



植德新能源专刊

2024年5月下

目录

立法和监管动向	2
国家能源局：《关于开展 2024 年电力领域综合监管工作的通知》	2
国家能源局综合司、国家林业和草原局办公室：《关于有序推进光伏治沙项目开发建设有关事项的通知》	2
国家能源局：《关于进一步加快煤矿智能化建设促进煤炭高质量发展的通知》	2
工业和信息化部：《全国工业领域电力需求侧管理第六批参考产品（技术）拟入选目录公示》	2
内蒙古自治区能源局：《内蒙古自治区能源项目事中事后监管暂行办法》	3
深圳市市场监督管理局：《关于公开征求〈绿色投资评估指南〉等 4 项地方标准意见的通告》	3
四川省发展和改革委员会：《四川省再生资源回收循环利用行动方案》	3
行业资讯	4
世界单期最大“光(热)储”一体化基地项目吸热塔基础于哈密浇筑完成	4
全球单机容量最大海上风电机组在汕头进行吊装	4
美国对柬埔寨、马来西亚、泰国和越南晶体硅光伏电池发起双反调查	4
中俄联合声明要共同推进两国企业落实大型能源项目	4
我国首座盐穴储气库年工作气量突破 10 亿立方米	4
塔里木油田最大单体光伏项目在巴州开工	5
内蒙古首个油气电氢“四位一体”能源岛在乌海建成投用	5
植德观点	6

立法和监管动向

国家能源局：《关于开展2024年电力领域综合监管工作的通知》

2024年5月17日，国家能源局发布了《关于开展2024年电力领域综合监管工作的通知》。该《通知》指出要以问题导向、系统思维、依法依规和精准高效为工作原则，在6个省（自治区）内，对涵盖电力规划建设、生产运行、供应保障全链条各环节的7项重点事项开展监管。（[查看更多](#)）

国家能源局综合司、国家林业和草原局办公室：《关于有序推进光伏治沙项目开发建设有关事项的通知》

2024年5月17日，国家能源局综合司、国家林业和草原局办公室发布《关于有序推进光伏治沙项目开发建设有关事项的通知》，提出要因地制宜、科学有序地实施光伏治沙项目，明确光伏治沙项目建设的空间布局、治沙方式和生态要求，优化光伏电站总体布置方案、基础形式和电缆敷设方式，遵循“同步设计、同步施工、同步投运”的原则，加强光伏治沙项目开发建设的全过程监管。（[查看更多](#)）

国家能源局：《关于进一步加快煤矿智能化建设促进煤炭高质量发展的通知》

2024年5月21日，国家能源局发布《关于进一步加快煤矿智能化建设促进煤炭高质量发展的通知》，强调要全面推进建设煤矿智能化发展、生产煤矿智能化改造、创新智能化建设模式、持续推进智能化系统优化升级、强化信息技术应用支撑、提升系统常态化运行实效、加快关键技术装备研发应用和发挥标准引领作用等。（[查看更多](#)）

工业和信息化部：《全国工业领域电力需求侧管理第六批参考产品（技术）拟入选目录公示》

2024年5月22日，经地方工业和信息化主管部门初审、中国电力企业联合会组织专家评审及工业和信息化部审核，拟将24项产品（技术）列入全国工业领域电力需求侧管理参考产品（技术）目录。其中包括低压配用电物联网高速双模通信单元、风行虚拟电厂技术支持系统和新能源智微网节能减碳技术等。（[查看更多](#)）

内蒙古自治区能源局：《内蒙古自治区能源项目事中事后监管暂行办法》

2024年5月19日，内蒙古自治区能源局印发《内蒙古自治区能源项目事中事后监管暂行办法》，指出各级能源行业管理部门应按照“谁审批、谁监管”和日常监管属地负责的原则，对能源项目实施分级分类监管等。（[查看更多](#)）

深圳市市场监督管理局：《关于公开征求〈绿色投资评估指南〉等4项地方标准意见的通告》

2024年5月19日，深圳市市场监督管理局将《绿色投资评估指南》等4项地方标准送审稿向社会各界公开征求意见。其中，《绿色投资评估指南》规定了绿色投资评估总则、评估适用性判断、评估准备、投资前评估和投资后管理等内容，适用于指导深圳市金融机构开展绿色投资评估工作。（[查看更多](#)）

四川省发展和改革委员会：《四川省再生资源回收循环利用行动方案》

2024年5月21日，四川省发展和改革委员会发布《四川省再生资源回收循环利用行动方案》。该《方案》指出，要加快构建城乡回收体系、创新消费品回收模式、合理布局建设绿色分拣中心、畅通重点工业设备回收渠道、建设区域废旧物资拆解处置中心、培育多元化和规模化拆解处置主体、推动传统再生资源高效利用、加强新型产业废弃物循环利用和有序推进再制造产业发展等。（[查看更多](#)）

行业资讯

世界单期最大“光(热)储”一体化基地项目吸热塔基础于哈密浇筑完成

2024年5月13日，世界单期最大“光(热)储”一体化基地项目中能建哈密“光(热)储”多能互补一体化绿电示范项目吸热塔基础混凝土浇筑完成，标志着该项目光热部分主体工程全面启动。该项目总装机容量1500兆瓦，按照“光热+光伏”一体化模式开发建设，为我国大容量太阳能热发电项目提供数据支持。（[查看更多](#)）

全球单机容量最大海上风电机组在汕头进行吊装

2024年5月15日，位于广东汕头的全国首个风电临海试验基地，一个巨型风电机组塔筒正进行吊装。该风电机组将于5月底开展并网测试，容量达18兆瓦，是目前全球单机容量最大的海上风电机组。（[查看更多](#)）

美国对柬埔寨、马来西亚、泰国和越南晶体硅光伏电池发起双反调查

2024年5月15日，美国商务部宣布对进口自柬埔寨、马来西亚、泰国和越南的晶体硅光伏电池（无论是否组装成模块）（Crystalline Silicon Photovoltaic Cells, whether or not assembled into modules）发起反倾销和反补贴调查。美国国际贸易委员会（ITC）称，将最晚于2024年6月10日对此案作出产业损害初裁。此后，美国商务部将继续调查并预计于2024年7月18日作出反补贴初裁，2024年10月1日作出反倾销初裁。（[查看更多](#)）

中俄联合声明要共同推进两国企业落实大型能源项目

2024年5月16日，中俄双方商定，要持续巩固中俄能源战略合作并实现高水平发展，跟据市场原则开展石油、天然气、液化天然气、煤炭、电力等领域合作，确保相关跨境基础设施稳定运营，确保能源运输畅通无阻，保障两国经济和能源安全。（[查看更多](#)）

我国首座盐穴储气库年工作气量突破10亿立方米

2024年5月16日，据报道，作为长三角地区天然气管网的重要组成部分，我国首座盐穴储气库——金坛储气库，其日供气能力已攀升至2700万立方米，这一里程碑式的数字标志着金坛储气库的供气能力达到了前所未有的高度。（[查看更多](#)）

塔里木油田最大单体光伏项目在巴州开工

2024年5月21日，塔里木油田130万千瓦光伏发电项目于巴州库尔勒上库高新区开工。该项目目前位于塔里木油田开工建设的单体装机容量之首，具有油地双方合作加快绿色低碳转型的典型意义。（[查看更多](#)）

内蒙古首个油气电氢“四位一体”能源岛在乌海建成投用

2024年5月23日，首个集加油、加气、加氢、充换电“四位一体”的综合能源岛在乌海高新技术产业开发区低碳产业园投用。凭借优越的地理位置，该能源岛能够极大地便利来往车辆和低碳产业园职工。（[查看更多](#)）

植德观点

分布式光伏项目投资关注要点分析

分布式光伏项目通常指利用较为分散的发电系统或资源，布置在用户附近的光伏发电设施。根据国家能源局于今年5月19日发布的全国电力工业统计数据显示¹，截至2024年4月底，全国累计太阳能发电装机容量约4.4亿千瓦，同比增长36.6%；全国主要光伏发电企业电源工程完成投资743亿元，同比增长156.3%。

结合我们的相关实务经验，本文旨在对处于产业快速发展期的分布式光伏项目投资特别需要重点关注的法律问题进行梳理和分析，以供参考。

一、分布式光伏项目界定和监管要求概述

1) 概念和分类

光伏项目主要分为集中式光伏项目和分布式光伏项目。与集中式光伏项目相对应，分布式光伏项目是指在用户所在场地或附近建设安装、运行方式以用户端自发自用为主、多余电量上网，且在配电网系统平衡调节为特征的发电设施。分布式光伏项目主要的运营模式为“自发自用、余电上网”和“全额上网”两种。

根据应用场域，分布式光伏发电一般可分为以下几类：

- ✓ 屋顶光伏发电：将光伏发电系统安装在建筑物的屋顶上，通过利用屋顶空间来发电，发电系统由光伏组件、光伏逆变器、光伏支架以及光伏线缆等构成；
- ✓ 地面光伏发电：在地面上建设光伏电站，利用大片土地来布置光伏发电设备；
- ✓ 农光互补：将光伏电站与农业种植结合，通过在农田上安装光伏发电设备，实现农光互补发电；
- ✓ 水上光伏发电：将光伏发电系统安装在水面上，例如水库、湖泊等水域，利用水面空间来发电；
- ✓ 光伏微电网：将光伏发电系统与储能设备和智能电网技术结合，形成一个小型的独立电力系统，为特定区域提供可靠的电力供应。

2) 监管体系概述

我国对光伏项目进行分类监管。集中式光伏项目利用荒漠、戈壁、荒山等空旷、可利用规模大、太阳能资源丰富的地区建设光伏电站，要求建设前做好

¹ 国家能源局：国家能源局发布1-4月份全国电力工业统计数据 <https://www.nea.gov.cn/2023-05/19/c_1310720047.htm>

规划选址、资源测评、建设条件论证、市场需求分析等各项准备工作，重点落实光伏电站项目的接网消纳条件，符合用地用海和河湖管理、生态环保等有关要求。相较于集中式光伏电站，分布式光伏项目在对应的投资门槛、建设周期、建设手续取得方面的要求更为简化、宽松。比如，分布式光伏项目在备案时，通常可以免除发电业务许可、规划选址、土地预审、水土保持、环境影响评价、节能评估及社会风险评估等支持性文件。

在我国当前监管体系下，国家层面分布式光伏主要监管文件列举如下：

序号	文件名称	主要内容
1	《分布式光伏发电项目管理暂行办法》（国能新能〔2013〕433号）	全面规定分布式光伏电站项目备案、建设条件、电网接入、计量和结算等问题
2	《关于下达2015年光伏发电建设实施方案的通知》（国能新能〔2015〕73号）	鼓励各地区优先建设以35千伏及以下电压等级（东北地区66千伏及以下）接入电网、单个项目容量不超过2万千瓦且所发电量主要在并网点变电台区消纳的分布式光伏电站项目，电网企业对分布式光伏电站项目按简化程序办理电网接入手续。
3	《关于深化能源行业投融资体制改革的实施意见》（国能法改〔2017〕88号）	规定核准能源项目，目录范围外的项目，一律实行备案制，不得进行任何形式的审批。
4	《国家能源局关于贯彻落实“放管服”改革精神优化电力业务许可管理有关事项的通知》（2020.03）	项目装机容量6MW(不含)以下的太阳能、风能、生物质能（含垃圾发电）、海洋能、地热能等可再生能源发电项目)不纳入电力业务许可管理范围。

除前述国家层面的监管文件外，地方发改委及能源主管单位也会出台针对分布式光伏行业的具体监管要求。因此，实践中不同地区的分布式光伏项目可能适用不同的监管要求，需结合项目所在地具体要求予以判断。

二、分布式光伏项目投融资法律关注要点

（一）项目前期准备

1) 充分了解项目属地政策

我国光伏产业政策在“下调光伏补贴，鼓励市场驱动”的整体趋势下，各地政府针对分布式光伏发电项目建设过程中的主要问题分别出台了不同的管理政策，如项目备案手续变更或暂停、地方政府补贴政策调整、上网电价政策变更、新增储能配置要求等。该等政策的出台将对分布式光伏发电项目建设及其

后续收益产生直接影响，因此在投资建设分布式光伏发电项目前应当充分了解各地具体的政策规定。

2) 提前确认项目申报类型

实践中，分布式光伏项目中的地面分布式光伏与集中式光伏项目之间的区别通常较为模糊。自2023年以来，部分地区专门出台相关政策文件禁止集中式项目通过“化整为零”为多个分布式地面光伏电站并网来规避集中式光伏审批的严格限制，例如：

- ✓ 2023年5月29日，湖南省发展和改革委员会印发《关于规范光伏发电项目备案管理有关事项的通知》（湘发改能源〔2023〕334号），特别指出“全额上网”模式的小型地面光伏项目不满足分布式光伏发电要求，应按普通地面电站管理。2023年12月19日，湖南省发展和改革委员会、国家能源局湖南监管办公室和国网湖南省电力有限公司共同印发《关于支持分布式光伏发展规范相关管理事项的通知》（湘发改能源〔2023〕858号），明确“全额上网”模式下的分布式光伏可表现为户用自然人光伏电站或户用非自然人光伏电站：具体而言，户用自然人光伏电站系居民在自有宅基地范围内建设，拥有光伏电站全寿命产权及收益，在380伏及以下电压等级接入，以‘全额上网’模式接入，有且只有一个并网点的光伏电站；户用非自然人光伏电站系在居民自有宅基地范围内，通过租赁屋顶、出租设备等共建方式，由企业开发建设的，以‘全额上网’模式接入的光伏电站。
- ✓ 2023年10月20日，河北省发展和改革委员会印发《关于组织申报地面分布式光伏项目的通知》（冀发改能源〔2023〕1350号），通过明确申报项目范围的方式界定了地面分布式光伏项目，即限制电压等级在10千伏及以下、装机规模在6兆瓦及以下的项目。

由此可见，各地在光伏项目的认定标准、管理规则和项目用地手续等方面尚存较大差异。我们建议投资人应充分调研项目所在地的监管要求，避免简单照搬分布式或集中式光伏用地的一般性规定，而需在准备阶段结合项目所在地的政策提前沟通、确认是否光伏项目申报类型。

3) 充分论证项目收购模式

结合项目投资阶段、投资金额等因素，对光伏项目投资的交易模式主要包括：

- ✓ **预收购模式：**指项目并网投产前约定待项目建成且满足约定条件后，投资方收购项目全部或部分股权；其优点是利于投资方提前确定投资机会，但缺点在于签署预约合同无法锁定项目公司股权。
- ✓ **夹层收购模式：**指光伏项目公司在其上层设立夹层公司，收购方针对夹层公司进行股权收购实现间接控制光伏项目公司；其优点是规避相关监管认定为“倒卖路条”的风险，交易机制更为灵活，但缺点在于层级复杂，且存在被穿透核查的风险。
- ✓ **传统股权转让模式：**指光伏电站投产并网后收购项目公司全部或部分

股权；其优点在于此模式较为合规，但缺点在于难以提前介入项目，可能无法匹配商业需求。

交易模式的选择很大程度上决定了项目投资方案的落地。因此，我们建议投资方在前期准备阶段充分论证和选择与各方商业需求、项目情况匹配的交易模式。

4) 充分论证项目合作运营模式是否可行

分布式光伏电站项目的开发运营模式主要包括自行投资建设和合作开发模式：

- ✓ 在自行投资建设模式下,由业主自行负责（包括委托 EPC 总包单位）完成光伏项目备案、建设审批手续、设施采购/安装以及并网验收等各环节的建设要求及后续项目的运维工作并承担成本。自行投资建设模式下往往需要的大量资金，且周期相对较长。
- ✓ 在合作开发模式下,通常由光伏项目建设单位与业主签署能源管理合同（“EMC 合同”），项目投资建设所涉事项及成本由光伏项目建设单位负责，业主主要承担提供屋顶的义务。业主不仅是屋顶出租方，也是光伏电站的用电企业，业主通过向光伏项目公司收取租金、或以低于标准电价的价格用电方式获取对应收益。在合作开发模式下，终端业主客户作为项目合作方，其资信及履约能力很大程度上影响着项目公司及其投资人的收取的发电收入。所以投资人在决定投资业分布式光伏电站项目之前，应当通过查阅财务报告、资信报告等文件，仔细审查终端业主客户的历史付费情况、企业资信及履约情况，判断其是否存在故意拖欠电费、潜在的停产停业、破产等无法支付电费等违约风险。如业主用电量未达到预期的，EMC 协议可以约定有权选择转换电站并网接入方式，即将“自发自用、余额上网”运行模式转换为“全额上网”。

因此，我们建议投资方在前期准备阶段结合交易方案、项目实际情况充分考虑和论证项目运营模式。

（二）项目能否顺利取得各阶段备案/审批手续

1) 项目立项阶段备案手续——“倒卖路条”问题

目前各地区分布式光伏发电项目基本实行备案管理，开发主体需按照相关要求向属地能源部门备案。此备案要求也使得实践中经常出现“倒卖路条”的行为。“路条”通常代指地方政府将新能源项目纳入备案、列入年度工程建设规划的核准文件。具体而言，分布式光伏项目中“倒卖路条”的基本要素为：

- ✓ 在行为外观方面，多数表现为具有开发权的主体不实际投资开发项目，而是通过转让股权或资产等方式，将项目转让给其他投资主体。此外，还包括项目投资主体在投产前签订预收购协议，收购主体实质性参与项目建设，投产后正式收购并完成股权变更并进行工商变更登记。特别地，对于采用夹层公司的模式，即投资主体层面股权不发生变动，而仅在投资主体的实际控制权层面进行股权转让，是否构成路条买卖，仍需根据属地对路条买卖的监管要求，结合是否要求项目主体上报其

上层股东的情况，综合判断。

- ✓ 在时间节点方面，转让发生在项目投产前的建设期间。
- ✓ 在除外条件方面，此种变动没有按照政策法规的要求取得政府的变更备案。
- ✓ 在所获收益方面，一般体现为溢价的股权转让款或项目建设咨询费、服务费等。实践中，时间节点对于路条买卖的行为认定十分重要，但囿于相关规定的模糊而经常出现争议。通常的做法是，根据当地的监管口径，利用项目建设过程中的几类手续来判断，比如采取“首期并网”的时间、“全容量并网”的时间、“取得电力业务经营许可”的时间等。

虽然国家层面在一定程度上放缓了对光伏发电项目建设期内的路条买卖行为的监管，《国家能源局关于规范光伏电站投资开发秩序的通知》《国家能源局关于进一步加强光伏电站建设与运行管理工作的通知》《光伏电站项目管理暂行办法》等一系列严格限制转让已备案的光伏电站或变更投资主体的规定，陆续于2022年和2023年失效。然而，在山西、新疆、云南、宁夏、江西和广西等地目前也仍继续严格限制买卖分布式光伏项目的备案文件，要求在项目投产之前，投资主体、建设地点、建设内容等原则上不得变更。

因此，我们理解，投资方仍需结合当时属地现行有效的政策法规要求，重点审查项目是否存在“倒卖路条”相关的法律风险，避免因此受到处罚，甚至导致项目终止。

2) 项目其他审批程序

根据《分布式光伏发电项目管理暂行办法》的相关要求，分布式光伏项目可以根据项目特点，免除发电业务许可、规划选址、土地预审、水土保持、环境影响评价、节能评估及社会风险评估等，审批程序相比集中式光伏项目更为简化。但实践中各地监管要求不同，实际仍需结合分布式光伏项目的具体建设情况以当地监管要求为准。

结合我们的经验，分布式光伏项目需要在电站并网投产之前办理环境影响登记备案，可以免于办理集中式光伏项目所需的压覆矿报告及意见、地质灾害风险性评估、安全预评价、水土保持方案批复、社会稳定性风险评估、防洪影响评价、文物保护影响评价、军事部门军事设施保护意见或无军事设施证明、民用机场净空审核手续、林地亩核手续、草地审核手续、自然保护区、河道查手续、消防手续、职业病防治相关手续、气候可行性评估手续、地震评估手续、防雷手续等。

3) 项目施工审批手续

根据我们的理解，在项目施工阶段，分布式光伏项目因其建设体量较小通常无需办理建设用地规划许可、工程规划许可、施工许可证等手续，仅需办理并网手续，实际仍需结合分布式光伏项目的具体建设情况以当地监管要求为准。

事实上各地对于分布式光伏项目是否必须取得工程规划许可证和工程施工许可证的要求也各异。比如，厦门市将“合法建筑物屋面加装的高端距屋面小

于2.2米、不超过屋顶边缘（女儿墙）的分布式光伏设施”列入规划许可证豁免的范围，无锡市对非独立占地的小型分布式光伏设施的规划许可证亦有相似的免除规定。因此，投资方在投资建设户用分布式光伏项目过程中需关注项目当地是否存在豁免办理相应合规手续的政策文件。若当地对于光伏项目没有豁免政策，或光伏设施不符合豁免要求，则原则上应办理建设工程规划许可证（乡村建设规划许可证）或施工许可证。

此外，根据《招标投标法》及相关规定，分布式光伏项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购通常属于需要招标的采购事项，重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在200万元人民币以上或勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在100万元人民币以上，应根据实际情况履行招投标手续。因此，在目前的监管环境下，为了降低投资风险，我们认为，对于项目投资额、建筑面积达到办理施工许可门槛的分布式光伏项目，投资人应履行招投标手续，并原则上应核查相关主体在项目开工前是否办理了建筑工程施工许可证和工程规划许可证，但是在实践中仍需通过查询属地的政策法规、实地调研和咨询主管部门等方式，结合属地的具体规定和项目的个案情况判断是否确需具备上述两个工程许可。

4) 项目验收审批手续

在项目验收阶段，分布式光伏项目结合其具体施工情况办理竣工验收手续，通常无需办理环保、安评等验收手续，实际以当地监管要求为准。

我们建议，投资方应注意结合项目所在地监管要求审查分布式光伏项目建设工程竣工验收手续、消防验收手续和相关的其他单项验收或备案手续是否齐全，这对于确保项目合规并网尤为重要。

（三）项目用地或建筑物是否满足要求

分布式光伏项目用地及建筑物是项目核查的重点，我们建议从以下方面着手：

1) 核查不动产是否存在权属瑕疵

投资方确定推进项目的前提条件是项目不存在权属瑕疵，其核查方式主要通过调取不动产档案及核查权属证书的方式，审查项目所涉不动产是否归属于权利人、是否存在抵押或其他权利限制、是否存在冻结、查封等情况。

实践中，针对不同类型的分布式光伏项目，还存在一些特殊的审查要点。比如，对于依托宅基地房屋的屋顶开发建设分布式光伏发电项目而言，依据农业农村部、自然资源部《关于规范农村宅基地审批管理的通知》的规定，此类农村宅基地还需取得《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。但是实践中经常会因宅基地及其房屋的登记手续存在缺陷，而导致投资人难以直接审查宅基地及其房屋的权属证明。针对上述宅基地的特殊问题，《户用光伏建设运行百问百答（2022年版）》中规定了，在进行户用式光伏项目备案时，“乡镇及以上政府主管部门出具的土地使用证明”可以用来替代房屋产权所有证。在这个政策逻辑下，投资人可以审查此类土地使用证明来补充判断宅基地及其上房屋的所有权问题。

2) 核查项目用地是否履行了相关备案/审批手续

根据2023年3月20日实施的《关于支持光伏发电产业发展规范用地管理有关工作的通知》（自然资办发〔2023〕12号）的规定，光伏发电项目用地根据性质分类进行管理：

- ✓ **光伏方阵用地（含光伏面板、采用直埋电缆敷设方式的集电线路等用地）**：不得改变地表形态，实行用地备案，不需按非农建设用地审批。不得占用耕地；光伏方阵用地涉及使用林地的，须采用林光互补模式，可使用年降水量400毫米以下区域的灌木林地以及其他区域覆盖度低于50%的灌木林地，不得采伐林木、割灌及破坏原有植被，不得将乔木林地、竹林地等采伐改造为灌木林地后架设光伏板；光伏方阵按规定使用灌木林地的，施工期间应办理临时使用林地手续，运营期间相关方签订协议，项目服务期满后应当恢复林地原状；光伏方阵用地涉及占用基本草原外草原的，地方林草主管部门应科学评估本地区草原资源与生态状况，合理确定项目的适建区域、建设模式与建设要求；
- ✓ **配套设施用地（含变电站及运行管理中心、集电线路、场内外道路等用地）**：按建设用地进行管理，依法依规办理建设用地审批手续。涉及占用耕地的，按规定落实占补平衡；符合光伏用地标准，直接配套光伏方阵的道路，可按农村道路用地管理；涉及占用耕地的，按规定落实进出平衡。其他道路按建设用地管理。

3) 核查项目土地或建筑物剩余使用期限是否与项目运营期限匹配

光伏项目的运营期限一般为20-25年，因此项目土地、建筑物剩余使用期限能否与项目运营期限进行匹配是项目核查的重点。在合作开发模式下，项目所在土地或建筑物来自于出租方，投资方应确保租赁合同或其他法律文件中的相关条款能够保证项目持续运营，主要包括：

- ✓ **租赁期限设置**：因《民法典》规定最长租赁期限为20年，实践中的通常做法约定到期后续签或设置“免租期”条款；
- ✓ **建筑物拆迁、征收情形下的应对机制**：实践中存在由于分布式光伏发电项目实施区域被拆迁、征收等导致项目无法按计划持续运营的情形。因光伏项目运营期限较长，重点核查对房屋拆迁、征收补偿权益等情形是否存在明确约定，是否设置了相关补偿机制。
- ✓ **共有建筑物租赁决策程序问题**：建设在共有建筑物上的光伏项目应审查参与表决者的资格和是否经业主民主决策程序。《民法典》规定，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动的，应经业主共同决定。分布式光伏电站项目的建设一般可以理解为利用共有部分从事经营活动，其应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

此外，投资放还应注意审查关于转租、租赁备案、维修义务等条款的设置。

三、结语

分布式光伏项目往往具有建设成本高、回报周期长、政策性强的特点，因

此投资方对分布式光伏项目进行详细核查和论证往往能够最大程度降低投资风险。我们建议投资方在项目前期充分就交易模式、运营模式及项目所在地监管政策进行充分论证，并应着重关注项目备案/审批、项目补贴、项目用地、建筑物等重点问题。

特别声明

本刊物不代表本所正式法律意见，仅为研究、交流之用。非经北京植德律师事务所同意，本刊内容不应被用于研究、交流之外的其他目的。

如有任何建议、意见或具体问题，欢迎垂询。

编委会：蔡庆虹、邓伟方、杜莉莉、高嵩松、黄思童、任谷龙、孙凌岳、唐亮、姚莹、张萍、郑筱卉、钟凯文、钟静晶、周皓、郑彦

本期执行编辑：钟凯文、包鹏巍、张天幄



前行之路植德守护

www.meritsandtree.com