

2014年

第四期

建设工程风险防范



本期导读

行业动态

- <1>住建部出台意见推进建筑业发展和改革
- <1>工程建设标准解释管理办法实施
- <2>发改委推八十个项目向社会资本开放
- <3>《外商投资项目核准和备案管理办法》发布实施
- <3>中国9家建筑承包商上榜2014年世界500强
- <4>我国首度设立“住宅银行”筹建住宅金融事业部
- <5>新型城镇化或引发三大投资热
- <6>四川推广建筑工程减隔震技术

风险透视

- <7>建筑施工企业财务风险管理策略指导
- <10>建筑企业如何应对注册资本认缴制带来的法律风险
- <13>项目经理在建筑施工合同纠纷诉讼中的法律责任

实务指导

- <15>合同签订无小事，“程序漏洞”需警惕
- <17>总包方在处理分包方下属民工工资时应注意的问题
- <19>劳务分包相关问题及适用法律法规摘要

政策解读

- <23>“营改增”对建筑行业的影响
- <25>2013版《建设工程施工合同》中承包人默示条款解读
- <29>建设工程施工合同纠纷案件指导意见浅析

刊首语

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投资的经济发展计划，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：本刊为内部期刊，仅供行业交流学习所用，转载文章均注明出处，如有意见，请与编辑部联系。

住建部出台意见推进建筑业发展和改革

为深入贯彻落实党的十八大和十八届三中全会精神、推进建筑业发展和改革、保障工程质量安全、提升工程建设水平，针对当前建筑市场和工程建设管理中存在的突出问题，住房城乡建设部日前正式出台《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》（以下简称《意见》）。

随着我国新型工业化、信息化、城镇化深入发展，建筑业面临新的形势和任务。对此，《意见》首先确定了今后一段时间我国建筑业发展和改革的指导思想与目标。指导思想是：以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，加快完善现代市场体系，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，紧紧围绕正确处理政府和市场关系的核心，切实转变政府职能，全面深化建筑业体制机制改革。发展目标是：简政放权，开放市场，坚持放管并重，消除市场壁垒，构建统一开放、竞争有序、诚信守法、监管有力的全国建筑市场体系；创新和改进政府对建筑市场、质量安全的监督管理机制，加强事中事后监管，强化市场和现场联动，落实各方主体责任，确保工程

质量安全；转变建筑业发展方式，推进建筑产业现代化，促进建筑业健康协调可持续发展。

《意见》提出，建立统一开放的建筑市场体系。要进一步放开建筑市场，推进行政审批制度改革，改革招标投标监管方式，推进建筑市场监管信息化与诚信体系建设，进一步完善工程监理制度，强化建设单位行为监管，建立与市场经济相适应的工程造价体系。

《意见》要求，强化工程质量安全管理。主要是加强勘察设计质量监管，落实各方主体的工程质量责任，完善工程质量检测制度，推进质量安全标准化建设，推动建筑施工安全专项治理，强化施工安全监督。

《意见》还要求，促进建筑业发展方式转变。要推动建筑产业现代化，构建有利于形成建筑产业工人队伍的长效机制，提升建筑设计水平，加大工程总承包推行力度，提升建筑业技术能力。《意见》强调，要加强建筑业发展和改革工作的组织和实施。加强组织领导，积极开展试点，加强协会能力建设和行业自律。（摘自 中国建设报）

工程建设标准解释管理办法实施

据住房城乡建设部消息，为加强工程建设标准解释工作的管理、规范工程建设标准解释工作，住房和城乡建设部日前印发《工程建设标准解释管理办法》并实施。

工程建设标准解释是指具有标准解释权的部

门（单位）按照解释权限和工作程序，对标准规定的依据、涵义以及适用条件等所作的书面说明。标准解释由标准批准部门负责。对涉及强制性条文的，标准批准部门可指定有关单位出具意见，并作出标准解释；对涉及标准具体技术内容的，可由标

准主编单位或技术依托单位出具解释意见。

申请标准解释应以书面形式提出，标准解释申请受理后，应在 15 个工作日内给予答复。对于情

况复杂或需要技术论证、在规定期限内不能答复的，应及时告知申请人延期理由和答复时间。

（摘自 住房和城乡建设部网站）

发改委推八十个项目向社会资本开放

为加快投融资体制改革，推进投资主体多元化，进一步发挥社会资本作用，国家发改委于 5 月 21 日下发通知，决定在基础设施等领域首批推出 80 个鼓励社会资本参与建设营运的示范项目。

首批推出的基础设施等领域鼓励社会资本参与的 80 个项目涵盖铁路、公路、港口等交通基础设施，新一代信息基础设施，重大水电、风电、光伏发电等清洁能源工程，油气管网及储气设施，现代煤化工和石化产业基地等方面，鼓励和吸引社会资本特别是民间投资以合资、独资、特许经营等方式参与建设及营运。

在首批推出的项目中，交通基础设施有 24 个，包括北京地铁 16 号线、上海国际航运中心洋山深水港四期、深圳地铁 6 号线等；清洁能源工程占 36 个，包括青海黄河上游玛尔挡水电站、哈密风电基地二期等 6 项，以及分布式光伏规模化应用示范区 30 个。此外，首批项目中，还包括 2 项信息基础设施，10 项油气管网及储气设施以及 8 项现代煤化工和石化产业基地项目。

80 个项目中，对于已开工建设和基本明确投资者的项目，发改委要求，应加快建设营运进程，或

加快推进前期工作，尽快形成示范效应；对于尚未确定投资者的项目，应创造条件进一步落实鼓励和吸引社会资本参与投资、建设及营运，具备条件的要面向社会公开招标，并按照有关规定程序办理。有关项目业主要强化市场主体责任意识，依法经营，努力把项目建成社会资本参与建设和营运的样板工程。此外，对于 80 个项目之外的符合规划布局要求、有利转型升级的基础设施等领域项目，也要加快推进向社会资本特别是民间投资开放。

通知明确，在基础设施等领域实施鼓励社会资本投资的示范项目是落实今年政府工作报告的重要举措，有利于优化投资结构、激发市场活力、促进经济持续健康发展。各级地方政府、有关部门、有关单位要高度重视，共同做好 80 个示范项目的组织实施、宣传引导、服务监管工作，通过推动实施示范项目促进社会资本愿进来、进得来、留得住、可流动，切实激发社会资本进入基础设施等领域的积极性。要进一步完善配套政策，创新管理方式，简化审批程序，严格依法行政，加强有效监管，努力营造公平的竞争环境，深入推动相关领域扩大向社会资本开放。

（摘自 建筑时报）

《外商投资项目核准和备案管理办法》发布实施

国家发展和改革委员会日前发布了《外商投资项目核准和备案管理办法》(国家发展和改革委员会令第12号),并将于6月17日起正式施行。国家发展和改革委员会2004年10月9日发布的《外商投资项目核准暂行管理办法》(国家发展和改革委员会令第22号)同时废止。

近年来,随着经济全球化的不断深化、我国经济社会的全面发展及开放型经济体系的日益完善,外商对华投资出现新情况和新特点。2013年12月,国务院发布了《政府核准的投资项目目录(2013年本)》,对下阶段外商投资项目管理方式做出了明确要求。根据国务院关于行政审批制度改革工作部署,为进一步深化外商投资管理体制改革,加快构建开放型经济新体制,国家发展改革委对原《外商投资项目核准暂行管理办法》进行了修订。

修订后的《外商投资项目核准和备案管理办法》对原《外商投资项目核准暂行管理办法》的篇章结构进行了调整,对外商投资项目核准及备案的适用范围、管理权限、核准及备案的条件、程序和要求等也进行了明确。根据《外商投资项目核准和备案管理办法》,外商投资项目由全面核准改变为有限核准和普遍备案相结合的管理方式,在准入管理上对外商投资探索试行国民待遇,外商投资项目管理内容和程序进一步简化,突出企业主体地位。此外,《外商投资项目核准和备案管理办法》还就政府规范自身、服务企业,进一步体现转变职能、转变作风,加强事中事后监管和服务,强化国家安全审查,坚持依法行政,明确管理责任等方面提出了具体要求。

(摘自 建筑时报)

中国9家建筑承包商上榜2014年世界500强

美国《财富》杂志日前发布了2014年度世界500强排行榜,中国(包括内地、香港和台湾地区)上榜的公司总数达到100家,中国石油化工集团公司高居第3位,是首次进入榜单三甲的中国公司。令业内人士关注的是,在今年世界500强排行榜上,有9家中国承包商入围(见表),这也是历届排行榜入围中国承包商最多的一次。在9家上榜的中国承包商中,中国建筑股份有限公司、中国铁道建筑总公司、中国中铁股份有限公司等3家央企进入了前100强。

从今年世界500强的榜单上显示,美国零售业

巨头沃尔玛以4763亿美元的营收重回榜首,荷兰皇家壳牌石油位居第二,中石化以4572亿美元的营收取代埃克森美孚排名第三。记者在榜单上了解到,本次上榜的中国企业首次达到了100家,比上年度增加了5家,继续位列世界第二。其中,来自内地和香港的企业达到95家,比上一年度增加6家;台湾地区5家,比上年度减少1家。

得益于中国城市化的长期进程和近年来国内基础设施的大量投入,中国建筑行业企业在排行榜中增长势头强劲,榜单中显示,共有9家中国承包商入围世界500强,比上一年增加了3家。其中,

有3家进入了榜单的前100强。中国建筑股份有限公司以1108亿美元的营收位列第52位，比上年80位提升了28位，是上榜的9家中国承包商中，排名最靠前的公司；中国铁道建筑总公司以957亿美元的营收位列第80位，上升了20位；中国中铁股份有限公司以911亿美元的营收位列第86位，上升了16位。其他6家上榜的中国承包商是：太平洋建设集团以596亿美元的营收列第166位、中国交通建设集团有限公司以546亿美元的营收列第187位、中国电力建设集团有限公司以368亿美元的营收列第313位、中国冶金科工集团有限公司以336亿美元的营收列第354位、中国能源建设集团有限公司以257亿美元的营收列第465位、中国通用技术(集团)控股有限责任公司以257亿美元的营收列第469位。值得关注的是，太平洋建设集团、中国能源建设集团有限公司、中国通用技术(集团)控股有限责任公司是首次入围世界500强企业。

同时，国际建筑巨头规模保持稳定态势，法国万喜集团列188位，前进了15位；西班牙ACS集

团列202位，与上年持平；法国布依格集团列235位，前进了5位；美国福陆公司列438位，后退了16位。

一些专家在分析榜单时认为，尽管中国企业在世界500强排行榜中的数量在不断攀升，企业的平均收入和资产总额也在持续增加，但体现企业竞争力的关键数据仍有待于改善与提高。记者从《财富》杂志披露的一组数据中也了解到，128家美国上榜企业的总利润为7987亿美元，企业平均利润额高达62.4亿美元，而在上榜的95家中国内地和香港企业平均利润为32.2亿美元，低于世界500强的总平均数39.1亿美元，仅是美国上榜企业的一半左右，赢利水平明显不足。对此，业内人士也指出，尽管中国承包商已有9家公司跻身世界500强，但其赢利水平甚至还低于国内其他行业的上榜公司。因而，中国承包商亟需奋起直追，加大科技投入，创新管理模式，加快转型升级，提高企业的核心竞争力。

(摘自 建筑时报)

我国首度设立“住宅银行”筹建住宅金融事业部

据新华社消息，中国银监会日前宣布，已批复国开行组建住宅金融事业部。此举意味着，中国版“住宅银行”将落地，将对保障房建设，乃至房地产融资结构产生深刻影响。

中国银监会表示，这是加快推进保障性安居工程的重要举措，对中国解决中低收入家庭住房困难，健全住房保障和供应体系，促进实现“住有所居”具有十分重要的意义。此前国务院已宣布，2014年，保障性安居工程建设计划新开工700万套以上，

基本建成480万套。

国家开发银行在新闻公告中表示，组建住宅金融事业部是按照国务院第43次常务会议精神，发挥好依托国家信用、服务国家战略、资金运用保本微利的开发性金融的“供血”作用，重点支持棚户区改造及城市基础设施等相关工程建设的重要举措。作为国开行框架下设立的专门机构，未来事业部将按照“市场运作、单独核算、保本微利、高效透明”的经营原则，为全国棚改提速提供成本适当、

长期稳定的建设资金，并通过建立责权利相结合的经营管理体系和运行机制，推动实现住宅金融业务的集约化、专业化管理和长期可持续发展。

中国版“住宅银行”运作将发行住宅金融专项债券，重点支持棚改及城市基础设施等建设。设立国家“住宅银行”是发达经济体普遍的做法，但在我国尚属首次。“住宅银行”落地后，我国将形成“开发性住宅金融机构+个人公积金住房储蓄”的住房金融体系。

国开行有关负责人表示，下一步，国开行将继续贯彻国务院常务会议精神，在加大对棚户区改造及城市基础设施等相关工程建设支持力度的同时，按照监管部门开业审批要求，做好住宅金融事业部的制度完善、内部运转等各项准备工作，力争尽快挂牌运营。

根据《国家新型城镇化规划》，到2020年，我国将努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。有关人士认为，“住宅银行”的落

地，一方面将缓解保障房建设的资金制约，加速安居工程建设；另一方面，也能削减目前保障性住房与商业性住宅“争抢”贷款的现状，优化中国的房地产融资结构。

根据国务院要求，我国住宅金融机构将发挥依托国家信用、服务国家战略、资金用保本微利的金融供血作用。据介绍，国开行将确保每年发放贷款60%以上，投入新型城镇化建设。同时，为了统一防范地方发债风险，地方政府将接受信用评级，并设立负债的“天花板”。

按照规划，“十二五”后期起，中国新建3600万套保障房将逐步进入市场。“由于保障性住房等城镇化建设需要获得长期、低成本的资金支持，目前绝大多数商业金融机构都无法提供匹配的金融支持。”国开金融有限责任公司副总裁左坤说。据介绍，我国还将借助棚改专项贷款等政策性工具，设立城镇化发展专项基金，引导商业银行、保险、社保等社会资金参与城镇化建设。（摘自 新华网）

新型城镇化或引发三大投资热

近日，中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014年-2020年）》（以下简称《规划》），并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻执行。通知指出，城镇化是现代化的必由之路，是解决农业农村农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。对此，分析人士指出，此次规划最大亮点在于正视传统城镇化路径的不足，致力于发展“人的城镇化”，数亿农民转化为城镇人口会释放

更大的市场需求。

《国家新型城镇化规划》的出台对建材水泥、建工机械、文娱、消费、环保等诸多板块形成利好，尤其是基础设施建设、绿色环保、智慧城市将成为三大投资主线。

首先，基础设施建设成为关注热点。城镇化不仅仅是将农民转化为城市居民，更为重要的是，能为其提供宜居的生活环境。来源于《中国经济报告》的一组数据显示：到2015年，城市轨道交通网络

将达到 3,000 公里,到 2020 年将超过 6,000 公里,累计投资将超过 4 万亿元人民币。到 2020 年,高铁和快速铁路网络预计也会将人口超过 50 万的所有主要城市连通起来。随着城镇化推进和群众对生活环境改善的期待不断提高,在城市基础设施建设方面的需求很大,加快建设步伐显得十分必要。据中国社科院城市发展与环境研究中心牛凤瑞介绍,城镇化将肯定会扩大市场需求,拉动内需。扩大内需意味着中国人民生活水平的提高,这就要求要进行更多的基础设施建设,而在城镇化大潮下,更多人进入到城市,投资的重点也是放在城市基础建设。

其次,绿色环保亦是发展趋势。随着城市人口的增加,空气治理、污水处理、污泥处理、固废处

理等方面的需求也会进一步提高。与此同时,在大部分地区经历了“厚德载雾自强不吸”的雾霾天气之后,居民的环保意识也逐渐增强,对自身环境安全更加关切。

第三,智慧城市迎建设浪潮。新型城镇化不再仅以 GDP 来衡量,更多地要注重城市整体的质量协调发展,要从追求速度向追求质量转变,智慧城市的理念随之应运而生。在住建部 2013 年公布的两批 193 个国家智慧城市试点共涉及重点项目近 2600 个,资金需求总额超过万亿元。这种通过综合运用现代科学技术、整合信息资源、统筹业务应用系统并优化城市规划、建设和管理的新模式发展理念将带来更多的市场机会和空间。(摘自 中国建设报)

四川推广建筑工程减隔震技术

四川省贯彻落实《住房城乡建设部关于房屋建筑工程推广应用减隔震技术的若干意见(暂行)》(以下简称“《意见》”)精神,结合本省实际,提出了具体贯彻意见,要求各市、州住房城乡建设行政主管部门贯彻执行。

据不完全统计,四川省有 80 多栋、近 70 万平方米房屋建筑工程和一大批市政桥梁等基础设施工程应用了减隔震技术,一些工程经受了汶川、芦山地震的实际考验,保护了人民生命财产安全,产生了良好的社会效益。实践证明,减隔震技术能有效减轻地震作用,提升工程抗震设防能力。通知要求各级住房城乡建设主管部门要充分认识减隔震技术对提升工程抗震水平、推动建筑业技术进步的重要意义,高度重视减隔震技术研究和实践成果,

积极稳妥推广应用。

四川地震活动强、地震烈度高,灾后重建任务重,具有推广应用减隔震技术的条件。省住房和城乡建设厅要求,抗震设防烈度 9 度区的西昌、康定,8 度区的都江堰市、北川等多个县市,以及地震重点监视防御区或地震灾后重建阶段的新建 3 层(含 3 层)以上学校、幼儿园、医院等人员密集公共建筑,应优先采用减隔震技术进行设计。鼓励其他建筑工程积极采用减隔震技术。芦山地震灾区灾后重建的公共建筑工程要大力推广使用减隔震技术。通知强调,各级住房城乡建设行政主管部门在实施减隔震技术工程监管各环节中,要严格把关,确保减隔震技术的使用适当、准确、周全,工程抗震防灾能力显著提升。(摘自 中国建设报)

建筑施工企业财务风险管理策略指导

【编者按】公司决策风险防范和国有资产流失的问题随着建筑施工行业的不断变革而日益受到社会各界的重视。目前，大多数财务经理以及财务人员关注的是，怎样才能按照预期的目标使建筑施工企业的财务结构发生转变，并且从根本上防范建筑企业财务风险。在激烈竞争环境中，要建立有效的现代企业竞争模式和管理制度，财务风险是企业必然面对的问题，财务风险状况本身也在一定程度上反映了建筑施工企业的经营状况。

近年来，国家经济的快速发展为建筑施工企业的发展提供了物质基础，但是目前建筑施工企业面临的市场竞争环境错综复杂，其潜在的财务风险也与日俱增。建筑施工企业应该进一步加强内部的财务风险管理水平，挖掘企业日常经营过程中的薄弱环节，从实质出发，降低企业的财务风险，提高生产运营水平，增强企业综合竞争力。建筑施工企业应该树立正确的财务风险观念，建立并不断完善内部控制制度，而且构建财务预警机制，进一步实施全面预算管理，完善内部财务控制制度，定期对公司的财务状况进行分析评价，通过科学、合理的策略和方法及时、有效地防范和控制财务风险，量力而作，稳中求进，这样才能在竞争中立于不败之地。

融资风险管理对策

建筑施工企业为了满足生产经营和扩大生产的需要，在成立之初或成立之后，需要不断地进行融资，而建筑施工企业主要的融资渠道有：发行债券、银行贷款和融资租赁等。因此，企业内部应该建立完善的融资管理机制，规范行为，进一步控制融资风险。企业的融资过程应该注意以下几个方面：

第一，企业的融资渠道和融资方式应该严格遵

守国家法律、法规和股份公司制度规范，避免政策风险，防范风险；第二，从全局考虑，企业的融资要以合理、科学为原则，进一步控制融资的预算，做好融资的决策管理；第三，企业要合理利用企业的信用资源，建立和巩固与金融机构的合作伙伴关系，调整融资结构，降低融资成本。

为了进一步避免融资风险，施工企业应该建立科学的融资管理机制，首先由财务部组织成立融资团队，负责做好前期融资方案制定，负责与金融机构的谈判工作。在有重大项目成果上报时，还要负责编制风险评估报告和融资报告的修订，以保证融资方案在国家有关法规规定的范围之内，并根据计划对融资成本、潜在风险和防范措施的实施进行部署和监控。最后，股份有限公司的相应部门应该实行监督管理重大项目资金，具体内容有：项目资金预算的管理(由下级部门编制的资金预算表，并全部上报资金管理部审批，包括项目资金总体计划、年度和月度资金预算表)、项目使用过程的监管(将项目资金录入公司资金管理系统，通过财务公司对资金收支进行集中结算)、项目资金回收管理(通过下级部门编制的资金回收方案、风险应对预案等资料，全部上报有关部门备案，然后，落实自己回收方案)和资金分析报告(下级部门提供项目进展情况、偿债及融资情况、资金预算情况等资料进行定期分析，并及时反馈给资金管理部，以便及时调整融资管理方案)。

投资风险管理的对策

为了有效分散财务风险，企业应该通过与其他企业联合分包合同和多种不同类型共同施工等，进一步实现投资风险的控制。

(1)对于财务风险发生概率较大的投资项目，

通过联合承包的方式，与其他企业共同承担风险，在企业之间建立一种合理的合作机制，实现收益双赢的同时，有效地减少财务风险带来的损失。

(2) 尽量采用多种类型的施工控制方式降低风险，因某种原因导致的损失可以由另外一种项目的收益来弥补，有效地避免过多依靠单一项目而造成较大的财务风险损失。

(3) 对于施工企业的固定资产，可以实行预算控制的投资管理方式，减少预算之后而未实施的固定资产投资，跟踪监督超预算进行的固定资产投资。另一方面，即时研究和评价重大的固定资产投资项目，在经过公司管理委员会决策后可编入正常的固定资产投资预算方案。在采购中也要严格按照采购流程，尽量做到透明化、规范化，必要时可以采用岗位分离制度，有效降低固定资产风险。

应收账款风险管理对策

在建筑企业与其他相关企业的合作交易过程中，应收账款是不可避免的。在市场环境下，应收账款增加了企业的财务风险，使盈利质量下滑，往往导致账面盈利而现金周转困难，对企业自身的运营及正常发展造成一定的阻碍。建筑企业应针对这一问题建立逐级负责的控制制度，对应收账款实行全面的管理制度，其中主要包括管理、催收、清还三个方面，保证企业的大部分应收账款如期收回，控制财务风险。

(1) 事前的控制与管理：

企业应在自身保证信用的基础上与自身经营方面密切相关的合作企业及客户建立可靠的诚信机制，可通过开诚信宣传会议、建立交易档案等保证欠账的收回可能性。其中，信用档案作为企业对客户、相关合作企业提供赊销的基础，应定时进行审查、评判及资料的更新。

与此同时，建筑企业还应建立一套项目选择承

接机制，对于企业将要接手的工程项目进行详细的评估及风险分析。这就需要相关部门对业主信用、信息来源、项目背景等进行严格的分析及审查，判断客户是否可靠。严格根据所制定的标准对项目进行筛选确定，审批符合条件的申请，同时在投标的过程中按照评审程序，对招标文件研究分析。在严格的评审机制下进行合同的签约，由主管领导对签约环节主持负责，财务部门对合同中的资金款项审核、法律部门负责其合法性。

(2) 事中控制与管理：

在项目的施工过程中，项目经理应该定时组织对项目进行中间结算。根据项目进度、建筑图纸、施工签证等相关资料编制结算，在甲方签字确认后作为收款的凭证。面对甲方违反合同和实际情况签证认定时，应采用相应的措施保证及时足额的结算签证。

财务部门及时根据甲方签订的有效结算单据核算应收账款，禁止随意款账现象及利用其他会计科目进行核算。应按照不同的客户、业务等建立应收账款的明细账，依据有效合同及有效凭证处理账务，详细记录应收账款相关信息，计算应收、已收、余额等项目，对相关负责人进行反映。

设立具体的收款责任人，及时足额收取应付的工程款，对相应的收款凭证做好审验，保证票据的正确可靠。

在项目收工结束之时办理验收、清算、财务审核等工作，敦促甲方签订结算材料，维护合法权益，保证足额收回工程尾款。

(3) 事后的控制与管理：

施工企业应分级管理应收账款，对于已超过期限的应收账款通过相关的清算机构采取法律等措施清欠，保证欠账损失的最小化。

企业应明确应收账款控制、催收、清欠过程中

的负责人，建立责任制度。针对不同情况的欠款实行不同的清欠方式和奖惩机制，保证每个债权均有确定的清算负责人及清算目标，及时对应收账款进行事后收清工作。

施工企业对应收账款的还款方式及时间应加以控制，对于坏款期较长的应收账款计算利息，对于未到期还款的采取折扣等鼓励手段，对于资金确实有困难的债务人合法采用以物抵债方式。

成本风险管理对策

建筑企业应在项目的建设环节中注重对建筑成本的预算与控制，注重责任成本中心，全面分析预算成本在实际建设过程中的控制执行情况，及时采取相应的管理措施。其中包括比较预算与实际成本价的差额及其具体差额项目，比较数量、价格两大方面的差异对于成本变动所造成的影响，最终分析出预算成本与实际成本发生的项目范围、耗料数量、价格变动等差异，并严格检测成本的发生过程，提出相应的降低成本改进措施。

此外，成本分析报告对于建筑企业更好地了解及控制成本具有极大的意义。实行逐级逐层成本分析报告制度，严格规定报送时间、报送项目等，由较低级的成本管理层及时将成本的分析比较报告向上一层呈递，进一步完善管理措施。

在施工企业的建筑成本中，固定资产及临时设

施的购买占有很大的比重，加强对其的管理控制，有助于降低成本风险。项目部门在工程项目中购买需用的固定资产及临时设施时必须得到上级相关部门的审核批准，同时对于所购固定资产没有所有权，不得在未经管理层同意的情况下擅自对其进行处理，包括出售、出租、抵押等。固定资产的使用、安置应得到严格的管理，项目部对每次的盘点及对账的结果及时记录，定期形成报告并向上一级报送。

项目的材料费用往往在成本中占据 60%以上，对材料费用的控制将对企业的收益造成极大的影响。对材料费用加强管理控制，首先要对材料的购买使用编制科学预算计划，既要防止材料的数量不满足建设需要，又要令其不占用过多的流动资金。在日常工程环节中建立材料的相应控制制度，限额领料，对数量超出预算的项目环节查明原委，保证材料成本与预算的差异在可控范围内。

总体来说，企业应控制降低成本风险。一方面，在严格制定相应的项目成本预算的基础上对实际成本进行对比分析，找出差异原因，探索更好的成本管理控制措施及机制。另一方面，对工程项目实施环节中各项的耗料、量价差额、工程索赔进行严格的登记梳理，确定相应的责任制度，控制成本风险。
(摘自 建筑时报)

建筑企业如何应对注册资本认缴制带来的法律风险

公司注册资本登记制度改革对建筑企业法律风险影响分析

中国建筑市场由于进入门槛低、行业集中度不高，长期处于“僧多粥少”的状况，一些建筑施工企业常常急于承揽工程、签订合同，而疏于审查建设单位的资信情况。即使做了审查的，也只是看看业主的营业执照、资质证书，从注册资金、资质等级等信息来判断其经济实力，期望通过政府严格监管下相对可靠的实收资本，来保证项目的建设和业主的偿债能力。但此次公司注册资本登记制度改革将直接带来三方面的影响：

影响一：项目建设资金不足必增多，工程承包风险上升。由于实行注册资本认缴制并取消了股东缴足出资的期限规定，施工企业将无法从业主营业执照或公司章程上记载的注册资本来判断其股东的实际出资情况，也就无从判断其实际的经济实力和偿债能力。注册资本认缴制必然刺激一些企业盲目扩张注册资本，出现一些投资者一开始认缴了大额注册资金，后来由于种种原因未能按期缴纳出资或出资不足的情况，导致项目建设资金不足，甚至资金链断裂，使已经付出了巨大人力、物力、财力的施工企业面临工程债权无法收回的风险。虽然《公司法》规定股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，但当股东本身不具备足够的经济实力时，这种以认缴额为限的有限责任实际上是没有意义的。

影响二：业主资信难以识别，交易安全没有保障。由于股东认缴出资额、公司实收资本不再作为公司登记事项，公司登记时也不再需要提交验资报告，如何对建设单位或项目法人的资产情况和偿债能力进行有效的尽职调查，将成为承包商的一个难

题。根据现行规定，律师持律师证和单位介绍信在工商行政管理部门调阅企业法人工商内档时，除非持有法院开具的调查令，否则是不能调取企业财务报告的。因此，在一般情况下也就无法通过查阅资产负债表等财务报表来判断业主的实际资信情况，这将给承包商带来极大的不安全感。

影响三：公司注册资本虚化，容易催生“皮包公司”、“钓鱼项目”。比如，出现滥设公司、随意登记注册资本、超越自身能力认缴出资等现象。在“一块钱可以开公司”的政策环境下，“皮包公司”、“空壳公司”等或许将大量出现。由于承包商不会真的承接“一块钱公司”的项目，为了让自己的公司显得更有实力，一些投资者必然会把自己的认缴出资额和公司的注册资本登记得很大，欺骗性也就随之更大。特别是实行注册资本认缴制极有可能给一些不法分子在公司设立或工程建设过程中实施欺诈活动创造可趁之机，以“钓鱼项目”骗钱、烂尾楼难以为继和拖欠工程款等为代表的纠纷案例必然增多，如何防范此类风险，将给诸多承包商带来新的挑战。

认缴制下选择诚信业主，防范法律风险的措施建议

当前，中国的社会诚信体系建设刚刚起步，建筑市场的信用状况更是难以令人满意。在工程建设市场逐步完善的过程中，不少企业因自身不成熟而曾付出过沉重的代价。实施公司注册资本登记制度改革后，市场监管将由“事前审批”监管转为“事中或事后监管”。但完全依赖于政府监管来为企业风险设防从来都是一种奢望，因为政府不可能对每一个公司的经营状况进行法律上的担保。市场主体对自己的交易行为负责，妥善地选择交易伙伴，主

动地调查交易对象的信用状况是防范交易风险最基本的一条底线。特别在工程招投标或意向性谈判阶段，对发包人的项目真实性、资金来源、诚实信用和经营作风进行调查是防范发包人资信不良或支付能力明显欠缺的主要手段，非常重要。虽然注册资本登记制度改革使得传统的资信调查方式变得异常困难，但还是应想方设法，多途径地了解业主单位的基本信息、信用记录和经营作风，并尽可能涵盖对方的企业性质、组织架构、股东构成、关联企业、公司治理、经营状况、项目本身的投资预期等情况，使我们更加清晰全面地了解业主的资信状况。

建议一：看业主的企业性质。可以通过网络搜索、工商内档、公司证照等了解建设单位的企业性质，一般来说，上市公司、地方支柱企业、社会知名企业和大型国有企业等直接投资的项目风险相对较小；而一些新起步民营企业或小型房产公司投资的项目风险则相对较大。

建议二：看业主的股东构成。认缴制下项目业主的股东构成情况非常重要，尤其要关注业主的大股东、实际控制人的情况，可以通过查阅工商内档等方式了解业主的股东构成及其具体情况，通常情况下有实力的投资人为主设立的项目法人后续偿债能力相对有保证。如果项目业主的主要投资人为有限合伙企业(如有有限合伙制基金)的，应进一步调查合伙人的投资到位情况，并重点审查普通合伙人(GP)的情况。对一些业主或中介人宣称的所谓“背景”、“来头”不可轻信。

建议三：看业主的经营状况。如果对方是上市公司或上市公司控股子公司的，可以直接通过公司年报、半年报、季报等了解其经营情况和财务状况。如果对方是非上市企业，也可以从多方面调查了解业主及其主要投资人、关联企业的经营情况。比如，

通过建设主管部门、房地产交易中心等查询业主及其投资人其他项目的建设和销售情况；向规划土地部门调查项目土地出让金的支付情况；向银行系统了解业主及其投资人融资及还贷的情况；向税务部门了解其纳税的情况等等。

建议四：看业主的商业信誉和经营作风。投标前可以在行业内调查、了解项目业主及其主要投资人或实际控制人的商业信誉、市场口碑和经营作风，还可以上网搜索了解公众的评价等，对信誉、口碑很差或者经常恶意拖欠工程款、恶意制造纠纷的业主，要慎重投标。现在还可以通过法院了解业主及其投资人诉讼案件的情况，如最高法院中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、失信被执行人名单公布与查询系统等。

建议五：看业主的信用记录。目前，各地区、各行业以及金融、工商、税务、海关、建设等政府部门都在建设各自的信用信息系统或信用档案，如上海市建交委的“工程建设领域项目信息和信用信息公开专栏”、“全国企业信用信息公示系统”等，要高度关注这些信用信息系统的建设及其提供的建设单位信用记录。比如，《注册资本登记制度改革方案》提出的，将企业年度检验制度改为企业年报公示制度，企业向工商部门报送的年度报告，要通过市场主体信用信息公示系统向社会公示，任何单位和个人均可查询，并将未按规定期限公示年度报告、通过登记的住所(经营场所)无法取得联系等的市场主体载入经营异常名录，向社会公示。通过上述这些征信系统查看业主信用记录，特别是受到行政处罚的情况等，可以成为我们了解业主资信的重要信息来源。

建议六：看项目招标文件。认真审核招标文件，从招标文件判断项目资金来源与投资性质。对建筑施工企业而言，政府投资或国有资金投资为主的项

目风险相对比较小，而一些非国有资金投资的工业项目、商业项目往往风险较大。对招标文件中设定苛刻投标条件，要求投标人作出不合理承诺，以投资、参股、购买债券、购买信托产品、大额垫资、交付大额投标保证金等形式获取工程承包权或投标权的，要求中标人无条件放弃工程款优先受偿权的，以及采用固定总价形式等项目，应当慎重投标。

建议七：看项目的实际情况。最直接的是调查了解项目是否具备招标及开工条件，比如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，动拆迁是否已到位，“三通一平”条件是否已满足等等，并可调查建设土地的抵押、查封情况等。项目本身的经济性和投资价值也是一个重要的考量因素，可以分析投资项目的市场前景，是否属于国家产业政策调控的对象，如“两高一剩”产业等，特别在承接工业地产项目时要注意分析和防范这类风险。此外，要特别关注邀请招标、直接发包项目的真实性和业主资信，这类工程的风险往往要比公开招标项目更大。

通过对上述情况的调查，如果经查证业主的资信确实存在严重问题的，建筑施工企业应综合各种因素，慎重考虑是否参加投标。

另外，在做好业主资信调查的同时，建筑施工

企业还要高度重视企业内部信用评估体系的建设和完善。改革注册资本登记制度，很重要的一个方面，就是要有完善的诚信体系做保障、有广泛的社会诚信做基础。这既是对政府和整个社会提出的要求，对企业自身而言，也是一个现实的要求，就是要重视和不断推进企业内部信用评估体系的建设。建筑施工企业要重视建立与社会信用建设要求相适应的客户信用调查、评估、考核和内部授信等管理流程和机制，建立客户信用档案以及“黑名单”制度。不仅要在交易前做好信用调查与评估，更要注意在交易过程中进行动态的信用管理，实时跟进，及时作出信用预警，提高自身防范诚信风险的能力。

企业只要经营就会存在风险。我们进行风险管理的目的不是消灭风险，而是要建立一套法律风险识别、分析、评估、防范和化解的工作机制，尽量将风险控制在企业可以承受的范围内。公司注册资本登记制度改革就像一把双刃剑，创造机遇也带来风险，作为市场主体，我们既要利用制度改革提供的便利加快发展步伐，但也要提高自身交易风险意识，完善风险防范的机制，使企业发展得更稳、更好。

（摘自 中华建设咨询网）

项目经理在建筑施工合同纠纷诉讼中的法律责任

在当前审理的建设工程合同纠纷案件中，经常涉及到建筑施工企业项目经理在诉讼中的主体资格以及是否承担判决实体责任的问题，本文试就该问题进行简单的分析。

一、何谓建筑施工企业项目经理及项目经理与建筑施工企业法定代表人之间的关系

根据建设部 1995 年 1 月 7 日颁布的《建筑施工企业项目经理资质管理办法》第二条规定“项目经理是指接受企业法定代表人委托对该工程施工过程全面负责的管理者，是建筑施工企业法定代表人在工程项目上的代表人”。由此可见项目经理是建筑施工企业的法定代表人委托对某工程项目进行全面负责、管理的人。其与施工企业的法定代表人之间系一种委托被委托关系，是在法定代表人授权许可的范围内代表法定代表人行使职权的人。根据民法基本理论委托代理是代理的一种，而代理是指代理人在代理权限内，以被代理人的名义向第三人为意思表示或受意思表示，并由被代理人直接承受该行为的后果的行为。所以委托代理是以被代理人的委托为发生代理权的根据的代理，也称意定代理。委托人的行为后果亦由委托人承担，即项目经理（委托人）与企业法定代表人（委托人）之间是内部关系，企业法定代表人在该工程项目上与相对人之间的关系则是由项目经理所实施的行为所引起的法律关系，在法学上也被称之为代理的外部关系。至于项目经理与相对人之间则基本上无法律关系而言，反在项目经理实施其代理行为过程中有非法侵害相对人情节时，二者之间才可能产生侵权责任关系。由此可见在一般的合同诉讼中项目经理不具备主体资格，也不能独立的对外承担责任。

二、项目经理的诉讼主体地位及责任承担

实践中企业法人往往与项目经理签订内部承包合同来确定各自的权利义务，而司法实务中有人用内部承包合同中约定的“损失由项目经理负责”等条款来推定项目经理应负诉讼中的实体责任。那么项目经理是否应因内部承包合同而独立承担民事责任，让我们来分析一下内部承包，承包经营是经济体制改革以来企业普遍实行的方式之一。内部承包是指对企业内部的生产经营单位实行承包经营。例如商业上百货公司把自己的百货店供应站承包出去，建筑企业把自己的项目经理部承包。但是内部承包并不改变发包方企业本身的法律地位。而仅仅是改变了企业内部的经营管理方式。承包人在承包期间是以企业的名义而不是以个人的名义对外进行民事交往，因民事交往产生的权利由企业享有，产生的义务由企业承担，而企业的财产是承包人对外进行民事交往的一般担保。因此当承包人对外创设民事法律关系时，该民事法律关系的一方主体是企业而不是承包人。在建设施工合同中表现的最突出的就是与发包方签订合同的肯定具有建筑资质的施工企业，而不是项目经理部或项目经理本人，进行结算的也是建筑企业，而不是项目经理个人。

因此项目经理与施工企业之间签订的合同无论怎样约定，都是对其双方发生约束力。这是合同的相对性所决定，而不能对合同外的第三人产生法律上的约束力。即内部合同的约定不抗合同关系之外的第三人。因此项目经理在经营期间与第三人产生的法律关系所产生的债务仍应由建筑企业来承担。但建筑企业承担责任后可依据内部合同进行追偿。

综上项目经理对外不能独立承担民事责任，这是由委托关系及内部承包合同的法律原理所决定。

三、审判实践遇到的几类案件中项目经理的诉讼主体地位及实体的权利义务

(1) 拖欠工程款案件

工程款是由建设工程合同产生的，所以主张诉讼权利的只能是合同的当事人即承包方具有相应资质的建筑施工企业，而项目经理不是建设工程合同的当事人，根据合同的相对性，其不能独立依据建设工程合同来主张追索工程款。其要么在建筑施工企业追索回工程款后，依据双方之间的内部承包合同来主张权利，要么和承包方一起做共同原告来向发包方追要工程款。在那些做为承包方的建筑施工总于行使追索工程款的权利，对其债权造成损害时，项目经理还可依据合同法的有关规定行使代位权以发包方为被告，以施工企业为第三人来直接主张权利，从而通过债的保全来得到债权。

(2) 拖欠建筑材料费的案件

在建筑领域如果严格的按照有关规定来操作，不会出现大量的拖欠材料的案件，因为国家有关部门有规定严禁带资承包工程和垫资施工。工程款应由发包方及时支付。但因为市场环境的影响，有很多发包方不能及时支付工程款，导致施工企业购买工程材料时拖欠材料商的材料费。而且很多是项目经理在对工程项目施工时，对外采购工程材料而欠的材料费，依据刚才我们分析的项目经理与企业法定代表人之间的委托关系及内部承包合同的性质，

这时对外承担责任的只能是建筑施工企业而非项目经理本人。当然如果建筑施工企业依据内部承包合同要求项目经理承担责任时，法院如决定合并审理的可判决由施工企业对外承担责任，由项目经理对施工企业承担赔偿责任。

以上所述，建筑施工企业与其单位的项目经理在诉讼中的主体地位及实体权利和义务，对于那种名为内部承包实为转包或者是建筑施工企业出借建筑企业资质由他人来承揽工程所形成的纠纷，应由该建筑施工企业和转包合同中的承包人及借用建筑企业资质的人依据过错来对外分别承担责任。

四、诉讼中判决项目经理独立承担责任或承担连带责任的情况

诉讼中有时原告仅起诉项目经理本人，有时起诉建筑施工企业和项目经理两个被告。依据刚才我们分析的项目经理在诉讼中的主体地位及实体权利义务，项目经理不应对外承担责任，但在诉讼法上有一种叫做自认的制度，即一方当事人对对方当事人的诉讼请求予以承认，愿意承担责任，我认为根据私法自治的原则，当事人对自己的权利和义务有全面的了解和掌握，其可以放弃权利，也可以为自己设定债务。既然其认可了对方的诉讼请求，法院完全可以据此予以判决其承担责任。但在这类案件中法院应注意全面阐述、明确告知被告其权利义务及诉讼后果，然后根据被告愿意承担败诉后果的意思表示，来判决其承担责任，从而保护各方当事人的合法权益。（摘自 建筑经济）

合同签订无小事，“程序漏洞”需警惕

【编者按】合同，是当事人之间设立、变更、终止民事法律关系的协议。合同一旦签订，就具有法律效力，人们经济交往自然变得稳妥可靠。但是，合同是由人来订立的，不可能做到完美无缺，因此就有人利用法律漏洞把这个安全保障变成最危险的陷阱，他们精心编织着一个又一个的圈套，使大批企业和个人危台高筑，甚至濒临破产。

基于合同在社会生活中的重要作用，为了应对复杂多变的经济生活和避免某些组织或个人投机取巧、言而无信，客观上就需要采取各种有效手段来规范约束企业的合同行为，以避免损害企业的预期利益。

【风险评析】

一份合同何时才能被认定为有效，合同双方何时才能被认为是达成了一致意见呢？合同的签订是一项专业性很强的工作，企业应对合同签订的知识及相应风险有一个基本了解：

1、合同成立的风险

要约是希望和他人订立合同的意思表示。要约可以是书面的，也可以是口头的。平时人们所提到“报价”、“发盘”或“发价”，即属于要约。

要约具有三个特点：（1）内容必须明确具体，不能含糊其辞、模棱两可。受要约人不得对要约的内容作出实质性变更，否则视为其发出的新要约。（2）要约一经受要约人承诺，要约人即受该意思表示的约束，不得因条件的改变而对要约的内容反悔。（3）要约的内容必须具备足以使合同成立的主要条款，它是一份“行动”中的合同草案，要完备到对方只须同意就可以执行的程度。

要约邀请是希望他人向自己发出要约的意思表示。商品广告的内容符合要约规定的，则视为要

约。要约邀请可以向不特定的任何人发出，也不需要要在要约邀请中详细表示，无论对于发出邀请人还是接受邀请人，都没有约束力。

承诺是指受要约人同意要约的意思表示，在商业活动中又称为“受盘”、“接受”。承诺方一旦作出承诺，合同即告成立。（《合同法》第26条）承诺通知到达要约人时生效。承诺不需要通知的，根据交易习惯或者要约的要求作出承诺的行为时生效。（《合同法》第30条）承诺的内容应当与要约的内容一致。受要约人对要约的内容作出实质性变更的，为新要约。有关合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等的变更，是对要约内容的实质性变更。（《合同法》第31条）承诺对要约的内容作出非实质性变更的，除要约人及时表示反对或者要约表明承诺不得对要约的内容作出任何变更的以外，该承诺有效，合同的内容以承诺的内容为准。

2、合同生效的风险

在合同签订以后，什么时候可以要求对方履行义务，什么时候可以向对方履行义务，这就取决于合同是否生效。合同成立表明合同当事人对合同内容的一致认可，合同生效则是指合同符合国家法律规定，开始对当事人各方产生约束力。一般而言，依法成立的合同，自成立时生效。法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定办理手续。

3、合同形式的风险

按照外在表现形式，合同可分为要式合同和非要式合同。如果法律未规定必须采用书面形式，只要当事人协商一致，采取口头形式也具有法律效力。采用口头合同有如下原因：（1）口头交易便捷，

省事；(2) 基于特殊的信用关系，无须以合同约定；(3) 没有订立合同的习惯；(4) 有其他证据能证明交易关系的存在，如销售小票等等。

【防范技巧】

1、巧妙利用要约、承诺的撤回权

按照《合同法》规定，当要约一旦到达受要约人，就对要约人产生了拘束力。要约人不能随意撤销、变更要约，直至效力期满。至于要约的效力期限，要约人可以在要约中明确规定。如果未明确规定，则以一般公认的合理期限为准。但在要约到达受要约人之前，要约人可以撤回要约，撤回通知先于或与要约同时到达受要约人时，撤回有效。此时如果受要约人再向要约人作出承诺，要约人可以不加理会，合同依法不能成立。如果要约撤回通知迟于要约到达，受要约人此时已作出承诺且想使合同成立，那么受要约人必须及时向要约人发出“撤回通知迟到”的通知，否则视为没有迟到，即使受要约人已作出承诺，合同也不能成立。

承诺不是受要约人的义务，如果受要约人不理会要约，则视为对要约的拒绝，而不能视为对要约的接受。即使遇到要约人在要约中作出“三天之内不予答复视为承诺”的类似声明，受要约人也不必着急地发出拒绝声明，除非要约人和受要约人基于某种长时间的相互间的惯例，要约人有理由相信受要约人以默示方法表示同意的，承诺才可以默示的方法来表述。

承诺自到达要约人时产生效力。承诺一旦生效，合同即为成立。除非有法定事由，合同的变更必须经双方协商一致后方能生效。但承诺人也可以撤回承诺，撤回承诺的通知应当在承诺通知到达受要约人之前或与承诺通知同时到达受要约人。

2、选择有利的合同形式

口头合同的缺点主要反映在发生纠纷以后证

据力欠缺。倘若一方反悔，则处理起来比较麻烦。因此，口头合同一般适用于标的额较小或现场结算的交易等。

书面合同，一般是指合同书，包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件等。但在实际生活中，只要文件所载内容是与当事人的权利义务密切相关的，或补充，或修改，都应当认定为是书面合同。在社会实践中，对于不动产转让合同、涉外合同、合同标的大履行时间长、合同交易各方不太熟悉的合同，双方都应采用书面形式。

3、注意合同成立与生效的条件

(1) 采用书面合同形式订立的，自双方当事人签字或盖章时合同成立。订立合同一般需要单位法定代表人、授权委托人、单位三方面的签名（或盖章）。法定代表人、授权委托人签名，应当能够提供证明身份的法律文件，如法定代表人身份证明书，授权委托书、身份证、工作证等。同时，在签订合同时，双方有必要问清楚对方签订合同使用什么章。

(2) 当事人采用信件、数据电文等形式订立合同的，可以在合同成立之前要求签订确认书，签订确认书合同成立。确认书是一种概括性的合同文书，它是确认合同内容完整、充分，受要约方同意要约内容的证明文书，一般由受要约人出具。

(3) 法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式订立合同，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务，或采用合同书形式订立合同，在签字或者盖章之前，当事人一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立。

(4) 依法律规定，合同在成立之后需要办理批准、登记手续的，合同自批准或登记之日起具有法律效力。

这种情况主要指一些如房地产转让合同、车辆

买卖合同等。此外，合同双方还可以约定如合同经过公证、见证或鉴证后生效等。

4、对于违反先合同义务的一方依法提起索赔
当事人在订立合同过程中有下列情形之一，给对方造成损失的，应当承担损害赔偿责任：

- （一）假借订立合同，恶意进行磋商；
- （二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；
- （三）有其他违背诚实信用原则的行为。（《合同法》第 42 条）

总包方在处理分包方下属民工工资时应注意的问题

【编者按】建筑市场的民工工资支付一直是社会热点问题。一般来说，分包方下属的民工工资应由分包方自行支付，然而现实中，分包方下属的民工经常以拖欠工资为由到工地闹事向总包方索要工资或上访为手段讨要工资，对此无非有两种情况：一是分包方确实拖欠民工工资；二是分包方并未拖欠民工工资，而是以“民工讨薪”的形式企图多要工程款。由于涉及社会稳定，政府遇到此种情况都会向总包方施压，要求其先行垫付民工工资，尤其是在分包方不出面甚至下落不明的情况下。但是，总包方对于分包方下属民工的身份、欠薪是否属实等情况并不清楚，支付之后将来与分包结算时，认定也比较困难。所以，总包方往往处于两难境地。

本文对总包方处理分包方下属民工工资时应注意的问题作一总结，以供总包方处理时借鉴。

总包方在处理分包方下属民工工资时可能涉及到的问题

根据笔者的经验，总包方在处理分包方下属民工工资时共同遇到的问题一般有：

第一，分包方拖欠民工工资，总包方是否有义务予以垫付；

第二，总包方应如何处理，才能保证垫付的民工工资在事后可以被认定为已付分包方的工程款，并确保在多付工程款的情况下可以向分包方追偿。

总包方垫付分包方下属民工工资的依据

（一）依法分包的，总包方应在未支付工程款限额内承担农民工工资垫付责任。

根据《建设领域农民工工资支付管理暂行办法》第 10 条规定，工程总承包企业应对劳务分包企业工资支付进行监督，督促其依法支付农民工工资。业主或工程总承包企业未按合同约定与建设工程承包企业结清工程款，致使建设工程承包企业拖欠农民工工资的，由业主或工程总承包企业先行垫付农民工被拖欠的工资，先行垫付的工资数额以未结清的工程款为限。因此，在合法分包的情况下，总包方是否有义务垫付农民工工资，要视其是否有因拖欠工程款致使分包方拖欠农民工工资的情况而定。

但在总包方与分包方工程结算前，总包方是否拖欠分包方工程款无法确认，故政府部门为了维稳，不论是否拖欠都要求总包方先行垫付，如果结算后发现多付工程款，则由总包方向分包方追要。

（二）违法分包的，总包方负连带支付责任。

违法分包的情况下，根据《建设领域农民工工资支付管理暂行办法》第十二条“工程总承包企业不得将工程违反规定发包、分包给不具备用工主体资格的组织或个人，否则应承担清偿拖欠工资连带责任。”的规定，总包方对分包方拖欠的工资承担连带责任，而且该责任不以总包方拖欠分包方工程款数额为限。

此外，如果违法分包人是个人，该个人从总包单位承接工程后组织民工施工，从劳动关系上来说这些民工也易被直接认定为与总包方形成劳动关系，总包方更有义务支付民工工资，此种分包模式对总包风险巨大。

总包方在处理分包方下属民工工资问题时应注意的问题

根据经验，笔者认为总包方在处理分包方下属民工工资时应注意以下几个问题：

(一) 严把合同关，选择合法的承包模式和分包人，在合同层面做好法律风险防范。

首先，在签订合同前，总包方应对分包方的施工资质进行审查，将分包工程发包给具有施工资质的单位；

其次，分包合同中应约定在总包方不拖欠分包方工程款的情况下，因分包方原因拖欠民工工资导致民工到施工现场闹事的违约责任方法，违约责任要具有一定的威慑力并且细化，这样，就会增大分包方拖欠民工工资的成本，降低民工因被拖欠工资而到工程现场闹事的可能性。

再次，分包合同中可约定在分包方拖欠民工工资时，总包方有权将未支付的工程款直接用于支付分包方拖欠的民工工资，相应的工程款视为总包方已支付。

(二) 加强现场施工劳动管理，监督分包方下属民工工资的发放。

1、加强现场施工劳动管理，对分包方使用的所有民工，进场前均到总包方进行劳动合同备案管理；

2、加强施工现场进出管理，出入施工现场的所有民工均须持证或佩戴工作牌，以尽可能地使所有在现场的民工信息被总包方所掌握。

3、加强对民工工资发放的监督管理，如果前述两项工作做得细致且到位，总包方即可对分包方民工工资的发放情况进行监督管理。

(三) 注意保存证据，规范操作，为后续追讨做准备。

如果出现民工讨薪事件，总包方在处理过程中要注意保存证据，规范操作，为后续追讨做准备。对此，要注意区分分包方出面处理和不出面处理两种情形：

1、在分包方出面配合的情况下，总包方在处理民工工资时，应先与分包方签订垫付民工工资协议，约定民工领款签字后分包方应签字确认民工已实际领取。此种情况下，总包支付民工工资被确认为支付分包方工程款没有任何问题。

2、在分包方不出面配合的情况下，我们认为，总包方应注意做好如下工作：

(1) 要求民工或班组对拖欠的民工工资制作工资表。

(2) 就所有民工或班组自行提交或汇总的工资表及相关工资数额向分包方发函，要求其予以核实确认，并告知逾期确认的后果。

(3) 政府(如信访办、民工办公室等)对民工工资见证确认。

(4) 应在项目工地进行公告。

经政府确认的农民工工资支付情况由政府或总包方在项目工地进行醒目张贴公告(最好由政府相关部门发布公告)，并对该公告拍照留存。

(5) 相关文件要标明具体项目名称，以确保证据与项目工程的相关性。

(6) 民工领款前的文件签署和确认文件要齐全。

民工要签署承诺书，承诺其申报的工资数额属实，能提供欠薪依据的要求其予以提供，并承诺领款后不再继续闹事，否则承担一切法律后果。

民工要提供其身份证复印件，尽量本人办理，委托他人办理的，要出具委托书，委托书要有现场办理的其他民工两人(最好包括班组长)以上签字见证。

(7) 实际支付过程中，应优先选择银行卡方式支付工资。

首先，应该核实申领工资的农民工的个人身份信息；

其次，支付方案应该首选银行卡支付，以便证据固定。

再次，在不得已的情况下才可选择现金支付，现金支付时最好是在政府的协调下集中进行，现场建议安排录像，政府也要对相关支付进行签章见证，收款人要写收条。

(8) 应注意证据的事后保存，建议保存期限应不少于5年。

本文只是笔者从亲历案件所得到的一点启发，希望对总包方处理分包方下属民工讨薪时能有些许借鉴意义。 (作者 俞光洪、盛尚坤)

劳务分包相关问题及适用法律法规摘要

国家法律法规对建设工程施工有禁止转包、限制分包的强制性规定，但从近几年来在对劳务承包方管理效果看，还存在一些问题。在项目管理中，既用工合法，又能在发生劳务纠纷时避免损失，这是近年来建筑行业在项目管理上面临的难题。近几年来因劳务纠纷发生的诉讼案件约占建筑行业年度总案件的40%左右，有的劳务纠纷案件已给企业造成了一定的经济损失。主要问题有：

一、承包方的主体资格

现行签订的劳务分包合同中，存在着承包方(乙方)是自然人或不具备相应资质的情况，这类合同存在着违法分包的嫌疑。法院在审理施工合同纠纷时，首先要确认合同的效力，违法分包的合同因违反法律的强制性规定属无效合同。合同被确认

无效的后果是：(1) 承包方的工作人员在施工中发生的伤亡事故，分包方要承担连带赔偿责任；(2) 一个项目上，出现大量非法合同，被有关部门查处后，会被认定为非法分包，企业将面临被取消(或降低)资质及经济处罚的风险；(3) 对承包方所拖欠的民工工资，分包方要承担连带清偿责任，尤其在已付清劳务费，包工头消失的情况下，会出现重复付款的可能(相应的法律依据附后)。

大量的法律法规和司法解释对承包方的主体资格都作出了明确具体的规定。所以必须禁止同自然人或不具备相应资质的单位签订劳务分包合同。同有相应资质的承包方签订劳务分包合同是合法的，无需经业主同意，只有与这种企业或其授权的组织或个人签订合同，才能确保分包合同的有效

性，才能把好承包方的准入关。

在同具备条件的承包方签订劳务分包合同前，应要求承包方出示营业执照、资质证、法人对经办人的授权委托书。分包方保存承包方的营业执照、资质证的复印件（盖有承包方印章）及授权委托书原件。

二、劳务分包合同的内容

所谓的劳务分包，指施工承包企业将其承包工程的劳务分包给劳务承包企业的活动。工程的劳务分包，无需经过业主同意。业主不得指定劳务承包人，劳务承包人也不得将该合同项下的劳务作业转包或再分包给他人。在劳务分包中，承包方仅提供劳务，而材料、机具及技术管理等工作仍由发包方负责。劳务分包纯粹属于劳动力的使用，其他一切施工技术、物质等均完全由发包单位负责。根据预先确定的工日单价进行工费结算是劳务分包的本质特征之一，劳务分包不发生材料、机械等费用，更不会有管理费。发包人和承包人对劳务作业的质量向业主承担连带责任。

在以后签订劳务分包合同时，不应过多体现工程大包的内容。

三、对承包方的验收

目前发包人项目部对承包方验收时，大多采用工、料、机合到一起，采用综合单价的形式验工结算。这种验工方式是以往工程大包的管理模式，与劳务分包的内容发生矛盾，其验工结算单体现了材料、机械的费用，不是劳务结算，而是工程分包结算。为避免非法分包的嫌疑，有必要对承包方的验工结算方式进行改进。

四、对承包方的付款

在施工中，有时承包方对发包方的已付款不认可；或承包方人员出现伤亡事故、欠付民工工资等原因，我公司要涉及诉讼，发生连带赔偿责任后，

出现无款可扣的情况，发包方要承担额外的赔偿费用。

劳务分包合同中，有约定付款方式的，应按约定付款。对承包人工作人员的付款或代付款，须有承包人的书面授权委托书（发包方应保存委托书原件），这样，可避免承包人不认可已收款的情况。在承包方施工中及退场前项目部有义务监督承包人是否还欠付民工工资，应扣住承包方一定的劳务费，已备清偿承包方的债务和工程质量维修。

财务上现行使用的“借款申请单”是付款前项目部的行政审批手续，不是项目部已付承包方款的证据，因此，承包方收款后必须在收据上签字（或盖章）。

五、承包方的撤场索赔

因受施工环境、劳动力及材料价格上涨、承包单价低等因素的影响，劳务承包方的利润空间缩小，为追求利益最大化，承包方在施工过程中以各种理由停工后（或在撤场时）阻挠发包方施工，提出大额赔偿要求。这种情况近两年来时有发生。发包方考虑到质量、工期等原因往往做出妥协让步，每一次赔偿都给企业造成了重大损失。

为避免或减少损失，发包方应改变被动局面，对有索赔苗头的承包方，在收集相关证据后，应先向法院提起诉讼，请求解除与承包方的合同，排除妨害，及违约赔偿请求。

1、法律

《合同法》

第五十二条 有下列情形之一的，合同无效：

（五）违反法律、行政法规的强制性规定。

第二百七十二条款第三款：禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。

《建筑法》

第二十八条 禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人，禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

第二十九条 建筑工程总承包单位可以将承包工程中的部分工程发包给具有相应资质条件的分包单位；但是，除总承包合同中约定的分包外，必须经建设单位认可。施工总承包的，建筑工程主体结构的施工必须由总承包单位自行完成。

禁止总承包单位将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。

第六十七条 承包单位将承包的工程转包的，或者违反本法规定进行分包的，责令改正，没收违法所得，并处罚款，可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。

承包单位有前款规定的违法行为的，对因转包工程或者违法分包的工程不符合规定的质量标准造成的损失，与接受转包或者分包的单位承担连带赔偿责任。

《招标投标法》

第四十八条 中标人应当按照合同约定履行义务，完成中标项目。中标人不得向他人转让中标项目，也不得将中标项目肢解后分别向他人转让。

中标人按照合同约定或者经招标人同意，可以将中标项目的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应资格条件，并不得再次分包。

中标人应当就分包项目向招标人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

2、法规

《建设工程质量管理条例》

第二十五条 施工单位应当依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程。

禁止施工单位超越本单位资质等级许可的业务范围或者以其他施工单位的名义承揽工程。禁止施工单位允许其他单位或者个人以本单位名义承揽工程。

施工单位不得转包或者违法分包工程。

第二十七条 总承包单位依法将建设工程分包给其他单位的，分包单位应当按照合同的约定对其分包工程的质量承担连带责任。

第六十二条 违反本条例规定，承包单位将承包的工程转包或者违法分包的，责令改正，没收违法所得；对施工单位处工程合同价款百分之零点五以上百分之一以下的罚款，可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书；有违法所得的，予以没收。

3、部门规章

《建设领域农民工工资支付管理暂行办法》

第七条 企业应将工资直接发放给农民工本人，严禁发放给“包工头”或其他不具备用工主体资格的组织和个人。

第十条 业主或工程总承包企业未按合同约定与建设工程承包企业结清工程款，致使建设工程承包企业拖欠农民工工资的，由业主或工程总承包企业先行垫付农民工被拖欠的工资，先行垫付的工资数额以未结清的工程款为限。

第十二条 工程总承包企业不得将工程违反规定发包、分包给不具备用工主体资格的组织和个人，否则应承担清偿拖欠工资连带责任。

《关于切实解决建筑业企业农民工工资问题的通知》

第五条 大力发展建筑劳务分包企业，规范用

工行为

要规范建筑业用工行为，禁止无用工资格的个人、组织及“包工头”的非法用工行为。

《公路建设市场管理办法》

第三十八条 施工单位可以将非关键性工程或者适合专业化队伍施工的分部工程分包给具有相应资质的单位，并对分包工程负连带责任。允许分包的工程范围应当在招标文件中规定，分包的工程不得超过总工程量的 30%。分包工程不得再次分包，严禁转包。

任何单位和个人不得违反规定指定分包、指定采购或者分割工程。

第三十九条 施工单位可以直接招用农民工或者将劳务作业发包给具有劳务分包资质的劳务分包人。施工单位招用农民工的，应当依法签订劳动合同，并将劳动合同报项目监理工程师和项目法人备案。

施工单位和劳务分包人应当按照合同按时支付劳务工资，落实各项劳动保护措施，确保农民工安全。

劳务分包人应当接受施工单位的管理，按照技术规范要求进行劳务作业。劳务分包人不得将其分包的劳务作业再次分包。

《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》

第八条 分包工程承包人必须具有相应的资质，并在其资质等级许可的范围内承揽业务。严禁个人承揽分包工程业务。

第十三条 禁止将承包的工程进行转包。不履行合同约定，将其承包的全部工程发包给他人，或者将其承包的全部工程肢解后以分包的名义分别发包给他人的，属于转包行为。

违反本办法第十一条规定，分包工程发包人将

工程分包后，未在施工现场设立项目管理机构和派驻相应人员，并未对该工程的施工活动进行组织管理的，视同转包行为。

第十四条 禁止将承包的工程进行违法分包。

下列行为属于违法分包：

(一) 分包工程发包人将专业工程或者劳务作业分包给不具备相应资质条件的分包工程承包人的；

(二) 施工总承包合同中未有约定，又未经建设单位认可，分包工程发包人将承包工程中的部分专业工程分包给他人的。

4、司法解释

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》

第一条 建设工程施工合同具有下列情形之一的，应当根据合

同法第 52 条第 (5) 项的规定，认定无效：

一、承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级的；

二、没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义的；

第四条 承包人非法转包、违法分包建设工程或者没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义与他人签订建设工程施工合同的行为无效。人民法院可以根据民法通则第一百三十四条规定，收缴当事人已经取得的非法所得。

最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释

第 11 条第 2 款：雇员在从事雇佣活动中因安全生产事故遭受人身损害，发包人、分包人知道或者应当知道接受发包或者分包业务的雇主没有相应资质或者安全生产条件的，应当与雇主承担连带赔偿责任。

“营改增”对建筑行业的影响

营业税改征增值税对建筑行业将带来怎样的影响？建筑企业应如何去应对？这是业界同仁急需思考的新课题。

《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》中规定，对建筑业营业额全额按 3% 税率征税，包括建筑、安装、修缮、装饰及其他工程作业。建筑业税的营业额为承包建筑、修缮、安装、装饰和其他工程作业取得的营业收入额，即建筑安装企业向建设单位收取的工程价款和工程价款之外收取的各种费用。

在 110 号文件中关于改革试点的主要税制安排部分表述为：明确建筑业适用增值税一般计税方法，发生应税交易取得的全部收入按 11% 税率征收增值税。虽然业内同行普遍认为建筑业 11% 的增值税税率太高，认为征 6% 较为适宜，但把建筑业纳入增值税税收范围是公平税负、完善税制、发挥增值税的内在制约监控机制、规范征管、减少税收流失，使增值税的运行机制更为畅通的需要。所以说，营业税改增值税是国家税制改革中的一项重大举措，对建筑业来说，既是机遇也是挑战。我们要抓住机遇，积极应对，使税改效益最大化。

本文就“营”改“增”带来新变化，建筑业需积极应对的新课题作一综述，与大家共同探讨。

税收管理发生四大变化

一是纳税地点发生变化。税改后，建筑企业不再向应税劳务发生地的主管税务机关申报纳税，而是向机构所在地税务机关申报纳税。二是扣缴义务人发生变化：现行建筑业工程实行总承包、分包方式的，以总承包为扣缴义务人，税改后，总承包和分包人都是增值税一般纳税人，不再执行总承包为扣缴义务人的规定。三是征税范围的变化：建筑行

业是一个综合性行业，上游行业如工程勘察、工程设计、科研院所、监理咨询、设备租赁、砂石料供货商和工程劳务等方面是否实行营业税改征增值税，关系到建筑企业能否取得抵扣的增值税税票，对建筑企业征税范围将带来较大的影响。四是税率的变化：建筑业不再以 3% 的营业税税率进行征收，而是改为新的 11% 税率征收增值税。另外，建筑企业在纳税申报、增值税税票取得、已缴纳增值税款抵扣、纳税期限、优惠政策等方面也将发生较大的变化。

财务状况受到相应影响

一是对资产总额带来的变化。由于增值税是价外税，建筑企业购置的原材料、辅助材料等存货成本和机械设备等固定资产需要按取得的增值税发票扣除进项税额，企业中的资产总额将比改征前有一定幅度下降，引起资产负债率上升。二是对企业收入、利润带来的变化：实行营业税改征增值税后，由于受到一些流通环节部分购置货物很难取得增值税税票和外协劳务成本及假发票等因素影响，不能抵扣这部分增值税进项税额，出现企业多缴增值税的现象，企业的实际利润总额将有所下降。三是对企业现金流的影响：由于我国建筑行业还不够规范，工程款支付比例较低，建设单位在每期验工计价时，往往扣除 10%~20% 质量保证金、暂留金、垫资款等，这些暂扣款往往要到工程竣工决算后才能支付，但增值税当期必须要缴，这必将导致企业经营性现金流量支出增加，加大企业资金紧张的局面。

总体税负有所降低

营业税改征增值税对企业的影响主要取决于适用税率水平、毛利率及营业成本中可抵扣项占比

等因素，税改后适用税率低、毛利率较低、可抵扣项目占比较高的建筑企业受益较大。建筑行业营业税改征增值税后，首先面临的就初期税款抵扣问题，主要涉及到建筑企业期初库存材料和机械设备等固定资产增值税进项税额抵扣问题。其次要考虑对建筑企业当期税负的影响。如果企业当年新购置了施工设备，则相应增加能够抵扣的增值税进项税额。因此，营业税改征增值税后，一方面有利于建筑企业提高机械设备装备水平，改善企业财务状况，优化资产结构，增强企业竞争能力；另一方面通过引进新的机械设备和流水线，减少作业人员，降低人工费支出，又反过来降低了企业的税负。最后，约占35%比例的人工成本中，不全是本企业自身发生的人工费，其中还包含至少20%劳务分包成本，由于国家对劳务公司是否也实行由营业税改征增值税还没有定论，如果不同步进行改革，这部分劳务分包成本对建筑企业增值税税负影响很大。

合同收入确认需分清合同类别

建造合同分为固定造价合同和成本加成合同。

一是以固定造价合同为基础，实施营业税改征增值税对建筑业收入和毛利确认的影响。在没有实行营业税改征增值税前，由于营业税属于价内税，合同收入中包含营业税；而实行营业税改征增值税后，增值税是价外税，合同收入中不包含增值税。同时，合同预计总成本中由于与成本有关的原材料、燃料和租赁费等发生的增值税进项税额也不再是实际成本的组成部分，合同预计总成本将比改征前要少。此外，当期确认的合同费用只是剔除了增值税进项税额，而其他如人工成本等费用则不能剔除增值税进项税额；当期确认的合同收入中是按总价剔除了增值税进项税额，而当期确认的合同费用中只是部分剔除了增值税进项税额，所以，当期确认的合同收入和当期确认的合同毛利比改征前要

少很多。

二是以成本加成合同为基础，实施营业税改征增值税对建筑业收入确认的影响。营业税改征增值税后，是以合同总价（营业总收入）为基数扣除实际成本费用中能够抵扣的增值税进项税额缴纳增值税，而实际成本费用中已不包含能够按规定抵扣的增值税进项税额，实际成本费用比改征前要少。所以该成本的一定比例或定额费用也将随之发生变化，可能实际营业总收入比改征前要多一些。

税票管理愈加显示重要

依据《营业税改征增值税试点方案》的规定，原归属试点地区的营业税收入，改征增值税后收入仍归属试点地区，税款分别入库。从长期来分析，依据目前营业税一般在工程项目所在地缴纳的惯例，改征后，为了不影响当地的税源，增值税可能将在工程项目所在地预征，在机构所在地允许抵扣。这样一来，企业将面临更为复杂的税收筹划管理。一是企业所有能够按规定抵扣的增值税发票原件全部要汇总到企业机构所在地，由机构所在地在缴纳增值税时，进行进项税额抵扣。对大型建筑企业而言，由于工程项目众多，分布也比较广，增值税税票收集也不是容易事。二是现在许多项目自行采购部分物资和小型设备并自行租赁机械等，基本上都是以企业设立的项目部或指挥部名义与供货方或租赁方签订合同，企业应当规范相关合同，所有对外交易合同要全部以企业名称对外进行签订，取得的增值税发票名称必须与企业全称一致。同时，企业机构所在地要及时将所有异地项目当期发生的增值税税票的原件收集齐全，在申报当期增值税时一并提交税务机关申请抵扣。三是对建设单位确认的当期企业验工计价收入凭据与所在地税务机关可能预征的增值税，要及时汇总到企业机构所在地进行纳税申报和抵扣。四是由于增值税纳税和

管理较为复杂，营业额改征增值税后，企业机构所在地需要设置专门的税务岗位，增设相关人员，统一管理企业税务筹划。

应特别关注的事项

1、合法取得和保存有用的抵扣凭证。

由于建筑企业本来是缴纳营业税的，不存在增值税的抵扣问题，故对于能否取得合法的增值税票和抵扣税凭证往往不重视，许多会计也不把此事放在心上，敷衍了事。现在建筑企业已纳入税改范围，能否从供应商处取得合法的抵扣凭证应引起企业的高度重视，特别是财务人员的重视。同时，即使是可以抵扣进项税的支出，也要看能否取得合法的抵扣凭证，以免导致税赋的增加。

2、合理选择供应商，以利取得增值税专用发票。

建筑企业原本是以提供建筑劳务而缴纳营业税的企业，所以能否取得增值税专用发票原不是考虑的重点，也不作为选择供应商的依据。故建筑企业普遍存在两种现象：一是为了降低原材料的成本，不要增值税专用发票，只要求供应商降低价格，而供应商为了少开发票，少缴税，在这种“互惠互利”的前提下，就不开发票，只开收据，以不含税价进行结算；二是由于建筑企业过去不能抵扣增值

税，所以在选择供应商时也会考虑材料进价低廉的小规模纳税人或者营业税纳税人。因为营业税纳税人和小规模纳税人无法开具增值税专用发票，所以在建筑材料成本上比增值税一般纳税人有一定的价格“优势”。

正是由于上述两种原因的存在，故建筑企业普遍不把能否开具增值税专用发票作为选择供应商的依据。根据税改方案的有关规定，建筑企业应该重点考虑这个问题，否则可能会造成抵扣困难，从而增加税负。

3、强化合同对增值税专用发票事项的约定。

由于增值税是价外税，采用的是购进扣税法，因此应结合进项税额抵扣的相关规定加强发票管理。首先在签订分包合同时要充分考虑分包方、材料供应商是否有开具增值税专用发票资格，如果对方需请税务机关代开发票，抵扣的税率可能就会不同。实际业务中，小规模纳税人比较多，那么在合同中应对增值税发票方面有较为详细的规定。其次，各相关方提供专用发票的时间点也必须在合同中进行约定，同时，对违反增值税专用发票相关约定的违约责任也必须在合同中明确。

（摘自 建筑时报）

2013 版《建设工程施工合同》中承包人默示条款解读

【编者按】《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2013-0201）（以下简称“2013 版施工合同”）已于 2013 年 7 月 1 日开始使用，全国各地对 2013 版施工合同的学习、解读与讨论仍在热烈进行之中。与十四年前的 99 版本相比，2013 版施工合

同在 99 版本基础上有了许多突破与创新，从承包双方权利义务方面条款的设置上更能体现对等性与公平性。可以肯定，2013 版施工合同在建筑工程领域中的广泛运用趋势，定势不可挡！

2013 版施工合同更好地平衡了承包双方的

权利义务，同时也对承包人的施工管理提出了更高的要求。2013 版施工合同对承包人作出的默示条款存在一定风险，应当引起承包人的高度重视。笔者现结合法律实践，对 2013 版施工合同中有关承包人的七大默示条款进行诠释，以便建筑施工企业更好地理解与运用。

默示一：因承包人原因引起的暂停施工，承包人在收到监理人复工指示后 84 天内仍未复工的，视为承包人无法继续履行合同

【条文内容】7.8.2 承包人原因引起的暂停施工：因承包人原因引起的暂停施工，承包人应承担由此增加的费用和（或）延误的工期，且承包人在收到监理人复工指示后 84 天内仍未复工的，视为第 16.2.1 项【承包人违约的情形】第（7）目约定的承包人无法继续履行合同的情形。

【风险破解指南】本条款可能引起发包人向承包人追责，乃至行使合同解除权的不利后果，承包人在使用时应重点把握：

1. 承包人在发生暂停施工时，应及时分析原因，积极寻求对策，坚决不能放任处理；承包人可与发包人协商，在专用合同条款中对 84 天的期限加以延长。

2. 承包人在收到监理人复工指示后，没有正当理由与证据的，应严格按照复工指示中载明的日期复工；如承包人有理由及证据不能复工的，应及时向发包人与监理人提出异议。

3. 在收到复工指示后但复工日期到来前出现新的情况致使承包人无法按期复工的，承包人应及时向发包人与监理人提交无法按期复工的申请，详细说明原因以及迟延复工的期限等，并附上相关证明材料。

4. 因非承包人原因导致无法按期复工的，承包人还应同时做好项目现场的人员（包括施工和管理

人员）、机械台班等记录，作为向相关责任人主张赔偿损失的有利证据。

5. 做好复工记录与确认工作；做好函件的签收与发放工作。

默示二：承包人未按监理人要求参加合同（单价及总价）的计量复核或抽样复测的，监理人复核或修正的工程量视为承包人实际完成的工程量

【条文内容】12.3.3 单价合同的计量、12.3.4 总价合同的计量：除专用合同条款另有约定外，单价合同及总价合同的计量按照本项约定执行：

（1）承包人应于每月 25 日向监理人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料。

（2）监理人应在收到承包人提交的工程量报告后 7 天内完成对承包人提交的工程量报表的审核并报送发包人，以确定当月实际完成的工程量。监理人对工程量有异议的，有权要求承包人进行共同复核或抽样复测。承包人应协助监理人进行复核或抽样复测，并按监理人要求提供补充计量资料。承包人未按监理人要求参加复核或抽样复测的，监理人复核或修正的工程量视为承包人实际完成的工程量。……

【风险破解指南】本条款可能引起以监理人复核或修正的工程量作为实际完成工程量，进而影响到进度款支付与最终工程量的审核的不利后果，承包人在使用时应重点把握：

1. 承包人应注意条款设置的时间约定，考虑编制报送日期与截至日期的间距，预留合理且充分的时间完成工程量的上报。

2. 承包人的计量必须及时，同时要注意与分部分项验收的紧密联系，如隐蔽工程的计量，必须在隐蔽工程覆盖之前完成，做好复核与确认工作。

3. 因 2013 版施工合同中对计量程序的约定仅

为一般性约定，承包人可在专用条款中进一步明确工程量计算规则的标准与操作规则，以防默示条款的风险。

4. 如承包人对监理人的复核或抽样复测有异议，应及时书面形式向发包人与监理人主张，应配合监理人进行复核与抽测等。

默示三：承包人无正当理由不参加发包人组织的联动试车，视为认可试车记录

【条文内容】13.3.1 试车程序：工程需要试车的，除专用合同条款另有约定外，试车内容应与承包人承包范围相一致，试车费用由承包人承担。工程试车应按如下程序进行：……（2）具备无负荷联动试车条件，发包人组织试车，并在试车前48小时以书面形式通知承包人。通知中应载明试车内容、时间、地点和对承包人的要求，承包人按要求做好准备工作。试车合格，合同当事人在试车记录上签字。承包人无正当理由不参加试车的，视为认可试车记录。

【风险破解指南】

1. 不参加试车应有正当理由，并书面向发包人与监理人提出，附上相关证据材料予以说明。

2. 承包人可就试车约定与发包人协商，在专用条款中进行调整。

默示四：承包人在收到发包人签认的竣工付款证书后7天内未提出异议的，视为认可发包人的审批结果

【条文内容】14.2 竣工结算审核：……（3）承包人对发包人签认的竣工付款证书有异议的，对于有异议部分应在收到发包人签认的竣工付款证书后7天内提出异议，并由合同当事人按照专用合同条款约定的方式和程序进行复核，或按照第20条【争议解决】约定处理。对于无异议部分，发包人应签发临时竣工付款证书，并按本款第（2）项

完成付款。承包人逾期未提出异议的，视为认可发包人的审批结果。

【风险破解指南】本条款可能引起以发包人审批结果作为最终竣工结算款的不利后果，承包人在使用时应重点把握：

1. 承包人应对发包人签认的竣工付款证书进行细致审核，区分无异议部分及有异议部分，并针对有异议部分进行举证说明观点。

2. 承包人对发包人签发的竣工付款证书有异议的，应在收到竣工付款证书后7天内以书面形式就有异议部分向发包人提出异议并附相应的依据材料，同时，明确要求发包人对无异议部分立即签发临时付款证书，使得无争议部分先行进入发包人的付款环节，保障承包人及早收到工程款。

3. 做好异议材料的签收与保管工作。

默示五：承包人未在知道或应当知道索赔事件发生后28天内发出索赔意向通知书的，丧失要求追加付款和（或）延长工期的权利

【条文内容】19.1 承包人的索赔：根据合同约定，承包人认为有权得到追加付款和（或）延长工期的，应按以下程序向发包人提出索赔：

（1）承包人应在知道或应当知道索赔事件发生后28天内，向监理人递交索赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由；承包人未在前述28天内发出索赔意向通知书的，丧失要求追加付款和（或）延长工期的权利；……

【风险破解指南】本条款可能引起承包人丧失索赔权利的不利后果，承包人在使用时应重点把握：

1. 承包人应及时（合同当事人约定的时间内）收集并固定可以证明索赔事件发生的事实材料，比如书面签证文件、相关照片、施工记录、变更材料、现场影音资料等。

2. 承包人应在知道或者应当知道索赔事件发生后 28 天内，向发包人与监理人均递交索赔意向通知书，并说明发生索赔事件的事由与依据材料。

3. 承包人应做好索赔意向书的递交工作：一是确保索赔意向书被合同约定的有权签收人签收；二是签收人应在签收记录上签字并注明准确的签收日期；三是保管好签收记录原件；四是送达工作还可通过 EMS 快递、挂号信、公证送达等方式进行。

默示六：承包人在收到发包人索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后 28 天内未答复的，视为认可发包人的索赔要求

【条文内容】19.4 对发包人索赔的处理：对发包人索赔的处理如下：（1）承包人收到发包人提交的索赔报告后，应及时审查索赔报告的内容、查验发包人证明材料；（2）承包人应在收到索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后 28 天内，将索赔处理结果答复发包人。如果承包人未在上述期限内作出答复的，则视为对发包人索赔要求的认可；……

【风险破解指南】本条款可能引起认可发包人索赔要求的不利后果，承包人在使用时应重点把握：

1. 承包人应在收到发包人索赔报告之日起 28 日内完成审核，并将索赔处理结果以书面形式答复发包人；务必做好签收送达工作，务必向有权签收人进行送达，必要时同时邮寄。

2. 承包人的答复可以是同意或部分同意发包人的索赔要求，也可以是明确地拒绝发包人的全部索赔要求，但是，无论实质的处理结果如何，在程序上承包人一定要在这个期限内作出明示书面答复，否则会产生视为同意发包人的索赔要求的法律风险。

默示七：承包人接收竣工付款证书后，视为

已无权再提出在工程竣工接受证书颁发前所发生的任何索赔

【条文内容】19.5 提出索赔的期限：（1）承包人按第 14.2 款【竣工结算审核】约定接收竣工付款证书后，应被视为已无权再提出在工程接收证书颁发前所发生的任何索赔。（2）承包人按第 14.4 款【最终清算】提交最终结清申请单中，只限于提出工程接收证书颁发后发生的索赔。提出索赔的期限自接受最终结清证书时终止。

【风险破解指南】本条款可能引起承包人无法如期获得索赔的不利后果，承包人在使用时应重点把握：

1. 承包人在合同履行过程中应及时做好记录和资料保存的工作，发生索赔事件时应及时（在合同约定的时间内）进行索赔主张，避免拖延索赔导致索赔权利的丧失。

2. 承包人应严格按照合同约定做好竣工结算，确保在竣工结算时对工程造价、违约金、赔偿金等进行全面考虑与主张；在报送结算资料时，应同时将造价、违约金与赔偿损失等一并提交发包人审核。

3. 承包人应对工程接收证书颁发后发生的索赔事件按照合同约定的索赔程序及时向发包人索赔，并在最终结清申请单中一并提出。

4. 承包人与发包人可另行协商将工程造价结算与违约责任、索赔等分别处理，以防在结算时因追责而影响工程造价的审核与确认。

结语

2013 版施工合同赋予了承包人更多的权利，但对建筑施工企业的动态施工管理提出了更高的要求，对其应履行的义务同样也提出了更高的要求，特别是合同中针对承包人而设置的默示条款，建筑施工企业应加倍重视。

建设工程施工合同纠纷案件指导意见浅析

之一：“四无”合同效力及补正条件

“四无”合同即指发包人无“建设用地规划许可证”、无“建设用地土地使用证”、无“建设工程规划许可证”和无“建设工程施工许可证”而与施工单位签订了《建设工程施工合同》。司法实践中，既存在“四无”合同，也存在“三无”、“二无”或“一无合同”，针对这种现象，施工合同是否有效？又如何补正？各地法院的规定并不相同。

《广东高院意见》规定，认定《建设工程施工合同》无效需具备以下三个并列条件：无取得土地使用权证、无取得建筑工程规划许可证、无办理报建手续。如果发包人经审查批准用地，并已取得建设用地规划许可证，只是用地手续尚未办理而未能取得土地使用权证的，不宜将因发包人的用地手续在形式上存在欠缺而认定所签订的建设工程施工合同无效。该意见将取得“建设用地规划许可证”作为认定为施工合同是否有效的最重要的条件。

《广东高院意见》规定补正的期限为在审理期间；补正条件是补办手续。这里所说的“审理期间”和“补办手续”比较笼统，笔者根据文意理解，“审理期间”应该包括一审和二审期间，在最后一次开庭辩论终结前；“补办手续”至少是用地批准手续，并已取得建设用地规划许可证。《浙江高院解答》规定：施工合同无效的条件是发包人未取得建设用地规划许可证或建设工程规划许可证。发包人未取得建设用地使用权证或建筑工程施工许可证的，不影响建设工程施工合同的效力。

《浙江高院解答》规定补正的期限为在一审庭审辩论终结前；补正的条件可以二选其一：一是取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，二是经主管部门予以竣工核实。这个“竣工核实”的

条件为合同有效现实操作预留了一条法律路径，颇有些默认木已成舟的意味。《山东高院意见》对合同效力要求条件较为宽泛，认为如合同欠缺一般行政部门所要求的具有行政管理性质的有关形式要件，除合同当事人有特别约定外，一般不影响合同的效力。颁发施工许可证属于行政管理范畴，是否具备《建设工程施工许可证》不影响建设工程施工合同的效力。2009年5月，安徽省高级人民法院颁发的《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的指导意见》（下称《安徽高院意见》）规定合同无效的要件是发包人未取得建设工程规划许可证。合同认定为有效的补正期限为起诉前，补正条件是取得规划许可证。违反建设工程规划许可证规定超规模建设的，所签订的建设工程施工合同无效，但起诉前补办手续的，应认定合同有效。

《深圳中院意见》规定：发包人未取得土地使用权或建设用地规划许可、建设工程规划许可的“三无”合同无效，未取得施工许可证的合同应认定为有效。补正期限为开庭前，补正条件是发包人取得土地使用权及上述建设用地规划许可和建设工程规划许可等行政许可。

之二：低于成本价中标法律效力及中标后让利法律后果

《建筑法》第三十四条规定，投标人不得以低于成本价的报价竞标。但在招投标过程中，低于成本价投标或中标后让利的现象屡见不鲜。因建设工程施工低于成本价，必然会影响建筑质量，导致承包发包人之间、承包人与材料商之间发生合同纠纷。各地法院对此指导意见也不尽相同。

《江苏高院意见》规定，中标合同约定的工程价款低于成本价的，当事人要求确认建设工程施工

合同无效的，人民法院应予支持。

《山东高院意见》规定，在审理建筑工程欠款纠纷中，首先应依据当事人在合同中约定的工程造价和结算方式进行结算；但约定的价款明显超过或低于市场价的30%，致使双方利益严重失衡的，应公平合理地约定价款予以变更。

《深圳中院意见》以是否必须招标为条件，区分出合同无效和撤销或变更两种不同法律后果。如果是依据招标投标法必须进行招标的工程，经过招投标而签订的施工合同，承包人有证据证明工程造价低于成本价，可以主张合同无效。如果依据招标投标法不是必须进行招标的工程，承包人有证据证明工程造价低于成本价或承包人对总价包干合同中工程量有重大误解的，承包人可以在法定期限内要求撤销或变更合同。

《安徽高院意见》是各地法院中唯一对中标后让利的法律后果进行解释的。该意见也是以是否属于必须招投标来区分两种情况。承包人就招投标工程承诺对工程造价予以大幅度让利的，属于对工程造价的实质性变更，应认定无效；承包人就非招投标工程承诺予以让利，如无证据证明让利后的工程造价低于施工成本，可认定该承诺有效，按该承诺结算工程造价。

上述法院指导意见均提出施工成本价，对何为“成本价”并未做具体解释。笔者认为，成本价既有施工企业单位成本价，也有施工行业社会成本价，根据综合理解，指导意见中的“成本价”应该为施工行业社会成本价。如何证明低于成本价？则需要有资质的鉴定机构进行鉴定。

之三：“黑白合同”的认定及法律后果

“黑白合同”源于《最高人民法院关于司法解释》第二十一条规定。备案的中标合同内容能否发生变更？其实质性内容具体包含哪些内容？备案的中标合

同是否作为结算工程价款的唯一依据？各地法院指导意见也不尽相同。

《浙江高院解答》规定，认定“黑白合同”时所涉的“实质性内容”，主要包括合同中的工程造价、工程质量、工程期限三部分。对施工过程中，因设计变更、建设工程规划指标调整等客观原因，承、发包双方以补充协议、会谈纪要、往来函件、签证等洽商纪录形式，变更工期、工程造价、工程项目性质的书面文件，不应认定为《中华人民共和国招标投标法》第46条规定的“招标人和中标人再行订立背离合同实质性内容的其他协议”。

2007年11月，重庆市高级人民法院《关于当前民事审判若干法律问题的指导意见》（下称《重庆高院意见》）必须经过招投标的合同，备案合同作为结算依据；不是必须招投标的项目，实际也未经过招投标程序而签订建设工程施工合同，登记备案后与在先签订的施工合同在价款、质量和工期等方面存在较大差异的，应当依据当事人的真实意思和实际履行的合同，作为结算依据。登记备案的合同并不必然作为双方的结算依据。

之四：固定总价合同能否进行开口结算

“固定总价合同”又称之为“闭口合同”或“包干合同”，是一种最为常见的施工合同形式。由于施工过程中可能存在设计变更、建筑质量标准提高、建材价格波动、工期延误以及其他原因造成实际的施工量增减等因素，如果按照固定总价结算会造成利益失衡，各地法院指导意见如何平衡双方利益？

《江苏高院意见》规定，一般情况下约定了固定价结算的按固定价结算，但由于工程量变化或者质量标准变化，当事人要求对工程量增加或减少部分按实结算的，应该以实际的工程量来结算。合同履行过程中原材料价格发生重大变化的，可以不按

固定总价结算。这里“重大变化”的标准是什么？该意见并没有具体规定。

《浙江高院解答》规定了从约定的原则，没有约定、总价包干范围明确的，可相应调整工程价款；总价包干范围约定不明的，主张调整的当事人应承担举证责任。

《山东高院纪要》也规定了从约定的原则，这里的约定包括工程款的计价标准和办法。对所谓“大包干”合同，如果没有出现合同约定以外的情况，如设计变更、施工变动等，一方当事人反悔申请通过鉴定确定工程款的，一般不予支持；对于工程价款合同约定不明确或者合同被确认为无效，可以通过评估或者鉴定的方法确定工程价款。

《广东高院意见》规定，当事人约定工程款实行固定价，而实际施工的工程量比约定的工程范围有所增减的，可在确认固定价的基础上，参照合同约定对增减部分进行结算，再根据结算结果相应增减总价款。不应撇开合同约定，对整个工程造价进行重新结算。《广东高院规定》规定，因情势变更导致建材价格大幅上涨而明显不利于承包人的，承包人可请求增加工程款。但建材涨价属正常的市场风险范畴，涨价部分应由承包人承担。

《深圳中院意见》规定，在固定总价若干范围以外增加的工程量，以及固定总价包干范围约定不明，如发包人不能证明该增加的工程量已包括在包干范围内的，应计入合同价款。发包人以固定单价包干形式，招标而签订固定总价包干合同后，发生工程量争议的，以实际工程量计算包干总价。签订固定总价合同后，工程发生重大变化或固定总价所依据的设计图纸发生重大变更的，按照双方确定的工程量清单单价据实计价。

《重庆高院意见》规定，建设工程合同中当事

人约定按固定价结算，或者总价包干，或者单价包干的，承包人按照合同约定范围完工后，应当严格按照合同约定的固定价结算工程款。如果承包人中途退出，工程未完工，承包人主张按定额计算工程款，而发包人要求按定额计算工程款后比照包干价下浮一定比例的，应予支持。

之五：逾期未答复，视为认可竣工结算报告的条件

承包人提交了竣工结算报告，多数情况下发包人逾期不予答复，由此产生的结算纠纷为数不少。逾期未答复，视为认可竣工结算报告的条件，各地法院基本大同小异。

最高人民法院“关于如何理解和适用《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二十条的复函”（下称《最高法院复函》）中明确，适用该司法解释第二十条的前提条件是当事人之间约定了发包人收到竣工结算文件后，在约定期限内不予答复，则视为认可竣工结算文件。承包人提交的竣工结算文件可以作为工程款结算的依据。

《最高法院复函》主要涉及两个方面的内容，一是约定的“视为认可竣工结算文件”内容是否明确；二是约定的期限是否明确。关于约定的内容方面，《江苏高院意见》、《浙江高院解答》、《山东高院纪要》、《杭州中院意见》和《深圳中院意见》基本遵循了《最高法院复函》上述意见。关于约定的期限不明确，《浙江高院解答》规定答复期限不应超过60天，《山东高院纪要》规定可推定约定期限均为28天；而《深圳中院意见》认为，如果当事人未约定发包人的答复期限的，不应推定其答复期限。

（摘自 建筑时报）

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

微信公众号：建设工程风险防范 传真：028-8627 4998

咨询热线：183 8205 7998 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



建永律所公众平台