

最新房屋调查工作报告(汇总9篇)

报告是一种常见的书面形式，用于传达信息、分析问题和提出建议。它在各个领域都有广泛的应用，包括学术研究、商业管理、政府机构等。那么报告应该怎么制定才合适呢？下面我给大家整理了一些优秀的报告范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

房屋调查工作报告篇一

从医疗器械行业各个层级来看行业薪酬水平，20××年的数据显示，专业经理层的薪酬涨幅最大，达到了16.7%，超过行业整体薪酬增长幅度4.2个百分点，医疗器械行业专业经理层员工薪酬的中位值为141,666元。部门经理层和主管层员工的薪酬涨幅同样超过行业的整体薪酬涨幅水平，增长幅度分别达到了13.2%和14.4%。而总监层员工的薪酬涨幅则基本与行业平均涨薪幅度持平。专员层以低于行业整体薪酬涨幅1.6个百分点的涨幅处在行业涨薪的末位。

医疗器械行业的人才紧缺问题主要集中在人才数量、人才培养供给和人才获得性紧缺三个维度。从具体的人才紧缺岗位上看，项目经理、中高级工程师、人力资源经理、研发经理等中级管理岗位缺口最大，这也是企业中级管理层涨薪幅度最大的主要原因。

这并不是说医疗器械企业其它层级的人才缺口不大，只是在当前的发展阶段，中级岗位骨干的功能得到更彻底的发挥，为企业创造更多的价值。

在154家接受调查的医疗器械企业中，医疗器械各细分行业的薪金构成基本相同。30%-35%的企业采用的主要激励政策是提高薪酬和奖金；约20%的企业采用提供职位晋升和培训机会的方式；少数企业提供特别的激励方式，如国外培训和旅游、内

部员工奖励等。不同职位工作人员的流动性从大到小依次为：销售人员注册人员市场人才生产人员。销售人员在一家公司的平均工作年限只有1.8年；生产人员的平均工作年限在5年左右，从调查的结果不难看出我国医疗器械行业人才需求正面临着严峻挑战。

房屋调查工作报告篇二

我镇认真按照武综治办〔20xx〕27号文件要求，认真开展部署第一季度维稳社情民意调查工作。我镇党委、政府高度重视第一季度社情民意调查，为推进我镇综治工作，认真做好第一季度社情民意调查。

1-3月份，我镇经常组织干部下乡走访，到各村（社区）进行法律宣传和调研。通过与广大群众和居民们的沟通，了解了他们目前的安全隐患和各类矛盾纠纷，并征求就我镇发展和工作开展方面的意见建议。

（一）广泛宣传，形成良好法治氛围。第一季度，我镇先后3次组织镇干部职工和村（社区）干部参加的法制宣传活动，通过培训、会议、现场讲解、入户交流等方式广泛进行了法制宣传。既促进干部队伍学习法律知识，也提高了广大群众的法制意识。基本做到法律意识深入人心，形成了良好的法治氛围，营造出强大的宣传声势。

（二）突出重点，围绕重点开展工作。一是继续围绕群众关心的“食品安全”问题，实施措施，保障市场价格稳定。围绕群众关心的.食品价格上涨问题、食品生产安全问题、商品伪劣问题等，镇群工维稳综治办加强与相关部门配合，不定期对学校食堂、商店和农家乐的食品进行检查，打击伪劣商品，促进市场秩序良性发展，使群众消费利益和人身安全得到保护。二是围绕群众关心的“人身安全”、“社会安全”、“重点部位”治理，开展工作，加大社会治安综合治理。我镇在元旦、春节、省市县“两会”、全国“两会”期间，成立群防群治应急

巡逻小队，与公安机关专门巡逻队伍协作，加强夜间巡逻，重点部位巡视。对“重点部位”，注重打防并举，注重控制，有效治理，为我镇营造良好的社会治安环境。三是围绕构建和谐和谐社会要求，深入排查矛盾隐患，及时调解化解纠纷。我镇、村（社区）两级干部积极深入居民、农户家里开展矛盾隐患排查工作，建立排查档案，及时调解纠纷，第一季度共调解化解矛盾纠纷48起。加大对“重点人员”的教育培训、思想交流、定期慰问，扎实做好重点人员管控教育工作，为我镇和谐稳定奠定良好基础。

（三）形成机制，民调工作常态开展。为了社情民调工作持续有效开展，我镇认真落实，有效推进，并形成一套有效机制。明确镇、村（社区）的“治保会”、“巡逻队”、“调委会”等基层组织的工作职责，定期组织培训，定期开展排查活动，要求各级组织认清形势，扎实开展社情民意调查工作，确保基层稳定。

做好社情民意调查分析工作，是把握群众思想情况，反映群众利益诉求，群众社会需求和排查社会急需处理的矛盾问题的基本办法，也是促进社会环境稳定良好，保障群众生活在一个和会和谐稳定的环境的现实保障。

房屋调查报告篇三

一、畜牧业发展现状

县是全省生猪养殖重点县，全国商品瘦肉型猪生产基地县、还是国家生猪调出奖励大县、农业部生猪标准化养殖基地县及国家生猪良种补贴项目实施县。以生猪为主的畜牧业产值占全县农业总产值的68%，县以“良种化引领生猪产业，建立**‘绿色肉食品’名牌，打造‘种猪之乡’”为主体思路，以市场为导向、科技为支撑、增加农民收入为目标，通过抓好抓实品种改良、科学饲养、标准化生产、市场化经营、规范化防疫，全县生猪产业已逐步向品种优良化、生产标准化、经营规模化的现代化养殖模式转变，全面提升了生猪产业的

发展水平。

近年来，在省、市业务主管部门和**县委、县政府的大力支持下，**县不断在做大做强生猪产业、打造农业特色品牌、扶持龙头企业、推广优良品种、延伸产业链条上下工夫，全县生猪产业化发展取得较大的进展，特别是生猪生产保持持续稳定的发展势头，生猪产业一年一个新台阶。**年全年生猪饲养量达193万头，其中生猪出栏119万头；有规模养殖专业户1600户，其中有年出栏万头以上专业大户24户，年出栏千头以上的268户，有省一级种猪场11个，二级扩繁场14个，在养殖企业中有生猪标准化示范场19家，其中国家级标准化示范场6个，省级11个，市级3个；有省级重点龙头企业6家，市级重点龙头企业36家，养猪专业合作社30多家；标准化、规模化、专业化的现代化养殖模式在全县迅速发展，专业户规模养殖占全县饲养总数的90%以上。全县规模化标准化饲养已经成为**生猪产业发展的一个亮点。

二、存在的问题

一是畜禽产品安全监管任重道远，国内不断发生的畜禽产品质量安全事件给监管部门带来了巨大的工作压力；二是重大动物疫病防控难度不断增加，一些重大动物疫病和人畜共患病不断出现，成为影响和制约畜牧业生产发展的最大障碍；三是畜禽养殖场环境保护意识淡漠，粪污处理技术落后，对生态环境造成了较为严重的污染；四是畜牧业科技水平和创新能力较弱，支撑和引领畜牧业的能力也不强；五是生猪深加工发展比较滞后，“僵尸”企业**祥润食品有限公司亟待盘活。

三、下一步工作打算

1、继续以“稳增长、保安全”为目标，以“调结构、转方式”为主线，稳定提升生猪产业，加快良种繁育体系建设。认真实施国家生猪良种补贴项目，加快生猪、家禽良种繁育

体系建设。大力推进生猪联合育种和性能测定，提升生猪质量。

2、积极推进标准化规模养殖。按照“畜禽良种化、养殖设施化、管理规范化、防疫制度化、粪污无害化”的要求，深入开展畜禽养殖标准化示范创建活动，实施生猪调出大县奖励政策、畜禽养殖标准化项目等，推进标准化规模养殖发展。

3、坚持生产发展与资源环境承载力相匹配。坚守生态保护红线，优化畜牧产业布局，提高规模化集约化水平，确保肉食和畜产品的有效供给。因地制宜，分区施策，妥善处理好养殖业生产与环境治理、生态修复的关系，加快推进养殖业环境问题治理，不断加强畜牧业生态保护与建设，促进资源永续利用，增强畜牧业综合生产能力，提升畜牧养殖与资源承载能力和环境容量的匹配度。

4、加强畜产品质量安全监管能力建设。严格畜牧业投入品管理，大力推进标准化生产。建立全程可追溯、互联共享的畜产品质量安全信息平台。努力健全畜产品安全监管综合协调制度，强化地方政府法定职责。进一步落实生产经营者主体责任，严惩畜产品安全违法犯罪行为，提高群众安全感和满意度。

5、加强病死畜禽无害化处理监管，认真宣传贯彻省政府《关于建立病死畜禽无害化处理机制的实施意见》。开展病死畜禽无害化处理技术和政策法规培训。编制全县病死畜禽无害化处理体系建设规划，指导全县病死畜禽无害化处理体系布局与建设。

6. 树立品牌意识，加快生猪深加工发展步伐。积极整合资源，做大生猪产业。以“祥润食品”和“旺旺定点屠宰厂”为依托，开展生猪及其产品深加工，实现多元增值。积极做好**生猪“供港”出口创汇企业的申报工作，努力树立品牌意识，加大对外开放力度，做好供港冷鲜肉供应工作；

把**生猪推出国门走向世界生猪产业更上一层楼。

7. 坚持创新驱动与依法治国相协同。大力推进畜牧业科技创新和体制机制创新，释放改革红利，推进科学种养，着力增强创新驱动发展新动力，促进畜牧业发展方式转变。强化法治观念和思维，完善畜牧业资源环境与生态保护法律法规体系，实行最严格的制度、最严密的法治，依法促进创新、保护资源、治理环境，构建创新驱动和法治保障相得益彰的畜牧业可持续发展支撑体系。

房屋调查工作报告篇四

一、精心组织 周密安排

侨情工作普查任务繁重艰巨，社区领导十分重视：1、成立侨情普查工作领导小组。2、社区工作人员入户开展普查工作。3、对社区工作人员进行侨情相关知识培训。

二、加强宣传 营造氛围

社区召开了由社区工作人员、楼院长、老党员参加的侨情普查工作动员大会，会上社区书记闫伟认真对这次侨情普查工作的指导思想、目标任务、普查内容、程序步骤等作了详细的讲说，并要求：一是要全面掌握和领会这次侨情普查工作的精神；二是要明确目标任务，认真仔细、保质保量地按时完成；三是通过这次侨情普查全面掌握侨情底数。

三、责任到人 工作到位

社区工作人员按照普查工作全面、真实、准确、按时的要求，扎实开展普查工作。普查工作按照在原有数据基础上，采取工作人员入户核实和填写登记表的方式进行普查，确保资料信息完整、准确、没有遗漏。通过普查，未发现侨情人员。

通过这次全面侨情普查工作，比较全面、准确地掌握了我社区侨情底数和侨情动态，也更好地为各级政府提供侨务工作决策依据做好服务。

社区居委会

房屋调查工作报告篇五

实践时间：20××年8月

实践地点：护城河小沂河大沂河橡胶坝

调查主题：关于市区河流水污染情况，宣传保护水资源

酷暑八月，我们暑期社会实践小组的同学在指导老师的帮助下走进社会，走进自然，对我市河流水污染状况进行了调查。护城河环绕古城的护城河，是圣城一道亮丽的风景线，是中外游客流连忘返的好地方。我们小组的同学顺着护城河一路而下，到了西南门外的河流交叉入口处，这里的景象让我们大吃一惊，不堪入目，水的颜色是那种令人呕吐的绿色，还带着死鱼的腥臭味，水面上飘着一个个发了霉的塑料袋，与名城曲阜格格不入。访问河边的老人：先前的护城河并非这样；而是绿树成荫，水清澈见底。

当时；老人成年人都去那乘凉，孩子们在树下玩耍。可如今……因为污水的排放及垃圾的乱扔，是往日风光秀丽的护城河变成名副其实的臭水沟！但这样依然不能激起人们的环保意识！反倒依然视而不见，甚至变本加厉。如图这位清洁工人为图方便，将枯枝败叶和垃圾扫入河中。同时，排污水的管道里，正排着黑黑乎乎的水。小沂河小沂河同护城河不同。这里没有腥臭的水，没有漂浮的塑料袋；有的只是清澈的湖水，岸边成荫的绿柳和乘凉的人们发出的'欢快笑声。这里的水可以说没污染。

更因如此，人们都自觉的将垃圾扔入垃圾箱。可是，还是有人懒得将垃圾放入垃圾箱，把垃圾丢尽河内，破坏水面的卫生。这样下去，小沂河迟早会变成第二个“臭水沟”！大沂河大沂河经过改善，污染情况大大改善。水波涟涟，清澈见底。周围绿树成荫，美丽的建筑物倒映在波光粼粼的水中十分美丽。岸边有垂钓的老人，有健身的年轻人，还有嬉戏的孩子们；几个大胆的青年在水中游泳！呼吁：现在人们常为了方便而把垃圾丢入河水中，怀着丢一个无所谓的心情，把好端端的河面搞成“臭水沟”。所以我呼吁大家不要无所谓向河内丢弃一个垃圾，因为它足以把河水变成臭水沟！

房屋调查工作报告篇六

我于__年9月份，对我实习的一所省重点中学的学生的学习心理状况进行了调查。通过调查研究，对中学生的学习心理有了初步的了解，为准确地把握当前中学生的学习心理动向，深化教学改革，加强教育教学的针对性，提高教育教学的实效性，探索实施素质教育的新路子，提供了客观依据。

二、调查的具体目标和方法

(一)具体目标

- 1、中学生的学习心理现状
- 2、当前中学生的学习心理特点
- 3、当前中学生的学习心理成因及对策

(二)调查方法

学生问卷，内容涵盖教育价值观、学习态度、学习需求和学习目的四个方面。问卷调查在六中学进行，共发问卷80份，回收有效问卷70份，接近理想的高效样本数。

三、调查结果

对学生问卷调查分析，中学生的学习心理具有明显的时代特征。

(一)中学生的学习心理现状分析

1、教育价值观

调查显示，大部分中学生具有较为明确的教育价值观。74%的学生认为学习的作用是提高自身素质，10%的学生认为学习的作用是为了考大学，16%的中学生没有考虑。

调查还显示，中学生的教育价值观带有显著的经济社会特征。他们认为，青年人的经济收入与受教育程度成正比，其中65%的学生认为大学生挣钱多，25%的学生认为高中毕业生挣钱多，8%的学生认为初中毕业生挣钱多。

2、学习态度

3、学习习需求

当前，“特长”是师生共同关心的热门话题，在调查中我们发现，大部分学生对“特长”有正确的认识，其中，92%的学生有自己感兴趣的目标，且有52%的学生希望得到教师的指导。同时，78%的学生希望学到较多的、实用的科技知识，使之能对他们以后的生活工作有所帮助。

4、学习目的

调查结果表明，对于高中毕业后的打算，99%的学生有读大学愿望。

(二)当前中学生的学习心理特点

调查显示，当前中学生的学习心理与以往的中学生的学习心理相比，有明显不同。

1、教育价值趋向多元化、务实化、功利化

他们中的大部分人已经认识到了教育的重要价值在于帮助他们提高自己的综合素质，使他们掌握生存、生活所需的基本的文化科学知识，以增强自己在未来社会的竞争能力。在此基础上，部分家庭经济条件较好且成绩优秀的学生则致力于追求更高等的教育。

中学生的教育价值观的另外两个特点是务实化和功利化。中学学生越来越强烈地追求未来教育输出的经济价值，他们中的很多人从经济的角度去衡量所学课程的价值，继而决定自己在不同课程上的努力程度。他们要求课程教学更多地联系生活和生产实习，渗透更多的实用技术。

我们知道，由于年龄和学识的制约，中学生的认知、分析、判断等能力既不成熟又不稳定。事实上，相当多的中生的教育价值观是迷茫的。其原因在于：一是越来越多的大学生难以就业，从而使他们对考大学失去信心；二是学术性较强的中学文化课程难以满足学生对职业技术的需求，难以使他们产生学习的内在刺激和利益驱动。这些原因使越来越多的学生厌学。

2、学习需求的纵向多层次和横向多目标

在调查中我们发现，中学生由于个人的学习基础、教育价值观和对未来的期望等方面的差异，使他们的学习需求具有纵向多层次和横向多目标的特点。学习需求的纵向多层次是指学生对所学知识的深度要求不一。高中毕业后准备就业的学生，只要求掌握基础知识；准备考高职或艺术类院校的学生，要求课程教学难易适度、学业成绩达中等水平；追求大学教育的学生，则要求最大容量地掌握所学知识，学业成绩达上

等水平。学习需求的横向多目标是指学生对所学知识的广度要求宽泛。他们既要求学好学术性较强的课程知识，又要求充分培养自己的特长，还要求掌握更多的实用技术。

3、学习目的明确，但具有主观性和不协调性

对学生的问卷调查表明，89%的学生具有明确的学习目的。但是，通过对调查问卷的对比分析和对学生本人的考察，我发现，学生的学习目的具有严重的主观性和不协调性。学生学习目的主观性突出表现在：他们已经认识到了未来进入城市就业的艰难性。很明显，如此大的一个群体具有这个想法是极不现实的。此外，40%的学生希望自己以后在事业上能取得成功。学生学习目的的不协调性主要表现为思想与行动的不协调。调查结果表明，37%准备考大学的学生中有相当多的人在学习上并没有显现出相应的积极性，而是呈现出一种消极等待的学习态度。

房屋调查工作报告篇七

通讯员：金丹妮

浙江农林大学

浙江农林大学集贤学院赴金华婺剧调研团

暑期社会实践的过程中，有很多最的事情发生，其中喜忧并存的事情莫过于做这两批次调查问卷。在此次调查问卷活动中，我们分别对各位调研成员家乡所在地和金华当地进行了问卷调查。

(二). 通过选拔挑选更多的优秀青年演员，进行必要的青年人才培养计划，安排更多的演出团队赴全国各地进行演出，提高婺剧在当地的影响力。

(三) 有必要时可以开展一些例如婺剧比赛，让更多喜爱婺剧、关注婺剧的人有机会更好地熟悉婺剧，也让一些人认识婺剧、接触婺剧。

(五) 婺剧品牌建设需要名人、名剧等内容的支撑。婺剧团应该加强对优秀演员的培育，为培养明朝著名的演员打好基础。整合各方力量、吸引外援，加强与其他剧种的交流，不断创新，创作出脍炙人口的名作、名剧，为婺剧的推广做出贡献。

(六) 可以制作一些光盘、视频，因为外出表演也只是暂时的，表演完就会离开，所以刻录一些光盘可以将婺剧表演记录下来。

(七) 加强与戏迷们的交流与沟通，吸取戏迷们的好建议，以促进婺剧的创新与发展。

希望我们的调查结果对其他戏曲的发展有所借鉴的意义。

房屋调查报告篇八

最近电视上经常在播出关于燃放烟花爆竹引起的事故，于是我和几个同学开始着手调查关于燃放烟花爆竹的情况。

1、通过书籍和网络收集资料。

2、通过调查走访收集资料。

我们为了收集信息，进行了走访调查，下面是我们得到的信息：

信息渠道

涉及的方面

情况

调查走访

民众反应的鞭炮使用

今年燃放了鞭炮的占40%，没燃放鞭炮的占60%。

调查走访

民众反应的支持与不支持

支持燃放鞭炮的占12%，不支持燃放鞭炮的占68%，无所谓占20%。

调查走访

民众反应的燃放原因

76%燃放鞭炮是因为“传统民俗”，52%燃放鞭炮是因为“有趣、漂亮”，32%燃放鞭炮是因为“热闹”。

调查走访

民众反应的鞭炮坏处

76%觉得燃放鞭炮会污染空气，60%觉得燃放鞭炮噪音严重，48%觉得燃放鞭炮会产生垃圾，80%觉得燃放鞭炮危险、易伤人，28%觉得燃放鞭炮会引发火灾。

上网查询

鞭炮的坏处

1、根据走访调查，我们得出嵊州市区重要日期不燃放烟花爆

竹的人达到了60%，不支持燃放烟花爆竹的人达到了68%，比起以前家家户户“爆竹声中一岁除”的情况，进步很大。

2、根据走访调查，我们发现有不少的人尽管不支持，却还是放了鞭炮。这说明人们还是非常想放鞭炮的，但燃放鞭炮的危害很大。大多数人认为燃放烟花爆竹主要是因为传统民俗。

3、通过查询书籍和网络，我们还知道燃放烟花爆竹会造成很大的危害。

（1）它会产生很多有害气体，如：二氧化硫、二氧化氮、二氧化碳等。其中二氧化硫、二氧化氮是刺激性和腐蚀性极强的酸性氧化物，会造成酸雨等自然灾害。

（2）燃放烟花爆竹后，还会产生大量的鞭炮碎屑。据调查的数据统计，每年春节期间，环卫工人清扫作业量比平时多3倍，一个小城市平均每天拉出60多车鞭炮碎屑，重约30吨，仅大年初一就拉出鞭炮碎屑将近90车。而且，许多居民小区的清洁工人为了减少工作量，将鞭炮碎屑点燃后运出，这样做虽然减少了固体废弃物的产生量，但又对大气造成了二次污染，得不偿失。

（3）燃放烟花爆竹还会造成大量的噪音。据环保部门对春节期间的鞭炮污染情况进行监测，发现燃放鞭炮地区的噪声高达135分贝，远远超过人的听觉范围和耐受限度。而高强度的噪音不但对患有脑血管、心脏病等疾病的病人来说危害十分严重，也会影响正常人的神经系统，使人急躁、易怒，还会影响睡眠、造成疲劳等。

4、通过查询书籍和网络，我们了解到有一种新的、不会产生污染的鞭炮出现了，它是以压缩空气为声源的，我们可以用它来替代传统的火药鞭炮。另外，还可以用踩气球的活动来代替放鞭炮，但要注意垃圾的处理。

房屋调查工作报告篇九

一、尽职调查概述、作用及流程

尽职调查又称谨慎性调查，其在《布莱克法律词典》中的定义是“通常一个人在其调查过程中寻找合适的法律要求或解除义务时应保持的合理谨慎”。并购尽职调查是指，在并购活动中，并购一方对另一方一切与本次并购交易有关的事项进行现场调查、资料分析的一系列活动。尽职调查可以是并购双方的互相调查，一般是并购方对被并购方（目标企业）的调查。完整的房地产项目并购尽职调查包括财务尽职调查、法律尽职调查、市场尽职调查等。

（一）实施尽职调查的作用

1、有利于评估和规避并购风险。对于并购方而言，最大的风险来源于信息不对称。由于信息不对称，并购方将可能面临着目标企业的道德风险、财务风险、经营风险和法律风险等。通过尽职调查，可以降低信息不对称，合理评估和有效规避上述风险。

2、为确定并购价格和并购方案提供依据。在并购谈判过程中，双方的焦点一般集中在并购价格的确定上，尽职调查有助于估算目标企业的预期价值和确定并购价格。如在尽职调查中发现目标企业存在或有负债和不良资产，并购方在对各项或有负债和不良资产进行评估后，可作为跟目标企业就并购价格进行谈判的依据，并可在并购协议中加入有关限制性条款等。

3、有利于并购后的整合。并购是一项复杂的系统工程，收购工作的完成，仅仅是完成了并购的第一步，收购后的整合是并购成败的关键。通过尽职调查，可以了解到双方在战略、管理理念、经营思路、企业文化等方面的差异，然后据此制订整合方案，以促使双方在上述方面尽快融为一体，并留住

核心人才。

（二）房地产项目并购尽职调查流程

1、组建尽职调查团队。并购方组建一个尽职调查小组，既可抽调内部的财务、法律、营销、工程技术、成本、人力资源等专业人才，也可聘请外部的会计师、律师、税务师、评估师等事务所。

2、签订并购意向书和保密协议。签订并购意向书和保密协议是开展尽职调查前的必要程序。并购意向书主要约定交易的基本条件、原则、基本内容、后续并购活动安排、排他性安排及保密条款（或另行单独签订保密协议）等。双方可约定，意向书不具有法律约束力，但通常会约定排他性条款、保密条款等具有法律约束力。在保密协议中双方需要承诺，为促成交易将相互提供相关资料和信息，约定保密信息的范围和种类、保密责任的具体内容和免责情形、泄密或不正当使用保密信息的违约责任等。

3、制订尽职调查清单和问卷。在尽职调查前，并购方首先要制定尽职调查的目标，并根据并购目的、交易内容等设计制作尽职调查清单和问卷，然后由目标企业提供有关书面资料。并购方在收到资料后，将复印件与原件核对，由交接双方签字确认。同时要求目标企业及其管理层出具说明书，确认其提供的文件和资料内容属实且无重大遗漏。

4、对目标企业进行内外部调查。调查渠道包括对目标企业及其开发项目进行现场调查，审阅书面资料，约谈其管理层和员工；同时从目标企业所在地的工商、税务、国土、规划、房产、劳动、司法等政府部门，目标企业的开户或贷款银行、债权人、债务人、供应商、客户等，及各类数据库获取信息，调查目标企业及其开发项目的基本情况、合法性等，调查目标企业信用状况和重大债权债务状况等。

5、形成尽职调查报告。调查小组在完成对有关资料和信息调查分析后，应撰写一份完整、详实的尽职调查报告，并提交给公司决策层。调查报告应将调查所发现的问题逐一列出，说明问题的性质、存在的风险及应对措施，特别是对目标企业存在的可能构成收购重大影响的问题提出初步建议和风险提示。

二、房地产项目并购尽职调查主要内容

（一）目标企业的主体资格调查

主要从以下两方面进行调查：一是其资格，即目标企业是否依法成立并合法存续，包括是否按照当时的设立程序设立，是否符合法律规定，注册资本是否已到位，是否在验资后抽逃资金。主要审阅其营业执照、机构代码证、税务登记证、公司章程、验资报告等，而且要到工商登记机构查阅其工商登记档案。二是资质，即其是否具备房地产开发资质，且是否在有效期内。主要审阅营业执照的经营范围及房地产开发资质证书。

（二）开发项目的合法性调查

对于大多数房地产企业而言，其并购目的在于获得目标企业的开发项目的开发建设权利，因此开发项目的合法性是必不可少的调查内容。主要调查开发项目是否已取得法律规定的批准和许可文件，如土地使用权证、建设用地规划许可证、立项批准文件、环评报告、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等，及未开发的土地的闲置时间及被收回的可能性。

（三）目标企业的资产权利调查

主要是调查目标企业的各项财产的权利是否有瑕疵，是否设定了各种担保，权利的行使、转让是否有所限制等，以确保

收购方取得的目标企业的财产关系清晰，权利无瑕疵，行使时无法律上的障碍。由于土地是房地产企业赖以生存的基础，因此土地使用权是尽职调查的重中之重。

1、土地使用权、房产调查。（1）调查土地使用权的出让（转让）合同、缴纳土地出让金和契税等土地费用的付款凭证、土地使用权证等是否齐全，是否按时付清土地出让金等；（2）调查土地的面积、性质、用途、使用期限、规划要点等；（3）调查土地使用权、在建工程、房产是否存在出租、设定抵押、被查封等情况；（4）自建的在售房产是否已取得“四证”和预售证等；（5）调查是否存在房产无法取得产权证明的情况。

3、财产保险情况调查。如投保的财产清单、保险合同（保单）、保险费支付发票是否齐全。

4、拟收购股权的可转让性调查。包括调查拟收购的股权是否存在查封、冻结、设置质押等其他权利限制情形，也要调查股权出售方与第三方签订的限制股权转让的情形。

（四）目标企业的债权债务调查

目标企业的负债和不良债权均会给并购方带来风险，还有或有负债具有义务性、隐蔽性、不确定性和危害性等。因此，对目标企业债权债务情况的调查，不能仅仅停留在财务报表上，还要调查其财务承诺、或有资产损失、或有负债、诉讼、仲裁、行政处罚和账外资产负债等。

1、通过人行贷款卡查询系统查询目标企业的信用报告，调查其银行借款及对外担保情况；检查其公章使用记录及合同文本，调查其非银行借款和对外担保情况。

2、核查目标企业金额较大的应收款、应付款是否真实有效，是否有法律或合同依据。同时要审查债权的诉讼时效及实现

的可能性，是否会变成不良债权。

3、调查正在进行的诉讼、仲裁、行政处罚情况，调查开发项目是否已通过环保评估，并评估已经造成或将发生的损失。

4、要求目标企业就并购日前存在的或有事项和未披露事项出具承诺和保证，承诺内容包括：或有资产损失、或有负债、未向并购方提供的商业合同引致的损失等，并在并购协议中对这些事项的责任归属和保障措施进行约定。

（五）开发项目的市场前景调查

1、调查拟并购的项目是否与公司的战略吻合。不仅要考虑自己是否擅长开发拟并购的物业类型，而且要考虑拟进入的区域是否为自己的目标市场。

2、调查当地的经济发展水平、发展规划、房地产市场供需、地方购买力、消费者喜好、价格变动趋势等情况，项目的位置、周边自然和人文环境、交通状况、配套设施等，分析主要竞争对手及项目竞争力，分析项目市场定位及目标客户群体。对于已开始预售的项目，必须到其销售现场考察，了解其人气、销售计划和进度、资金回笼等情况。

（六）目标企业的重要合同调查

对公司的存续与发展有重要影响的交易合同，是尽职调查的重要对象。

1、规划设计、设备采购、建筑施工、营销等成本费用类合同在签订前是否经过立项、招标和会审等必要程序，合同内容是否全面、详尽，价格、成本是否合理，是否存在关联方交易，是否存在潜在纠纷，是否有权利、义务约定不明的情况等。并根据已签订的合同及其付款情况预测开发项目的成本。

2、对于已经在售的项目，需审查销售合同中的收款方式，了解到目前的资金回笼情况，并预测今后的现金流入情况；审查销售合同中是否存在无法履行的承诺以及其违约责任、可能造成的损失等，特别要关注是否能按合同约定交楼及其违约责任。

3、审阅目标企业与贷款银行签订的贷款合同、担保合同和监管协议，一是了解目标企业的负债和对外担保情况，二是了解银行对注销土地、在建工程等抵押登记的要求，对贷款资金和销售回笼资金监管使用的要求，及还款计划等。

（七）目标企业的关联交易调查

1、调查关联交易清单及关联交易合同是否齐全，关联交易合同的履行情况；关联交易价格是否合理，是否背离市场公允价格；关联交易是否存在现实或潜在的纠纷，是否存在损害公司或股东合法权益的情况。

2、重点调查目标企业是否存在关联方借款，是否已签订借款协议，借款利率是否高于银行同类同期贷款利率，已发生的利息是否已取得发票，按有关规定能否在税前扣除。同时要重点调查目标企业是否与其母公司签订委托管理、品牌输出等合同，其收费标准和合同期限，并决定是否与其协商终止此类合同。

（八）目标企业的税务状况调查

1、调查公司执行的企业所得税、土地增值税、营业税及附加、土地使用税等的税率（含预缴税率），因为这些与对目标企业的盈利、现金流预测息息相关。

2、调查目标企业是否享受的税收减免、财政补贴等优惠政策，并关注所享受的优惠政策是否合法、合规。

3、调查目标企业是否持续依法纳税，纳税申报状态是否正常，是否存在偷漏税、拖欠税款、被税务机关处罚等问题。

（九）目标企业的并购审批调查

公司章程作为公司“宪法”，是尽职调查的必备项目。

1、调查公司章程“反并购条款”。在审阅目标企业的公司章程时，特别要关注章程中的“反并购条款”，如超级多数条款，即对于公司章程修改、公司的合并分立解散等重大事项必须经代表绝对多数表决权的股东通过。以确保对本次并购交易不存在程序上的障碍，或可通过一定的方式消除该障碍。《公司法》规定，经股东同意转让的股权，其他股东在同等条件下具有优先购买权。因此在收购前最好能取得其他股东放弃优先购买权的声明。

2、调查目标企业的并购的审批机构和程序。如公司制企业并购应当通过股东会或董事会批准通过。国有股权的转让需得到国资部门的审批。向外商转让上市公司国有股和法人股，涉及产业政策和企业改组的，由国家经贸委负责审核；涉及国有股权管理的，由财政部负责审核。并购涉及的外商投资产业政策及企业性质变更还要取得外经贸部的批准。

（十）目标企业的人力资源调查

1、调查员工总数、劳动合同和保密协议签订、薪酬福利、劳动纠纷情况，缴纳个人所得税、社保和公积金情况。

2、调查公司高管的职业道德、履历等，审阅其劳动合同是否存在难以解除其劳动合同、职务或者因此需支付高额违约金的条款，调查管理层是否会以各种借口或使用各种手段阻碍并购或并购后的整合。

商业地产收购并购中应发挥律师尽职调查的作用，在收购并

购前，出让方通常会对目标企业的存续与经营风险和义务有很清楚的了解，而收购并购方则没有。收购方掌握的信息大多是通过出让方或目标企业提供的文件或与其管理层的沟通获取的信息，而这些信息可能经过了包装或对关键问题进行了回避甚至掩饰，双方之间存在着信息不对称。

尽职调查，也被称为审慎性调查，指的是在收购并购过程中买方对目标企业的资产和负债情况、经营和财务情况、法律关系以及目标企业所面临的机会以及潜在的风险进行全面、细致的调查和分析，以求准确了解目标公司的真实状况。

二、尽职调查的程序

尽职调查没有固定的程序，但总体来说，其一般流程如下：

- 1、由收购并购方指定一个由律师组成的法律尽职调查小组。
- 2、由收购并购方和律师、目标企业签署“保密协议”。
- 3、法律尽职调查小组准备一份要求目标企业提供材料的尽职调查清单。
- 4、目标企业根据尽职调查清单的要求提供相关文件，并制作资料索引。
- 5、尽职调查小组实施尽职调查，通过各种渠道收集并分析有关的资料。
- 6、尽职调查小组报告尽职调查结果，出具法律尽职调查报告。

三、尽职调查的主要内容

（一）目标企业的设立和合法存续

查阅目标企业设立时的政府批准(如有必要)、名称预先核准

通知书、营业执照、公司章程、重组方案、股东协议、国有股权管理文件、组织机构代码证书、评估报告、审计报告、验资报告、工商登记文件等资料，核查目标企业的设立是否符合法律、法规规定。

（二）目标企业的股东及其注册资本缴纳情况

核查目标股东人数，股东资格，股东成立时间、法定代表人、注册资本、实收资本、注册地、企业类型、经营范围、主营业务、股权结构等情况。股东的出资或增资金额、时间、方式以及相应获得的股份情况，货币出资和非货币资产出资是否符合相关法律规定。

（三）目标企业的主要资产

取得目标企业主要固定资产清单、房产证、房屋占用范围内的土地使用权证等。取得目标企业的主要无形资产清单、土地使用权证及其他无形产权属证书等相关资料，核查目标企业拥有的土地使用权或其他无形资产是否已取得相关权属证明，是否存在期限或其他权利限制，是否存在法律上的瑕疵。

（四）目标企业的生产经营及重大合同

核查目标企业的经营范围是否符合法律、法规和规范性文件的规定及实际经营范围是否与工商登记一致，是否取得从事经营范围内的业务所需的所有批准、登记、备案、经营资质或许可，是否存在相关经营资质和经营许可的期限或其他限制或条件；查阅目标企业的重要法律文件和重大合同，了解各项合同及其有效期限、合同项下的权利和义务、重要违约行为或违约责任、合同终止的情形等，核查是否存在转让或转让程序上的限制和条件，是否存在阻碍收购并购的相关条款约定。

（五）目标企业的组织结构和人力资源状况

查阅公司章程及选聘和辞退董事、监事、高级管理人员的董事会、监事会、股东大会、职工代表大会、职工大会等决议或会议记录、相关议案、提案、董事、监事、高级管理人员的辞职报告等相关会议资料，了解其组织结构、管理职位设置和管理人员职责分配，查阅公司重大事项的表决、通过程序等相关信息以确定本次收购并购是否存在程序上的障碍。

调查目标企业的雇佣人员的数额，目标企业是否对重要人员进行了相应的激励措施，是否存在对此次收购并购造成障碍的劳动合同。

（六）目标企业的纳税状况及依据

查阅目标企业的国税与地税登记证、年度财务报表、最近3年的纳税申报表等文件资料，核查目标企业执行的税种、税率及是否享受税收优惠政策、财政补贴政策，确定其适用的税种、税率是否符合法律法规的规定。取得当地国税与地税主管税务机关就目标企业最近3年纳税情况出具的证明文件，查阅相关纳税资料，核查目标企业最近3年是否依法纳税，是否存在欠税，是否存在被税务部门处罚的情形等。

（七）目标企业的重大债权债务

查阅目标企业近3年的重大合同清单，核查合同的履行情况，确定主要债权是否实现、主要债务是否履行完毕，是否存在潜在的纠纷或其他重大法律风险。查阅目标企业的财务会计报告、其他应收应付账款明细、相关交易协议，调查其他应收应付、预收及预付账款产生的原因、具体内容、数额等情况，判断是否存在潜在的纠纷或其他重大法律风险。

（八）目标企业的法律纠纷

调查目标企业及其重要控股子公司（若有）、主要股东、控股股东或实际控制人、企业董事及高级管理人员等是否存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

一般法律尽职调查报告包括如下内容：

- 1、收购并购方对尽职调查的要求；
- 3、进行尽职调查所做的各种假设；
- 4、出具尽职调查报告的责任限制或声明；
- 5、对审查过的资料进行分析和总结，对所涉及的法律事项以及所有审查过的信息所隐含的法律问题的评价和建议。