

2023.5-6

总第 191期



连云港建筑业

连云港市建筑行业协会 主办



- ◎ 构筑未来 建筑业高质量发展新篇章
- ◎ 住建部解读【建市规〔2023〕3号】资质新规！强化建造师考核、统一审批权
- ◎ 加快全省建筑业转型升级 推动高质量发展
- ◎ 江苏省政府：自11月1日起，不得由施工单位垫资！竣工决算不得超1年

连云港市华信建筑安装工程有限公司



公司董事长 茹伟

连云港市华信建筑安装工程有限公司位于灌云县城伊山南路9号（昊云大厦11楼），始建于1981年3月，改制后属股份公司，公司资质为房屋建筑工程施工总承包壹级，市政公用工程施工总承包叁级，地基基础、钢结构工程专业承包叁级，施工劳务不分等级。

公司注册资金10218万元，法人茹伟，公司现有工程师以上职称88人，其中高级工程师7人，国家注册一级建造师12人，二级建造师16人。

近年来公司注重技术的改进和设备的更新换代，不断淘汰旧的生产机械，引进新的生产设备，实现了生产的现代化。诚信经营是公司发展宗旨，发展实业、振兴公司是公司的发展目标，不骄不躁、严谨踏实是公司的一贯工作作风，多年来，公司在已有成绩的基础上，不懈努力、开拓进取，在市内外建筑市场占有了一席之地，赢得了广大客户及政府部门的好评，被评为质量信得过单位。多年来，连云港市华信建筑安装工程有限公司恪守“质量第一、客户至上”的服务宗旨，遵循“优质、高效、团结、奉献”的工作态度，为社会创造了一大批优质精品工程。多项工程获得玉女峰杯奖、省、市施工文明工地、建筑施工标准化文明示范工地等，公司多次获省、市、县建筑类奖项，并通过了国际质量、环境、职业健康安全管理体系认证。

近年来工程项目有：2022年开工的天誉未来城一期项目（建筑面积约18万平方米），2016年-2023年竣工的项目有尚悦荣府项目（建筑面积约12万平方米）、灌云婚纱摄影基地建设EPC工程、福泽东方商住区（建筑面积约20万平方米）、圣华融仕园（建筑面积约21万平方米）、西城国际小区（建筑面积约10万平方米）、新城嘉园小区（建筑面积约8万平方米）、下车镇铁路安置区（建筑面积约4万平方米）、仁济医院（建筑面积约6万平方米）、尚都新天地小区（建筑面积约10万平方米）、尚都绿城小区（建筑面积约7万平方米）等。



构筑未来 建筑业高质量发展新篇章

在经济全球化和科技迅猛发展的今天，建筑业作为国民经济的重要支柱产业，其发展质量直接关系到国家的可持续发展能力和人民的幸福感。高质量发展已成为建筑业转型升级的必由之路，它要求我们在保证建筑安全、美观、实用的基础上，更加注重创新、效率、环保和智能化，以实现行业的长远繁荣。在此背景下，江苏省政府于2023年11月3日，发布了《省政府关于促进全省建筑业高质量发展的意见》，意见提出了推动建造方式转型升级，优化建筑业产业结构，要着力推进企业科技创新，推动建筑业工业化、数字化、绿色化发展。

创新驱动，提升核心竞争力 建筑业的高质量发展首先需要依靠科技创新，科技创新已成为推动行业高质量发展的关键力量，推动建筑业迈向高质量发展的强大引擎。传统的建筑模式存在效率低下、资源浪费严重、环境污染大等问题。随着数字化、智能化技术的不断进步，建筑业正面临着前所未有的转型机遇。通过科技创新，引入新材料、新技术和新工艺，不仅可以有效提高建筑的性能，延长建筑物的使用寿命，降低维护成本，还能够提高建筑效率，减少资源消耗，降低环境影响，实现可持续发展。例如，采用高性能混凝土、钢结构和装配式建筑技术，不仅可以提高建筑的稳定性和耐久性，还能缩短施工周期，减少对环境的影响。

智能化建造，提高效率与品质 随着信息技术的发展，利用物联网、大数据、云计算等技术，实现施工现场的实时监控和管理，提高施工安全性和质量控制，智能化已经成为建筑业高质量发展的关键。智能建筑管理系统、BIM（建筑信息模型）技术和AI（人工智能）的应用，通过三维数字技术模拟建筑物的构建过程，实现设计、施工、管理的一体化，可以提高设计精度，优化施工方案，提高项目协调性和效率，实现资

源的合理配置和精细化管理。此外，无人机、机器人等智能设备在施工现场的运用，使用机器人进行危险或重复性高的作业，极大地提高了施工效率和安全性。通过3D打印技术制造建筑构件，缩短建筑周期，降低成本，能够实现复杂设计的快速实现。

绿色建造，实现可持续发展 面对全球气候变化和资源紧张的挑战，建筑业必须走绿色发展之路。绿色建筑强调节能减排、环境保护和生态平衡，通过开发节能环保材料，应用可再生能源、节能材料和绿色施工技术，推广绿色建筑标准，减少建筑过程中的能源消耗和碳排放，最小化对自然环境的破坏。同时，绿色建筑还注重室内环境质量，为人们提供健康、舒适的生活空间。

强化质量管理，确保建筑安全 高质量的建筑不仅要美观、实用，更要安全耐用。因此，加强质量管理体系的建设是建筑业高质量发展的重要保障。从设计、选材、施工到验收，每一个环节都要严格把控，确保每一栋建筑都能经得起时间的考验。同时，加强从业人员的培训和教育，提高他们的专业技能和安全意识，也是提升建筑质量的关键。

建筑业的高质量发展是一项系统工程，需要政府、企业和社会各界的共同努力。通过创新驱动，不断探索和应用新技术，推动技术研发；通过智能建造、绿色建造，未来的建筑，将不仅仅是钢筋水泥的堆砌，而是科技创新与绿色理念的完美结合，成为人类文明进步的新里程碑；通过完善政策支持，加强人才培训和严格的质量管理，为人们创造更加安全、舒适、环保的生活空间。建筑业将走向更高效、更环保、更智能的发展，共同构筑一个更加美好的未来，为社会和经济的可持续发展做出更大贡献。

连云港建筑业

(双月出版)
2023 年 第5-6期
(总第 191期)

封面题字：原中国建筑业联合会
萧桐会长书

主管：连云港市住房和城乡建设局

主办：连云港市建筑行业协会

编辑：秘书处

地址：连云港市海州区通灌南路
102号A座（市建筑设计院）5楼

邮编：222002

电话：0518-85477209

网址：<http://www.jzhyxh.com>

E-mail：lygsjzhyxh@sina.com

承印单位：连云港报业印务有限公司

发送对象：建筑行业内部交流

印 数：240册

LIANYUNGANG JIANZHU YE

卷首报道

01 构筑未来 建筑业高质量发展新篇章

时政要闻

04 中央经济工作会议在北京举行 习近平出席会议并发表重要讲话

07 住建部最新发声！2024年重点抓好4大板块18个方面工作

政策导航

10 中央经济工作会议召开：明年经济工作定基调

热点聚焦

12 住建部解读【建市规〔2023〕3号】资质新规！强化建造师考核、统一审批权

行业关注

14 住建部：9月15日起，收回15省下放资质审批权限！申请施工一级需满足注册建造师人数等指标要求！

15 住建部《关于进一步加强建设工程企业资质审批管理工作的通知》全文

17 住建部对《资质审批新规》解答！明确实施细则

22 住建部建筑市场监管司关于建设工程企业资质延续有关事项的通知：10月20日系统完成升级，届时会显示延续所需材料目录清单！

23 住建部拟修改《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》，工程计价五大变革

25 住建部重磅发文：施工企业应设置安全总监，相关人员需要具备一建等证书！

26 国家发改委：不得以信用评价变相设立招投标壁垒！不得抽签、摇号确定中标人

目录

专家视角

- 29 建筑民企经营之难，难在何处？

江苏建筑

- 31 加快全省建筑业转型升级 推动高质量发展
35 江苏省委、省政府重磅文件！江苏建筑业发展方向定了！
36 江苏省民营建企求生存求发展调研报告

港城建筑

- 42 关于加强全市在建项目关键岗位人员管理的通知
43 事关住宅！最新发布《关于提升我市高品质住宅规划建设管理的实施意见》
45 全市推行，事关住房！

建筑资讯

- 13 山东省政府：10月1日起，建筑施工等单位应依法设置安全总监！
46 欠薪将被根治！国务院印发《保障农民工工资支付工作考核办法》
47 江苏省政府：自11月1日起，不得由施工单位垫资！竣工决算不得超1年
48 国务院：不得限制外地企业承接工程项目，不得要求企业设立分公司！直接派员督查典型，一经查实，严肃处理
49 江苏省住建厅：集中统一开展检查！严查项目经理部、监理人员配备和履职！结果予以通报

宁连说法

- 50 建设工程价款系列之结算（五）



主任委员：丁绍文

副主任委员：陈柏林 罗军勇
杨善庚

编委：按姓氏笔画排名

丁绍文 王永柏 江新年 仲济强
关永龙 陈守波 陈柏林 陈振房
陈雄 李安 李锋 张文农
宋世团 茆德志 汪勤友 汪洋
张明达 罗军勇 杨善庚 耿学双
蒋涛 程龙 唐金利 颜成华
霍正态

执行主编：董伟华

编委成员单位名单（排名不分先后）：

东海县住房和城乡建设局
灌云县住房和城乡建设局
灌南县住房和城乡建设局
赣榆区住房和城乡建设局
连云港市建筑行业协会
连云港市建院科技控股有限公司
中交第三航务工程局有限公司

江苏分公司

江苏地亚建筑公司
江苏苏港工程有限公司
江苏万年达建设集团
江苏海通建设工程有限公司
江苏东海天工建设公司
江苏中粟建设工程公司
江苏万象集团
江苏帝都建设工程有限公司
连云港市华信建筑安装工程有限公司
江苏大力建设集团有限公司
江苏玉龙建设工程有限公司
江苏筑港建设集团有限公司
连云港市建工建设集团有限公司
江苏永超建设有限公司
江山建设集团有限公司
连云港东方建设工程集团有限公司
江苏东浦管桩有限公司

中央经济工作会议在北京举行 习近平出席会议并发表重要讲话

中央经济工作会议12月11日至12日在北京举行。中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平出席会议并发表重要讲话。中共中央政治局常委李强、赵乐际、王沪宁、蔡奇、丁薛祥、李希出席会议。

习近平在重要讲话中全面总结2023年经济工作，深刻分析当前经济形势，系统部署2024年经济工作。李强作总结讲话，对贯彻落实习近平总书记重要讲话精神、做好明年经济工作提出要求。

会议认为，今年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。以习近平同志为核心的党中央团结带领全党全国各族人民，顶住外部压力、克服内部困难，全面深化改革开放，加大宏观调控力度，着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险，我国经济回升向好，高质量发展扎实推进。现代化产业体系建设取得重要进展，科技创新实现新的突破，改革开放向纵深推进，安全发展基础巩固夯实，民生保障有力有效，全面建设社会主义现代化国家迈出坚实步伐。

会议指出，进一步推动经济回升向好需要克服一些困难和挑战，主要是有效需求不足、部分行业产能过剩、社会预期偏弱、风险隐患仍然较多，国内大循环存在堵点，外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升。要增强忧患意识，有效应对和解决这些问题。综合起来看，我国发展面临的有利条件强于不利因素，经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变，要增强信心和底气。

会议认为，近年来，在党中央坚强领导下，我们有效统筹国内国际两个大局、统筹疫情防控和经济社会发展、统筹发展和安全，深化了新时代做好经济工作的规律性认识。必须把坚持高质量发展作为新时代的硬道理，完整、准确、全面贯彻新发展

理念，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。必须坚持深化供给侧结构性改革和着力扩大有效需求协同发力，发挥超大规模市场和强大生产能力的优势，使国内大循环建立在内需主动力的基础上，提升国际循环质量和水平。必须坚持依靠改革开放增强发展内生动力，统筹推进深层次改革和高水平开放，不断解放和发展社会生产力、激发和增强社会活力。必须坚持高质量发展和高水平安全良性互动，以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展，发展和安全要动态平衡、相得益彰。必须把推进中国式现代化作为最大的政治，在党的统一领导下，团结最广大人民，聚焦经济建设这一中心工作和高质量发展这一首要任务，把中国式现代化宏伟蓝图一步步变成美好现实。

会议强调，做好明年经济工作，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，全面深化改革开放，推动高水平科技自立自强，加大宏观调控力度，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，统筹新型城镇化和乡村全面振兴，统筹高质量发展和高水平安全，切实增强经济活力、防范化解风险、改善社会预期，巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，增进民生福祉，保持社会稳定，以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业。

会议要求，明年要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取，不断巩固稳中向好的基础。要强化宏观政策逆周期和跨周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加强政策工具创新和协调配合。

积极的财政政策要适度加力、提质增效。要用好财政政策空间，提高资金效益和政策效果。优化财政支出结构，强化国家重大战略任务财力保障。合理扩大地方政府专项债券用作资本金范围。落实好结构性减税降费政策，重点支持科技创新和制造业发展。严格转移支付资金监管，严肃财经纪律。增强财政可持续性，兜牢基层“三保”底线。严控一般性支出。党政机关要习惯过紧日子。

稳健的货币政策要灵活适度、精准有效。保持流动性合理充裕，社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配。发挥好货币政策工具总量和结构双重功能，盘活存量、提升效能，引导金融机构加大对科技创新、绿色转型、普惠小微、数字经济等方面的支持力度。促进社会综合融资成本稳中有降。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

要增强宏观政策取向一致性。加强财政、货币、就业、产业、区域、科技、环保等政策协调配合，把非经济性政策纳入宏观政策取向一致性评估，强化政策统筹，确保同向发力、形成合力。加强经济宣传和舆论引导，唱响中国经济光明论。

会议强调，明年要围绕推动高质量发展，突出重点，把握关键，扎实做好经济工作。

一是以科技创新引领现代化产业体系建设。要以科技创新推动产业创新，特别是以颠覆性技术和前沿技术催生新产业、新模式、新动能，发展新质生产力。完善新型举国体制，实施制造业重点产业链高质量发展行动，加强质量支撑和标准引领，提升产业链供应链韧性和安全水平。要大力推进新型工业化，发展数字经济，加快推动人工智能发展。打造生物制造、商业航天、低空经济等若干战略性新兴产业，开辟量子、生命科学等未来产业新赛道，广泛应用数智技术、绿色技术，加快传统产业转型升级。加强应用基础研究和前沿研究，强化企业科技创新主体地位。鼓励发展创业投资、股权投资。

二是着力扩大国内需求。要激发有潜能的消费，扩大有效益的投资，形成消费和投资相互促进的良性循环。推动消费从疫后恢复转向持续扩大，培育壮大新型消费，大力发展数字消费、绿色消费、健康消费，积极培育智能家居、文娱旅游、体

育赛事、国货“潮品”等新的消费增长点。稳定和扩大传统消费，提振新能源汽车、电子产品等大宗消费。增加城乡居民收入，扩大中等收入群体规模，优化消费环境。要以提高技术、能耗、排放等标准为牵引，推动大规模设备更新和消费品以旧换新。发挥好政府投资的带动放大效应，重点支持关键核心技术攻关、新型基础设施、节能减排降碳，培育发展新动能。完善投融资机制，实施政府和社会资本合作新机制，支持社会资本参与新型基础设施等领域建设。

三是深化重点领域改革。要谋划进一步全面深化改革重大举措，为推动高质量发展、加快中国式现代化建设持续注入强大动力。不断完善落实“两个毫不动摇”的体制机制，充分激发各类经营主体的内生动力和创新活力。深入实施国有企业改革深化提升行动，增强核心功能、提高核心竞争力。促进民营企业发展壮大，在市场准入、要素获取、公平执法、权益保护等方面落实一批举措。促进中小企业专精特新发展。加快全国统一大市场建设，着力破除各种形式的地方保护和市场分割。有效降低全社会物流成本。要谋划新一轮财税体制改革，落实金融体制改革。

四是扩大高水平对外开放。要加快培育外贸新动能，巩固外贸外资基本盘，拓展中间品贸易、服务贸易、数字贸易、跨境电商出口。放宽电信、医疗等服务业市场准入，对标国际高标准经贸规则，认真解决数据跨境流动、平等参与政府采购等问题，持续建设市场化、法治化、国际化一流营商环境，打造“投资中国”品牌。切实打通外籍人员来华经商、学习、旅游的堵点。抓好支持高质量共建“一带一路”八项行动的落实落地，统筹推进重大标志性工程和“小而美”民生项目。

五是持续有效防范化解重点领域风险。要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，严厉打击非法金融活动，坚决守住不发生系统性风险的底线。积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。统筹好地方债务风险化解和稳定

发展，经济大省要真正挑起大梁，为稳定全国经济作出更大贡献。

六是坚持不懈抓好“三农”工作。要锚定建设农业强国目标，学习运用“千万工程”经验，有力有效推进乡村全面振兴，以确保国家粮食安全、确保不发生规模性返贫为底线，以提升乡村产业发展水平、提升乡村建设水平、提升乡村治理水平为重点，强化科技和改革双轮驱动，强化农民增收举措，集中力量抓好办成一批群众可感可及的实事，建设宜居宜业和美乡村。毫不放松抓好粮食等重要农产品稳定安全供给，探索建立粮食产销区省际横向利益补偿机制，改革完善耕地占补平衡制度，提高高标准农田建设投入标准。树立大农业观、大食物观，把农业建成现代化大产业。

七是推动城乡融合、区域协调发展。要把推进新型城镇化和乡村全面振兴有机结合起来，促进各类要素双向流动，推动以县城为重要载体的新型城镇化建设，形成城乡融合发展新格局。实施城市更新行动，打造宜居、韧性、智慧城市。充分发挥各地区比较优势，按照主体功能定位，积极融入和服务构建新发展格局。优化重大生产力布局，加强国家战略腹地建设。大力发展海洋经济，建设海洋强国。

八是深入推进生态文明建设和绿色低碳发展。建设美丽中国先行区，打造绿色低碳发展高地。积极稳妥推进碳达峰碳中和，加快打造绿色低碳供应链。持续深入打好蓝天、碧水、净土保卫战。完善生态产品价值实现机制。落实集体林权制度改革。加快建设新型能源体系，加强资源节约集约循环高效利用，提高能源资源安全保障能力。

九是切实保障和改善民生。要坚持尽力而为、量力而行，兜住、兜准、兜牢民生底线。更加突出就业优先导向，确保重点群体就业稳定。织密扎牢社会保障网，健全分层分类的社会救助体系。加快完善生育支持政策体系，发展银发经济，推动人口高质量发展。

会议指出，要深刻领会党中央对经济形势的科学判断，切实增强做好经济工作的责任感使命感，抓住一切有利时机，利用一切有利条件，看准了就抓紧干，能多干就多干一些，努力以自身工作的确定性应对形势变化的不确定性。要全面贯彻明年经

济工作的总体要求，注意把握和处理速度与质量、宏观数据与微观感受、发展经济与改善民生、发展与安全的关系，不断巩固和增强经济回升向好态势。要准确把握明年经济工作的政策取向，在政策实施上强化协同联动、放大组合效应，在政策储备上打好提前量、留出冗余度，在政策效果评价上注重有效性、增强获得感，着力提升宏观政策支持高质量发展的效果。要讲求工作推进的方式方法，抓住主要矛盾，突破瓶颈制约，注重前瞻布局，确保明年经济工作重点任务落地落实。要始终保持奋发有为的精神状态，胸怀“国之大者”，主动担当作为，加强协同配合，积极谋划用好牵引性、撬动性强的工作抓手，扎实推动高质量发展。

会议强调，要坚持和加强党的全面领导，深入贯彻落实党中央关于经济工作的决策部署。要不折不扣抓落实，确保最终效果符合党中央决策意图。要雷厉风行抓落实，统筹把握时度效。要求真务实抓落实，坚决纠治形式主义、官僚主义。要敢作善为抓落实，坚持正确用人导向，充分发挥各级领导干部的积极性主动性创造性。要巩固拓展主题教育成果，并转化为推动高质量发展的成效。

会议要求，要做好岁末年初重要民生商品保供稳价，保障农民工工资按时足额发放，关心困难群众生产生活，深入落实安全生产责任制，守护好人民群众生命财产安全和身体健康。

会议号召，全党要紧密团结在以习近平同志为核心的党中央周围，坚定信心、开拓奋进，努力实现经济社会发展各项目标任务，以高质量发展的实际行动和成效，为以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业作出新的更大贡献。

中共中央政治局委员、中央书记处书记，全国人大常委会有关领导同志，国务委员，最高人民法院院长，最高人民检察院检察长，全国政协有关领导同志以及中央军委委员等出席会议。

各省、自治区、直辖市和计划单列市、新疆生产建设兵团党政主要负责同志，中央和国家机关有关部门、有关人民团体、中央管理的部分金融机构和企业、中央军委机关各部门主要负责同志等参加会议。

(来源：新华社)

住建部最新发声！

2024年重点抓好4大板块18个方面工作

全国住房城乡建设工作会议在京召开

——夯实基础 深化改革

推动住房城乡建设事业高质量发展再上新台阶

2023年12月21日至22日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，认真落实中央经济工作会议精神，系统总结2023年工作，分析形势，明确2024年重点任务，推动住房城乡建设事业高质量发展再上新台阶。住房城乡建设部党组书记、部长倪虹作工作报告。

会议期间，参会代表围绕工作报告进行了分组讨论，并在全体会议上交流了各组讨论情况。驻部纪检监察组组长宋寒松出席会议，副部长姜万荣主持第一次全体会议并作总结讲话，副部长董建国主持第二次全体会议，副部长秦海翔、王晖出席会议，总经济师杨保军、总工程师江小群参加会议。

会议认为，2023年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。全国住房城乡建设系统坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定信心、保持定力，在稳中起好步、在进上下功夫，稳支柱、防风险、惠民生，努力为经济运行整体好转作贡献、为人民群众生活品质提升办实事。

在理念方法上，践行党的初心使命，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以好房子为基础，推动好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，坚持想明白、干实在，锻造专业敬业的住建人品格；在行动实践上，着力稳定房地产业和建筑业“两根支柱”，稳步实施城市更新行动和乡村建设行动，推动建筑业转型；在工作成效上，一大批发展工程、民生工程、安全工程落地见效，住房城乡

建设事业高质量发展打开新局面。

会议对2023年重点任务进行了盘点

——在房地产市场方面，积极采取措施，增信心、防风险、促转型，会同有关部门出台“认房不用认贷”、降低首付比例和利率、实施支持居民换购住房有关个人所得税政策、降低二手房买卖中介费等政策工具，指导地方因城施策、一城一策、精准施策稳定市场。扎实推进保交楼工作，维护购房人合法权益。

——在住房保障方面，启动了保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”。稳步推进保障性租赁住房、公租房和棚改安置房等建设。支持新市民、青年人提取住房公积金租房安居。

——在城市建设方面，有序推进城市更新，全面开展城市体检，以城市体检出来的问题为重点实施城市更新，开展完整社区建设试点，完善“一老一小”等服务设施，开展“国球进社区”“国球进公园”活动。截至11月底，全国共实施各类城市更新项目约6.6万个。其中，新开工改造城镇老旧小区5.3万个，惠及882万户居民；加装电梯3.2万部，增设停车位74.6万个，增设养老、托育等社区服务设施1.4万个；改造城市燃气等各类管道约10万公里，有效增强了人民群众的获得感、幸福感、安全感。

——在城市管理方面，推进“一委一办一平台”（即城市管理委员会、城市管理委员会办公室、城市运行管理服务平台）工作体系建设，巩固深化“强基础、转作风、树形象”专项行动，提高

城市管理为民服务水平。

——在村镇建设方面，指导做好京津冀和东北三省等暴雨洪涝灾区灾后农房恢复重建工作，为受灾群众建设“放心房”“暖心房”，让受灾群众温暖过冬。深入实施农房质量安全提升工程，支持约31.6万户重点对象实施危房改造和农房抗震改造。开展乡村建设评价，推动小城镇污水垃圾设施建设补短板，加大定点帮扶和对口支援力度。

——在建筑业发展方面，把企业资质审批时间缩短到了2个月。以建造方式变革促进好房子建设，推进智能建造城市试点，开展设计公益培训，打造好房子样板。积极参与开展清理拖欠企业账款工作，举办“质量月”活动。

——在城乡历史文化保护传承方面，一体推进历史文化保护、传承和利用，从真重视、真懂行、真保护、真利用、真监督5个方面部署历史文化街区和历史建筑保护利用工作，与中央广播电视总台合作制作播出大型纪录片《文脉春秋》，抢救性保护1336个有重要价值的传统村落。

——在绿色低碳发展方面，认真学习贯彻习近平总书记给上海市虹口区嘉兴路街道垃圾分类志愿者的重要回信精神，推动既有建筑节能改造、推动县级城市黑臭水体治理，加强城市园林绿化建设。截至11月底，地级及以上城市居民小区生活垃圾分类覆盖率达到90.2%；全国新建和改造提升城市绿地约3.1万公顷，开工建设“口袋公园”3980个，建设绿道5033公里；全国846个市县、6174个城市公园开展绿地开放共享试点，轮换共享草坪，让人民群众共享绿地空间。

——在安全生产方面，推进设施建设、机制建设、能力建设，启动城市生命线安全工程建设，应用数字化智慧化手段，推动城市安全风险防控从被动应对转向主动预防，扎实推进城市排水防涝工程体系建设，深入开展全国城镇燃气安全专项整治，抓好房屋市政工程安全生产工作。

——在制度创新和科技创新方面，推动立法工作，实现工程建设项目审批系统县级全覆盖，研究建立房屋体检、养老金、保险等制度，推动城市信息模型基础平台建设。

——在国际交流合作方面，参加第二届联合国人居大会，举办首届中国-东盟建设部长圆桌会，

通过《南宁倡议》，建立“推动中新建设发展部长对话”机制，积极参与推进共建“一带一路”，成功举办首届全球城市可持续发展奖（上海奖）颁奖活动和世界城市日中国主场活动。

——在党的建设方面，深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，同步推进干部队伍教育整顿，把从严管理监督和鼓励担当作为统一起来，营造担当作为、团结奋斗的良好氛围。

会议指出，站在新的历史起点，做好住房城乡建设工作，要适应新形势、落实新要求、展现新担当，准确把握住房城乡建设事业发展的阶段性特征，准确把握中央的要求、人民的需求、行业的追求，准确把握推进事业发展的科学方法，以习近平总书记重要指示批示和党中央、国务院重大决策部署为行动指南，以人民对美好生活的向往为奋斗目标，以当好中国式现代化的建设铁军为不懈追求，认真学习领悟习近平新时代中国特色社会主义思想的世界观和方法论，将贯穿其中的立场、观点、方法，创造性运用到住房城乡建设实践中，更加注重统筹推进、更加注重依法行政、更加注重实事求是、更加注重有效落实。

会议强调，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。明年全国住房城乡建设工作的总体思路是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，认真落实中央经济工作会议精神，把推进中国式现代化作为最大的政治，把坚持高质量发展作为新时代的硬道理，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，统筹新型城镇化和乡村全面振兴，统筹高质量发展和高水平安全，当好贯彻落实党中央决策部署的执行人、行动派、实干家，当好中国式现代化的建设铁军，以党的建设为引领，以夯实基础、深化改革为主线，以完善机制、体制、法治为重点，全面推动住房城乡建设各项工作提质增效，充分发挥对经济社会发展的基础和支撑作用，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，为强国建设、民族复兴伟业作出新的更大贡献。

会议指出，明年的工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，重点抓好4大板块18个方面工作。

——住房和城乡建设板块，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。

——城乡建设板块，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。

——建筑业板块，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。

——基础支撑板块，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，为推动住房城乡建设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。

中央经济工作会议召开：

明年经济工作定基调

“今年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。我国经济回升向好，高质量发展扎实推进。”中央经济工作会议12月11日至12日在北京举行。会议上，全面总结2023年经济工作，深刻分析当前经济形势，系统部署2024年经济工作。

总结2023

我国经济回升向好，高质量发展扎实推进。全面建设社会主义现代化国家迈出坚实步伐。

未来判断

我国发展面临的有利条件强于不利因素，经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变。

做好经济工作规律性认识：“五个必须”

必须把坚持高质量发展作为新时代的硬道理

必须坚持深化供给侧结构性改革和着力扩大有效需求协同发力

必须坚持依靠改革开放增强发展内生动力

必须坚持高质量发展和高水平安全良性互动

必须把推进中国式现代化作为最大的政治

部署2024年工作

明年要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取，不断巩固稳中向好的基础。

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。

会议强调，加强党的领导和党的建设是事业发展的根本保证。要持续深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，坚定拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”，要心怀“国之大者”，巩固拓展主题教育成果，加强组织领导、党风廉政建

设、干部队伍建设，以永远在路上的坚定和执着推进全面从严治党，不断提高党的建设质量，引领住房城乡建设事业高质量发展。

会议还对岁末年初城市保供、农民工工资发放、安全生产等工作作出了部署。

会议号召，全国住房城乡建设系统要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，凝心聚力、攻坚克难、改革创新，以坚定的信心和扎实的行动，推动住房城乡建设事业在高质量发展上不断取得新进展新成效，在中国式现代化的历史进程中，为一域增光，为全局添彩。

中央和国家机关有关同志、驻部纪检监察组负责同志，部机关各单位、各直属单位、学协会主要负责同志，各省区市、新疆生产建设兵团和副省级城市住房城乡建设部门主要负责同志，以及承担相关试点的地级及以上城市政府分管负责同志，有关中央企业、中央金融企业、高校负责同志等参会。

（来源：中国建设报）

宏观政策

落实好结构性减税降费政策。

党政机关要习惯过紧日子。

发挥好货币政策工具总量和结构双重功能，盘活存量、提升效能，引导金融机构加大对科技创新、绿色转型、普惠小微、数字经济等方面的支持力度。

要增强宏观政策取向一致性。加强财政、货币、就业、产业、区域、科技、环保等政策协调配合，把非经济性政策纳入宏观政策取向一致性评估，强化政策统筹，确保同向发力、形成合力。

加强经济宣传和舆论引导，唱响中国经济光明论。

科技创新

要以科技创新推动产业创新，特别是以颠覆性技术和前沿技术催生新产业、新模式、新动能，发展新质生产力。

加快推动人工智能发展。

打造生物制造、商业航天、低空经济等若干战略性新兴产业，开辟量子、生命科学等未来产业新赛道，广泛应用数智技术、绿色技术，加快传统产业转型升级。

扩大内需

要激发有潜能的消费，扩大有效益的投资，形成消费和投资相互促进的良性循环。

积极培育智能家居、文娱旅游、体育赛事、国货“潮品”等新的消费增长点。

要以提高技术、能耗、排放等标准为牵引，推动大规模设备更新和消费品以旧换新。

重点领域改革

要谋划进一步全面深化改革重大举措。

要谋划新一轮财税体制改革，落实金融体制改革。

扩大开放

放宽电信、医疗等服务业市场准入。

认真解决数据跨境流动、平等参与政府采购等问题。

打造“投资中国”品牌。

切实打通外籍人员来华经商、学习、旅游的堵点。

化解风险

要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构

等风险，严厉打击非法金融活动，坚决守住不发生系统性风险的底线。

“三农”工作

以确保国家粮食安全、确保不发生规模性返贫为底线，以提升乡村产业发展水平、提升乡村建设水平、提升乡村治理水平为重点，强化科技和改革双轮驱动，强化农民增收举措，集中力量抓好办成一批群众可感可及的实事，建设宜居宜业和美乡村。

探索建立粮食产销区省际横向利益补偿机制，改革完善耕地占补平衡制度。

协调发展

推动以县城为重要载体的新型城镇化建设，形成城乡融合发展新格局。

实施城市更新行动，打造宜居、韧性、智慧城市。

优化重大生产力布局，加强国家战略腹地建设。

生态文明

建设美丽中国先行区，打造绿色低碳发展高地。

民生保障

坚持尽力而为、量力而行，兜住、兜准、兜牢民生底线。

更加突出就业优先导向，确保重点群体就业稳定。

加快完善生育支持政策体系，发展银发经济，推动人口高质量发展。

增强责任感使命感

抓住一切有利时机，利用一切有利条件，看准了就抓紧干，能多干就多干一些，努力以自身工作的确定性应对形势变化的不确定性。

注意四种关系

注意把握和处理速度与质量、宏观数据与微观感受、发展经济与改善民生、发展与安全的关系，不断巩固和增强经济回升向好态势。

准确把握政策取向

在政策实施上强化协同联动、放大组合效应，在政策储备上打好提前量、留出冗余度，在政策效果评价上注重有效性、增强获得感。

住建部解读【建市规〔2023〕3号】资质新规！强化建造师考核、统一审批权

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、加强信用管理等要求。

为指导各地做好《通知》贯彻落实工作，住房和城乡建设部建筑市场监管司相关负责人对《通知》进行了解读。

完善资质审批制度 强化建筑市场监管

——部建筑市场监管司相关负责人解读《关于进一步加强建设工程企业资质审批管理工作的通知》
《通知》出台的背景

建筑业是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。实行建设工程企业资质市场准入，是我国建筑市场监管的重要制度之一，为规范市场主体行为发挥了重要作用。党的二十大提出高质量发展要求，全国住房和城乡建设工作会议要求建筑市场监管向“宽进、严管、重罚”转变，用好数字化和信用手段，构建诚信守法、公平竞争、追求品质的市场环境。为深入贯彻落实党的二十大精神，切实保证工程质量和人民生命财产安全，规范建筑市场秩序，激发企业活力，出台《通知》，对进一步加强建设工程企业资质审批管理工作提出要求。

提高资质审批效率

《通知》要求各级住房城乡建设主管部门和有关部门积极完善企业资质审批机制，结合各地实际，利用信息化技术手段，提高企业资质审查能力，提升审批效率，确保按时作出审批决定。由住房城乡建设部负责审批的企业资质申请事项，要及时组织专家审查和业绩核查，2个月内公示审查结果，企业可登录住房城乡建设部政务服务门户网站查询审批进度和结果。对于公告不同意的企业即可按要求重新申请资质。

统一行使资质审批权限

2021年以来，住房城乡建设部分两批，选择了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，将部分资质下放到试点地区省级

住房城乡建设主管部门审批。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我部统一审批。试点颁发的资质，在资质证书有效期届满前继续有效。对企业依法处以停业整顿、降低资质等级、吊销或者撤销资质证书的事项，由试点地区住房城乡建设主管部门实施。

加强企业重组分立的资质重新核定

为了方便企业合并重组开展经营活动，2014年住房城乡建设部发布了《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》，规定部分建设工程企业发生重组、合并、分立等情况申请资质证书的，可按照有关规定简化审批手续。随着建筑市场环境的不变化，一些企业和中介机构利用重组分立简化资质核定手续的规定，存在倒卖资质、围标串标等行为，严重干扰了建筑市场秩序。因此，《通知》要求对企业发生重组分立申请资质的，对原企业和资质承继企业均需按现行资质标准的内容进行考核，保证双方都符合资质条件。

完善工程业绩认定方式

企业和有关专业技术人员的代表工程业绩是资质审查的重要内容。有的企业在资质申请过程中弄虚作假，伪造工程业绩材料，非法取得企业资质，

严重干扰了建筑市场秩序。《通知》明确要求，申请资质的企业，其企业和专业技术人员的代表工程业绩应当录入全国建筑市场监管公共服务平台，并满足资质标准要求指标；将业绩在平台上公示，自觉接受行业和社会的监督；对暂时无法录入平台的业绩，可由业绩项目所在地省级住房城乡建设主管部门核实后，再申报资质；各省级住房城乡建设主管部门在开展资质审批时，可参照《通知》要求，提出业绩录入平台的要求。

强化事中事后监管

《通知》完善了动态核查机制，要求各级主管部门完善信息化监管手段，加大对企业注册人员等动态核查力度，对不满足资质标准的企业，由负责核查的主管部门在全国建筑市场监管公共服务平台上标注企业资质异常，并限期整改。被标注资质异常的企业，将无法申请办理建设工程企业资质升级、增项以及合并、重组、分立、重新核定等涉资质许可事项。这样可以提示建设单位慎重选择被标注资质异常的企业承担相应的建设工程项目。

强化建筑业企业资质注册人员考核要求

为更好地发挥资质管理促进规范建筑市场秩

序、保障工程质量安全的作用，考虑到建造师是施工现场确保工程质量安全和工程顺利实施的关键岗位，在施工项目中发挥至关重要的作用，为牢守质量安全底线，明确了强化建造师这一关键岗位的考核要求。

加强信用管理

《通知》要求，在资质审批过程中加强对企业和从业人员的信用管理。企业在申请资质时，应当对企业法定代表人、实际控制人、技术负责人、项目负责人、注册人员等人员申报材料的真实性进行承诺。经核查发现企业和有关人员存在资质申请弄虚作假等行为的，依法依规限制或禁止相关人员从业，并列入信用记录。

加强党风廉政建设

为了遏制腐败，防范廉政风险，《通知》要求住房城乡建设主管部门完善企业资质审批权力运行和制约监督机制，加强对负责审批工作的干部和资质审查专家的廉政教育和监督管理，建立健全追责机制；提高资质审查的智能化水平，对审批工作全程留痕，防止出现资质审批违法违纪违规行为。

（摘自《中国建设报》）

■ 建筑资讯

山东省政府：

10月1日起，建筑施工等单位应依法设置安全总监！

山东省人民政府办公厅印发《山东省生产经营单位安全总监制度实施办法（试行）》，办法自2023年10月1日起施行，有效期至2025年9月30日。

矿山、金属冶炼、交通运输、建筑施工等单位，以及企业和从业人员达到一定规模和数量（含下属子公司、分公司从业人员）的其他生产经营单位，依法应当设置安全总监。

安全总监需取得工程师及以上职称或注册安全工程师资格，且在本行业领域内从事安全管理工作满3年。

生产经营单位已经设置安全总监的，应当按照本办法要求履行相关手续，对符合本办法规定条件的可继续任职，对不符合本办法规定条件的应当按

规定程序作出调整。

发现直接危及从业人员人身安全的紧急情况时，安全总监有权作出停止作业或者在采取可能的应急措施后撤离作业场所的决定。

安全总监的待遇应当高于本单位同级同职其他岗位管理人员的待遇，并享受安全生产管理岗位风险津贴。

生产经营单位依法应当设置安全总监而未设置的，以及安全总监未履行安全生产管理职责的，依照有关规定进行处理。

来源：山东省应急管理厅，整理：度川管理研究部，转载请注明！

住建部：

9月15日起，收回15省下放资质审批权限！申请施工一级需满足注册建造师人数等指标要求！

9月6日，住建部正式发布《关于进一步加强建设工程企业资质审批管理工作的通知》，自2023年9月15日起施行。可以说，该《通知》条条都是重点！

一、统一全国资质审批权限

自本通知施行之日起，也就是2023年9月15日起，企业资质审批权限下放试点地区不再受理试点资质申请事项，统一由住房和城乡建设部实施。试点地区已受理的申请事项应在规定时间内审批办结。试点期间颁发的资质，在资质证书有效期届满前继续有效，对企业依法处以停业整顿、降低资质等级、吊销或撤销资质证书的，由试点地区住房和城乡建设主管部门实施。

编者注：2020年底和2021年3月份，住建部相继下发《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）》。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，将原由我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。两批共包含15个省（区、市）第一批：上海、江苏、浙江、安徽、广东、海南第二批：河北、内蒙古、福建、山东、湖北、广西、重庆、贵州、陕西其中下放的施工资质包含：（一）建筑工程、市政公用工程、电力工程、矿山工程、冶金工程、石油化工程、机电工程施工总承包一级资质。（二）桥梁工程、隧道工程、核工程、海洋石油工程、输变电工程、钢结构工程专业承包一级资质。

二、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》（建市〔2014〕159号）要求的注册建造师人数等指标要求。

编者注：本条意义重大，之前住建部建市〔2016〕226号文取消了注册建造师、中级以上职称人员、持有岗位证书的现场管理人员、技术工人的指标考核。这个文件出台，以后申请施工总承包一级等资质又要满足资质标准中的注册建造师人数等指标要求了。查看全文：住房和城乡建设部关于印发《建筑业企业资质标准》的通知（建市〔2014〕159号）

三、加强企业重组分立及合并资质核定

企业因发生重组分立申请资质核定的，需对原企业和资质承继企业按资质标准进行考核。

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。

四、完善业绩认定方式

申请由住房和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平台上满足资质标准要求的A级或B级工程项目。自2024年1月1日起，申请资质企业的业绩应当录入全国建筑市场平台。

五、废止3份文件

此前3份文件同时废止：

住房和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

住建部《关于进一步加强建设工程企业资质审批管理工作的通知》全文



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

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市住房城乡建设（管）委，北京市规划和自然资源委，新疆生产建设兵团住房城乡建设局，国务院有关部门，有关中央企业：

为深入贯彻落实党的二十大精神，扎实推进建筑业高质量发展，切实保证工程质量和人民生命财产安全，规范市场秩序，激发企业活力，现就进一步加强建设工程企业资质审批管理工作通知如下。

一、提高资质审批效率。住房城乡建设主管

部门和有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。住房城乡建设部负责审批的企业资质，2个月内完成专家评审、公示审查结果，企业可登录住房城乡建设部政务服务门户，点击“申请事项办理进度查询（受理发证信息查询）”栏目查询审批进度和结果。

二、统一全国资质审批权限。自本通知施行之日起，企业资质审批权限下放试点地区不再受理试点资质申请事项，统一由住房城乡建设部

企业资质审批权限下放试点的通知（建办市函〔2020〕654号）

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）

此前2份文件与通知规定不一致的，以本通知为准：

住房城乡建设部关于简化建筑业企业资质标准部分指标的通知（建市〔2016〕226号）

住房和城乡建设部办公厅关于做好建筑业“证照分离”改革衔接有关工作的通知（建办市〔2021〕30号）

（来源：住建部官网）

实施。试点地区已受理的申请事项应在规定时间内审批办结。试点期间颁发的资质，在资质证书有效期届满前继续有效，对企业依法处以停业整顿、降低资质等级、吊销或撤销资质证书的，由试点地区住房城乡建设主管部门实施。

三、加强企业重组分立及合并资质核定。企业因发生重组分立申请资质核定的，需对原企业和资质承继企业按资质标准进行考核。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。

四、完善业绩认定方式。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（以下简称全国建筑市场平台）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平台上满足资质标准要求的A级或B级工程项目。业绩未录入全国建筑市场平台的，申请企业需在提交资质申请前由业绩项目所在地省级住房城乡建设主管部门确认业绩指标真实性。自2024年1月1日起，申请资质企业的业绩应当录入全国建筑市场平台。申请由有关专业部门配合实施审查的企业资质，相关业绩由有关专业部门负责确认。

五、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。经核查，企业不满足资质标准要求的，在全国建筑市场平台上标注资质异常，并限期整改。企业整改后满足资质标准要求的，取消标注。标注期间，企业不得申请办理企业资质许可事项。

六、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》（建市〔2014〕159号）要求的注册建造师人数等指标要求。

七、加强信用管理。对存在资质申请弄虚作假行为、发生工程质量安全责任事故、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。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。

八、建立函询制度。住房城乡建设主管部门可就资质申请相关投诉举报、申报材料等问题向企业发函问询，被函询的企业应如实对有关问题进行说明。经函询，企业承认在资质申请中填报内容不实的，按不予许可办结。

九、强化平台数据监管责任。住房城乡建设主管部门要加强对全国建筑市场平台数据的监管，落实平台数据录入审核人员责任，加强对项目和人员业绩信息的核实。全国建筑市场平台项目信息数据不得擅自变更、删除，数据变化记录永久保存。住房城乡建设部将以实地核查、遥感卫星监测等方式抽查复核项目信息，加大对虚假信息处理力度，并按有关规定追究责任。

十、加强党风廉政建设。住房城乡建设主管部门要完善企业资质审批权力运行和制约监督机制，严格审批程序，强化对审批工作人员、资质审查专家的廉政教育和监督管理，建立健全追责机制。推进企业资质智能化审批，实现审批工作全程留痕，切实防止发生企业资质审批违法违规违纪行为。

本通知自2023年9月15日起施行。《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）同时废止。《住房城乡建设部关于简化建筑业企业资质标准部分指标的通知》（建市〔2016〕226号）、《住房和城乡建设部办公厅关于做好建筑业“证照分离”改革衔接有关工作的通知》（建办市〔2021〕30号）与本通知规定不一致的，以本通知为准。

执行中的情况和问题，请及时反馈住房城乡建设部。

（住房城乡建设部）

住建部对《资质审批新规》解答！ 明确实施细则

9月6日，住建部印发《关于进一步加强建设工程企业资质审批管理工作的通知》（建市规〔2023〕3号），自2023年9月15日起施行。明确资质申报常见问题—通用问题更新，明确了建企业资质重组分立合并实施细则！

住建部新版资质申报常见问题《通用问题》全文如下

一、通用问题

1. 建设工程企业行政许可有哪几项？

答：建设工程企业资质行政许可包括：工程勘察资质、工程设计资质、建筑业企业资质、工程监理企业资质。

2. 建设工程企业资质标准如何获取？

答：可在住房和城乡建设部网站上获取。具体获取方式为：住房和城乡建设部网站（www.mohurd.gov.cn）建设工程企业资质行政审批专栏 资质标准，即可获取拟申报资质的相应资质标准。如申报工程设计资质，点击“工程设计资质标准”。

3. 建设工程企业资质的申报渠道是什么？

答：申请住房和城乡建设部审批的资质，可以通过企业工商注册所在地省级住房城乡建设主管部门提出申请，其中国务院国资委直接监管的企业及其下属一层级的企业申请工程勘察资质、工程设计资质和建筑业企业资质的（建筑业企业资质仅限国务院国有资产管理部门直接监管的12家建筑企业），可以通过国务院国资委直接监管的企业向住房和城乡建设部提出申请。

申请省级及以下住房城乡建设主管部门审批的资质，申报程序由省级住房城乡建设主管部门依法确定。

4. 建设工程企业资质申请等级有何要求？

答：企业首次申请、增项申请资质，其资质等级按照最低等级核定。但符合以下几种情形，可以

受理其资质申请：

（1）具有一级及以上施工总承包资质的企业申请相应类别工程设计甲级资质；

（2）已取得工程设计综合资质、行业甲级资质、建筑工程专业甲级资质的企业，申请相应类别建筑业企业一级资质；

（3）具有甲级设计资质或一级及以上施工总承包资质的企业申请与主营业务相对应的专业工程类别甲级工程监理企业资质。

5. 建设工程企业申请资质升级有年限要求吗？

答：建设工程企业申请工程设计资质、建筑业企业资质、工程监理企业资质等升级时没有年限限制，只需达到相应资质标准即可。

建设工程企业申请工程勘察资质升级时有年限限制，工程勘察专业资质乙级升级甲级，申报企业需要具有5年及以上工程勘察资历；工程勘察专业资质升级工程勘察综合资质，申报企业需要具有10年及以上工程勘察资历。

6. 建设工程企业资质审批流程是什么？

答：住房和城乡建设部审批建设工程企业资质的基本流程是：

企业申报—住房和城乡建设部集中受理办公室接受申报材料—专家审查—公示审查意见—公告审批结果。

公示意见不同意企业资质申请事项的，企业可以在规定时限内针对公示意见提交陈述材料，逾期未提出陈述材料的，视为企业对公示意见无疑义，且资质许可机关不再接受任何补充材料。

自2023年6月起，公示期为7个工作日。

7. 企业首次申请、增项申请、升级申请建设工程企业资质，审查公示意见为“业绩、人员不达标”，企业在陈述时可否补充新的业绩和人员材料？

答：不允许。企业的陈述只能针对原有材料做出说明，不能增加新的业绩或补充新的人员。

8. 企业针对公示意见提交了陈述材料，如何获知最终审查结论？

答：可在住房城乡建设部网站上获取。具体获取方式为：住房城乡建设部网站（www.mohurd.gov.cn）政务服务网 受理发证信息查询。

9. 建设工程企业资质证书全国通用吗？

答：各级住房城乡建设主管部门依法颁发的建设工程企业资质证书全国有效。各地区不得另行设置附加市场准入条件，限制外地企业依法承揽业务。

10. 企业信息发生变化，如何办理资质证书变更？

答：企业在资质证书有效期内名称、地址、注册资本、法定代表人等信息发生变更的，应当在工商部门办理变更手续后30日内办理资质证书变更手续。

工程勘察资质、工程设计资质、工程监理企业资质由住房和城乡建设部颁发，且涉及企业名称变更的，由住房和城乡建设部负责办理。除此以外的资质证书变更，由企业工商注册所在地的省级或设区的市级住房和城乡建设主管部门负责办理。

建筑业企业资质证书由住房和城乡建设部颁发的，证书内容变更由住房城乡建设部负责办理。

11. 企业申请注册地址跨省变更，如何办理资质变更手续？

答：企业资质证书由住房城乡建设部颁发的，按照《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）的规定，可简化审批手续，发放有效期1年的证书。企业通过申报软件提交以下材料扫描件：

(1) 经企业主管部门同意的企业跨省变更的文件（企业有主管部门的）；

(2) 企业股东大会（董事会）的决议、国有企业的职工代表大会的决议；

(3) 所有企业（包括原企业和新企业）的企业章程；

(4) 原企业工商营业执照注销证明或变更通知书；

(5) 原企业资质注销申请；

(6) 新企业工商营业执照正、副本；

(7) 《企业资质申请表》1份。

发放有效期1年的证书后，企业应在有效期内将有关人员变更到位，按规定申请重新核定，并提交首次申请资质的全部材料。

省级及以下住房城乡建设主管部门颁发的资质的跨省变更，由省级住房城乡建设主管部门参照上述程序办理。

12. 企业营业执照发生变更后，资质证书多长时间必须变更？若资质证书未及时变更，有什么后果？

答：企业在资质证书有效期内名称、地址、注册资本、法定代表人等发生变更的，应当在工商部门办理变更手续后30日内办理资质证书变更手续。其他日常资质证书变更事项，也需在30日内办理变更手续。

企业未按照规定及时办理资质证书变更手续的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令限期办理；逾期不办理的，处以1000元以上1万元以下的罚款。

13. 企业发生重组分立、合并、国企改革（含事业单位改制）以及跨省变更的，如何申请重新核定建设工程企业资质？

答：（一）企业由于经营结构调整，在企业与其全资子公司之间，或各全资子公司间进行重组分立，需申请资质证书的，应当进行重新核定企业资质。

对原企业相应资质证书上记载的全部资质按照资质标准及有关规定重新核定企业的净资产、人员、设备、代表工程业绩等内容。

对新企业拟承继资质按照资质标准及有关规定重新核定企业的净资产、人员等内容。

申请的工程设计资质、施工总承包资质、工程监理企业资质是通过具备相应的施工总承包资质或工程设计资质直接申请取得的，还应对原企业相应资质重新核定。

施工总承包特级资质的工程设计资质、施工总承包资质不得单独申请办理上述事项。

（二）建设工程企业发生合并、国企改革（含事业单位改制）以及工商注册地跨省变更的，应当

按照拟承继资质相应资质标准和有关规定重新核定新企业的净资产、人员等。

被吸收企业未办理工商注销登记的，合并后企业可取得有效期1年的资质证书。有效期内完成工商注销登记的，可按规定申请换发有效期5年的资质证书；逾期未注销或未提出换证申请的，其资质证书作废。

企业申请办理工商注册地跨省变更的，发放有效期1年的资质证书，企业应当在证书有效期内将有关人员变更到位。有效期内人员变更到位的，可按规定申请换发有效期5年的资质证书；逾期人员未变更到位或未提出换证申请的，其资质证书作废。

(三) 企业发生重组分立、合并、国企改制(含事业单位改制)以及跨省变更的，申请重新核定资质的，需提供以下材料：

序号	申报材料	企业重组分立	企业合并	国有企业改制	企业跨省变更
1	《企业资质申请表》(原企业、新企业)	√	√	√	√
2	能够反映企业净资产的合法的财务报表或审计报告(原企业、新企业)	√	√	√	√
3	设备清单及发票(原企业、新企业)	√			
4	企业代表工程业绩清单及相应材料(原企业)	√			
5	专业技术人员基本情况及业绩表(原企业、新企业)	√	√	√	√
6	企业上级主管部门或国有资产监管部门的批复文件			√	
7	改制、重组、分立等方案	√	√	√	
8	企业股东大会(董事会)的决议和职工代表大会的决议	√	√	√	√
9	原企业法律承继或分割情况的说明材料(含债权债务情况说明、无在建工程项目承诺等,需双方企业签署)	√	√	√	

(四) 企业完成重组分立并重新核定资质后，原企业、新企业均不得以资质转移前承揽的工程项目作为代表工程业绩申请相应资质。

14. 企业重组、分立后，一家企业承继原企业某项资质的，其他企业同时申请该项资质的如何办理？

答：企业重组、分立后，一家企业承继原企业某项资质的，其他企业同时申请该项资质时按首次申请办理。

15. 持有试点地区下发的资质证书如何办理相

关资质证书变更及资质许可事项？

答：省级住房城乡建设主管部门在试点期间颁发的试点资质，在资质证书有效期届满前继续有效。企业办理资质证书变更、注销、遗失补办的，由发放证书的省级住房城乡建设主管部门办理。

企业申请资质升级(含新申请)，增项，延续以及发生重组分立、合并、跨省变更、国企改制(含事业单位改制)资质重新核定的，由我部办理。申请上述事项前，需由原发放证书的省级住房城乡建设主管部门按要求出具企业资质核查意见(具体格式附后)。

附件：

企业资质核查意见

_____公司曾在我单位申请办理_____资质(证书变更、新申请、升级、增项、重组分立合并、跨省变更、延续)。经我单位审查，该企业在申请上述资质许可事项时，净资产、人员、代表工程业绩等方面均满足相关法律法规和资质标准要求，且申请材料完整保存。我单位对核准结果负责。经动态核查合格，同意该企业向住房城乡建设部申请办理_____业务。

责任人：_____ 经办人：_____

联系方式：_____

单位：(盖章)

日期：_____

因办理合并、跨省变更等事项，试点地区发放1年有效期资质证书的企业，按规定申请换发5年有效期资质证书的，由发放证书的省级住房城乡建设主管部门办理。

16. 施工总承包特级资质企业申请重组、分立事项需要审核哪些指标？

答：按照《建筑业企业资质管理规定》(住房和城乡建设部令第22号发布，第32号、第45号修正)第二十一条和《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)有关规定，施工总承包特级资质企业申请重组、分立，需审核《施工总承包企业特级资质标准》(建市〔2007〕72

号)《住房城乡建设部关于建筑业企业资质管理有关问题的通知》(建市〔2015〕154号)规定的“企业资信能力”、“企业主要管理人员和专业技术人员要求”、“科技进步水平”三方面指标。

17. 建设工程资质证书的有效期为几年?有效期满后如何办理延续?资质证书上的所有资质需同时提出延续申请吗?

答:建设工程资质证书的有效期为5年。企业应在资质证书载明的有效期届满60日前,向原资质许可机关按原申报程序申请办理资质证书有效期延续手续。资质证书上的所有资质应同时提出延续申请。逾期未提出延续申请的,资质证书自动失效。

18. 新设立企业,改制、分立、合并产生的新公司,及跨省变更的新企业,因尚未取得建设工程企业资质,注册人员无法注册或变更,申请资质怎么办?

答:注册人员可提供企业注册所在地省级注册管理部门出具的初始注册表或变更注册申请表。资质批准后,企业应在3个月内完成注册人员初始注册或变更注册工作,逾期未完成的,其批准的资质无效。

19. 企业申报资质需要提供社保证明材料么?

答:企业在申请工程勘察资质、工程设计资质、建筑业企业资质(含新申请、升级、延续、变更)时,不需提供人员社保证明材料。由资质申报企业的法定代表人对人员社保真实性、有效性签字承诺,并承担相应法律责任。资质审批部门根据工作需要对企业申报资质人员缴纳社保情况进行核查。

工程监理企业资质不考核人员社保。

20. 社会保险必须以申报企业名义为员工缴纳吗?社会保险能否以个人名义缴纳?社会保险必须在申报企业注册所在地缴纳吗?

答:用于申请资质的人员社会保险必须以申报企业或申报企业分支机构名义缴纳,以个人名义缴纳无效。

21. 注册执业人员是否必须注册在申报企业,是否可以注册在无建设工程资质的关联企业?

答:注册执业人员必须注册在申报企业,注册在其它企业,包括申报企业的上级公司、下级公

司、控股公司或参股公司,其注册执业资格均不予认可。

22. 企业申报材料中所列的个别注册执业人员存在重复注册问题,但剔除该注册执业人员后,企业注册执业人员数量仍然达标,其资质申请是否可以认可?

答:不可以。当申报企业存在注册执业人员重复注册问题没有纠正之前,不批准该企业的资质申请。

23. 存在违法违规行为或发生质量安全事故的企业和个人业绩是否认可?

答:存在违法违规行为或发生质量安全事故的项目,作为企业和个人业绩申报时,不予认可。

24. 外商投资企业申请建设工程企业资质有何规定?

答:外商投资企业申请建设工程企业资质的申请条件和申报材料与内资企业要求一致。

25. 在建设工程企业资质审查中,哪些中、高级职称证书能够予以认可?

答:对于有地市级人力资源社会保障主管部门授权文件,且符合授权文件要求评定的中级职称可予以认可。

对于有省级人力资源社会保障主管部门授权文件,且符合授权文件要求评定的高级职称可予以认可。

26. 申报建设工程企业资质,取得建造师临时执业证书人员作为建造师申报,是否认可?

答:取得建造师临时执业证书人员作为企业注册人员申报不予认可。

27. 企业净资产指标如何考核?

答:企业净资产就是企业所有者(即投资方或股东)权益,是指所有者在企业资产中享有的经济利益,其金额为资产减去负债后的余额,即企业年度财务报表中的“所有者权益”。所有者权益包括实收资本(或者股本)、资本公积、盈余公积和未分配利润等。

企业应提供申请资质的上年度或当期合法的财务报表(全套报告)。

首次申请资质的,以提供的企业《营业执照》所载注册资本考核净资产。

申请多类资质的,企业净资产不累加计算考

核，按企业所申请资质和已拥有资质标准要求的净资产指标最高值为准。

28. 在何处可以查询公示意见中发生过质量安全事故的具体情况？

答：质量安全事故情况可登陆我部网站——工程质量安全监管——事故快报栏目查询。

29. 专家审查意见公示为不同意的企业，如何查询具体意见？

答：专家审查意见公示为不同意的企业，可通过以下方式查询具体意见：住房城乡建设部网站（www.mohurd.gov.cn）政务服务平台 受理发证信息查询。

30. 被列为“失信被执行人”的企业可否按照建市[2014]79号办理重组、合并、分立事项？

答：按照中共中央办公厅、国务院办公厅《关于加快推进失信被执行人信用监督、警示和惩戒机制建设的意见》，被列为“失信被执行人”的企业，除企业外资退出、国有企业改制两种情形外，不予办理重组、合并、分立事项。

31. 如何下载建设工程企业资质申报软件？

答：建设工程企业资质申报软件下载网址：jsb.justonetech.com。

32. 《住房城乡建设部办公厅关于进一步推进勘察设计资质资格电子化管理工作的通知》（建办市2017[67]号）第三条“未进入全国建筑市场监管公共服务平台的企业业绩和个人业绩，在资质审查时不作为有效业绩认定的”，涉及哪些资质项？

答：申请建筑行业、市政行业及其相应专业（人防工程专业除外）工程设计甲级资质，具体如下：

（1）建筑行业甲级、市政行业甲级、市政行业（燃气工程、轨道交通工程除外）甲级。

（2）建筑行业（建筑工程）甲级、建筑设计事务所甲级、结构设计事务所甲级、机电设计事务所甲级、市政行业（给水工程、排水工程、城镇燃气工程、热力工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程、公共交通工程、载人索道工程、轨道交通工程、环境卫生工程）专业甲级。

申请上述资质升级、增项、新申请，未进入全国建筑市场监管公共服务平台的企业业绩和个人业绩，在资质审查时不作为有效业绩认定。

33. 2018年1月1日后，如何填报企业业绩和个人业绩？

答：申报企业应按照建设工程企业资质申报软件提示要求，填报企业业绩和个人业绩资料，并填写全国建筑市场监管公共服务平台相应工程项目的16位项目编号，未要求在全国建筑市场监管公共服务平台发布企业业绩和个人业绩的可不填写项目编号。

个人业绩需上传本人亲笔签名并加盖申报企业公章的“专业技术人员基本情况及业绩表”原件扫描件，不需提交其他证明材料。

34. 建设工程企业资质延续如何申报？

答：按照《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》（建办市函〔2020〕334号），建设工程企业资质延续有关事项按如下规定执行：

（1）我部核发的工程勘察资质、工程设计资质、建筑业企业资质、工程监理企业资质，资质证书有效期于2020年7月1日至2021年12月31日届满的，统一延期至2021年12月31日。

（2）2020年7月1日前，我部已受理的资质延续申请事项，不再进行审批，相关资质证书有效期延期至2021年12月31日。

（3）上述资质证书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。

（4）企业按照《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）申请办理企业合并、跨省变更事项取得有效期1年资质证书的，不适用前述规定，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。

（5）地方各级住房和城乡建设主管部门核发的工程勘察资质、工程设计资质、建筑业企业资质、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。

（6）自本通知印发之日起，我部不再受理资质证书有效期于2020年7月1日至2021年12月31日届满的工程勘察资质、工程设计资质、建筑业企业资质、工程监理企业资质延续申请事项。

住建部建筑市场监管司关于建设工程企业资质延续有关事项的通知： 10月20日系统完成升级， 届时会显示延续所需材料目录清单！

10月16日，住建部发布《关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》（建司局函市〔2023〕116号）明确：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（以下简称企业资质），资质证书有效期于2023年12月31日前届满的，即日起可向我部申请资质证书有效期延续。企业资质有效期于2023年12月31日后届满的，按照有关资质管理规定向我部申请资质证书有效期延续。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，我部不予受理。资质延续申请企业按照有关资质管理规定及资质标准有关要求提交申请，对材料真实性、合法性作出承诺，并对承诺内容负责，承担全部法律责任。收到企业资质延续申请后，我部按照资质标准对企业注册人员等内容进行核查，经核查合格的，准予延续。

有关住建部资质证书延续规定

1.企业应于资质证书有效期届满3个月前，按原资质申报途径申请资质证书有效期延续。企业净资产和主要人员满足现有资质标准要求的，

经资质许可机关核准，更换有效期5年的资质证书，有效期自批准延续之日起计算。

2.企业在资质证书有效期届满前3个月内申请资质延续的，资质受理部门应受理其申请；资质证书有效期届满之日至批准延续之日内，企业不得承接相应资质范围内的工程。

3.企业不再满足资质标准要求的，资质许可机关不批准其相应资质延续，企业可在资质许可结果公布后3个月内申请重新核定低于原资质等级的同类别资质。超过3个月仍未提出申请，从最低等级资质申请。

4.资质证书有效期届满，企业仍未提出延续申请的，其资质证书自动失效。如需继续开展建筑施工活动，企业应从最低等级资质重新申请。

5.地方各级住房和城乡建设主管部门核发的工程勘察资质、工程设计资质、建筑业企业资质、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。



住建部拟修改《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》，工程计价五大变革

住建部对《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》16号部令进行了修订。9月11日，住建部发布关于《修改 建筑工程施工发包与承包计价管理办法 的决定（征求意见稿）》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第16号）公开征求意见的通知。重点内容如下：

一、新增“施工过程结算”相关内容

1.工程发承包计价包括的内容增加“进行施工过程结算和竣工结算，以及确定和调整合同价款的计价活动”。2.合同价款包括的内容增加“施工过程结算价款”。

3.明确提出全面推行施工过程结算和支付，约定期限，以及施工过程结算文件作为竣工结算文件的组成部分。

将第十七条修改为“当年开工、当年不能竣工的工程全面推行施工过程结算和支付”。

“发承包双方应当通过合同约定，按时间节点或进度节点对周期内已完成且无争议的工程量进行价款计算、确认，并按照合同约定比例支付。发承包双方在合同中对施工过程结算的期限应当有明确约定；没有约定的，可以认为其约定期限均为28日”。

“经发承包双方签字确认的施工过程结算文件作为竣工结算文件的组成部分。未经对方同意，另一方不得就已确认的施工过程结算文件进行重复审核”。

二、新增“严禁拖欠工程款”相关内容

增加“不得以未完成政府审计、财政评审作为延期工程结算、拖欠工程款的理由”。

三、强化投标人责任

“投标人应当依据招标文件、工程量清单、工程计价有关规定、市场价格信息和企业对招标工程成本的分析与预测，自主确定投标报价并承担相应风险”。

四、新增应当约定“人材机”风险幅度

发承包双方应当在合同中约定，发生下列情形时合同价款的调整方法，增加“发包方和承包方在合同中约定的人工、材料和机械价格变动超出合同约定风险幅度的”。

五、其它

1.加大工程造价咨询企业处罚力度。由“处1万元以上3万元以下的罚款”改为“处3万元以上10万元以下的罚款”。

2.推进全过程工程咨询服务。

具体条文修改入选：

一、将第二条第三款修改为“本办法所称工程发承包计价包括编制工程量清单、最高投标限价、招标标底、投标报价，进行施工过程结算和竣工结算，以及确定和调整合同价款的计价活动。”

二、将第五条修改为“国家推广工程造价咨询制度，对建筑工程项目实行全过程造价管理。鼓励发包方委托工程造价咨询企业提供全过程工程咨询服务。”

三、将第七条修改为“工程量清单应当依据国家制定的工程量清单计价标准、工程量计算标准等编制。工程量清单应当作为招标文件的组成部分。”

四、将第八条修改为“最高投标限价应当依据工程量清单、工程计价有关规定和市场价格信息等编制。招标人设有最高投标限价的，应当在招标时公布最高投标限价的总价、编制依据和方法。”

五、将第十条修改为“投标报价不得低于工程成本，不得高于最高投标限价。”

“投标人应当依据招标文件、工程量清单、工程计价有关规定、市场价格信息和企业对招标工程成本的分析与预测，自主确定投标报价并承担相应风险。”

六、将第十二条第二款修改为“合同价款的有关事项由发承包双方约定，一般包括合同价款约定

方式，预付工程款、工程进度款、施工过程结算价款、工程竣工价款的支付和结算方式，以及合同价款的调整情形等。”

七、将第十三条第一款修改为“发承包双方在确定合同价款时，应当考虑市场环境、生产要素价格变化和工程变更对合同价款的影响。”

将第三款修改为“招标时，设计图纸完善、技术标准明确、工程变更风险小的建筑工程，发承包双方可以采用总价方式确定合同价款。”

八、将第十四条修改为“发承包双方应当在合同中约定，发生下列情形时合同价款的调整方法：

“（一）法律、法规、规章或者国家有关政策变化影响合同价款的；

“（二）发包方和承包方在合同中约定的人工、材料和机械价格变动超出合同约定风险幅度的；

“（三）经批准变更设计的；

“（四）发包方变更经审定批准的施工组织设计造成费用变化的；

“（五）双方约定的其他因素。”

九、将第十七条修改为“当年开工、当年不能竣工的工程全面推行施工过程结算和支付。

“发承包双方应当通过合同约定，按时间节点或进度节点对周期内已完成且无争议的工程量进行价款计算、确认，并按照合同约定比例支付。发承包双方在合同中对施工过程结算的期限应当有明确约定；没有约定的，可以认为其约定期限均为28日。

“经发承包双方签字确认的施工过程结算文件作为竣工结算文件的组成部分。未经对方同意，另一方不得就已确认的施工过程结算文件进行重复审核。”

十、将第十八条第一款第（二）项修改为“国有资金投资建筑工程的发包方，可以自行审核或委托工程造价咨询企业对竣工结算文件进行审核，并在收到竣工结算文件后的约定期限内向承包方提出竣工结算文件审核意见；逾期未答复的，按照合同约定处理，合同没有约定的，竣工结算文件视为已被认可。

“非国有资金投资的建筑工程发包方，应当在收到竣工结算文件后的约定期限内予以答复，逾期未答复的，按照合同约定处理，合同没有约定的，竣工结算文件视为已被认可；发包方对竣工结算文件有异议的，应当在答复期内向承包方提出，并可以

在提出异议之日起的约定期限内与承包方协商；发包方在协商期内未与承包方协商或者经协商未能与承包方达成协议的，可以委托工程造价咨询企业进行竣工结算审核，并在协商期满后的约定期限内向承包方提出竣工结算文件审核意见。”

将第一款第（三）项修改为“承包方对发包方提出的工程造价咨询企业竣工结算审核意见有异议的，在接到该审核意见后一个月内，可以向有关工程造价管理机构或者有关行业组织申请调解，也可以依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。”

十一、将第十九条修改为“工程竣工结算文件经发承包双方签字确认的，应当作为工程决算的依据。如合同无相关约定，未经对方同意，另一方不得就已生效的竣工结算文件重复审核。发包方应当按照竣工结算文件及时支付竣工结算款，不得以未完成政府审计、财政评审作为延期工程结算、拖欠工程款的理由。

“竣工结算文件应当由发包方报工程所在地县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门备案，作为工程竣工文件一并管理。”

十二、将第二十条修改为“工程造价咨询企业、注册造价工程师接受委托编制的工程量清单、最高投标限价、招标标底、投标报价、施工过程结算、竣工结算等工程造价成果文件，应由编制单位加盖单位公章，由编制人和审核人分别签字并加盖注册造价工程师执业专用章。工程造价成果文件的编制单位、编制人、审核人分别承担相应法律责任。”

十三、将第二十二条修改为“造价工程师在编制或审核工程量清单、最高投标限价、招标标底、投标报价以及施工过程结算、竣工结算等工作中，签署有虚假记载、不实工程造价成果文件的，依照有关法律、法规进行查处，记入注册造价工程师信用档案；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

十四、将第二十三条修改为“工程造价咨询企业在工程发承包计价中，出具有虚假记载、不实工程造价成果文件的，记入工程造价咨询企业信用档案，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处3万元以上10万元以下的罚款，并予以通报。”

本决定自公布之日起施行。

住建部重磅发文：

施工企业应设置安全总监， 相关人员需要具备一建等证书！

2023年12月5日，住建部官网发布关于《建筑施工企业、工程项目安全生产管理机构设置及安全生产管理人员配备办法（征求意见稿）》公开征求意见的通知，明确提出：

1、特级、一级施工总承包资质序列企业和一级专业承包资质序列企业应当设置安全总监，专职分管安全生产管理工作，不得兼任企业安全生产管理机构负责人或其他内设机构负责人。

2、企业安全总监应当通过安全生产知识及管理能力的考核，具备一级注册建造师或中级及以上注册安全工程师执业资格，取得建筑施工企业主要负责人安全生产考核合格证书，且在本行业领域内从事安全管理工作满3年。

3、企业安全总监行使企业副职职权，享受副职待遇及安全生产管理岗位风险津贴，具体标准由企业自行制定，参与企业生产经营决策。

3、建设规模符合下列条件之一的项目，应当配备安全总监，设置独立的安全生产管理机构。项目安全总监行使项目副职职权，享受副职待遇：

（一）施工现场管理人员和施工人员峰值超过500人的；

（二）房屋建筑工程施工面积大于10万平方米的；

（三）市政基础设施工程合同价款大于4亿元的，或者城市桥梁、隧道、城市轨道交通工程施工累计长度超过4千米的。

4、项目安全总监应当具备注册建造师或注册安全工程师执业资格（建筑施工安全类），取得建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书，且在本行业领域内从事安全管理工作满2年。

5、企业主要负责人应当熟悉房屋市政工程生

产安全重大事故隐患判定标准，每月带队对企业重大事故隐患排查整改情况至少开展1次专项检查。

6、企业主要负责人应当根据项目进度，带班检查企业在建项目的安全生产工作，每年检查时间不少于企业全年施工时间的25%，相关检查记录分别在企业和项目存档备查。

7、项目进行超过一定规模的危险性较大的分部分项工程施工时，企业主要负责人应到施工现场进行带班检查。对于有分公司（非独立法人）的企业集团，集团负责人因故不能到现场的，可书面委托工程所在地的分公司主要负责人对施工现场进行带班检查。

企业技术负责人应当按照规定审核危险性较大的分部分项工程专项施工方案并签字确认，不得委托他人行使上述职责。

8、企业主要负责人应当熟悉房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准，每月带队对企业重大事故隐患排查整改情况至少开展1次专项检查。

9、企业安全生产第一责任人至少每半年组织开展1次应急救援演练；企业安全总监应当协助做好组织实施工作。

10、企业安全生产第一责任人应当组织建立和落实企业房屋市政工程生产安全事故、重大事故隐患和重大险情责任追究机制，追究相关单位和人员的安全责任。

企业安全总监应当协助企业安全生产第一责任人，组织实施对企业房屋市政工程生产安全事故、重大事故隐患和重大险情的责任追究工作。

11、企业应当设置独立的安全生产管理机构，按照规定配备专职安全生产管理人员。专职安全生产管理人员的待遇应当高于本企业同级同职其他岗

国家发改委：

不得以信用评价变相设立招投标壁垒！ 不得抽签、摇号确定中标人

11月8日，国家发改委发布《关于规范招标投标领域信用评价应用的通知》（发改办财金〔2023〕860号），明确各地方：

规范实施招标投标领域信用评价应用
不得以信用评价、信用评分等方式变相设立招标投标交易壁垒；

不得对各类经营主体区别对待；

不得将特定行政区域业绩、设立本地分支机构、本地缴纳税收社保等作为信用评价加分事项。

立即进行全面排查！修订或废止有关规定！

各省级信用牵头部门、招标投标指导协调部门要会同相关部门，立即对本地区信用评价、信用评分以及信用监管有关制度规定进行全面排查，聚焦

评价主体、评价标准、结果应用等关键环节，推动相关部门按照规定权限和程序修订或废止有关规定。

要将本地区排查和整改情况形成书面报告，并于11月底前报送国家发展改革委。

发改委将会同有关部门推动建立统一的招标投标信用评价体系。

发改委将加强动态监测，对涉及招标投标信用评价应用中的违规问题发现一起、查处一起、通报一起。

12月12日，国家发改委发布《招标投标领域公平竞争审查规则（公开征求意见稿）》，再次提出相关内容：

位管理人员的待遇，并享受安全生产管理岗位风险津贴，具体标准由企业自行制定。

12、项目经理、项目安全总监均应落实带班生产制度，每月带班生产时间不得少于本月施工时间的80%。项目配备安全总监的，正常施工期间，项目经理和项目安全总监不得同时离开施工现场。项目进行超过一定规模的危险性较大的分部分项工程施工时，项目经理不得请假。

13、项目经理应当至少每半年组织项目开展1次应急救援演练。

14、项目专职安全生产管理人员在岗履职期间，应当佩戴安全生产检查记录仪，全过程视频记录在岗履职情况，任何人不得对视频资料进行编辑、篡改，原始视频资料至少留档保存6个月。

15、项目专职安全生产管理人员应当将每日安全检查和事故隐患处理情况及时填入施工安全日志。

16、企业应当在办理施工许可证时向工程所在地县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门报备项目经理、项目安全总监、项目专职安全生产管理人员名单。项目建设期间，项目经理、项目安全总监原则上不得调整。

17、安全生产许可证颁发管理机关在颁发安全生产许可证或办理延期手续时，应当审查企业安全生产管理机构设置、安全总监设置和专职安全生产管理人员配备情况。

关于向社会公开征求《招标投标领域公平竞争审查规则 (公开征求意见稿)》意见的公告

第三条 本规则所称的公平竞争审查，是指行政机关和法律、法规授权的具有管理公共事务职能的组织（以下统称政策制定机关）对拟制定的招标投标领域涉及经营主体经济活动的规章、行政规范性文件、其他政策性文件以及具体政策措施（以下统称政策措施）是否存在排除、限制竞争情形进行审查评估的活动。

未经公平竞争审查或者经审查存在排除、限制竞争情形的，不得出台有关政策措施。

01 不得强令招标人将特定信用评价结论作为评标标准

第九条 政策制定机关制定涉及诚信（信用）评价的政策措施，应当平等对待不同地区、不同所有制形式的经营主体，不得制定或者实施以下限制措施：

（一）在资质、资格、业绩等方面对不同地区或者所有制形式的经营主体采用不同评价标准；

（二）在材料递交、上传、审核等注册登记流程中对不同地区或者所有制形式的经营主体作区别规定；

（三）强令招标人在设置投标资格条件时采用特定诚信（信用）评价结论；

（四）强令招标人将特定诚信（信用）评价结论作为评标标准；

（五）其他产生地方保护或者所有制歧视效果的情形。

02 不得将信用评价得分、进入特定预选库、资格库等列为投标资格条件

第七条 政策制定机关制定标准招标文件（文本），应当平等对待不同地区、行业、所有制形式的经营主体。

标准招标文件（文本）、资格预审文件（文本）不得将下列情形列为投标资格条件：

（一）国家已经明令取消的证书、资质等；

（二）本地区有关部门或者行业协会的培训合格证、上岗证等；

（三）投标人已经进入特定预选库、资格库和

承包商（供应商）备选名录等；

（四）投标人的诚信（信用）评价得分或评级达到、超过特定标准；

（五）以其他不合理条件排斥或者限制潜在投标人的情形。

标准招标文件（文本）、资格预审文件（文本）中涉及评标标准的条款，不得设置以下内容：

（一）对经营主体的本地业绩和外地业绩设置不同得分；

（二）对不同所有制形式的经营主体设置不同得分；

（三）对不同规模、注册资金、市场占有率、负债率、净资产规模的经营主体设置不同得分；

（四）其他含有排斥或者限制竞争内容的歧视性条款。

03 不得规定以抽签、摇号、抓阄等方式确定中标人

第八条 政策制定机关制定涉及定标的政策措施，应当充分保障招标人定标权，落实招标人定标主体责任。不得制定或者实施以下限制措施：

（一）为招标人指定定标规则；

（二）为招标人指定评标委员会成员；

（三）将定标权交由招标人或者其授权的定标委员会以外的其他单位或者人员行使；

（四）规定以抽签、摇号、抓阄等方式确定中标人；

（五）以其他不合理条件限制招标人定标权的情形。

04 不得以要求设立本地分支机构等设定市场准入条件

第五条 政策制定机关应当落实全国统一的市场准入条件，不得在区域性政策措施中对经营主体参与招标投标活动提出限制要求，不得制定或者实施以下限制措施：

（一）对市场准入负面清单以外的行业、领域、业务，要求招标人、投标人、招标代理机构在参与招标投标活动前取得行政许可；

(二) 指定招标人使用特定交易系统或特定交易工具开展招标投标活动；

(三) 要求投标人或招标代理机构在本地区设立分支机构、缴纳税收社保、与本地企业组成联合体，或者取得本地区业绩或奖项；

(四) 以其他不合理条件限制经营主体参与招标投标活动的情形。

05 不得要求经营主体必须以现金等特定形式缴纳保证金

第十一条 政策制定机关制定涉及保证金的政策措施，不得设置以下不合理限制：

(一) 限制招标人依法收取保证金；

(二) 要求经营主体缴纳投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金以外的其他保证金；

(三) 要求经营主体必须采用现金、保函、保险或其他特定形式缴纳保证金；

(四) 要求经营主体从特定金融机构开具保函(保险)；

(五) 在招标文件之外设定保证金退还的前置条件；

(六) 其他不合理限制措施。

06 不得以不合理条件限制招标人自主权

第六条 政策制定机关应当尊重和保障招标人组织招标、选择招标代理机构、编制招标文件和资格预审文件的自主权，不得制定或者实施以下限制措施：

(一) 为招标人指定代理机构或者限定招标人选择代理机构的方式；

(二) 为招标人指定投标资格、技术、商务条件；

(三) 为招标人指定资格审查方法或者评标方法；

(四) 为招标人指定评标标准；

(五) 为招标人指定开标时间；

(六) 以其他不合理条件限制招标人自主权的情形。

07 不得在开标等环节，违法要求投标人的技术负责人等特定人员到场

第十条 政策制定机关制定涉及招标投标交易监管和服务的政策措施，应当保障各类经营主体平

等参与，不得在交易流程上设置以下限制措施：

(一) 规定招标投标交易服务机构行使具有审批、备案、监管、处罚等性质的行政监督管理职能；

(二) 强制非公共资源交易项目进入公共资源交易平台交易；

(三) 对能够通过告知承诺和事后核验核实真伪的事项，强制投标人在投标环节提供原件；

(四) 在获取招标文件、开标等环节违法要求投标人的法定代表人、技术负责人或其他特定人员到场；

(五) 其他不当限制经营主体参与招标投标的流程。

目前为止，多省市已发布通知，暂停在招投标活动中运用信用评价结果：

厦门：2023年厦门市施工企业信用综合评价结果应用至2024年1月31日。相关文件停止执行。

西藏：11月28日起，停止使用建设工程企业信用评价纳税信息！

青海：11月25日起，暂停建筑市场信用评价管理工作！凡招标文件中涉及的，均以满分计！

安徽：自即日起，停止安徽省建设工程勘察设计企业建筑市场信用评定结果在招投标领域的应用。

徐州：11月24日起，废止《建筑业企业信用考核实施细则》等2份文件！

苏州：11月13日起，废止《建筑业企业信用综合评价》文件！评标中停止使用！

梅州：11月16日起，暂停信用评价、信用评分在招投标活动中的应用！

济南：2023年10月17日起，废止“施工企业及项目经理、监理企业及项目总监信用评价结果”！招投标活动中停止应用！

江西：2023年11月7日起，全省房屋市政工程项目招投标，暂停运用信用评价结果！取消报价承诺法评标方式！

云南：信用评价结果不再应用于工程招投标！平台即行关闭，原文件规定同时废止！

湖南：《湖南省房屋建筑和市政基础设施工程施工及监理招标投标信用评价管理暂行办法》(湘建监督〔2021〕26号)自本文件发布之日起暂停使用。

来源：国家发改委、各省市住建部门，整理：度川管理研究部，转载请注明！

建筑民企经营之难，难在何处？

近年来，建筑企业爆雷、债务违约、破产重组或清算等消息在行业内屡见不鲜，行业从业者对消息的心态也逐渐从聚焦转向见怪不怪。从市场整体来看，建筑行业已跨过增长的分水岭，走进空气稀薄地带。从市场结构来看，行业竞争加剧，根据攀成德研究，市场份额每年正以2.75%的速度向央企及地方国企集中。

行业在“马太效应”作用下，已由分化转向固化，民营企业虽然在企业数量和从业人员的占比上都达到行业的90%以上，却仍举步维艰。头部民营企业回归央国企的分包竞争，小微企业可能要为二包或三包“拼命”。笔者认为目前民营建筑企业主要受困于五大方面。

一、受困于资金水平——融资难

在当前全行业依赖投资拉动的大环境之下，民营企业捉襟见肘的现金流严重限制着其市场拓展；即便仅聚焦现汇市场，面对日益糟糕的工程支付情况，垫资无法避免，融资也已成为建筑企业无法回避的需求。

对大多数传统建筑企业而言，银行借贷是最主要融资手段，但中小型民企优质抵押物较少、品牌影响力较低、抗风险能力较差等原因，金融机构的放贷通常采用慎之又慎的态度。中小型民营建筑企业长期处于“老项目回款难、企业融资难、新项目落地难、变成回款难的老项目”的噩梦轮回。

优化思路：

(1) 加强财务管理和内部控制。民营建筑企业需要建立健全的财务管理体系，确保财务信息的真实性和完整性，提高企业的信用评级，从而增加获得银行贷款的机会。同时，通过内部控制和风险管理，降低经营风险，提高融资能力。

(2) 探索多元化的融资渠道。除了传统的银行贷款外，可以积极寻求其他融资渠道，如企业债券、股权融资、融资租赁等。此外，还可以通过与大型企业合作，借助其资金和资源优势，实现融资目标。

(3) 合理规划资金用途和还款计划。民营建筑企业需要对融得的资金进行合理规划，确保其用于企业的可持续发展和扩大再生产。同时，制定合理的还款计划，按期偿还贷款，树立良好的信用形象。

二、受困于市场信任——合作难

信任困境是民营企业生存和发展的又一大掣肘。一方面在央企属地化分支逐步延展的大背景下，地方民企纳税纳统的优势逐渐消失；同时，地方国企区域深耕的集团军直接网格化下沉至村镇街道层级，进一步蚕食了中小型民企过去的自留地；面对日益高强度、高精度的国家监管，一些民营企业选择铤而走险，变相挂靠资质证书，一经查出又进一步影响业主对民营企业的信任程度。

另一方面，笔者在服务过程中发现，不论企业自身属性，在建立战略或长期合作关系时，为防范风险，普遍倾向于选择有国资背书的企业。在行业内企业普遍对增长模式陷入规模化路径依赖的背景下，一小部分民营企业只眺望远方、不留心身边，一心想与央国企合作，反而加深中小民营企业间的内耗。逐渐形成抱紧大腿吃喝不愁，没有大腿躺平度日的两极分化。

优化思路：

(1) 强化企业品牌建设和市场拓展能力。中小型民营建筑企业需要不断提高自身的品牌影响力和市场拓展能力，以吸引更多的合作伙伴。通过优质的项目管理和服 务，提升企业的美誉度和口碑，增加与其他企业的合作机会。

(2) 建立合作伙伴关系管理体系。在当前环境下，民营建筑企业应迈出“打破身份证治”的第一步，积极寻找与自身业务互补的中小型同类伙伴，抱团应对风险。

(3) 完善合同管理体系和风险控制体系。在合作过程中，要重视合同管理，明确双方的权利和义务，降低合作风险。同时，建立健全风险控制体系，对合作项目进行全面风险评估，确保合作的稳

定性和安全性。

三、受困于管理能力——成本高

除了资源匮乏、市场不信任等外部因素，民营企业普遍也存在内部管理粗放的问题，特别是在当前垫资施工、带资生存的恶劣市场环境下，内部管理带来的问题日益明显。

管理标准化能力不足是民营企业最普遍的问题。多数企业负责人一心扑在市场上，或聚焦在项目运营上，没有意识到技术管理、现场管理、财务管理等方面缺乏标准化的流程和制度；在履约过程中一事一议导致工作效率低下，资源浪费严重。

采购议价能力的欠缺也是一个显著问题。民营建筑企业常常因采购不成规模、市场信任不足，无法与供应商（特别是大宗材料供应商）进行有效的价格谈判，最终表现为材料设备等利润大头无法掌控。

优化思路：

（1）强化成本意识和成本管理观念。企业管理者要在企业内树立正确的成本意识和成本管理观念，推进全面成本管理和全员成本意识，重视成本核算和控制，从源头控制成本。

（2）建立标准化管理体系。梳理企业管理制度，精简完善流程，明确权责划分，形成标准化管控体系，提高企业运营效益，从而提高企业的盈利能力。

（3）加强供应链管理和资源整合。优化供应链管理，降低采购成本和物流成本。同时，通过资源整合和信息共享，提高资源利用效率和管理效率，进一步降低成本。

四、受困于人才吸引力——招人难

建筑行业由于工作环境和条件相对艰苦，远离城市和家庭，在社会普遍认知中被视为“苦力”行业，对年轻人、特别是受过高等教育的人缺乏吸引力。

而民营建筑企业囿于本身的规模和影响力，在人才吸引力方面更加难以与央国企竞争。比如难以提供与央国企相当的职业发展空间和机会、福利待遇、人才储备和培养方面的支持和保障、稳定的企业文化和氛围等。

优化思路：

（1）建立健全的员工培训和发展体系。在外部供给不足的环境下，要解决人才短缺的问题，民营建筑企业需要格外重视员工的培训和发展。通过

制定完善的培训计划和职业发展规划，提高员工的技能水平和综合素质，增强其对企业的忠诚度和归属感。

（2）营造良好的企业文化和工作环境。民营建筑企业需要积极营造良好的企业文化和工作环境，关注员工的成长和发展。通过建立有效的激励机制和福利制度，提高员工的工作积极性和满意度。

五、受困于路径依赖——创新难

由于民营企业自身属性特点，管理变革通常只能自上而下发起，这就对企业管理者提出了极高的要求，一旦管理者无暇顾及管理创新，企业就会产生严重的路径依赖。从组织结构维度来看，民营建筑企业通常呈现出“家族式”或“作坊式”的组织结构，强调个人权威和经验决策，虽然在创业初期能够提高决策效率和执行力，但随着企业规模扩大和业务复杂度增加，非常容易忽视企业整体战略规划和长远发展。

以当前社会公认的数字化和智慧化趋势为例，民营企业或缺乏数字科技对企业发展重要性的认识，或缺少可用资金投入相关方向，这就导致中小型建筑民企与正在大力投入数字化管理、智慧化施工的优秀头部企业差距进一步拉大。

优化思路：

（1）增强创新意识并提高创新能力。从企业管理者开始，重视创新意识和创新能力的培养和提高。通过学习新知识，关注行业发展趋势和技术进步，积极引导和支持创新活动的开展。

（2）加强产学研合作和技术引进吸收。中小型民营建筑企业可以通过与高校、科研机构等合作，加强产学研合作和技术引进吸收。通过参与和试用先进的技术和工艺，进行消化吸收再创新，提高企业的技术水平和核心竞争力。

民营建筑企业作为中国经济发展的重要组成部分，面临着融资难、合作难、成本控制难、招人难和创新难等五大问题。这些问题的存在，使得民营建筑企业在市场竞争中处于不利地位，限制了其发展。在民营企业修炼内功的同时，我们应认识到，问题的解决还需要政府、金融机构等多方面的共同努力才能得到解决。

原创 李楚菁 建筑前沿

加快全省建筑业转型升级 推动高质量发展

为加快全省建筑业转型升级，推动高质量发展，江苏省人民政府于11月3日发布省政府关于促进全省建筑业高质量发展的意见（苏政规〔2023〕14号），意见提出了发展目标：到2025年，培育30家智能建造骨干企业，150家具备工程总承包和全过程工程咨询能力的骨干企业；初步建成建筑强省。再过5年左右时间，江苏建筑业经济实力、科技实力、综合竞争力显著提升。培育2-3家产值过千亿元的建筑业企业以及一批具有核心竞争力

的示范企业和专精特新企业；建成智能建造与新型建筑工业化协同发展的产业体系、标准体系和政策体系；进一步丰富“江苏建造”品牌内涵，基本实现建筑产业现代化，更高水平建成建筑强省。

意见还从优化产业结构、推动建造方式转型升级、做优做强建筑业企业、积极拓展国内外市场、规范建筑市场秩序等五个方面提出了主要任务，并分解到各责任单位。

全文如下：

省政府关于促进全省建筑业高质量发展的意见（苏政规〔2023〕14号）

各市、县（市、区）人民政府，省各委办厅局，省各直属单位：

为深入贯彻党的二十大精神，全面落实习近平总书记关于住房城乡建设领域重要论述和对江苏工作重要讲话精神，加快全省建筑业转型升级，推动高质量发展，更好发挥建筑业在全省经济社会发展中的重要作用，现提出如下意见。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完整、准确、全面贯彻新发展理念，持续深化建筑业改革，推动建筑业工业化、数字化、绿色化发展，优化建筑业产业结构，做优做强建筑业企业，全面加强工程质量安全管理，不断提升“江苏建造”品牌含金量，为推动全省高质量发展继续走在前列、谱写“强富美高”新江苏现代化建设新篇章提供有力支撑。

二、发展目标

到2025年，培育30家智能建造骨干企业，150家具备工程总承包和全过程工程咨询能力的骨干企业；转型升级取得新突破，科技赋能成效明显，新型建造方式和建设组织方式加快应用，建筑业企业综合实力不断增强，初步建成建筑强省。

再过5年左右时间，江苏建筑业经济实力、科

技实力、综合竞争力显著提升。培育2-3家产值过千亿元的建筑业企业以及一批具有核心竞争力的示范企业和专精特新企业；建成智能建造与新型建筑工业化协同发展的产业体系、标准体系和政策体系；进一步丰富“江苏建造”品牌内涵，基本实现建筑产业现代化，更高水平建成建筑强省。

三、主要任务

（一）优化产业结构，推动建筑业向更宽领域拓展。

1. 推动建筑业企业向基础设施领域拓展。支持建筑业企业进入桥梁隧道、综合管廊、港口航道、地方铁路、高速公路、水利工程、轨道交通、电力能源等大型基础设施领域，引导企业积极参与5G基站、新能源汽车充电桩、大数据中心、人工智能、工业互联网等新型基础设施建设，各地可在年度基础设施建设项目计划中明确一定比例的项目和标段，支持建筑业企业在满足相关资质要求基础上，采用联合体方式参与基础设施建设投标。企业以联合体方式取得的施工业绩，其实际承担部分竣工验收合格后可以作为企业资质申报、参与相关工程项目投标的业绩。企业以联合体方式参与基础设施建设两项及以上项目的，可在符合资质要求的前提下独立参与相关工程项目招投标。企业承揽周期

较长的基础设施类项目分期、分段验收合格后，可作为有效业绩参与招投标和资质申报。（责任单位：省发展改革委、省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省水利厅、省工业和信息化厅、省通信管理局、省电力公司，各设区市人民政府）

2. 推动工程总承包和全过程工程咨询。国有资金参与投资且占控股或主导地位的项目（以下简称国有投资项目）带头推行工程总承包和全过程工程咨询。建设内容明确、技术方案成熟的工程总承包项目宜采用总价合同，部分建设内容在招投标时还不确定的专业工程，可按专业工程暂估价计入工程造价。完善全过程工程咨询服务相关配套制度，引导承发包双方合理确定服务价格，推行优质优价。鼓励设计、监理等企业采取并购重组等方式发展全过程工程咨询。在有条件的地区和民用建筑工程中试点建筑师负责制，发挥建筑师对建筑品质全过程管控作用。（责任单位：省住房城乡建设厅、省发展改革委、省交通运输厅、省水利厅、省审计厅，各设区市人民政府）

（二）推动建造方式转型升级，打造“江苏建造”品牌。

1. 加快推进智能建造。建立健全智能建造全产业链标准体系，以智能建造为突破口，推进传统建造方式向新型建造方式转变。支持各地对参与智能建造试点示范项目建设及产生科研投入的企业给予资金补助，鼓励大型建筑业企业建立科技研发中心，建设建筑产业互联网平台。有序推进BIM技术在建设项目规划、勘察、设计、施工和运营维护全过程集成应用，并将相关费用在建设项目总投资费用中列明。建立全省统一的BIM设计交付和智能审查数据标准，逐步推行运用BIM技术辅助工程建设报建及施工图审查。支持企业研发和推广应用建筑机器人及智能装备、部品部件智能生产、智能施工管理等智能建造关键技术。开展智能建造项目和企业示范试点，培育一批智能建造领军企业。制定建设领域“智改数转”推进计划，加快推动数字化绿色化协同转型发展。引导条件成熟的地区打造智能建造产业园，吸引上下游企业集聚，形成智能建造产业链供应链集群。（责任单位：省住房城乡建设厅、省发展改革委、省工业和信息化厅、省科技厅、省交通运输厅、省水利厅、省财政厅，各设区

市人民政府）

2. 大力推进绿色建造。聚焦“双碳”目标，强化绿色建造理念，推动发展各专业协同的绿色策划、设计、施工、交付和运维模式，逐步建立覆盖全生命周期的绿色建造管理制度体系和技术标准体系，促进绿色建造关键核心技术攻关和产业化应用。鼓励和引导绿色保险创新实践，开展建筑节能及绿色建筑性能保险试点。发挥政府投资工程创新示范引领作用，优先使用建筑垃圾再生产品，打造一批绿色建造示范工程，结合城市更新，同步实施既有公共建筑节能绿色改造。积极推动绿色施工方式，推广应用装配式建造等新型建造方式，有效应用绿色建造新技术，推进绿色建材采信应用，推动建筑材料循环利用和施工现场建筑垃圾减量化。完善绿色建造产业链，培育一批具有绿色建造系统解决方案能力的工程总承包企业以及勘察设计、建筑施工、部品生产、信息技术等配套企业。举办江苏绿色低碳建筑国际博览会，加大绿色建造新技术、新材料、新工艺、新产品推广力度。（责任单位：省住房城乡建设厅、省生态环境厅、省工业和信息化厅、省交通运输厅、省水利厅、省市场监管局、金融监管总局江苏局）

（三）做优做强建筑业企业，提升企业综合实力。

1. 积极培育重点企业。建立建筑业企业日常联系服务制度，协助解决企业在市场经营中遇到的问题，在资质申报、资金筹措、工程担保、科技创新、项目创优、保证金缴纳等方面给予支持。积极引导企业通过产权置换、兼并重组、体制创新等方式加快转型升级，培育一批具有核心竞争力的行业领军企业。推进企业向上下游产业延伸和拓展，在投融资、设计咨询、工程建设、建筑部品部件生产、运营维护等领域开展全方位、一体化指导和服务。强化企业风险防控，引导企业全面深化现代企业制度改革，完善建筑业企业法人治理结构、企业组织结构、约束激励机制。严格落实企业经营风险管控主体责任，改变粗放生产经营方式，聚焦主业，打造核心竞争力，提升企业经营管理水平和抵抗风险能力。（责任单位：省住房城乡建设厅、省工业和信息化厅、省商务厅、人民银行江苏省分行、金融监管总局江苏局、省国资委）

2. 支持中小企业和民营企业发展。支持建设行业中小企业专精特新发展，制定符合建设行业特点的专精特新企业培育措施。全面落实民营建筑业企业市场准入政策措施，排查、清理对民营建筑业企业设置的附加条件和歧视性条款，消除各类显性和隐性壁垒。支持在苏央企、国有企业、省内优势企业与中小企业、民营企业建立结对联合机制，发挥各自比较优势，增强中小企业和民营企业市场拓展能力。支持民营建筑业企业进入城镇供水、污水和垃圾处理、燃气、公共交通等市政基础设施建设领域。规范信贷、助贷、征信环节收费行为，降低民营建筑业企业综合融资成本。（责任单位：省住房城乡建设厅、省工业和信息化厅、省国资委、省交通运输厅、省水利厅、人民银行江苏省分行、金融监管总局江苏局）

3. 优化企业资质管理。新设立建筑业企业的资质证书与安全生产许可证可同时申请、同时审批。制定相关优惠政策，优质企业将总部迁移到我省或在省内设立独立法人全资子公司的，可按规定直接申请省级审批权限内的相关资质。鼓励和支持企业资质升级，对新取得特级资质或工程设计综合甲级资质的企业，各地可给予适当奖励。鼓励民营企业参与国有企业混合所有制改革，发挥各自特长，实现优势互补。（责任单位：省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省水利厅、省通信管理局、省国资委）

4. 着力推进企业科技创新。支持建筑业企业创建国家级、省级工程研究中心和企业技术中心，推动建筑业企业申报发明专利、工法，参与编制国家、行业和地方标准，提升科技创新能力。对企业实际发生的研发投入，按规定给予税前加计扣除等税收优惠。支持企业、产业联盟将新技术、新工艺及时转化为企业技术标准、团体标准，推动科技成果转化。支持建筑业企业申报高新技术企业，支持建筑业企业申报政府质量奖，支持建筑业企业优秀科技成果申报省科学技术奖。（责任单位：省住房城乡建设厅、省科技厅、省发展改革委、省工业和信息化厅、省财政厅、省市场监管局、省税务局）

5. 加快人才和产业工人队伍培养。鼓励各级行业协会依托高等院校及培训机构，定期组织企业家培训，打造一支能决策、有作为、善经营的企业家

队伍。强化国际工程承包领军人才队伍建设，培养一批具有国际视野的高素质、复合型经营管理人才。大力推进建筑业产业工人队伍建设改革，支持有条件的院校设立智能建造等新型专业，鼓励企业同院校、科研院所合作，加快培养满足建筑业转型升级需求的行业高端人才和紧缺技术技能人才。增加建筑产业工人职业技能公益性培训供给，发挥建筑业企业主体作用，加强急需紧缺工种职业技能培训和技能人才评价工作，对符合条件的按规定给予职业培训补贴。根据建筑业用工特点，优化培训和技能认定的补贴政策，将补贴发放落实到位。大力推行“工学一体化”和中国特色学徒制，引导企业建立相对稳定的自有技术工人队伍。鼓励建筑服务产业园建设，发挥园区资源集聚优势，打造具有全国知名度的劳务品牌。（责任单位：省住房城乡建设厅、省人力资源社会保障厅、省教育厅、省商务厅、省总工会）

（四）积极拓展国内外市场，增强企业市场竞争力。

1. 开拓国际工程承包市场。企业在境外取得的工程业绩可作为申报企业资质、参与工程招标投标的有效业绩，鼓励和支持境外项目参与国内评优。对境外市场营业收入达到一定规模的建筑业企业，注册地政府可给予奖励。开展境外建设领域合作推介活动，充分发挥国际工程承包产业联盟作用，组织省内有条件的大型企业组团“走出去”发展。统筹相关领域专项资金，推动符合条件的境外承包工程项目“建营一体化”。支持我省建筑业企业进入商务部援外企业名单，承接国家“两优”、重大援建、国家海外重点投资项目。对建筑业企业出国（境）承揽境外工程项目的，加快因公出国（境）审批及证照签证办理，以及因私出国（境）证件审批签发，对情况特别紧急的，提供相应便利。（责任单位：省住房城乡建设厅、省商务厅、省外办、省交通运输厅、省水利厅、省财政厅、省公安厅）

2. 积极开拓省外建筑市场。支持建筑业企业紧跟国家发展战略，围绕重点区域、重点专业领域和重点工程项目拓展省外市场，巩固我省建筑业省外市场优势。加强与兄弟省（自治区、直辖市）交流和战略合作，依托驻外机构搭建平台，组织召开省外推介会及交流活动，加大对省内优秀建筑业企业

的推介力度，为企业开拓省外市场搭建平台。发挥示范项目引领带动作用，开展省外项目“扬子杯”评选工作。（责任单位：省住房城乡建设厅、省发展改革委）

（五）规范建筑市场秩序，提升工程质量安全水平。

1. 深化工程招标投标改革。保障招标人自主权，落实招标人主体责任，在全省国有投资房屋建筑和市政基础设施工程项目中推进“评定分离”，建立健全招标人招标投标内部控制制度，规范招标文件条件设定，不得对不同所有制、不同地区的企业设置不平等招标条件，不得脱离项目实际设置不合理条款。充分发挥信用评价的正向引导作用，加大对信用评价结果的应用力度。推进全省统一的招标投标行政监管平台和各地公共资源交易平台建设，不断提升监管平台和交易平台的互联互通和数据共享质量，强化监管平台对招标投标活动的规范化监督。加强评标专家的监督管理，有针对性地开展评标专家培训和考核，提升评标专家的职业操守，切实提升评标质量。（责任单位：省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省政务办）

2. 加大建筑市场监管力度。实施“互联网+监管”，加强建筑领域监管数据互联共享，逐步推进建筑市场与工程项目审批、工程项目现场管理的数字化联动监管。持续打击围标串标，违法发包、转包、违法分包及挂靠，拖欠农民工工资等行为，在市场准入、资质资格、招标投标等方面依法加以限制。继续推进全省政府投资工程集中建设，进一步规范集中建设管理行为，提高建设资金使用效益。（责任单位：省住房城乡建设厅，各设区市人民政府）

3. 强化工程质量安全管理。深入推进工程质量安全管理标准化，探索开展区域建筑工程质量水平评估。完善工程质量缺陷投诉处理机制，积极争取工程质量保险制度试点，提升住宅工程质量信息公示覆盖率，着力构建政府、市场、社会三方协同的新型工程质量监管格局。大力推进工程质量潜在缺陷保险。强化对工程质量检测机构的监督管理，严厉打击出具虚假检测报告等行为。持续开展建筑施工安全生产专项整治，加强危大工程管控，建立风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制，健全施

工企业全员安全生产责任制。强化建筑市场与施工现场联动，推广运用“苏建码”，对施工现场人员安全教育、技能培训、工资保障、人员配备等实施动态管理。探索推行建设工程安全生产责任保险制度，强化事故预防和风险防控能力。积极争取房屋建筑全生命周期质量安全保险试点，有效防范质量安全事故。（责任单位：省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省水利厅、省市场监管局、金融监管总局江苏局）

4. 完善建筑市场信用体系。构建以信用为基础的新型建筑市场监管机制。建立建筑市场信用信息目录，规范信用信息记录，加快建设统一、规范的信用信息基础数据库。完善全省建筑市场监管公共服务平台功能，强化信用信息归集共享。实施信用分级分类管理，根据市场主体信用状况在招标投标、行政审批、监督检查等事项中实施差异化监管。依法依规对严重失信主体实施跨行业、跨地域联合惩戒。（责任单位：省住房城乡建设厅、省发展改革委、省交通运输厅、省水利厅、省市场监管局）

5. 规范工程价款结算。规范建设单位执行工程预付款、工资款、进度款和竣工结算制度，预付款应不低于合同总价的10%，不得将未完成结算审计作为工程延期结算、拖欠勘察设计和工程款的理由。对不及时足额支付引发群体性事件和造成质量安全事故的责任人依法予以追责。国有投资项目的施工发包承包，应采用工程量清单计价并全面推行施工过程结算制度，工程进度款支付比例不得低于80%，不得由施工单位垫资建设，不得强制或变相强制以审计机关的审计结果作为工程价款结算依据。（责任单位：省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省审计厅、省国资委、省工业和信息化厅、省交通运输厅、省水利厅）

四、保障措施

（一）加强组织领导。各地要统筹推进建筑业转型升级和高质量发展，细化目标任务，明确职责分工，强化责任落实，及时制定配套政策，确保各项措施落地见效。畅通信息发布渠道，充分利用各种媒介平台，采取多种形式加强政策宣传解读，及时总结推广先进经验与做法，营造良好舆论氛围。

（下转第56页）

江苏省委、省政府重磅文件！ 江苏建筑业发展方向定了！

中共江苏省委、江苏省人民政府《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施》自公布之日起实施，各项政策措施除有明确规定时限或者另有规定以外，有效期至2025年12月31日。

NO.1推动建筑业转型升级。

支持建筑企业进入交通、水利、能源等大型基础设施和市政、新型基础设施领域，各地可在年度基础设施建设项目计划中明确一定比例的项目和标段，支持企业采取联合体方式参与投标。

支持各地对参与智能建造试点项目建设及生产科研投入的企业予以资金补助。

抓紧解决政府拖欠企业账款问题，国有投资建设工程进度款支付应不低于已完成工程价款的80%。

农民工工资保证金储存金额不超过80万元。

对生产经营正常、资金流动性暂时遇到困难的建筑企业稳贷、续贷，不盲目抽贷、压贷。

NO.2加大对中小微企业支持。

落实支持中小企业政府采购政策，指导采购人综合运用整体预留、设置采购包、联合体投标、价格扣除等举措，促进中小企业参加采购活动。

400万元以上货物、服务和工程项目面向中小企业的预留份额阶段性提高至40%以上政策，延续到2023年12月31日。

NO.3更好服务民营经济发展。

畅通民营企业职称评审渠道，建立职称评审“绿色通道”，

支持民营企业优秀青年人才直接申报评审中级职称，

支持民营企业引进的海外高层次人才、在关键技术攻关中作出突出贡献的人才和长期在生产服务一线的专业技术人才直接申报高级职称。

NO.4稳定房地产投资。

支持房地产企业开发高品质住宅。引导房地产企业由住宅开发为主向城市更新、住房租赁、项目代建、物流仓储和养老健康等领域延伸。

优化住宅用地供应。积极稳步推进城中村改造，做好城镇老旧小区、危旧房改造，继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。

加快城市燃气管道等老化更新改造，以及城镇污水垃圾处理设施、城市内涝治理等领域建设，因地制宜推进城市地下综合管廊建设。

NO.5扩大民间投资范围。

编制向民间资本推介的重大项目清单，在交通、水利、清洁能源、新型基础设施、先进制造业、现代设施农业等领域，按照国家规定明确一批鼓励民间投资参与的重点细分行业

NO.6强化重大项目建设要素保障。

2023年省级220个重大项目9月底前全部开工建设，158个重大制造业项目实现投产达效。

NO.7支持刚性和改善性住房需求。

落实降低购买首套房首付比例和首套房、二套房贷款利率，改善性住房换购税费优惠，个人首套房“认房不认贷”等政策。

NO.8加大减税降费力度。

优化完善公共资源交易服务收费政策，取消矿业权交易、土地使用权出租交易服务收费，

降低建设工程、水利工程、土地使用权、部分国有产权交易服务收费标准，对中小微企业进场交易减按80%收取交易服务费。

来源：江苏省人民政府，整理：度川管理研究部，转载请注明！

江苏省民营建企求生存求发展调研报告

根据《关于开展“走进建筑工人、走进建筑工地、走进建筑企业”专题调研的通知》（苏建协〔2023〕16号）精神，江苏省建筑行业协会立项了“民营建筑企业如何求生存求发展”的调研课题，组建了专题调研班子。

调研组通过问卷调查、企业访谈、召开座谈会等多种方式，对我省民营建筑企业当前生存发展现状进行了深入了解，对美日等发达国家建筑业发展历程和规律作了深入研究。同时，通过召开座谈会和问卷调查，调研组问计于民营建筑企业家，听取破解民营建筑企业生存发展的良策，在此基础上，调研组研究撰写了报告。

01 课题调研背景

江苏建筑业2022年完成总产值4.38万亿元，占全国比重13.0%，产值规模继续保持全国第一。实现建筑业增加值7377.8亿元，连续16年保持在全省GDP的6%左右。建筑业上缴税金1133.4亿元，年末从业人员895.5万人，人均劳动报酬达71941元，是我省名副其实的支柱产业、优势产业、富民产业。

支撑起江苏建筑业的强大基础和主体力量的是省内民营建筑企业。因为我省超过99.9%的建筑企业是民营建筑企业，是他们大发展托起了江苏建筑业的辉煌成就。

但近年来，随着八大央企以及外省市有关大型国企，凭借国有资源、行政背景纷纷进入我省各地市和区县建筑市场，我省民营建筑企业的生存空间受到了严重挤压，不少民营建筑企业开始出现断崖式下跌。如何破解民营建筑企业的生存发展难题是摆在江苏建筑业面前的一道重大课题。

7月14日发布的《中共中央国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》从持续优化民营经济发展环境、加大对民营经济政策支持力度、强化民营经济发展法治保障、推动民营经济高质量发展、促进民营经济人士健康成长、营造关心促进民营经济发展

壮大社会氛围等六个方面部署了任务，既有“民营经济是推进中国式现代化的生力军”等新提法，也有不少回应民企“要账难”“融资难”“公平竞争”“平等法治保护”“政策不连续、不稳定”等关切的新举措；7月28日，国家发改委等部门又提出了关于促进民营经济发展的28条举措，并明确了责任单位。这些支持民营经济的动向新政策从一定程度上提振了民营企业信心。

本调研课题的目的是为了深入剖析我省民营建筑企业的发展难题，探索新形势下生存发展的有效路径，稳固江苏建筑业全国第一的地位，为全省经济社会发展“争当表率、争做示范、走在前列”担起责任，为谱写“强富美高”新江苏现代化建设新篇章建新功、做贡献。

02 江苏省民营建筑企业的生存发展现状及原因剖析

围绕当前民营建筑企业关心的问题，调研组专门设计了调查问卷，问卷包括企业基本情况、生产管理情况、市场营销情况、发展战略及相关措施、需求及发展建议等5大方面、28个题目。

截止2023年8月10日，调研组收到问卷反馈119份，覆盖了13个设区市，受调研企业既有总承包企业，也有专业承包企业，主营业务包括了房建、市政、公路、安装、装修等。

从调查问卷反馈情况来看，我省民营建筑企业生存发展现状如下。

产值规模下滑明显。从问卷情况来看，仅有不足5%的企业反馈生产经营状况良好，保持平稳增长，这些企业都是省里的龙头建企。受调研企业中超过80%的企业产值规模下滑明显，近40%的企业下滑幅度达到了50%及以上。从受调研企业填报数据来看，今年上半年完成产值情况与2022年同期相比，情况更加不理想，60%的企业生产经营实现情况是往年同期的30%-50%，不少企业今年上半年新签合同额仅为2022年度的20%。

生产经营举步维艰。根据调查问卷反馈，受到建设单位拖欠工程款、项目材料成本上涨、法律诉讼案件增多、税费负担过重、环保检查约束等多重因素影响，大批民营建筑企业出现生产经营困难情形。不少民营建筑企业因为建设单位拖欠工程款数额巨大，建设单位短时间内无法进行兑付工程款，导致建筑企业无力支付下游分包商、材料商相关款项，这些企业应诉案件急剧增加，企业账户被冻结、财产被保全，正常生产经营深受影响。

市场开拓困难重重。一是在市场招投标中，建设单位设置的准入门槛过高，比如要求具备一定的资质等级、工程业绩、注册资本金、获奖工程等，有的地方甚至让建筑企业办理地方信用报告，这些隐性壁垒排斥了大部分民营企业参与。二是央企国企凭借自身独特的资金优势，在投标报价上采取非正常低价竞争手段抢占市场，比如市场竞争项目，央企国企在标底基础上平均下浮达到15%，高的甚至达25%，这样的中标价正常情况下无法盈利。三是今年上半年市场项目大幅缩减。在调研中，南京市六合区建筑企业反馈，今年上半年整个六合区新开的政府投资项目共6.1亿元。多地政府平台因为自身资金状况不佳，甚至要求建筑企业投资拍地，然后政府给配套一些政府项目。大部分民营建筑企业今年新签合同出现断崖式下跌，甚至各地都有大批建筑企业上半年没有一个新签项目。

流动资金非常紧张。受调研企业普遍反馈应收账款压力巨大。各地都有不少建筑企业因为房地产商暴雷造成大量工程款拖欠。政府要求建筑企业“保交楼”，并且实行“挂旧账、记新账”，这也直接导致前期开发商拖欠的工程款回收更加困难。80%的企业反馈政府项目拖欠工程款超过房地产商拖欠工程款，如某交通工程公司近年来年度营业收入均在10亿多元，但企业总应收账款高达46亿元，且拖欠款均为政府项目。这么大的应收账款给建筑企业造成的资金压力可想而知。对于政府项目拖欠工程款，没有多少民营建筑企业会和政府“撕破脸皮”，通过法律程序保护自身权益。一旦企业资金链断裂，企业何以生存？

企业融资需求很大。根据调查问卷反馈，民营建筑企业采取的融资方式主要有银行贷款、内部集资、票据融资等，银行贷款期限多为一年期，少部

分企业贷款利率为3%-4%，大部分企业贷款利率为5%-6%，这个利率远高于央企和国企的融资利率。而且民营建筑企业通过银行融资，往往都被要求提供抵押物，民营建筑企业基本上都是轻资产的，能拿到的融资额更是“杯水车薪”，与企业实际需求差距太大。民营建筑企业融资难、融资贵的顽疾在实际中始终没有得到有效解决。

企业发展意愿强烈。尽管面对种种显性、隐性的不公平市场待遇，民营建筑企业家们虽然有焦虑、信心受挫，但普遍还是展示出了对未来发展的强烈意愿，他们想继续把企业经营好，想方设法留住企业骨干，尽最大努力承担社会责任。有些企业通过寻求差异化发展成效初显，有些企业积极寻求与央企国企合作，以分包业务填补业务下滑空间，有些企业持续优化企业内部体制机制，不断适应市场环境。

工程项目是建筑企业赖以生存和发展的基础，资金是建筑企业的生命线。调研组认真剖析了民营建筑企业生存发展遇到的突出问题，发现大批民营建筑企业不能很好解决市场和资金这两大问题，才导致企业生存发展受到严重影响。而导致民营建筑企业这两个方面受到掣肘的主要原因有三。

一是不公平的市场竞争。习总书记在多个重要场合和会议中充分肯定了我国民营经济的重要地位和作用，但在市场竞争中，政府投资项目更偏爱央企国企。一方面，央企国企领导可以凭借国资和政治背景，和政府领导直接对话洽谈项目，而民营企业不具备这样的政治资源。尤其在反腐力度加强、各级巡察巡视的大环境下，“政府项目给央企国企干不会有问题，给民营企业干是不是有什么腐败”的言论甚嚣尘上；另一方面，央企国企负责人考核机制没有利润指标，在市场竞争中为了项目中标，甚至以低于成本价中标。试想，如果央企国企考核利润指标，他们还会不计代价的做亏本买卖吗？关键是很多亏本项目，央企国企又分包或者转包给地方企业施工，这里有没有风险转嫁？第三，很大一部分项目招标设置过高壁垒，以利于央企国企，排除中小型民营建筑企业，例如：主营业务收入排序入围，设置注册资本要求，设置鲁班奖、国优奖加分等。第四，招投标评分体系中，信用分分值太

少，技术方案分值太高，评标专家的个人主观因素太重，由此带来的评标专家腐败问题已成为“行业毒瘤”，评标结果的公正性难以保证。

二是大量的拖欠工程款。国家对农民工的工资是有保障的，不允许拖欠。但是建筑企业的工程款拖欠却是行业普遍现象。拖欠工程款的建设单位主要有两大类：第一类是政府及其投资平台，第二类是房地产开发商。值得关注的是，全国各地的平台公司拖欠工程款总额或许远超过房地产开发商的拖欠工程款总额。在去杠杆、降负债，银行贷款收紧之后，政府及政府投资平台流动性受到严重影响，前期建筑企业垫付的资金无法支付。新项目又因资金短缺暂缓开工。今年新开工项目大幅下滑，这一情况可以从上游的设计院没有业务大量裁员得到印证。拖欠理由无非是未完工、未审计决算等。对于暴雷的房地产商，建筑企业一方面拿不到工程款，另一方面还要承担“保交楼”任务。对于资金状况好一点的地产商，工程款也存在拖欠，他们担心付给建筑企业以后，建筑企业拿去其他项目救急。拖欠工程款已经成为影响建筑行业健康发展的最大问题。

三是企业融资难融资贵。虽然政府鼓励银行加强与民营建筑企业的金融合作，在金融贷款方面给予支持，但实际上大部分银行反映没有具体的落地细则。民营建筑企业在办理信贷业务时，没有和央企、国企一样受到同等对待，往往贷款设置一些非必要障碍条件，而且审批流程长、贷款额度低、贷款利率高。银行出于风险考虑，往往“嫌贫爱富”，有融资需求的企业融不到资，没有融资需求现金流好的企业，银行又求着企业贷款。

03 发达国家建筑业发展的周期性启示

据美国著名杂志《工程新闻纪录》(ENR)数据，全球建筑业大国有中国、美国、日本、德国、法国等。欧美和日本等国家的建筑业发展都早于中国，课题组认真分析他们的建筑业发展周期，希望能对我国建筑业发展有所启示。

日本建筑业是其重要经济支柱产业之一。1960年-1974年是日本建筑业快速发展期，年复合增长率达到20.32%。1975-1990年日本建筑业进入稳步增长期，年复合增长5.85%。1991-2010年日本房地产泡沫破裂，陷入失落的20年，经济低

迷、不良高企、居民财富缩水、长期通缩，建筑业进入寒冬期，大量建筑企业破产。2011年之后日本建筑业受三重利好叠加开始进入复苏期：日本大地震灾后，基建修缮、房屋住宅重建需求加大，2012年“安倍经济学”政策刺激（即积极的金融政策、灵活的财政政策、促进并发展民间投资），2013年东京成功申奥，公共道路、体育场馆等其他基建项目需求增多。近年来日本建筑业年复合增长率保持2.5%左右。

目前日本有56万家从事建筑业的企业，其中大型建筑企业很少，5000人以上规模的企业15家左右，主要有鹿岛建设、大成建设、清水建设、大林组、竹中公务店等，且都具有百年发展历史。98.9%是中小型建筑企业，他们大多作为大中型建筑企业的分包商，提供专业的劳务服务。

建筑业是美国最大的工业，是美国经济的支柱产业。因为美国是一个新兴国家，其建筑业发展较早，18世纪就开始了城市发展和基础设施建设。在20世纪20年代之前，美国各个州都有家族式的建筑商，负责道路、桥梁、铁路的建设。我们单看美国近一百年建筑业发展历史，大致有以下几个阶段：20世纪30年代至40年代，美国建筑业开始迅速扩张，水电站、大坝、悬索桥等工程让建筑业迅速扩展。二次世界大战之后，美国建筑商在世界各地修建空军基地、道路桥梁、码头港口等设施，在加勒比海、南太平洋、阿留申群岛、北非、欧洲等地承接大批海外工程；20世纪50年代至70年代，美国进入后工业化时代，城际高速公路项目、核电站、高层建筑、公共建筑和居民住宅建设全面开花，这期间大型建筑商逐步转型具备“设计+施工”能力；20世纪80年代，大量的工业项目开始兴建，美国建筑业出现了新趋势，大型建筑公司变为公众上市公司，建筑业更加注重效率、效益。进入21世纪，2001年-2008年美国房地产泡沫和次贷危机，使建筑业陷入低潮期。但由于美国开放的移民政策、健康的人口年龄结构、富有弹性和活力的市场经济与创新机制，建筑业快速走出了低谷，并且更加注重绿色建筑、技术创新和数字化转型。据有关数据查询，2022年全美建筑企业达73万多家。与日本情况基本相同的是美国大型建筑企业也非常少，1万人以上规模的建筑企业仅70家左右，1000人以上企业

400多家，99%的建筑企业在100人以下，其中大部分是班组型小微企业。

美国大型建筑企业集团通常规模庞大、业务范围广泛，如Gensler，PerkinsandWill，HDR，Jacobs，AECOM等美国头部建筑集团，大多具有投资、设计、项目管理和咨询等综合能力，但主营方向略有不同、各有优势。

美国中型建筑企业通常是一些专业化企业，如建筑设计公司、工程咨询公司、施工管理公司等，他们通常专注于特定的领域或专业技术，为大型建筑集团提供高水平的专业服务，与建筑师、工程师和业主等合作，确保项目的顺利进行。

美国小微型建筑企业通常是班组型的劳务企业，他们通常专注于特定地区或特定领域的施工，专门为工程项目提供劳务服务，具有较高的灵活性和快速响应能力，能够满足客户的个性化需求。

美、日两国的建筑业发展基本都经历了一个从兴起、蓬勃、衰败、恢复的周期性过程，最终都形成了相对稳定的“金字塔”型产业结构，即：塔尖少量的大型跨国企业集团，塔身众多专业化公司，塔基几十万家班组型小微劳务企业。金字塔型产业结构的显著特点就是：塔基的小型企业最多，一般在95%-99%；塔身的中型企业很少，一般在1%-5%；塔尖的大型企业则只占0.1%-0.5%。这样的产业生态，分工明确、互补发展、和谐共生。

不管是欧美还是邻国日本，经济发展周期和规律基本一致，建筑业发展也是随着国家经济兴衰表现出一定的周期性。

当前，世界正在经历百年未有之大变局，国内外发展环境都经历着深刻变化。随着国家经济结构转型，建筑业发展进入转型新阶段。建筑业的困难形势还将持续一段时间。

基于这一点，调研组对我国建筑业未来发展有一个初步判断和展望：随着行业的周期性变化，建筑业将进一步分化，产业集中度将进一步提高，最终经过市场调节，也将形成“金字塔”式产业结构。

目前大量的中小型总承包建筑企业会越来越少，原因何在？大型总承包企业拿到项目后，会选择专业分包和劳务分包，随着专业分工越来越细，产业结构的扁平化、企业组织的扁平化、业务链条

的扁平化是未来必然的方向。

所以，塔尖将分化出数十家、几十家超大型建筑企业，主要从事工程“投资+设计+施工+咨询+运维”的全产业链业务；塔身将分化出成千上万家专业公司，从事建筑业特定领域、特定专业的专业化设计、施工、咨询或者管理工作；塔基将形成几十万家专业施工队伍，在特定区域专门从事特定施工专业的劳务作业。

调研组认真研究调查问卷和座谈会上企业家们反馈的意见建议，认为全省建筑行业需要大力破除影响公平竞争的藩篱，激励民营建筑企业守正创新，重新激发发展活力，具体建议如下。

01 政府层面：破除藩篱，搭建平台，为民营建筑企业发展营造良好市场环境

建议从政策举措和制度保障上为民营企业发展破除藩篱。各地需要结合地方实际制定和细化具体实施方案，确定工作目标和时间进度安排，真正打破阻隔之“门”，架起畅通之“桥”，用好有形之“手”，让民营企业和央企、国企享受平等的市场主体待遇。

具体建议：在“盘活存量资产回收资金”方面，出台帮扶政策，对民企低效闲置资产进行依法依规合理调整规划用途和开发强度，或指导促进产权交易；在“完善融资支持政策制度”方面，建议设立建筑行业专项授信，对本地区暂时资金困难的优强诚信企业采取“一企一策”，缓解企业资金压力。支持出台中标项目应收账款质押贷款等符合行业实际的信贷政策；在“完善拖欠账款常态化预防和清理机制”方面，建议政府从法律上规定“双担保制度”，在要求施工企业给业主提供合同履约担保的同时，也要求业主必须给施工企业对等提供按合同付款、结算履约担保；建议从制度层面立法明确，必须完成质量验收合格和结算审计才可以进行竣工验收备案。这样既能倒逼建筑企业加强项目管理，又能有效防止业主因资金等原因拖延结算、付款。建议全国性的信用管理体系，将所有建设单位纳入其中，加强对建设单位履约情况及工程款支付的监督和管理；在“完善监管执法体系”方面，建议进一步完善统一政府部门对工程项目实施过程中各项监管的政策法规及标准规范，提高监管执法简约性。加强对市场监管和执法的公正性和透明度，

打击不正当竞争行为，维护市场秩序，保护企业合法权益；希望进一步优化市场竞争营商环境，在市场准入上真正做到一视同仁，这个现象不扭转、问题不解决，民营企业的正常权益便无法保障。

建议地方政府拿出支持民营企业发展的实质举措。调研中，企业普遍反映我省的开放市场与外省的保护市场形成鲜明对比，对我省建筑企业是极其不公平的。本土建筑企业在税收贡献、人才吸引、劳动力就业、应急抢险和社会公益事业等方面作了积极贡献，各地应该大力扶持本土建筑企业发展。

一是建议借鉴南京、苏州、南通三市地方企业参与城市轨道交通试点的成功经验，继续鼓励支持地方民营企业与央企加强横向联合，扶持民营建筑企业参与市域范围内的重大基础设施项目，有针对性、有目标性的扶持未来能成为塔尖、塔身的企业。

二是在城镇老旧小区改造、城中村改造项目方面，有针对性扶持一批管理规范、诚信经营的本土民营建筑企业与央企组成联合体，参与项目投标，并约定好联合体双方施工比例。

三是对于各地市政府年度投资项目计划，建议出台硬性规定，明确由本地民营企业完成的项目不得少于一定比例，并将之作为政府考核内容。

四是地方政府应鼓励地方龙头民营建筑企业采取“投资+施工”方式参与一些重大重点项目，并在政策方面给予大力支持。

建议行业主管部门牵头搭建各类交流合作平台，为民营企业发展创造良好条件。

一是牵头搭建民营建筑企业与进苏央企建立合作机制，或者组成联合体的形式进行市场投标，让央企带着民营建筑企业共同发展，加快转型升级。依托央企国企强大的国际工程承包优势，借船出海，推动省内民营建筑企业“走出去”。

二是牵头搭建银企交流平台，引导金融机构加大信贷投放力度，降低担保、抵押等融资门槛，为民营企业融资提供便利措施。建议地方住建部门与地方银行做好沟通，为当地建筑企业及从业人员在开立单位账户（含结算账户、农民工工资专用账户及公积金账户等）、存款贷款、代理缴费、代发工资、理财等方面提供一揽子金融便利服务。

建议行业主管部门专题研究招投标市场现状，完善招投标办法和评分体系。针对企业反映的招投标市场乱象和潜规则，建议主管部门成立专班加强调研，详细了解招投标市场的情况，进一步修改完善当前的招投标制度和规则，从根本上规范招投标市场，维护工程建设领域的公平公正。建议提升信用分在评标体系中的分值，让诚实守信企业得到市场认可。对于没有特殊施工技术要求的工程取消技术方案，对于“高大难特”项目，需要保留技术方案的，建议调低分值，减少人为不公正因素，杜绝评标专家腐败。

此外，期待省政府尽快出台支持全省建筑业发展的政策意见，推动我省建筑业高质量发展。

02 企业层面：瞄准定位，守正创新，在与央企国企的融合发展中做精做强

建筑业正面临前所未有的深刻变革，行业分化和洗牌正在加剧。没有衰落的行业，只有衰落的企业。需要清醒的认识到，政府的扶持政策无法面向所有企业，扶持政策是扶强扶优，推动行业的优势企业做大做强。民营建筑企业应该准确把握和顺应我国建筑业发展趋势和发展规律，找好自己的定位，选好赛道，既要与央企国企竞争又要与其竞合，在融合发展中做精做强。

认真思考企业发展定位。趋势决定战略，战略决定业务。虽然建筑业竞争和内卷愈演愈烈，但行业变革也会带来新机遇，要认识到这是一个危机并存、危中有机、危可转机的过程。民营建筑企业们需要静下心来，围绕高质量发展主题，多做前瞻性思考、全局性谋划。在各自的施工领域，分析企业具备哪些优劣势，找到自己的发展特色，重新定位企业发展方向，围绕企业主业，做好业务取舍，在战略、业务、组织、人才方面作相应的调整，唯有做精做强，才让企业在市场搏击中存活下来。

坚持守正创新做好主业。过去建筑市场大，很大一部分建筑企业盲目追求规模扩张，有些企业过于追求多元化，盲目拓展上下游产业链，造成企业大而不强，成了名副其实的“虚胖子”。能坚守主业、不忘初心，走“专精特新”发展之路的企业少之又少。这也导致了大多数建筑企业缺乏特点特色。当前，“虚胖子”企业应该快速着手做减法，

放弃那些有产值没效益、赔买卖赚吆喝的业务，坚持守正创新，回归主业优势，围绕主业，加强风险管控，加强科技创新，加强现代化企业治理，推动企业建造方式、建造水平、生产效率的提升。大企业要积极培育投资、设计、施工能力，向塔尖方向努力。做不了塔尖的企业，就力争在专业的设计、施工或者咨询领域做佼佼者。更多的建筑企业未来可能分化成无数专业劳务队伍，所以要在专业的施工领域大力培育产业工人。

抓住一切市场发展机遇。7月18日，住房城乡建设部、国家发展改革委等七部门发布了《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》，提出全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。7月21日李强总理主持召开国务院常务会议，审议通过了《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》，会议要求在北京、上海等8个超大城市，杭州、南京等11个特大城市积极稳妥推动城中村改造。这两个重要利好消息，在建筑业寒冬之际，无疑给了建筑业发展创造了新机遇，各地民营建筑企业要积极把握难得机遇。

积极与央企国企融合发展。央企、国企、民企都是我国经济重要组成部分。央企、国企也不是洪水猛兽，民营企业既要和其竞争，也要和其竞合，开展合作。民营建筑企业要根据自身优势，与央企错位发展、互补发展、协同共生。一是在具体项目上展开合作，共同承担工程建设任务。央企、国企通常具有规模和资源优势，可以提供项目的支持和背书，而民营企业则可以提供灵活的运作和高效的执行能力。通过合作，双方可以互补优势，实现共同发展。二是开展技术创新合作，央企、国企在技术研发和创新方面通常具有一定的优势，而民营企业对市场敏捷性和创新能力方面较强。双方可以通过技术创新合作，共同开展研发项目，提高技术水平，推动行业的发展。三是开展产业链合作，央企、国企开发商在项目开发方面具有得天独厚的资源，而民营建筑企业则在施工环节上具备专业优势。双方可以通过产业链合作，形成优势互补，提高整体竞争

力。在政府项目竞争日益激烈的情况下，民营建筑企业要积极与运营质态好的央企国企开发商建立合作伙伴关系，保持市场份额。四是有条件的民营建筑企业，可以围绕供给侧进行股权改革，寻求优质国有资本参股到企业中来，也可以参加国有企业混合所有制改革。

03 行业协会层面：提供服务，反映诉求，为建筑业发展鼓与呼

积极做好有关文件和政策的解读和宣传，讲好民营建筑企业和企业家的故事。特别是典型企业在谋发展、谋改革、谋创新方面的典型事迹和企业家人改革创新、勇担社会责任的典型故事，大力宣传建筑业为经济社会发展做出的杰出贡献。说好“江苏故事”，树好“江苏典型”，写好“江苏文章”，积极营造全社会关心支持民营建筑企业发展的氛围，激发民营建筑企业创新、创造、智造的活力和源泉。

积极做好民营建筑企业发展情况调研，及时研究民营建筑企业发展遇到的新情况、新问题。实践发展永无止境，调查研究永远在路上。行业协会要坚持问题导向，把握好全局与局部，当前与长远，宏观与微观的关系，特别是加强对行业的苗头性、倾向性、潜在性问题的研究，加强对新经验、新做法的总结，对影响民营建筑企业发展的重大问题开展专题调研，及时向有关单位反映民营建筑企业的呼声和诉求，反映企业家的“真知识”、“金点子”。

建议推广建筑行业信用企业评价结果的应用范围，让诚信企业享受守信经营的红利。中国建筑业协会、中国施工企业管理协会开展的行业信用企业评价工作是建筑行业最具权威性的信用评价。评价过程严格，评价指标科学，评价结果实行动态管理，在行业内具有很高的权威性。为了节省资源、不搞重复评价，建议各地积极应用这样的信用评价结果，在企业银行授信、市场招投标、行业评优等多方面积极应用，让失信企业处处受限、让诚信企业充分享受红利。

文：伏祥乾 宋海龙

关于加强全市在建项目关键岗位人员管理的通知

各县区住建局，各有关单位：

为贯彻落实《省住房城乡建设厅关于进一步明确施工项目经理部关键岗位人员网上备案标准及有关管理要求的通知》（苏建建管〔2017〕236号）、《省住房城乡建设厅关于进一步强化建筑工人实名制管理工作的通知》（苏建函建管〔2021〕118号）文件精神，充分发挥实名制管理作用，督促建设、施工、监理单位现场关键岗位人员切实履行职责，遏制质量安全事故，打击挂靠、转包和违法分包行为，规范建筑市场秩序，现就有关事项通知如下。

一、严格落实人员配备。要督促在建项目单位按照《江苏省建设工程施工项目经理部和项目监理机构主要管理人员管理办法》等文件要求，结合工程规模、工程技术难度、工程进度、工期要求等内容，按标准严格落实关键岗位人员配备。各建设单位应按规定配备项目负责人，同时至少明确1名安全生产负责人；施工总承包单位、专业分包单位、劳务分包单位应按规定配备项目负责人（项目经理）、项目技术负责人、施工员、安全员、质量员、劳资专管员；监理单位应按规定配备项目总监理工程师、专业监理工程师等。

二、严格管理人员变更。施工单位中标（开工）后，关键岗位人员原则上不允许变更，特殊情况需进行变更的，需按要求在“省一体化平台”施工合同归集系统中办理。各县区要进一步加强关键岗位人员变更管理工作，对施工单位因《省住房城乡建设厅关于进一步明确施工项目经理部关键岗位人员网上备案标准及有关管理要求的通知》规定的9种情形变更人员的，需在变更材料齐全有效的基

础上，与建设单位相关负责人、监理单位总监理工程师、原关键岗位人员和申请变更人员进行沟通确认。对未经发包人同意及中标（开工）后没有办理网上合同归集的，关键岗位人员不予变更。对项目经理建造师等级下降、技术负责人职称等级下降、项目开工时间偏短的变更申请，需从严把关、审慎变更。对于提供的申请材料存疑，主管部门应到人社部门、医院进行核查。在资料真实、完备、人员能力匹配、现场考核评估的基础上，决定是否予以变更，切实推动工程项目质量和建筑市场秩序持续向好。

三、严格监督人员履职。各县区要按照“应管尽管、应入尽入”的原则，强化施工总承包企业实名制管理第一主体责任，督促所有在建项目将企业信息和用工人员信息纳入实名制管理范围。施工单位在建设项目开工前，应在项目现场安装实名制考勤设备，采集施工现场各单位管理人员信息，通过实名制通道实行考勤，要严格落实《连云港市住房和城乡建设局关于加强项目管理人员到岗履职监管的通知》（连建管〔2020〕489号）要求，项目经理每月出勤率不得低于80%，其他关键岗位人员出勤率可按照文件规定，参照对项目经理的规定执行。各县区要建立健全预警监管机制，定期通过实名制管理平台进行数据汇集、梳理，对关键岗位人员到岗率不达标建设单位，要实施专项预警，限时整改，对规定期限内未整改到位的单位可依法予以通报、限制市场准入等。市住房和城乡建设局将对县区在建项目人员在位情况进行抽查，对结果进行通报。

连云港市住房和城乡建设局
2023年10月17日

事关住宅！最新发布《关于提升我市高品质住宅规划建设管理的实施意见》

12月19日，市自然资源和规划局、住房和城乡建设局、城市管理局三部门联合印发《关于提升我市高品质住宅规划建设管理的实施意见》。全文如下：

关于提升我市高品质住宅规划建设管理的实施意见

为加快推进我市高品质住宅建设，塑造城市特色风貌，促进房地产市场平稳健康发展，规范和提升住宅规划建设全过程管理，更好地满足人民群众高品质生活需要，展现我市美丽山海港城形象，结合我市实际情况，现就提升高品质住宅规划建设管理提出如下实施意见。

一、总体思路

坚持“以人为本，品质为上”的理念，打造质量优良、功能优化、环境优美、设施完善、低碳绿色、邻里和谐的高品质住宅，遵循“规划引领、织密过程、强化保障”的原则，按照“聚焦职责、理顺环节、明确目标”的思路，全面提升高品质住宅项目在规划、设计、建设、验收、交付的全周期开发建设水平。

二、实施路径

建立集政策支持、规划设计、施工建造、查验交付、物业运维为一体的全链条服务体系。原则上划定高品质住宅引导区，结合国土空间规划和滨海特色风貌建筑设计导则，划定一类高品质住宅引导区和二类高品质住宅引导区（详见附件1）。其中一类区为市区核心区以外，位于风景区和历史文化街区等特色地区，包括海州老城区——孔望山新城片区、凤凰山周边、花果山南片区等非主城区和沿山沿海地块，容积率不高于1.0的低密度开发区域；二类区为基础设施和功能配套齐全的城市核心区域，包括海州高新片区、开发区几何中心、连云区连云新城区域等范围，容积率不高于1.8的高品质住宅示范区。

三、实施举措

（一）确定引导要素

制定高品质住宅主要引导要素表（详见附件2），主要分为规划设计引导指标、建设标准引导指标和服务管理引导指标3大类、18项细化具体内容进行要素引导，提出高品质住宅规划建设管理的主要引导指标体系。

（二）土地出让环节

相关部门对高品质住宅的规划条件、建设要求、管理要素等指标进行科学制定和动态优化。高品质住宅地块出让前明确容积率、建筑密度、绿地率、停车标准、建筑高度、建筑风貌、配套设计等高品质住宅相关规划引导，明确关于绿色低碳、配套设施、质量保险、物业管理等高品质住宅相关建设指标引导。

（三）设计和审查环节

1. 方案设计审查。审批部门应当按照职责对建设单位的规划方案是否符合高品质住宅的相关规划要求进行方案审查。建设单位和设计单位在进行相关规划设计文件编制时，应细化落实相关高品质规划建设指标要求，同时明确本项目的高品质住宅类别（一类、二类）。

2. 施工图设计审查。施工图设计单位应将土建工程、道路管线工程、景观绿化工程、智能化工程、装饰装修工程等专项工程纳入设计文件中，完成高品质住宅在施工图设计阶段的整体要求，并在施工图各专业总说明中注明本项目的高品质住宅类别（一类、二类）。建设单位应组织相关部门和专家就施工图设计文件是否按照高品质相关指标进行设计开展专项审查。

3.鼓励绿色生态住宅。鼓励住宅规划设计创新，充分利用地上地下空中立体空间，设计底层（含地下室）庭院式，屋顶带露台花园式、立体空中花园式以及合院等具有高品质住宅要素的产品类型。积极推进新材料、新技术、新工艺的应用，鼓励建设节能降耗的被动式住宅。

（四）施工管理环节

1.相关部门应根据职责对项目高品质内容建设实施情况进行专项监督，并负责将高品质住宅建设的相关内容纳入日常质量监督工作。要进一步压实各方单位的主体责任，督促建设单位和施工单位进行施工经验总结，推广首套成品房完工后样板参考制度，确保提升项目的整体成品房质量。

2.相关部门应当鼓励建设单位积极推行全过程咨询、工程总承包等建设模式开展高品质住宅的建设；并应加强施工现场的日常巡查和管理，指导建设单位推行绿色施工、使用绿色建材，并开展智慧工地建设。

（五）工程验收环节

实行综合验收制度，推进“多验合一”，相关部门应当在办理规划核实技术审查时，重点核实项目建设工程规划许可中相关高品质指标的内容落实情况；建设单位在组织竣工验收时，验收组应加强对高品质相关建设内容的质量把关，并就验收相关情况明确写入竣工报告。

（六）交付使用后管理环节

物业管理针对高品质特点遵循优质优价原则，采用市场调节价与购房人约定物业管理服务费用，加强事中事后监管，保证高品质住宅的物业服务质量。鼓励物业服务企业拓展服务内容，积极参与社区医养结合、居家养老、家政服务、住宅托管、维修保养等服务业态。高品质住宅小区应当建立“小区党支部+业主委员会+物业公司”三方日常监督小组，畅通业主反馈渠道。各行业主管部门，应按照本意见落实好相关监督管理职责，细化工作任务，明确落实责任，定期协调推进，解决突出问题。同时，各有关部门应加强联动、形成监管合力，确保各项目顺利实施到位。

四、保障措施

（一）加强组织领导协调

由市房地产调控领导小组办公室不定期召开联

席会议，协调解决工作中的重点难点问题；不定期开展督查检查，对各相关部门高品质住宅规划建设管理工作的落实情况进行检查，对落实有力、成效明显的给予通报表扬，对落实不力、推进缓慢的予以通报批评。

（二）出台相关实施细则

为了支持高品质住宅规划建设管理，拟出台相关深化细化的配套政策。一是出台高品质住宅规划和建筑设计指引，提升规划及建筑设计水平，促进住宅项目品质提升。二是出台高品质住宅市政环卫园林景观指引，加强规划设计单位、开发建设单位和管护监管单位等对住宅小区市政园林景观设计的技术指导和监督，以提升住宅环境的绿化品质。三是出台高品质住宅施工质量品质提升指引，从源头上减少住宅质量问题，强化施工质量意识。四是出台高品质住宅优化容积率、建筑密度等计算规则的相关支持配套文件。

（三）加强政策激励引导

一是提供优质审批服务。住宅用地挂牌出让公告发布后、摘牌成交前，可积极对接拿地意向单位，为其提供设计方案技术指导服务并出具技术审查意见，摘牌成交后即依法办理规划许可。办理规划许可、施工许可时，各地可对非法律法规明确的必备要件进行“容缺受理”，开辟“绿色通道”。由开发企业承诺在许可核发前提交齐全。二是提供信贷融资支持。将高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围，鼓励银行等金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。三是给予评价评奖支持。实施高品质住宅的项目的开发单位、设计单位、施工企业，在参与政府投资项目招投标和信用评价中可享受适度的优惠政策，优先推荐扬子杯、玉女峰杯、优秀勘察设计等奖项。

（四）加大宣传引导力度

一是积极组织开展专题研讨与公益培训，加强规划设计控制指标及要求的宣教，以及优质设计案例的剖析，通过业内企业交流、优秀案例评选、试点项目推介等形式，引导房地产开发企业积极参与高品质住宅项目开发建设。

二是引导公众支持住宅品质提升工作，提高全社会认知度、关注度、参与度，营造良好氛围。

全市推行，事关住房！



关于进一步推进住宅工程质量信息公示工作的通知

时间：2023-12-06 08:42:12 来源：市住建局 阅读次数：66

各县（区）、功能板块住建（规建）局，各有关单位：

为认真贯彻《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》（国办发〔2019〕92号）和省住房城乡建设厅《关于扩大全省住宅工程质量信息公示试点工作的通知》（苏建质安〔2021〕156号）、《关于推进住宅工程质量信息公示工作的通知》（苏建质安〔2023〕187号）有关要求，进一步完善我市住宅工程质量社会监督体系，提升住宅工程质量共治总体水平，经研究，决定在前期我市试点基础上，在全市范围内全面实施住宅工程质量信息公示工作。

市住建部门经研究决定，自12月1日起，针对全市范围内新核发施工许可证并开工建设商品住房和保障性安居住房，均实行住宅工程质量信息公示。此次全面推进住宅工程质量信息公示制度以让人民群众住上更好的房子为目标，通过开展住宅工程质量信息公示，建立健全住宅工程质量社会监督机制，完善工程质量保障体系，切实提高人民群众对住宅工程的满意度、获得感。

据了解，住宅工程质量信息公示的主要内容包括施工许可信息、建筑工程五方责任主体名称及其项目负责人信息、主要建筑材料信息、工程主要结构安全及使用功能验收信息、成品住房社会监督信息、防水防渗信息以及其他需要公示的内容。建设单位在满足安全的前提下，可于多个阶段开展“住宅用户开放日”“业主预看房”等工程实景体验式公示活动，邀请前期物业企业和购房人代表参与分户验收，并将相关活动信息予以公示。

建设单位需对公示信息的真实性负责，同时可通过多种方式进行公示。例如，建设单位可通过企业官网、微信公众号、施工现场、销售现场、《商品房买卖合同》等形式，及时、分阶段向社会公示住宅工程质量信息，并可以借助二维码形式公示，便于业主通过手机扫描查看。在住宅工程竣工验收合格之日起5日内，建设单位应将公示情况报知当地住房城乡建设行政主管部门，并在交房时向业主移交由建筑工程五方责任主体名称及其项目负责人信息、主要建筑材料信息、成品住房实体交付样板书面验收意见、室内环境检测报告及工程竣工验收时间和结论构成的纸质文本资料。

为进一步完善我市住宅工程质量社会监督体系，市住建局将加强监督检查，成立住宅工程质量信息公示工作专班，每季度对各县（区）、功能板块公示工作落实情况进行督导检查。

来源：记者 刘蔚

欠薪将被根治！国务院印发 《保障农民工工资支付工作考核办法》

9月27日，国务院办公厅发布修订后的《保障农民工工资支付工作考核办法》（国办发【2023】33号）。

办法规定：

考核工作在国务院领导下，由国务院就业促进和劳动保护工作领导小组（以下简称领导小组）负责实施，领导小组办公室具体组织落实。考核工作从2023年到2027年，每年开展一次。

考核内容主要包括加强对保障农民工工资支付工作的组织领导、完善落实工资支付保障制度、治理欠薪特别是工程建设领域欠薪工作成效、人民群众满意度等情况。

考核工作按照以下程序进行：

（一）省级自查。各省级政府对照考核方案及细则，对考核年度保障农民工工资支付工作进展情况和成效进行自查，填报考核自查表，形成自查报告，报送领导小组办公室。各省级政府对自查报告的真实性和准确性负责。

（二）实地核查。领导小组办公室组织有关单位组成考核组，对省级政府考核年度保障农民工工资支付工作进展情况和成效进行实地核查，对各地组织领导、源头治理、制度建设等考核指标进行评估。实地核查采取听取汇报、核验资料等方式进行。

（三）第三方评估。领导小组办公室委托第三方机构，采取抽样调查、座谈访谈与数据分析相结合的方式，对各地制度落实、人民群众满意度等考核指标进行评估。

（四）暗访抽查。领导小组办公室组织力量或委托媒体组建暗访组，采取“暗访+明查”方式，对各地畅通维权渠道、作风建设等进行调查。

（五）综合评议。领导小组办公室组织有关单位根据省级自查、实地核查、第三方评估、暗访抽查情况，结合行业主管、公安、信访等部门掌

握的情况，进行考核评议，形成考核报告，报领导小组审批。

考核采取分级评分法，基准分为100分，考核结果分为A、B、C三个等级。

（一）同时符合以下两个条件的，考核等级为A级：

1.领导重视、工作机制健全，各项工资支付保障制度完备、落实得力，工作成效明显；

2.考核得分排在全国前十名。

（二）有下列情形之一的，考核等级为C级：

1.保障农民工工资支付工作不力、成效不明显、欠薪问题突出，考核得分排在全国后三名的；

2.发生5起及以上因拖欠农民工工资引发50人以上群体性事件，或发生2起及以上因政府投资工程项目拖欠农民工工资引发50人以上群体性事件的；

3.发生1起及以上因拖欠农民工工资引发极端事件并造成严重后果的。

（三）考核等级在A、C级以外的为B级。

考核结果经领导小组审批，按程序报国务院同意后，由领导小组办公室向各省级政府通报，并抄送中央组织部，作为对各省级政府领导班子和有关领导干部进行综合考核评价的参考。需要问责的，按照干部管理权限，移交有关党组织或纪检监察机关。

对考核等级为A级的，由领导小组予以通报表扬；对考核等级为C级的，由领导小组对该省级政府有关负责人进行约谈。领导小组办公室向各省级政府反馈考核发现的问题，并提出改进工作的意见建议。各省级政府及时组织整改，并向领导小组办公室报送整改情况。

对在考核工作中弄虚作假、瞒报谎报造成考核结果失实的，予以通报批评；情节严重的，依纪依法追究相关人员责任。

江苏省政府：

自11月1日起，不得由施工单位垫资！ 竣工决算不得超1年

江苏省人民政府令第181号《江苏省政府投资工程集中建设管理办法》已于2023年8月30日经省人民政府第14次常务会议讨论通过，现予发布，自2023年11月1日起施行，有效期至2025年12月31日。

部分条文如下：

第二条部分条款

本办法所称政府投资工程，包括各类新建、扩建、改建等非经营性房屋建筑和市政基础设施建设项目。

本办法所称集中建设，是指由县级以上地方人民政府确定的专业单位（以下称实施单位）对政府投资工程按照项目管理层级实施统一专业化管理，在项目竣工验收合格后移交使用单位的组织建设方式。

集中建设项目类型

第五条 下列政府投资工程实施集中建设：

（一）党政机关、事业单位、人民团体等办公、技术业务用房以及相关设施工程；

（二）教育、科技、民政、文化、卫生、体育等社会事业工程；

（三）市政公用、园林绿化等基础设施工程；

（四）县级以上地方人民政府确定的其他政府投资工程。

省、设区的市人民政府可以根据实际情况确定政府投资工程集中建设具体范围。

涉及国家安全、国家秘密、抢险救灾以及应急建设的政府投资工程，可以不实行集中建设，按照国家 and 省有关规定组织建设。

不得由施工单位垫资建设

第十二条 项目建设资金应当按照国家和省有

关规定及时筹措并拨付到位，不得由施工单位垫资建设。

实施单位会同使用单位提出项目建设资金年度预算申请，按照规定程序报批并严格执行。

实施单位应当加强项目建设资金管理，按照项目单独核算，保证专款专用，不得挤占挪用。实施单位应当按照合同约定及时支付工程款，并将人工费用及时足额支付至农民工工资专用账户。

竣工决算最长不得超过1年

第十四条 项目竣工验收合格后，使用单位应当自收到移交通知后及时办理接收手续，无正当理由超过2个月未办理接收手续的，视为接收。

实施单位应当在规定期限内办理竣工财务决算，自项目竣工验收合格之日起最长不得超过1年。使用单位与实施单位应当依据竣工财务决算批复进行账务调整，完善资产档案、财务档案等相关资料。

实施单位应当自完成向城建档案馆（室）移交城建档案手续之日起1个月内向使用单位移交项目建设各阶段形成的城建档案，自收到竣工财务决算批复之日起1个月内向使用单位移交资产档案、财务档案等相关资料。

实施单位应当落实招标人主体责任

第十三条 实施单位应当按照工程建设有关规定组织建设，落实安全生产、工程质量、工期进度、投资控制等管理责任，具体办理工程结算等工作事项。

实施单位应当落实招标人主体责任，对项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购依法进行招标并签订合同，使用单位参与研究选用项目设备材料。实施单位应

国务院：

不得限制外地企业承接工程项目， 不得要求企业设立分公司！ 直接派员督查典型，一经查实，严肃处理

9月25日，国务院办公厅发布《关于征集妨碍建设全国统一大市场问题线索的公告》。

公告明确，为贯彻落实《中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》，推动解决妨碍建设全国统一大市场的突出问题，国务院“互联网+督查”平台从即日起面向社会征集七个方面的问题线索和意见建议：

一是有关地方和单位出台或实际实施含有地方保护、市场分割、指定交易等妨碍统一市场和公平竞争政策方面的问题。

二是有关地方和单位利用数据、算法、技术手段等方式排除、限制竞争等方面的问题。

三是有关地方和单位违规设置地方保护和区域壁垒问题。如，违规设置区域壁垒限制外地企业承接工程项目，实施补贴等优惠政策限制外地企业参与，国企垄断市场资源妨碍其他经营主体公平参与市场竞争等。

四是有关地方和单位妨碍经营主体依法平等准入和退出问题。如，以备案、注册、年检、认定、

认证、指定、要求设立分公司等形式设定或变相设定外地企业准入障碍，设定不合理或歧视性条件提高企业准入门槛，采取将企业列入经营异常名录、暂停办理流程、故意拖延等手段为企业跨区域经营或迁移设置障碍等。

五是有关地方和单位妨碍公平公正招标投标和政府采购问题。如，招投标条件设置不利于外地企业，限定或指定特定的专利、商标、品牌、零部件、原产地、供应商等。

六是其他不落实《中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》的问题。

七是关于加快建设全国统一大市场的意见建议。

公告明确，国务院办公厅将对收到的问题线索和意见建议进行汇总整理，督促有关地方和部门研究处理。对企业和群众反映强烈、带有普遍性和典型性的重要问题线索，国务院办公厅督查室将直接派员进行督查。经查证属实的，将依法依规严肃处理。

当坚持公平竞争原则，保障不同所有制企业平等参与政府投资工程招标投标活动。与实施单位存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标，不得承担集中建设项目的具体业务。

实施单位应当按照国家和省有关规定及时组织工程竣工验收并办理备案，使用单位参与验收。

来源：江苏省人民政府官网，整理：度川管理研究部，转载请注明！

江苏省住建厅：

集中统一开展检查！严查项目经理部、监理人员配备和履职！结果予以通报

10月16日，江苏省住建厅发布《关于开展2023年度“双随机、一公开”检查监督工作的通知》。

本次检查对象

房地产估价机构；建筑市场各方主体市场行为、农民工工资支付保障“四项制度”落实情况；工程招标代理机构；工程造价咨询企业及其注册造价工程师。

建筑市场行为以及保障农民工工资支付工作检查内容

1.各设区市住房和城乡建设主管部门建筑市场监管制度建设情况、严厉打击建筑工程发包与承包违法行为专项整治行动、工程建设领域扫黑除恶专项斗争工作开展情况，《保障农民工工资支付条例》及实名制管理落实情况。

2.建设单位有无支解发包工程行为，施工许可

证办理情况，工程发包情况，执行《保障农民工工资支付条例》情况等。

3.施工单位有无转包、违法分包和挂靠行为，项目经理部人员配备、履职情况，执行《保障农民工工资支付条例》情况，实名制管理制度落实情况等。

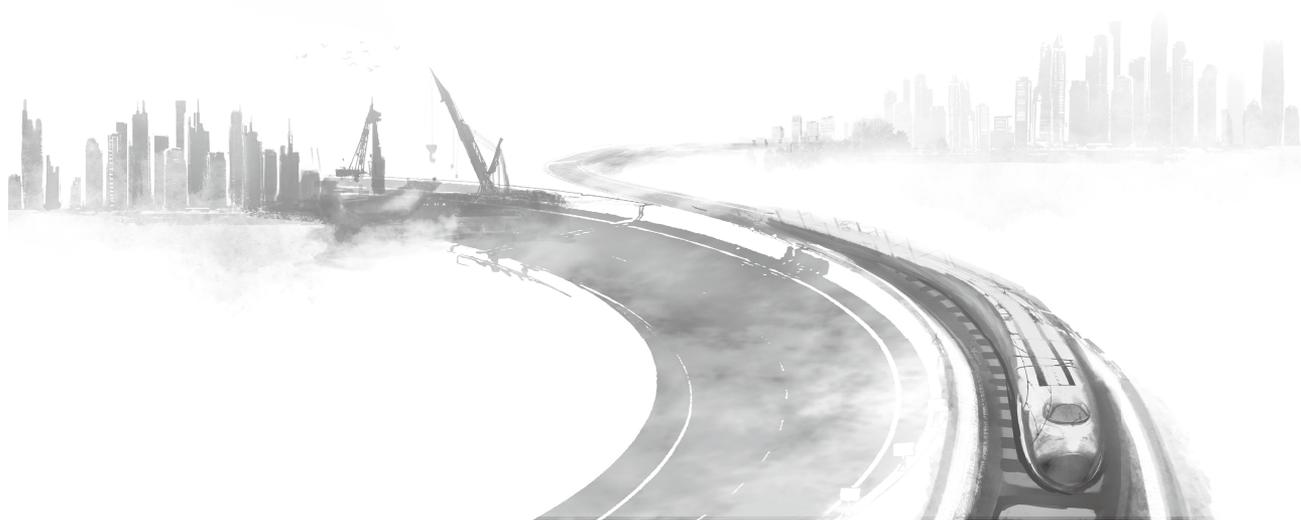
4.监理单位项目监理机构人员配备、履职情况等。

检查时间

2023年10月中旬至11月上旬。检查组由厅房地产市场监管处、建筑市场监管处、招标办、造价总站工作人员和有关专家组成，集中统一开展检查。具体时间另行通知。

检查结果在检查结束后予以通报。

来源：江苏省住建厅，整理：度川管理研究部，转载请注明！



建设工程价款系列之结算（五）

Q1: 施工合同无效，质量经验收合格，承包人要求据实结算，发包人要求参照合同约定的计价方法、计价标准结算的，如何处理？

A：应参照合同约定的计价方法、计价标准结算工程价款。

法律依据：《民法典》第793条第1款 建设工程施工合同无效，但是建设工程经验收合格的，可以参照合同关于工程价款的约定折价补偿承包人。

裁判案例：(2018)陕09民初14号

裁判观点：因原告陈某没有施工资质，故原告陈某与承包人新兴公司签订的合同因违反了法律法规的强制性规定，应为无效。根据《建设工程司法解释》第2条，建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格，承包人有权请求参照合同约定支付工程价款。根据权利义务一致原则，建设工程经竣工验收合格，发包人也有权请求参照合同约定支付工程价款。

Q2: 数份施工合同均无效时，工程价款应当如何结算？

A：如果当事人就同一建设工程订立的数份建设工程施工合同均无效，但是建设工程质量合格的，应当参照实际履行的合同结算工程价款。如果实际履行的合同难以确定的，应当参照最后签订的合同结算工程价款，除非双方明确约定最后签订的合同不做为履行的依据。

法律依据：《建设工程司法解释（一）》第24条 当事人就同一建设工程订立的数份建设工程施工合同均无效，但建设工程质量合格，一方当事人请求参照实际履行的合同关于工程价款的约定折价补偿承包人的，人民法院应予支持。

实际履行的合同难以确定，当事人请求参照最后签订的合同关于工程价款的约定折价补偿承包人的，人民法院应予支持。

裁判案例：(2018)豫民终56号

裁判观点：本案中，标前合同与备案合同均无

效，但工程已经竣工验收合格，根据《建设工程司法解释（二）》第11条，应参照双方当事人实际履行的合同确定工程价款。从本院二审查明的事实分析，双方实际履行的为标前合同，故本案应参照标前合同确定工程价款。五建公司关于双方实际履行的为备案合同的上诉主张与事实不符，本院不予支持。

Q3: 因设计变更导致工程量或者质量标准变化，变更部分如何结算工程价款？

A：有约定按约定，没有约定的，如双方不能协商一致，可以参照签订合同时当地建设行政主管部门发布的计价方法或者计价标准结算工程价款。

法律依据：《建设工程司法解释（一）》第19条第2款 因设计变更导致建设工程的工程量或者质量标准发生变化，当事人对该部分工程价款不能协商一致的，可以参照签订建设工程施工合同时当地建设行政主管部门发布的计价方法或者计价标准结算工程价款。

裁判案例：(2019)最高法民申4361号

裁判观点：关于《鉴定意见》中采用的价格标准是否错误的问题。案涉《工程承包合同》双方约定在涌水量超过5立方米/小时、岩石硬度系数超过F=4-6时工程费用应作出调整，但并未明确调整的幅度及具体的数额。因此，根据《建设工程司法解释》第16条第2款规定，《鉴定意见》参照市场价格对人工费等费用进行调整并无不当。且二审时，二审法院对岩石硬度及涌水量超过合同约定情况下的人工费进行调整，而对未超过合同约定情况的相关费用则按合同约定的费用标准计算。二审法院采信《鉴定意见》及复函，对案涉工程造价作出认定，并无不当。

Q4: 承包人请求发包人支付因设计变更而增加的工程款，发包人能否以设计变更没有按照合同约定办理签证为由拒绝支付？

A：承包人按设计变更施工的，发包人应当支付因变更而增加的工程款。

法律依据：《建设工程司法解释（一）》第20条 当事人对工程量有争议的，按照施工过程中形成的签证等书面文件确认。承包人能够证明发包人同意其施工，但未能提供签证文件证明工程量发生的，可以按照当事人提供的其他证据确认实际发生的工程量。

裁判案例：(2014)闽民终字第1043号

裁判观点：本院认为，本案《施工合同》第三十一条约定“所有的设计变更，双方均应办理变更洽商签证”，但双方在实际履约过程中，设计变更均未办理签证手续。但发包人已经认可讼争工程竣工验收合格，并同意申报消防验收，可以认定双方在履约过程中，对工程量的变更手续并未严格按照合同约定履行，双方已经以实际行为对合同的约定进行了变更，且发包人对变更的工程量予以认可。根据《建设工程司法解释》第十九条的规定，原审法院认定发包人应支付承包人“建设方不承认变更部分”和“建设方不承认新增部分”的工程款，并无不当。

Q5:发包人对承包人的签证予以认可后，能否以签证价格高于市场价为由不认可该签证？

A：不能，除非发包人能够证明签认时存在重大误解、受欺诈、受胁迫、显失公平等情形之一并请求法院或者仲裁机构予以撤销，否则应当按签证履行。

法律依据：《民法典》第147条 基于重大误解实施的民事法律行为，行为人有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

第148条 一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

第149条 第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

第150条 一方或者第三人以胁迫手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受胁迫方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

第151条 一方利用对方处于危困状态、缺乏判断能力等情形，致使民事法律行为成立时显失公平的，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

裁判案例：(2016)最高法民终687号

裁判观点：案涉工程的签证单是在施工过程中与工程建设同步形成的，能客观反映当时施工现场状况以及建材使用情况，且签证单是经过甲方认可并签字确认的，虽然签证价格可能高于市场价格，但当时金陵建工集团提交签证单所附价款时，汉之源公司并未提出异议，事后在结算工程款时汉之源公司不认可当时其签字确认的签证单而要求按照市场价确定工程款，有违诚信，故案涉工程造价应当按照签证价计算。

Q6: 施工合同约定，发生不可抗力事件时，停工损失由承包人承担，承包人是否还可以就新冠肺炎疫情期间的停工损失向发包人索赔？

A：不可以，合同有约定的按照约定处理。

法律依据：《民法典》第119条 依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。

《民法典》第136条第2款 行为人非依法律规定或者未经对方同意，不得擅自变更或者解除民事法律行为。

裁判案例：(2009)沪一中民二(民)终字第2362号

裁判观点：涉案《施工合同》约定：“因不可抗力事件导致的费用及延误的工期由双方按以下方式分别承担：承包人机械设备损坏及停工损失，由承包人承担”。法院认为，双方合同明确约定了，因不可抗力事件导致承包人机械设备损坏及停工损失，由承包人自行承担，故承包人要求发包人赔偿“非典”期间的停工损失显然不符合双方合同的约定，不予支持。

Q7:采用工程量清单计价的项目，施工合同是否可以约定固定总价？

A：可以。

法律依据：《2013版清单计价规范》7.1.3 采用工程量清单计价的工程，应采用单价合同；建设规模较小，技术难度较低，工期较短，且施工图设计已审查批准的建设工程可采用总价合同；紧急抢险、救灾以及施工技术特别复杂的建设工程可采用成本加酬金合同。

裁判案例：(2018)皖02民初77号

裁判观点：涉案《建设工程施工合同》专用条款第23.2条约定，本合同采用固定价格合同，合

同价格中包括的风险范围见招标文件和标前会议纪要。在招标文件“花津园丁小区项目施工招标补充说明”第23条中，明确规定和要求“招标人采用固定总价的招标方式招标。除设计及招标人要求的变更外，总价一次包死，不做调整，投标人应充分考虑总价一次包死的风险。投标人自行踏勘现场，要对根据设计图纸对工程量清单进行复核，发现问题及时向招标人提出，招标人将在答疑会上向所有投标人澄清。”。上述关于合同价格的约定，明确为“固定总价”、“一次包死，不做调整”，投标人自行承担工程量清单准确性及完整性的责任，与固定总价计价方式的规定相符。

Q8:作为合同结算依据的地方政府文件被撤销，当事人是否可以申请据实结算？

A：不可以。当事人将政府规范性文件作为结算依据写入合同，该约定对合同当事人具有约束力，不因文件被撤销、失效而否定合同的效力。

裁判案例：（2014）常民再字第15号

裁判观点：从本案查明的事实来看，双方曾在《施工合同补充协议》中对工程造价计价标准有明确约定，实际施工中兴宇公司亦是按照该约定制作进度表，能反映该约定是双方当事人真实意思表示，本案工程款的结算应参照《施工合同补充协议》的约定，以浙江省94定额为标准、材料款按常德市信息价计算工程造价，即伟星公司应支付的工程总价款为5193914.82元。故中立信公司根据浙江省94定额作出的鉴定结论能作为认定本案工程造价的依据。另根据浙建建（2004）45号通知，双方约定的浙江省94定额标准已于2004年10月1日停止使用，但该通知属于政府规范性文件，双方当事人自愿将含有结算标准和依据的地方政府文件内容转化为合同内容，该内容亦不违反法律、行政法规的强制性规定，不能因该文件失效就否定本案合同的效力。

Q9:合同未约定总承包服务费，总承包人是否可以以存在分包项目为由向发包人主张总承包服务费？

A：发包人将工程平行发包，总承包人提供配合、管理的，发包人应当承担总承包服务费；总承包人自行分包的项目，发包人不承担由此产生的配合费用。

裁判案例：（2016）最高法民终687号

裁判观点：一审法院认为，总承包服务费是

总承包人为配合、协调建设单位进行的专业工程分包，对建设单位自行采购的材料、工程设备等进行保管以及施工现场管理等服务所需的费用。总承包服务费应依据招标人在招标文件中列出的分包专业工程内容和供应材料设备情况，按照招标人提出的协调、配合与服务要求和施工现场管理需要由投标人自主确定。竣工结算时总承包服务费应依据合同约定的金额计算。但总承包单位未向分包单位提供服务或由总承包单位分包给其他施工单位的，不应收取总承包服务费。本案中，金陵建工集团主张总承包服务费，但现有证据仅表明金陵建工集团将汉源桥工程另行分包给孙某，并无证据证明汉之源公司另行分包工程及双方在合同中存在总承包服务费的约定，故金陵建工集团主张总承包服务费，没有事实依据，一审法院不予支持。

本院认为，由于金陵建工集团仅将汉源桥工程分包孙某施工，且在合同中并无相关约定，一审法院对金陵建工集团主张的总承包服务费未予支持，并无不当。

Q10:施工合同对垫资没有约定，承包人垫资的款项应该如何处理？

A：按照工程欠款处理。没有约定利息计算标准的，按照垫资时同期同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率计息。

法律依据：《建设工程司法解释（一）》第25条 当事人对垫资和垫资利息有约定，承包人请求按照约定返还垫资及其利息的，人民法院应予支持，但是约定的利息计算标准高于垫资时的同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率的部分除外。

当事人对垫资没有约定的，按照工程欠款处理。

当事人对垫资利息没有约定，承包人请求支付利息的，人民法院不予支持。

裁判案例：（2017）黔民终682号

裁判观点：上诉人万能公司与被上诉人金尊公司签订的《建设工程施工合同》中未对垫资作出明确具体的约定，根据《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》第六条第二款：“当事人对垫资没有约定的，按照工程欠款处理”的规定，本案中未付的6819150.5元工程款应当按照工程欠款处理。一审期间，经双方当事人同意解除该《建设工程施工合同》，根据《最

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》第十条：“建设工程施工合同解除后，已经完成的建设工程质量合格的，发包人应当按照约定支付相应的工程价款”、第十七条：“当事人对欠付工程价款利息计付标准有约定的，按照约定处理；没有约定的，按照中国人民银行发布的同期同类贷款利率计息”的规定，金尊公司应向万能公司支付工程款6819150.5元，但因双方当事人并未对欠付工程款的利息计付标准作出约定，根据《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》第十八条第三款：“利息从应付工程价款之日计付。当事人对付款时间没有约定或者约定不明的，下列时间视为应付款时间：……（三）建设工程未交付，工程价款也未结算的，为当事人起诉之日”的规定，金尊公司支付万能公司6819150.5元工程欠款的利息，应自万能公司起诉之日，即2015年8月16日起，按照中国人民银行同期同类贷款利率计算利息。

Q11: 工程签证单上缺少发包人盖章或发包人现场代表签字的，签证工作量能否被确认？

A：工程签证单上只有监理人员签字的，一般可以确认工作量的发生；如施工合同或者其他文件明确约定工程签证单必须经发包人现场代表签字或发包人盖章方为有效的，则仅有监理人员签字的签证工作量不能确认。但承包人有证据证明发包人同意施工，且签证单上的工作已经实际施工了的除外。

法律依据：《民法典》第162条 代理人在代理权限内，以被代理人名义实施的民事法律行为，对被代理人发生效力。

《建设工程司法解释（一）》第20条 当事人对工程量有争议的，按照施工过程中形成的签证等书面文件确认。承包人能够证明发包人同意其施工，但未能提供签证文件证明工程量发生的，可以按照当事人提供的其他证据确认实际发生的工程量。

裁判案例：(2018)苏民终1038号

裁判观点：中建一局公司提供的工程签证中有1789829.44元签证经监理公司签字确认，但台湾映像公司并未签字确认，不符合施工总承包合同有关工程签证的约定。由于该部分签证不符合合同约定的工程签证要求，且中建一局公司也无充分证据证明已实际发生，故对仅有监理签字的签证费用

1789829.44元，本院不予认定。

Q12: 因发包人原因停工，造成承包人现场物资损失的，是否可以向发包人主张赔偿？

A：发包人原因停工的，发包人应当赔偿承包人停工损失。因停工造成的现场物资损失，因停工一般工地仍由承包人管理，故发生物资损失，由承包人承担；但工地已转由发包人管理的，由发包人承担保管不善的责任。

法律依据：《民法典》第804条 因发包人的原因致使工程中途停建、缓建的，发包人应当采取措施弥补或者减少损失，赔偿承包人因此造成的停工、窝工、倒运、机械设备调迁、材料和构件积压等损失和实际费用。

裁判案例：(2015)豫法民三终字第00198号

裁判观点：内乡旅游公司于2013年8月26日向安阳建设公司送达的是《工程暂停令》，要求安阳建设公司暂停施工，听候复工通知。安阳建设公司于2013年9月10日向内乡旅游公司询问什么时候复工，内乡旅游公司于2013年11月12日的《关于范蠡酒店停工补偿问题的处理意见》中的内容，显示当时双方是有复工打算的，在这种情况下，内乡旅游公司不可能要求南阳旅游公司“处理和解决现场堆放的建筑材料和租赁物品”，内乡旅游公司亦没有提交证据证明其曾要求南阳旅游公司“处理和解决现场堆放的建筑材料和租赁物品”，故内乡旅游公司关于钢筋损失是因安阳建设公司怠于采取管理措施造成的，应由其自行承担损失的上诉理由和请求不能成立，本院不予支持。

Q13: 发包人未按时支付工程款导致工程停工，承包人行使合同解除权时，能否一并要求发包人赔偿可得利益损失？

A：可以。但该可得利益不应超过订立合同时发包人预见到或应当预见到的因违约可能造成的损失，并且承包人应举证证明可得利益的数额或者计算方法。

法律依据：《民法典》第584条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，造成对方损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益；但是，不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。

裁判案例：(2019)最高法民申5776号

裁判观点：鑫达公司（发包方）与思安公司（承包方）于2011年11月17日签订总承包合同，约定思安公司承包案涉汽拖工程设计、供货、施工，合同价款为1.999亿元。在合同履行过程中，因鑫达公司迟延支付合同约定的每笔款项，明显违约，最后导致工程停滞，双方均请求解除合同。合同解除主要原因在鑫达公司一方，思安公司主张解除合同后剩余未完工程的预期可得利益损失，符合《中华人民共和国合同法》第一百一十三条第一款的规定。

Q14: 施工合同解除后，合同中的违约金条款能否适用？

A：合法有效的施工合同，合同解除的，违约金条款可以适用。

法律依据：《民法典》第567条 合同的权利义务关系终止，不影响合同中结算和清理条款的效力。

裁判案例：(2014)民申字第2208号

裁判观点：根据原审查明的事实，案涉《施工合同》约定：工程的总日历天数为622天，工程误期的赔偿费最高限额为总价款的10%。工程施工中，华北建设公司项目负责人吴某失去联系，造成工程停工。2012年11月6日，中远公司即致函华北建设公司要求其按期完工，但华北建设公司未完成施工，双方于2013年1月10日对施工情况及现场现状进行公证保全后，中远公司于同年3月21日通知华北建设公司解除双方所订《施工合同》。虽合同解除时，案涉合同约定的工期尚未届满，但根据施工状况，原审认定因华北建设公司无法继续履行合同而致解除，依法有据。根据《合同法》第98条之规定，中远公司请求华北建设公司依约承担工程误期的违约赔偿责任300万元，并未超出合同约定的违约赔偿范围，华北建设公司在二审审理中亦未提出违约金予以酌减的事实和理由。据此，二审判决华北建设公司承担该项违约赔偿责任，事实和法律依据充分，并无不当。

Q15: 商品房项目，承包人原因逾期竣工的，发包人能否要求承包人承担赔付小业主的逾期交房违约金？

A：因承包人原因逾期竣工的，承包人应赔偿发包人因逾期竣工产生的损失，该损失包括迟延向小业主交房产生的违约金。

法律依据：《民法典》第584条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，造成对方损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益；但是，不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。

裁判案例：(2019)苏05民终621号

裁判观点：一审法院认为，因第四项争议焦点中一审法院已认定了星湖湾公司实际支付的逾期交房违约金3658902元应作为本案所涉建设工程施工合同的逾期竣工造成了星湖湾公司的损失，且该项损失的计算期间发生于涉案工程逾期竣工时间段内，但考虑到涉案工程在竣工验收之后至实际向购房小业主交房仍存在一定的时间，星湖湾公司作为开发商尚须进行各项综合验收并办理各项手续，该期间是否存在与逾期交房违约金相关的责任方，现并无证据证明，而本案现有证据可以证明恒达伟业公司作为施工单位、李某作为实际施工人在涉案工程施工过程中存在停工和堵门事件亦造成了工期的拖延，综合实际情况，结合本案关于逾期竣工责任承担的举证责任在于恒达伟业公司，一审法院酌情确定，恒达伟业公司应对逾期竣工造成的损失承担65%的责任。另外，因星湖湾公司现主张的逾期竣工违约金过分高于损失，一审法院依法调整为实际应由恒达伟业公司承担损失的1.3倍。

二审法院认为，现有证据足以证明星湖湾公司因迟延交付房屋向小业主赔偿了逾期交房违约金3658902元，该金额可以作为星湖湾公司损失认定的依据。该金额远低于双方约定的违约金计算金额，一审法据此以该金额为基数按照65%的比例再乘以1.3倍来调整恒达伟业公司应承担的违约金并无不当。

Q16: 承包人可以同时主张逾期支付工程款的利息和违约金吗？

A：利息是法定孳息，违约金是发包人未按约定付款时对承包人的补偿（兼具惩罚性），两者均属于违约损失的范畴，一般不应同时支持。若合同对逾期付款利息及违约金有明确约定，可以同时支持，但两者相加过分高于实际损失的，发包人可主张适当减少；若合同没有明确约定，承包人可择其高者主张。

裁判案例：(2017)津民终385号

裁判观点：备案合同通用条款33.3款约定“发包人收到竣工结算报告及结算资料后28天内无正当理由不支付工程竣工结算价款，从第29天起按承包人同期向银行贷款利率支付拖欠工程价款的利息，并承担违约责任”，该条款文意表明，如逾期支付结算工程款，则发包人应给付相应利息并承担违约责任。而针对发包人逾期支付结算款的情形，备案合同专用条款并未修改或变更通用条款33.3款的上述约定，亦未约定发包人仅支付利息而不承担违约责任。同时，专用条款35.1款(3)项约定“本合同通用条款第33.3款约定发包人违约应承担的违约责任：每逾期一日，甲方应向乙方支付应付而未付款金额万分之三的违约金”，根据该款表述分析，可以认定专用条款35.1款(3)项是对通用条款33.3款中“违约责任”的说明和具体化，并非针对同一违约行为约定了不同的违约责任承担方式。所以，本案中，铁建公司依照通用条款33.3款和专用条款35.1款(3)项的约定同时主张逾期支付结算款的利息和违约金，符合合同约定，事实依据充分，应予支持。

Q17: 承包人原因工期延误造成发包人损失的，发包人能否同时请求工期违约金及工期延误损失？

A: 违约金和赔偿损失不能同时适用。如果发包人的损失大于约定的违约金的，发包人请求法院或者仲裁机构予以增加；发包人也可以不主张违约金，而直接主张损失。

法律依据：《民法典》第585条 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

裁判案例：(2020)最高法民终871号

裁判观点：结合案涉一期工程造价及已付工程款等情况，应当认为时代豪庭公司并未拖欠支付工程款，北方嘉园一期工程住宅楼及车库工期延误也并非工程图纸设计变更等客观因素所致。一审法院已经查明，一期工程施工比双方当事人签订的《建设工程施工合同》约定工期延误近九个月，且杜班公司提出上

述工期延误的事由不能成立，其应当承担工期延误的赔偿责任。时代豪庭公司既按照合同约定主张工期延误违约金，又主张其延期交房产生的实际损失，缺乏法律依据。根据本案现有证据，针对北方嘉园一期住宅楼及车库工程，时代豪庭公司共向购房业主通过减免费用的方式支付了4110962.55元，本院对上述款项予以认可。一审法院对于时代豪庭公司有证据证明已实际发生的损失予以支持，并无不当。

Q18: 建设单位未按合同约定及时拨付工程款导致农民工工资拖欠的，是否应承担责任？

A: 建设单位应以未结清的工程款为限先行垫付被拖欠的农民工工资。

法律依据：《保障农民工工资支付条例》第29条第2款 因建设单位未按照合同约定及时拨付工程款导致农民工工资拖欠的，建设单位应当以未结清的工程款为限先行垫付被拖欠的农民工工资。

裁判案例：(2019)冀0727民初524号

裁判观点：《建设领域农民工工资支付管理暂行办法》第10条规定，“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”，参照上述规定，被告教育局（建设单位）欠付一建公司质保金60000元，故应在60000元范围内对拖欠李某的工资2000元及相应利息承担连带责任。

Q19: 施工单位使用未取得劳务派遣许可证的单位派遣的农民工，劳务派遣单位拖欠农民工工资的，施工单位是否需要承担责任？

A: 施工单位应先支付拖欠的工资，然后向劳务派遣单位追偿。

法律依据：《保障农民工工资支付条例》第18条 用工单位使用个人、不具备合法经营资格的单位或者未依法取得劳务派遣许可证的单位派遣的农民工，拖欠农民工工资的，由用工单位清偿，并可以依法进行追偿。

裁判案例：(2021)鲁15民终1383号

裁判观点：一审法院对包含张某等多名钢筋工人未结清工资的事实予以确认。启源公司将工程的钢筋部分分包于曹某，曹某个人成立钢筋班组承包工程，不具备用工主体资格。根据《保障农民工工

资支付条例》第十八条“用工单位使用个人、不具备合法经营资格的单位或者未依法取得劳务派遣许可证的单位派遣的农民工，拖欠农民工工资的，由用工单位清偿，并可以依法进行追偿”，启源公司应承担先行清张某拖欠工资的义务。

Q20:合同无效，承包人中途退场，履约保证金是否应当返还？

A：应当返还。合同无效，无需履行，行为人因无效合同取得的财产应当返还。

法律依据：《民法典》第157条 民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要

返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。法律另有规定的，依照其规定。

裁判案例：(2016)最高法民终794号

裁判观点：因案涉《建设工程施工合同》及《补充协议》无效，根据《合同法》第五十八条规定，合同无效或被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或没有必要返还的，应当折价补偿。因此，秦安公司按照《补充协议》第十二条向中驰公司交付的100万元履约保证金，中驰公司应予返还。秦安公司该项上诉请求成立，本院予以支持，一审法院适用法律错误，本院予以纠正。

(上接第34页)

(责任单位：省委宣传部、省住房城乡建设厅，各设区市人民政府)

(二) 切实减轻企业负担。落实房屋建筑和市政基础设施建设领域农民工工资保证金储存金额不超过80万元措施，对三年内未发生拖欠农民工工资行为的企业免交农民工工资保证金。鼓励合理降低建设工程质量保证金预留比例，工程项目已提供履约担保或竣工前已缴纳履约保证金的建设单位不再预留工程质量保证金。推行银行保函和保证保险制度，鼓励各银行保险机构积极为建筑业企业开展保函、保证保险等业务。(责任单位：省住房城乡建设厅、省财政厅、省人力资源社会保障厅、省交通运输厅、省水利厅、人民银行江苏省分行、金融监管总局江苏局)

(三) 加大金融支持力度。支持金融机构开展建筑业供应链融资业务。鼓励各金融机构坚持依法合规、风险可控，对生产经营正常、资金流动性暂时遇到困难的优质建筑业企业不盲目抽贷、压贷，不额外增加担保要求，保持建筑业企业融资连续稳定。对符合续贷条件的建筑业小微企业贷款积极给予支持。鼓励金融机构积极扩大建筑业企业合格抵押质押物范围，将绿色建筑、装配式建筑纳入绿色金融重点支持范围。(责任单位：人民银行江苏省分行、金融监管总局江苏局、省地方金融监管局、省住房城乡建设厅)

(四) 优化市场环境。进一步优化资质资格审批流程，简化各类证明事项，实现企业资质、人员资格审批联动办理、“一网通办”。持续深化工程建设项目审批制度改革，优化调整施工许可限额，实施工程建设项目分类管理，争取推进“桩基先行”试点，对重大工程、重点项目、产业类项目的桩基工程可单独发放施工许可证。着力打造统一、开放、公平的建筑市场环境，取消各类违法设置的校验、备案、登记、领取信用手册、要求设立分支机构等区域和行业市场壁垒。建立国有投资项目拖欠民营企业工程款项清欠平台，严厉打击采用商业承兑汇票支付合同价款的行为，定期曝光工程项目费用拖欠情况，保障建筑业企业合法权益。国有投资项目应当按期足额支付工程款，全面排查政府投资、国有资金投资工程建设项目以及房地产开发项目拖欠的工程价款和其他账款，督促及时支付无争议的工程欠款。(责任单位：省住房城乡建设厅、省发展改革委、省工业和信息化厅、省财政厅、省国资委、省市场监管局)

本意见自2023年12月3日施行，有效期至2028年12月3日，《省政府关于促进建筑业改革发展的意见》(苏政发〔2017〕151号)同时废止。

江苏省人民政府
2023年11月3日

连云港市华信建筑安装工程有限公司工程项目



连云港市华信建筑安装工程有限公司工程项目



恒驰大厦



灌云质量技术监督局
综合检测中心工程



花园壹号



福泽东方小区



在建的未来城项目