

“成本管控”，助推项目高品质建造与高质量发展

成本管控是项目管理中的重点，更是难点，施工企业探索项目成本管控的脚步从未停歇。近年来，工程建设行业内外环境深刻变化，EPC、PPP模式快速推进；项目群管理广泛推广；BIM、装配式迅猛发展；信息系统、智能装备、新技术、新工艺加速普及；项目安全、质量、环保等标准愈加严格，项目管理模式、建造方式、建造技术正发生着重大变化。

项目成本管控是个系统工程，除从成本发生过程实施控制外，更要从成本整体策划、分包和材料商选择等业务前端关键环节和建立责权利明晰的体制机制、提升成本人员业务能力等管理前端入手，才能起到纲举目张、事半功倍效果；建立大成本管理思维，摒弃“唯成本”思想，既要管好成本，也要管好收益，管好建筑的功能，从客户视角提高建筑产品的性价比，摒弃“小成本”思想，既要管好建安工程成本，也要管好财务、管理等各项费用，管好建造阶段的成本，管好建筑产品交付客户后在使用阶段、甚至在再生阶段的成本；构建全要素全过程成本管控体系，坚持以合同管理为中心，狠抓“量”与“价”，力推投标策划、项目策划、变更补偿策划，落实生产计划会、材料核销会、成本分析会、资金分配会，紧扣人、机、料、法、环五要素，贯穿“预测-计划-控制-核算-分析-考核”六环节；针对集团型企业的成本信息割裂、缺乏整体性的弊端，剖析成本本源，将成本颗粒化、标准化，充分利用信息技术，搭建新型项目成本管理平台，打通信息堵点，挖掘数据价值，建立起横向贯通、纵向穿透的立体“网”状项目成本管控体系等。

立足内外部环境的深刻变化，施工企业正跳出“成本管理管成本”思维，看大局、算总账，从前端源头发力，从全寿命期谋划，在管理模式、运营机制、品牌建设、技术创新、信息化应用、供应链管理等打造相匹配的支撑，“既见树木又见森林”，推动项目多目标、各阶段、多层次的管控协同、深度融合，实现高品质建造与高质量发展。

大连建筑业

目 录

2022 年第 5 期
(总第 96 期)

DALIAN CONSTRUCTION INDUSTRY

主 办 单 位
大连市建筑业协会

编 委 会
主 任 / 苏跃升

主 编 / 宋晓庆

■行业要闻

- 01 关于顺延安管人员安全证书有效期的通知
- 02 发展绿色建筑 推进节能改造——各地多举措助力建筑领域节能减排
- 04 国家发改委：两年来我国“双碳”工作实现良好开局
- 05 关于阶段性缓缴工程质量保证金的通知
- 06 三部门印发通知进一步扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围
- 08 “数”读二十大报告！这些报告内容与建筑业息息相关！
- 09 住房和城乡建设部办公厅关于进一步简化一级注册建筑师、勘察设计注册工程师执业资格认定申报材料的通知
- 10 住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知

■高端视点

- 11 从组织体系变革视角谈如何降低管理成本 / 徐林峰
- 13 国际工程市场展望 / 宋东升
- 15 建筑企业是否要建立“第二总部” / 马加奇

■协会工作

- 18 市建协党员代表参加西岗区2022年度两新组织党务工作者示范培训班
- 20 市建协党支部召开预备党员接收会议
- 21 数智·控本—2022大连建筑企业数字化转型成本管控交流会顺利召开
- 24 我市“辽宁省绿色示范工程”项目复查工作顺利完成

25 关于开展2022年度大连市建筑业争先创优活动的通知

■会员风采

26 汇集爱的力量 德泰建设爱心基金正式成立 / 德泰建设

27 大连工业大学工创新中心项目封顶仪式 / 实达集团

29 大连市中山区住建局领导到公司调研指导 / 湖南建工
大连港湾公司

30 东港国际贺交付 望海中心喜封顶 / 金广集团

32 中国三冶召开2022年三季度经营活动分析会 / 中国三
冶集团

34 大连市副市长郭云峰到大连临空产业园填海造地工程
调研指导 / 中交一航局三公司

35 公司召开贯彻落实集团公司会议精神暨一公司“转作
风、改习惯、提标准、争先进”主题活动启动会 / 中
铁建大桥局一公司

37 中建八局东北公司召开价值创造再行动专题启动大会
/ 中建八局东北公司

39 戴长冰主持召开党委理论学习中心组学习会议 / 金帝
建设

■专业之声

41 集体经营性建设用地入市对房地产企业的机遇与挑战
/ 孙伟

43 被挂靠建筑企业风险防范 / 任厚诚

46 盘活“僵尸企业”的闲置低效工业用地模式法律研究
(第四期) / 汪丽清 曾迎春 赵玉虎 李海清



编印单位：大连市建筑业协会

地址：大连市西岗区建设街4-2号

网址：<http://www.dljzhxyh.com>

电话：0411-82471087

发送对象：会员单位

印刷单位：大连天骄彩色印刷有限公司

印刷日期：2022年11月10日

印数：450册



大连市住房和城乡建设局

关于顺延安管人员安全证书有效期的通知

各有关单位：

为保障各建筑施工企业的安管人员安全证书延期不受疫情影像，市住建局决定，对 2022 年 11 月 30 日以前到期的人员，安全证书有限期统一延期至 2022 年 11 月 30 日。在此日期前完成考试，并提交延期申请即可。如上级有新的指示精神，以最新文件要求为准。

特此通知。





发展绿色建筑 推进节能改造 ——各地多举措助力建筑领域节能减排

发展绿色建筑，关系着低碳节能，关系着可持续发展。党的二十大报告提出，积极稳妥推进碳达峰碳中和，立足我国能源资源禀赋，坚持先立后破，有计划分步骤实施碳达峰行动。近期，北京、重庆、贵州、海南等地发布相关政策，以创建建筑节能与绿色建筑为抓手，多措并举，深入开展绿色建筑节能减排，为实现碳达峰、碳中和目标奠定坚实基础。

◆ 推动重点领域低碳发展

建筑业作为国民经济重要支柱产业之一，是实现碳达峰、碳中和目标的重要一环。绿色建筑能为人们提供舒适的生活居住环境，建筑领域要想整体实现碳中和也离不开绿色建筑。

为了推动重点领域低碳发展，提升生态系统碳汇能力。北京市在日前印发的《北京市碳达峰实施方案》提到，新建政府投资和大型公共建筑执行绿色建筑二星级及以上标准，到2025年，新建居住建筑执行绿色建筑二星级及以上标准，新建公共建筑力争全面执行绿色建筑二星级及以上

标准。推广绿色低碳建材和绿色建造方式，进一步发展装配式建筑，到2025年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到55%。积极推广超低能耗建筑，到2025年，力争累计推广超低能耗建筑规模达到500万平方米。

按照碳达峰目标和阶段性要求，完善低碳建筑标准体系，加快制修订公共建筑节能设计标准和农宅抗震节能标准等节能减碳标准。建筑领域因地制宜推广太阳能光伏、光热和热泵技术应用，



具备条件的新建建筑应安装太阳能系统，新建政府投资工程至少使用一种可再生能源，其中，新建公共机构建筑、新建园区、新建厂房屋顶光伏覆盖率不低于 50%。提高炊事等电气化普及率，开展产能建筑试点。

建立既有建筑绿色改造长效机制，结合生命周期管理，在城市更新中持续推进建筑节能改造，到 2025 年，力争完成 3000 万平方米公共建筑节能绿色化改造。健全建筑拆除管理。加快推进农房节能改造，提升农房设计建造水平，推广使用绿色建材。

◆ 加强既有农房节能改造

推动农房绿色低碳发展有利于延长农房使用寿命，强化节能减排，有利于改善农房舒适性和安全性。日前，贵州省发布的《贵州省城乡建设领域碳达峰实施方案》，提出推进绿色低碳农房建设。提升农房绿色低碳设计建造水平，建设满足乡村生产生活实际需要的新型农房，完善水、电、气、厕配套附属设施，加强建筑节能材料向乡村推广，提高农房能效水平，到 2030 年建成一批绿色农房，鼓励建设星级绿色农房和零碳农房。按照结构安全、功能完善、节能降碳等要求，制定和完善农房建设相关标准。引导新建农房执行《农村居住建筑节能设计标准》等相关标准，完善农房节能措施，因地制宜推广太阳能暖房等可再生能源利用方式。加强既有农房节能改造，推广使用高能效照明、灶具等设施设备。开展乡村建设适用技术研究，创新乡村住宅技术体系和现代乡土建筑体系，提升乡村住宅设计建造与宜居性能。鼓励就地取材和利用乡土材料，推广使用绿色建材，鼓励选用装配式钢结构、木结构等建造方式。

同时，要加强节能改造鉴定评估，编制改造专项规划，对具备改造价值和条件的居住建筑要应改尽改，改造部分节能水平应达到现行标准规定。持续推进公共建筑能效提升重点城市建设，到 2030 年地级以上重点城市全部完成改造任务，改造后实现整体能效提升 20% 以上。推进公共建筑能耗监测和统计分析，逐步实施能耗限额管理。

◆ 开展超低能耗建筑示范

发展超低能耗建筑，是建筑业低碳转型的重要途径。重庆市近日印发的“十四五”节能减排综合工作实施方案要求，积极开展超低能耗建筑工程示范，探索近零能耗、低碳（零碳）建筑试点。推动商场、医院、学校、酒店和机关办公建筑等既有公共建筑由单一型的节能改造向综合型的绿色化改造转变。到 2025 年，城镇新建建筑 100% 执行绿色建筑标准。推进示范创建行动，推进公共机构新建建筑开展超低能耗建筑、近零能耗建筑建设。

同时，实施城镇绿色建造。大力推广装配式建筑，推进建筑工业化。开展成渝地区双城经济圈“无废城市”共建。推进城镇新建公共机构建筑、新建厂房屋顶应用太阳能光伏，推动可再生能源建筑规模化应用。到 2025 年，新增可再生能源建筑应用面积 500 万平方米。提升建筑能效水平。分阶段、分类型提高城镇新建民用建筑节能强制性标准。

此外，海南省绿色建筑发展条例也提出，在新建建筑和既有建筑节能改造中，推广使用太阳能、风能、氢能、生物质能、地热能等可再生能源。鼓励城镇新建建筑安装太阳能光伏、太阳能光热系统，按照要求与建筑主体工程同步设计、同步施工、同步验收。鼓励既有建筑在满足安全条件的基础上，安装太阳能系统。鼓励绿色建筑执行更高的建筑节能和碳排放标准，降低建筑能耗，推进超低能耗建筑、近零能耗建筑、低碳建筑等规模化发展，鼓励开展零碳建筑示范应用，推动建设零碳示范区，促进产业生态化。





国家发改委：两年来我国“双碳”工作实现良好开局

两年半前，中国向全世界作出重大宣示，将力争于2030年前实现碳达峰、2060年前实现碳中和。9月22日，在国家发展改革委举行的专题新闻发布会上，国家发展改革委资源节约和环境保护司司长刘德春介绍，两年来，我国扎实推进各项任务，“双碳”工作实现了良好开局。

一是建立统筹协调机制。中央层面成立了碳达峰碳中和工作领导小组，国家发展改革委履行领导小组办公室职责，强化组织领导和统筹协调，形成上下联动、各方协同的工作体系。

二是构建“1+N”政策体系。党中央、国务院出台《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》，国务院印发《2030年前碳达峰行动方案》，各有关部门制定了分领域分行业实施方案和支撑保障政策，各省（区、市）也都制定了本地区碳达峰实施方案，碳达峰碳中和“1+N”政策体系已经建立。

三是稳妥有序推进能源绿色低碳转型。立足以煤为主的基本国情，大力推进煤炭清洁高效利用，实施煤电机组“三改联动”，在沙漠、戈壁、荒漠地区规划建设4.5亿千瓦大型风电光伏基地。目前，我国可再生能源装机规模已突破11亿千瓦，稳居世界第一。

四是大力推进产业结构优化升级。积极发展战略性新兴产业，着力推动重点行业节能降碳改造，坚决遏制“两高一低”项目盲目发展。与2012年相比，2021年我国能耗强度下降了26.4%，碳排放强度下降了34.4%，水耗强度下降了45%，主

要资源产出率提高了58%。

五是推进建筑、交通等领域低碳转型。积极发展绿色建筑，推进既有建筑绿色低碳改造，2021年全国城镇新建绿色建筑面积达到20多亿平方米。加大力度推广节能低碳交通工具，新能源汽车产销量连续7年位居世界第一，保有量占全球一半。

六是巩固提升生态系统碳汇能力。坚持山水林田湖草沙一体化保护和修复，科学推进大规模国土绿化行动。我国森林覆盖率和森林蓄积量连续保持“双增长”，已成为全球森林资源增加最多的国家。

七是建立健全相关政策机制。优化完善能耗双控制度，建立统一规范的碳排放统计核算体系。推出碳减排支持工具和煤炭清洁高效利用专项再贷款，启动全国碳市场。完善绿色技术创新体系，强化“双碳”专业人才培养。在全社会深入推进绿色生活创建行动，倡导绿色生产生活方式，鼓励绿色消费。

八是积极参与全球气候治理。在多双边机制中发挥重要作用，推动构建公平合理、合作共赢的全球环境治理体系。深化应对气候变化南南合作，扎实推进绿色“一带一路”建设，支持发展中国家能源绿色低碳发展。

刘德春指出，下一步，国家发展改革委将保持战略定力，坚持底线思维，加强统筹协调，科学把握节奏，扎扎实实做好工作，确保如期实现碳达峰碳中和目标。

**住房和城乡建设部办公厅
交通运输部办公厅
水利部办公厅
国家铁路局综合司
中国民用航空局综合司**

关于阶段性缓缴工程质量保证金的通知

建办质电〔2022〕46号

各省、自治区、直辖市和新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局）、交通运输厅（局、委）、水利厅（局），各地区铁路监管局，民航各地区管理局：

为贯彻落实党中央、国务院关于稳定经济增长、稳定市场主体的决策部署，现就做好阶段性缓缴工程质量保证金有关事项通知如下：

一、在2022年10月1日至12月31日期间应缴纳的各类工程质量保证金，自应缴之日起缓缴一个季度，建设单位不得以扣留工程款等方式收取工程质量保证金。对于缓缴的工程质量保证金，施工单位应在缓缴期满后及时补缴。补缴时可采用金融机构、担保机构保函（保险）的方式缴纳，任何单位不得排斥、限制或拒绝。

二、各地要认真落实工程质量保证金缓缴政策，加强对缓缴落实情况的监督检查，确保政策落实落地。

三、各地要加强工程建设项目质量保修责任落实情况的日常监管，督促施工单位严格履行保

修事项，切实维护公共安全和公众利益。对缓缴政策实施中未履行保修责任的，依法依规严肃查处。

请各地住房和城乡建设、交通运输、水利、铁路、民航主管部门于2023年1月10日前将本地区阶段性缓缴政策落实情况（缓缴金额等）分别报送住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、国家铁路局、中国民用航空局。

住房和城乡建设部办公厅
交通运输部办公厅
水利部办公厅
国家铁路局综合司
中国民用航空局综合司
2022年9月30日



三部门印发通知进一步扩大政府采购 支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围

近日，财政部、住房和城乡建设部、工业和信息化部联合印发关于进一步扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知。

通知提出，纳入政策实施范围的项目包括医院、学校、办公楼、综合体、展览馆、会展中心、体育馆、保障房等政府采购工程项目，含适用招标投标法的政府采购工程项目。各有关城市可选择部分项目先行实施，在总结经验的基础上逐步扩大范围，到2025年实现政府采购工程项目政策实施的全覆盖。通知主要内容如下：

实施范围

自2022年11月起，在北京市朝阳区等48个市（市辖区）实施政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策（含此前6个试点城市，具体城市名单见附件1）。纳入政策实施范围的项目包括医院、学校、办公楼、综合体、展览馆、会展中心、体育馆、保障房等政府采购工程项目，含适用招标投标法的政府采购工程项目。各有关城市可选择部分项目先行实施，在总结经验的基础上逐步

扩大范围，到2025年实现政府采购工程项目政策实施的全覆盖。鼓励将其他政府投资项目纳入实施范围。

主要任务

各有关城市要深入贯彻习近平生态文明思想，运用政府采购政策积极推广应用绿色建筑和绿色建材，大力发展装配式、智能化等新型建筑工业化建造方式，全面建设二星级以上绿色建筑，形成支持建筑领域绿色低碳转型的长效机制，引领建材和建筑产业高质量发展，着力打造宜居、绿色、低碳城市。

（一）落实政府采购政策要求。各有关城市要严格执行财政部、住房和城乡建设部、工业和信息化部制定的《绿色建筑和绿色建材政府采购需求标准》（以下简称《需求标准》，见附件2）。项目立项阶段，要将《需求标准》有关要求嵌入项目建议书和可行性研究报告中；招标采购阶段，要将《需求标准》有关要求作为工程招标文件或采购文件以及合同文本的实质性要求，要求承包

单位按合同约定进行设计、施工，并采购或使用符合要求的绿色建材；施工阶段，要强化施工现场监管，确保施工单位落实绿色建筑要求，使用符合《需求标准》的绿色建材；履约验收阶段，要根据《需求标准》制定相应的履约验收标准，并与现行验收程序有效融合。鼓励通过验收的项目申报绿色建筑标识，充分发挥政府采购工程项目的示范作用。

（二）加强绿色建材采购管理。纳入政策实施范围的政府采购工程涉及使用《需求标准》中的绿色建材的，应当全部采购和使用符合相关标准的建材。各有关城市要探索实施对通用类绿色建材的批量集中采购，由政府集中采购机构或部门集中采购机构定期归集采购人的绿色建材采购计划，开展集中带量采购。要积极推进绿色建材电子化采购交易，所有符合条件的绿色建材产品均可进入电子平台交易，提高绿色建材采购效率和透明度。绿色建材供应商在供货时应当出具所提供建材产品符合需求标准的证明性文件，包括国家统一推行的绿色建材产品认证证书，或符合需求标准的有效检测报告等。

（三）完善绿色建筑和绿色建材政府采购需求标准。各有关城市可结合本地区特点和实际需求，提出优化完善《需求标准》有关内容的建议，包括调整《需求标准》中已包含的建材产品指标要求，增加未包含的建材产品需求标准，或者细化不同建筑类型如学校、医院等的需求标准等，报财政部、住房和城乡建设部、工业和信息化部。财政部、住房和城乡建设部、工业和信息化部将根据有关城市建议和政策执行情况，动态调整《需求标准》。

（四）优先开展工程价款结算。纳入政策实施范围的工程，要提高工程价款结算比例，工程进度款支付比例不低于已完工程价款的80%。推行施工过程结算，发承包双方通过合同约定，将施工过程按时间或进度节点划分施工周期，对周期内已完成且无争议的工程进行价款计算、确认和支付。经双方确认的过程结算文件作为竣工结

算文件的组成部分，竣工后原则上不再重复审核。

工作要求

（一）明确部门职责。有关城市财政、住房和城乡建设、工业和信息化部门要各司其职，加强协调配合，形成政策合力。财政部门要组织采购人落实《需求标准》，指导集中采购机构开展绿色建材批量集中采购工作，加强对采购活动的监督管理。住房和城乡建设部门要加强对纳入政策实施范围的工程项目的监管，培育绿色建材应用示范工程和高品质绿色建筑项目。工业和信息化部门要结合区域特点，因地制宜发展绿色建材产业，培育绿色建材骨干企业和重点产品。

（二）精心组织实施。有关城市所在省级财政、住房和城乡建设、工业和信息化部门收到本通知后要及时转发至纳入政策实施范围城市的财政、住房和城乡建设、工业和信息化部门，切实加强有关城市工作开展的指导。有关城市要根据政策要求，研究制定本地区实施方案，明确各有关部门的责任分工，完善组织协调机制，对实践中出现的问题要及时研究和妥善处理，确保扩大实施范围工作顺利推进，取得扎实成效。要积极总结工作经验，提炼可复制、可推广的先进经验和典型做法。

（三）加强宣传培训。各有关地方和部门要依据各自职责加强政策解读和宣传，及时回应社会关切，营造良好的工作氛围。要加强对建设单位、设计单位、建材企业、施工单位的政策解读和培训，调动相关各方的积极性。





2022年10月16日上午，中国共产党第二十次全国代表大会在人民大会堂开幕。习近平总书记代表第十九届中央委员会向党的二十大作报告。在近2个小时的报告过程中，掌声一次次回荡在雄伟的人民大会堂。

报告中阐述了过去五年的工作和新时代十年的伟大变革，科学谋划未来5年乃至更长时期党和国家事业发展的目标任务和大政方针。报告中一系列数据，标注着新时代十年的伟大成就。其中，有这些内容与建筑领域息息相关——

◇ 我国建成了世界最大高速铁路网、高速公路网

十年来，我国综合立体交通网加速成型，有力促进了国内国际循环畅通。我们建成了全球最大的高速铁路网、高速公路网、世界级港口群、航空海运通达全球，中国高铁、中国路、中国桥、中国港、中国快递成为靓丽的中国名片，规模巨大、内畅外联的综合交通运输体系有力服务支撑了我国作为世界第二大经济体和世界第一大货物贸易国的运转。交通运输缩短了时空距离，加速了物资流通和人员流动，深刻改变了城乡面貌，有力促进了城乡一体化进程，不仅有力保障了国内国际循环畅通，也为世界经济发展作出了重要贡献。

◇ 改造棚户区住房四千两百多万套

这十年，是我国历史上保障性安居工程建设

规模最大、投资最多的十年，亿万百姓喜圆安居梦想。我们把加快推进住房保障体系建设，作为满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居的重要任务，努力为百姓安居托底。住房保障体系不断完善，保障性住房建设稳步推进，棚户区改造大力实施，住房公积金惠及群体逐步扩大，住房保障能力持续增强。十年来，累计完成投资14.8万亿元，建设各类保障性住房和棚户区改造安置住房5900多万套，低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保，1.4亿多群众喜圆安居梦。

◇ 改造农村危房两千四百多万户

这十年，是我国乡村建设力度空前、乡村面貌发生巨变的十年，广大农民拥有了更多获得感、幸福感、安全感。我们深入落实脱贫攻坚、全面推进乡村振兴的任务要求，大力实施农村危房改造，推进乡村建设行动，整治农村人居环境，努力建设美丽宜居乡村。全国2341.6万户建档立卡贫困户实现住房安全有保障，历史性解决了农村贫困群众的住房安全问题。累计建设5万个以上具有地方特色的美丽乡村，全国90%以上的自然村生活垃圾得到收运处理。6819个具有重要保护价值的村落列入中国传统村落名录，保护文物古迹、历史建筑、传统民居、寺庙祠堂等传统建筑52万栋，形成了世界上规模最大、内容和价值最丰富的农耕文明遗产保护群。



住房和城乡建设部办公厅关于进一步简化一级注册建筑师、勘察设计注册工程师执业资格认定申报材料的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，天津、上海、重庆市住房和城乡建设（管）委，北京市规划和自然资源委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，中央军委后勤保障部军事设施建设局：

为贯彻落实《国务院关于进一步加快推进政务服务标准化规范化便利化的指导意见》（国发〔2022〕5号）要求，优化审批服务，提高审批效率，决定自2022年12月1日起，进一步简化一级注册建筑师、勘察设计注册工程师（二级注册结构工程师除外）执业资格认定申报材料。现将有关事项通知如下：

一、简化申报材料。申报一级注册建筑师、勘察设计注册工程师（二级注册结构工程师除外）注册，不再要求提供身份证明复印件、与聘用单位签订的劳动合同复印件。由申请人对申报信息真实性和有效性进行承诺，并承担相应的法律责任。我部将通过比对社会保险信息等方式核实申报材料的真实性、准确性。

二、加强事中事后监管。各级住房和城乡建设主管部门要充分运用数字化、信息化等手段，按照“双随机、一公开”原则，加强对一级注册建筑师、勘察设计注册工程师注册工作和执业活动的事中事后监督检查。对存在弄虚作假等违法违规行为的个人和企业，按照有关法律法规进行处理，并记入信用档案，维护建筑市场秩序，保障工程质量安全。

一级注册建筑师、勘察设计注册工程师注册信息、个人工程业绩信息、执业单位变更记录信息、不良行为信息等，可通过全国建筑市场监管公共服务平台查询。

住房和城乡建设部办公厅
2022年10月31日



住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，北京市规划和自然资源委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，国务院有关部门建设司（局），中央军委后勤保障部军事设施建设局，国资委管理的中央企业：

为认真落实《国务院关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号）要求，进一步优化建筑市场环境，减轻企业负担，激发市场主体活力，现将有关事项通知如下：

一、我部核发的工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理企业资质，资质证书有效期至2023年12月30日期满的，统一延期至2023年12月31日。上述资质有效期将在全国建筑市场监管公共服务平台自动延期，企业无需换领资质证书，原资质证书仍可用于工程招标投标等活动。

企业通过合并、跨省变更事项取得有效期1年资质证书的，不适用上款规定，企业应在1年资质证书有效期届满前，按相关规定申请重新核定。

地方各级住房和城乡建设主管部门核发的工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理企业资质，资质延续有关政策由各省级住房和城乡建设主管部门确定，相关企业资质证书信息应及时报送至全国建筑市场监管公共服务平台。

二、具有法人资格的企业可直接申请施工总承包、专业承包二级资质。企业按照新申请或增项提交相关材料，企业资产、技术负责人需满足《建筑业企业资质标准》（建市〔2014〕159号）规定的相应类别二级资质标准要求，其他指标需满足相应类别三级资质标准要求。

持有施工总承包、专业承包三级资质的企业，可按照现行二级资质标准要求申请升级，也可按照上述要求直接申请二级资质。

住房和城乡建设部办公厅
2022年10月28日



从组织体系变革视角谈如何降低管理成本

中铁北京局集团有限公司总会计师 徐林峰

建筑业进入“存量时代”，如何通过深化集团公司下属工程公司组织体系变革，有效降低管理成本，提升项目管控能力？

“十三五”以来，固定资产投资增速持续放缓，建筑业从业规模庞大，建筑业进入了“存量时代”、“微利时代”；“十四五”以来，中美贸易战、新冠肺炎疫情、房地产调控、地方政府隐性债务管控、环保整治，导致“一带一路”走出去受阻、供应链成本攀升、土地财政难以维继、投资强度降低，建筑市场缺钱、施工项目亏损、两金占资高企、金融负债攀升、财务费用增加，建筑业正处于发展的转型期、分化期、阵痛期。建筑市场演绎的趋势，我们可以研判、展望、预测，但无力改变！需要变革的是建筑企业自身，只能通过变革、创新成本管控体系，以适应当前以及未来的新形势与新变化！本文试图从深化集团公司下属工程公司组织体系变革，提出如何降低管理成本、提升项目管控能力，从而适应当前建筑业面临的新形势、新矛盾。

■ 建筑企业集团组织体系现状

组织体系的科学性、合理性、适应性决定了各级管理机构的战略执行能力、成本竞争优势、管控纠偏能力、协同服务能力、项目盈利能力，最终决定了项目宏、微观成本的高低。当前，中央建筑企业二级企业、省属国有建筑企业的组织架构一般为集团公司—工程公司（子公司或分公司）—工程项目部，但部分企业集团工程公司专业

化发展程度不高、区域化经营水平不高，导致不同工程公司的项目扎堆同一区域，集团公司与工程公司两级管理成本与项目现场经费居高不下，如考虑驻地建设、搅拌站、便道等临时工程费用，非正式工程成本费用率在 10% 以上，同时管控触角难以覆盖全部工程项目，项目成本管理失控现象时有发生，由于建造成本与管理成本高企，也将导致部分建筑企业在残酷的市场竞争中丧失成本优势与竞争能力。

■ 建筑企业集团工程公司组织体系变革探索

专业化改造。工程公司作为市场经营开发与施工履约的主体，必须打造自身的拳头产品与竞争优势，专业化改造是大型企业集团下属工程公司必由之路，工程公司专业化改造必须围绕建筑业各专业板块与建筑业相关的服务板块进行，同时结合投资业务发展规划，设立基础设施投资公司、房地产开发公司、投资运营公司等。

专业板块公司：可按照交通基础设施、城市轨道交通、市政、建筑（房建）、水利水电、生态环保等专业进行专业化改造；**服务板块公司：**可按照设计、监理、技术（咨询）服务、物贸、设备租赁等进行专业化改造；**投资板块公司：**可依据投资业务的发展情形，设立基础设施投资公司、房地产开发公司、投资运营公司等。

集约化改造。上世纪 90 年代大型建筑央企、省属国有企业通过“下岗分流”、“减员增效”、“项目法施工”极大地增强了企业发展的动力与活力，

再加之中国城市化的迅猛发展,基础设施投资持续增加、房地产市场蓬勃发展,大型建筑企业集团的从业人数逐年攀升,目前的从业人员基本都在10000人以上,企业固定开支成本维持在30亿元以上。十四五以来,随着中美贸易战、新冠肺炎疫情、地方隐性债务管控、房地产调控等一系列因素影响,建筑市场投资资金不定,投资规模呈逐年下降趋势,建筑业已经进入了“存量时代”,难以维系如此庞大的管理成本开支需求。对于建筑企业集团年营业收入在300亿元以下的公司(粗略估算其运行成本在8%—10%左右),如果对其施工板块全部进行专业化改造,必然会导致管理机构庞杂、人员冗余,管理成本也将随之增加。此外,即便按照当前的组织架构,也存在前述的管控不到位的情形。因此对于其施工板块,该按照扁平化、集约化管理的思路进行组织体系变革,具体如下。

一是撤销实体工程公司。营业收入规模在300亿元以内的建筑企业集团,可以撤销其下属的实体工程公司,取消其项目管理职能,保留原下属子公司番号,充分利用其资质与业绩优势作为市场经营开发主体。

二是成立区域项目管理机构。成立区域管理中心(或区域分公司),作为集团公司派出机构,代表集团公司履行项目管理职责,对其管辖区域项目的生产履约、经济效益承担监管责任或主体责任,并同时承担区域内经营开发职责。此种模式下,区域管理机构的定位可分类两种类型。

①实体性的区域分公司:承担与原实体性工程公司相同的职能,负责区域经营开发,并对其管辖项目的合同履约、经济效益负责,集团公司直接对区域分公司实施业绩考核,由区域分公司对其管辖的项目实施业绩考核。

②区域性营销机构+区域性项目监管机构:由集团公司对项目实施管理并进行业绩考核,区域项目管理机构负责对项目的合同履约与成本管控实施监管并承担相应的监管责任,区域管理机构的经营开发职责与“实体性区域分公司”一致。

■ 两种组织体系变革模式特点总结

本文提出建筑企业集团组织体系变革的思路,是基于当前乃至未来3—5年建筑业进入“存量时代”的基本判断提出的应对策略。即:营业收入一般在300亿元以上的企业,可根据自身实际稳步推进企业专业化改造,提升企业专业化市场经营开发能力、“精益化”建造水平与“精细化”管理能力;但规模较小的企业(一般在300亿元以内)集团,亟待需要进行集约化改造,以提升企业属地经营能力、项目管理能力、项目创利能力。同时,两种组织体系的变革模式下,各具特点。

专业化改造:需要结合每一个工程公司的资质优势、业绩优势、人才优势、装备优势,进行专业化变革,这种模式,相对而言,对于原工程公司内部的组织架构冲击不大,变革起来,阻力较小,实施起来较为顺利。但这种模式,强化了专业化经营、精益化管理,一般不会降低管理成本,企业集团内部各专业化公司扎堆经营、同一区域内集团各专业化公司分头管理的现状仍是无法避免。

集约化改造:集团所属施工板块组织体系的“破”与“立”,原实体化工程公司的撤销、区域管理机构的设立,涉及人员分流安置、资产重组,经营资源、生产要素、财务资本的重新配置,需要进行精心的筹划,稍有不慎,不仅会造成人才流失、企业不稳定,而且对过渡期的市场经营开发、项目管控造成重大的不利影响。但一旦实施成功,企业属地化经营开发能力、项目管控能力将会得到提升,同时也会大幅度降低管理成本,低成本的市场竞争能力将会大幅增强;未来的发展进程中,员工属地化水平将会进一步改善,建筑企业员工的幸福指数也会相应提升,企业的软实力将会持续增强。

总之,无论实施何种模式的组织体系变革,都需要科学的经营管理机制配套支撑,营造“能者上、庸者下”的绩效文化,让为企业创造价值的员工收入能增加、发展有平台,组织体系才有活力,企业发展才有动力,建筑企业集团才能始终适应建筑市场的形势发展变化!



国际工程市场展望

国务院特殊津贴专家 宋东升

未来几年海外基础设施会成为投资热点，2025年前后全球国际工程承包有望恢复到2013年的峰值；尽管未来全球国际工程行业大形势向好，但对于中国国际工程企业而言，未来几年将是十分困难的时期。

对未来几年的国际工程市场展望，是时下国工界大家最关心的话题之一。展望国际工程市场，我们需要分清三个概念，一是全球建筑业市场，二是全球国际工程市场，三是中国国际工程市场。全球建筑业市场定义是清晰的，全球国际工程市场是指全球建筑业由外国公司干的那一部分，中国国际工程市场指全球国际工程市场中中国企业的份额。

建筑业是世界第一大行业，2019年全球建筑业总产值为11.4万亿美元，占全球GDP的13%。而建筑业又是一个对本土化程度要求很高的行业，留给外国企业做的国际工程有限。比如中国是世界上最大的建筑业市场，占全球市场的1/3强，但由于中国本土强大的建设力量等原因，我们在中国几乎看不到外国承包商的身影。因此，不是人口多、GDP大，国际工程市场就大。美国是世界第一国际工程大国，占全球国际工程市场的近15%，但美国很难成为中国工程企业的大市场。因此，不是所有国际工程大国，都是中国企

业的菜。

根据ENR国际工程承包250强榜单，中国入选企业的营业额和中国对外工程承包总营业额之比，可以大致推断出近2-3年全球国际工程的年总营业额不足7000亿美元。也就是说，全球建筑业近12万亿美元的产值中，只有大约7000亿美元是由外国公司完成，国际工程占比约6%。ENR国际工程承包250强企业的国际营业额在2013年达到峰值，为5438亿美元，此后呈波动下降趋势。用上述方法可以推断2013年全球国际工程总营业额大约9500亿美元。另据Statista统计结果，2014到2019年全球建筑业年均复合增长率为3.71%。由此推断2013年全球建筑业产值约9.5万亿美元，当年国际工程占比约10%。也就是说，由外国公司做的国际工程在全球建筑业总产值中占比在6%-10%左右。

上面这组数字至少可以反映出三个问题，一是近几年国际工程并没有随全球建筑业的增长而增长，反而呈下降趋势；二是国际工程在全球建筑业所占比例在下降，说明国际工程行业的难度在加大，或者说国际工程企业的竞争力在相对下降；三是全球国际工程行业不是一个持续增长的行业，其峰值诞生在2013年。

笔者对ENR国际承包商250强历史数据以及

可能相关的因素进行分析，发现影响全球国际工程行业总体规模的主要因素包括：一是全球化，全球化表现越好，全球国际工程业务越好；二是美元指数和大宗商品价格，美元指数走低和大宗商品价格走强的时候，是全球国际工程表现好的时期；三是全球经济增长，全球经济增长越好，国际工程行业越景气；四是全球经济刺激政策；五是大国海外政策，比如我国的“一带一路”倡议等。

我们可以预计一下影响国际工程的宏观因素在未来几年的表现。一是未来几年全球化将以更加区域化的方式表现，如 RECP 开始生效，全球最大的自贸区诞生。二是全球大国实施货币宽松政策，多国均实施经济刺激计划，会有大量外来资金进入基础领域，外来资金将带动国际工程规模扩张。三是美元指数下跌、大宗商品价格上涨，这些都是国际工程的有利因素。四是中美欧等对碳排放达成一致，碳减排和碳交易给各行各业带来深刻影响，将提升建筑业的门槛，给国际工程带来机遇。五是建筑行业工厂化和数字化革命也会大幅度推高建筑业门槛，从而拉动国际工程。六是帮助发展中国家建设基础设施成为国际社会共识，诸如“一带一路”、B3W 和 Global Gateway 等都是基础设施建设为核心的全球化倡议，将大大促进国际工程行业的发展。

未来几年全球国际工程市场向好，海外基础设施会成为投资热点，2025 年前后全球国际工程承包有望恢复到 2013 年的峰值。未来几年全球国际工程的增长重点包括：一是能源转型和碳减排所带来相关领域的增长；二是建筑工厂化和数字化带来的增长；三是城市化导致的交通和建筑工程方面的增长；四是全球性缺水导致水工程领域的增长。

下面我们谈谈中国企业的国际工程市场。尽管未来几年全球国际工程行业大形势向好，但对于中国国际工程企业而言，未来几年将是十分困难的时期。其主要原因如下：一是中国金融机构对外融资力度大幅下滑，让习惯了享受政策红利的中国国际工程企业很不适应。二是过去十多年国际工程规模的快速扩张，并没有带来中国国际工

程企业能力的相应提升，中国国际工程行业大而不强，对没有了政策红利的市场难以适应。三是全球化将呈现区域化的特征，这将考验中国工程企业的本土化建设能力。四是美国和西方势力联手打压中国，行业环境恶化。五是全球基础设施项目将以商业开发（私人投资）为主，这将考验中国基础设施企业的投资和融资能力，考验中国金融支持力度。六是在不熟悉的领域和不熟悉的市場中标大型项目，可能是未来几年最大风险之一。七是疫情的善后工作可能是我们面临的另一个重大风险。疫情的影响要在疫情后才能真正显现出来，沟通、应变和索赔能力不足将有可能导致亏损、生存环境恶化和团队涣散几重困难叠加。

未来几年将是中国国际工程行业大浪淘沙的时期，预计中国国际工程企业数量会大量减少。中小型国际工程企业会面临几种选择，如彻底本土化、高度专业化、被兼并重组或退出国际市场。建议平台公司弃工从商，转型为海外投资和运营公司，也可以将承包业务委托央企二级单位。大型工程集团的国际业务则应再造战略，提升能力，度过艰难的转型期，凤凰涅槃，成为世界一流企业。

预计几年后，中国国际工程行业将诞生若干国际化和本土化能力很强的国际工程企业，国际业务进入新一轮发展时期。国际业务管控和组织架构将发生较大变化，国内国际业务双总部将成为现实，集团将设法解决子企业国内外混业经营问题；在经营理念和商业模式方面，将以法国万喜为榜样，实现由工到商的转变；将更加重视技术和技术对国际市场拓展的作用；抓住能源革命、碳中和、工厂化和数字化等给国际业务带来的机遇；中国设计咨询行业将真正进入国际市场；深度开发传统市场，在发展中国家与所在国社会和经济共成长，成为发展中国家的战略合作伙伴；还将扩大新兴市场业务规模，开始进入高端市场，重视海外并购对进入中高端市场的作用，逐步发展成为发达国家的主流承包商；中国国际工程行业将进入良性竞争时代，中国产业链优势将转化为中国企业的竞争优势。



建筑企业建立“第二总部”有三大出发点：基于战略发展需要；基于区域/产业拓展的需要；基于高端营销的需要。

建筑业发展至今，承担了国家改革开放和经济腾飞的重要使命，也在践行使命过程中得到了历练与升华。而如今，建筑业正步入“分水岭”，企业面临着“蛋糕暂无（业务）、盘碟暂无（能力）、刀叉暂无（资源）”的三无境地。内生式发展的困境使得不少建筑企业想要效仿房地产企业/科技互联网企业建设“第二总部”，来促进企业的可持续发展。但是，究竟“第二总部”这味药方对不对路，需要从充分性和必要性两方面考虑。

建立“第二总部”充分性

逻辑学上讲“如果命题 p 能推出 q，则 p 是 q 的充分条件”。放入此文的情境中，即可得出问题 1：为什么建“第二总部”？或者是建立“第二总部”的出发点是什么？或者说想通过“第二总部”实现什么目的？笔者认为建筑企业建立“第二总部”有三大出发点。

为什么建“总部”？出发点 1：基于战略发展需要。假设情境一：A 企业战略转型的需要。例如 A 企业战略愿景发生了变化，由“施工总承包商”

向“综合建筑服务商”转型，这就要求企业从产业结构、区域布局、产业链延伸等诸多方面着手，重新审视自我，进行适应性的战略布局。

假设情境二：A 企业战略规划执行落地的需要。A 企业虽然业务遍布全国各地，但主要业务市场还是某区域内；其次，集团有意识通过战略规划来引领集团拓展政策红利地区和发展潜力的热点地区，但是由于方法方式不得当，推行多年的市场拓展迟迟打不开经营局面。

假设情境三：A 企业上级单位的战略要求（国家/政府/国资委/母公司），或者是 A 企业家的要求。

出发点 2：基于区域/产业拓展的需要。假设情境一：A 企业现有布局区域范围狭窄，受到外来企业入驻带来的冲击，且未来区域内业务规模增长制约较多，市场发展空间不大，亟需通过省外区域市场开辟寻找新的规模发展着力点。

假设情境二：A 企业新兴产业需要相关供应链和试验田。例如，地铁以及城轨交通产业，需要选择有市场空间且产业链配套完善的区域市场。基于对“投融资、勘察设计、车辆制造、设备制造、建设施工、运营维护”等产业链各环节的考虑，

新建总部。

假设情境三：A 企业在国内外收并购其他规模以上企业 B，因此在 B 企业区域顺势建立起“第二总部”。

出发点 3：基于高端营销的需要。假设情境：在市场营销中，特定区域某些大客户（如政府、大业主）的营销工作，需要高等级层级对接。

针对三大出发点，回溯问题 1，这些目的是否非要通过“总部”才能实现？分部、区域实体公司、区域总部、区域事业部是否同样能实现以上目标？即建立“第二总部”需要考虑的第二个问题。

是否建“总部”？建“区域总部”。实现出发点 1“基于战略发展的需要”这一目的，建立区域总部更为合适。其主要职能是落实上级要求，进行市场拓展，因为区域性建筑国企项目承接与储备集中度高，深耕优势突出，大本营的发展权重占比均较高。但一方面由于全国化布局是多数区域性建筑国企发展到一定阶段的必然选择；另一方面，外拓市场也面临不确定性风险，贸然以总部名义进入某一地区，不仅不利于经营管理顺利进行，还会产生较大的品牌风险，造成资源浪费。因此，“区域总部”在“深耕与外拓并举”的战略部署下适用性较强，其中，市场拓展是其第一要义。



建“区域实体公司”。实现出发点 2“基于区域/产业拓展的需要”，可以建立“区域实体公司”。该公司除了满足市场拓展之外，还兼具生产和项目管理的定位职能，要求做大市场、做实生产、做深管理，同时，区域实体公司行使“市场营销中心、生产经营中心、项目管理中心”的定位职能。

在目标区域设立“区域实体公司”更容易切入市场，同时更便于不同区域业务的直接管理，减少中间成本，集中力量打开市场局面；便于进行产业分离管理、业务分工合作，提高协同效率。“区域实体公司”下，多元化发展的规模建筑企业可采用该模式合理整合业务板块，安排不同产业发展侧重点，有助于提高不同板块的发展效率和效益。

建“第二总部”。实现出发点 3“基于高端营销的需要”，可以建立“总部”，提高大客户（如政府、大业主）营销工作的对接层级。

建立“第二总部”必要性

逻辑学上，必要性是达到目标所需要的条件，“如果命题 p 能推出 q，则 q 就是 p 的必要条件”。在回答了以上两个充分性问题之后，回答第一个必要性问题，如果建立区域总部、区域实体公司、甚至“第二总部”，他们的定位是什么？达到什么样的层次？

“总部”建成什么样？“总部”定位。从“总部”的成长阶段，不难发现“总部”成熟度和规模的不同，导致“总部”定位发生分化，这也预示着新建“第二总部”的定位与发展动向。按照“总部”的成熟度和规模来划分，可将总部大致划分为三个层次，在不同发展阶段，总部的定位有着很大的不同，具体如图 1 所示。

在总部层面，三级总部必须要具备“市场拓展、生产经营、项目管理”三项中心定位；二级总部要新增“科研转化、文化养成、品牌运维”三项中心，同时去掉“生产经营、项目管理”中心定位；三级总部新增“业务孵化、风险控制”中心，同时删去经营、市场等中心定位。一般来说，对于规模企业来讲，原总部可达到一级总部，“第二总部”建设水平达到二级总部的要求，就已经实属不易。

“总部”位置。在没有明确的区域选择因素作用之外，例如“跟随大客户、跟随大项目”，可结合各区域区域经济发展水平以及市场规模，审慎做好前期外地总部设立的策划研究，结合自身规模发展目标，选择建筑业市场规模大、市场发展潜力充足的城市进行外地总部的建设工作。

例如，以全国各省、直辖市 2011-2019 年固定资产投资完成额年均复合增速和 2019 年各省、直辖市固定资产投资完成额平均值作为对比参考的原点，根据市场规模和市场潜力的大小，将各地区分为了明星市场（大规模高潜力）、潜力市场（低规模高潜力）、低迷市场（任规模低潜力）和成熟市场（大规模低潜力）。外地总部布局应重点考虑在明星市场以及潜力市场进行，适当考虑在成熟区域内的重点城市进行布局。

在“第二总部”定位和位置确定之后，企业要开始着手考虑“第二总部”建设问题，怎么建？采取何种组织形式？资源如何配置？属地化如何建设？即第二个必要条件问题。

怎么建“总部”？组织形式子公司与分公司都是现代大企业经营组织的重要形式。设立分公司还是子公司需要综合考虑自身发展定位、当地政府的建筑业市场环境，以及外地总部发展过程中能从公司总部获得的资源支撑。外地总部距离较远，能从公司总部获取的资源支撑相对较少，更多情况下初期区域业务要依赖原有大客户供给和当地政府支持。在这种情况下，设置子公司的做法更为合适。

资源配置。一般而言，建立新市场主体，或是建立“第二总部”，所需配置的资源就是五类，资金、人员、物料、设备、实体组织。除了实体组织之外，按照初次资源配置的来源可以分为两类，一类是企业自有的资源包括资金、设备、自有人力，第二类是需要付出资源来获取的外部资源比如生产材料、劳务等等。那么可以认为，“第二总部”初次资源配置主要来自于总部，以及在当地利用资本运作获取的既得资源。但是在初次资源配置后，“第二总部”必然将进行大规模属地化建设，如果做不到属地化建设，那“第二总部”就失去了建立之初的目的，违背了其原则。属地化建设。

属地化是“第二总部”建设必由之路，如何过渡到属地化，要经历四道门槛，分别是：业务属地化、机构属地化、员工属地化、人心属地化。

其中在“第二总部”建设中，业务属地化是建设前提，没有这个前提，“第二总部”建设就无从谈起，机构属地化属于建设途径，最简单依靠收并购方式，或者抽调组建新公司团队的方式。属地化建设中最难的是员工属地化和人心属地化建设。

员工的属地化除了在当地招收员工外，还要从另外两个方面来强化。首先是员工薪酬的属地化，总公司所在地和区域公司所在城市可能经济发展状况差异很大，这就需要针对性的调整薪酬体系，简单的以“出差补贴”等形式来解决不是长久之计；其次是分包分供资源的属地化，企业来到新的区域也许会把原来的分包分供资源带过来，但从长远发展来看，高效的属地化资源应用不可或缺。

“人心属地化”包含两层意思，首先是包括高层管理人员在内的所有员工心很安定，把区域公司当成自己长远发展的根基，高管团队没有那种“外派”、“出差”心态；其次文化是交融的，既承载了母公司的主流文化，又吸纳了所在区域的文化，更有适应性也容易被接纳。

建筑企业在实操中做了很多有益的尝试：1) 有意识的任用、选拔立志在该地区长期扎根的高管层，特别是中层干部要选用属地化人员（这部分人员相对高管层来说数量要大，也是高管团队的预备队）；2) 区域公司要逐渐完备法人资质、员工社保、落户及子女入学等条件，解决员工后顾之忧；3) 参与区域公共事务、承担企业公民责任，让企业和员工深度的融入当地。

建立“第二总部”需要同时满足充要条件，“出于什么目的？建立‘总部’与否？”这两项充分条件无法满足的情况下，建立的必要性就无从下手研究了。充要性的推演只是辅助企业决策的一部分，本文也不能穷尽所有可能性，像目前粤港澳大湾区成了“第二总部”建立的热点地区，可以观察到企业的出发点各不相同。那么未来，每一个建筑人都会期待更多的建筑企业成功的落地“第二总部”战略，提供更加丰富的实践案例。



为深入学习贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，持续推进党建引领基层社会治理创新工作，加强我区两新组织党务工作者队伍建设，不断提升党务工作者的理论素养、党性修养、综合素质和履职能力，中共大连市西岗区委组织部于11月1日—11月3日在万达集团举办了为期3天的两新组织党务工作者示范培训班。我会党支部书记宋晓庆带党员代表参加了培训。

此次培训内容丰满、形式新颖，针对基层党务工作者工作实际，邀请专家学者及区内相关职能部门负责同志，围绕学习贯彻党的二十大精神、坚持和完善共建共治共享的社会治理制度、如何推进新时期“七携手”党建工作、加强新时代党组织书记能力建设、做好新时代意识形态工作等课题进行了专题授课。

市委党校客座教授刘文学，跟大家分享了题为《中国式现代化的旗帜号角》党的二十大精神学习体会。



甘井子区区委党校常务副校长、市委党校客座教授马建新，做了题为《学习贯彻党的二十大精神 做好新时代的群众工作》的精彩报告。



市委组织部组织二处副处长高阳，就基层党组织换届工作的要求和流程进行了详细的讲解。



西岗区委组织部副部长、区委两新工委副书记高楠，做了题为《党建引领基层社会治理创新的方法路径》的报告。



市委党校法学教研部黄丹教授，跟大家交流了运用法治处置公共危机的案例和方法，深入浅出的讲解让与会人员受益匪浅。



市委党校党史党建教研室副主任、教授朱茜，

给大家带来了《中国共产党百年初心坚守与使命担当》的精彩讲座。



西岗区委组织部副部长、区公务员局局长冯文圣，结合二十大会议精神，深刻解读了习近平新时代中国特色社会主义思想的灵魂与核心要义。



区委组织部组织科科长马林林，给大家带来了《学习贯彻中国共产党党徽党旗条例》的学习内容。

三天的培训，气氛积极热烈，与会党员纷纷表示思维得到了开拓，思想得到了碰撞，智慧得到了启迪。党的二十大是在进入全面建设社会主义现代化国家新征程的关键时刻召开的一次十分重要的大会，协会全员要深入学习会议精神，切实把思想和行动统一到党的二十大精神上来，加强协会自身建设，提高为会员企业服务的意识和质量，奋力谱写协会发展的新篇章！



2022年10月25日上午，市建协党支部召开预备党员接收会议，审议刘文亮同志由发展对象转为预备党员的相关事宜。会议应到会有表决权党员7名，实到党员6名。会议由支部书记宋晓庆主持。



会上，首先由申请人刘文亮宣读了《入党志愿书》；接着入党介绍人、培养人尹凯和谷晓南同志具体介绍了刘文亮同志的审查情况，并表明意见同意其成为预备党员；随后支部书记宋晓庆同志报告了对发展对象的审查情况，经过党支部考察，与本人、群众谈话，了解到刘文亮同志及家庭成员和主要社会关系情况清白，均无历史问题。最后支部全体与会党员就刘文亮同志能否入党进行了充分讨论，举手表决并全票通过，同意其成为预备党员。



最后，刘文亮同志向支部会议表态：感谢党组织的信任和考察，他会遵守党纪党规、认真履行《党章》规定的党员义务，注重党员形象，维护党组织利益，坚定共产主义理想和信念，工作脚踏实地，不断加强思想政治理论学习，提高理论水平和思想觉悟，服从党组织领导，切实做好本职工作。



支部书记宋晓庆对刘文亮同志提出更高的要求，希望在今后的工作中能坚定信念，积极发挥模范带头作用，把党的优良品质传承和发扬光大，思考预备党员的标准和要求，重点放在入党后的打算，努力成为一名真正合格的共产党员。





会议现场

为了提升企业成本业务管控能力，加强项目管控、增收创效，2022年10月21日，由大连市建筑业协会主办、广联达科技股份有限公司承办的“数智·控本—2022 大连建筑企业数字化转型成本管控交流会”在新华宫酒店圆满举办。



大连市建筑业协会秘书长 叶林

会议伊始，大连市建筑业协会秘书长叶林进行了开场致辞，叶秘书长对到场的各位嘉宾表示热烈的欢迎，他希望通过此次交流会，进一步激

发建筑企业的创新活力和发展动力，提升成本业务管控能力，促进企业减小项目风险、加强项目管控，使企业增收创效！



广联达施工BG北方大区高级业务咨询专家 魏少雷

广联达施工 BG 北方大区高级业务咨询专家魏少雷进行了建筑企业数字化转型之路分享，他表示只有通过数字化转型提升核心竞争力，才能实现企业规模化高质量发展。



广联达施工BG辽宁区域售前咨询总监 董嘉玉

辽宁省区域售前咨询总监董嘉玉带来的项目管理整体解决方案，旨在通过最好的业务实践、

最佳的管理手段以及最优的发展路径实现项目管理的价值。利用广联达二十多年的行业知识积累，帮助企业更好的标准化、精细化管理，节流降本，提升效益。数据日积月累，形成企业自己的数据资产，更好地为基层提供赋能，为领导提供决策，为企业提升核心竞争力。



大连三川建设集团企管信息部部长 王强

作为优秀的数字化转型企业代表的大连三川建设集团企管信息部部长王强，就大连三川集团信息化建设发展经验，分享了《开源节流助力企业降本增效》。大连三川建设集团于1957年起步，集团同时具有国家双特双甲资质（房屋建筑工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包特级、建筑行业设计甲级、市政行业设计甲级）。借助集团数字化平台，针对不同模式的项目，采用不同的标准化管理方案，重新建立制度和管理流程。如：针对PPP、EPC等类型项目，我们对项目全过程管理进行了梳理，形成管理模式经验数据库。王部长的分享对其他参会企业有非常好的借鉴意义，赢得了全场热烈掌声。



广联达施工BG辽宁区域数企总监 郑莹

广联达施工BG辽宁区域数企总监郑莹带来《共探数字物料赋能共研节本增效之路》，郑莹老师在价值总结部分，通过堵塞漏洞，发现成本损失环节，提高成本控制水平、强化作业规范性，提升管控效果、降低准入门槛，提升作业效率，用数据缩短管控距离，提升管理赋能效率3个阶段关键阶段，阐述了数字化如何助力企业成本管理升级。



亿达建设首席咨询顾问 王兴达

最后的分享环节是由亿达建设首席咨询顾问王兴达带来的《亿达建设物料验收系统应用心得分享》，大连亿达建设集团有限公司成立于1984年，建筑工程施工一级，年施工能力超过200万平方米，年产值超20亿元，公司现有员工100余人。2021年作为企业的成本管控年。亿达建设精管细作，以提升企业核心竞争力为目标，严把成本关，促进效益提升，助力企业的可持续发展。王兴达顾问从亿达公司的物资管理难点、业务诉求，并通过样板阶段、优化阶段、推广阶段的案例，进



行了成本分析。王总表示亿达建设计划在新开项目中继续应用，赋能公司物资成本的精细化管理，助力公司数字转型之路的探索。新上线的物料通（物资、机械设备管理）将深化总计划－进场进化－采购计划－物料验收－仓储管理的全流程，成本管理业务将迈上新台阶。



连线环节

会议现场与亿达建设小窑湾碧桂园项目实施顾问职良魁进行了现场连线，通过实际的现场应

用对物料验收管理系统的运行进行了沉浸式的讲解体验。



本次会议为会员企业提供了一个互相学习交流的平台，专家深度解读的施工企业数字化转型发展的最新政策和趋势，为企业带来了新的思考与方向，望我市建筑施工企业共同探索数字化转型的创新思路和最佳路径，应对市场变化带来的挑战，取得更大的成就！





2022年10月10日至14日，辽宁省建筑业协会绿色示范工程专家组在薛燕国副会长的带领下，对中交第一航务工程局有限公司等9家企业申报的18个项目进行了现场复查，市建协叶林秘书长及工作人员陪同。



市建协和企业高度重视此次复查工作，提前做好接待计划，认真做好配合工作。省检查组工作周密细致，检查认真严谨，虽然在检查过程中遇到了突发疫情，但专家组克服困难，规避了中

高风险地区的2个项目，最终顺利完成了16个项目检查。



检查组对大连市今年申报的绿色施工项目水平做出了整体评价：大连地区申报的项目绿色施工水平整体位于全省前列，企业在施工过程中充分运用了先进的技术、科学的管理方法以及系统的思维模式，采取规范的操作方式从事绿色施工，切实在施工中做到了四节一环保，保证封闭施工，减少尘土飞扬和噪声扰民，充分发挥了绿色施工可持续发展的作用，整体提升了绿色施工的经济效果。

大连市建筑业协会文件

大建协发【2022】4号

关于开展 2022 年度大连市建筑业 争先创优活动的通知

各区市县协会、各会员单位：

为鼓励建筑业企业建立和完善现代管理制度、增强品牌意识，提高企业经营管理者综合能力，促进企业安全生产和工程质量的提高，大连市建筑业协会决定开展大连市建筑业争先创优活动，对为我市建筑业发展做出贡献的建筑业企业、企业经理和项目经理（建造师）进行评选、表彰。

请各有关单位按照《大连市建筑业优秀企业评选办法》、《大连市建筑业优秀企业经理评选办法》、《大连市建筑业优秀项目经理（建造师）评选办法》等相关材料组织申报，于 12 月 8 日前将申报材料报送大连市建筑业协会会员部。

相关评选办法和申报表，可在大连市建筑业协会网站下载，网址：www.dljzhyxh.com

联系人：宋晓庆 郭卉

联系电话：0411-82471087、13840978060、13942819610

地址：大连市西岗区建设街 4-2 号

附件：

- 1、大连市建筑业优秀企业评选办法、申报表格、企业经营指标统计表、材料装订顺序；
- 2、大连市建筑业优秀企业经理评选办法、申报表格、企业经营指标统计表、材料装订顺序；
- 3、大连市建筑业优秀项目经理（建造师）评选办法、申报表格、材料装订顺序。



汇集爱的力量 德泰建设爱心基金正式成立

大连德泰建设工程有限公司

聚焦公益，汇集爱的力量。10月10日上午，“德泰建设爱心基金”成立暨金普新区红十字会团体会员单位授牌仪式，在金普新区红十字会举办。大连金普新区红十字会专职副会长王永娟、大连德泰建设工程有限公司总经理朱伟林等参加成立仪式。



“德泰建设爱心基金”由大连德泰建设工程有限公司发起，此项基金主要用于教育助学、赈灾救济、对口帮扶等相关项目。仪式上，双方就《关于设立大连金普新区红十字会“德泰建设爱心基金”协议书》及《大连金普新区红十字会“德泰建设爱心基金”管理办法》相关内容进行了深入交流。



之后，双方签署了相关文件，同时大连金普新区红十字会专职副会长王永娟为大连德泰建设工程有限公司授予“金普新区红十字会团体会员单位”牌匾。



德泰建设爱心基金的成立，不仅是德泰建设的企业担当，更是企业家国情怀的使命责任。大连德泰建设工程有限公司总经理朱伟林表示，德泰建设下一步将精心组织项目执行，向社会提供专项帮助；加强与红十字会的联系，为品质民生建设贡献企业力量。同时王永娟副会长对德泰建设参与红十字会公益事业表示感谢，并承诺将按照国家法律法规管理好基金，并为企业做好急救救护普及培训等服务工作。



2021年9月29日上午，大连工业大学工地上彩旗飘扬，洋溢着浓郁的喜庆气氛，公司举行大连工业大学工创新中心项目大楼封顶仪式。大连实达建工集团有限公司董事长白永杰出席仪式，大连工业大学副校长王秀山、监理方负责人参加，共同见证这一喜庆时刻。

示热烈的祝贺，向所有关心和支持工创中心工程建设的各位领导、日夜奋战在施工一线的全体建设工作者们，表示最崇高的敬意和最诚挚的问候。董事长表示，大连实达建工集团公司始终秉承“实在做事，达标创优”的企业宗旨，凭借雄厚的实力，一流的管理，创新的精神，坚持高标准、严要求，科学安排生产，精心组织施工，顺利完成了工程项目主体结构顶，取得了工程建设的阶段性胜利。在今后的施工过程中，再接再厉，继续发挥“建筑铁军”的优良传统，全力以赴把工创中心工程项目打造成为“优质精品工程”、“业主满意工程”，为大连的城市建设贡献出实达人的一份力量，增添一抹靓丽的风景。



董事长白永杰发表讲话

封顶仪式上，大连实达建工集团有限公司董事长白永杰代表公司对学校工创中心顺利封顶表



工业大学副校长王秀山致辞

大连工业大学副校长王秀山代表学校全体师生，向出席封顶仪式的各位来宾表示热烈的欢迎，

向为大楼建设付出辛勤劳动的施工人员、监理人员表示衷心感谢。他指出，2015年12月，学校大学生工程训练创新中心项目获批辽宁省中西部建设100所项目之一，是学校有史以来第一次获批中央拨款的建设项目。自项目获批以来，学校领导高度重视，相关部门精心设计、巧妙安排，2020年12月，该项目开始正式施工，历时9个月，圆满完成了大楼主体工程建设，实现了阶段性工期目标。



封顶混凝土浇筑

仪式后，各方人员进行封顶混凝土浇筑，随着最后一斗混凝土缓缓起吊，完成了大学生工程训练创新中心项目五层最后一块顶板浇筑，标志着大学生工程训练创新中心项目主体结构建设顺利完工，参加封顶仪式的嘉宾共同见证这一重要建设阶段的顺利完成。

大学生工程训练创新中心项目自2020年12月开工以来，在各方单位的配合之下，为确保安全、质量、工期，项目部全体人员齐心协力，克服疫情影响、预警天气等不利因素，迎难而上，历时9个月，圆满完成了大楼主体工程建设，实现了阶段性工期目标，大学生工程训练创新中心计划2022年12月竣工交用。





9月22日，大连市中山区住建局局长王义新、副局长范长江一行到公司调研指导。



王义新首先了解疫情对公司经营情况的影响，代表中山区区委区政府表达了对公司发展状况的

关心，并对公司为大连市和中山区基础建设所作出的贡献、取得的荣誉表示感谢。他希望，公司能积极投入到中山区城市更新和固定资产盘活等项目建设中，为大连市“三年过万亿”目标作出新的贡献。公司党委书记、董事长倪朝晖对王义新一行的到来表示欢迎，对中山区住建局和区委区政府关心表示感谢，并介绍了公司的发展历程和生产经营等工作情况。他表示，公司将紧跟大连市整体发展脚步，积极参与到市、区的项目建设中，并希望中山区住建局和区委区政府可以给予公司更好的优惠政策，助力公司为大连实现振兴发展新突破、如期挺进“万亿GDP城市”贡献港湾力量。





由大连金广建设集团第十分公司承揽施工的碧桂园大连中山东港国际项目与望海中心项目，在金秋时节收获满满。

10月20日碧桂园东港国际E18项目完美交付，为业主提供了一场完美的归家之旅。

十月份的东港商务区，秋高气爽，云淡天高。由大连金广建设集团第十分公司承揽施工的碧桂园大连东港国际项目完美交付，配合建设单位为小业主提供了一场完美的归家之旅，将一切热情美好奉献给了业主。



项目简介：碧桂园东港国际项目是碧桂园在东港商务区力推的第二个高端精装住宅项目。项目地址位于大连市中山区东港商务区港隆路与港东二街交汇处。由三栋高层住宅和四栋商业公建及地下一层车库组成。总建筑面积7.7万余平方米。

11月6日碧桂园望海中心项目喜封金顶，为建设单位递交了一份完美的答卷。

十一月的东港，天气微凉，东港国际交付的热情还没有消退，由大连金广建设集团第十分公司承揽施工的望海中心项目又喜封金顶。在这个房地产行业的寒冬时期，大连金广建设集团第十

分公司顶着巨大的压力，保质保量如期完成望海中心项目的主体工程建设，无疑是给建设单位一针强心剂，为业主递交一份完美的答卷。同时也体现了大连金广建设集团作为本土老牌龙头建企的担当及社会责任。



大连金广建设集团副总经理王拥鹏先生代表大连金广建设集团有限公司出席封顶仪式现场，并发表了热情洋溢的讲话。他在致辞中说大连金广建设集团 2008 年首次和碧桂园相识在沈阳，从此便开始了良好的合作。仅从碧桂园大连区域公司来说，从金普新区的御州府项目、渤海郡项目，到东港商务区的东港国际项目、望海中心项目，再到甘井子区红旗西路的熙山郡项目，双方合作的更加紧密。已经交付使用的御州府项目、渤海郡项目得到了社会各界的一致好评，并且获得了辽宁省建设工程质量最高奖——世纪杯！他表示金广建设集团始终秉承“金牌品质”的质量方针，

“干一项工程，创一个精品”，本工程的质量目标也是直指辽宁省建设工程世纪杯。在接下来的工程建设中，金广将再接再厉，优质高效的完成余下施工任务，保质、保量，如期交付让业主满意、让住户满意、让社会满意的精品工程。最后也希望碧桂园集团能够长久的扎根大连，稳步发展，金广愿与碧桂园集团在砥砺前行道路上一直携手同行，相互成就，共同成长！一起为大连的城市建设添砖加瓦，为大连区域的经济发展做出贡献！



中国三冶召开 2022 年三季度经营活动分析会

中国三冶集团

10月8日，中国三冶召开2022年三季度经营活动分析会，深入学习贯彻习近平总书记重要指示批示精神，全面贯彻落实国务院稳经济大盘四季度工作推进会精神，一体落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的要求，按照中国五矿、中冶集团工作部署，全面系统总结三季度工作，对四季度重点工作部署安排，对2023年工作进行分析预测，统一思想、凝聚共识，补足短板、提质增效，全力以赴打好“四季度”攻坚战，迎接党的二十大胜利召开。



中国三冶党委书记、董事长李乘建出席会议并讲话；总经理、党委副书记包朝亮主持会议并作工作报告；总会计师吕军，副总经理邹怡菲、李贵文分别作系统分析。

李乘建在讲话中指出，自年中工作会议以来，中国三冶紧紧围绕迎接宣传贯彻党的二十大这条工作主线，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，

贯彻落实“五大核心要义”、“五型五矿”、“五大行动计划”、“五个专项行动”等部署要求，坚持“强规矩、提作风、重考核”，改革、发展、稳定协调推进，各项工作不断取得新进展新成效。

李乘建强调，四季度是全年生产经营工作决战决胜、“临门一脚”的关键期，也是为2023年做好储备的黄金期。公司全体干部职工要始终坚持“依靠发展解决问题”，坚定稳增长的信心决心不动摇，抢订单、快履约、保指标，在“签约项目抓落地、开工项目抓进度、在建项目抓质量、竣工项目抓创奖”等方面下功夫，真抓实干“收好尾”，确保全年生产经营目标任务圆满收官。



针对下一阶段工作，李乘建提出五点要求：

一、提高政治站位，聚焦指标任务全力冲刺。

要将高标准完成全年任务目标、高质量规划未来发展作为实现企业步入“快车道”、提振广

大干部职工干事创业信心决心的必然要求和现实需要，敢于直面问题、勇于解决矛盾、善于化解风险，依靠不断发展增强信心，依靠深化改革破解难题，目标不降低、增长要稳住、措施再加码，以尽职的履责担当和扎实的业绩贡献，迎接党的二十大胜利召开。

二、加快谋篇布局，聚焦做强区域只争朝夕。

要坚定不移的“走出去”，加快推进区域公司实体化、属地化，聚焦浙江、江苏、山东等八大区域，聚焦冶金、房建、基础设施、矿山等领域，占领市场、培育市场、开拓市场，真正发挥区域公司“压舱石”和“稳定器”作用，实现企业良性健康发展。

三、强化项目履约，聚焦合规经营毫不动摇。

要深入学习贯彻习近平法治思想，全面贯彻落实中国五矿、中冶集团及公司“合规管理强化年”工作部署和合规管理要求，让合规经营的规章制度真正严起来，实起来。要深刻理解“以项目为中心”的管理理念，加强项目预结算、成本测算、合同管理工作，加快出台视觉识别标准化手册，加大力度宣贯预结算管理办法，实现项目管控水平整体提升。

四、加强考核运用，聚焦三项改革快马加鞭。

要全面落实中国五矿和中国中冶收入分配政策，牢固树立“工资总额是赚出来的，收入增长是干出来的”的管理理念，让员工共享企业发展红利。要最大程度发挥考核“指挥棒”“风向标”作用，注重考核的激励作用和约束作用，真正实现“员工能进能出，干部能上能下，薪酬能升能降”。

五、坚持党的领导，聚焦从严治党毫不懈怠。

要以迎接贯彻宣传党的二十大为主线，统领各项工作落实，会前全力以赴做好迎接，会后心无旁骛组织学习，切实把党的二十大精神贯彻到谋划四季度工作和企业未来发展之中。要始终把政治建设摆在首位，压实各级党组织主体责任，抓好巡察整改落实，持续推动党建工作与生产经营深度融合。要不断壮大主流声音，围绕“五大行动计划”“五型五矿”“五个专项行动”，开

展重点宣传、典型宣传，提升品牌形象。要突出抓好稳增长、安全生产、疫情防控、保密管理、信访维稳等重点工作，坚决服务安全稳定大局。



包朝亮就四季度生产经营工作作出具体安排。

1. 坚持营销龙头，冲刺营销指标。要认真落实公司“鏖战一百天，决胜保全年”工作方案，聚焦“目标不变，指标不减”，紧紧牵住营销的“牛鼻子”。
2. 坚持诚信履约，提升项目管理。要全面加强项目前期策划，推进项目标准化建设，多措并举，提升项目履约能力，提高盈利水平。
3. 坚持合规经营，增强发展动力。要巩固强化“三个意识”，聚焦重点领域、关键环节，深入推进“压存控增专项行动”。
4. 坚持瘦身健体，加速提质增效。要通过深入开展“瘦身健体”专项行动逐渐强身健体，加速推进厂办大集体关闭注销工作。
5. 坚持现金为王，强化资金管理。要把握国家财政、货币、金融支持等政策窗口期，结合实际研究有针对性的稳增长措施。
6. 坚持把控风险，压实各方责任。要坚持“控风险就是保安全、控风险就是增效益、控风险就是促发展”的理念，重点抓好安全生产、疫情防控、信访维稳等各环节工作。

会上，财务管理部、经营预算部、项目管理部、人力资源部、审计部分别作专业分析报告。中国三冶领导班子成员、非班子高管、总部机关部门负责人，各二级单位党政主要负责人及相关人员通过“现场+视频”的方式参加了此次会议。

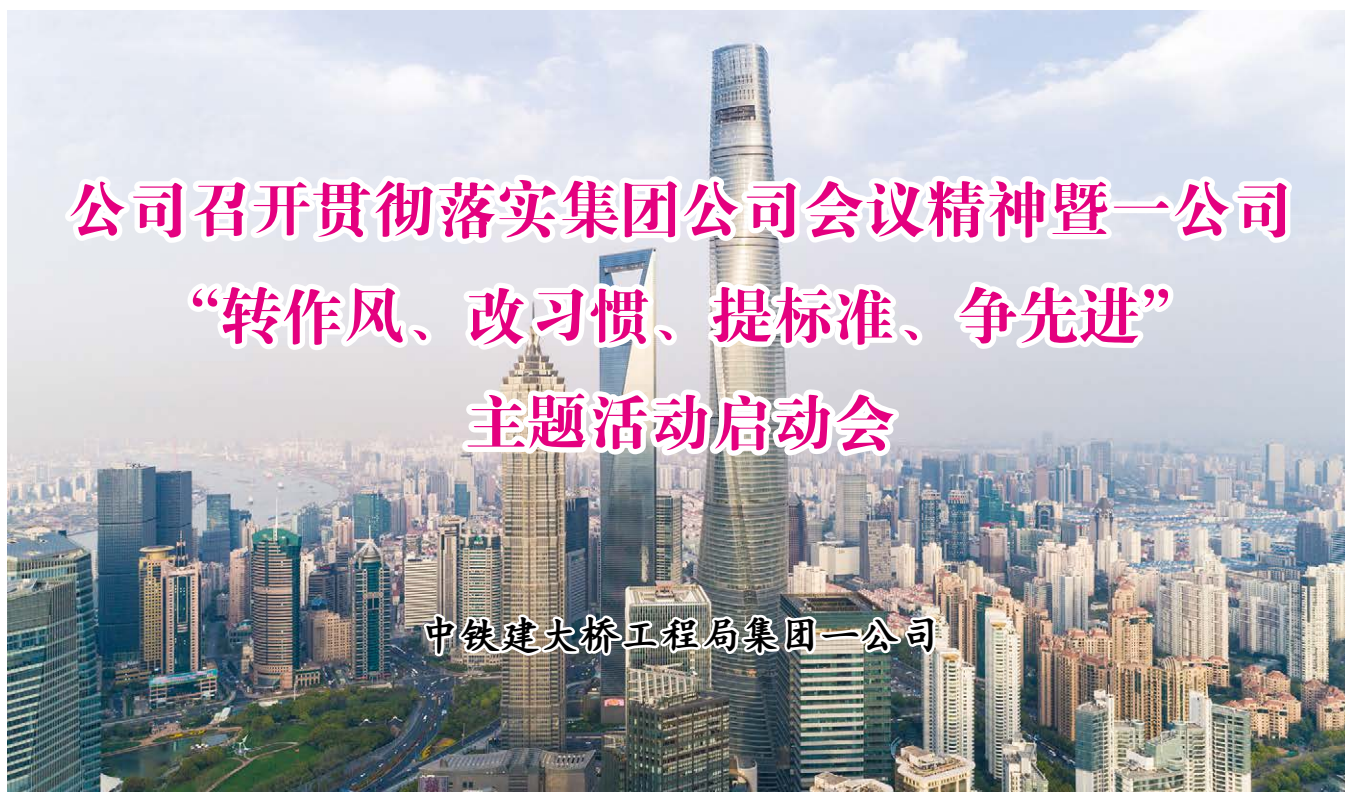


10月5日，大连市副市长郭云峰一行到公司承建的大连临空产业园填海造地工程调研指导，大连机场集团党委书记、董事长谢德洋，副总经理、大连空港公司总经理孙刚，公司领导耿一智参加。

郭云峰一行实地察看了施工现场，听取了关于项目施工进度、安全生产及疫情防控等工作情况的汇报。郭云峰要求，项目团队要群策群力，全力以赴抓好项目安全生产各项管理工作，确保责任到位、制度到位、措施到位，在保证项目顺利推进的基础上，竭力打造精品工程，为大连市“万

亿 GDP 城市”建设贡献力量。





公司召开贯彻落实集团公司会议精神暨一公司 “转作风、改习惯、提标准、争先进” 主题活动启动会

中铁建大桥工程局集团一公司

为进一步贯彻落实集团公司“大风控”“大监督”工作推进会暨“转作风、改习惯、提标准、争先进”主题活动启动会会议精神，切实提升公司各项目管理水平，迅速掀起主题活动热潮，9月21日，公司召开贯彻落实集团公司会议精神暨一公司“转作风、改习惯、提标准、争先进”主题活动启动会。



主会场（杭衢铁路项目）

本次会议采用主会场+视频分会场+腾讯会议个人终端相结合形式召开，集团公司副总经理兼一公司党委书记、执行董事刘长海，副总经理（主持经理层工作）张广涛参加会议并讲话，副总经理、总会计师李玉刚主持会议。



刘长海讲话

会上，刘长海结合公司实际提出五点意见：一是稳增长、抗疫情、保安全，贯彻落实上级党委的决策部署。紧抓疫情防控、经济发展、安全生产不能松。二是统一思想、凝聚共识、聚焦目标，深入开展主题教育活动。三是坚持底线思维，牢固风险意识，超前防范化解各类风险。高度关注意识形态风险、舆情管控风险、保密工作风险、维稳风险。四是构建完善风控体系，防控企业风险，保障企业稳健发展。要领会“大风控”体系构建的重要意义；剖析制约企业持续发展的问題根源；聚焦项目现场管理风险的终端管控；促进

企业综合治理能力的有效提升。五是夯实监督体系，提升管理新效能，为企业有序推进保驾护航。要理解“大监督”的意义和内涵；明确监督主体，压实监督责任；明晰监督内容，突出监督重点；完善工作机制，增强监督合力。



张广涛讲话

张广涛结合集团公司会议精神，提出三点意见：一是清醒认识企业风险现状，各单位必须切实提高思想认识，规范化管理，标准化施工。二是有效遏制企业各类风险。要站在讲政治的高度、谋发展的高度、保稳定的高度，守住安全、防疫、增长、质量、分包、经营、环保、变更索赔、印章管理、维稳、舆情、网络安全等方面的底线。三是有效推进主题活动走深走实。要全面宣贯，理解活动的主旨要义；要立即启动，细化活动的

各项环节；要深入基层，做实活动的实际效果。



李玉刚主持会议并总结讲话

李玉刚在总结讲话中就贯彻落实好此次会议精神提出具体要求，一是基层各单位要以强烈的责任担当，抓实抓好领导安排的重点工作；二是落实主体责任，确保重点工作有序推进；三是落实工作措施，确保重点工作实现既定目标；四是全面组织动员，群策群力，进一步提振广大干部职工干事创业精气神，奋力开创公司发展新局面。会上，安全监督部、行政办公室、法律合规部、审计部、党委组织部传达、宣贯了股份公司、集团公司会议精神和“转作风、改习惯、提标准、争先进”主题活动方案。公司班子成员、总部全体人员、直属单位、区域指挥部及所属项目班子成员、部门副职及以上人员共计 470 余人参会。





中建八局东北公司 召开价值创造再行动专题启动大会

为持续塑强成本管控体系，不断创新精益管控思路，助推企业高质量发展再上新台阶，11月8日，中建八局东北公司召开“价值创造再行动，成本管控再升级，向管理要效益”专题启动大会。公司党委书记、董事长张学奇，党委副书记、总经理王涛出席会议并讲话，公司总工程师周光毅、总会计师张庆铎参加会议。会议由公司副总经济师（主持工作）蒋海波主持。



张学奇指出，本次大会是公司上下认真学习贯彻党的二十大精神，推动各项工作迈上高质量

发展关键时期召开的一次十分重要的会议，主要目的是构建“大商务”管理长效机制，实现“六大系统”和项目“铁三角”的良性联动，推进“六大环节”高效衔接，推动公司“326”战略目标实现，实现企业高质量发展。

张学奇强调，公司上下要强化执行，确保各项工作落实到位，让“创效”“盈利”成为全员开展工作、推进落实的共识。

一是认清形势，务必改变粗放模式，要坚持高质量发展，落实“326”战略，让低成本运营成为常态，不断总结经验，积极应对挑战，拥抱新模式，推动成本再优化；

二是突破定势，因势而谋自我革新，要把“打胜仗”思维贯穿始终，推进“六项治理”落地，落地“1216”成本优化模型，要找准定位和改进方向，加强精益管理，强化规矩意识，让人人都成为成本管理者；

三是夯基固本，持续推动价值创造，锻长板、补短板、育新板，不断提升资金价值，坚持推进

过程精益，严控隐性支出，不断提升履约能力，确保各项目目标如期完成；

四是持之以恒，抓紧抓实低成本运营，要坚持以成本管理为主线，坚持系统协同联动，加大考核力度，推进成本优化指标落地见效，打造成本优化的氛围，助力东北公司高质量发展。



王涛指出，面对新形势、新任务，全员要紧盯目标，一是抓好规定动作，细化责任目标，聚

焦合规管控，深入治理隐性成本；二是选准自选动作，发挥成本优势，聚焦资金优化、资产调拨、税收筹划等方面，推动落实降本增效工作；三是解决突出问题，加速改进提高，提高机械运转效率，提升人均效能，降低一次投入，助力各项目完美履约；四是聚焦过程精益，实现管控升级，加强现场管理和采购策划，严控主材损耗，推动工程建设一次成优；五是严格监督预警，坚决考核问责，全面发挥大监督体系监督服务职能，完善岗位绩效考核制度，确保各项指标快速提升，为公司高质量发展赋能。

会上，王涛与各分公司总经理签订成本压降目标责任状；公司商务管理部宣贯了《成本优化实施方案》，并对成本指标进行通报；辽宁分公司、长春鸿泰瑞景项目、河北警察学院项目、沈阳鲁能绿发项目分别进行经验交流。

公司总部部门负责人、各分公司及项目班子成员分别在主会场和视频分会场参会。



戴长冰主持召开党委理论学习中心组学习会议

大连金帝建设工程有限公司

10月27日，集团党委书记、董事长戴长冰主持召开党委理论学习中心组学习会议。党委副书记、副董事长、总经理邢铭出席会议。会议集中学习了辽宁省传达学习党的二十大精神大会精神。集团领导班子成员出席会议。



对贯彻落实好全省大会精神，会议强调了五方面内容：

一是要牢牢把握过去5年工作和新时代10年伟大变革的重大意义。实践证明，党和国家事业取得历史性成就、发生历史性变革，最根本的原因在于有习近平总书记作为党中央的核心、全党的核心掌舵领航。近几年，集团党委以党的建设为统领，深入贯彻落实上级决策部署，在混合所有制改革、科改示范行动、完善企业治理体系、强化科技创新驱动等重点领域和关键环节实现了

新突破。要用党的创新理论武装头脑，深入领会马克思主义中国化时代化的最新成果，把旗帜鲜明讲政治落实到学习贯彻党的二十大精神的具体行动和实际效果上，在集团党的建设、生产经营和改革发展等领域全面发力，持续推动企业做强做优，更好地服务全省经济社会发展大局。

二是要牢牢把握习近平新时代中国特色社会主义思想的世界观和方法论。要深入领会“六个坚持”蕴含其中的道理学理哲理，切实把党的创新理论贯彻落实到工作各方面全过程，不断提高解决企业发展问题的能力和水平，将思想的伟力转化为实践的力量。要心系“国之大者”，始终坚持以高质量党建引领保障高质量发展，在持续深化国企改革道路上埋头苦干，勇毅前行，持续强化科技赋能，不断提升企业核心竞争力，为全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴贡献国企力量。

三是要牢牢把握以中国式现代化推进中华民族伟大复兴的使命任务。要以昂扬奋斗姿态走好新时代赶考路，汇聚起攻坚克难的强大精神力量，在中国式现代化进程中彰显国企担当。要依托EPC一个模式，深耕城市更新、乡村振兴两条主线，推动高质量发展，更好发挥“顶梁柱”“压舱石”作用。要以更高站位、更大格局、更宽视野谋划和推进企业发展，始终坚持绿色发展理念，聚焦

主责主业，在实现高质量发展、促进共同富裕上展现更大担当和作为，在新征程上谱写企业改革发展新篇章。

四是要牢牢把握以伟大自我革命引领伟大社会革命的重要要求。要增强企业党组织政治功能和组织力，始终坚持“两个一以贯之”，牢记“两个长期存在”“两个永远在路上”，大力弘扬自我革命精神，创新集团纪检监察、巡察与审计协作联动机制，持之以恒推进全面从严治党。要进一步加强企业基层党建，充分发挥基层党组织作用，让职工群众时刻感受到党就在身边，让党旗在基层一线高高飘扬。要坚持以严的基调不断推进正风肃纪，锲而不舍落实中央八项规定精神，持续深化纠治“四风”，持续用力正风肃纪反腐，为企业高质量发展提供纪律保障。

五是要牢牢把握团结奋斗的时代要求。要坚持真理、坚守理想作为职责所在，不断提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力，进一步凝聚振兴发展强大合力，加强干部斗争精神淬炼，增强斗争本领，主动担当作为，狠抓工作落实，为企业行稳致远提供政治保障。要牢记“三个务必”，牢记“五个必由之路”的规律性认识，准确把握国有企业的人民性，坚持服务实体经济、服务人民群众、服务安全发展，要积极主动对接地方政府、相关部委，使企业经营发展与实体经济、区域发展的融合更紧密。要积极履行社会责任，在生态保护、乡村振兴、城市更新等领域精耕细作。要积极践行总体国家安全观，从政治高度研判风险，切实处置防范化解风险。

会议要求，集团各级党组织要精心组织，按照全省大会要求，制定符合企业实际的工作方案，广泛开展学习贯彻党的二十大精神各类主题教育活动，切实推动学习贯彻党的二十大精神不断走向深入。

一是认真抓好学习培训。要面向企业全体党员开展多形式、分层次、全覆盖培训，组织广大党员干部认真学习大会精神。集团各级党组织要制定学习计划，采取举办培训班、学习班、读书会、

报告会等多种形式，分期分批对党员干部进行系统培训。所属各单位党组织要以党委理论中心组学习、“三会一课”、主题党日、专题党课等方式，组织广大党员职工集中学习讨论交流。在学习培训中，要运用好《党的二十大报告辅导读本》等辅导材料，提升学习成效。

二是集中开展宣讲活动。要把党的二十大精神作为集团广大党员群众思想政治教育的重要内容，集中组织宣讲，积极抓好党的二十大精神进企业、进基层、进班组、进头脑工作，引领广大职工群众听党话、跟党走。各单位“一把手”要带头宣讲，带头谈认识、谈体会，以实际行动带动广大党员、职工学习。要着力增强宣讲的针对性、生动性、思想性和吸引力、感染力，做到深入浅出、入脑入心，联系马克思主义中国化历史进程，联系党的十九大以来党和国家事业的历史性成就和历史性变革，联系企业改革发展实际，联系广大党员干部职工思想和工作实际，把党的二十大精神讲清楚、讲明白、讲透彻，让党员干部职工听得懂、能领会、可落实。

三是全面开展宣传报道。要大力宣传党的二十大重大意义和提出的一系列新的重要思想、重要观点、重大论断、重大举措，充分反映集团对党的二十大热烈反响和积极评价，充分展示各级企业贯彻落实党的二十大精神的新实践、新成效、新风貌。要通过板报、宣传栏、电子屏、微信、网站等多种形式，全面宣传党的二十大精神，激发干部职工锐意进取、埋头苦干的精神，进一步鼓足干劲、奋勇前进。



集团办公室、党建工作部负责同志列席会议。

集体经营性建设用地入市 对房地产企业的机遇与挑战

辽宁建方律师事务所 孙伟

集体经营性建设用地入市是我国农村土地制度改革的重要内容。自2015年中央1号文件以来，全国开启了农村土地制度改革试点工作，到2019年底试点工作正式结束。2019年新修订的《土地管理法》在吸收了试点工作经验的基础上，进行了修正，其中一大亮点即为允许集体经营性建设用地入市交易，这是《土地管理法》一个重大制度创新，取消了多年来集体建设用地不能直接进入市场流转的二元体制，为城乡一体化发展扫除了制度性的障碍。这一重大变化为房地产企业带来了新的机遇和挑战。本文通过对集体经营性建设用地的法律规定梳理，分析对房地产企业的机遇及有关问题，以便为房地产企业在新的土地管理制度下如何抓住机遇应对挑战提供些许参考。

一、集体经营性建设用地入市概述

（一）什么是集体经营性建设用地入市

集体建设用地，是指乡镇村集体经济组织和农村个人投资或集资，进行各项非农建设所使用的土地。主要分为三大类：宅基地、公益性建设用地和经营性建设用地。集体经营性建设用地，是指用于工业、商业等经营性用途的集体建设用地，主要是以土地的用途来加以区分。

集体经营性建设用地入市，是指依据《土地管理法》第六十三条规定，土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人

可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。

（二）集体经营性建设用地入市相关法律及政策依据

2014年12月，中共中央办公厅、国务院办公厅颁布《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》。随后，在2015年2月份全国人大常委会通过了《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》，开启了集体经营性建设用地入市的试点工作，后续各部委为实施试点工作也陆续出台了相关配套政策。2019年8月26日，在经过5年的试点工作后，全国人大常委会通过了新《土地管理法》修正案，集体经营性建设用地入市有了法律依据。2021年1月1日实施的《民法典》也确认了该制度。为了更好更快的推进农村土地制度改革，2021年7月2日国务院颁布了《土地管理法实施条例》。至此，我国已经初步建立了集体经营性建设用地入市的法律和政策框架体系。

二、集体经营性建设用地入市对房地产行业的影响

集体经营性建设用地可以直接进入市场，不仅是我国土地制度改革的重点亮点，同时，也对房地产行业产生重大影响，不论是对土地市场还是房地产开发布局及模式等都会产生深远影响。

（一）对土地市场的影响

集体经营性建设用地对土地市场的影响，主要体现在土地供应、收储以及价格等方面。

集体经营性建设用地入市，改变了原来单一的供地模式，形成了国家、集体双规供地的模式，这将会增加产业用地供应，丰富一级市场上的土地供应量，解决了一些供地紧缺城市的用地问题。同时，因为集体经营性建设用地直接入市，无需经过收储后变为国有土地再行挂牌这一程序，从而降低用地成本。另外，土地供应量提高，用地成本降低，土地的真实市场价格会显现，而理性的土地价格，又有利于形成工商实业的成本优势，使得中小企业也能拿地，活跃土地市场。而集体经营性建设用地能够在二级市场转让、出租和抵押，也使得企业可通过抵押入市土地获得融资，更有利于吸引房地产企业进行开发建设。

（二）对房地产市场的影响

如上文所述，集体经营性建设用地入市不仅对土地市场有影响，对房地产市场也会有所影响，如开发布局、模式、房价等方面。

对于房地产市场来说，集体经营性建设土地的入市也为部分房企创造了加速扩张的机会，一些布局商业、办公、产业的房企可以低成本拿地，尽早布局集体经营性建设用地。

同时，集体经营性建设用地入市，赋予了集体经济组织及农民对集体建设用地的自主权，房地产企业应积极创新开发模式，如集体经营性建设用地所有权人可通过出资入股方式与第三方开展合作，为房企新增房地产开发合作模式。同时，集体经营性建设用地使用权可抵押，为房地产企业融资辟新路。

由于集体经营性建设用地除了用于工业、商业建设，还可以用于租赁住房建设，增加租赁住房供应，有利于抑制租金过快上涨，缓解租赁市场压力，同时租赁市场的价格波动也势必会影响到房价。

● 三、房地产企业如何应对集体经营性建设用地入市

虽然说法律允许集体经营性建设用地入市，但这并不意味着所有集体经营性建设用地都可以入市，房地产企业在拿地过程中还需注意如下问题：

（一）集体经营性建设用地入市的条件

《土地管理法》第六十三条规定，集体经营性建设用地入市须符合：1、符合规划；2、依法登记；3、经三分之二以上集体经济组织成员同意。除了上述三个重要条件外，还应符合国家产业政策、土地使用、生态环境保护等要求；建设用地来源、土地产权明晰，界址清楚、无权属争议；净地或地上建筑物、构筑物及其他附着物权属明晰；具备开发建设所要求的基本条件等条件。所以在房地产企业拿地时一定要注意审查目标地块是否符合入市条件。

（二）集体经营性建设用地入市的程序

2021年7月2日新的《土地管理法实施条例》对入市程序进行了细化规定，主要程序为：1、土地所有权人应办理土地所有权登记；2、土地所有权人申请，自然资源主管部门出具书面规划条件以及产业、环保要求文件；3、土地所有权人规划及要求，编制集体经营性建设用地入市方案；4、入市方案经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意；5、政府审查入市方案；6、土地所有权人依据批准的方案以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式供应土地；7、土地所有权人与土地使用者签订书面合同；8、土地所有权人与土地使用者签订的用地合同报自然资源主管部门备案；9、土地使用者依法办理土地使用权登记。

集体经营性建设用地入市不仅是我国农村土地改革制度的重大成果，而且对房地产企业也是一次重大机遇，但因该制度正在实施初期，相关配套措施还在不断完善，因此，房地产企业在进行该类土地开发时应注意依法依规办理，同时要实施贯彻国家层面出台的最新政策及法律，如正在编制的《农村集体经营性建设用地入市指导意见》，以便抓住这次改革的机遇，更好的应对挑战。

被挂靠建筑企业风险防范

辽宁诚事律师事务所 任厚诚

挂靠是建筑行业里一种普遍存在的现象，虽然我国法律对建筑挂靠持否定态度，但在利益驱使下，仍有一些企业或者个人通过挂靠的形式承揽工程，由此导致的纠纷不时发生。本文对建筑施工市场中的“挂靠”现象与挂靠相关法律进行了论述，并在此基础上，对建筑施工企业在“挂靠”经营中所承担法律风险的成因及后果展开分析。

一、被挂靠方的法律风险

（一）民事法律风险

1、建筑施工合同无效

《中华人民共和国建筑法》明确禁止挂靠行为，该法第二十六条明确规定“禁止建筑施工企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形式用其他建筑施工企业的名义承揽工程。禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程”。

《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（一）》第一条规定：“建设工程施工合同具有下列情形之一的，应当依据民法典第一百五十三条第一款的规定，认定无效：（一）承包人未取得建筑业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；（三）建设工程必须进行招标而未招标或者中标无效的。承包人因转包、违法分包建设工程与他人签订的建设工程施工合同，应当依据民法典第一百五十三条第一款及第七百九十一条第二款、第三款的规定，认定无效。”

根据上述规定，挂靠的工程合同是无效合同。各地法院在审理涉及挂靠纠纷时，对于挂靠人与被挂靠企业签订的《合作协议》《分包协议》或《内部承包协议》一般都认定为无效。

2、对建设工程的质量承担连带责任

《中华人民共和国建筑法》第六十六条：“建筑施工企业转让、出借资质证书或者以其他方式允许他人以本企业的名义承揽工程的，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。对因该项承揽工程不符合规定的质量标准造成的损失，建筑施工企业与使用本企业名义的单位或者个人承担连带赔偿责任”。

《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（一）》第七条 缺乏资质的单位或者个人借用有资质的建筑施工企业名义签订建设工程施工合同，发包人请求出借方

与借用方对建设工程质量不合格等因出借资质造成的损失承担连带赔偿责任的，人民法院应予支持。

被挂靠企业与挂靠人对建设工程本身不符合质量标准造成的损失承担连带赔偿责任，往往给被挂靠企业带来非常严重的损失，所收取的管理费可能远远不足以弥补所承担的损失。

3、对建设工程的对外债务承担法律责任

被挂靠企业作为法律上的承包主体，是该建设工程的债权的享有者和债务的承担者。如果是与被挂靠企业的名义对外签订采购合同，在工程施工中往往出现挂靠人与供应商等第三人之间的债务纠纷，法院将会判决被挂靠企业承担给付责任，当被挂靠企业再向挂靠人行使追偿权时，也往往会因为前者的承担能力欠缺而落空。

4、对挂靠企业的劳动纠纷承担法律责任



《关于确立劳动关系有关事项的通知》(劳社部发[2005]1号)(现行有效)第四条规定：“建筑施工、矿山企业等用人单位将工程(业务)或经营权发包给不具备用工主体资格的组织或自然人，对该组织或自然人招用的劳动者，由具备用工主体资格的发包方承担用工主体责任。”

根据上述规定，挂靠人为自然人时，农民工与被挂靠企业存在事实上的劳动关系，应当参加工伤保险而未参加工伤保险的用人单位职工发生工伤的，由该用人单位按照工伤保险条例的规定的保险待遇和标准支付费用。《最高人民法院关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》第三条也明确规定：“个人挂靠其他单位对外经营，其聘用的人员因工伤亡的，被挂靠单位为承担工

伤保险责任的单位。”

5、管理费可能被没收

《中华人民共和国建筑法》第六十六条规定：“建筑施工企业转让、出借资质证书或者以其他方式允许他人以本企业的名义承揽工程的，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。”此被挂靠企业的“违法所得”即指向挂靠人收取的管理费。

(二) 行政法律风险

《中华人民共和国建筑法》第二十六条第二款规定：“禁止建筑施工企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形式用其他建筑施工企业的名义承揽工程。禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。”

第六十六条规定：“建筑施工企业转让、出借资质证书或者以其他方式允许他人以本企业的名义承揽工程的，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。”

被挂靠企业面临行政处罚的法律风险，其资质可能被降低甚至被吊销，这对被挂靠企业来说无疑是灭顶之灾。

(三) 刑事法律风险

挂靠建筑工程施工中，挂靠人通常不具备施工的相应能力和资质，尤其是个人挂靠人。因此在工程施工过程中，很有可能会因其安全设施不到位、安全意识淡薄等因素，发生安全生产事故，如若造成严重后果，被挂靠企业相关人员也难逃干系，需承担相应的刑事责任。上海倒楼事件就是一个典型例证。

二、被挂靠方的法律风险防范

被挂靠企业防范法律风险的根本之策就是不采取挂靠方式承包建设工程，若必须通过挂靠方式承接工程，应注意从以下方面进行风险防范：

(一) 对挂靠单位进行完备的尽职调查

通过对挂靠单位进行完备的尽职调查，全面

系统的了解挂靠单位的基本情况，选择信誉好、实力强、有良好合作经历、运营正常、业绩良好的法人企业的挂靠单位。加强对挂靠人的管理，对实际施工所承包工程的价值、工期及质量进行监管，避免出现工期延误或质量不合格等情形；要求实际施工人严格按照安全规范施工，避免发生安全责任事故；对实际施工人的材料、设备款项支付进行跟踪，避免出现逾期付款的行为；对农民工工资的支付进行监督，避免发生欠薪、农民工上访事件。

（二）加强财务管理

1、为防止发生工程款体外循环的现象，在业主签订合同的过程中，可在工程合同中约定“本工程的所有工程款必须以转账的方式转入乙方（被挂靠方）的指定账户，否则视为款项未付。”

2、为保证工程款的专款专用，有效避免劳资纠纷、材料款纠纷等。被挂靠单位可要求挂靠单位将工程上所有人员的花名册及联系方式报公司备案，所有材料采购合同以及劳务分包合同必须盖有公司印章，严格控制项目部印章的使用范围。若工程规模较小、时间较短的工程，可不刻项目部印章。在挂靠单位申请用款时，必须要说明款项的用途，做到专款专用。同时可要求挂靠单位每月报一次工程进度及债务情况，并派人员到现场核对大宗建材和机械设备的购买和保管、使用、付款等情况，发现问题及时纠正，同时，应对建设单位的工程进度款及工程款的结算进行履约跟踪。

（三）建立巡查机制

被挂靠单位应对挂靠工程进行定期和不定期的巡查机制，使被挂靠单位能够全面真实的掌握工程现场情况，并与甲方和监理进行面对面的沟通，及时的发现工程施工过程中存在的问题，利于公司制定出对策，不致于矛盾激化，给被挂靠单位造成无法挽回的财产、商誉等损失。

（四）严格控制合同履行过程中的风险

1、被挂靠企业要成立专门的项目管理组，严格控制工程质量。

2、严格财务管理。即将项目管理纳入到被挂靠企业正常的财务管理中，严格防范挂靠人拿到发包人支付的工程款后挪用、占有甚至携款潜逃，必须监督挂靠人将款项用于项目建设。

3、完善劳务管理。被挂靠企业应积极督促挂靠人为各自招聘的建筑工人购买保险，以减少工伤事故发生时的风险承担。完善挂靠人与其招聘的建筑工人的劳动合同，让劳动争议发生后，工人第一时间追索的是挂靠人而不是被挂靠企业。

（五）加强公章及项目印章的保管

在被挂靠企业中标后，通常会制作项目部印章。建议公章及项目部印章保管在被挂靠企业而非挂靠人处，同时，最好在项目部印章上注明印章授权范围，防止部分资料，特别是经济合同或结算资料因加盖了项目部印章，而被推定为系被挂靠企业真实的意思表示。

（六）档案资料的定期清理移交

挂靠项目通常在挂靠人撤场后，会出现档案资料严重缺乏的情况。虽挂靠项目，被挂靠企业仅收取管理费，但被挂靠企业需要与业主办理结算，结算的核心资料就是工程档案，因此，建议被挂靠企业定期对挂靠人档案资料进行清理并移交，确保办理结算之用。

三、结语

资质对于建筑施工企业具有至关重要的作用。具备相应资质不仅是建筑施工企业实力的展现，也是承揽工程时的重要砝码。虽然对挂靠项目可以通过以上方面进行法律风险的防控，但终究是存在法律风险的，不是长久之策，因此，被挂靠企业尽量避免或杜绝项目挂靠。



盘活“僵尸企业”的闲置低效 工业用地模式法律研究 (第四期)

上海市建纬(大连)律师事务所 汪丽清 曾迎春 赵玉虎 李海清

◎ 八、盘活闲置低效工业用地的出让制度、 产业发展政策、出让流程创新措施

1. 建立土地资源利用效率评价制度，科学划分低效工业用地类型和等级，为分类处置好基础工作。

鉴于目前大连并未建立土地资源利用效率评价制度，对于低效工业用地的认定标准不明确，也就没有低效工业用地的具体数据。当务之急应当建立工业企业土地资源利用效率评价制度，对土地资源利用低效的企业进行筛选并分类，便于采取相应措施促进低效企业调整改造和转移腾退。

2. 实行差别化工业用地供应制度，鼓励以多种方式供应产业用地。

差别化工业用地供应制度核心是根据产业生命周期，合理确定工业用地供应方式和年期，给企业减压。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定：“土地使用权出让最高年限按下列用途确定：

- (一) 居住用地七十年；
- (二) 工业用地五十年；
- (三) 教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；

- (四) 商业、旅游、娱乐用地四十年；
- (五) 综合或者其他用地五十年。”

工业用地出让最长年限为50年，可在原有一次性最高年限出让方式的基础上，推行工业用地先租后让、租让结合、长期租赁、弹性出让等公开供应方式。

先租后让：首先以租赁方式将国有建设用地使用权在一定期限内出租给土地使用者，待土地使用者按期履行合同约定后，可申请将租赁土地转为出让土地；

租让结合：租让结合是指供应土地时设定一定的条件，先行以租赁方式向承租人供应土地，承租人在租赁期间开发、利用、经营土地达到约定条件后，可将部分租赁土地转为出让土地，部分土地仍保留租赁性质的供应方式。

长期租赁：根据产业生命周期，综合考虑企业盈利能力、纳税情况、吸纳就业、投资状况等方面，评估确定租赁年期，将国有建设用地使用权出租给土地使用者，租赁年期为10年—20年。建议允许承租方凭土地租赁合同和缴款凭证办理有关规划、报建等手续。在租赁期内，地上建筑物、构筑物及其附属设施可以转租和抵押。需要注意

的是，长期租赁一般按年收取土地租金，但土地租金标准不应长期不变，应当根据市场租金情况每3-5年调整一次租金价格。

弹性年期出让：根据产业生命周期，科学确定出让年期，将国有建设用地使用权出让给土地使用者，出让年期为20年—50年。

3. 工业用地采用弹性年期方式供应的，可按出让（租赁）年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数确定出让底价。

根据国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》第二条规定：“对各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的70%执行。优先发展产业是指各省（区、市）依据国家《产业结构调整指导目录》制订的本地产业发展规划中优先发展的产业。用地集约是指项目建设用地容积率和建筑系数超过《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）所规定标准40%以上、投资强度增加10%以上。”符合优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可在《全国工业用地出让最低价标准》基础上给予一定比例优惠。但最低不应低于该项目实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

4. 研究制定支持产业用地发展新政

对符合大连自贸片区产业发展导向的集团总部、金融办公、科技研发等土地，可通过约定自持与销售比例、基准地价系数修正等予以支持；

对创新型产业用地和机构养老、文体设施等其他用地，可以吸收社会资本参与项目建设，统筹考虑行业特点合理确定地价。

5. 引导产业集聚发展

(1) 推进工业产业项目进园进区发展。新建工业产业项目原则上一律进园进区，着力推进战略性新兴产业等新产业在现有产业集聚区集中布局。

支持以产业链为纽带，集中布局相关产业生产、研发、供应、上下游产品服务项目及公共服务项目。引导生产性服务业在城市、制造业集中区域集聚发展。

(2) 引导土地用途兼容复合利用。在符合控制性详细规划的前提下，按照用途相近、功能兼容、互无干扰、基础设施共享的原则，自然资源主管部门会同发展改革部门，根据当地实际，制定有助于新产业、新业态发展的兼容性地类和相关控制指标。出让兼容用途的土地，按主用途确定供应方式，在现有建设用地上增加兼容的，可以协议方式办理用地手续。

(3) 鼓励建设高标准厂房。高标准厂房和工业大厦可按幢、层等固定界线为基本单位分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间，允许进行分割及分割转让不动产登记。

6. 工业用地出让流程及合同文本创新

建议形成招商引资阶段产业准入、项目落地建设阶段开竣工监管、达产运营阶段资源利用效率评价的全生命周期管理机制。对于未出让工业用地，避免继续发生闲置低效的情形，应进一步完善工业用地出让全流程及相应合同文本。

(1) 项目申请及资格审查

意向用地单位向管委会提出申请，由管委会牵头相关部门对申请项目进行初审，对符合本区域准入条件的用地项目进行资格审查。

(2) 修改现行土地出让合同条款并制定项目管理合同



现行《国有建设用地使用权出让合同》示范文本第三十四条约定：“项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。”可以看出，该示范



文本对于低效工业用地并无由政府收回的约定，为了避免低效工业用地无法处置的情形出现，建议在土地出让合同中约定，低效工业项目或项目

未达到土地出让合同约定项目产值、税收、固定资产投资、建筑容积率、建筑密度等的项目，其用地经由批准出让的人民政府同意后，可按土地剩余年期的土地评估价格收回，地上建（构）筑物按评估价格收回。

此外，在土地出让合同签订前，先由管委会与受让人签订《项目管理合同》，明确土地投入、产出等达产验收指标和达产验收期限，以及相应的违约处置措施。

(3) 达产运营阶段对项目进行验收

项目竣工后，由管委会牵头相关部门配合，成立产业投资项目达产验收评估工作小组，根据项目准入条件和项目管理合同要求开展达产验收工作。通过验收的，出具《达产验收意见书》。到期验收未通过的，限期整改，整改不到位的不接受不动产登记申请，并根据《项目管理合同》或《国有建设用地使用权出让合同》约定追究违约责任

