定违反强制性规定，存在相应的法律风险。此外，就早期通过协议出让方式取得的工业用地，地方政府出于招商引资等目的或者其他特定历史背景，可能存在低于最低价协议出让工业用地的情况。根据相关规定²²，若协议出让价格低于最低价格的，可能导致出让合同部分无效，被要求补缴土地出让金的可能(受限于诉讼时效、各方过错情况等因素，需要个案研判)。

¹⁹ 《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)也对特定领域的土地出让底价作了突破最低价标准的规定。

²⁰ 参见《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号)。

²¹ 《国土资源部 监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》(国土资发〔2007〕78号)规定：国务院 31 号文件下发前，市、县人民政府已经签订工业项目投资协议，确定了供地范围和价格，所涉及的土地已办理完农用地转用和土地征收审批手续的，可以继续采取协议方式出让或租赁，但必须按照《协议出让国有土地使用权规范》的有关规定，将意向出让、租赁地块的位置、用途、土地使用条件、意向用地者和土地价格等信息向社会公示后，抓紧签订土地出让或租赁合同，并在 2007 年 6 月 30 日前签订完毕。不符合上述条件或者超过上述期限的，应按规定采用招标拍卖挂牌方式出让或租赁。

²² 根据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条规定，经市、县人民政府批准同意以协议方式出让的土地使用权，土地使用权出让金低于订立合同时当地政府按照国家规定确定的最低价的，应当认定土地使用权出让合同约定的价格条款无效。

六. 项目建设中需要关注的一些问题

(一) 地块容积率

近年来，高标仓因高标准、稀缺性等推动租金显著高于普通仓库，因而更具投资潜力。在项目报建过程中，根据《工业项目建设用地控制指标》(国土资发〔2008〕24号)规定，“建筑物层高超过8米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。”据此，存在特定层高要求的高标仓或多层盘道/坡道库项目建设报批时，可能因双倍计容规则问题突破地块核准容积率上限。就上述问题，一方面在国家集约节约用地大政策背景下，各地普遍出台相关政策提高工业用地容积率标准要求，例如允许存量工业项目增容改建且无需补地价的“工改工”优惠政策²³等，此外，部分地区对于新供应工业用地已不设置容积率上限要求；另一方面，部分地区就有特殊建筑层高要求的工业项目的多倍计容问题的，允许建设单位出具特殊工艺流程说明，经规划主管部门评审认定后，特殊层高部分按单层面积计算容积率²⁴。若收购存量工业用地改建物流项目，可能存在原出让合同核准容积率标准较低问题，就此可尝试通过以上提及的工业用地扩容政策、特殊工艺报批方式解决地块容积率问题，并建议同步与工程顾问及当地政府主管部门沟通确认相关可行性。

(二) 配套费及人防异地建设费

城市基础设施配套费及人防异地建设费属于项目建设阶段典型规费，具体征收范围及标准各地方存在差异，建议投资机构注意核实地方政策要求，并在项目投资测算时相应考虑配套费及人防异地建设费的相关成本(如有)。

1. **城市基础设施配套费：**城市基础设施配套费是指政府主管部门强制征收、专项用于城市基础设施建设相关的政府性基金，具体用于城市基础设施的建设、改造和维护。一般而言，除特定免征范围内项目，城市范围内新建、改建和扩建的建设项目，均应当缴纳配套费，计费面积一般以建设工程规划许可核准的建筑面积为依据，且缴纳完毕城市基础设施配套费一般是办理建设工程规划许可证的前提。
2. **人防易地建设费：**《中华人民共和国人民防空法》规定，城市新建民用建筑，按照国家有关规定修建战时可用于防空的地下室。《人民防空工程建设管理规定》规定，“按照规定应当修建防空地下室的民用建筑，因地质、地形等原因不宜修建的，或者规定应建面积小于民用建筑地面首层建筑面积的，经人民防空主管部门批准，可以不修建，但必须按照应修建防空地下室面积所需造价缴纳易地建设费，由人民防空主管部门就近易地修建”。仓储项目主体建筑物性质通常为仓库或厂房等生产性建筑，原则上不属于应修建防空地下室的民用建

²³ 例如《广州市提高工业用地利用效率实施办法》第二十三条规定：存量普通工业用地在符合国土空间规划及区域产业发展政策、不改变土地用途的前提下，经批准在原用地范围内新建、改建、扩建工业项目，且投资强度、容积率等指标符合省、市规定的，应当签订土地使用权出让合同变更协议，增加的建筑面积不再补缴土地出让价款。

²⁴ 例如《广州市规划和自然资源局关于支持南沙制造业发展若干措施的通知》规定：有特殊层高的工业项目无需单独组织专家评审、无需多倍计容。有特殊建筑层高要求的工业项目存在多倍计容问题的，由建设单位会同设计单位出具特殊工艺流程说明等材料，无需单独组织专家评审，特殊层高部分按单层面积计算容积率。

筑。受限于各地方政策不同，部分地区可能对于仓储项目配建的办公、生活设施建筑部门存在配建人防要求。对存在人防建设要求的项目，一般通过申请易地建设防空地下室，即缴纳人防易地建设费方式处理。具体的缴纳金额根据各地政策由人防主管部门审批核发的

(三) 消防等级

实践中所说的“消防等级”通常指火灾危险性程度与耐火等级等消防设计规范。根据《建筑设计防火规范》，火灾危险性代表储存物品的性质和储存物品中的可燃物数量等因素划分，分为甲、乙、丙、丁、戊五类。其中，甲类物品的火灾危险程度最高，戊类物品的火灾危险程度最低。实践中，常说的“丙二类”仓库即代表存储物品的火灾危险性为丙类。丙类仓库根据存放物品在形态和危险性上的差异，进一步细分为“丙一类”“丙二类”，所谓“丙二类”指存放丙类 2 项物品(即可燃固体)的仓库。耐火等级代表仓库建筑的墙、柱、梁、楼板、屋顶承重构件、疏散楼梯以及吊顶等的燃烧性能和耐火极限，分为一、二、三、四级，并且从一级到四级的耐火能力减弱。

值得注意的是，根据《建筑设计防火规范》，厂房和仓库对应的消防设计规范并非完全相同。对于工业用地上项目进行消防设计审批时，主体建筑物一般仅能按照厂房的名义及对应消防设计标准报批。具体项目的消防设计标准是否符合后续运营标准及运营计划，建议与工程顾问具体沟通确认。

此外，实践中为现场管理需要，厂房或仓库中可能会设置部分人员办公、休息室或宿舍区域。根据《消防法》相关规定，生产、储存、经营其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内的，应当符合国家工程建设消防技术标准(其中，员工宿舍严禁设置在厂房或仓库内，办公室、休息室设置在厂房或仓库内应满足特定消防技术要求)²⁵。若不符合前述相关消防技术标准的，存在被责令停产停业，并处五千元以上五万元以下罚款的风险。

(四) 海绵城市建设要求

海绵城市是指通过加强城市规划建设管理，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，最大限度减少城市开发建设行为对原有自然水文特征和生态环境造成的破坏，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。对于已经落实海绵城市建设要求的地区(例如长三角、京津冀的大部分地区等)，建设项目需要在设计环节，将海绵城市建设相关工程设计纳入方案设计并报批审查，同时在施工许可、竣工验收环节，海绵城市建设相关强制性标准将同步作为重点审查和监督内容，并在竣工验收就海绵设施建设情况进行专项验收。若拟投项目所属地区需要落实海绵城市的建设要求，则将对项目建设成本产生较大影响，因此仓储项目投资时(特别是涉及新建项目情况下)需要同步关注当地是否存在海绵城市建设要求，并具体征询工程顾问意见。

²⁵ 包括《建筑设计防火规范》第 3.3.5 条，第 3.3.9 条等。

(五) 屋顶光伏安装要求

自“双碳”目标提出后，国家层面不断出台推广分布式光伏建设的相关政策。2022年4月1日，住房和城乡建设部发布《建筑节能与可再生能源利用通用规范》，要求“新增建筑应安装太阳能系统”；“新建、扩建、改建建筑及既有建筑节能改造均应进行建筑节能设计”。各地纷纷出台相关政策引导、推进新建及改建项目安装屋顶分布式光伏，并提出建设指标要求。仓储物流项目具有屋顶面积大、遮挡物少等特点，是开发分布式光伏的天然场所。我们注意到，部分仓储物流投资机构已主动布局分布式光伏，另一方面，部分地方政府由于存在建设指标要求，可能会对新建项目提出强制安装屋顶光伏的要求。因此，在投资新建仓储项目时建议同步关注当地是否存在安装屋顶分布式光伏的要求，对于存在屋顶分布式光伏安装计划的项目，在引入光伏项目建设单位、相关合同签署及建设安装阶段还应注意识别相关法律风险，如项目立项手续的办理、屋顶荷载条件等。

(六) 存量物业建设资料缺失

实践中，由于部分项目的建成时间较早、经多次转让(特别是资产转让)，可能因资料保存不当等原因导致土地取得的历史沿革、建设审批、竣工验收、图纸等资料缺失问题。针对这一问题，若经核实项目已取得产证且运营期间均无政府部门就历史建设问题提出整改或处罚要求，我们理解，该等资料缺失问题原则上应不会影响项目权属及后续运营，但仍建议尝试前往规土部门、城建档案等部门调取缺失资料。此外，提示需要特别注意对以下情形的影响：

1. 项目后续存在改建计划。若拟对项目局部进行改建、扩建，办理审批手续及设计审查时，可能需要地块规划批文、原始图纸等资料，若涉及该等情况的，建议事先与工程顾问核实确认。
2. 项目考虑发行公募 REITs。对于发行基础设施 REITs 的基础设施项目应遵循其投资建设的时间流程，逐项核查判断基础设施项目投资建设全过程的合法合规性。针对手续缺失情况，相关公募 REITs 申报规定要求，项目投资管理手续缺失的，应依法依规补办相关手续，或以适当方式取得相关部门认可；如现行法律法规、规章制度、政策文件等明确无需办理的，应对有关情况作出详细说明，并提供项目所在地相关部门或机构出具的证明材料。**因此，如拟投资项目存在材料缺失或手续不全的问题，原则上需要进行补办或取得对应主管部门的认可文件予以解决。**若存在新旧规定要求不同的情况，需要以当时生效规定判断合规性(如按新规定已无须补办的相关手续，也需要取得主管部门的相关认可文件)²⁶。

²⁶ 例如：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目中，普洛斯淀山湖物流园一期项目未取得建设项目的环评批复文件。就此问题，普洛斯取得了该项目的环保主管部门苏州市昆山生态环境局于 2021 年 2 月 22 日出具的《关于对昆山普淀仓储有限公司<关于普洛斯淀山湖物流园一期项目环评批复手续的咨询函>的回复》，该回复记载：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021 年版)》(生态环境部令第 16 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行)，你公司普洛斯淀山湖物流园一期项目不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容，已不再纳入建设项目环境影响评价管理，无需补办已建成项目的环境影响评价文件审批/备案手续。针对你公司普洛斯淀山湖物流园一期项目未办理建设项目的环评批复文件，我局将严格按照生态环境部《关于建设项目“未批先建”违法行为法律适用问题的意见》(环政法函〔2018〕31 号)“未批先建”违法行为自建设行为终了之日起二年内未被发现的，环保部门应当遵守《行政处罚法》第二十九条的规定，不予行政处罚的意见执行。

七. 特殊区位及交通影响

(一) 保税物流项目

除前文所述常规事项外，若项目位置处于某些特殊监管区域内，则可能存在其他特殊类型的管控要求。例如，在海关特殊监管区域内进行保税仓库投资，其与常规物流园最大的区别在于，涉及到货物跨境的存储和运输问题。根据《中华人民共和国海关对保税仓库及所存货物的管理规定》的相关规定，经营保税仓库的企业应当具备下列条件：(一)经工商行政管理部门注册登记，具有企业法人资格；(二)具有专门存储保税货物的营业场所。例如某保税区，租户拟入驻保税区的，其需(a)取得该保税区管委会出具的“入园批复”；(b)具有在区内自建或承租的专门存储保税货物的营业场所，具体而言，租户需要向主管海关申请设立保税仓库，并办理《保税仓库注册登记证书》。此外，保税货物有关的货物流、资金流和信息流等信息均受海关监管，保税货物进出需采用报关单、备案清单方式办理相关手续。非保税货物可以非报关方式进入海关特殊监管区域，但相关企业需满足“仓储货物按状态分类监管”的政策监管要求。

(二) 道路及限行要求

市政道路的接入及通行是仓储物流项目正常运营的必要条件之一。如上文所述，部分一手地项目土地挂牌时可能尚未实现与市政道路的接入，甚至相关道路尚未建成。由于道路建设所涉审批、建设周期较长且存在不确定性，若项目竣工后无配套道路设施则将导致后续无法正常运营。就此，建议请工程顾问现场勘察市政道路建设及接入情况；若地块配套道路尚未建成的，应在投资协议中要求相关政府主管部门对道路建设及通车的期限作出承诺。**此外需特别注意项目所在地区是否存在相关限行政策、项目周边道路是否存在限高、限重、限速要求，并评估该等情况是否会对项目后续运营产生不利影响。**例如，某市对驶入外环线以内的大中型车辆(黄牌车)施行管控限行政策，对于有通行需要的企业，需线下申请通行证或线上申请临时通行证。

八. 物业租赁情况审查

(一) 预租合同效力

针对在建项目的预租合同，需关注预租合同是否有效。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定：“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。”

当然，需要区分“定建租赁”与单纯预租的区别，并在合同设计时充分考虑条款安排，避免落入无效的预租合同情况，在此不作展开分析。

(二) 租赁合同审查要点

对于带租约的已运营项目收购,需对现有租约的情况进行核查,了解项目出租的基本状况、租赁合同履约情况等,并视商业安排考虑现有租约的处理方案。通常而言,若商业角度考虑承继现有租约的,还需根据租赁合同条款情况(包括商业条款和法律条款)考虑是否存在调整、变更的需要并在交易文件中作出相应安排。从法律角度,建议重点关注租赁合同中就项目转让(包括目标资产转让和项目公司股权转让)是否存在控制权变更条款、提前解约权及违约金、优先续租权/优先购买权、租赁物业的使用(包括物业用途)/改建要求及责任等条款。

除合同法律条款审查之外,还需进一步关注租户是否存在装修、临时搭建、改扩建等情形。若存在签署情形的,则需进一步核查租户是否就前述建设行为取得了相应的政府审批手续(如施工许可、消防验收等)。对于租户违规进行装修、搭建外,需结合租赁合同处理安排考虑相应的处理方式,其中需重点关注违规责任承担及退租物业复原标准等相关问题。

以上是我们就仓储物流项目投资过程中主要法律风险和实践经验的汇总。**本文仅供内部交流参考使用,不作为本所或其律师出具的正式法律意见或建议,其中所涉相关内容亦可能随着法律法规、政策及政府监管口径的变化而变化。**在具体项目实施过程中,仍应结合实际情况进一步进行审查、考虑及判断。如有任何问题或建议,欢迎随时与我们联系及讨论。

作者：



娄斐弘 合伙人

+86 21 3135 8783

nicholas.lou@llinkslaw.com

点击[此处](#)查看合伙人简历



蔡愚博 资深律师



陈高坤

往期文章(不动产与基础设施)：

不动产基金新规对地产投资影响的几点分析

进阶版不动产私募投资基金扬帆起航——现有“以不动产为底层资产的私募股权投资基金”与此次“不动产基金”之监管规则主要差异比较

保租房 REITs 的若干法律合规要点解析——以保租房资产为中心

生物医药产业园、共享实验室项目投资法律合规要点

长租公寓投资新机遇——上海市保障性租赁住房新规解读

不动产与基础设施:



刘贇春 合伙人
+86 21 3135 8678
bernie.liu@llinkslaw.com



娄斐弘 合伙人
+86 21 3135 8783
nicholas.lou@llinkslaw.com



李剑伟 合伙人
+86 21 3135 8763
teddy.li@llinkslaw.com



安随一 合伙人
+86 21 3135 8761
lawrence.an@llinkslaw.com

如您希望就其他问题进一步交流或有其他业务咨询需求, 请随时与我们联系: master@llinkslaw.com

上海

上海市银城中路 68 号
时代金融中心 19 楼
T: +86 21 3135 8666
F: +86 21 3135 8600

北京

北京市朝阳区光华东里 8 号
中海广场中楼 30 层
T: +86 10 5081 3888
F: +86 10 5081 3866

深圳

深圳市南山区科苑南路 2666 号
中国华润大厦 18 楼
T: +86 755 3391 7666
F: +86 755 3391 7668

香港

香港中环遮打道 18 号
历山大厦 32 楼 3201 室
T: +852 2592 1978
F: +852 2868 0883

伦敦

1/F, 3 More London Riverside
London SE1 2RE
T: +44 (0)20 3283 4337
D: +44 (0)20 3283 4323



www.llinkslaw.com



Wechat: Llinkslaw

本土化资源 国际化视野

免责声明:

本出版物仅供一般性参考, 并无意提供任何法律或其他建议。我们明示不对任何依赖本出版物的任何内容而采取或不采取行动所导致的后果承担责任。我们保留所有对本出版物的权利。

© 通力律师事务所 2023