

锚定发展战略

自上世纪 90 年代大中型施工企业开始探索区域化以来，经过多年发展，区域化已成企业“标配”，对企业拓展市场、壮大规模、提升业绩发挥了重要作用。近年来，企业内外发展环境发生深刻变化，宏观经济面临“三重压力”，固定资产投资增速显著放缓，建筑市场规模总量呈现中低速增长，结构也正在发生重大改变。大拆大建的时代已经过去，城市更新、城市运营、新基建、新能源等新领域方兴未艾，EPC、PPP、投建营等新模式加速推广，智能建造、绿色施工、装配式等新型建造方式蓬勃发展，行业信息化、数字化全面提速，企业转型升级的步伐不断加快。

在向资源集成商蝶变目标指引下，大力发展以城市群为基础、核心城市+辐射城市+培育城市为模式的区域市场，加强内部协同集成，同时积极拥抱数字化、信息化技术，将传统业务与新基建新科技充分融合，利用新基建资源扩大业务范围；以战略为纲，优化区域发展设计，通过横向分类管理，根据所属工程公司特色优势，分“支柱型”和“品质型”两类实施差异化管理，通过纵向分级管理，加快建立“集团公司—分子公司—区域公司（专业公司）—项目部”四级组织体系，持续推动区域管理体系和管理模式的现代化；实施以“培优育强三级公司”为抓手的区域化发展思路和布局，将三级实体机构建设作为做深、做实、做透区域化经营的关键路径，将其打造为企业“产粮打粮”的重要基地、“稳守阵地”的关键支撑、“人才培养”的坚实平台；践行集约化发展、专业化运营、精益化管理“三化”理念，扶持子企业发展，助力“头雁”公司快速发展，打造旗舰型工程公司，加强相关子企业在“专精特新”领域深耕发展，打造明星子品牌等。

这些变革与思考，体现了企业在实现高质量发展的征途中，在企业发展战略的引领下，对区域公司、专业公司、分子公司的市场定位、专业方向、组织架构、核心能力、资源配置等进行重新布局、展开深入变革，加强区域研究，优化市场布局，聚焦核心市场，完善管控体系，加强跨界融合，使企业发展战略在区域市场一以贯之、落地生根，助力企业转型升级、华丽蜕变。

大连建筑业

目 录

2023 年第 6 期

(总第 103 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 12部门印发指导意见加快生活服务数字化赋能
- 02 2024年住房城乡建设重点任务
- 04 关于建筑业企业资质延续有关事项的通知
- 06 关于开展房屋建筑和市政基础设施工程初步设计审查政府购买服务的通知
- 07 前11月投资3.6万亿 综合立体交通网越织越密
- 08 住房城乡建设部部署切实加强低温雨雪冰冻灾害防范应对工作
- 09 住房城乡建设部印发指导意见全面开展城市体检工作
- 10 住房城乡建设大讲堂活动第二期开讲
- 11 三部门部署实施制造业卓越质量工程

■ 高端视点

- 10 统一审批权限 强化过程监督促进行业高质量发展 / 侯 鑫
- 15 构建房地产发展新模式 推动房地产高质量 / 倪 虹
- 17 转型中工程企业如何开展区域化 / 杨曰胜
- 20 资质管理新规引发行业思维方式变化的若干思考 / 邓小英

■ 协会工作

- 24 市建协派代表参加中国土木工程学会新闻宣传工作培训班
- 25 二级建造师继续教育必修课面授班在庄河开课

26 市建协走访庄河市建筑业协会

27 市建协领导受邀参加副会长单位中建八局东北公司成立25周年总结表彰大会

■会员风采

29 辽宁省退役军人事务厅领导莅临我司调研指导企业创新工作 / 德泰建设

31 劳动竞赛“大比武”！泉水又添新工程 / 东奥亚建设

33 “宪”在一起，与“法”同行！公司开展第十个国家宪法日系列活动 / 湖南建投大连港湾有限公司

35 2023年项目责任颁奖会议 / 英之杰建设

37 中国三冶召开第四季度党建工作例会 / 三冶集团

39 中建八局召开“2+5”子规划评审会 / 中建八局

40 党建引领聚合力 校企携手谋共赢 / 中交一航局三公司

42 踔厉奋发 同心共行东北公司庆祝中天控股集团创立二十七周年 / 中天建设集团东北公司

44 辽宁省交通运输厅党组书记、厅长冯万斌到京哈高速改扩建项目调研 / 中铁建大桥局一公司

■专业之声

45 大连城市更新中土地政策问题研究 / 汪丽清

48 建设工程项目中房地产企业面临破产施工方该如何应对 / 任厚诚



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.dljzhyxh.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：2023年12月27日

印数：400册





12 部门印发指导意见加快生活服务数字化赋能

近日，经国务院批准，商务部、住房城乡建设部等 12 部门联合印发《关于加快生活服务数字化赋能的指导意见》（以下简称《意见》）。



《意见》明确，到 2025 年，初步建成“数字+生活服务”生态体系，形成一批成熟的数字化应用成果，新业态新模式蓬勃发展，生活服务数字化、网络化、智能化水平进一步提升。到 2030 年，生活服务数字化基础设施深度融入居民生活，数字化应用场景更加丰富，基本实现生活服务数字化，形成智能精准、公平普惠、成熟完备的生活服务体系。

《意见》围绕丰富生活服务数字化应用场景、补齐生活服务数字化发展短板、激发生活服务数字

化发展动能、夯实生活服务数字化发展基础、强化支持保障措施 5 个方面，提出了 19 项具体任务举措，将进一步推动提升商贸服务、交通运输、文化旅游、教育、医疗健康等领域数字化水平，加强生活服务数字化基础设施建设，打造数字生活服务社区和街区，建立生活服务数字化标准体系，培育生活服务数字化平台、品牌，加强数字化技术运用、数字化金融支撑和数字化人才培育，以数字化驱动生活服务业向高品质和多样化升级，更好满足人民日益增长的美好生活需要。



2024 年住房城乡建设重点任务

2024 年是中华人民共和国成立 75 周年，是实施“十四五”规划的关键一年，做好住房城乡建设工作意义重大。在日前召开的全国住房城乡建设工作会议上，住房城乡建设部党组书记、部长倪虹系统总结了 2023 年住房城乡建设工作，分析形势，明确 2024 年重点任务。

板块一：住房和房地产

要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。

稳定房地产市场

坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。

构建房地产发展新模式

建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期基础性制度，实施好“三大工程”建设，加快解决新市民、青年人、农民工住房问题，下力气建设好房子，在住房领域创造一个新赛道。

板块二：城乡建设

要深入践行人民城市理念，把增进民生福祉、推进共同富裕作为出发点和落脚点，打造宜居韧性

智慧城市，建设宜居宜业和美乡村。

积极推进城市更新行动，做实做细城市体检

研究建立城市设计制度，再改造一批城镇老旧小区，重点解决加装电梯平层入户、停车难等问题，建设一批完整社区，补齐一老一幼等设施短板，加强无障碍环境建设和适老化改造，打造一批儿童友好空间建设样板，大力推进城市地下管网改造，实施城市排水防涝能力提升工程，深入推进城市生命线安全工程建设，推进城市生活垃圾分类提质增效，持续推进“口袋公园”、城市绿道建设，探索在中小学校、幼儿园周边配套建设公园、公厕和等候区等场所设施，为接送孩子的家长提供便利。

进一步提高城市管理水平

深化改革，理顺体制，加强城市管理统筹协调，推动地级及以上城市建立“一委一办一平台”工作体系，推动城市运行“一网统管”，推动城管融入

基层社会治理体系。

打造宜居宜业美丽村镇

学习运用“千万工程”经验，推进县、镇、村建设，选择一批县城，以体检为基础，开展设施建设补短板行动，推进小城镇建设，持续实施乡村建设行动，做好农村危房改造和农房抗震改造。

持续加强城乡历史文化保护传承

完善法规标准制度，加强历史文化名城名镇名村及历史文化街区、历史建筑、传统村落整体保护，坚决制止建设性破坏现象，推动活化利用、活态传承，加强传统村落保护利用。



板块三：建筑业

深化建筑业供给侧结构性改革，持续在工业化、数字化、绿色化转型上下功夫，努力为全社会提供高品质建筑产品，打造“中国建造”升级版。

大力发展新型建造方式

稳步推进城乡建设领域碳达峰工作，抓好智能建造城市试点，稳步发展装配式建筑。

优化建筑市场环境

强化市场监管，高质量开展清欠行业企业账款工作。

强化工程质量和既有房屋安全监管

启动住宅质量多发问题整治行动，抓好房屋体检、养老金、保险制度试点，开展房屋市政工程等领域安全生产治本攻坚三年行动。

加强建设工程消防审验管理

充实消防审验技术工作力量，完善国家工程建设消防技术标准体系，组织开展消防审验违法违规

专项治理，严厉打击使用假冒伪劣建筑防火材料、设施设备和技术服务造假的行为，规范市场秩序。

板块四：基础支撑

适应从解决“有没有”转向解决“好不好”的要求，大力加强基础性工作，为推动住房城乡高质量发展筑牢根基。

夯实法治基础

落实全面依法治国战略部署，进一步提升住房城乡建设工作法治化水平。

完善工程建设标准

围绕建造好房子，发布住宅项目规范，从建筑层高、电梯、隔音、绿色、智能、无障碍等方面入手，提高住宅建设标准，结合“一带一路”国外工程项目需求，推动工程建设标准“走出去”。

强化科技驱动

研究面向未来的好房子建造技术，组织筹建新一批重点实验室和工程技术创新中心等科技创新平台，加快推动“数字住建”落地实施。

改进建设统计

研究建立住房城乡建设统计基础数据库和综合统计平台，加强数据分析应用。

管好城建档案

完善工程建设档案管理制度，建立城建档案移交履约信用监管机制，推进城建档案数字化建设。

筑牢人才支撑

实施“建设英才”培养计划，让有志青年在事业发展中施展才华。

扩大对外交流

深化与联合国人居署的合作，持续做好全球可持续发展城市奖（上海奖）评选，办好世界城市日中国主场活动，深化首届中国—东盟建设部长圆桌会议成果，积极拓展国际伙伴关系布局，推动双多边机制开展住房城乡建设领域务实合作。

加强舆论宣传

始终把讲政治摆在首位，加强正面宣传，准确解读政策，支持壮大部管媒体，发挥好“住建智库”专家引导作用，推动线上线下融合，提高新媒体产品制作能力，提升新闻宣传效能。

关于建筑业企业资质延续有关事项的通知

辽住建〔2023〕69号

各市住建局、审批局、沈抚示范区建设局、自贸区：

为贯彻落实《住房和城乡建设部建筑市场监管司关于建设工程企业资质延续有关事宜的通知》（建司局函市〔2023〕116号）文件要求，统筹做好我省建筑业企业资质证书有效期延续工作，结合我省实际，现就有关事项通知如下：

一、部级核发资质延续

由住建部核发的企业资质，按照《住房和城乡建设部建筑市场监管司关于建设工程企业资质延续有关事宜的通知》（建司局函市〔2023〕116号）有关要求执行，即日起可通过“中华人民共和国住房和城乡建设部官网——企业行政审批”自行申报资质延续，并按住建部相关要求提交申请材料，截止时间以住建部通知要求为准。

二、省市级核发资质延续

1. 由省厅核发的建筑业企业资质（注册地为沈阳市和各自贸区的企业除外），资质证书有效期于2024年9月30日前届满的，统一延期至

2024年9月30日。企业资质证书信息将由省厅统一报送至全国建筑市场监管公共服务平台，相关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。具有省级审批权限的沈阳市和各自贸区的建设主管部门，按照住建部有关要求，自行开展资质延续工作。

2. 由省厅核发的建筑业企业资质延续的核查工作由市级建设主管部门实施。2023年12月20日起，上述建筑业企业需按照《建筑业企业资质管理规定》的时限要求，通过省政务平台提交资质延续申请。企业于资质证书有效期届满后再申请资质证书有效期延续的，一律不予受理。

3. 资质延续申请企业按照现行资质管理规定及资质标准要求提交申请，对材料真实性、合法性作出承诺（承诺书模板见附件1），并对承诺内容负责，承担全部法律责任。各市建设主管部门收到企业资质延续申请后，按照资质标准对企业注册人员等条件进行核查。其中，按照《住房城乡建设部关于进一步加强建设工程企业资质审批

管理工作的通知》（建市规〔2023〕3号）相关要求，专业承包一级资质的注册建造师按照一级资质标准考核；按照《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》（建办市函〔2022〕361号）相关要求，施工总承包、专业承包二级资质的注册建造师按照三级资质标准考核。

4. 各市建设主管部门要高度重视，严格按照上述要求开展资质延续工作。各地要提升服务意识和服务能力，确保及时通知到辖区内每家企业，同时要提高审核效率，确保审核结果准确。各地自2024年1月起，每半个月将合格企业名单汇总上报省厅（详见附件2），省厅将适时开展抽查。对于审核合格的企业，省厅将通过省政务服务网

统一换发电子证照，届时企业可在系统内自行下载。2024年9月30日后，省厅不再接收市级上报的合格名单。

三级资质延续工作另行通知。

本通知自印发之日起施行。以往与本通知规定不一致的，以本通知为准。住房城乡建设部有新规定的，以住房城乡建设部要求为准。

联系电话：024-23447677/7688

电子邮箱：jzyggc.szjt@ln.gov.cn

辽宁省住房和城乡建设厅

2023年11月28日

（此件主动公开）



关于开展房屋建筑和市政基础设施工程 初步设计审查政府购买服务的通知



各区市县（先导区）住房和城乡建设主管部门，各有关单位：

为贯彻落实《大连市人民政府关于印发大连市政府投资管理暂行办法的通知》（大政发〔2023〕6号）等文件要求，加强我市政府投资建设工程项目初步设计审查管理，规范审查程序，提高工程质量，现就我市市本级初步设计审查政府购买服务通知如下：

一、初步设计审查范围按照《大连市房屋建筑和市政基础设施工程初步设计审批管理规定》（大住建发〔2020〕63号）规定：政府采取直接投资方式、资本金注入方式投资的《工程设计资质标准》规定的大型工程建设项目。国家法律、法规、政策另有规定的，从其规定。购买服务期内如有政策变化，以政策规定为准。

二、市本级（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区）初步设计审查购买服务的购买主体为市住房和城乡建设局，费用由市级财政承担；其他区市县（先导区）可参照执行。

三、市住建局通过政府采购方式确认第三方初步设计审查咨询评估机构，由咨询评估机构协助市住建局开展初步设计审查相关工作。

四、市住建局应当对审查合格的设计文件作出书面批复。

五、市本级（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区）房屋建筑和市政基础设施工程初步设计审查政府购买服务自本通知印发之日起实施，以建设单位正式申请日期为准。

大连市住房和城乡建设局

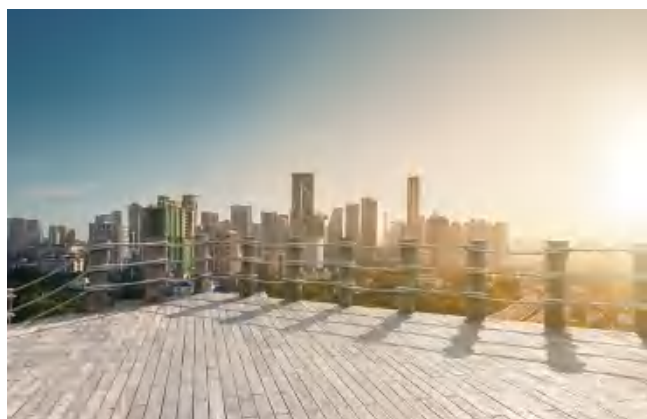
2023年11月29日



前 11 月投资 3.6 万亿 综合立体交通网越织越密

“一年来，我们综合立体交通网越织越密。”交通运输部副部长李扬在 21 日举行的国新办发布会上表示，今年 1 至 11 月，完成交通固定资产投资 3.6 万亿元。

2021 年 2 月，党中央、国务院印发了《国家综合立体交通网规划纲要》，提出要推动“6 轴 7 廊 8 通道”主骨架建设，打造“全国 123 出行交通圈”和“全球 123 快货物流圈”。



截至 2022 年年底，国家综合立体交通网建成率约为 79%、主骨架线路建成率约为 87%。铁路营业里程达到 15.5 万公里，其中高速铁路营业里程 4.2 万公里，世界第一。公路通车里程 535.5 万

公里，其中高速公路建成里程 17.7 万公里，也是世界第一。内河高等级航道里程 1.65 万公里。民用机场 254 个，推动 25 个国家综合货运枢纽补链强链城市建设。

“过去这一年中，我们新建高速铁路 1700 公里、新建包括改扩建高速公路超过 7000 公里、新增及改善高等级航道 1000 公里、新颁证民用运输机场增加了 2 个，新增城市轨道交通运营里程超过 360 公里，全国 3461 个抵边自然村全部实现通邮。”李扬介绍说。

李扬表示，下一步，交通运输部将以“联网、补网、强链”为重点，加快建设高质量综合立体交通网。一是继续“联网”，推动铁路、公路、水运、民航、邮政基础设施建设，尽快强化织密网络。二是继续“补网”，特别是加快建设国家综合立体交通网的主骨架。三是继续“强链”，重点是加强枢纽建设，特别是推动国家综合货运枢纽补链强链重点工程建设，建设面向全球的交通网络。四是推进融合，加强各种运输方式跨方式、跨区域、跨领域、跨产业的协调发展，促进综合交通协调发展发挥整体的网络效应。

住房和城乡建设部部署切实 加强低温雨雪冰冻灾害防范应对工作

住房和城乡建设部认真学习深刻领会习近平总书记对低温雨雪冰冻灾害防范应对工作重要指示精神，倪虹部长第一时间作出批示，要求认真学习贯彻落实中央领导同志重要指示批示精神，指导地方住房城乡建设系统切实加强冰雪灾害防范工作，保障好市政基础设施安全运行，强化应急处置，北方地区要全力保障群众温暖过冬。

各地要进一步落实工作要求，加强城市供水、供气、供热等市政基础设施运行、房屋和市政工程施工现场管理以及城市管理等行业领域风险隐患研判，采取针对性应对措施，切实加强防范应对工作，保障城市安全运行。12月16日下午，部城市建设司紧急召开北方采暖地区城镇供热设施安全稳定运行保障工作视频会议，要求各地深

刻认识当前阶段城镇供热工作的特殊重要性，及时化解工作中面临的突出困难与问题，加强能源保障和设施运行的督促调度，防范供热安全生产事故，关心关爱一线职工，以科学及时有效的工作措施，保障人民群众安全温暖过冬。





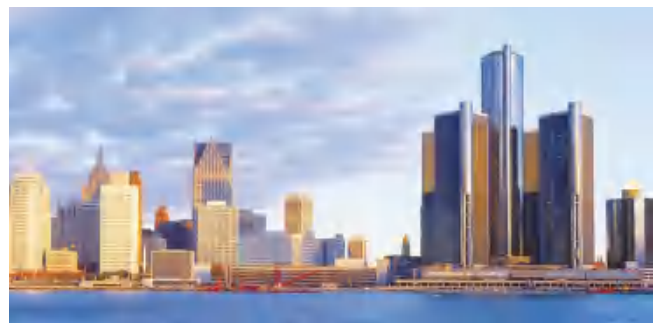
住房城乡建设部印发指导意见 全面开展城市体检工作

住房城乡建设部日前印发《关于全面开展城市体检工作的指导意见》，在全国地级及以上城市全面部署开展城市体检工作。

指导意见要求，各地把城市体检作为统筹城市规划、建设、管理工作的重要抓手，坚持问题导向，从住房到小区（社区）、街区、城区（城市），找出群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题；坚持目标导向，查找影响城市竞争力、承载力、可持续发展的短板弱项；强化成果应用，把城市体检发现的问题作为城市更新的重点，建立健全“发现问题—解决问题—巩固提升”的工作机制。

指导意见部署了5项重点任务：一是指导各地在开展城市体检工作中，坚持城市政府主导，建立城市住房城乡建设部门牵头，各相关部门、区、街道和社区共同参与，第三方专业团队负责的工作机制。二是围绕住房、小区（社区）、街区、城区（城市），建立城市体检基础指标体系，地方各级住房城乡建设部门要结合本地实际，增加特色指标，细化每项指标的体检内容、获取方式、评价标准、体检周期等，做到可量化、可感知、可评价。三是深入查找问题短板，建立问题台账。在住房、小区（社区）体检中，摸清房屋使用中存在的安全隐患，找准养老、托育、停车、充电等设施缺口以及小区环境、管理方面的问题。在街区体检中，查找公共服务设施缺口以及街道

环境整治、更新改造方面的问题。在城区（城市）体检中，综合评价城市生命体征状况和建设发展质量，找准短板弱项。四是将体检发现的问题分为限时解决和尽力解决两类，提出问题清单和整治建议清单，形成城市体检报告，报经市政府同意后分解落实到各区政府、各有关部门。依据城市体检报告，制定城市更新规划和年度实施计划，一体化推进城市体检和城市更新工作。还要将上一年度体检问题纳入本年度体检工作中，持续推进问题解决。五是搭建城市体检数据库，加快建设城市体检信息平台。发挥信息平台在数据分析、监测评估等方面的作用，实现对问题整改情况动态监测、对城市更新成效定期评估、对城市体检工作指挥调度。



指导意见要求，地方加强组织领导、强化监测评价、加快专业队伍建设、动员公众参与，落实“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念，营造全社会支持参与城市体检工作的良好氛围。

住房城乡建设大讲堂活动第二期开讲

11月16日，住房城乡建设大讲堂第二期开讲。住房城乡建设部党组书记、部长倪虹，中央纪委国家监委驻部纪检监察组组长、部党组成员宋寒松，部党组成员、副部长姜万荣出席，部党组成员、副部长王晖主持。中国建科集团总裁孙英受邀作专题讲座。



孙英结合国内外的具体工程案例，详细讲解了关于好房子建设的研究、探索和实践，从居住者的视角分析了住宅品质存在的问题和改善的需

求，从建筑长寿化、建设产业化、品质优良化、绿色低碳化四个方面，提出了百年住宅设计和建造要点，分享了提升住房品质的思考。

王晖指出，住房与每个人的生活息息相关，承载着实现人民群众对美好生活向往的重要使命。要深化对好房子内涵的认识，建设绿色、低碳、智能、安全的好房子。要大力推广惠民实用技术，把新一代信息技术、建造技术、智能技术等集成融入到住宅建设。要打造一批好房子样板，积极展示好房子相关新技术、新产品、新案例，交流好房子创新理论和工程实践，打造让老百姓舒心的品质工程。

本期大讲堂以“现场会议+视频会议”形式召开。部机关各司局、各直属单位及各省级住房城乡建设主管部门相关同志参加。





记者 12 月 20 日从工业和信息化部获悉，工业和信息化部、国家发展改革委、金融监管总局近日联合印发《制造业卓越质量工程实施意见》（简称《实施意见》），提出到 2025 年，我国制造业质的有效提升取得积极进展，企业质量意识明显增强，质量管理能力持续提高，质量管理数字化水平不断提升；到 2027 年，我国制造业质量水平显著提升，企业质量管理能力显著提高，产品高端化取得明显进展。

工业和信息化部科技司相关负责人表示，目前，我国经济已由高速增长转向高质量发展阶段，制造业企业质量管理能力不高等因素制约制造业由大变强。

“实施制造业卓越质量工程，提升企业质量管理能力和产品质量水平，夯实‘中国制造’的质量基础，是加快补齐短板弱项、培育竞争新优势的迫切要求，也是推动制造业迈向价值链中高端、加快新型工业化进程的现实需要。”上述负责人表示。

《实施意见》提出，到 2025 年，新增贯彻实施先进质量管理体系标准企业 5 万家，新增质量管理能力达到检验级企业 5000 家、保证级企业 500 家、预防级企业 50 家，卓越级企业开始涌现。到 2027 年，新增贯彻实施先进质量管理体系标准

企业 10 万家，新增质量管理能力达到检验级企业 10000 家、保证级企业 1000 家、预防级企业 100 家、卓越级企业 10 家，质量提升对制造业整体效益的贡献更加突出，推动制造业加速向价值链中高端迈进。



《实施意见》明确了增强企业质量意识、提升企业质量发展能力、推进质量管理数字化、开展质量管理能力评价等四项重点任务。

《实施意见》还明确，将强化资源统筹协调。发挥政府出资产业投资基金作用，坚持高质量导向，鼓励社会资本加大对优质企业的投入。支持地方对企业按质量管理能力分级评价结果给予奖励。发挥国家产融合作平台作用，强化金融服务供给，加大对企业质量创新的金融扶持力度。

统一审批权限 强化过程监督 促进行业高质量发展

不断搭建完善各行政部门间信息共享平台，保持监管信息与社会公众共享，才能更好实现企业资质情况的动态监管，落实宽进严出的事中监管要求。

中建一局(集团)有限公司投资公司 侯鑫

住房和城乡建设部日前印发《关于进一步加强建设工程企业资质审批管理工作的通知》(以下简称《通知》),提出提高审批效率、统一审批权限、加大动态核查力度、加强建筑业企业资质注册人员考核、加强信用管理等内容。《通知》体现了行政主管部门在大的经济和政策背景下,结合行业发展对建筑企业资质管理的新趋势。《通知》对监管工作提出新要求,也将对建筑企业未来管理模式产生影响。笔者对《通知》重点内容解读如下。



◎ 以高质量发展为主线，推动建筑业转型升级
党的二十大报告指出，“要坚持以推动高质

量发展为主题，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，增强国内大循环内生动力和可靠性，提升国际循环质量和水平，加快建设现代化经济体系，着力提高全要素生产率，着力提升产业链供应链韧性和安全水平，着力推进城乡融合和区域协调发展，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。”

建筑业是我国国民经济的支柱产业，与公共安全和人民生命财产息息相关，推动其高质量转型发展是政策和时代的必然要求。根据中国建筑业协会发布的《2022年建筑业发展统计分析》，2022年全年国内生产总值1210207.2亿元，比上年增长3.0%(按不变价格计算)。全年全社会建筑业实现增加值83383.1亿元，比上年增长5.5%(按不变价格计算)，增速高于国内生产总值2.5个百分点。自2013年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在6.85%以上，2022年达到6.89%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

从行业发展趋势来看，建筑企业数量增长速率不断攀升，2020年企业数量同比增长速率为12.4%，达到历年新高。2022年，全国建筑业企

业实现利润 8369 亿元，比上年减少 101.81 亿元，下降 1.20%；增速比上年降低 1.47 个百分点。建筑业产值利润率自 2014 年达到最高值 3.63%，总体呈下降趋势。2022 年，建筑业产值利润率为 2.68%，比上年降低了 0.21 个百分点，连续六年下降，连续两年低于 3%。

从上述数据可以看出，建筑业国民经济支柱产业地位稳固，但企业数量不断攀升，行业产值利润率不断下降。建筑业企业面临激烈竞争，“僧多粥少”的局面引发了诸如违法分包、挂靠、倒卖资质等行业乱象。

因此，推动和引领行业高质量发展和转型成为监管机构的工作重点。今年召开的全国住房和城乡建设工作会议指出，建筑业是重要的实体经济，为经济社会发展提供重要支撑，要守住为社会提供高品质建筑产品的初心。建筑市场要从“严进、松管、轻罚”向“宽进、严管、重罚”转变。资质审批要提速，增加审批频次，提高审批效率。严格实施项目建设全过程动态监管，用好数字化手段，用好信用手段，构建诚信守法、公平竞争、追求品质的市场环境。可以看出，在高质量发展理念引领下，建筑企业资质监管也在发生变化，形成“宽进、严管、重罚”方式的全过程监管。



◎ 统一全国资质审批权限，加快推进全国统一大市场建设

建设全国统一大市场是构建新发展格局的基础支撑和内在要求。2022 年 3 月，中共中央、国务院发布《关于加快建设全国统一大市场的意见》

(以下简称《意见》)。《意见》指出，加快建立全国统一的市场制度规则，打破地方保护和市场分割，打通制约经济循环的关键堵点，促进商品要素资源在更大范围内畅通流动，加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场，全面推动我国市场由大到强转变，为建设高标准市场体系、构建高水平社会主义市场经济体制提供坚强支撑。资质是建筑企业参与行业市场竞争的“入场券”，是各地区建筑市场重要要素之一。目前，我国各省市建筑业发展程度不一，数据显示：2022 年，江苏、山东建筑业企业数量均超过 1 万家，分别达到 13040 家和 10643 家。企业数量超过 5000 家的还有浙江、河南、广东、四川、福建、安徽、湖北、江西、辽宁等 9 个地区。从建筑业产值来看，2022 年，江苏建筑业总产值首次超过 4 万亿元，达到 40660.05 亿元，以绝对优势继续领跑全国。浙江、广东、湖北三省的建筑业总产值也都超过了 2 万亿元，分列第二、三、四位。4 省建筑业总产值共占全国建筑业总产值的 34.82%。由此可见，各省市建筑业市场发展不平衡，而建筑业作为地方经济的重要支柱必然受到当地政府的支持。一些省市为促进本地建筑企业发展对其提供包括在资质认定方面的政策支持。从住建部建筑市场监管司相关负责人对《通知》的解读可以看出，2021 年以来，15 个地区开展了建设工程企业资质审批权限下放试点工作。试点过程中，一些企业反映，不同地区对资质标准的理解把握不完全一致，审查尺度宽严不一，跨省核查业绩难度大，各地资质审批管理不平衡。因此，《通知》提出，试点地区不再受理试点企业资质申请事项，原试点下放审批的企业资质依法由住房城乡建设部统一审批。此举在一定程度上有利于加快推进全国统一大市场形成，鼓励建筑企业跨地区开展竞争，促进市场健康发展。

◎ 重视人的因素，加强工程质量管控

《通知》第三条规定，企业因发生合并申请资质核定的，需对企业资产、人员及相关法律关系等情况进行考核。第六条规定，强化建筑业企

业资质注册人员考核要求，申请施工总承包一级资质、专业承包一级资质的企业，应当满足《建筑业企业资质标准》要求的注册建造师人数等指标要求。第七条规定，企业在申请资质时，应当对法定代表人、实际控制人、技术负责人、项目负责人、注册人员等申报材料的真实性进行承诺，并授权住房城乡建设主管部门核查社保、纳税等信息。上述规定体现了监管层对建筑企业资质注册人员的重视，将“人”作为施工企业资质认定的重要因素。2020年发布的《建设工程企业资质管理制度改革方案》中就明确规定要加快修订完善注册人员职业资格管理制度，进一步明确注册人员在工程建设活动中的权利、义务和责任，推动建立个人执业责任保险制度，持续规范执业行为，落实工程质量终身责任制。强调执业人员在建筑企业资质认定中的作用，根本原因在于国家对工程质量的重视。根据原国家工商总局在2013年综合分析2000年以来全国新设企业、注吊销企业生存时间等数据，我国近五成企业年龄在5年以下；企业成立后3年至7年为退出市场高发期，即企业生存的“瓶颈期”。由此可见，除对企业本身资产等因素提出要求外，国家对工程质量的时间要求最终仍要落实到执业人员的工作中去。企业仅有资质的空壳，而无内在人员的支撑，无法保障工程的品质和企业的运营，未来将很难在

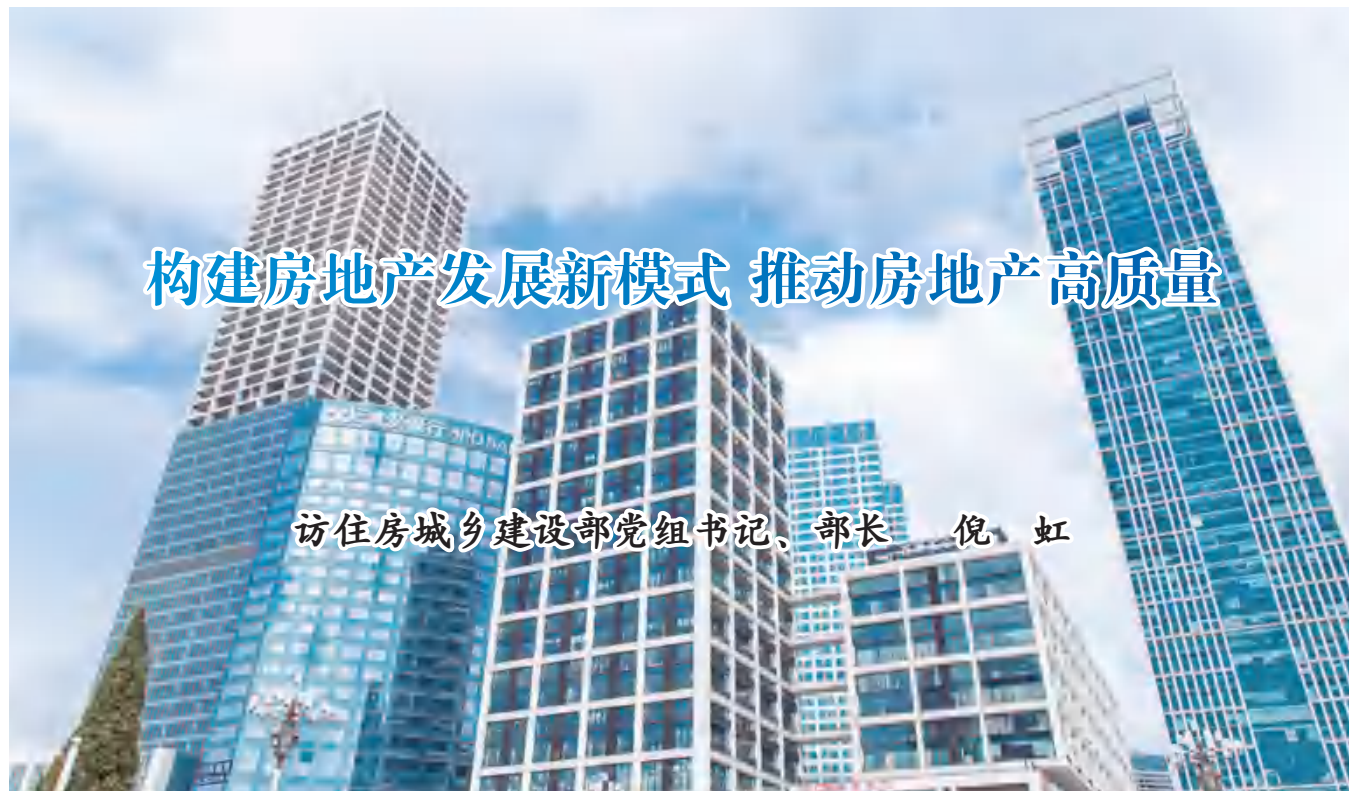
市场中取得长远的发展。

◎ 完善信息化下的动态监管，落实宽进严管原则

《通知》第五条规定，加大企业资质动态核查力度，住房城乡建设主管部门要完善信息化手段，对企业注册人员等开展动态核查，及时公开核查信息。第七条规定，加强信用管理，对存在资质申请弄虚作假行为、发生工程质量安全事故、拖欠农民工工资等违反法律法规和工程建设强制性标准的企业和从业人员，住房城乡建设主管部门要加大惩戒力度，依法依规限制或禁止从业，并列入信用记录。第九条规定，强化平台数据监管责任，加大对虚假信息处理力度。

上述规定明确了建筑企业资质事中动态监管要求，即以信息化为手段开展资质动态核查及信用管理，最大程度上保证企业资质管理在工程履约中能够发挥其质量监督作用。我国建筑企业资质的评定、管理、监督以及对违法建筑企业的惩处涉及到多个行政部门，具有程序繁琐、涉及面广、工作量大的特点。因此，不断搭建完善各行政部门间信息共享平台，保持监管信息与社会公众共享，才能更好实现企业资质情况的动态监管，落实宽进严出的事中监管要求。在此趋势下，建筑企业及注册从业人员也应注重其信用管理，避免失信影响企业资质和工程投标。

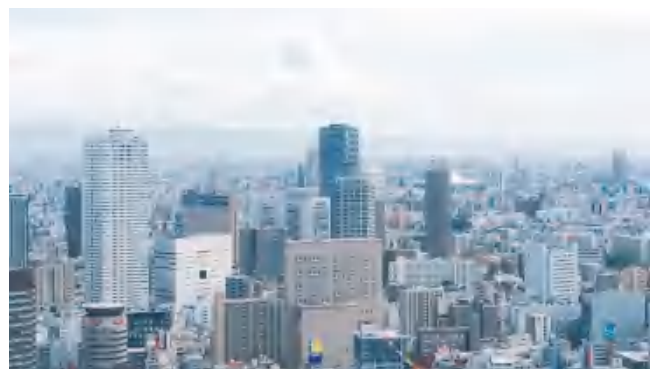




构建房地产发展新模式 推动房地产高质量发展

访住房和城乡建设部党组书记、部长 倪虹

今年以来，房地产市场备受关注。从部门到地方，“认房不认贷”、降低首付比例、降低按揭贷款利率……一系列房地产调整优化措施接连出台。这些政策的效果如何？怎样研判房地产市场？如何重构房地产发展新模式？住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹回答了记者提问。



◇ 因城施策促房地产市场平稳健康发展

问：房地产市场备受关注，如何研判我国的房地产市场形势？

答：研判市场，重要的是尊重规律、看大势。7月24日中央政治局会议指出，“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”。这是立足我国经济社会发展阶段和房地产自身发展规

律作出的重大判断。要认识当前的房地产形势，首先要把握住这个重大变化。

从供给看，整体上，“有没有”的问题基本得到解决，但结构性不足问题仍然存在。从需求看，人民群众对住房的品质有了更高的要求，希望住上更好的房子、获得更好的服务。

分析市场，主要看供需关系，也就是交易量、价格和结构。现在是信息化的时代，需要用信息化手段研究分析市场的变化。这几年，住房和城乡建设部一直致力于打造全国的数字住房信息系统，它与全国所有城市联网，能够实时显示房屋网签备案的数据，可以了解每个城市、每天的交易情况。

今年的房地产市场，总的看是前高、中低、后稳。从数据看，“认房不认贷”“降低首付比例和利率”等政策措施起到了积极的效果。1到10月份，一手房交易量虽然下降，但二手房是上升的，一、二手房合起来实现同比正增长。另外，保交楼工作的扎实推进，带动了全国房屋竣工面积同比增长近20%，也反映出各地政府帮助企业纾困是有效果的。

“十家锅灶九家不同”。房地产是不动产，

房地产市场有其特殊性。它是以城市为单元的市场，区域特征很明显，各个城市的交易量和价格有很大差异。关于房地产调控，我们强调因城施策、精准施策、一城一策，就是这个道理。我们将会同有关部门，指导地方认认真真落实好中央作出的一系列重大部署，努力满足人民群众的住房需求，促进房地产市场平稳健康和高质量发展。



◇ “房住不炒”构建房地产发展新模式

问：关于构建房地产发展新模式，具体有哪些考虑？

答：党中央提出，构建房地产发展新模式。这是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。过去在解决“有没有”时期追求速度和数量的发展模式，已不适应现在解决“好不好”问题、高质量发展阶段的新要求，亟需构建新的发展模式。

——在理念上，要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以满足刚性和改善性住房需求为重点，努力让人民群众住上好房子。好房子好在哪儿？就是要绿色、低碳、智能、安全，让群众住得健康，用得便捷，成本又低，又放心安心。

——在体制机制上，一个是，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，从要素资源科学配置入手，以人定房，以房定地、以房定钱，防止市场大起大落；再一个是，建立房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制，包括改革开发方式、融资方式、销售方式，建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度。

——在抓落实上，要实施好规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。同时，还要落实中央金融工作会议精神，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进金融与房地产良性循环。

新模式下，房地产企业要有清醒的认识，现在要拼的是高质量、新科技、好服务，谁能为群众建设好房子，谁能为群众提供好服务，谁就会有市场、谁就会有发展。

◇ 房地产市场未来持续发展仍有坚实支撑

问：“三大工程”建设是党中央作出的重大战略部署，“三大工程”的基本要求是什么？

答：近日召开的中央金融工作会议提出，加快保障性住房等“三大工程”建设。这是中央作出的重大决策部署，是根据房地产市场新形势推出的重要举措。目前，有关工作已经启动。

——规划建设保障性住房，是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。这次改革的重点是拓展了配售型保障性住房的新路子，最终是实现政府保障基本需求、市场满足多层次住房需求，建立租购并举的住房制度。要求是，城市党委、政府担负起主体责任，解决好群众的住房问题，尤其是新市民、青年人的住房问题，让他们放开手脚为美好生活去奋斗。青年人希望，城市才能有未来。

——城中村改造，是解决群众急难愁盼问题的重大民生工程，重点是，消除安全风险隐患，改善居住环境，促进产业转型升级，推动城市高质量发展。

——“平急两用”公共基础设施建设，是统筹发展与安全、提高城市韧性的重大举措，关键是，平时用得着、急时用得上。

当前，我国房地产市场正处在转型期，虽然遇到了一些困难，但未来的持续发展仍然有坚实的支撑。随着中央各项决策部署的持续落实，随着房地产发展新模式的逐步建立，一定能够推动房地产转型升级、实现高质量发展，让人民群众住上更好的房子。

转型中工程企业如何开展区域化

企业发展战略的变化，对原有形成的区域化定位、生产经营模式产生直接影响，提出了新的探索课题。

中国建筑第八工程局有限公司战略研究院资深研究员 杨曰胜

当今经济社会进入重要的转型时期，各行各业无不大力推进产业升级，以应对由高速增长转为高质量发展带来的变化。随着转型进程的加速推进，工程建设领域告别了大拆大建的高速增长时代，走向存量竞争时期。如何通过区域化变革满足企业转型发展的需要，是每家工程企业都要认真思考的重大课题。

■ 区域化的演进与当前面临的突出问题

国家区域发展战略。改革开放以来，国家加快实施区域发展战略：1980 年深圳经济特区的设立，开启了“摸着石头过河”的“珠江时代”；2019 年 2 月 18 日国务院正式印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，进一步推动了南部沿海地区的发展。

1990 年浦东开发开放，开启了以上海为龙头的“长江时代”；2016 年《长江经济带发展规划纲要》和 2019 年中共中央、国务院印发的《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，进一步推进了长江流域的发展。

2021 年 10 月中共中央、国务院印发了《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》，中国经济或将迎来“黄河时代”。2023 年 9 月 7 日，

习近平总书记主持召开了新时代推动东北全面振兴座谈会，强调推动东北全面振兴，根基在实体经济，关键在科技创新，方向是产业升级。

自南往北，从东向西，特区的辐射作用逐步显现，深圳、浦东等改革开放的成功经验，将逐步复制到整个中华大地。



工程企业区域经营之路。自 1989 年 6 月建设部发布《施工企业资质管理规定》，明确一、二级施工企业可以跨省独立承包工程以来，大型施工企业就开始探索区域经营发展。通常是以工程项目为依托，在工程所在地设立分公司，逐步拓展当地市场。为规范跨区经营，国家出台了一系

列政策，2013年3月15日住房城乡建设部《关于做好建筑企业跨省承揽业务监督管理工作的通知》，要求各级住房城乡建设行政主管部门应当严格执行国家相关法律法规，给予外地建筑企业与本地建筑企业同等待遇，严禁设置地方壁垒，不得强制要求外地企业在本地注册独立子公司、分公司等，但受“纳税入统”等地方利益驱动，许多政策并没有得到很好贯彻执行。工程企业通过设立属地化法人公司、大型企业设立区域总部等方式，满足地方的利益关切。这种属地化经营机构，多数是为工程承包而进行的简单复制，经营机构越来越多，管理成本也越来越大，而个性化特色和作用不明显。



市场环境变化与企业战略转型。宏观经济下行压力加大，固定资产投资增速显著放缓，房地产业深度调整，对工程建设领域带来了巨大影响。一是行业经济规模增速下行，全国建筑业总产值从“十五”和“十一五”的复合增长率23%，下降到“十三五”期间的8%，建筑市场呈现中低速增长，增量市场供给不足。二是产品结构发生变化，房屋建筑占比呈下降趋势，基础设施土木工程呈上升趋势；特别是新建项目和存量更新的比例发生了变化，近几年城市更新业务量快速增长，与多数企业的现有业务结构发生错位。三是商业模式复杂多样，EPC、PPP、投建营等新的项目发包模式普遍采用，工程企业由“传统施工总承包商”向“工程总承包商”、“项目投建营综合服务商”、“城市综合服务商”等方向转型升级。四是建造方式加速变革，无人驾驶、远程操控、智能制造

等新生事物快速诞生，建筑业将加速进入智能时代。五是跨界融合趋势凸显，5G时代最大的竞争对手不是同行，而是跨界颠覆，跨界融合是防止被跨界颠覆的重要手段。这些变化，都要求企业对发展战略进行适时调整。

企业发展战略的变化，对原本形成的区域化定位、生产经营模式产生直接影响，提出了新的探索课题。诸如，如何进一步优化区域机构的功能定位，如何根据业务结构的变化调整区域资源配置，如何根据城市综合服务需求提升区域综合能力，等等。

当前区域化面临的突出问题。在经济转型和企业区域化演进过程中，存在诸多突出问题：一是企业综合能力与区域发展需求存在偏差。如近年来PPP项目通常采取“F+BOT+EPC”模式，但真正具备运营能力的工程企业不多，多数工程总承包企业的设计规划能力不足，于是联合体投标成为常态，参与各方的责权利难以做到精准划分。

二是城市更新、城市运营等领域的商业模式尚不成熟。城市更新涉及新建与旧改；涉及投资、建设和运营；涉及硬件设施改造和运营软件提升；涉及产业导入和城市功能提升；涉及城市公共安全和居民日常生活，各种矛盾错综复杂，个性化特色鲜明，没有成熟的商业模式可循。加之城市更新项目经营时间长，收益低、回报慢，社会资本参与度不高，只有大型企业有资源配置能力涉足城市更新业务。

三是数字化时代，公共安全对政府和企业都提出更高要求。数字化方便了城市运营管理，同时也由于自媒体的信息传输便捷，对公共安全带来一定影响。在工程建设领域，逐步采取BIM加持项目管理，点状的BIM和城市交通物流等信息链接在一起，就构成了城市信息模型(CIM)，直接关系到城市信息安全，进而影响到公共安全。政府和企业都需要更高的安全意识、更强的自律约束、更有效的保障措施。

■ 转型升级对区域化变革提出新要求

一是业务结构与区域产业定位相匹配。新型

基础设施、新型城镇化和交通、水利等重大工程建设，是国家投资的重点领域。工程企业要根据企业产业定位，对这些重点领域进行分解分析，梳理出哪些是自身具备能力的项目，哪些是可以通过培育能力涉足的项目，哪些是没有能力进入的项目，确定合理的业务结构。



二是企业综合能力与区域发展要求相匹配。无论是城市更新还是新农村建设，区域发展都需要企业协助进行融投资，根据规划组织产业导入，甚至负责城市运营服务，为城市功能提升和新农村经济转型创造增量价值。目前完全具备城市规划、资源整合、产业导入、运营服务的企业极少，即使是行业头部企业，综合能力也亟待提升。

三是企业资源配置与区域政府需求相匹配。实行“营改增”税收制度后，地方政府对工程企业注册属地化法人公司的诉求愈发强烈，目的是满足“纳税入统”条件，提高地方业绩和税收。另外，在应急处突等社会责任方面，政府也需要企业发挥作用，“平战结合”设施的投资建设也

需要社会各界参与。工程企业在机构设置、资源配置等方面，也要予以关注。

■ 企业区域化变革的方向与路径

一是优化市场布局，服务国家区域发展战略。市场就是企业发展的主战场，没有良好的市场布局，就难以支撑企业发展。聚焦国家区域发展战略的产业定位，优化资源配置，健全区域机构，打造差异化服务能力。

二是聚焦核心市场，推进区域管理属地化。推进区域机构组织关系属地化，建立畅通的政令信息沟通渠道；推进企业员工属地化，解除员工后顾之忧，促进区域社会就业；推进社会活动属地化，使企业文化与地方文化相容相促。

三是完善管控体系，加强区域协同管理。大型集团企业应建立区域准入机制，防止下属子企业同质化扎堆；建立区域管理协调机制，防止内外部企业间无序竞争；加强区域绩效考核，激励下属子企业深耕区域，不断提高服务能力和市场占有率。

四是加强跨界融合，促进由竞争走向竞合。如加强重大项目的央地合作，共同提高，共同发展；推进科技研发校企合作，优势互补，取长补短；推进创新业务跨界合作，分享知识，融合发展。

五是加强区域研究，定期评估变革效果。国家区域发展战略中，各区域的功能定位不同，产品和服务的需求也就有差异，企业要加强各区域的综合研究，包括市场环境、竞争态势、风俗文化等各方面，根据研究成果采取应对策略，不能想当然让渔民上岸、让农民下海。



资质管理新规 引发行业思维方式变化的若干思考

建筑企业要继续强化对企业资质的管理，不仅仅要将其作为参与市场的准入工具，更要充分利用好国家政策和资质改革的契机，切实将企业资质作为推动企业发展和提升管理水平的发动机。

中国中铁股份有限公司 邓小英

建筑业企业资质是国家行业主管部门规范行业发展、优化行业结构、激发行业活力的重要方式，也是调控行业规模、提高行业发展水平的有效手段。对于建筑业企业是参与市场竞争的入场券、敲门砖和标准尺，既展示了企业的规模实力，又彰显了企业综合能力，是企业竞争能力的重要体现。所以国家强化对施工企业资质管理关乎建设行业整体发展，更关系着建筑企业长远发展。本文依据住建部历次新的资质管理政策发布对建筑市场的冲击以及由此带来的思维变革进行若干揭示，旨在进一步引导企业正确梳理新旧政策交替，准确把握市场发展趋势，顺应改革发展方向之目的。



2020年11月30日，住建部发布经2020年11月11日国务院常务会议审议通过的《建设工程企业资质管理制度改革方案》，方案重点是精简资质类别，旨在进一步放宽建筑市场准入限制，优化审批服务，激发市场主体活力。同时也明确要坚持放管结合，加大事中事后监管力度，切实保障建设工程质量安全。

2023年9月6日，住建部发布了《关于进一步加强建设工程企业资质审批管理工作的通知》（以下简称“部颁新十条”），对新形势下的建筑业企业资质管理工作做出了十个方面的规定，为建设行业资质管理确立了方向和基调，预示着建设行业核准机制和监管方式的变革。表面看“部颁新十条”部分内容与改革方案的放管服相矛盾，资质申报工作与以往相比，条件更加严苛，审核更加严格，事中事后核查手段更加多样。但通过剥丝抽茧，深层对标对比两份文件的主旨内容，除了未明确资质标准如何改、如何设定等级等具体内容，在规范市场秩序等主导方向还是基本一致。“部颁新十条”更加明确了统一审批权限，

细化了企业及个人业绩认定，规范了评审函询核准，强化了监管动态机制。在这资质新标准改革方案尚未落地，“部颁新十条”已经推行的情况下，建筑企业资质管理工作面临的形势比较复杂，应对的问题更加具体，在当前这一特殊时期，更加要求企业充分认识到做好资质建设工作的重要性，以及对企业当下及未来长远发展的深远影响。作为依赖资质才能生存的建筑企业必须认清形势，学透文件，用足用好政策，改变工作思路，明确工作方向和重点任务，统筹谋划，优化资源配置，有针对性地做出积极应对调整，做好新形势下资质管理的全方位应对，才能立于行业竞争的不败之地。

◆ 住建部资质改革工作进入缓冲期

住建部 2020 年先后发布《建设工程企业资质管理制度改革方案》和《建设工程企业资质标准框架（征求意见稿）》，面向社会征求意见，至今已有三年，期间就资质新政和标准进行了一系列的内部修订、外部研讨和行业征求意见，声势之大、周期之长、影响甚远，一场针对建筑业的改革浪潮已经掀起，大有山雨欲来风满楼的气势。面对大变革的发展趋势，大批企业已经着手按照新标准制定企业的发展规划，谋划企业的资源调配。但截至目前主要是发文取消了施工总承包三级资质和审批权限试点下放的通知，对建筑行业的发展产生了比较大的不稳定因素。时至今日，改革靴子仍未落地。尤其是施工特级资质要改为综合资质的改革方案，明确无论企业具备多少项特级，最终变为一项综合资质，仅此一条造成了明显的两级分化：一方面，具备特级资质的企业资质升级和专业资质拓展工作几乎全面停滞，应对未来改革进而调整内部资源的步伐紧急停车；另一方面，具有施工总承包一级资质的企业又想抢在政策改革落地前取得特级资质，所以，企业采取各种措施，不惜代价、不计成本，快马加鞭地推进企业资质升级；与此同时，大批量二、三级低等级资质的企业也纷纷加入资质升级大潮，以期待改革后换发更高一级资质的证书。这在一定程度上使得住建

部受理的资质申请数量激增，进而导致资质审核的时限出现了较大程度的延长，所以提高资质审批效率是住建部作为行业主管部门必须强化的首要工作。同时，预示着住建部将正常受理资质申请工作，对后期稳步推进资质改革工作起到了一定缓冲作用。“部颁新十条”规定建设行业主管部门和相关专业部门要积极完善企业资质审批机制，提高企业资质审查信息化水平，提升审批效率，确保按时作出审批决定，并明确要求 2 个月完成从专家评审到公示意见，也侧面消除了一些因为资质改革带给建筑业企业的恐慌心理。



◆ 建设行业资质管理更加规范化

从住建部“部颁新十条”中资质审批权限再次集中管控和企业重组分立和吸收合并资质需要分别核定将是最为核心的两大政策变化。同步废止了《住房城乡建设部关于建设工程企业发生重组、合并、分立等情况资质核定有关问题的通知》（建市〔2014〕79 号）、《住房和城乡建设部办公厅关于开展建设工程企业资质审批权限下放试点的通知》（建办市函〔2020〕654 号）和《住房和城乡建设部办公厅关于扩大建设工程企业资质审批权限下放试点范围的通知》（建办市函〔2021〕93 号）。

住建部此前发布的关于资质重组分立的制度和资质审批权限下放试点省份的两个法规性文件之所以停止执行，必然是在审批权限下放后出现“乱象”的试点经验后，进一步规范建设市场主体行为的一项重要举措。

2021 年，住建部为进一步放宽建筑市场准入限制，优化审批服务，激发市场主体活力，先后

分两批在全国十五个省开展资质审批权限下放试点工作，将除最高等级资质（综合资质、特级资质）和需跨部门审批的资质外，由住建部负责审批的其他资质审批权限（包括重组、合并、分立）下放至试点地区省级住房和城乡建设主管部门，审批方式由试点地区自行确定。各试点省纷纷出台扶持政策，大力扶持本省建筑企业，同时将落户子公司给与扶持政策类资质作为引进实力强劲建筑企业的手段，审批了大量总承包、专业承包一级和二级资质，导致行业结构发生较大变化。各大建筑企业为获取更多、更高级别资质注册成立了大量建筑类公司，导致建设市场出现大量能力参差不齐的无业绩、无人员、有资质的建筑企业，资质无法显示出企业能力和实力，可能会对建设工程质量安全产生一定隐患。此次“部颁新十条”收回十五个试点省审批权限后，再次统一了高等级资质评审标准，更有利于调控行业规模，规范建设市场，对切实保证建设工程质量和人民生命财产安全具有重要意义。



从建筑企业的角度来看，“部颁新十条”关于资质重组分立以及合并的规定加大了企业间资质平移的难度，提高了审核标准，完全颠覆了2014年住建部发布的《关于建设工程企业发生重组、合并、分立等情况资质核定有关问题的通知》简化办理程序、方便服务企业的宗旨。但从建设行业来看，近年来，特别是资质审批权限下放试点期间，一些第三方机构和企业利用该项重组分立简化程序的政策进行资质倒买倒卖，严重扰乱了建设市场正常秩序，使得资质失去了激发企业活力的原意。所以此次“部颁新十条”废止了简化

程序的相关文件，推动企业资质管理向“实”向“真”发展，体现了国家秉持实事求是、拨乱反正的信心与决心，维护了市场应有的健康发展轨道。

◆ 建筑企业市场竞争的基本要素逐步呈现多元化趋势

“部颁新十条”明确，将进一步完善业绩认定方式、强化建筑业企业资质注册人员考核要求；加强信用管理，通过加大企业资质动态核查力度强化过程监管；建立并实施函询制度的方式深化审批制度的改革。其中，申请由住房城乡建设部负责审批的企业资质，其企业业绩应当是在全国建筑市场监管公共服务平台上满足资质标准要求的A级工程项目，专业技术人员个人业绩应当是在全国建筑市场监管公共服务平台上满足资质标准要求的A级或B级工程项目。应该说这是建筑企业业绩和个人业绩的认证方式法制化的一次变革。此前，申请资质的业绩实行告知承诺制，即企业对申报业绩负责，现在增加了各地方住建部门的中间审核流程，变为业绩所在地建设主管部门对申报业绩负责，实现了企业业绩分级管理，推动各地建设行业主管部门主动加强对建筑企业基础数据的管理。

另外，住建部加强了对法定代表人、实际控制人、技术负责人、项目负责人、注册人员等企业主要人员的要求，除按照《资质标准》配置外，提出了人员社保和纳税信息一致性的要求，有效杜绝了人员挂证、违规挂靠等市场乱象。通过人员、业绩、信用三个主要抓手实现对已经取得资质的建筑企业的事后监管，也预示着建筑企业参与市场竞争认证条件将逐步从资质变革为人员、业绩、信用多元化，引导建筑企业坚持诚信治企、依法治企，不断提升基础管理水平，积累满足市场竞争需要和市场监管要求的资源要素以及管理方式，是建筑市场改革日趋严格的形势下必须树立的大思路。

◆ 建筑业企业未来应树立的应对思路

当前，随着国家改革和经济建设的迅速发展，建筑领域也一直处在不断创新和发展的状态。在

未来高质量、可持续的发展过程中，建筑业企业将面临更多的机遇和挑战，而立足企业实际，掌握未来发展趋势是至关重要的艰巨任务。

顺应趋势。身处变革大环境下，企业不可只从自身角度考虑新政策对企业资质升级束缚带来的挑战与压力，而应该根据建设行业未来发展趋势和资质改革整体要求，在未来建设行业更加强调信用约束、行业监管和个人执业资格为主流的大背景下，审时度势，科学合理研判市场容量，对标对表竞争对手，梳理自身差距和短板，规划能够进入的市场领域以及需要拓展的资质类别，强化各项资质资源要素提升等级。

立足实际。在资质建设过程中，部分省份出现资质升级大潮的现象，企业应结合公司实际情况和发展需要，切忌盲目攀比，认真分析自身的能力和潜力，选择未来三年有可能实现突破的资质，不必盲目为了升级而升级，投入大量人力物力和财力，获取不能发挥市场作用的资质，应进行有效能的资质升级和范围拓展筹划，逐步建立健全科学有效的资质管理体系。

多措并举。企业因发展需要，短期内要实现资质升级突破，囿于资源积累不足通过自主申报无法实现的，不少企业通过外部兼并、重组、建立战略联盟等多种途径，快速优化和完善企业要素资源，获得目标资质，为企业市场开发、业务拓展和战略发展奠定基础。但要特别注意采取重组分立申请资质的，要对原企业和继承企业按资质标准分别进行考核，企业要审慎开展此项工作，避免出现在双重审核时，因条件不满足，造成资质降级甚至取消资格的情况。

申（请）（使）用统一。资质作为企业经营资源的关键要素，在资质建设过程中，不仅要注重企业资质的申报和拓展，更注重企业资质的运用，避免出现有市场无资质、有资质无市场的尴尬局面，作为管理者特别是资质管理人员要深入分析企业资质与企业战略目标，企业市场经营领域、业务和产业结构的关系，提高资质申报与运用有机联动，达到相互促进、互为补充的效果。

总体而言，我国从 1984 年实行建筑业企业资质管理以来，有效地推动了建筑市场不断规范和建筑企业持续发展，促进了建筑业产业结构调整与升级。从规模结构上看，我国建筑业行业集中度不断提高，形成了一批领军企业，引导行业协调发展。从组织结构上看，改变了我国建筑业企业长期存在的“大而全、小而全”的状况，促进了施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列企业协调发展，有力维护了建筑市场有序竞争。资质管理为招标投标提供了重要的参考标准，推动了建筑业市场化改革，保证了市场招标投标活动的顺利开展，推动了企业综合实力的提高。通过推行建筑业企业资质管理，促进企业装备水平、技术人员结构、劳动生产力水平大幅提高，使我国建筑业企业规模不断壮大，在全球影响力不断增强。

综合以上笔者认为，现阶段乃至今后很长一段时间内建筑业企业资质仍将会伴随建设行业共同发展，企业资质仍然是建筑业企业赖以生存的市场准入资格证。建筑企业要强化对企业资质的管理，不仅仅要将其作为参与市场的准入工具，更要充分利用好国家政策和资质改革的契机，切实将企业资质作为推动企业发展和提升管理水平的发动机。





市建协派代表参加中国土木工程学会新闻宣传工作培训班

11月22日至24日，中国土木工程学会在京举办新闻宣传工作培训班，旨在深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神，认真学习习近平文化思想，教育引导广大土木工程领域新闻宣传工作者坚定不移用党的创新理论武装头脑、凝心铸魂，提高理论素养，增强能力本领。

有关媒体及企业出席了此次培训班，中国土木工程学会秘书处各部门、各分支机构，各地方土木工程（土木建筑）学会等共80余名新闻宣传工作者参加培训。我会会员部部长宋晓庆参加了培训，被授予结业证书并荣获优秀学员称号。



住房和城乡建设部人事司副司长崔振林、干部二处处长宋涛，办公厅宣传信息处处长张开等出席开班式并讲话。讲话中强调，做好土木工程宣传思想文化工作责任重大、使命光荣，希望土木工程领域的新闻宣传工作者牢牢树立宣传思想工作政治责任感使命感，服务大局、紧扣主题，不断助力开创城市高质量发展新局面、推动新时代科技事业繁荣发展。



培训期间，中国科协宣传文化部有关负责同志及新媒体领域的有关专家，从以价值引领为导向做好宣传工作、全国宣传思想文化工作会议精神解读、数字时代媒体融合发展与新闻传播变革、新闻采编实务与策划技巧、舆论引导与危机处置、新媒体运营实务等方面进行授课。期间，学员们还走进了双清别墅、香山革命纪念馆，接受党性教育洗礼，汲取经验智慧，激扬奋进力量。



学员们纷纷表示，通过系统的学习，对宣传思想文化工作的重要性有了更深认识，对融媒时代的传播特点有了更深体会，将加强宣传内容建设，加快方法手段创新，协同凝聚传播合力，努力开创土木工程领域宣传思想文化工作新局面。

二级建造师继续教育必修课面授班在庄河开课



近日，大连市建筑业协会联合庄河市建筑业协会，邀请相关专家对庄河市建筑业企业二级建造师继续教育人员进行面对面授课。



此次授课，是庄河市建筑业协会成立后首次与我会合作。授课为期3天，12月5日开始至12

月7日结束。来自庄河市60多家企业，100余人参加了面授。



我会联合庄河协会举办的此次二级建造师授课活动，不仅极大地方便了庄河市各企业二级建造师继续教育人员，同时又为庄河企业、二级建造师继续教育人员节省了大量费用。据庄河协会不完全统计，此次授课为企业或个人节省交通、住宿等费用约10万余元，受到企业一致肯定和好评。

此次面授班的成功举办，不仅提高了建筑业企业从业人员素质，为庄河市建筑业企业发展提供人才支撑，更为两级协会的交流开了好头，为今后诸多合作奠定良好基础。





市建协走访庄河市建筑业协会



12月6日，大连市建筑业协会叶林秘书长带领各部门负责人，走访了庄河市建筑业协会。



庄河市建筑业协会在庄河市委市政府的重视与支持下，在市住建局的积极组织与协调下，于今年9月正式挂牌成立。为了更好地发挥协会平台作用，提高为企业服务水平，针对协会工作存在的难点与不足，特邀请市建协来庄河进行交流。



交流会上，庄河市建筑业协会介绍了挂牌后协会的工作情况，从介绍中，可以看出庄河市委、市政府对庄河建协工作的支持力度是空前的；庄河建协的创新工作模式值得借鉴与推广；庄河市建筑业企业对庄河建协这个家，充满了情怀与爱戴；两家协会有着共同的发展目的与宗旨。



叶林秘书长在发言中指出，大连市建筑业协会与庄河建筑业协会是兄弟单位，作为政府和企业之间的桥梁和纽带，协会一定要找准定位、回归本位，拓宽服务范围，灵活服务方式，引导会员企业间抱团取暖、合作共赢，认真履行“提供服务、反映诉求，规范行为”的职能，急企业所急，想企业所想，千方百计为企业排忧解难，将协会打造成会员企业离不开的“娘家”。随后，我会各部门负责人结合各自工作性质，就如何为企业服务，如何解决工作中难点问题等，进行了交流。

此次走访交流活动，进一步拓展了两级协会的工作思路，解放了思想与观念，对下一步做好协会工作，全方位地为企业服好务垫底了基础。双方表示，今后应上下联动、通力合作、携手并肩，共谋协会发展与壮大，助力建筑业高质量健康发展。



在全党深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神之际，12月26日，我会副会长单位中建八局东北公司成立25周年总结表彰大会在大连举行。会议回顾东北公司成立25周年以来发展壮大的历程，展望新征程企业发展的光明前景，推动公司上下牢记“国之大者”，彰显使命担当，以更加昂扬的姿态扬帆蓝海、再上征程。市建协会长苏跃升、秘书长叶林受邀参加大会。



中建八局东北公司党委书记、董事长张学奇在致辞中表示，东北公司与国家建设、东北发展紧密相连，公司广大员工坚定不移地服务党和国家事业发展，坚定迈上“四次创业”征程。1983年，部队完成转制后开启第一次创业，立足大连、找米下锅，创造了大连“八局一条街”。1998年，我们开始走出大连、转战东北，开启第二次创业，在整个东北打开局面。2009年，东北经济快速发展，公司乘势而上，开启第三次创业，创造了连续七年进入股份直营十强的业绩。2018年，面对东北经济下行压力，公司启动第四次创业，坚定“走出去”，“东北关内”双轮驱动，面向蓝海，拓步前行。

张学奇指出，回望25年发展壮大的历程，中建八局东北公司始终赓续红色血脉，传承奋斗精神，推进国有企业做强做优做大；始终服务国家战略，强化央企担当，助力中国式现代化早日实现；始终促进区域协同，深化央地对接，推进驻地人民实现共同富裕；始终坚持党建引领，提升价值创造，持续激活企业品质发展动能；始终坚持创新驱动，转型绿色低碳，持续推进企业运营优化升级。

张学奇强调，展望未来，东北公司将始终坚

持和完善党的领导，坚定落实集团“一六六”战略路径和局“三标杆、两示范”战略愿景，接续奋斗第四次创业，以“向海发展、共创辉煌”为总牵引，持续推进“三步走”发展战略，再接再厉、不负使命，以更大作为和担当为东北全面振兴贡献力量！

25年来，一代代八局东北人辛勤付出、无私奉献，用一笔一划为东北公司绘就了跨越发展的美好画卷。会上隆重表彰了为公司做出非凡贡献的“卓越领导人”“突出贡献奖”“功勋员工”和“蓝海先锋”，用榜样精神赓续谱写全体八局东北人接续奋斗、砥砺前行的宏伟篇章。

会上，大家共同见证了《中建八局东北公司志（1998年-2023年）》发布。这是东北公司的首部志书，记录了这25年来，公司历经四次创业，开拓进取，波澜壮阔的发展历史；记录了不屈不

挠、勇往直前，开拓创新、向海发展的光辉历程；记录了以高质量发展服务国家战略的必胜信心。



本次会议采取现场和视频相结合的方式召开，设大连主会场和30余个视频分会场。中建八局东北公司总部部门负责人及以上人员，各二级单位主要负责人，离退休职工和员工代表在主会场参会；各二级单位、项目部的员工代表等在视频分会场参会。



辽宁省退役军人事务厅领导 莅临我司调研指导企业创新工作

大连德泰建设工程有限公司

12月7日，辽宁省退役军人事务厅党组成员、副厅长邓荔带领调研组莅临我司调研指导企业创新工作。在调研过程中，调研组深入了解企业生产经营现状，认真听取创新工作室工作汇报，对我司朱伟林职工创新工作室被命名为“辽宁省职工创新工作室”表示祝贺。同时，调研组为企业创新事业进一步发展提出了宝贵的意见和建议。



公司总经理、创新工作室领衔人朱伟林，公司行政副总、工会主席席晗等领导热情接待调研组一行，并向调研组介绍了创新工作室工作运行情况和创新成果。



朱伟林总经理向调研组详细介绍了我司成立创新工作室的初衷和建设理念。工作室正式创立于2022年3月，在这短短一年半时间里，公司不断完备资质，深入研究项目管理方式方法并应用于企业重点项目建设中。在一年半的时间里，共取得16项实用新型专利。今年5月份，创建了BIM团队，通过培养BIM工程师等高技能人才，将BIM技术实际应用于现场管理中，运用VR技术连通现场专业施工，打破技术和专业的壁垒，快速有效解决实际问题，此项技术在东三省一区2023年度建筑工程技术应用大赛中荣获三等奖。今年11月，在“2023年大连市退役军人创业创

新大赛暨辽宁省第三届退役军人创业创新大赛初赛”上，工作室申报的创新工作成果荣获传统产业及生活服务业组三等奖。



调研中，邓荔副厅长对工作室在项目管理、工艺技术、施工方法等方面取得的创新成果表示充分肯定，对工作室创始人朱伟林退役不褪色，积极创立公司并积极吸纳退役军人就业，以及成

立爱心基金坚持多年扶弱济贫、慰问孤寡、走访部队等回馈社会行为给予高度认可。



最后，邓荔副厅长一行对工作室未来发展寄予了厚望。朱伟林总经理表示，将坚守退役军人本色，不忘初心，勇于创新，善于创新，带领公司员工不断为行业创新发展贡献自己的力量。

大连市退役军人事务局领导于芳、徐磊，新区退役军人事务局领导王新、姚贵奇等一同参加调研。





11月20日，泉水H区地块改造项目——中学项目“大干一百天，共创振兴新突破”主题劳动竞赛启动仪式在泉水举行。大连市总工会副主席刘如心、大连甘井子区总工会主席吴克华、大连甘井子区总工会副主席王红、大连甘井子区总工会宣传教育和经济技术部部长杨志坤、大连甘井子区泉水街道工会主席丛燕、大连新型房地产开发有限公司副总经理李振旭、泉水H区地块改造中学项目负责人王贵东、大连东奥亚建设集团有限公司副经理杨启超出席仪式。



泉水H区地块改造项目——中学项目位于大连市甘井子区泉水板块内，地块北侧为龙华路，西侧为龙畔金泉二号路，东侧为汇泉路，拟建设一个24班型普通中学。



启动仪式上，由项目经理李成立宣读泉水H区地块改造项目—中学项目劳动竞赛考核标准；项目负责人王贵东为本次各参赛单位颁发劳动竞赛责任状；最后由全体领导共同按下启动器正式开启劳动竞赛。



该项目用地面积15055.98平方米，建筑面积9500平方米，采用新古典设计风格，红墙与绿荫

辉映，将为学生打造庄重而不失活泼的学习环境。投入使用后，也将缓解周边学生上学远、教学资源不足等问题。

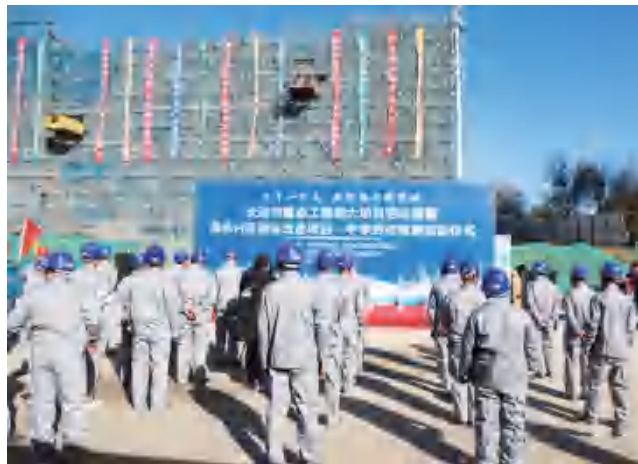


号角催征砺精兵 扬鞭奋蹄踏征程

此次劳动竞赛以 100 天为时间节点、共创振兴新突破为最终目标，着重推进工程进度、安全生产、施工质量“三位一体”的综合提升，旨在将本项目打造成精品工程、平安工程、廉洁工程。



参赛单位要比质量、比管理、比效率、比安全、比技能，力图在竞赛中展现非凡的劳动干劲和团队合作精神。发扬不畏艰辛，勇往直前的斗志。用实际行动诠释对建筑事业的热爱和责任感。各个建设单位之间要相互学习、相互竞争，共同打造一个充满活力和创新的建设团队。



扬帆启程不拘百天，各参赛单位必将竞赛中激昂的斗志延续下去，以最饱满的热情，推动项目顺利完成预期目标，为新时代大连全面振兴新突破贡献力量。





今年 12 月 4 日是我国第十个“国家宪法日”。公司为深入学习贯彻习近平法治思想，积极响应集团号召，商务成控部与公司各党支部联合举办主题为“弘扬法治精神 共建法治企业”的普法宣传活动。



11 月 29 日，通过机关党支部开展主题党日的契机，商务成控部将国家设立宪法日的由来及意义、《中华人民共和国宪法》的主要内容、宪法的宣誓程序等内容，与各位党员、入党积极分子、共青团员进行宣讲。为了让大家对宪法内容入脑入心，特意安排了宪法日答题活动，以此提高参会人员学习宪法知识的积极性与参与度。



12 月 4 日，公司邀请辽宁东亚律师事务所常年合作的法律顾问陈兆良律师，开展“送法进基层”活动，陈律师详细讲解了企业经营的法律风险点，

引导各个项目管理公司增强法律意识。随后，围绕《民法典》合同篇对合同的订立、变更和解除进行了详细的系统阐述，并对买卖合同、借款合同、建筑施工合同等各类型合同的签订以及风险点进行剖析，最后以案例的形式结合公司近几年发生的诉讼案件中关键环节进行强调。在活动中，外聘律师对基层单位在施工管理过程中遇到的问题进行答疑解惑，各基层单位的参会代表也对本次学习内容认真记录，为日后施工项目的开展提供了新的管理思路与应对技巧。法务工作人员还在活动上提出，日后会与基层单位多多联动，组织各类普法宣传活动，积极帮助职工针对在工作、生活中遇到的法律问题进行专场宣讲，进一步增进机关与各项目管理公司之间的沟通协作。

今年的宪法日形式较往年有所不同。除了在公司一楼大厅通过LED屏、展架、公众号等常规形式宣传宪法日加深员工对宪法认识的印象外。商务成控部听取去年职工提出的建议后，延续了寓意为“宪法天天见”的宪法纪念日台历分发活动，鼓励职工在工作之余继续提升宪法认知。在上述

宣传活动的基础上组织各部室与项目管理公司录制以“宪法我想对你说”主题的视频创新活动。把法治教育与职工文化活动紧密结合，增强了宪法宣传的趣味性，提升职工活动参与度，更增加了港湾公司的凝聚力。



下一步，公司将以宪法宣传活动为契机，结合能力作风建设“工作落实年”和“强化管理年”，开展系列宣传和学习《宪法》活动，深入学习贯彻习近平法治思想，推动“八五普法”工作有序进行，不断提升全体干部职工的法治意识，为公司高质量发展提供坚强保障。





公司今年从“精益策划、目标管理”的战略方向出发，于2023年11月1日，由成本部牵头组织的“项目目标成本责任状签订大会”在公司总部举行，会议内容包含了崇达外网的奖励及北京平谷项目、天津领胜项目责任状的签订，公司董事长白英杰先生，各部门负责人、项目经理及班子成员共同出席此次会议。

第一部分

“有目标，才有方向，有激励，才有动力”

机电成本经理张锦秀首先向所有到场人员做项目概况汇报，从目标成本、责任范围、总成本分析、主要节余情况进行了分析汇报。白总也对机电成本的精细化管理给予了肯定。



总工程师岳总也对该项目的得失进行了分析与指导，并提出了下一步的工作重心及方向。



财务总监张总也在大会中为大家公示了利润成果报告。



接下来，由董事长白总为项目经理颁发了奖金，白总向获奖的团队及个人表达了衷心的祝贺，勉励他们在未来继续保持对工作的热情，并对未来工作提出期望，白总也表示，希望下个项目的奖金在今天的基础上再加一个零、两个零，且不打一分钱折扣的把奖金和荣誉全部颁发给项目部！



项目经理对白总给予的机会和肯定表达了感谢，对公司职能部门的支持表达了感谢，也向公司保证在北京平谷项目的责任制执行中“坚决完成任务、超额完成任务，保证完成任务”！我们的每一个行为都在践行我们的企业使命：为客户创造价值、为企业赢得尊重、为员工改善生活，为行业贡献智慧。

第二部分

“共担责任，共享成果”

接下来又签署了天津领胜项目和北京平谷项目的《目标成本责任书》。两位项目经理在责任状上签名以示庄严承诺，他们签下的不止是一纸状书，更是一份滚烫的责任，一份赤诚的期望。



最后，白总也对下一步的工作做出指示：

一、要聚焦我们的利润点，主要有三方面，土方及基础、室外工程、机电工程，专业工程师要多思考，做好策划，及时复盘；二、精细化的管理，缩小我们管理的颗粒度；三、责任状的管理逻辑，基于成本方圆图，在日后的工作中我们要加强成本方圆图的学习和运用，以及要落实好我们的一、二、三次经营；四、签订仪式不仅仅只是一个形式，它也体现了我们对待此事的严肃性，体现了我们的聚焦点在哪里，要做什么，要做成什么样。公司的发展离不开我们每一个人，全力以赴，共创未来。相信这份荣誉和指示会一直激励着英之杰建设的每一位成员，在接下来的工作中，我们一定会再接再厉，将今天的荣誉化作明天前进的动力，愿我们携手并进，为打造一个又一个优质项目信念如磐，驰而不息！



12月6日，公司党委召开第四季度党建工作例会。中国三冶党委书记、董事长李乘建出席会议并讲话，公司党委副书记、总经理包朝亮对主题教育进行阶段性推动部署。



李乘建根据第三季度党建工作完成情况，结合工作实际，对下阶段工作提出六方面意见：

01. 加强思想建设，提升党建引领力

持续深入开展思想政治工作，以形势任务教育凝聚干部员工思想和力量，开展第二批学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，按照《公司第二批学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育实施方案》及《主题教育重点任务清单》，牢牢把握“学思想、强党性、重实践、建新功”的总要求，科学谋划、精心组织。

02. 加强组织建设，提升基层战斗力

全面加强项目党支部建设，围绕“一创两强五强”奋斗目标，公司部署开展基础管理提升三年行动，着力加强9个体系建设，实现党建工作组织覆盖、功能覆盖、管理覆盖、服务覆盖、工作覆盖“五个覆盖”，打造“五型项目党支部”。深化督导考核基层党建工作，各级党组织要重视《2023年度党建工作责任制考核评价评分细则》，扎实做好公司党建工作责任制考核评价工作，真正打通基层党建工作的“最后一公里”。

03. 加强文化建设，提升品牌影响力

开创新时代宣传思想文化工作新局面、巩固企业文化和品牌建设新成果。要进一步加强品牌建设，打造行业喊得出、叫得响的公司品牌，以品牌建设凝聚企业发展力量，以品牌价值扩大

市场影响力，助力企业市场营销取得新突破。

04. 加强队伍建设，提升干部执行力

要始终坚持“对党忠诚、勇于创新、治企有方、兴企有为、清正廉洁”好干部20字标准，持续加强干部人才队伍建设，夯实人才发展基础。要发挥文化引领与激励作用，抓思想严规矩，持续激发队伍活力。要加强后备干部培养，从严管理和激励关怀有机贯通，拓宽素质提升路径，激励干部员工成长成才，提升干部员工执行力。

05. 加强作风建设，提升自我革新力

要持之以恒强作风、扬正气，在常态长效上下功夫，注重举一反三、标本兼治，全力以赴将作风建设引向深入，着力营造风清气正、干事创业的良好氛围。全面激发干事创业的精气神，进一步加强监督体系建设，建立作风建设，不断强化对权力运行的制约和监督，使铁的纪律转化为党员干部的自觉遵循。

06. 加强群团建设，提升党建新活力

积极以党建带动群团建设、不断推动群团工作走深走实，将党建优势化作群团发展新思路、新优势、新动力，有效发挥群团组织作用，加强人文关怀，提升企业管理“温度”，深耕志愿公益阵地，彰显企业责任“厚度”，不断提升企业凝聚力，开创群团工作的新局面、新风貌、新气象。



包朝亮对主题教育进行阶段性推动部署：

01. 强化责任落实，让主题教育“动起来”。

公司党委为做好第二批主题教育的统筹协调工作，成立主题教育领导小组及办公室，领导小

组办公室下设综合协调组、宣传报道组、调查研究组、整治整改组4个组，按照职责分工做好相关工作。

02. 强化理论武装，让主题教育“热起来”。

按照“原原本本学、专题研讨学、带头示范学”的要求，第一时间建立学习常态化工作机制。

03 强化统筹推进，让主题教育“实起来”。

把解决问题、推动工作作为调查研究的出发点和落脚点，通过深入调研摸清情况、理清问题，提出对策措施。



会议由中国三冶党委副书记冯永德主持并就落实党建工作会议精神，提出三点要求：

一、要提高政治站位，认清形势，为公司发展凝心聚力。

二、要聚焦主责主业，对标调焦，更好擦亮党建特色品牌。

三、要高度重视，协同组织，做好2023年度党建考核。

会上，与会人员听取了主题教育阶段性推动部署、中冶集团2022年度党建考评问题整改及公司2023年度党建考核工作部署。党委各职能部门对三季度工作情况作小结，对下一阶段工作作部署。

公司党委班子成员、非班子高管，总部各党支部书记、党群工作部工作人员，在沈各直属党组织负责人、党群工作部部长主会场参会。在鞍各直属、区域公司及省外单位党组织负责人、党群工作部部长视频参会。

中建八局召开“2+5”子规划评审会

中建八局东北公司

12月9日，中建八局在沪召开“2+5”子规划评审会，进一步加强战略引领，凝聚战略共识，高水平谋划新阶段发展思路，推动实现高质量发展。中建八局党委书记、董事长周可璋，局领导韩兴争、赵树强、徐建林、李未、储小彬、方思忠、亓立刚、苗良田、刘书冬、哈小平、许向阳出席评审会。会议由总经济师方思忠主持。



会议对局属16家二级单位“2+5”规划进行了集中评审，对10家二级单位规划进行了书面评审。与会领导从发展目标、业务定位、市场布局、创新发展以及战略保障措施和资源配置等方面提出了意见建议，为各单位发布高质量的“2+5”发展规划打下坚实基础。

会议指出，自本轮“2+5”规划编制启动以来，有关部门和单位紧紧围绕集团“一创五强”战略目标、“一六六”战略路径和局“637”战略布局，扎实推动规划编制各项工作，取得了较好的成效。

此次提交评审的子规划调研充分、思路清晰、举措务实，是全局上下集体智慧的结晶，是各单位今后五年乃至更长时期的行动纲领，对今后一个时期的高质量发展具有重要引领作用。

会议强调，各单位要加强战略研判，切实找准发展定位，以辩证的思维看待新发展阶段的新机遇新挑战，在“2+5”规划中深度思考和谋划自身发展定位、发展方向、发展举措，精准锻长板、补短板、育新板，在激烈的市场竞争中推动企业行稳致远。要坚持目标引领，增强发展信心决心，坚持“万亿八局”总体目标不动摇，坚持各单位规划目标不动摇，做到高站位谋划、高目标牵引，推动实现高质量发展。要强化统筹协调，稳步推进转型升级，坚持“三条曲线”协同发展，守牢传统主业基本盘，加快发展战略性新兴产业，高度重视科技创新的关键性作用，进一步完善业务布局，提升发展品质。要健全组织领导，持续提升规划质量，认真落实评审意见，高质量、高效率完成编制任务，全力做好规划落地的支撑保障，全面做好宣传宣贯，确保全局上下航向一致，让规划真正成为全体干部员工的行动纲领，汇聚创建世界一流投资建设集团的强大合力。

本次会议采用“现场+视频”的形式召开，中建八局总部各部门负责人、各分局、二级单位有关负责人在主会场和32个视频分会场参加会议。



11月27日，大连海事大学学生就业指导中心党支部与公司总部党总支部以联合党日活动形式，开展深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育联学，并就党建共建、人才培养、学生就业等持续深化校企合作方面工作进行座谈交流。大连海事大学学生就业指导中心党支部书记、主任胥佳明，大连海事大学交通运输工程学院院长计明军，大连海事大学马克思主义学院副教授洪刚，公司领导王璟、徐宾宾参加。



会上，洪刚围绕“海洋新发展理念的‘中国表达’与时代意义”主题，为与会党员讲授联学党课。在全面梳理我国海洋文化发展历程基础上，他深入解读了习近平新时代海洋发展观，从历史自觉、价值自觉、主题自觉三个层面，系统介绍了海洋发展理念的“中国表达”，分析讲解了中国海洋逻辑的概念与现实意义，号召广大党员以守正创新的正气和锐气，担当起新的海洋文化使命。



在座谈会上，胥佳明充分肯定了公司与大连海事大学深厚的合作基础，以及双方在人才供给、科技交流、就业指导、技术攻关等方面携手取得的工作成绩，代表就业指导中心与会党员交流感悟。他表示，向海洋进军是实现中华民族伟大复兴的重大战略任务，校企双方要立足自身实际，以新思想为引领，扎实践行海洋强国战略；要全面深刻领会习近平总书记“两个结合”的重要论断，不断完善新时代中国海洋文化，以新思想为引领，经略海洋、发展海洋；大连海事大学与航三都有着深厚的历史底蕴和雄厚实力，双方要充分发挥各自优势，持续巩固、加强、拓展校企合作。



公司党委副书记、纪委书记、工会主席王璟对大连海事大学一直以来在专业人才培养、培训资源共享等方面给予公司的支持表示感谢，并代表公司分享了学习心得。他将“四海一家”的中国传统海洋价值观与老一辈筑港人“四海为家、流动为荣”的奉献精神有机结合，简要回顾了公司70年砥砺拼搏、为国筑港的发展历程，结合习近平总书记关于守正创新的重要论述，分析介绍了公司“正心至诚，竞合共赢”的市场经营理念，

要求公司广大党员从工程人的视角，积极学习好、践行好、宣传好中国海洋文化。他表示，“凭海而兴，向海图强”的大连海事大学与“因海而生、依海而荣”的航三有着深厚的海洋渊源和巨大的合作空间，希望以党建共建为纽带，进一步深化校企双方的合作关系。



随后，公司与大连海事大学签署了共建交通运输和土木工程硕士专业学位研究生培养基地协议书，并开展座谈交流。

胥佳明对校企双方能够顺利签署协议表示祝贺，希望双方能够持续加深合作的广度和深度，大连海事大学学生就业指导中心将充分发挥校企沟通的桥梁作用，为学校及时反馈企业用人实际需求，为企业输送更多优质生源。



计明军简要介绍了交通运输工程学院学科设置、学科特点和人才培养等情况，对公司为大连海事大学学员提供学习发展平台表示感谢。他指出，建立培养基地是学校在人才培养过程中的重

要一环，希望以基地培养方式，深入了解企业需求，为国家基建行业发展提供更优质服务。

王璟对公司发展历程、企校合作情况进行简要介绍。他希望双方能够持续深化合作，在人才输送和岗前实习等方面发挥各自优势，充分利用产学研培训基地培养更多优质人才。公司也将深化打造“高品质航三”，吸引更多优秀人才助力企业高质量发展。

公司副总经理、总工程师徐宾宾指出，大连海事大学专业突出、科研水平高，希望通过校企产学研平台实现优势互补，进一步推动企业在优势领域、重点项目建设中产出更多有价值、有分量的科研成果，同时助力学校培养更多高素质应



用型人才。

期间，胥佳明一行参观了公司展厅。大连海事大学学生就业指导中心、公司总部的党员代表共计 30 余人参加本次党日活动。



风起浙江南征北战
扎根黑土放声东北
中天27载
秉初心转型升级，承匠心每建必优



2023年11月22日，中天控股集团创立二十七周年，全体中天人欢聚一堂，共庆司庆。祝福中天27岁生日快乐！

一、光影舒心 同心共行



11月18日，东北公司为喜迎中天控股27周年司庆，特组织机关及项目部开展“逆势亮剑 勇破寒冬”第三期集体观影活动；本次观影活动让全体中天东北同仁在紧张的工作之余，舒缓身心，劳逸结合，更好地为四季度工作做努力。

二、唱响东北好声音 凝心聚力在出发

11月22日，东北公司举办“司庆杯”好声音大赛，熟悉的旋律，演绎时代的激越，回荡情怀的真切。共11支参赛代表队通过司歌合唱和自选歌曲的演绎，以振奋人心、整齐有力的歌声展现出东北公司的青春活力，突显了东北公司机关及项目部员工团结一心、奋勇向前的精神风貌。



东北公司总经理吴凯波为中天控股集团创立二十七周年送上祝福，并讲话：

01. 坚定发展的信心，虽然行业形势严峻，东北公司面临着困难，但我们也应看到困难背后的机遇，要审时度势，研判变化，要有信心，抓住机遇，奋发图强。

02. 通过活动加强各部门员工间的沟通，更好地在工作中打破部门壁垒，增强协同。社会变化很快，东北公司全体同仁只要团结努力，加强协同，定能在当前环境下大有可为。

03. 东北公司过去打下了良好基础，接下来我们更应以二次创业精神为指引，拿出二次创业的

劲头，持续努力与持续奋斗。一个“筋肉结实”、“体格强健”的东北公司是献给集团最好的生日礼物。

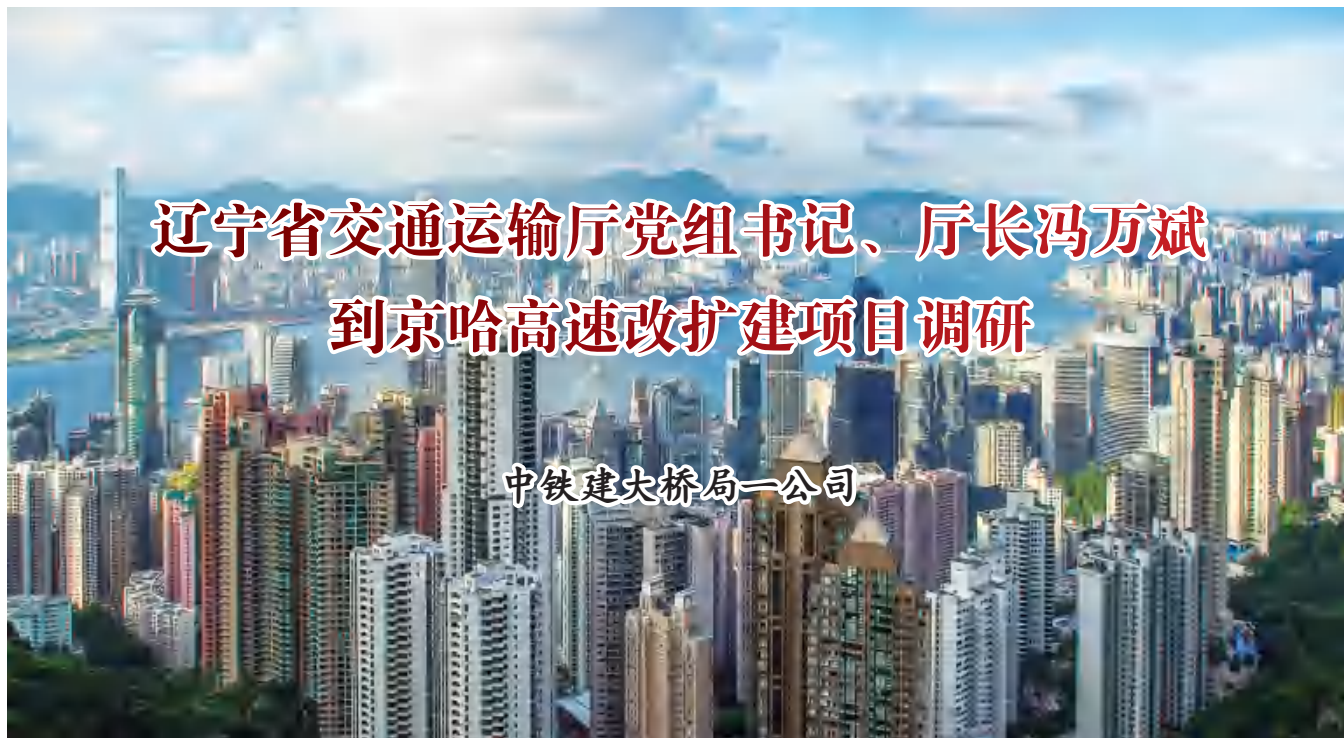
04. 祝愿中天司庆日快乐，祝福中天人学习进步，身体健康，家庭幸福！

飞扬的歌声，吟唱奋进的岁月。司歌大赛活动发起后，东北公司机关及项目部掀起了学唱司歌、感悟中天文化的热潮，大家通过歌声为中天庆生。



筚路蓝缕，砥砺前行；栉风沐雨，不忘初心。在接下来的工作中，东北公司的中天人将在司歌旋律的引领下，吹响冲刺的号角，在转型升级的赛道上奋力奔跑！





辽宁省交通运输厅党组书记、厅长冯万斌 到京哈高速改扩建项目调研

中铁建大桥局一公司

12月12日，辽宁省交通运输厅党组书记、厅长冯万斌，副厅长曲向进一行到京哈高速改扩建项目调研。葫芦岛市市长何志勇、辽宁交投集团总工程师曹继伟及京哈高速改扩建葫芦岛段指挥长吴永全陪同。

冯万斌在听取了相关汇报后，对项目建设进展情况给予充分肯定。他强调，当前是京哈高速改扩建工程施工承上启下的关键时期，项目建设管理单位要提高政治站位，锚定目标任务，压实工作责任，严格管控安全质量，进一步抓好安全生产工作，确保项目安全有序向前迈进；要紧盯时间节点，倒排任务工期，稳步推进项目建设，

力争2025年底实现通车目标。

截至目前，京哈高速改扩建项目左幅北京方向路面实现全线贯通，交通设施完备；下一步，将进行第三阶段交通导改施工。





大连城市更新中土地政策问题研究

上海市建纬（大连）律师事务所 汪丽清

关键词：土地政策创新 土地一二级联动开发

△ 一、国内城市更新的立法情况与特点

（一）国家层面尚未确立城市更新立法

2019 年 12 月中央经济工作会议首次强调“城市更新”概念。2020 年 10 月 29 日党的 19 届五中全会通过的十四五规划和 2035 年远景目标建议，明确提出实施城市更新行动。2021 年 8 月住建部颁布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，将城市更新与以往的开发模式予以了严格区分。2023 年 7 月 21 日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳妥推进城中村改造的指导意见》，会议指出积极稳妥实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措，大连是此次指导意见中 14 个特大城市之一。

城市更新已成为城市建设的新模式，但由于全国各地存在一地一特色、一地一政策的现状，制定全国统一立法条件不成熟，目前尚未制订国家层面统一的城市更新立法。

（二）深圳、上海、辽宁、北京率先颁布城市更新条例，其余城市以政府规章、规范性文件为主

2020 年 12 月颁布的《深圳经济特区城市更

新条例》是首例全国城市更新地方立法，深圳自 2009 年启动城市更新历时 10 余年，该条例体现了城市更新工作与市场经济发展需要较好结合的特点。2021 年 8 月颁布的《上海市城市更新条例》体现了政府主导、市场化为辅，市属或区属平台国企发挥重要作用的地方特点，该条例创新推出了城市更新专家委员会制度、社区规划师制度、听取公众意见制度，并对浦东新区城市更新作出了特别规定。2021 年 11 月颁布的《辽宁省城市更新条例》和 2022 年 11 月颁布的《北京市城市更新条例》具有明显的北方特色，体现了政府计划色彩浓厚的特点。



总体来看，深圳、上海、辽宁、北京城市更新立法走在前列，大连于 2022 年 10 月颁布了《大

连市城市更新管理暂行办法》，珠三角及部分二线城市已颁布政府规章，其它地区还处在尚未发文或者是实施规范性文件阶段。



△ 二、依照大连城市更新土地政策积极开展土地一二级联动

（一）大连城市更新中土地政策的创新

《大连市城市更新管理暂行办法》共分为六章二十八条，主要明确了城市更新内容、适用范围、工作机制、工作流程、支持政策、风险防控等内容。在第四章支持政策中第十三至十八条是关于大连城市更新中土地相关政策的规定。《中华人民共和国土地管理法》第四条规定：“国家实行土地用途管制制度……严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护……”国家对土地的严格管控制度已经不再适应现代城市建设发展和人民群众对美好生活追求的需求。《大连市城市更新管理暂行办法》相较于《中华人民共和国土地管理法》做出了土地用途兼容使用、土地过渡期政策、风貌保护与建筑保护、划拨、协议出让、公开招拍挂出让（含带方案招拍挂）等创新供地方式。其中协议出让和公开招拍挂出让（含带方案招拍挂）是积极探索土地一二级联动开发的新举措。

城市更新的土地开发模式主要分为以政府主导的净地出让方式和市场主体进行的土地一二级联动开发模式。城市更新项目涉及土地面积范围广，前期拆迁补偿及安置的资金需要量大，净地出让的方式对政府的资金压力较大。《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》

指出，要充分发挥市场在资源配置中的决定作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。按照该指导意见的精神，可以大力推进市场主体进行的土地一二级联动开发模式。

（二）土地一二级联动开发模式

为了解决城市更新中资金短缺的问题，各地都在积极探索土地一二级联动开发的通道。有的地区直接通过明确的条款规定建立一二级联动的土地开发机制，例如《云南省建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法（试行）》《延安市人民政府办公室关于印发〈延安市城市更新暂行办法〉通知》。深圳、上海、北京条例中虽然没有对土地一二级联动开发做直接明确的表述，但都暗含了土地一二级联动的开发管理模式。

土地一二级联动开发模式是指以获取土地使用权的二级开发权益为目的，市场主体通过获取土地一级开发权，实施地上物拆迁、村居民安置、土地收储等一级开发行为，与政府联络沟通城市总体规划、项目土地规划条件、公共配套设施建设、城市基础设施建设等事宜，最终经国有土地使用权公开出让程序取得宗地土地使用权并开展房屋建设、销售或出租的过程。一二级联动的核心在于通过一级控二级，实现项目整体获益，一二级联动的主要方式为协议出让和带方案招拍挂。

协议出让在《协议出让国有土地使用权规定》和《中华人民共和国城市房地产管理法》中的规定十分严格，受让主体面窄，《大连市城市更新管理暂行办法》的规定使更多的实施主体可以通过协议出让的方式参与城市更新改造。《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）第五条的规定：“对市政基础设施和标准厂房建设项目，在不违反市场公平竞争原则的前提下，可在土地供应前，由自然资源主管部门依据国土空间详细规划及土地使用标准核提规划条件，审查建设工程设计方案，按程序纳入供地方案，实施‘带方

案供应’。”

《大连市城市更新管理暂行办法》规定的协议出让和公开招拍挂出让（含带方案招拍挂）为大连城市更新实现土地一二级联动开发模式提供了政策依据。



△ 三、完善大连市城市更新管理办法的建议

根据住建部《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）的规定：“鼓励有立法权的地方出台地方性法规，建立城市更新制度机制，完善土地、财政、投融资等政策体系”。根据《中华人民共和国立法法》的规定，大连作为计划单列市有独立立法权。

《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》要求，坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会质量隐患

多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。现行的《大连市城市更新管理暂行办法》有效期至2023年12月22日，该办法中规定了“各区政府（先导区管委会）可通过公开招标、竞争性磋商等方式选择城市更新项目实施主体”。由于土地一二级联动开发的主体需要有统筹能力，要具有产权归集并且在一定程度上影响土地供应的能力，成为该更新区域的一级开发平台或者一级整备平台，现有的城市更新项目实施主体可能无法满足开展土地一二级联动的新需求。考虑金普新区有众多涉农街道，是政策创新的试验田，因此对即将制定的大连市城市更新管理办法提出以下三点建议：第一，将金普新区城市更新政策以单列章节的方式做出规定；第二，增加城市更新项目统筹主体；第三，在选择城市更新项目主体的方式上，除公开招标、竞争性磋商外，增加对统筹主体和实施主体的指定，以便更好地选出城市更新项目的建设主体，实现人民群众对美好城市愿景的追求。

城市更新项目涉及的法律关系较为复杂，既包括行政法律关系，也包括民事法律关系，涉及城市更新方面的问题也不仅限于本文所述，还涉及城市规划、土地供应方式、房屋征收补偿等众多问题。笔者将继续研究城市更新相关问题，为建设美好大连建言献策。





一、适时停工，避免损失扩大

对于正在施工的项目，房产企业严重拖欠工程款，项目难以继续履行的，根据相关的合同约定或法律规定施工方可考虑适时停工，避免在收款无望的情况下持续投入，导致自身风险进一步扩大。

项目停工时，施工方应与建设、监理、分包单位沟通、核实、确认现场工程进度、停工期间现场人员、材料、机械设备情况等重要信息，以便后续索赔。对于短期内复工无望的项目，应考虑将可撤出现场人员、材料、机械设备撤出现场，并固定相关证据，以避免停工损失扩大，控制供应商对总包索赔的风险。

二、施工方全面核查项目的商务风险

尤其是签证、变更、索赔等合同外费用的申报、审核、确认，应当尽快以书面形式确认。在施工合同不能继续履行的情况下，应与房产企业沟通核算已完工程量价款，争取以书面形式确认已完工程量价款，以缩短可能发生的诉讼中工程造价鉴定的时间消耗，规避房企项目公司破产、被收购等情况下的已完工程量价款争议。

对于合同外产生的费用、已完工程量价款无法正常推进的情况下，施工方应全面搜集、妥善保管办理工程结算所需的资料；对于尚未确认的合同外费用，应妥善保管工程指令单、变更单、

事实确认单等基础资料，及时申报并留存相关的报送、签收凭证。

三、提起诉讼或仲裁，以财产保全争取主动权

房产企业遭遇危机，会对项目公司运营产生重大影响。项目公司资产状况将急剧恶化，甚至会严重威胁施工方工程款权益。在此情形下，施工方可以考虑提起诉讼或仲裁，提出工程款结算、优先受偿权、违约金等主张，并采取财产保全措施，以保障自身权益。

及时而有力的财产保全措施，是施工企业在诉讼、谈判中掌握主动权的重要保障，也是最终实现工程款债权有力保障。

四、施工方行使优先受偿权保障自身权益

施工方可以通过诉讼、仲裁方式主张优先权，亦可采取通知、协商、协议的方式主张优先受偿权。优先权的运用，需注意两方面事宜：

一是通过诉讼、仲裁方式主张优先权的，应请求法院对所涉工程、房屋及时查封固定当时的状况，避免在诉讼、仲裁过程中，出现干扰优先权实现的不利情况。

二是施工方应自查是否曾通过合同条款、承诺函等方式，作出过放弃或限制优先受偿权的承诺。如施工方作出过放弃优先权的相关承诺，则其权利可能会丧失或受到相应的限制。