

中国律师

CHINA LAWYER TODAY

办案全程实录

房地产开发、 项目融资与转让

(第二版)

总主编 江平

副总主编 任自力

审 定 中华全国律师协会

本册作者 唐波

- 房地产项目立项与审批中的非诉法律服务
- 以招拍挂方式受让土地使用权
- 利用股权转让的办法实现项目转让
- 通过参与国企改制受让土地使用权
- 项目公司股权融资
- 房地产信托计划融资
- 外商投资房地产项目的法律服务
- 建设工程招投标活动中的法律服务
- 建设工程合同签订与履行中的律师服务



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

中国律师办案全程实录

房地产开发、项目融资与转让

总 主 编：江 平

副总主编：任自力

丛书编委会成员

主 任：

杨振山（原中国民法经济法学会副会长，中国政法大学民商法研究中心主任，教授，博导）

委 员：

高宗泽（中华全国律师协会原会长，中国首届十佳律师之一）

贾午光（司法部法律援助中心主任，中华全国律师协会原秘书长）

陈兴良（北京大学法学院副院长，教授，博导，中国首届十大中青年法学家之一）

崔建远（清华大学法学院副院长，教授，博导，中国第二届十大中青年法学家之一）

赵旭东（中国政法大学民商经济法学院副院长，教授，博导，中国第三届十大中青年法学家之一）

朱启超（北京大学法学院原常务副院长，教授，博导，中国高校知识产权研究会学术委员会主任）

王卫国（中国政法大学民商经济法学院院长，教授，博导，破产法专家）

罗东川（北京市第二中级人民法院院长，首届全国十大人民满意的好法官之一）

王振清（北京市高级人民法院副院长）

孙华璞（最高人民法院办公厅主任）

刘贵祥（最高人民法院政治部副主任）

俞灵雨（最高人民法院执行办公室主任）

本册作者 唐波



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发、项目融资与转让/唐波著. —北京:法律出版社, 2006. 9
(中国律师办案全程实录)
ISBN 7-5036-6591-2

I. 房… II. 唐… III. 房地产业—法规—研究—中国 IV. D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 097276 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/韦钦平

装帧设计/张 晨

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/北京北苑印刷有限责任公司

编辑统筹/法律应用出版分社
经销/新华书店
责任印制/陶 松

开本/787×960 毫米 1/16
版本/2006 年 11 月第 2 版

印张/25.5 字数/422 千
印次/2006 年 11 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908
上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456
深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-6591-2/D·6308

定价:45.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

唐波,出生于1968年7月,广西桂林人。中国人民大学国际经济法研究生、中国政法大学法学学士,曾为北京市律师协会房地产与建筑工程专业委员会委员,现为北京市律师协会物权法专业委员会秘书长、北京市炜衡律师事务所高级合伙人、北京市优秀律师。2003~2004年赴法国巴黎律师学院研修,并在巴黎 Vovan & Associates 律师事务所工作交流。

曾担任北京数十家房地产公司的专业法律顾问。目前为北京广西商会首席法律顾问、中石化资产管理公司、中关村科技控股股份有限公司、北京住总集团和中国神华集团等单位的法律顾问及诉讼律师。主办房地产开发与转让、房地产融资、公司并购、国企改革、知识产权等法律事务。承办过阳光广场购房合同案,中国建设银行、中国进出口银行、中仪进出口总公司等房地产借贷与投资纠纷案,“千手观音”著作权纠纷案,广西壮族自治区副主席徐炳松受贿案,臧天朔诉网易等侵犯一般人格权案等著名案件。

2001年参与北京市国土资源局、房屋管理局共同举办的《北京城镇物业管理条例》立法研讨会,2000年参与并协助中国社科院法学所、外事局举办21世纪物权法发展国际研讨会。作为北京电视台《广厦苑》栏目的法律顾问,开通律师热线,为社会各界提供法律咨询。参与编辑了《中国房地产法研究》,并为《北京青年报》、《北京房地产》、《中华工商时报》、《法律服务时报》、《精品购物指南》等刊物长期撰写文章。

北京市炜衡律师事务所

地址:北京市海淀区中关村南大街1号友谊宾馆迎宾楼7层、苏园14单元

邮编:100873

电话:010-68499338、68499717

传真:010-68499846

序

高等学校法学专业教育与司法考试乃至律师执业能力培养之间的关系,一直是争论颇大的问题,不仅在中国,在大陆法国家,以及台湾地区,也一直是有所争论的。

高等学校法学专业教育的内容应当与学生将来的就业一致,这一点,应是没有争论的。高校法学教育的口径应当与社会上的人才需求的口径一致。如果我们培养的人是社会现实生活不需要的,那就是资源的极大浪费,也是对学生自身的极大不负责任。

从社会需求人才的容纳量来看,应该说,国家机关乃至司法机关的需求量总是有限的,而律师界的市场容纳量相对说来是比较大的,因为没有人员编制的限制。从这个意义上说,世界各国法学教育的口径主要瞄准律师是比较普遍的。但从另一方面说,司法考试的及格率总是要控制得比较严,以致走向律师职业又成了一条相当艰辛的路途。终究法学专业毕业生中能走上律师道路的又是少数,大多数毕业生会选择其他职业。从这个意义上说,高等学校法学教育的口径又不能只瞄准律师这个职业。这就是问题的复杂之处,也就是法学教育的争论所在。

我始终认为大学法学专业教育只能教授学生掌握从事律师(乃至法官、检察官、公司法律顾问等一切法律人)工作所必须的知识、能力和素质,而不能教授学生掌握律师的一切办案技能。有的律师对我说,现在名大学毕业的法学学生到律师所后完全不懂得如何办一件案子,还需要手把手教。我答之曰:这些东西不一定要靠课堂去教,应该通过加强实习和一些相关书籍去解决。

现今大学法学教育实习的环节太少了。一方面是学生太多,实际部门能容纳的有限;二是实际部门(法院、律师所等)为带这些学生还要进行许多指导,有

些人感到还不如自己做更得心应手。但试想,一个医科大学的毕业生连医院都未曾实习过,这怎能算是合格人才?

现今大学法学教育已经开始注意案例教学,但案例教学不能代替对于律师职业中办案全程的了解和剖析。如果有一些介绍律师办案全程实录的书,也可以弥补学生缺少在律师事务所实习的空白。恰好,我校民商法博士生任自力倡议搞这样一套书,我非常赞成。摆在我们面前的就是这样一部记录律师办案全程的书。这是真正全面介绍律师操作的书,是有意义的尝试。

律师办案全程实录的书,显然与讲解法条的书和案例汇编的书有所不同。后者有个内容是否准确,判案是否正确的客观标准。而前者在许多层面不存在准确或正确的问题,它是一个律师办案的经验总结,而这些经验则是极其珍贵的。经验可以各自不同,仁者见仁,智者见智,但经验的积累和显示可以使后来的人少走许多弯路。因此,无论是已经取得律师资格的人或是将来要从事律师这个职业的人,都可以从这一套丛书中得到启示和教益。



2003年11月10日

再版序

本书出版后,受到广大读者的欢迎,在此我表示由衷的感谢。鉴于我国房地产市场发展迅速,新情况、新问题层出不穷,为响应广大读者的要求,本书在原书内容体例基本不变的前提下,结合最新的房地产政策、法律、法规,进行了一系列的修改、补充和整合。

最新的土地政策以及房地产项目融资是本书此次修改中的重点。房地产的开发建设不仅受法律法规的约束,而且在很大程度上受到政策的影响。国家出于对宏观经济调控的需要,可能会对房地产市场采取各种相应的调控措施。最近3年,中央接连出台了一系列政策措施,对我国房地产市场的发展起到重大影响。2004年曾被业内人士称为“宏观调控年”,在这一年中央实施了以“管严土地,看紧信贷”为主的宏观调控措施。进入2005年,中央及北京市政府对房地产的宏观调控进一步加强,2005年3月针对房价上涨过快的势头,国务院出台了“国八条”。之后,各省市相继出台了当地的实施细则,使土地一级开发由政府掌握,断绝了开发商通过暗箱操作取得土地和通过圈地炒卖土地的途径。2006年5月,为进一步稳定住房价格,国务院又出台了“国六条”,紧接着建设部等九部委又根据“国六条”出台了15条实施细则。这些政策从规划设计、房屋销售等各个环节确定了具体的调控措施,直接影响到对房地产项目的立项报批。新政策的频频出台促使中国房地产业都不得不直面全新的行业政策和市场需求的变革局面。同时,这些政策也是律师在提供法律服务时必须重点考虑的因素。

资金是房地产项目开发过程中房地产开发企业所面临的一个重要问题。由于地产是资金密集度极高的行业,具有资金规模大、回收周期长的特点,所以融资成为房地产生存和发展的关键,而如何选择低成本的融资方式、制定合理

的阶段性的融资方案则成为房地产开发商成功运作和获取高额利润的关键。

2003年起,国务院、中国人民银行、银监会等部门相继颁布了各项调控政策,对房地产融资和房地产市场发展产生了深远的影响。房地产金融领域开始探讨和摸索新的房地产融资渠道:房地产信托基金(REIT)、房地产资产证券化、房地产投资基金、房地产融资租赁、房地产企业债券和其他金融衍生产品层出不穷。同时,境外资本也开始进军中国房地产市场。面对金融政策的调整 and 风起云涌的资本市场,更多的房地产企业更新运作理念,在律师的配合下,把房地产企业产业资本和金融资本进行了有效结合。事实表明,多渠道融资已成为房地产企业生存、发展的必经之路。为了回应市场的剧烈变化,结合这两年的法律业务实践,本书特别增加了“房地产项目融资中的法律服务”和“外商投资房地产项目的法律服务”两章。这两章不仅详细介绍了律师在提供融资法律服务时的工作流程及操作要点,而且结合新修改实施的《中华人民共和国公司法》,对股权融资进行了前瞻性的探讨。

除了以上较大的改动外,本书还替换了一些已经过时的文书范本。比如,收录了北京市建设委员会、北京市工商行政管理局2005年共同制定的《北京市商品房预售合同》和《北京市商品房认购书》等示范文本。对近两年新出台的法律、法规、规章和政策等本书也进行了及时更新。如链接了新施行的《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《北京市高级人民法院关于审理物业管理纠纷案件的意见(试行)》、《北京市国土资源和房屋管理局关于加强国有土地使用权出让及土地证颁发管理有关问题的通知》、北京市建设委员会《关于实施住宅工程质量分户验收工作的指导意见》、《北京市专项维修资金使用管理办法(试行)》。

如何能够在竞争激烈的房地产业界争得一席之地,关系到众多企业的生死存亡,专业的房地产律师在这一过程中起到了不可替代的作用。本书力求从房地产项目的立项、审批、拿地、融资、建设到商品房销售、物业管理等各个环节上全面阐述律师运用相关法律知识协助企业规范、有效、高质量地完成上述工作的实务操作经验,希望能给房地产开发企业和其他房地产法律服务工作者提供一定的借鉴。当然,由于作者水平有限,错误之处在所难免,恳请广大读者给予批评指正。

最后,我要借此机会感谢我的同事杨明、黄洁和王一一律师,本书的修订再版离不开他们的大力帮助。正是他们的帮助和鼓励才促使我在忙碌的工作中抽出时间完成对本书的修改,才有机会将这本日臻完善的书册奉献给读者。

唐波·于2006年6月18日

北京市炜衡律师事务所简介

炜衡律师事务所是以司法部原“中国法律事务中心”部分骨干律师为核心,在“中国法律事务中心”因律师体制改革被撤改后于1995年初组建的合伙制律师事务所。炜衡所历经11年奋斗,已成长为中国著名的大型律师事务所。系2003年度“北京市司法行政系统先进集体”、2004年度“北京市优秀律师事务所”。2005年6月炜衡所被中华全国律师协会授予“全国优秀律师事务所”荣誉称号。

炜衡律师事务所现有律师及辅助人员158人,其中51人具有硕士学位,8人具有博士学位,12人系留学归国人员。该所还聘请了在国内外国法学理论与实务领域享有盛誉和崇高威望的多名法学专家担任顾问。具备广博的文化知识、精湛的专业技能、丰富的实践经验和勤勉尽责的职业道德是炜衡律师的基本要求。本着建造百年大所的目标,炜衡所更强调整体作战,众志成城。

炜衡律师事务所在北京、上海、深圳共拥有3500余平方米的办公场所。炜衡北京总所位于亚洲最大的花园式酒店——友谊宾馆里,地处北京中关村核心地段,分为迎宾楼和苏园两个办公区。炜衡律师事务所各办公地点均置备了充足的信息处理设备,辅以完善的管理制度及充足勤恳的管理人员,使炜衡所以高效运作,高效服务客户。

炜衡律师事务所在上海和深圳设有分所,可以为华东和华南的客户提供更直接、更高效地法律服务。此外,该所还与国内32个大中型城市及美国、加拿大、法国、日本、韩国、新加坡、香港地区等的共计41家法律服务机构建立了密切的业务协作关系,完善的协作网络和丰厚的人脉资源使得该所可以便捷地为国内外客户提供优质的法律服务。

炜衡律师事务所具有中华人民共和国司法部、中国证券监督管理委员会、科学技术部、国家发展计划委员会、对外贸易经济合作部确认的“律师从事证券法律业务资格(包括涉及境内权益的境外公司证券业务)”、“从事集体科技企业产权界定法律业务资格”、“从事国家大型工程招投标法律业务资格”和“职

工持股法律业务资格”。

炜衡律师事务所为了求得每宗个案之完善处理,建立了一套有效的办案质量管理监控制度,实行专业分工制和错案追究制。炜衡律师事务所内设五个专业业务部门,分别是公司证券金融法律业务部、房地产与公共工程法律业务部、知识产权法律业务部、诉讼与仲裁业务部和涉外法律业务部。其服务涵盖了银行业、证券业、保险业、信托业、电信业、建筑业、建材业、房地产业、机械制造业、交通业、能源业、化工业、医药业、广告业、新闻业、科研业、服务业、教育业等领域。业务涉及国际投资、国际贸易、企业收购与兼并、风险投资、资产重组、产权界定、股份制改造、股票发行与上市、知识产权、高新技术、电信、房地产、金融、招标与投标、反倾销等诸多方面。该所还在传统的刑事诉讼、行政诉讼、民事经济诉讼与仲裁法律事务方面具有良好的声誉,在为不同行业和众多客户提供法律服务的过程中积累了丰富的执业经验。

炜衡律师事务所向客户提供规模化、专业化的法律服务。不同领域的法律事务,由专长该领域的合伙人和资深律师主办。凡重大、复杂项目或案件,均须经合伙人和资深专业律师组成的业务委员会讨论研究,然后交给相应成立的律师工作小组制定具体方案并实施。该所全体合伙人对客户承担共同的、连带的、无限的法律责任。同时,该所全体律师已通过北京市律师协会在中国平安保险公司投保了律师执业责任保险,以避免可能因执业过错给客户带来的经济损失。

炜衡律师事务所房地产与公共工程法律业务部现有律师及助理 24 人,专门从事房地产、建筑工程、大型公共工程建设法律服务业务。8 年多的经历与积累,为其能够提供优质的法律服务打下了较好的基础,该部门将一如既往,秉承“勤、智、信”的工作原则服务客户。

该所房地产与公共工程法律业务部的服务方式:

1. 提供法律咨询,通过谈话的方式解答各种法律疑问,或就各种法律疑问出具法律意见书;
2. 提供专项房地产法律服务,如起草某项合同、审查某项合同、参与某次谈判、代理某种手续、对企业及项目进行资信核查、参与公司的组建或改造、协调某种关系;
3. 担任企业的常年法律顾问;
4. 担任企业某一房地产项目的开发、建设法律顾问;
5. 承办某一房地产项目售楼律师全程法律服务;
6. 担任某一房地产项目银行按揭贷款法律审查服务的指定律师;
7. 代理诉讼和仲裁。

目 录

绪论:常年法律服务协议的签订	1
一、案例简介	3
二、实物展示	5
常年法律服务协议	5
三、相关背景链接	9
北京惠运开发集团简介	9
四、相关专栏	9
全程法律服务的前景和应当注意的问题	9
 第一部分 房地产开发中的法律服务	
 第一章 房地产项目的立项与审批中的非诉讼法律服务	13
一、背景简介	15
二、实务操作	15
(一)申报规划要点以获取规划要点通知书	16
(二)获取选址规划意见通知书	16
(三)可行性研究报告的编制及申请审批	17
(四)申报建设用地规划许可证	18
(五)办理建设用地批准书	19
(六)申请建设用地规划设计条件及建设项目规划、设计方案	20
(七)申报初步设计	21

(八) 获取初步设计批复	21
(九) 申报建设工程规划许可证	21
(十) 申请办理建设工程规划许可证	21
(十一) 领取“房地产开发项目手册”	22
(十二) 办理拆迁许可证	22
三、相关专栏	23
(一) 房地产开发的主要程序	23
(二) 土地储备和一级开发相关规定	25
四、实物展示	26
(一) 建设工程可行性研究合同	26
(二) 建设项目规划审批申报表	28
(三) 建设用地规划许可证	30
(四) 建设用地规划许可证附件	31
(五) 建设工程规划许可证	32
(六) 建设工程规划许可证附件	33
(七) 北京市房地产项目开发流程图	34
(八) 北京市固定投资项目审批程序改革流程(适用于采取招 标、拍卖方式获得土地使用权的投资项目)	38
(九) 北京市固定投资项目审批程序改革流程(适用于经市政 府批准采取协议出让方式获取土地使用权的投资项目)	40
五、相关法律链接	42
第二章 房地产项目用地取得中的法律服务	47
第一节 以招拍挂方式受让土地使用权	49
一、背景介绍	49
二、实务操作	49
三、相关专栏	51
(一) 国有土地使用权出让	51
(二) 国有土地使用权转让	60
(三) 国有土地使用权租赁	61
四、实物展示	62
(一) 招标出让程序流程图	62
(二) 国有土地使用权出让合同	63

(三) 中华人民共和国国有土地使用证	67
五、相关法律链接	68
第二节 利用股权转让的办法实现项目转让	72
一、背景介绍	72
(一) 接案经过	73
(二) 律师提供的初步咨询意见	73
(三) 律师的相关调查及分析	74
(四) 关于项目转让的方案设计	74
二、相关专栏(一)	75
(一) 公司股权转让形式下的房地产转让定义	75
(二) 项目公司股权转让与常规的公司股权收购交易的区别	75
(三) 公司股权转让形式下的房地产转让优缺点分析	76
(四) 公司股权转让形式下的房地产转让程序	76
(五) 公司股权转让形式下的房地产转让风险分析	77
三、实物展示	80
(一) 项目转让合作合同	80
(二) 补充协议	85
(三) 股权转让协议一	86
(四) 股权转让协议二	91
(五) 公司股东大会决议	95
四、相关专栏(二)	95
(一) 有限公司股权转让的方式	95
(二) 股权转让的条件	96
(三) 房地产项目转让合同的主要条款	97
(四) 制作房地产项目转让合同应注意的问题	98
(五) 房地产开发项目转让的要件	99
五、相关法律链接	99
第三节 通过参与国企改革受让土地使用权	107
一、背景介绍	107
二、实务操作	107
(一) 国企改制的程序	107
(二) 国企改制中土地政策的特殊规定	108
(三) 土地评估和方案审批	109

三、相关专栏	111
(一) 国企改制中划拨用地变为出让用地的程序	111
(二) 国企改制中国有土地的租赁使用	114
(三) 国企改制中以国有土地使用权出资入股	115
(四) 国企改制中继续保留划拨用地的条件	116
四、实物展示	116
国企改制资产处置方案	116
五、相关法律链接	117
第三章 房地产项目融资中的法律服务	121
第一节 项目公司股权融资	123
一、背景介绍	123
二、实务操作	124
(一) 为房地产开发企业提供项目融资法律服务	124
(二) 为投资者提供投资法律服务	126
三、实物展示	129
(一) 项目融资需要提供的文件清单	129
(二) 项目投资法律尽职调查清单	130
(三) 股权转让法律意见书	133
四、相关专栏	134
新《公司法》对有限责任公司股权设置的规定为房地产股权 融资带来的新契机	134
五、相关法律链接	136
第二节 房地产信托计划融资	136
一、背景介绍	136
二、实务操作	137
(一) 信托法律关系	137
(二) 信托财产的独立性	138
(三) 房地产项目集合资金信托计划	139
三、实物展示	141
(一) 房地产项目集合资金信托计划	141
(二) 房地产项目集合信托协议	146
四、相关专栏	153

(一) 股权信托	153
(二) 房地产投资基金	155
五、相关法律链接	156
第四章 外商投资房地产项目的法律服务	159
一、背景介绍	161
二、实务操作	162
三、实物展示	163
(一) 中外合资房地产企业股权转让合同	163
(二) 中外合资企业章程	171
四、相关专栏	176
(一) 外商投资房地产的操作步骤	176
(二) 外商直接投资购买物业	177
(三) 合作开发	178
(四) 通过金融工具间接投资(QFII)	179
五、相关法律链接	180
第五章 建设工程招投标活动中的律师服务	183
一、背景介绍	185
二、实务操作	185
三、实物展示	189
(一) 建设工程施工公开招标流程图	189
(二) 建设工程开工证	190
四、相关专栏	190
(一) 建设工程招投标的概念	190
(二) 建设工程招投标的意义	190
(三) 律师可以为投标人(建筑企业)提供服务的内容	190
五、相关法律链接	192
第六章 建设工程合同签订与履行中的律师服务	195
第一节 建设工程承包合同签订中的法律服务	197
一、背景介绍	197
二、实务操作	197

(一)建设工程合同签订中应当注意的问题	197
(二)遏制不规范转分包工程的对策	201
三、实物展示	202
建设工程施工合同一般应当具备的条款	202
四、相关法律链接	206
第二节 律师对建设工程合同履行中常见纠纷的介入	211
一、背景介绍	211
二、律师的前期接洽	212
三、相关专栏	214
四、相关法律链接	215
五、律师对诉讼过程的参与	218
六、律师办案感想	222

第二部分 商品房销售中的法律服务

第七章 商品房销售中的非诉讼法律服务	227
一、背景简介	229
二、实务操作	229
(一)售楼律师工作程序	229
(二)商品房预售合同的签订	230
(三)商品房买卖合同补充条款的签订	233
三、实物展示	240
(一)法律服务协议书	240
(二)建设部颁布的商品房买卖合同	243
(三)房屋认购协议书	251
(四)商品房住宅使用说明书(样本)	252
(五)商品房住宅质量保证书(样本)	254
(六)北京市商品房预售许可证	255
(七)中华人民共和国房屋所有权证	255
(八)中华人民共和国房屋他项权证	257
四、相关专栏	258
(一)认购书的效力	258

(二)关于定金问题	259
五、相关法律链接	260
第八章 律师对商品房销售常见纠纷的介入	267
第一节 商品房销售诉讼案例(一)	269
一、案情简介	269
二、前期接洽:当事人提供起诉相关资料	272
三、前期接洽:律师的初步判断	274
四、委托代理协议的签署	276
五、对诉讼案件的处理	276
六、相关法律链接	278
七、仲裁准备阶段	279
八、制作授权委托书	282
九、收集并分析有关证据、起草答辩状	282
十、起草代理词	285
十一、仲裁开庭实录	290
十二、仲裁裁决	291
十三、办案感想	292
第二节 商品房销售诉讼案例(二)	294
一、案情简介	294
二、前期接洽:当事人提供起诉相关资料	295
三、前期接洽:律师的初步判断	298
四、委托代理协议的签署、授权委托书的制作	299
五、收集并分析有关证据、起草答辩状	299
六、一审庭审	302
七、一审判决	303
八、相关专栏(一)	304
商品房买卖合同纠纷综述	304
九、相关专栏(二)	311
对最高人民法院《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》若干问题的评析	311