

2014年

第一期

建设工程风险防范

内部资料
学习交流

本期导读

要闻聚焦

- <1>中国建筑业 2013 年三季度简报
- <2>中国承包商和工程设计企业双 60 强评出
- <3>建筑与工程行业 2014 年度策略:聚焦改革和投资,沿三条线寻宝
- <4>规范建筑企业跨省承揽业务监督管理座谈会召开

行业动态

- <5>住建部决定:集中开展全国工程质量专项治理
- <6>房建和市政工程竣工验收规定施行
- <7>住房城乡建设部开展传统民居建造技术调查编纂《中国传统民居建造技术实录》
- <7>四川排查在建项目农民工工资支付情况
- <8>建筑施工行业信息化发展报告发布

风险透视

- <9>情势变更原则与施工企业权益保护(一)
- <12>建筑工程分包管理的风险防范与控制措施管理
- <15>建筑施工企业合同管理法律风险及防控措施
- <18>建筑企业用工风险防范

政策解读

- <19>国务院公司注册资本制度改革对建筑市场的影响
- <22>民生优先 安全为重
—解读《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》
- <24>规范审查机构 提升设计质量
—新《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》解读

建筑企业发展 风险防范先行

经过数年的高速发展，建筑业已成为推动国民经济发展的重要支柱产业，且目前多个省市先后发布了加大基础设施建设的经济发展计划，在一段时间内，建筑业依然会保持稳定的增长趋势。对于建筑业相关企业来讲，这是机遇、更是挑战。

众所周知，建筑行业是资金密集型和劳动密集型产业，因其固定性、多样性、投资大、生产周期长、露天和高空作业比较多等特点，以及工程概况、现场环境、气候条件、招投标、承包单位、监理单位、设备及材料供应等各个方面的不利因素，也决定了这是一个风险密集型产业；加之目前立法的滞后性和不合理性，大大加重了建筑业企业所面临的压力和风险。

因此，如何做好企业风险管理，抓住机遇，实现企业更好发展，对建筑业企业来讲是一个重大课题。作为专业从事建设工程法律事务的法律服务机构，我们长期关注行业动态，并对新闻资讯、管理经验、法律实务等资料进行收集整理、分析研究，从投标报价风险、项目管理风险、合同履行风险、资金风险、质量安全风险、物资供应风险等方面入手，定期编制《建设工程法律风险防范》，希望能对建筑行业企业的经营决策、风险管理有所启示和帮助。

四川建永律师事务所

编读往来

为加强行业交流、促进行业发展，我们创办了读者联盟并为成员提供如下帮助：

- 1、赠送建设工程方面的法律研究资料、定期举办法律讲座；
- 2、提供免费法律咨询，对委托我们提供法律服务的成员给予优惠；
- 3、分享项目信息和融资渠道，助您寻找投资项目、解决资金问题；
- 4、刊登成员单位提供的优秀文章、独到见解或企业介绍。

有意加入读者联盟的，请拨打电话 18382057998 或申请加入 QQ 群 247965476。同时，我所房地产、投融资等专业研究中心定期编撰有《房地产风险防范》、《投资融资风险防范》等资料，欢迎索阅。

声明：本刊仅作为行业交流学习所用，转载文章均注明出处，如有意见，请与编辑部联系。

中国建筑业 2013 年三季度简报

前三季度，在政府换届、中央稳增长基调、致力调整行业结构加快转型升级的多重因素下，国民经济呈现稳中有升、稳中向好的发展态势。初步核算，前三季度国内生产总值 386762 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.7%。其中，一季度增长 7.7%，二季度增长 7.5%，三季度增长 7.8%。

三季度建筑业经营状况

2013 前三季度，全国建筑业实现总产值 101498 亿元，同比增长 19.1%，较同期增幅高出 2.1 个百分点，呈现缓慢回升趋势。新签合同额增幅依然持续高位。2013 年二季度，新签合同额 73763.6 亿元，增幅高达 26.1%。分地区看，二季度建筑业产值中，东部地区产值依旧最大，实现产值 35728.62 亿元；新签合同额份区域，东部、中部、西部地区新签合同额分别为 42211.37 亿元、17833.37 亿元、13718.89 亿元，中西部地区新签合同额增幅较高，省均增幅达到 30%以上。前三季度，我国对外承包工程业务完成营业额 859.6 亿美元，同比增长 13.1%；新签合同额 1136.2 亿美元，同比增长 21.6%。鲁班咨询重点关注的 51 家上市建筑企业上半年共创营业收入 1.3 万亿，同比增幅超 17%，已逐渐走出低谷，呈现行业总体企稳回升态势。三季度建筑业企业景气指数为 125.5，比二季度低 3.4。（数据来源：国家统计局）

三季度建筑业固定资产投资状况

前三季度，固定资产投资（不含农户）309208 亿元，同比名义增长 20.2%，增速比上年加快 0.1

个百分点。其中，基础建设投资额（不含电力、热力等）48403 亿元，同比增长 25.1%，比全社会固定资产投资额（不含农户）高出近 6 个百分点。基础建设投资中，铁路前三季度完成投资 3286.96 亿元，完成计划的 63.2%；公路完成投资 9397 亿元，同比增长 10.1%；水利投资方面，前三季度水利管理业固定资产投资 3401 亿元，同比增长 28.3%。前三季度，房屋建设投资 61120 亿元，同比名义增长 20.3%，增速比上年回落 0.6 个百分点；其中住宅投资增长 19.5%，增速比上年回落 1.3 个百分点。前三季度，固定资产投资价格较去年同期依然保持基本不变。增幅最高的人工费，从 2011 年 4 季度至今，增幅由 15%下降至 8.3%，增长幅度呈现持续回落趋势。

三季度建筑业重要资讯

三季度，最大特征体现为中央继续放权，地方投资政策频现。截至 7 月中旬，国务院取消和下放行政审批项目等事项共计 164 项，主要集中在能源基建等投资领域；重庆、贵州、四川、江苏、安徽等多省市正出台或部署下一阶段投资重点。同时，李克强总理在经济形势座谈会上表示，未来依然通过投资拉动经济增长，尤其是不发达地区铁路、城市基础设施建设，倾向于投资主体多元化等，将带来行业发展新的机遇。

三季度，对于各大建筑企业来说，依然通过尝试区域扩张、全产业链延伸、住宅产业化等多种方式，实现本企业的转型升级。BIM、低碳建造依然是企业亮点。中建五局组织内部 BIM 大赛，持续发

展公司核心竞争力；中铁二十局、中建四局、苏州二建等与鲁班软件签署 BIM 项目试点，或 BIM 战略合作协议，积极推进 BIM，以提升本集团项目精细化管理能力。低碳建造方面，上海建工完成的全国最大的区域供能能源中心及配套工程，将成为上海市首个低碳商务示范区。

年度建筑业发展预测

展望四季度，十八届三中全会将召开，改革将成为关键词，而三中全会的重大改革和政策导向，后续都会有具体相关政策落实，成为经济发展的重点推动力。另有媒体报道，一再拖延的全国城镇化工作会议将于年底召开，规划将对未来新型城镇化做一揽子的政策安排。

尽管投资计划不少，但前三季度的固定资产投资额增速依然维持在 20%，按照以往规律，第四季度固定资产投资额的增速会低于前三季度，因此全

年固定资产投资的增速会在 20%，甚至略低于 20%。从细分行业看，房建工程，因此前房价上涨较快，地王频现，预计全年全国房地产开发投资增速为 20%左右；铁路建设，随着铁路总公司改革，铁路基础建设投资预算也有上调，预计全年的铁路建设固定资产投资增速为 10%；公路水路交通建设，阔别 2012 年全年负增长的压抑，全年公路水路交通建设有一定的增长，预计全年的增速为 8%左右；水利建设固定资产投资增长飞速，预计全年投资额可达 28%。

参考 2004 年~2012 年的数据，九年间，第三季度的建筑业产值占全年建筑业产值的比重始终维持在 37.0%~40.6%之间，预计全年固定资产投资增速维持在 20%左右，全年建筑业产值约为 16.4 万亿元，同比增长 21.2%。

（摘自 中国建筑业联合会网站）

中国承包商和工程设计企业双 60 强评出

由《建筑时报》和美国《工程新闻记录》(ENR)合作举办的 2013ENR/建筑时报“中国承包商和工程设计企业双 60 强”出炉。

一年一度的“双 60 强”是行业最强阵容的一次大检阅，更是行业精英们相互交流与研讨的思想盛宴。主办方根据行业未来的发展趋势，开设了两个分论坛，在以“建筑业企业信息化建设与 BIM 技术应用”为主题的分论坛上，来自广联达软件股份有限公司的专家与“双 60 强”企业一起就我国

建筑业信息化建设的意义、BIM 新技术在工程设计、建筑施工等方面的应用，进行了深入的讲解与研讨，共同憧憬建筑业 BIM 时代的到来。在另一个分论坛上，“双 60 强”企业就我国建筑节能带来绿色建筑产业新一轮发展机遇等话题进行了深度的研讨。

在 2013 年中国承包商和工程设计双 60 强榜单显示，无论是承包商还是工程设计企业，前三甲均被央企所包揽。在中国承包商 60 强榜单上，中国

建筑工程总公司以 5114.31 亿元雄踞榜首，中国中铁股份有限公司、中国交通建设集团有限公司分别以 5064.87 亿元、2813.70 亿元获第二、第三名。值得关注的是，中国建筑工程总公司和中国中铁股份有限公司项目总承包营业收入均首次突破了 5000 亿元。在中国工程设计企业 60 强榜单中，前三名仍然是中国水电工程顾问集团有限公司、中国电力工程顾问集团公司、中国成达工程有限公司。中国水电工程顾问集团有限公司自上一年的首次突破 100 亿元大关后，今年尽管比上年 104 亿元有所下滑，但依然站稳百亿元高度，达到 101.73 亿元。

今年是“双 60 强”排名活动的第十年，主办方在举行 2013 年“双 60 强”企业颁奖典礼上，还隆重进行了排名活动十周年表彰活动。十年来，伴随着中国经济的高速发展，中国建筑业也得到了快

速的腾飞。代表着中国建筑业旗帜的“双 60 强”企业，更是实现了超常规的发展。2004 年，60 家承包商承包项目营业额达 60699600 万元，60 家工程设计企业设计营业额达 3695553 万元，到了 2013 年，60 家承包商承包项目营业额已高达 263832860 万元，60 家工程设计企业设计营业额高达 10523876 万元，十年分别增长了 4.4 倍和近 3 倍。

为表彰 10 年来始终走来中国建筑业前列、为中国建筑业的改革与发展做出重大贡献的优秀承包商和工程设计企业，主办方授予中国建筑总公司等 36 家承包商、中国水电工程顾问集团有限公司等 30 家工程设计企业为“中国建筑业行业标杆”的荣誉称号。

(摘自 新华网)

建筑与工程行业 2014 年度策略：聚焦改革和投资，沿三条线寻宝

根据《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》关于改革的部署，并从投资确定性的角度，我们认为铁路基建、园林及生态修复、智能建筑与智能交通行业 2014 年具有投资机会。

铁路基建：国家“高铁战略”打开新的市场空间。国家高铁战略，将拓展铁路长期发展空间，铁路投融资体制改革的推进将为其扫清资金障碍。投融资体制改革和高铁技术输出加快的预期将提振铁路基建板块估值，2014 年铁路投资的稳定增长将带来铁路基建行业上市公司业绩的继续提升。我们看好 2014 年业绩和估值的戴维斯双击带来的铁建

板块投资机会。

园林及生态修复：政策主导投资机会。在十八届三中全会《决定》提出的生态文明制度改革驱动下，地方政府对于市政园林和生态修复投资动力足，且地方政府基金性收入的大幅增长有望改善其对园林企业的付款，从而改善园林企业现金流和业绩。生态文明及环保政策的后续推出将成为行业投资机会的催化剂。

智能建筑与智能交通：受益智慧城市建设。根据各试点城市发布的智慧城市规划，“十二五”期间智慧城市建设投资总规模将高达 5000 亿元，未

来2年智慧城市建设项目的密集推进将给智能建筑、智能交通行业带来巨大的市场空间。

盈利预测与投资评级:维持建筑行业“看好”的投资评级,看好铁路基建、园林及生态修复、智能建筑及智能交通行业,维持苏交科“买入”和中国铁建“增持”评级。

股价催化剂:与国外高铁合作取得突破性进展;生态文明建设相关政策的继续出台。

风险因素:宏观经济及资本市场系统性风险;地方政府债务问题持续发酵的风险;铁路投融资体制改革进度低于预期的风险。

(摘自 环球财经网)

规范建筑企业跨省承揽业务监督管理座谈会召开

创造统一开放、公平竞争的市场环境,是推动经济持续健康发展的重要保障,也是加强政府管理服务职能的重要方面。11月20日,住房和城乡建设部建筑市场监管司组织召开了规范建筑企业跨省承揽业务监管座谈会。会议从深入贯彻党的十八届三中全会精神、全面落实《住房城乡建设部关于做好建筑企业跨省承揽业务监督管理工作的通知》要求入手,交流了建筑企业跨省承揽业务监管经验,研究消除地区封锁问题。各地已按照通知要求,对建筑企业跨省承揽业务监管相关文件进行了清理,对存在的地方保护、市场壁垒等问题进行了整改。与会代表一致认为,要进一步改进和完善建筑企业跨省承揽业务监管,推进建筑市场实现更高水平的统一开放。

为规范建筑企业跨省承揽业务监管工作,今年3月,住房城乡建设部印发了《住房城乡建设部关于做好建筑企业跨省承揽业务监督管理工作的通知》,9月,又组织部署了专项检查,要求对各级政府、住房城乡建设主管部门制定的涉及建筑企业

跨省承揽业务监管的法规、规章和规范性文件及其实施情况进行全面检查。

针对建筑企业跨省承揽业务监管中存在的问题,尤其是市场垄断和地方保护主义等,住房城乡建设部建筑市场监管司负责人在会上提出,要充分认识规范建筑企业跨省承揽业务监管工作的重要意义,创新机制,不断规范建筑企业跨省承揽业务监管工作。

首先要创新监管方式,进一步完善建筑企业跨省承揽业务监管制度。一是各地住房城乡建设主管部门要进一步转变观念,对外地企业“不求所有、但求所在”;对所有企业要一视同仁,从严监管,努力创造公平竞争的建筑业发展环境。二是充分利用电子化、信息化手段,创新市场监管方式,将工作重心由“重审批、轻监管”转变为“淡化前置管理、重视事中和事后监管”。三是“宽进严管”。综合运用市场手段完善监管,加强对市场和现场的联动监管,加大建筑市场诚信体系和工程担保保险等市场机制建设的推进力度,营造守信激励、失信

惩戒的市场氛围，增强企业诚信意识，引导企业守法经营，促进企业自由流动，推进建筑业健康发展。

其次要加大监管力度，继续深入开展规范建筑企业跨省承揽业务监管专项检查。一是做好文件清理工作，从制度层面切实消除市场垄断和地方保护。二是加强市场监管。进一步简化建筑企业跨省承揽业务备案手续，作为告知性备案，要明确要求、即时办理、规范行为。同时，加大外地企业进入本地市场后的监管力度，严厉打击围标串标、转包挂靠、违法分包、拖欠工程款等违法违规行为，维护建筑市场秩序。三是加强监督检查。认真组织开展规范建筑企业跨省承揽业务监管专项检查，对于检

查中发现的地方保护主义等问题，要制定整改措施，确保整改到位。住房城乡建设部将在各地自查的基础上，适时开展督察工作。

会议最后强调，要以更加开放的心态、更加长远的考虑、更加务实的举措，共同推进建筑市场实现更高水平的统一开放。此外，11月13日至14日召开的推进建筑市场诚信体系建设座谈会以及房屋建筑和市政工程招标投标监管工作座谈会，都对反对地方保护、破除市场壁垒提出了工作要求。

（摘自 中国建设报）

住房城乡建设部决定：集中开展全国工程质量专项治理

住房城乡建设部日前发出通知，决定用五年左右时间，在全国集中深入开展工程质量专项治理工作，包括房屋建筑工程勘察设计质量专项治理和住宅工程质量常见问题专项治理。

《住房城乡建设部关于深入开展全国工程质量专项治理工作的通知》指出，多年来，各地高度重视工程质量工作，认真加强工程质量监管，狠抓质量问题治理，取得明显成效。为巩固近年来工程质量管理成果，促进工程质量水平进一步提高，满足人民群众对工程质量的更高期望和要求，决定用五年左右时间，在全国集中深入开展工程质量专项治理工作。专项治理工作包括房屋建筑工程勘察设计质量专项治理和住宅工程质量常见问题专项治

理两方面内容。

据住房城乡建设部有关负责人介绍，住宅工程质量常见问题专项治理的目标是通过五年努力，新建住宅工程质量常见问题预防和治理覆盖率达到100%，住宅工程质量水平明显提高，住宅性能明显改善，住宅质量投诉明显减少，住户质量满意度明显提高，专项治理工作取得显著成效。

治理范围为新建住宅工程特别是保障性安居工程，治理重点是渗漏、裂缝以及水暖、电气、节能保温等方面影响使用功能的质量常见问题。

房屋建筑工程勘察设计质量专项治理的目标是，争取2017年全国房屋建筑工程施工图设计文件审查每百个项目违反工程建设标准强制性条文

数比 2012 年下降 25%，勘察设计审查一次通过率在 2012 年基础上提高 15%。勘察设计引起的房屋建筑工程质量问题明显减少，全国房屋建筑工程勘察设计质量总体水平显著提高。

勘察设计质量专项治理范围是以保障性安居工程为重点的住宅工程、大型公共建筑和超限高层建筑。

各级住房和城乡建设主管部门要充分认识深入开展工程质量专项治理工作的重要性和紧迫性，

加强组织领导，强化综合治理，按照《房屋建筑工程勘察设计质量专项治理工作方案》和《住宅工程质量常见问题专项治理工作方案》的要求，结合实际制定本地区专项治理具体工作方案，明确阶段工作目标，突出治理重点，采取有效措施，认真开展治理工作，确保专项治理工作取得实效，促进全国工程质量水平的不断提高。

（摘自 中国新闻网）

房建和市政工程竣工验收规定施行

住房和城乡建设部近日下发通知明确，《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（以下简称《规定》）发布施行，《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》同时废止。

《规定》指出，新建、扩建、改建的各类房屋建筑和市政基础设施工程的竣工验收应当遵守本规定，抢险救灾工程、临时性房屋建筑工程和农民自建低层住宅工程不适用本规定。国务院住房和城乡建设主管部门负责全国工程竣工验收的监督管理；县级以上地方人民政府建设主管部门负责本行政区域内工程竣工验收的监督管理，具体工作可以委托所属的工程质量监督机构实施。

《规定》明确工程竣工验收由建设单位负责组织实施，并对工程竣工验收的程序作出了详细规定。同时，《规定》提出，符合相关要求的工程方

可进行竣工验收，其要求包括建设单位已按合同约定支付工程款、有施工单位签署的工程质量保修书、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题全部整改完毕等 11 个方面。

《规定》强调，工程竣工验收合格后，建设单位应当及时提出工程竣工验收报告，负责监督该工程的工程质量监督机构应当对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，发现有违反建设工程质量管理规定行为的，责令改正，并将对工程竣工验收的监督情况作为工程质量监督报告的重要内容。此外，建设单位应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内，按照相关规定向工程所在地的县级以上地方人民政府建设主管部门备案。

（摘自 中国建设报）

住房城乡建设部开展传统民居建造技术 调查编纂《中国传统民居建造技术实录》

近日，住房和城乡建设部办公厅下发了《关于开展传统民居建造技术初步调查的通知》，要求各地组织开展传统民居建造技术调查，并将根据调查结果，整理中国传统民居分类谱系，编纂《中国传统民居建造技术实录》。

通知指出，传统民居是我国各族人民在悠久的历史发展过程中创造并传承下来、具有地域或民族特色的居住建筑，因各地气候、地理环境、资源、文化等差异形成了丰富多彩的建筑形式，生动地反映了人与自然和谐共生的关系。传统民居建造技术是传统民居文化遗产的核心，是中华民族的瑰宝和民间智慧的结晶，凝聚着中华民族建筑技术的精髓。面对传统民居及其建造技术快速消失的严峻形势，必须尽快开展对传统民居建造技术的调查、整

理、记录工作。传统民居为具有地域或民族特征的传统居住建筑，主要包括4方面特征：与环境协调、具有地域或民族特色；在传统生产、生活背景下建造，并传承至今；采用地方材料与传统工艺，由工匠和百姓自行建造；用于百姓家庭或家族居住。

通知要求，省级住房城乡建设部门负责本地区的传统民居调查工作，制订本地区的调查实施工作方案，并负责组织本地区传统民居专家登记表、传统民居修建单位登记表的填报工作。县级住房城乡建设部门负责组织入村调查，负责传统民居类型调查表、传统民居代表建筑调查表、传统民居建造工匠登记表的填报工作。

（摘自 中国建设报）

四川排查在建项目农民工工资支付情况

本报讯 为进一步做好2014年元旦春节期间建筑业企业农民工工资支付保障工作，切实解决建设领域拖欠农民工工资问题，四川省住房城乡建设厅日前向各市、州及扩权县（市）住房城乡建设行政主管部门下发通知，要求各地从11月20日至2014年1月20日，对辖区内在建项目支付农民工工资情况进行排查。

通知指出，元旦、春节将至，各地要把“实现2014年春节前农民工工资基本无拖欠”作为当前保障农民工工资支付工作的阶段性目标，即实现春节前欠薪举报投诉案件基本处理、工资类争议案件基本办结、因欠薪引发的群体性事件得到妥善处置。此次专项行动将排查用人单位按照工资支付有关规定支付农民工工资的情况，企业经营者拖欠农

民工工资逃匿的情况以及用人单位与农民工签订劳动合同的情况。

四川省住房城乡建设厅要求，严格建设工程项目分包管理，落实总承包企业的工资支付责任。按照“谁承包，谁负责”的原则，总承包企业对所承包工程的农民工工资负总责，企业不得以工程款未到为由拖欠农民工工资。因建设单位或工程总承包企业未按合同约定支付工程款，致使建设工程承包企业拖欠农民工工资的，由建设单位或工程总承包企业先行垫付被拖欠的农民工工资；因工程总承包企业违反规定发包、分包给不具备用工主体资格的组织或个人，由工程总承包企业承担清偿被拖欠的农民工工资责任。

根据通知，四川省将加大对拖欠农民工工资的建筑施工企业的处罚力度。对恶意拖欠、情节严重的，

除依照相关法律法规、相关条例规定将其记入不良行为外，还可责令停业整顿、降低或取消建筑施工企业资质，并向社会公开曝光。对于房地产开发等项目因拖欠工程款导致拖欠农民工工资的，要督促房地产开发企业立即还款，先行垫付被拖欠的农民工工资。对未能及时解决拖欠工程款问题的房地产开发企业，一律不得办理预售许可证、批准其新开发建设项目、办理规划和施工许可证等手续。

通知还要求，切实贯彻落实欠薪处理责任制，确保农民工工资支付保障工作取得实效。各地要按照有关规定，全面落实欠薪治理法律制度和政策措施，积极配合人力资源社会保障等部门解决好建设领域拖欠农民工工资的问题，及时妥善处理建设领域因拖欠农民工工资而引发的群体性事件。

（摘自 中国建设报）

建筑施工行业信息化发展报告发布

近日，《中国建筑施工行业信息化发展报告（2013）》（以下简称《报告》）发布。《报告》是一部深度论述我国建筑施工行业信息化发展的综合性报告，客观、全面地分析了行业信息化发展现状，总结了信息化建设的方法和体系，指明了信息化建设的发展趋势，对于行业及建筑施工企业信息化建设具有重要的实践指导意义。

自“十八大”召开以来，建筑施工行业进一步加快了转变发展方式的步伐，强调走集约、智能、绿色、低碳的可持续发展之路，强调建立公平、规

范、透明的市场和体制环境。因此，运用信息化的先进手段提升管理水平，打造科技型、效益型、集约型、精益型的现代化建筑施工企业，实现行业及企业的跨越式发展可谓大势所趋。《报告》聚焦建筑施工企业热点问题，提出“企业集约化经营、项目精益化管理”是建筑施工企业转型升级的必由之路。同时，结合行业主管部门和建筑施工企业信息化建设的最佳实践案例，对行业及企业信息化建设给出了实践性指导，旨在帮助企业了解行业现状、借鉴科学方法、解决实际问题。（摘自 建筑）

情势变更原则与施工企业权益保护（一）

编者按：施工合同在履行过程中出现重大客观情况变化，诸如人工、材料价格非理性上涨时，是否可以适用情势变更原则？本文从案例、法律规定的角度介绍了情势变更原则与其相关概念的区别，指出司法实践中的认定标准，并分析了该原则在建设工程领域中的适用难点，同时为施工企业提出了维权之道。

一、三起施工合同纠纷

在开展本文的论述之前，先请读者阅读三个施工合同纠纷案例，对施工合同纠纷中情势变更原则的表现有个初步了解。

【案例 1】某保健院施工合同纠纷

某保健院施工合同中的工程建设单位为国有事业单位。某施工企业最低价中标该保健院工程，2006 年 11 月签订施工合同，合同价款的确定方式为单价包干，同时明确，清单中有的项目，但是，未报的，视为包含在其他清单项目单价中。

施工期间，材料、人工价格大幅度上涨，施工单位虽积极主张价款调整，但考虑到该工程为政府投资以及为了今后合作的开展，并没有采取停工措施。其间，政府六部门召开联席会议，决定 2008 年 6 月后变更项目按实际价格计量并支付；同时，将进度款的付款比例由 70%提高到 80%。据此，施工单位一方面将装修项目（剩余项目大部分为装修）通过变更方式来完成，另一方面提前上报工程量以获得更多的进度款，来缓解资金压力。

2008 年底工程竣工交付使用。2009 年施工单位结算价款为 7877 万元，建设单位审计初稿为 5870 万元，两者相差 2007 万元。其中，人工、材料价格调整相差 1263 万元。建设主管单位负责人对施工单位表示：人工费、钢筋、砼、电缆费用可以调整，但 10%以内的部分以及投标下浮 10%的部分包括其他材料价格不能调整。目前双方尚在协商中。

这里的疑问是，1263 万元的人工、材料价格上涨能否获得调整？尤其是其他材料上涨部分能否得到调整？

【案例 2】某物流中心施工合同纠纷

某物流中心施工合同中的工程建设单位为国有企业和私营企业合资组建的房地产企业。

2007 年 5 月施工单位和建设单位签订施工合同，价款为 1 亿元，而施工单位投标价格为 1.2 亿元，2000 万元为让利部分，合同价款的确定方式为总价包干。

施工期间，遇人工材料价格上涨，经施工单位核算，变更、索赔等共计 1 亿元。其中，变更 4000 万元，让利索赔 2000 万元，材料上涨 4000 万元。履行合同的过程中，建设单位按照约定支付工程款。另外，合同约定变更产生的费用待结算后支付，施工单位不得以任何理由拒绝交付工程。

2009 年 6 月，工程完工后，施工单位拒绝交付工程，而建设单位面临单位搬迁。经过较长时间对抗以后，施工单位管理层出面协调，以建设单位支付进度款 500 万元为项目部同意交付工程的条

件。目前，尚在审价的过程中，但是并未约定审价依据，即未能从定性角度确定人工、材料价格上涨以及投标让利的 2000 万元是否能调整。

这里的疑问是，人工费 4000 万元、材料价格上涨费用与投标让利的 2000 万元能否得到调整？

【案例 3】某世界 500 强总部大楼施工合同纠纷

某世界 500 强总部大楼施工合同中的工程建设单位为外商独资企业。2007 年初，施工单位与某世界著名 500 强企业签订施工合同，总价 2 亿元，价款确定方式为固定总价。

履行合同过程中因为材料价格、人工价格上涨，施工单位采取停工措施，要求调增合同价款 2 亿元，协商后建设单位同意调增 0.7 亿元。此后，施工单位就发生的变更及签证上报 1 亿元，但建设单位迟迟不予审核确认。

竣工验收后，施工单位上报结算额为 3.7 亿元。其中，根据《劳动合同法》的规定，工人周末工作、夜间工作，施工单位均提出了索赔要求。施工单位以变更及索赔款未确定、未支付为由，拒绝移交部分工程，导致大量员工无法进驻。后经政府部门协调，建设单位全体员工可先行搬入办公，同时委托第三方审价并约定审价时间。

施工单位就该工程向笔者咨询：（1）因变更、索赔、结算均未确定，也未支付，能否拒绝移交部分工程？如拒绝移交，后果如何？笔者的意见为，（1）依法不能拒绝移交工程，除非有特别约定，但也有很多企业采取此方式并取得了一定效果，故应视情况而定。若拒绝交付，则可能引起诉讼，因大量员工未搬入，原地办公损失需由施工单位承担。（2）周末、工人晚间工作产生的加班费能否

索赔？笔者的意见是，除非加快施工进度，否则根据惯例不予索赔。

这三个案例均涉及人工材料价格上涨、合同价款的调整，施工企业采取了不同的措施以维护自身利益：第一例在协商过程中，已经提出了对合同价款的调整，但调整方式及金额尚未确定；第二例进入审价过程，尚无进展；第三例在施工过程中停工，并获得了调整。

施工企业遭遇的人工、材料价格非理性上涨，合同价款能否获得调整呢？主张调整的依据又是什么？笔者认为，施工企业可以主张调整，依据之一就是情势变更原则。下面，本文将具体介绍情势变更原则及其适用。

二、什么是情势变更原则？

所谓情势变更，是指合同依法成立后，在履行过程中发生了不可预见且不可归责于双方当事人，动摇了合同订立的基础，继续履行合同对一方来说显失公平或者无法实现合同目的。在此情况下，应允许合同双方变更或者解除合同。绝大多数国家的立法均有情势变更原则的规定。

三、我国关于情势变更原则规定的演变过程

我国关于情势变更原则的规定经历了下列演变过程：

（一）《全国经济审判工作座谈会会议纪要》

早在 1993 年最高人民法院印发的关于《全国经济审判工作座谈会会议纪要》中就提出：“由于不可归责于当事人双方的原因，作为合同基础的客观情况发生了非当事人所能预见的根本性变化，以致

按原合同履行显失公平的，可以根据当事人的申请，按情势变更的原则变更或解除合同。”

（二）合同法草案

从1995年学者提出的《合同法草案建议稿》，到全国人大法制工作委员会向九届全国人大常委会提交的《合同法(草案)》四个审议稿，都在“合同的履行”一章中写入了情事变更原则。其中，1998年9月公布的《合同法(草案)》第77条规定：

“由于国家经济政策、社会经济形势等客观情势发生巨大变化，致使履行合同将对一方当事人没有意义或造成重大损害，而这种变化是当事人在订立合同时不能预见并且不能克服的，该当事人可以要求对方就合同的内容重新协商；协商不成的，可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。”

（三）《合同法》

1999年正式施行的《合同法》最终没有确立情势变更原则。原因在于，在第九届全国人大法律委员会关于《中华人民共和国合同法(草案)》审议结果的报告(1999年3月13日)中明确指出，这是一个复杂的问题，在合同法起草过程中，就有不同的意见。这次大会审议，不少代表提出，根据现有的经验对情势变更难以作出科学的界定，与商业风险的界限也难以划清，执行时更难操作，事实上只有在非常特殊的情况下才能适用情势变更，而现在在《合同法》中作出规定条件尚不成熟。法律委员会经过反复研究，建议对此暂不作规定。

（四）最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》

2009年5月13日最高人民法院《关于适用中华人民共和国合同法若干问题的解释(二)》(以下简称《解释二》)明确将“情势变更”原则纳入，

使《合同法》原则与国际合同规范更加接近。该解释的主要起草者，最高人民法院应用法学所副所长曹守晔在接受媒体采访时说，《解释二》的出台是最高人民法院在充分认识法院工作遇到的挑战和考验的基础上，“更加充分有效地发挥司法职能作用，应对金融危机的重大举措”。

需要指出的是，最高人民法院关于情势变更的规定是否存在问题，以情势变更原则应对金融危机又是否合适，均值得进一步研究。

四、目前关于情势变更原则的规定

（一）《解释二》的规定

《解释二》第26条规定：“合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，当事人请求人民法院变更或者解除合同的，人民法院应当根据公平原则，并结合案件的实际确定是否变更或者解除”。

（二）最高人民法院《关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见》的规定

2009年7月7日最高人民法院《关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见》(以下简称《指导意见》)中规定：

“一、慎重适用情势变更原则，合理调整双方利益关系：

1. 当前市场主体之间的产品交易、资金流转因原料价格剧烈波动、市场需求关系的变化、流动资金不足等诸多因素的影响而产生大量纠纷，对于部分当事人在诉讼中提出适用情势变更原则变更或

者解除合同的请求，人民法院应当依据公平原则和情势变更原则严格审查。

2. 人民法院在适用情势变更原则时，应当充分注意到全球性金融危机和国内宏观经济形势变化并非完全是一个令所有市场主体猝不及防的突变过程，而是一个逐步演变的过程。在演变过程中，市场主体应当对于市场风险存在一定程度的预见和判断。人民法院应当依法把握情势变更原则的适用条件，严格审查当事人提出的‘无法预见’的主张，对于涉及石油、焦炭、有色金属等市场属性活泼、长期以来价格波动较大的大宗商品标的物以及股票、期货等风险投资型金融产品标的物的合同，更要慎重适用情势变更原则。

3. 人民法院要合理区分情势变更与商业风险。商业风险属于从事商业活动的固有风险，诸如尚未达到异常变动程度的供求关系变化、价格涨跌等。情势变更是当事人在缔约时无法预见的非市场系统固有的风险。人民法院在判断某种重大客观变化是否属于情势变更时，应当注意衡量风险类型是否

属于社会一般观念上的事先无法预见、风险程度是否远远超出正常人的合理预期、风险是否可以防范和控制、交易性质是否属于通常的‘高风险高收益’范围等因素，并结合市场的具体情况，在个案中识别情势变更和商业风险。

4. 在调整尺度的价值取向把握上，人民法院仍应遵循侧重于保护守约方的原则。适用情势变更原则并非简单地豁免债务人的义务而使债权人承受不利后果，而是要充分注意利益均衡，公平合理地调整双方利益关系。在诉讼过程中，人民法院要积极引导当事人重新协商，改订合同；重新协商不成的，争取调解解决。为防止情势变更原则被滥用而影响市场正常的交易秩序，人民法院决定适用情势变更原则作出判决的，应当按照最高人民法院《关于正确适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）服务党和国家工作大局的通知》（法（2009）165号）的要求，严格履行适用情势变更的相关审核程序。”（未完待续）

（摘自 建筑时报）

建筑工程分包管理的风险防范与控制措施管理

编者按：建筑工程分包管理中存在诸多风险，本文针对分包中的合同不规范、分包方选择不合理、以包代管、违法分转包及分包结算不规范等风险因素进行分析，并针对上述风险因素，提出建立健全劳务分包市场竞争机制，建立资源共享信息平台防止以包代管，重视分包队伍合理的利益诉求和

建立劳务队伍合作培训基地等措施防范和控制风险。

1 引言

建筑工程分包是指建筑施工企业之间建立的专业工程施工或劳务作业的承包发包关系。分包活动中，建筑施工企业是分发包人，建筑施工企业是

分承包人。在确定分包关系后，需要签定分包合同，其工程施工交由项目团队管理执行。这样的方式，有利于公司掌握项目更为广泛的信息渠道，并使公司的采购发包管理更为规范和程序化，同时，也有利于公司对项目成本的宏观控制。但不足的是项目团队在执行中，容易造成信息不明，从而形成“难管”的局面，因此需要建立良好的管理组织架构和沟通渠道。随着社会的发展，建筑市场向完善的专业化分包体系发展是必然趋势。

2 建筑工程分包的风险分析

由于受到国情和经济环境的影响，我国施工企业的工程分包管理和劳务分包管理给企业带来的集约效益并没有很好的体现，各种资源也没有实现有效的整合，粗放式的管理不仅没有使企业的经济效益得到很好的释放，反而使管理中出现的混乱和无序给企业带来很大的经营风险和法律风险。建筑工程分包的风险主要体现在以下一个方面：

2.1 分包合同签订不规范。一些项目的分包合同评审流于形式，过于简单，缺少相关人员的评审意见，并不同程度的存在未按规定对分包合同进行逐级报批、备案的现象，分包合同范本推行不广，所签订的分包合同条款不规范，缺少严密性。一些项目分包合同在争议的解决、履约保证金的交纳及农民工工资监管的条款方面缺少说明，有些合同条款前后不一致，甚至是相互矛盾的。大部分项目部劳务分包合同中没有附带劳务花名册及劳务人员的有关资料：普遍存在着分包方先干后签，边干边签，甚至干了未签合同的现象。这些分包合同管理上的疏忽、缺陷给企业带来了很大的经营风险。特别容易引起经济纠纷，造成效益流失。

2.2 分包方选择不规范。一些施工单位没有建立内部资源市场，多是项目部各自为政，分包方跟着项目经理走的情况比较普遍，并没有在施工企业内部实现资源共享，这使得新项目对分包方的选择范围非常有限，市场化程度不高

2.3 以包代管，失去掌控力。在分包管理中，分包合同订立后，总包单位误认为分包工程应由分包方自行处理和承担，与总包单位无关。就目前实际而言，不少分包单位总体素质不高，人员构成流动性较大，管理水平相对较低，因此存在很大的隐患，总包单位必须重视分包管理。项目监管及过程控制不到位，造成项目履约弱化，项目部门被分包方牵着鼻子走，受制于人。

2.4 存在违法分包和非法转包现象。目前，《建筑法》、《招标投标法》等对工程分包存在很多规定，但在实际操作中，少数施工企业为赚取管理费而将所承包的工程违法转包肢解后以分包的名义转包他人或再次分包。工程由转包方进行施工，从而给总包合同的工期、质量和安全等方面带来很大的风险，给工程相关各方都带来不可估量的损失。

2.5 施工分包结算不规范。由于在工程分包、劳务分包中缺少规范化管理，分包方当事人的利益分配没有建立在规范的合同管理之上，从而导致分包结算不规范的现象，例如超结算工程款得现象、项目为建立对内对外结算对比台账或更新不及时、个别项目单价未经测算或未按程序进行审批等现象，从而成为分包管理的风险因素之一。

3 建筑工程分包管理的风险防范与控制措施

为防范建筑工程分包管理中的风险，应从以下几个方面开展工作：

首先，建立健全劳务分包市场竞争机制。目前，我国的各种生产资料市场、劳动力市场没有得到充分发育，市场机制不健全，缺乏正常的竞争环境，从而造成工程分包中出现各类问题。因此，必须建立健全工程分包市场竞争机制，通过工程分包信息的公开发布，面向社会筛选有信誉、有实力的分包队伍，并对分包队伍以往的工作业绩和专业评价，对分包队伍的人员素质、管理水平等各项指标进行评定，并通过这种公开、公平竞争机制，选择真正有实力的分包队伍作为自己的合作伙伴。确立健全的劳务分包市场竞争机制，可以使施工企业对分包队伍情况更加了解，便于资源的整合，同时，在选择分包队伍环节上可以有效避免因项目经理话语权过大而出现的无序竞争现象。

其次，建立资源共享信息平台防止以包代管。由于施工企业对分包方的情况缺乏实际掌握，只是简单的一包了之，对于分包商来说，总承包与分包商之间只剩纯粹的经济关系，从而导致一包代管的现象。这也是导致工程分包出现诸多问题的重要原因之一。针对这样的情况，就需要建立一个资源共享信息平台，做到重要的生产资料市场信息共享，通用的技术资源共享，使施工企业了解到分包方在施工过程中所遇到的问题、所需的技术支持、工程质量、工程安全、工期等第一手信息，从而保证对分包施工中出现的问题能够及时作出反应，切实减少安全隐患，加强对分包队伍的控制力，同时也可实现总承包商与分包商之间各种生产要素的快速流动，节省生产成本开支，增加合作的向心力。

第三，重视分包队伍合理的利益诉求。由于总承包方与分包商所处的立场、地位的差别，双方的合作存在着一种隐含的经济利益上博弈因素，存在一个的经济效益平衡点，一旦突破双方利益的临界点，双方合作的平衡就会被打破。分包方会采取各种手段来实现获取利益，如忽视安全隐患，克扣工人工资，偷工减料等，严重的还会引发各种劳资纠纷，给施工企业带来不可估量的经济和社会负面影响。因此在分包队伍管理中，不可片面地追求经济效益的最大化，而要根据当时当地的市场情况，给予分包队伍一个合理的利益诉求空间，这样才能保证合作双方能够形成较为稳定的关系，从而将双方博弈的利益所带来的反向力降到最低，这种适度的利益让渡不仅是总承包方与分包方之间合作的有效保证，同时也是企业自身做大做强的有效途径。

第四，建立劳务队伍合作培训基地。随着我国城市多元化体制改革的不断深入，越来越多的农民工进入城市工作，并成为建筑工程施工的主要力量。承包方是吸纳农民工就业的一方，必须在市场中找到适合自己的劳动力资源，从而保证工程质量和各项管理等方面的落实情况。针对目前我国劳动力资源价格不断上升的现状，施工企业应该通过横向合作的方式，建立自己的专业劳务队伍合作培训基地。这样既可减少农民工的无序流动，增加农民工各种职能培训，提高工作人员素质，同时又可以为施工质量奠定坚实的基础。合作培训基地的建立可以视为一个调节阀，根据施工企业的市场战略，来决定培训规模的大小、培训的工种、培训的层次，做到有备无患，实现企业的可持续发展。

（摘自 中国房地产业）

建筑施工企业合同管理法律风险及防控措施

编者按：建筑施工企业的大多数法律纠纷都源于合同法律风险，因此，防控合同管理中的法律风险建筑施工企业尤为重要。文章从施工合同的签订、履行以及终止三个方面分析建筑施工企业在合同管理中存在的法律风险，并提出建筑施工企业合同管理法律风险的防控措施和建议。

关键词：建筑施工企业；合同管理；法律风险；防控措施

所谓合同管理是指对包括合同的审批与签订、履行、变更、终止、违约处理等在内的合同全过程的计划、组织、控制、调节、诉讼和监督检查等管理活动的总称。[1]企业合同管理的全过程都存在着法律风险，建筑施工企业也不例外，因此，建筑施工企业在建设工程施工合同管理过程中应当高度重视并有效识别施工合同管理中的法律风险，采取有效措施对法律风险进行防控，以最大程度地减少法律风险的发生，维护施工企业自身的合法权益。本文选取了施工合同管理中的三个常见阶段（签约、履约以及终止）对建筑施工企业合同管理中存在的法律风险及其防控措施进行研究，以期为建筑施工企业在施工合同的签订、履行及终止等合同管理提供借鉴与参考。

一、建筑施工企业合同管理法律风险分析

（一）合同签订阶段的法律风险

1、签订施工合同的准备工作不充分施工企业在签订施工合同前的准备工作不充分主要表现为对对方的主体资格、资信状况、履约能力、经营范围、资质等级等主体信息审查不到位；对施工合同标的物，即工程项目本身的合法性、真实性以及资金落实情况等标的物的状况了解不充分；对对方合同签约代理人的签约代理权限确认不清楚等。签约准备工作不充分给施工合同的无效以及效力待定埋下了隐患。

2、施工合同基本条款存在不足

建筑施工企业作为施工合同的一方当事人，其有权利、也有义务对施工合同的基本条款进行审查。但在实践中，施工企业往往因为缺乏必要的法律常识，[2]疏于对合同基本条款的审查，在合同签订后才发现合同的基本条款存在不足，例如，合同的八大主要条款不完备；存在导致合同无效、可撤销或可变更以及效力待定的条款；责任限制或免除条款明显不合理；当事人的权利义务等约定不明确以及争议解决方式条款不符合法律规定等。施工合同的基本条款存在不足之处可能导致合同的合法性以及全面性存在先天缺陷。

（二）合同履行阶段的法律风险

1、己方在施工合同履行中存在瑕疵

在施工合同的履行中，不少建筑施工企业疏于合同履行管理，致使己方在施工合同履行中存在瑕疵，例如，违反了及时、全面以及实际的合同履行原则；对合同的变更未与对方签订书面协议；向第三人转让债权或债务时，未通知债务人或未取得债权人的同意；未保存施工合同履行中的各种法律文件

等。施工企业在合同履行中存在瑕疵增加了对方向自己索赔的机会,并对维护己方合法权益造成了一定的阻碍。

2、对对方的履行瑕疵反应滞后

施工合同是典型的双务合同,不仅施工方负有履行义务,而且对方当事人,即业主也负有一定的履行责任。对于业主在施工合同履行中的种种瑕疵,施工方应及时作出反应,但在实际履行中,施工方往往对业主的履行瑕疵反应滞后,主要表现为在业主发生违约或履行不当时,施工方未及时提出异议;怠于行使相关的权利主张,如履行中的抗辩权、代位权以及撤销权;并且未在诉讼时效期间内提出诉讼等。施工企业对业主履行瑕疵的滞后反应会使自身的损失难以得到及时的弥补,不利于维护自身的合法权益。

(三)合同终止之后的法律风险

有不少施工企业认为施工合同法律风险只存在于合同的签订及履行过程中,合同履行完毕之后就不存在法律风险了,这种看法是值得商榷的。其实,在施工合同终止后,在合同管理中仍存在一定的法律风险,例如,如果施工企业不履行施工合同的保密、协助以及通知等后合同义务,其仍有可能要承担一定的法律责任;如果施工企业在施工合同履行完毕之后不妥善保管各种合同资料,会导致其在该合同纠纷解决中处于不利地位等。

二、合同管理法律风险防控措施

(一)提高合同管理法律风险意识

防控合同管理中的法律风险,关键是转变观念、提高法律风险意识和重视程度。因此,施工企业应加大对领导干部以及经营管理人员的法律学

习与培训力度,通过集中学习、案例讨论、知识竞赛、经验交流等多种方式使领导干部以及经营管理人员充分认识到合同管理中存在的法律风险及其不良后果,同时,提高领导干部以及经营管理人员对法律的认知程度,增强其知法、懂法、守法、用法的能力等。施工企业通过提高合同管理法律风险意识,为开展法律风险识别、实现法律风险化解打下坚实的基础,同时也为其构建合同管理法律风险防控制度提供强大的思想保障。

(二)强化合同管理的规章制度建设

完善的合同管理制度是企业进行有效的合同管理法律风险防控的制度保障。因此,建筑施工企业应不断加强内部的合同管理制度建设。通过制定或完善合同管理规章制度,明确规定合同管理的主管部门及其职责;规范合同的订立、审批、会签、登记、备案流程;合同示范文本的使用;合同专用章的管理;合同履行的动态监督;合同纠纷的及时处理;合同管理人员的培训以及合同管理的奖惩等事项。建筑施工企业通过不断强化合同管理制度建设,做到管理层次清晰、职责明确、程序规范,从而使合同的签订、履行、考核、纠纷处理等都处于有效的控制状态,[3]从而可以有效地防止合同法律纠纷的生产。

(三)建立健全合同管理的组织体系

企业合同管理法律风险防控工作的开展离不开高效的管理机构和完善的组织体系。因此,建筑施工企业应当按照统一领导、分级负责、合理分工、大力协同的原则,建立一套由企业法定代表人或负责人亲自主管,法律事务部门牵头负责,各职能部门具体分管,具体承办人专管的上下成线、纵横成网、彼此配合、彼此协调的内部合同管理组织体

系,[4]并不断明确各合同管理部门及人员的合同管理职责,实现合同工作层层有人管,事事有人抓的工作局面。建立健全施工企业合同管理的组织体系,可以为防控施工合同管理中的法律风险提供一定的组织保障。

(四)实行合同管理过程的动态监控

对合同管理的全过程实行动态监控是企业防控合同管理法律风险的关键环节和重要步骤,这就要求建筑施工企业不断加强对施工合同管理过程的监督检查。在施工合同签订之前,应当详细审查对方当事人的主体资格、资信状况、履约能力、代理人的代理权限、工程项目本身的落实情况以及施工合同文本的基本条款等;在施工合同履行过程中,应当及时、全面、实际地履行合同,及时对对方的履行瑕疵、违约等事项作出反应,并及时收集证据,提出相应的权利主张等;在施工合同终止之后,应当按照法定或约定的要求保守对方当事人的商业秘密、履行一定的协助及通知义务,并应保管好各

种合同档案资料等。通过动态监控,使建筑施工企业的合同管理更加规范,为建筑施工企业的依法运营创造良好的内部环境。

(五)加强合同法律纠纷的应急管理

加强合同法律纠纷的应急管理属于法律风险发生之后的紧急处理措施,即使预防合同管理法律风险的措施已经比较完善,鉴于施工合同的复杂性以及风险发生的偶然性,也不能忽视对应急管理的建设。因此,当发生合同法律纠纷后,建筑施工企业应当积极应对,全面分析纠纷的产生原因、社会影响以及可能造成的损失,并对纠纷的解决方式进行优化比较,选择最有利于自己的方式,进而制定纠纷解决方案,准备相关证据材料,为进一步的纠纷解决做充分的准备。同时,在纠纷处理过后,建筑施工企业还应当认真总结,吸取纠纷中的经验教训,为今后的合同管理提供宝贵的经验借鉴。

(摘自 中国学术期刊网)

建筑企业用工风险防范

随着《劳动合同法》的出台，有关劳动合同的规定有了很大的修改。由于《劳动合同法》注重对劳动者权益的保护，企业的用工风险也就相应增大。我们就此对建筑企业用工时易面临的风险作如下提示与建议：

第一，企业应在确定招用劳动者后，尽快与之签订书面劳动合同。否则，若自用工之日起超过一个月未与劳动者订立书面劳动合同，企业必须向劳动者每月支付二倍的工资。

第二，企业应尽可能与劳动者签订时间较长的固定期限劳动合同。根据《劳动合同法》的规定，企业与劳动者连续订立二次固定期限劳动合同，续订时应当订立无固定期限劳动合同。对企业来说，无固定期限劳动合同带来的风险相对更大，因为此时劳动者只需提前30天通知即可解除合同，而企业要解除合同则需付出较大的违约成本。

第三，根据《劳动合同法》的规定，除培训费用及竞业限制外，企业不得与劳动者约定由劳动者承担违约金。因此，企业与劳动者约定由劳动者承担的其他违约金将不会得到法院的支持。

第四，企业中若存在劳务派遣用工情况，则企业应尽可能监督和了解派遣单位给被派遣人员发放工资、社保及其他情况。因为根据《劳动合同法》的规定，劳务派遣单位违反规定给被派遣劳动者造成损害的，用工单位应与劳务派遣单位承担连带赔偿责任。此规定使企业采用劳务派遣用工的法律风险大幅度增加。

第五，规范试用期内的劳动报酬。《劳动合同法》对试用期的期限、工资待遇等作出了明确规定，试用期不再是廉价期。除对试用期的设定作了限制规定外，《劳动合同法》还规定，劳动者在试用期的工资不得低于本单位相同岗位最低档工资或者劳动合同约定工资的百分之八十，并不得低于用人单位所在地的最低工资标准。

第六，建筑企业应当根据不同岗位设定不同的用工制度，以降低风险。《劳动合同法》规定，用人单位自用工之日起满一年不与劳动者订立的，视为用人单位与劳动者已订立无固定期限劳动合同。而如果订立以完成一定工作任务为期限的劳动合同，企业无须两临与之签订无固定期限劳动合同的压力，也无须支付经济补偿金。因此，建筑企业在规范内部承包及合法分包（包括劳务分包）的同时，可依法与特定人员签订以完成特定项目为合同期限的劳动合同，以降低用工风险。

第七，建筑企业应当积极制定、完善相关规章制度。《劳动合同法》鼓励签订无固定期限劳动合同，此时，企业若要解除合同，需付出较大的违约成本。但若劳动者存在严重违反规章制度、劳动纪律等行为，企业有权单方解除劳动合同。当然企业在制定、修改或者决定有关直接涉及劳动者切身利益的规章制度或者重大事项时，应当经职工代表大会或者全体职工讨论，提出方案和意见，与工会或者职工代表平等协商确定，并进行公示或告知劳动者。

（摘自 建筑企业风险防范与化解）

国务院公司注册资本制度改革对建筑市场的影响

近日，中央新一届政府为了转变职能、部署改革，又推出一项重大政策措施，即部署推进公司注册资本登记制度改革。利好？还是利空？新政将带来哪些影响？

政策变化：今后“一元钱就可以开公司”

最新召开的国务院常务会议要求：推进注册资本登记制度改革，从多方面入手，创新公司登记制度，降低准入门槛。比如，放宽注册资本登记条件，除法律、法规另有规定外，取消有限责任公司最低注册资本3万元、一人有限责任公司最低注册资本10万元、股份有限公司最低注册资本500万元的限制；不再限制公司设立时股东（发起人）的首次出资比例和缴足出资的期限。特别是推进注册资本由实缴登记制改为认缴登记制。由公司股东（发起人）对缴纳出资情况的真实性、合法性负责。公司实收资本不再作为工商登记事项。

此外，本次会议还将企业年检制度改为年度报告制度；按照方便注册和规范有序的原则，放宽市场主体住所（经营场所）登记条件，由地方政府具体规定。比如，北京市禁止在住宅楼内注册公司或进行个体工商户的登记，如果需要租用办公场所，必须选择写字楼。那么将来，这个“门槛”势必还要降低。否则，这个地方的商业环境就存在问题，就跟国务院的会议精神背道而驰了。

诚如有关专家评论的那样，此项改革进一步降低了市场准入“门槛”，有利于改善投资环境，激发社会投资活力，特别是有利于鼓励民间投资，使民间投资者少遇到一些“玻璃门”“弹簧门”。国

务院会议要求，注重运用信息公示和共享等手段，将企业登记备案、年度报告、资质资格等通过市场主体信用信息系统予以公示。推行电子营业执照和全程电子化登记管理，与纸质营业执照具有同等法律效力。完善信用约束机制，将有违规行为的市场主体列入经营异常的“黑名单”，向社会公布，使其“一处违规、处处受限”，提高企业“失信成本”。

风险预判：“皮包公司”和“钓鱼项目”势必增多

公司资本制度是公司立法的基石，完善的制度设计可以保护债权人利益，保障交易安全，促进市场经济的发展。多年以来，基于对公司资本重要性的考量，我国实行严格的法定资本制度，即使在2005年进一步修订《公司法》时，依然没有完全采纳授权资本制度。同时，我国《刑法》一直以来规定有“虚报注册资本罪”和“虚假出资、抽逃出资罪”等罪刑条款，结合其他法律法规，已形成一套比较完备的法律体系。虽然，近年来虚假验资、虚报注册资本、抽逃出资等现象屡见不鲜，但是要逃避小的责任就要甘冒更大责任的法律风险。一把利剑始终高悬在胆敢违法者的头上。

自上个世纪九十年代以来，在我国基本建设领域实行项目法人责任制度。即建设项目出资者必须按照《公司法》的规定设立有限责任公司（包括国有独资公司）或者股份有限公司，组建项目法人，依法对项目的策划、资金筹措、建设实施、生产经营、债务偿还和资本的保值、增值实行全过程负责。

同时，我国实行比较严格的招标投标制度，由

国务院发展改革部门会同有关部门，规定必须进行招标的工程建设项目的具体范围和规模标准，由有关部门审查项目法人的资信状况，落实项目资金来源，从而解决了市场信息不对等的现实问题，避免了一大批“皮包公司”和“钓鱼项目”或者“半拉子项目”的出现，对于建立投资责任约束机制和提高投资效益起到了积极作用，同时在很大程度上也就保证了建筑市场的平稳运行。

多年来的社会实践也表明，对于建筑施工企业来说，风险较大的项目，往往是政府规定必须进行招标具体范围和规模标准之外的项目，即主要是一些非国有资金投资或者非国家融资的工业项目，因为这些项目同时被排除在了“大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目”之外，不适用我国现行的《招标投标法》，即不受《招标投标法》的约束。

在长期以来“供大于求”的市场背景下，众多的建筑企业急于承揽工程，不便审查或者无从审查项目资信情况。他们惯常的做法，也只是通过查看项目法人的营业执照，由其注册资金来判断项目法人的经济实力，期望通过可观的、比较可靠的实收资本，来保证项目的建设实施和债务偿还能力。

此次改革，真可谓大胆而又放手。为了激发社会投资活力，高度信赖公司与股东自治，极大地扩张了公司的商事权利能力与行为能力。既然“一元钱就可以开公司”，那么今后“皮包公司”遍地出现的局面已不单单再是人们多余的担心，因被骗而债难追的纠纷案例必定会增多。

自我保护：充分调研市场，慎重签署和履行合同

任何一项制度都是一把双刃剑。新的注册资本登记制度在宏观上，可以降低创业成本，激发社会活力；但在微观上，必然会带来对债权人保护的新挑战。从理论上说，一元钱办公司已经可以实现。但在现实中，公司老板们绝不会注册一元钱。为了让自己公司显得更有实力，他们的认缴资本、登记资本会很大，随之欺骗性也就会跟着增大。国务院此次新政所提到的“市场监管”，也只能由“事前审批”监管转为“事中或者事后监管”。完全依赖于政府将成为一种奢望。作为市场主体，将更多地需要依赖于自己，积极进取而又要做好自我保护。

——深入了解，综合考察项目法人。现在，全国各地都在创新思维，积极吸引外部资金，一些非国有投资或者非国家融资的工业项目纷纷上马。有些项目的土地出让金都可以缓交甚或免交，项目业主总想用最少的钱办最多的事。这样，在工程项目洽商期间，作为承包商就要尽可能地深入了解业主的资金信用、经营作风和签订合同应当具备的相应条件。了解的主要内容应该包括有关设计的施工图是否具备，是否有主管部门的立项批准文件，土地、规划、建设许可手续是否合法齐全，拆迁是否已到位，“三通一平”条件是否已满足等。

在此次改革之后，项目法人公司的实收资本可能微乎其微，加之资本内容复杂，显然更容易被欺诈行为所利用。作为承包商就更应从多方面调查了解业主资信情况，增加了解项目法人的资本构成和主要股东的资信情况，特别是所涉工程的资金到位或者资金落实保证情况。

——需要特别留意和尽量回绝的几类合同及合同条款。在实践中，项目业主往往会利用当前不规范的市场形势，利用挂靠及被挂靠的利益诱惑，

借助与施工企业的虚假的合同关系，通过拖欠材料商的材料款、租赁商的租赁费等方式，来解决自身的资金问题。这类合同的主要表现是：项目投资方与实际施工人本身就是一套人马，只是寻找一家建筑施工企业，交些费用借用其名义，签订施工合同。然后再用施工单位的名义赊材料、租器具，大张旗鼓地进行工程建设。有的业主在产生纠纷、爆发危机之时，再找一家建筑施工企业来接手，许以更优厚的利益来继续维持这种违法局面。

更多的项目业主还是利用施工企业所处的被动地位，提出条件苛刻的非示范文本合同草案，要求施工企业无条件全部接受，其合同条款往往把相当一部分风险转嫁给施工单位，缺乏对业主的权利限制性条款和对承包商的保护性条款。特别需要留意的几类合同条款包括：

1) 合同虽然约定了付款节点，但同时约定每次付款只占实际完成工程量的 60% 或者更低。此为变相垫资的形式之一；

2) 虽然约定了付款节点，但又同时约定发包方不承担逾期付款责任。拖欠付款合约化，此又为变相垫资的另一种形式；

3) 合同明确约定：承包人自愿放弃主张工程款优先受偿权。之后，在有些允许以在建工程抵押贷款的省市地方，项目业主以此办理抵押贷款手续，

提前占用贷款资金。

在此次改革之后，作为承包商就更应该审慎对待这几类合同或者合同条款。尽可能地调查了解各方面的信息，坚持原则，据理力争，要么，果断放弃，以规避风险。

——全面掌握工程进展，及时发现并解决问题。在合同履行过程中的风险，往往被承包方轻视或者忽视。其实，合同履行过程的风险防范和控制相当重要，因为有些问题更易于在合同履行中发现并得到及时纠正。

虽然合同一经签订，即成为合同双方的最高准则，但在合同的实施过程中，要根据实际情况及时调整和修正合同。不要轻易相信任何口头承诺和保证，少说多定是一个必须养成和遵守的工作习惯。合同中是一字千金，而非一诺千金。双方商讨的结果，做出的决定，或对方的承诺，只有写入合同，或双方签署文字意见才算确定。

如果发现项目业主屡屡违约，或者已经发现项目业主的资金危机，要果断停工，行使作为合同一方当事人的不安抗辩权。必要时，启动司法程序，以化解不利、避免损失，最大限度地维护自身的合法权益。

（摘自 建筑时报）

民生优先 安全为重

—解读《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》

《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》16日在中国政府网发布。这是改革开放以来，首次以国务院的名义就城市基础设施建设发文，具有标志性意义。

这份文件，传递出政府在加强城市基础设施建设中哪些重要信号？带着这个问题，记者采访了参与起草这份文件的有关部委官员和相关领域专家。

一条清晰理念：民生优先

城市基础设施建设，与民生密切相关。

《意见》明确要求，优先加强供水、供气、供热、电力、通信、公共交通、物流配送、防灾减灾等与民生密切相关的基础设施建设，加强老旧基础设施改造。

住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹说：“城市建设不能只搞地面建设，只搞形象工程，必须以人为本、为人服务。人是城市的主体，城市居民和企业为城市交税，城市就应提供必需的公共基础设施服务。如果不是民生优先，而是形象优先，就会大量浪费财政资源。”

《意见》还对一些与民生密切相关的城市基础设施建设提出了具体时间表。如到2015年，36个重点城市城区实现污水“全收集、全处理”和生活垃圾全部实现无害化处理；重要防洪城市达到国家规定的防洪标准；用10年左右时间建成较完善的城市排水防涝、防洪工程体系等。

住房城乡建设部城市建设司副司长李如生说：“城市基础设施是城市赖以生存的根本，直接关系

到人民群众的生产生活及社会公共服务，对于保障城市正常运行、改善城市人居环境、具有不可替代的作用。”

一项基本原则：安全为重

地陷、内涝、桥断、燃气管道爆炸，近年来，地下管网事故、道路桥梁事故频发，严重威胁人民群众生命财产安全，影响城市正常运行。

为此，《意见》明确，“安全为重”是加强城市基础设施建设的重要基本原则。要求提高城市管网、排水防涝、消防、交通、污水和垃圾处理等基础设施的建设质量、运营标准和管理水平，消除安全隐患，增强城市防灾减灾能力，保障城市运行安全。

中国城市规划研究院副院长邵益生说：“近年来，以水安全为代表的城市安全问题愈来愈严峻。城市供水系统好比是为城市输血的动脉，现有供水设施的输血能力满足不了快速城镇化的需要，必须加强设施建设和改造力度，提高供水安全保障和支撑能力。”

秦虹说：“与高楼林立、高桥飞架、车流如龙的景象相比，我们的城市在公共设施抗御灾害方面的能力先天不足、储备不够，应对突发事件的能力极其脆弱，已经成为城市建设中的短板，必须加强。”

据邵益生介绍，截至2012年，我国城市已聚集了51.7%的人口和超过80%的经济总量和社会财富。他说：“城市基础设施是保障城市运行安全

的生命线，一旦出现问题，不仅损失巨大，而且影响全局。提高城市环境安全，既能造福广大群众又能提高新型城镇化质量。”

一个鲜明特色：推进投融资体制改革

加强城市基础设施建设，离不开资金的投入。钱从哪里来？《意见》明确提出要在“确保政府投入”的基础上，“推进基础设施建设投融资体制和运营机制改革”。

李如生说：“城市基础设施建设投资需求大，建设周期长，具有先导性、基础性、长效性的特征，必须确保政府必要的投入。要在保障政府投入的基础上，充分发挥市场机制的作用。建立政府与市场合理分工的城市基础设施投融资体制。”

根据《意见》，中央财政通过中央预算内投资以及城镇污水管网专项等现有渠道支持城市基础设施建设，地方政府要确保对城市基础设施建设的资金投入力度。

浙江财经大学校长王俊豪说：“推进投融资体制改革，一方面民间资本的进入有利于形成多元主体的市场结构，促进基础设施行业的企业改革，提高城市基础设施的投资与运营效率，另一方面还有利于缓解政府财政压力，减轻地方政府债务负担。”

王俊豪建议，应尽快出台规范性文件，制定推进投融资体制改革的总体规划及其实施细则。鼓励和引导民间资本以独资、合资、合作、资产收购等方式直接参与市政基础设施项目的建设；鼓励和引

导民间资本通过购买地方政府债券、投资基金、股票等间接方式参与市政基础设施项目的建设。

一种双重效应：造福百姓 促进发展

加强城市基础设施建设，既能造福广大百姓，又能促进经济发展。

据李如生介绍，当前我国城市基础设施建设存在总量不足、标准不高和运行管理粗放三方面问题。

他说：“如城市排水管网覆盖率尚不足50%，约2.3亿城镇人口尚未使用燃气，近20%的城市生活垃圾没有实行无害化处理。此外，伴随着城镇化的发展，还将有近2亿人口进入城市，需新建设施满足增量人口的需求。”

秦虹表示，加强城市基础设施建设，有利于改善人居环境，满足群众生活需求。

她说：“我国城镇化率不断提高，目前每年新增常住人口仍有2000多万，城镇人口的增加，对道路、供水、公交等基础设施必然增加需求。如果建设不能跟上，城市的有序运行就会出现問題。”

另一方面，加快城市基础设施建设，可带动钢铁、水泥、建材、装备、仪表、信息等相关产业发展，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。

李如生说：“加快推进城市基础设施建设，可以接续形成新的经济增长点，发挥助推经济实现持续健康发展和改善民生的积极效应。”

（摘自 新华网）

规范审查机构 提升设计质量

一新《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》解读

新版《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（以下简称《办法》）自 2013 年 8 月 1 日起施行。

一、关于施工图审查制度

施工图设计文件审查（以下简称“施工图审查”）是对施工图设计阶段的勘察文件、设计文件中涉及公共利益、公众安全和工程建设强制性标准内容进行的审查。我国的施工图审查制度设立源于 2000 年颁布的《建设工程质量管理条例》。2004 年《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（建设部令第 134 号）进一步细化和完善了这项制度。经过 10 多年来的实践，施工图审查工作取得了长足进步。一是审查事业不断发展，相继出台了房屋建筑工程、市政基础设施工程施工图设计文件审查要点等技术性指导文件，对技术审查内容及要点作出规范。施工图审查工作已逐步走上了一条科学化、规范化发展的道路。截至 2012 年年底，全国已有各类审查机构 891 家、审查人员 35518 人，全年完成审查项目 398342 个。二是机构逐步壮大成熟。审查机构不断加强自身建设、完善制度、健全机制、规范程序，不断强化内部质量管理，提升技术水平，审查能力从弱到强。三是质量监管成效显著。2012 年全国施工图审查共查出违反强制性条款数量 290688 条次，一次审查合格率为 44.9%。这不仅反映出勘察设计质量仍有待提高，还反映出施工图审查在保障工程质量方面

成效显著，发挥了事前审查，及时发现、排除质量安全隐患，减少事故损失的作用。四是监督管理机制日趋规范。各地住房城乡建设主管部门积极探索，创新管理机制，强化对审查工作管理，起到了很好的效果。

二、修订背景

一是部分城市审查机构数量大大超出审查工作量实际需求，导致审查机构之间相互压价，恶性竞争，严重影响了行业健康发展。二是建设单位自行选择审查机构，为了承揽更多业务，审查机构不得不接受建设单位不合理要求，审查工作的独立性和公正性难以保证。三是对于审查机构审查行为的监管还不够完善，对于建设单位在施工图审查环节中的违法违规行为缺少监管，需进一步加强监管力度。四是对于审查机构注册资本、专业技术人员数量要求偏低，已不适应现实要求，需要适当提高行业门槛，以适应经济社会发展的需要。

三、修订的主要内容

（一）确定审查机构数量

一是规定各省、自治区、直辖市结合本行政区域内的建设规模，认定相应数量的审查机构（第五条第一款）。在配套的规范性文件中进一步规定了地级以上城市（州、盟、地区）应根据其前 3 年平均完成的施工图审查面积数确定，防止各地超出建设规模和审查工作量需求，过多认定审查机构。确

有必要时，各省、自治区、直辖市可在审查机构总量不变的情况下调整机构布局。

二是限定审查机构经营范围。仅限于专门从事施工图审查业务（第五条第二款），审查机构应专门从事施工图审查业务，审查机构不得与所审查项目的建设单位、勘察设计企业有隶属关系或其他利害关系。

（二）调整审查委托方式

吸收地方的实践经验，切断建设单位与审查机构之间的直接利益关系，由各省、自治区、直辖市按照“公开、公平、公正”的原则，确定本行政区域内施工图审查的具体委托方式（第九条）。鼓励有多个审查机构的城市采取摇号、轮候、计算机程序评分选择、行业自律协商等方法实施送审。防止审查机构受制于建设单位或者迎合建设单位不合理要求，保证施工图审查质量。

（三）增加审查内容

为贯彻国家节能、绿色等有关政策措施，按照“十二五”建筑节能专项规划和绿色建筑行动方案等文件要求，进一步推动城镇绿色建筑发展，要求审查机构对执行绿色建筑标准的项目进行绿色建筑标准审查（第十一条）。建设单位送审时应当书面告知项目所执行的绿色建筑设计相关标准等级。审查通过后，审查机构应在审查合格书中注明。

（四）加强政府监督管理

一是完善政府监督检查的内容，确保审查行为规范，补充了对审查质量、审查意见告知书、审查机构内部管理制度的监督检查，明确监督检查结果应当向社会公开（第十九条）。增加了对审查机构名录管理的要求（第二十三条），各省、自治区、直辖市要加强审查机构名录动态监管，重点监管机

构条件、审查质量和举报投诉等情况。审查机构名录有调整的，应当及时报住房城乡建设部备案。各省、自治区、直辖市可根据部令，制订实施细则（第三十条）。

二是增加了审图机构应当按规定报送审查统计信息，便于主管部门掌握审查行业整体情况（第二十条），各省、自治区、直辖市应当按要求将施工图审查情况通过“勘察设计质量管理信息业务系统”定期报送。

三是对审查机构报告的建设单位违法违规行为，规定了建设单位的法律责任，闭合了施工图审查监管各环节（第二十六条）。

四是对审查工作中的各类违法违规行为，应计入信用档案（第二十四、二十七条），县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门应当建立健全勘察设计质量信用档案，并及时将施工图审查中相关建设单位、勘察设计企业、审查机构和注册执业人员的违法违规行为、处罚情况等记入。

（五）适当提高审查机构认定条件

一是提高注册资本要求，一类机构由 100 万元提高到 300 万元，二类机构由 50 万元提高到 100 万元。

二是明确专职审查人员数量要求，规定实行注册制度的执业人员应在本审查机构注册（第七条、第八条）。

三是明确审查机构承接业务范围（第六条），从事房屋建筑、市政基础设施工程施工图审查的，可承接工程规模划分参照《工程设计资质标准》（建市[2007]86号）执行，专门从事勘察文件审查的，可承接工程规模划分参照《工程勘察资质标准》（建市[2013]9号）执行。（摘自 中国建设报）

建设工程施工许可办事指南

一、申请条件

- (一) 已办理该建筑工程用地批准手续;
- (二) 在城市规划区的建筑工程, 已取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证;
- (三) 已经确定建筑施工企业和项目经理;
- (四) 施工场地基本具备施工条件, 需要拆迁的, 其拆迁进度符合施工要求;
- (五) 有满足施工需要的施工图纸及技术资料;
- (六) 有保证工程质量和安全的具体措施, 并已办理了工程质量和安全监督备案;
- (七) 建设资金已落实;
- (八) 已按规定缴纳前期工程有关税费;
- (九) 该项目已纳入省政府政务服务中心并联审批项目。

二、申请材料

- (一) 《建设工程施工许可证》申请表及相应的电子文档。
- (二) 选址意见书及《建设用地规划许可证》;
- (三) 《建设工程规划许可证》;
- (四) 工程承包合同, 按照规定要求招标的建设工程, 还应当提交施工企业中标通知书;
- (五) 需要拆迁的, 拆迁进度符合施工要求的证明;
- (六) 工程勘察文件和施工图设计文件审查合格报告;
- (七) 工程质量和安全监督备案文件, 按照规定必须实行监理的, 还应当提交建设监理合同;

- (八) 资金证明;
 - (九) 施工总包单位项目负责人执业资格证书;
 - (十) 已缴纳前期工程有关税费的证明。
- 以上申报资料均需提交复印件, 核验原件。

三、办理流程

- (一) 建设单位持申请材料向政务服务中心并联审批综合窗口—建设部门窗口提交施工许可申请。
- (二) 并联审批综合窗口—建设部门窗口接件, 并根据审批权限将申报材料传送到具有相应权限的城乡规划建设部门。城乡规划建设部门窗口对项目申报材料进行形式审查。对不符合形式审查要求和条件的项目申报材料, 一次性书面告知项目申报单位, 要求澄清、补充相关情况和文件或对相关内容进行调整; 对符合形式审查要求和条件的项目申报材料正式受理, 向项目申报单位出具受理通知书。
- (三) 具有相应权限的建设部门当场办结。
- (四) 取件人凭受理通知书、介绍信、身份证领取办理结果。

四、办理时限:

- (一) 法定时限: 15 个工作日
- (二) 承诺时限: 5 个工作日。

五、联系方式

联系电话: 省政府政务中心建设厅窗口:
(028) 86948961 86917091
省建设厅行政审批处: (028) 86915426

我所律师受邀出席

2013 中国西部商业地产行业发展论坛

2013 年 12 月 4 日下午，我所巫元明律师受邀出席了“2013 中国西部商业地产行业发展论坛”。本次论坛由四川省商业地产联盟发起，第一财经日报、新浪乐居、成都商报、四川省连锁商业协会主办，云南信息报等西部 10 城市主流媒体协办，辐射西部 12 省、囊括 300 家品牌商家、聚集 500 位商业地产精英，被誉为商业地产界最大盛事。

本次论坛围绕“商业地产让城市更繁荣”主题展开，娃哈哈集团董事长兼总经理宗庆后先生首先发表“商业地产开发与零售业发展”主题演讲。此后，红旗连锁董事长曹世如、昆明百大集团商管公司董事长梅永丰、四川明宇房地产开发公司总经理刘建忠、世邦魏理仕华西区董事总经理胡港文等人

针对“零售业态创新与商业地产开发”、“西部二三线城市商业地产开发机遇与挑战”、“城市综合体的开发与运营管理”三个主题展开讨论，共同为中国西部商业地产行业的现在与未来进行把脉，以期推动中国西部商业地产行业的健康可持续发展。

通过参加本次论坛，对中国西部商业地产的现状 & 未来有了更加明确的了解，对商业地产可能面临的风险有了更加更加深刻的理解及掌握。我所将总结多年来服务于商业地产开发的丰富经验及从本次论坛获得的宝贵资源，开发出更加适合商业地产开发商的法律服务产品以更好地服务于商业地产开发商。

我所正式加入简阳市建筑业协会

2013 年 11 月 26 日，简阳市建筑业协会正式批准四川建永律师事务所加入该协会，至此，我所成为该协会第一个非建筑业会员单位。

今后，我所将在协会相关部门的指导下，为协会的会员单位提供企业刑事风险管理、企业决策

风险管理、企业人力资源风险管理、合同风险管理、企业融资风险管理等各方面的企业风险管理服务。同时，我所还将利用各方面的资源为各会员单位提供项目推荐、项目融资、产权交易等诸多方面的服务。

征求意见表

亲爱的读者：

《建设工程风险防范》自创刊以来，受到了读者的广泛好评，发行量不断增大，为进一步提高刊物质量，更好地服务于建设工程企业，我们邀请您抽空填写这份意见表单，并通过传真、邮件、电话等方式反馈给我们，我们将根据您的意见及建议对本刊内容进行适当的调整。只要您将您的意见反馈给我们，我们将长期向您赠阅本刊，并为您提供免费咨询及其他优惠的法律服务。

1、您所在行业？（请在选择项前打“√”）

施工企业 勘察设计公司 监理企业 工程造价鉴定机构
 建材供应商 机械设备租赁商 其他：_____

2、您认为建设工程行业风险或问题主要集中在哪些方面？（可多选）

招投标程序问题 施工合同问题 工程款问题 安全管理问题
 民工工资问题 工程质量问题 工程分包问题 工期问题
 其他：_____

3、您认为建设工程企业应该从哪些方面进行风险管理？（可多选）

招标文件编制 施工合同签订 工程分包管理 项目劳务用工管理
 签证、索赔管理 工程款结算 安全质量管理 项目经理管理
 其他：_____

4、您认为建设工程企业应该从何时开始进行风险管理？（请在选择项前打“√”）

公司设立时 招投标阶段 项目获得时 项目部组建时 项目开工后

5、您对本刊的建议、意见、观点等：_____

您可通过以下联系方式联系我们，并将您的建议、意见、观点等反馈给我们：

联系地址：成都市八宝街 88 号国信广场 11 楼 A 座 邮编：610031

联系电话：028-8627 4998 028-86277998 传真：028-86274998

咨询热线：18382057998 电子邮箱：jiangyonglaw@vip.sina.com

为方便我们向您赠阅本刊并进行交流与沟通，请您留下您的联系方式：

姓名：_____ 单位：_____ 职务：_____

联系地址：_____ 邮编：_____ 联系 QQ：_____

联系电话：_____ 微博账号：_____ 微信账号：_____

四川建永律师事务所是经国家司法部、四川省司法厅核准设立的专业法律服务机构。

建永律师一直专注于企业风险管理研究与服务，特别擅长于将房地产、投资融资、建设工程等行业整体经营风险与法律风险进行结合研究，致力于为企业或项目提供专属的风险防范体系建设及全过程风险防范服务。

建永律师秉承“专业·诚信·责任”的执业理念，以专业服务为本，倡导诚信与责任，建立执业监督及公示制度，接受社会公众的监督和选择；同时，我们采取“统一管理、团队协作”的整体管理模式，注重细节，追求完美，竭力为客户提供最专业、高效、务实的整体法律解决方案，做客户信赖的风险管理专家。

建永律师根据企业和项目风险防范体系建设、全过程风险服务的实际需要，发挥团队服务的优势，整合相关专业、行业资源，倡导“1+3”的整体服务模式，为客户提供法律、财会、税务、管理、融资等多种战略服务，为解决客户风险控制、公司治理、经营决策、投资融资等问题提供全面支持。

一项基础服务：利用建永律师专业的法律知识和丰富的法律实务经验，为客户提供最专业、高效的法律服务，解决客户在发展过程中面临的法律问题。

三项增值服务：联合税务策划、财务咨询、投资咨询、管理咨询等专业机构，为客户经营决策提供咨询服务；与多家银行、信托、基金、投资公司、担保公司、小贷公司、产权交易所等机构建立战略合作关系，帮助客户解决投资和融资问题；与各行业协会、商会建立良好的交流平台，帮助客户解决发展过程中面临的业务扩张、战略规划问题。

建永律师在注重传统争议解决业务的同时，始终坚持专业化发展，目前已在公司事务、房地产、投资融资、建设工程方面发展为行业领先的专业法律服务机构。我所王槟主任被成都仲裁委员会聘任为仲裁员，专业裁决成都仲裁委员会受理的房地产、建设工程及公司法律纠纷；同时，我所还应邀参加多个行业协会，是四川省房地产业协会、四川省中小企业协会常务理事单位。目前，建永律师的业务范围已涵盖四川、北京、上海、重庆、云南、贵州等全国多个省份。

- 电话：028-8627 7998 / 8606 8998
- 地址：成都市八宝街 88 号国信广场 11 层 A 座
- 传真：028-8627 4998 网址：www.jianyonglaw.com
- 邮箱：jiangyonglaw@vip.sina.com 邮编：610031
- 咨询热线：183 8205 7998

■地址：成都市八宝街 88 号国信广场 11 层 A 座
■电话：028-8627 7998 / 8606 8998
■传真：028-8627 4998 网址：www.jianyonglaw.com
■邮箱：jiangyonglaw@vip.sina.com 邮编：610031
■咨询热线：183 8205 7998

