



大连建筑业

總第95期

04

2022

DALIAN CONSTRUCTION INDUSTRY

准印证号：辽B039

内部资料 免费交流

● 辽宁省住房和城乡建设厅关于安全生产许可证实行电子证书的通知

● 新资质标准下企业的发展方向

● 辽宁省建筑劳务诚信表彰大会在连召开

● 疫情防控不松懈 公益助力不停歇

大连市青少年足球训练基地项目
大连统顺建设工程有限公司承建

大连市青少年足球训练基地

大连统顺建设工程有限公司

大连统顺建设工程有限公司成立于 2005 年，注册资金为 5000 万元，历经多年奋发图强、砥砺前行，现已发展成为具有多项资质的综合性建筑业企业。具有资质如下：建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包二级、建筑装修装饰工程专业承包一级、建筑机电安装工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级、消防设施工程专业承包一级、防水防腐保温工程专业承包一级、电子与智能化工程专业承包二级、钢结构工程专业承包二级、机电工程施工总承包三级、环保工程专业承包三级、城市及道路照明工程专业承包三级、特种工程（结构补强）专业承包不分等级，施工劳务不分等级。



董事长 王魁

“统顺”重质量、讲信誉，形成了完整、科学的质量保证体系；多年来始终遵循“以市场为导向，以稳健为前提，以管理为基础”的经营方针，建造了大批社会满意，用户放心的优质工程，获得了社会各界的普遍赞誉，赢得了良好的社会效益和经济效益。所承建的项目多次荣获大连市建筑工程“安全质量标准化示范工地”，“辽宁省优质主体结构工程”、“辽宁省建设工程世纪杯”、“全国用户满意工程”等奖项；企业连续多年被获得“AAA 级信用企业”、大连市和辽宁省“守合同重信用”企业、“大连市建筑行业先进企业”、“辽宁省建筑行业先进企业”、“全国优秀施工企业”等荣誉。

企业始终围绕“一个目标”、“两个宗旨”、“四个理念”进行经营管理，力争发展成为行业先进企业，为社会的发展贡献自身的力量。

一个目标：展宏伟蓝图，铸百年统顺。

两个宗旨：追求卓越、奉献社会。

四个理念：经营理念：诚信至上、合作共赢；

安全理念：以人为本、关爱生命；

管理理念：任人唯贤、德才兼备、团结高效、开拓创新；

质量理念：严格管理、求真务实、追求完美、打造精品。

展望未来我们信心百倍，将以精益求精，追求卓越的精神，努力把“统顺建设”发展成为市场国际化、经营规模化、产业多元化、管理现代化的新型企业集团。

统顺建设愿携手各界有识之士，共创美好明天！



辽宁师范大学新建教学楼及学生公寓项目



辽宁师范大学（西山湖校区）新建学生公寓东侧



辽宁师范大学（西山湖校区）新建学生公寓



大连市青少年足球训练基地项目综合楼



大连市青少年足球训练基地鸟瞰图



大连市青少年足球训练基地项目综风雨操场

小荷才露尖尖角

BIM 技术引入国内近二十年来，从热议概念到试水尝试，从“亲密接触”到“多点开花”，以其可视化、模拟性、协调性、可出图性等显著优势，在三维展示、碰撞检查、深化设计、管线综合、砌筑排砖等多个建造环节大显身手，产生了实实在在的效益，尤其是在一些大型复杂项目中实现了建造全过程应用，价值不断凸显。新一代信息技术、智能装备、装配式的普及应用，推动建造方式的变革与创新，智能建造的快速发展。

随着建筑业数字化改革的推进，我们正迈入数字孪生时代，而真正实现建筑物数字孪生的智能建造，其基础前提是建造对象和建造过程的高度数字化，这样一个过程唯有依托于 BIM 建立数据模型才能实现，真正达到智能建造或智慧运维；现阶段在实际应用过程中，存在 BIM 技术应用标准体系不完善、对项目建造核心数据掌握不足、BIM 在建造过程中价值体现不明显、BIM 技术支撑市场还不够有力等问题，不足以支撑智能建造体系的构建和建造方式变革，其核心问题表现为 BIM 应用深度不足；通过 BIM+ 智能装备形成工程建造的智能服务和智能产品，驱动 BIM 发展成果融入智能建造模式，从而实现智能建造；BIM+IoT 构建的工业互联网系统，能够真正实现面向全生命周期数据集成和共享的智能建造应用，将成为未来建筑业数字化转型的主要技术手段；通过研发具有自主知识产权的三维图形系统、以“BIM+”融合相关数字化技术全面赋能、围绕价值创造完善 BIM 深度应用体系，推进 BIM 深度应用，助力智能建造发展等。

小荷才露尖尖角。当前，BIM 与智能建造呈现相互渗透、加速融合的发展趋势，施工企业正通过建立各类技术标准体系、研发“卡脖子”的关键技术与平台、加大 BIM 与新技术的集成与创新应用、推动项目管理变革和复合型人才培养等，加快 BIM 与智能建造的融合发展、相互成就，实现项目的智能化建造，推动企业的数字化转型，迎来荷花飘香的美好未来。

大连建筑业

目 录

2022 年第 4 期
(总第 95 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 住房和城乡建设部办公厅《关于开展建筑施工企业安全生产许可证和建筑施工特种作业操作资格证书电子证照试运行的通知》
- 03 关于开展全省房屋建筑和市政工程招标投标违法违规行为专项整治行动的通知
- 06 九部门印发《科技支撑碳达峰碳中和实施方案（2022~2030年）》提出到2030年城镇建筑可再生能源替代率明显提升
- 07 辽宁省住房和城乡建设厅关于安全生产许可证实行电子证书的通知
- 08 住房和城乡建设部办公厅印发通知今年城市体检工作启动

■高端视点

- 10 建筑供应链金融与发展环境概述 / 马世昌 刘梅
- 15 《“十四五”新型城镇化实施方案》推进新型城市建设，让城市更加宜居宜业 / 王凯
- 18 新资质标准下企业的发展方向 / 曾佳明

■协会工作

- 21 大连市建筑业协会砂浆分会成功换届
- 23 辽宁省建筑劳务诚信表彰大会在连召开
- 26 我市“2022年省安全生产标准化工地交流活动”迎检工作顺利完成
- 28 疫情防控不松懈 公益助力不停歇

■会员风采

- 29** 以篮球之名 叙兄弟情谊 / 德泰建设
- 30** 戴长冰主持召开党委理论中心组学习会议 / 金帝建设
- 32** 公司召开2022年上半年党群、纪检工作例会 / 湖南建工大连港湾公司
- 34** 情系一线送清凉，凝心聚力鼓干劲 / 珑达建工
- 36** 大连市委副书记、市长陈绍旺到中建八局东北公司大连地铁4号线项目检查调研 / 中建八局东北公司
- 37** 中建二局市委常委、纪委书记张薇赴公司开展基层联点调研并出席局东北区域青年员工座谈会 / 中建二局北方公司
- 39** 公司召开2022年技术质量安全督查工作启动会 / 中交一航局三公司
- 40** 公司召开总部竞聘上岗动员会 / 中铁建大桥局一公司

■专业之声

- 41** 集体经营性建设用地入市对房地产企业的机遇与挑战 / 孙伟
- 43** 建设合同工程价款与招标文件工程价款不一致的工程结算 / 任厚诚
- 44** 盘活“僵尸企业”的闲置低效工业用地模式法律研究(第三期) / 汪丽清 曾迎春 赵玉虎 李海清



编印单位：大连市建筑业协会

地址：大连市西岗区建设街4-2号

网址：<http://www.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：2022年9月27日

印数：450册





住房和城乡建设部办公厅 《关于开展建筑施工企业安全生产许可证和 建筑施工特种作业操作资格证书 电子证照试运行的通知》

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为进一步贯彻落实国务院关于加快推进电子证照扩大应用领域和全国互通互认的要求，深化“放管服”改革，提升建筑施工安全监管数字化水平，决定开展建筑施工企业安全生产许可证和建筑施工特种作业操作资格证书电子证照（以下简称电子证照）试运行。现将有关事项通知如下：

一、试运行范围

自2022年10月1日起，在天津、山西、黑龙江、江西、广西、海南、四川、重庆、西藏等9个省（区、市）和新疆生产建设兵团开展建筑施工企业安全生产许可证电子证照试运行，在河北、吉林、黑龙江、浙江、江西、湖南、广东、重庆等8个省（市）和新疆生产建设兵团开展建筑施工特种作业操作资格证书电子证照试运行。

二、制发标准

各地要依据《全国一体化在线政务服务平台

电子证照建筑施工企业安全生产许可证》（附件1）、《全国一体化政务服务平台电子证照 建筑施工特种作业操作资格证书》（附件2）和《全国工程质量安全监管信息平台电子证照归集共享业务规程（试运行）》（附件3），依托省级政务服务平台或相关审批发证系统，建立电子证照的制作、签发和信息归集业务流程，规范数据信息内容和证书样式，并通过全国工程质量安全监管信息平台进行电子证照赋码，形成全国统一的电子证照版式。

三、信息归集共享

各省级住房和城乡建设主管部门负责统筹协调本行政区域内电子证照数据对接工作，将已制发的电子证照数据实时上传至全国工程质量安全监管信息平台，进行归集和存档。全国工程质量安全监管信息平台及微信小程序向社会公众提供证照信息公开查询以及二维码扫描验证服务，并向各省级住房和城乡建设主管部门实时共享电子证照信息，实现电子证照信息跨地区互联互通互认。

四、工作要求

各地要加强组织保障，细化职责分工，统筹协调相关信息系统的业务衔接。在国家政务服务平台的整体框架下，制定工作计划，落实工作经费，为全面推行电子证照信息互联互通互认做好工作准备。于2022年8月20日前将接口服务授权申请表（附件4）反馈至住房和城乡建设部工程质量安全监管司。

试运行省份应于2022年9月底完成相关信息系统升级和联调测试等工作，出台相关纸质证照转换电子证照实施细则，主动向社会公开。其余省份应根据有关标准，尽快做好电子证照发放准备工作，力争在2022年底前全面实现相关证照电子化。

联系人及电话：张 凯 010-58933920
技术咨询电话：武彦清 010-58934536
010-58934213

电子邮箱：anquanchu@mohurd.gov.cn

- 附件：1. 全国一体化政务服务平台电子证照
建筑施工企业安全生产许可证（C0292-2022）
2. 全国一体化政务服务平台 电子证照 建
筑施工特种作业操作资格证书（C0304-2022）
3. 全国工程质量安全监管信息平台电子证照
归集共享业务规程（试运行）
4. 接口服务授权申请表

住房和城乡建设部办公厅
2022年8月8日
（此件公开发布）



关于开展全省房屋建筑和市政工程招标投标 违法违规专项整治行动的通知

辽住建〔2022〕39号

各市住建局、沈抚示范区建设局，执法局：

为认真贯彻落实省纪委监委工作要求以及国家发展改革委等部门《关于严格执行招标投标法规制度进一步规范招标投标主体行为的若干意见》（发改法规〔2022〕1117号）要求，进一步规范建设工程招标投标市场环境，决定在全省开展房屋建筑和市政工程招标投标违法违规行为专项整治行动。现将《省发展改革委关于印发工程项目招标投标违法违规行为专项整治行动方案的通知》（辽发改法规〔2022〕374号）转发给你们，并结合住建领域实际，提出如下要求，请认真贯彻执行。

◆ 一、整治范围

2020年8月1日至2022年8月1日期间内（两年）进行招标的老旧小区改造工程项目；2021年8月1日至2022年8月1日期间内（一年）依法必须进行招标的政府投资类项目；2020年8月1日至今（两年）被举报、投诉以及省厅移交问题线索项目。

◆ 二、整治内容

（一）招标人方面

1. 设置与业务需求无关的企业规模门槛，设定明显超出招标项目具体特点和实际需要的业绩条件。
2. 设置其他不合理的条件限制或者排斥潜在投标人。
3. 设置“萝卜招标”条件，招标明显缺乏竞争性。



4. 通过集体决策、会议纪要等形式将依法必须招标的项目转变为谈判或者直接发包等非招标方式的，将依法必须招标的项目化整为零、肢解发包或虚构涉密项目、应急项目等规避招标，或者依法应招标未招标。

5. 以战略合作、招商引资等理由“明招暗定”“先建后招”搞虚假招标。

6. 未履行保密、公平原则，与投标人串通影响招标结果。

7. 未认真履行或不履行告知承诺制度。

8. 限定投标保证金、履约保证金缴纳形式和方式，针对投标保证金缴纳设置明显不合理或非必要条件。

(二) 投标人方面

9. 出让或者出租资格、资质证书供他人投标。

10. 借用、挂靠其他单位的方式进行投标。

11. 投标人之间相互串通投标，投标人与招标人、招标代理机构、评标专家串通投标。

12. 以向招标人、招标代理机构或者评标委员会成员等对招标有影响的单位和个人提供财物或者其他好处等不正当手段谋取中标。

13. 提供虚假业绩、获奖证明等弄虚作假骗取中标。

14. 违法获取投标人信息，以暴力、劝退等手段胁迫其他潜在投标人放弃投标。

15. 违法进行质疑、投诉或不配合监督检查，故意扰乱招标投标市场。

(三) 招标代理机构方面

16. 未实体化经营，缺乏内部管理制度，工作人员素质不高，缺乏专业知识和工作经验，执业行为不规范。

17. 违反合同约定范围代理，未按照法律规定程序开展招标活动。

18. 安排非本单位正式人员参与招标代理工作。

19. 招标文件内容前后矛盾、编制不规范、招标项目档案留存不全。

20. 违背市场竞争的基本准则，压低代理费，

恶意竞争或采取行贿、提供回扣或者输送不正当利益等非法手段承揽代理业务。

21. 泄露应当保密的与招标投标活动有关信息。

22. 未认真履行或不履行告知承诺制度。

23. 充当围标串标操盘手。

(四) 评标专家方面

24. 应当回避而不回避。

25. 私下接触投标人或与招标结果有利害关系的人，收受投标人的财务或者其他好处。

26. 未按照招标文件确定的评审程序、评标标准和方法进行客观、公正评审。

27. 对存在偏差的文件或应当否决文件进行消极处理。

28. 违规索取高额评标报酬。

29. 充当围标串标掮客、主动寻租获取非法利益。

30. 向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐以及评标有关的其他情况的，或私自泄露评标情况、评标过程和评标结果的。

(五) 行政监督部门方面

31. 对招标文件中“量身定做”排斥潜在投标人等违规情况视而不见，对应当发现问题而未发现、发现问题没有认真处理，对招标投标领域违法违规行为不依法查处，或者不按照规定处理投诉等监管缺位。

32. 招标人与监管部门为同一主体、管办不分，各类监管信息未实现共享、失信联合惩戒不到位。



33. 违规设置前置审批事项、违法干预正常招标投标活动。

◆ 三、方法步骤

(一) 市、县(区)检查。市、县(区)主管部门对整治范围内项目按照项目监管权限,对照整治内容逐一检查,填写专项整治检查问题整改台账(见附表1),明确问题类别、问题主体、整改措施、责任部门和责任人,整改完成时限。市主管部门负责督办县(区)主管部门。各市于8月30日前将检查问题整改汇总台账(见附表1)报送至省住建厅建管处。

(二) 省厅督查。省厅将对专项整治范围内的项目利用大数据进行排查向各地移交问题线索并跟踪督查;采用随机抽查和重点检查相结合的方式进行督查;对于移交线索和投诉举报线索处理不及时、不到位的进行专项督查;对有“零报告”“零问题”“零整改”的地区进行重点督查。

(三) 全面总结报告。各级主管部门要对本地区专项整治行动进行总结,由市级主管部门负责汇总,于9月20日前形成包括工作部署、存在问题、典型案例查处情况及下一步工作打算,连同检查问题整改台账(见附表1)和专项整治结果汇总表(见附表2)一并报送至省厅建管处。

◆ 四、有关要求

(一) 加强组织领导。各级主管部门务必提高思想认识,强化政治责任,加强组织领导,承担专项整治主体责任,严禁走过场、敷衍了事。市级主管部门要对区(县、市)专项整治工作进行指导和督促,省厅将根据专项整治进程跟踪督导,确保专项整治取得实效。

(二) 明确责任分工。行业主管部门和行政处罚部门分设的地区应建立专项整治综合执法机制,明确责任分工,行业主管部门是违法违规案件线索的提供部门,综合执法部门是查办案件的职能部门。

(三) 依法从严查处。经查实存在违法行为的,各地行业主管部门和执法部门要严格依法实施行政处罚并按规定纳入信用记录,对其中负有责任的领导人员和直接责任人涉嫌犯罪的及时向有关机关移送;要主动加强与同级纪委监委、公安等部门的工作联系,建立案件线索移送、案件查处、信息共享等工作联动机制,依法从严从快查处一批典型案例;对于专项整治过程中发现的暗箱操作、权钱交易、隐瞒包庇、干预办案等职务违法犯罪线索的,应及时移交同级纪检监察部门并同时上报省住建厅。

(四) 坚持双轨并行。各地应将正在开展的严厉打击“三包一靠”专项行动与本次专项整治行动同步推进、绩效共享,推动两项专项行动紧密联动、步调一致、同向发力,构建住建领域违法违规查处联动新格局。

(五) 加大问责力度。省厅和各地将对专项整治工作责任落实不到位、推进不力、效果不佳、突出问题整改不到位,监管部门和人员不担当、不作为等行为,向有关方面提出问责建议并予以全省通报。

(六) 强化宣传警示。各地应依托辽宁建设工程信息网和各级新闻媒体,加大专项整治工作的宣传,曝光一批违法犯罪典型案例,展示打击成果,强化震慑效果,形成良好的社会舆论氛围。

附件:《省发展改革委关于印发工程建设项目招标投标违法违规行为专项整治行动方案的通知》

辽宁省住房和城乡建设厅

2022年8月3日

(此件主动公开)



九部门印发《科技支撑碳达峰碳中和实施方案（2022~2030年）》提出到2030年城镇建筑可再生能源替代率明显提升

科技部、住房和城乡建设部等九部门印发《科技支撑碳达峰碳中和实施方案（2022~2030年）》，统筹提出支撑2030年前实现碳达峰目标的科技创新行动和保障举措，并为2060年前实现碳中和目标做好技术研发储备，对全国科技界以及相关行业、领域、地方和企业碳达峰碳中和科技创新工作的开展起到指导作用。

为加强科技支撑碳达峰碳中和涉及的基础研究、技术研发、应用示范、成果推广、人才培养、国际合作等多个方面，方案提出了能源绿色低碳转型科技支撑行动、低碳与零碳工业流程再造技术突破行动、城乡建设与交通低碳零碳技术攻关行动、负碳及非二氧化碳温室气体减排技术能力提升行动等“十大行动”。

其中，在城乡建设与交通低碳零碳技术攻关行动中，方案提出，围绕城乡建设和交通领域绿色低碳转型目标，以脱碳减排和节能增效为重点，大力推进低碳零碳技术研发与示范应用。推进绿色低碳城镇、乡村、社区建设、运行等环节绿色

低碳技术体系研究，加快突破建筑高效节能技术，建立新型建筑用能体系。开展建筑部件、外墙保温、装修的耐久性和外墙安全技术研究与集成应用示范，加强建筑拆除及回用关键技术研发，突破绿色低碳建材、光储直柔、建筑电气化、热电协同、智能建造等关键技术，促进建筑节能减碳标准提升和全过程减碳。到2030年，建筑节能减碳各项技术取得重大突破，科技支撑实现新建建筑碳排放量大幅降低，城镇建筑可再生能源替代率明显提升。





各有关单位：

为深化“放管服”改革，进一步优化营商环境，切实减轻企业负担，按照《住房和城乡建设部办公厅关于同意辽宁省建设工程企业资质和从业人员资格证书电子化的函》（建办市函〔2021〕85号）有关精神，决定对安全生产许可证实行电子证书管理。现将有关事项通知如下：

一、启用电子证书的时间和范围

自即日起，我厅负责核发的安全生产许可证实行电子证书，纳入辽宁省电子证照系统统一管理。

二、电子证书的获取方式和使用要求

（一）获取方式

建筑施工企业可通过登录辽宁政务服务网，自行下载打印安全生产许可证电子证书。具体操作流程：

1. 登录 <https://www.lnzwfw.gov.cn/>
2. 点击“统一证照服务”栏目
3. 在“提供部门”栏目下选择“省住房和城乡建设厅”
4. 选择“建筑施工企业安全生产许可证”（第2页）
5. 如点击“照面编号”，请输入安全生产许可证编号查询或下载；如点击“持证者名称”，请输入安全生产许可证公司名称查询或下载；如点击“持证者证件号码”，请输入安全生产许可证公司营业执照号查询或下载。

（二）使用要求

电子证书采用 OFD 格式文件为载体，加盖“辽

宁省住房和城乡建设厅”的电子印章，同时配套生成证书二维码，大小为 A4（竖版），不设正副本（证书样式详见附件）。

三、资质证书信息查验

1. 通过省住房和城乡建设厅网站（<http://zjt.ln.gov.cn>）“我要办”专栏，进入“辽宁省建筑市场监管公共服务平台”查验。

2. 二维码验证：扫描安全生产许可证左下方的二维码，查看安全生产许可证详细信息。

四、做好纸质证书和电子证书衔接

建筑施工企业已取得的纸质证书在有效期内可继续使用，期间在办理安全生产许可证延期、变更业务审批通过后统一换发电子证书，原纸质证书自动作废。

五、安全生产许可申报方式

建筑施工企业办理安全生产许可证相关业务仍按原申报途径和方式办理。

六、电子证书的监管

电子证书与纸质证书具备同等法律效力。建筑施工企业发生企业安全生产许可证被注销、暂扣或吊销的情况时，将无法下载打印安全生产许可证电子证书。任何单位、企业或个人伪造、篡改电子证书的，电子证书一律无效，涉嫌犯罪的，将依法追究刑事责任。

联系电话：024-83988656

大连市住房和城乡建设局

2022年7月26日



住房和城乡建设部办公厅印发通知 今年城市体检工作启动

为落实中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于推动城乡建设绿色发展的意见》部署要求，在历年城市体检工作基础上，住房和城乡建设部办公厅近日印发通知，决定继续选取北京等59个城市（包括直辖市、计划单列市、省会城市和部分设区城市，以下简称“样本城市”），开展2022年城市体检工作。

通知指出，城市体检是通过综合评价城市发展建设状况、有针对性制定对策措施，优化城市发展目标、补齐城市建设短板、解决“城市病”问题的一项基础性工作，是实施城市更新行动、统筹城市规划建设管理、推动城市人居环境高质量发展的重要抓手。各地要深刻认识城市体检工作的重要意义，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，统筹城市建设发展的经济需要、生活需要、生态需要、安全需要，坚持问题导向、目标导向、结果导向，聚焦城市更新主要目标和重点任务，通过开展城市体检工作，建立与实施城市更新行动相适应的城市规划建设管理体制和政策体

系，促进城市高质量发展。

通知明确，采取城市自体检、第三方体检和社会满意度调查相结合的方式开展城市体检，从生态宜居、健康舒适、安全韧性、交通便捷、风貌特色、整洁有序、多元包容、创新活力8个方面建立城市体检指标体系。样本城市可以结合新冠肺炎疫情防控、自建房安全专项整治、老旧管网改造和地下综合管廊建设等工作需要，适当增加城市体检内容。



通知同时明确，城市体检数据包括统计数据、各部门各行业数据、互联网大数据、遥感数据、专项调查数据等。专项调查数据通过抽样方法采集。采集数据截止时间原则上为2021年12月31日。样本城市要明确各类指标的数据来源和采集方式，确保数据真实准确，2022年8月底前完成体检指标数据采集工作。



各样本城市要对照城市体检指标体系中的评价标准，综合评价“城市病”问题治理成效，分析城市建设发展状况以及新冠肺炎疫情防控、自建房安全专项整治、老旧管网改造和地下综合管

廊建设等专项工作进展情况，提出下一年度城市建设意见和建议。围绕城市更新行动实施，分析评价城市在优化布局、完善功能、提升品质、底线管控、提高效能、转变方式等方面的问题短板，为编制城市更新五年规划和年度实施计划、确定更新项目提供现状分析和工作建议。

样本城市于2022年10月底前完成城市自体检报告，经城市政府同意后报省（区）住房和城乡建设厅，由省（区）住房和城乡建设厅于11月底前统一报送住房和城乡建设部。直辖市有关主管部门要按时完成城市自体检报告编制工作，经市政府同意后于11月底前报送住房和城乡建设部。第三方体检报告于11月底前完成编制。

运用新一代信息技术，加快建设省级和市级城市体检评估管理信息平台，实现与国家级城市体检评估管理信息平台对接。加强城市体检评估数据汇集、综合分析、监测预警和工作调度，建立“发现问题—整改问题—巩固提升”联动工作机制，鼓励开发与城市更新相衔接的业务场景应用。



建筑供应链金融与发展环境概述

现阶段建筑行业的供应链金融模式存在以下几个主要问题：建筑供应链与金融整合实施困难；建筑供应链部分企业融资依然困难；建筑供应链金融的系统性风险不容忽视。

北京建筑大学建筑供应链金融研究中心 马世昌 刘梅

按照《关于规范发展供应链金融支持供应链产业链稳定循环和优化升级的意见》中的定义，供应链金融(SupplyChain Finance SCF)是指从供应链产业链整体出发，运用金融科技手段，整合物流、资金流、信息流等信息，在真实交易背景下，构建供应链中占主导地位的核心企业与上下游企业一体化的金融供给体系和风险评估体系，提供系统性的金融解决方案，以快速响应产业链上企业的结算、融资、财务管理等综合需求，降低企业成本，提升产业链各方价值。



与传统的贸易融资业务相比，供应链金融在真实的贸易背景下降低了对银行作为信用中介的需求，金融服务的提供也摒弃了以商业银行作为单一主体的模式，拓展到以核心企业、物流企业、产业互联网平台等企业为主要组织者。供应链金融业务也因此由简单的贸易融资产品变成一种面向供应链所有成员的系统性财务安排。

具体而言，供应链金融有如下特点：1) 供应链管理是供应链金融服务的基础。没有实际的供应链做支撑，就不可能产生供应链金融，而且供应链运行的质量和稳定性，直接决定了供应链金融的规模和风险；2) 封闭式资金运作。供应链金融是对资金流、贸易流和物流的有效控制，使注入企业内的融通资金的运用限制在可控范围之内，按照具体业务逐笔审核放款，并通过对融通资产形成的确定的未来现金流进行回收与监管，达到过程风险控制的目标；3) 构建供应链商业生态系统。在供应链金融运作中，存在着商业生态的建立，

包括管理部门、供应链参与者等各类相关的经济组织，这些组织和企业共同构成了供应链金融的生态圈，如果不能有效地建构这一商业生态系统，供应链金融就很难开展；4) 成长型的中小企业是供应链金融服务的主要对象。成长型的中小企业往往是供应链金融服务的主体，通过供应链金融服务，优化了这些中小企业的资金流，提高了其经营管理能力。通过票据的拆分与转让，让核心企业的信用传递给中小企业，实现产品赋能。



■ 供应链金融在建筑行业的实践基础和应用可行性分析

供应链金融在建筑行业的实践基础。建筑行业是资金密集型行业，资金需求量巨大，供应链各方矛盾突出。建筑行业的行业特点，决定了施工企业往往位居整体供应链条的中下游，回款周期较长，支付压力相对集中，具有较严重的流动性问题，普遍面临较大的负债经营压力，由此带来建筑行业供需双方面临的严重的资金问题。而供应链金融则整合了商流、资金流、物流和信息流，能为核心企业的上下游提供金融服务。在资金端与资产端的共同推动下，不断迭代更新的供应链金融解决方案也为建筑企业面临的融资困境逐步打开了新的局面。从行业特征及市场主体情况看，建筑行业属于资金密集型行业，核心企业上下游中小企业资金需求迫切，具备很好的条件发展供应链金融，具体表现如下。

(1) 建筑行业作为我国经济发展的重要组成部分，建筑行业及其关联的建材生产、贸易，劳务等行业的生产总值在 GDP 中占比较高，具有巨大的市场空间。不论你是商业地产、基建、新基建、

5G，还是农业投资、工厂建设，都离不开建筑行业。

(2) 建筑行业季节性特征明显，材料库存变动规律性强，储备预付、施工赊销、库存占用等特征明晰，保函、票据等产品运用普遍，这些都与供应链金融运用场景和开展条件具有极高的契合度。

(3) 由于我国建筑行业发展的历史原因及住建部等相关管理部门对行业资质的要求，导致该行业具备明显的两极分化特征，即规模大、资质强的核心企业带动大量中小供应商与经销商，高度符合供应链金融运用场景。

(4) 对行业核心企业金融机构具有较好的认可度，尤其对央企、国企等大型核心企业，普遍存在过度授信的现象。

(5) 核心企业、金融机构具有较强的话语权，其出台的金融服务方案及结算、融资方式极易被上下游的供应商、经销商接受。

供应链金融在建筑行业的应用可行性分析。

按照第一性原则分析，开展供应链金融的目的是为了解决供应链环节上的资金短缺问题，缓解核心企业上下游中小微企业融资难、融资贵的问题。其本质属性仍然是信贷投放，所以，建筑供应链金融遵循流动性、效益型、安全性原则。

(1) 从流动性方面分析，我国银行体系资金流动性相对充足，且因为信贷结构等因素一定意义上导致信贷资金流动性过剩。发展供应链金融不但有良好的流动性基础，而且对优化金融机构流动性也具有积极的作用。建筑行业市场容量大，涉及的行业多，对产业链整体风险管控需求强，流动性保障较好，所以从流动性角度分析建筑行业发展供应链金融条件良好。

(2) 从效益性方面分析，该行业中的中小供应商多年处于两头堵的地位，融资渠道少，融资成本高。因此，中小供应商对正规金融机构的合理融资成本具有较高的接受度，具备巨大的市场空间。所以在做好风险管控的情况下银行为该行业提供信贷支持能够保障较好的效益性。

(3) 从风险性方面分析，建筑行业存在较大的

不对称性和整合空间。就目前的现状看，该行业中的中小企业抗风险能力差、资信状况普遍偏低，较难被银行接受。但通过分析其目前的状况的形成原因，当前存在的风险完全可以通过供应链流程管控规避。首先，一方面由于保证金、按进度付款、按比例付款、尾款等支付方式导致上下游的中小企业资金积压大，资金回笼慢；另一方面雇佣劳务工人、采购工程原料等要求现金支付，导致企业极易引发诉讼等涉诉的情况。其次，银行的抵押贷款一般以一年期流动资金为主，贷款时间安排往往不能与行业回款周期契合，极易导致贷款逾期，形成不良记录。通过项目产业链资金流和物流、合同流的有效结合，再根据核心企业的结算账期合理安排贷款期限，有效管控资金用途，并能获得核心企业的积极配合，可大大加强建筑行业中的中小企业的抗风险能力。

综上，供应链金融应用于建筑行业，能够有效解决建筑行业各方遇到的资金瓶颈问题，缓解融资约束，助力产业链升级，促进产业整体前行。

■ 建筑业供应链金融发展环境

国家层面。近些年，供应链金融受到国家层面多项政策鼓励，从业务解释规范到政策优惠扶持，从地方到中央再到具体监管部门，各地各级政策都在不断完善，引导更多社会资本进入供应链金融布局。

地方政府层面。基于《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》要求，2018年4月，商务部、工业和信息化部、生态环境部、农业农村部、人民银行、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理委员会和中国物流与采购联合会决定开展供应链创新与应用试点，其中包括城市试点和企业试点，试点实施期为2年。试点城市的主要任务是出台支持供应链创新发展的政策措施，优化公共服务，营造良好环境，推动完善产业供应链体系，并探索跨部门、跨区域的供应链治理新模式。

2019年，深圳、浙江、珠海横琴、广州、成都等先后出台供应链金融专项文件；同时，不少地

方相继展开供应链金融地方行业基础设施建设，成立协会、服务中心等服务供应链金融发展。

2020年4月10日，商务部等8部门联合印发《关于进一步做好供应链创新与应用试点工作的通知》，指出完成好新形势下试点各项工作任务，加快推进供应链数字化和智能化发展。这进一步为供应链金融的试点工作指明了方向，并在《关于复制推广供应链创新与应用试点第一批典型经验做法的通知》中总结了36个试点主体的12类典型经验做法，包括探索政府公共服务和治理新模式、提升供应链管理和协同水平、加强供应链技术和模式创新等三个方面。

建筑业层面。尽管目前的供应链金融有关的政策主要集中在物流行业、农业、零售业、化工行业、餐饮业等行业、但国家政策在供给侧经济结构调整方面要求（重点完成“三去一降一补”，即去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板）的五大任务恰巧针对建筑业中的产能过剩、楼市库存较大、企业债务过高、企业成本过高、行业利润偏低、工程质量参差不齐、技术水平有待提升等问题，这些问题为建筑业的转型升级提供了目标和方向。

随着建筑行业市场竞争的加剧以及行业经营的独特性的影响，建筑行业的竞争已经从单一公司之间的竞争转变为供应链与供应链之间的竞争。针对这些链条上的处于相对弱势地位的上下游配套中小企业，可以参考国家层面的有关中小微企业的供应链金融政策相关信息。



文件中一些政策要点为建筑业供应链金融的发展指明了方向:2017年2月,《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》(国办发(2017)19号)中指出,加强建筑业“走出去”相关主管部门间的沟通协调和信息共享。到2025年,与大部分“一带一路”沿线国家和地区签订双边工程建设合作备忘录,同时争取在双边自贸协定中纳入相关内容,推进建设领域职业资格国际互认。综合发挥各类金融工具的作用,重点支持对外经济合作中建筑领域的重大战略项目。借鉴国际通行的项目融资模式,按照风险可控、商业可持续原则,加大对建筑业“走出去”的金融支持力度。重点强调了有关针对国际项目的金融支持。

2020年2月,住建部、科学技术部、工信部、自然资源部等9部门联合发布《关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》,文件指出,“加大金融扶持对于新型建筑工业化要加大政策扶持力度,支持新型建筑工业化企业通过发行企业债券、公司债券等方式开展融资。完善绿色金融支持新型建筑工业化的政策环境,积极探索多元化绿色金融支持方式,对达到绿色建筑星级标准的新型建筑工业化项目给予绿色金融支持。用好国家绿色发展基金,在不新增隐性债务的前提下鼓励各地设立专项基金。”此外,文件有关创新组织管理模式、推广技术融合发展等要求均为建筑业的发展指明了方向。

金融层面。我国金融体系以银行业为主,因此政策环境主要来自于银保监会和中国人民银行。随着供应链金融政策的不断推广和深化,在金融服务方面推出了一系列的政策,并且在金融产品上做出进一步的规定。

此外,在绿色金融的推进下,很多地区开始开创“绿色金融+绿色建筑”协同发展之路。结合2017年10月13日国务院办公厅发布的《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》中所提出的“积极倡导绿色供应链”的理念,以绿色为背景下的“建筑业+供应链+金融”将有可能成为政策的导向。

■ 建筑供应链金融发展现状及存在的问题

2017年10月国务院办公厅发布关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》(国办发(2017)84号),提出“推进供应链创新,强调积极稳妥发展供应链金融”。自此以后,供应链金融在建筑行业发展迅速,主要目标是消除供应链中的资金瓶颈,缓解融资约束。近年来,建筑行业供应链金融已逐步成为助力产业链升级,促进产业整体前行的重要火力支援。当前,一些建筑企业尤其是国企央企已开展实施建筑供应链金融模式,并尝试建立了设计-采购-实施-建造-销售-服务于一体的建筑供应链平台。



但目前我国的建筑供应链金融发展仍处于初级阶段,绝大多数的建筑企业尚未形成完整的供应链金融管理系统,大部分建筑行业中的中小微企业的供应链金融还处于传统的、粗放的基础采购、银行借款模式,建筑行业的供应链金融应用仍有待提升。现阶段建筑行业的供应链金融模式存在以下几个主要问题。

建筑供应链与金融整合实施困难。建筑供应链是以核心企业为中心,为实现高效率、低风险、低成本的目标,将采购方、供应商、建造、更新、服务等环节整合起来的一个链状结构。要想建立起这样完整的供应链并不是一件容易的事。

以一个地级市的建筑行业为例,首先要调查好本市的建筑企业的具体数目。绝大多数建筑企业在建造大型建筑项目工程时都会将工程分包给一个或几个施工组织,而这些组织并不一定都在工商或税务登记在案,而是以某一个或几个自然

人为核心召集了一些具备建造技术能力的个人零散劳动力所组成的临时小团体这就给建筑企业数目的统计造成了一定困难其次还要从已登记在案的企业中选出具备较大的企业规模、严格科学的管理模式、信誉良好且有稳定业务经营多年的优秀企业作为标杆。但是对于那些有可靠的供应商、充实的市场资源和固定业主的大中型企业，很可能因为其自身在行业的稳定性而不愿意再加入到供应链之中。就算能顺利整合这些企业，还要搭建好大数据平台，让这些企业进行实名注册和备案，并运用互联网技术对这些企业进行分类、评估、审核、调配之后，才能将供应链正式上线。无论是数据的收集、整合、评估以及手续的办理等，每一步都需要耗费一定的人力、物力、财力。在供应链上线成功后，还需要相关监管部门对其实际运行情况进行实时的监督、审查等管理工作。

建筑供应链部分企业融资依然困难。建筑行业具有门槛高、资金需求大、回款周期长等特点，对企业的实力有一定的要求。一直以来我国的建筑行业市场都是以中铁、中建为代表的央企、国企主导的。但各地区的本土建筑企业虽然规模不大，但由于数量众多，也占据着建筑类企业的半壁江山。对建筑企业来说，最常见的融资方式包括：股票、债券、银行借款、融资租赁。央企、国企、地方龙头企业的融资渠道较多、融资能力也相对较强。

但对于绝大多数的中小型建筑企业来说，融资却是十分困难。首先，中小企业的规模较小且缺乏独立健全的管理层，往往注册资金都不能及时的到位，也没有完整的业务体系，基本不能达到上市条件，也就无法通过发行股票来进行融资；再加上自身的经营风险高、信用评级较差，也是很难通过银行贷款或发行债券进行债券融资的。即使有幸拿到了债券融资，但债券融资本身的财务风险太大，如果储备资金不足或资金回笼稍慢导致没有及时给债权人付息，极易造成债权人收回借款从而导致企业的资金链断裂，最后导致工程项目无法按期完成或就此搁浅。通过银行借款

融资，借款手续复杂、审核严格、金额受限，也不是很轻松的就能融资到位；而通过融资租赁，又要面临较高的财务成本。

建筑供应链金融的系统性风险不容忽视。建筑企业的供应链是以核心企业为中心主体的，核心企业的经营状况、信用等级都将直接影响供应链的各个关键环节。如果核心企业的经营出现了问题，例如发生延期贷款、手续不全、债务过多等情况，会直接导致所有的压力都会成倍的转移到上游和下游的其他辅助类的中小型建筑企业，进而有可能导致整个供应链的崩塌。在整个供应链体系中，辅助类中小型建筑企业在供应链中充当着大树的枝干这一角色，很多中小企业并不具备健全管理体系和规范的制度设置，在遭受到外部冲击时，很容易崩塌，造成所承揽的工程出现延期交付甚至烂尾的情况，从而直接影响整个工程的进度。

很多企业内部缺乏对供应链的认识，难以提供有针对性的管理，抵御风险的能力较差。因受疫情影响，很多建筑企业被迫停工停产，进而导致了难以维持复工后的生产，这就是建筑企业风险管控能力不足所导致的。造成这一结果的原因有很多，例如对分包商、供应商履约能力、财务状况、信用等级等方面的考核评价仅限于满足采购招标工作时的纸面要求，但对其实际的运营情况缺乏了解。建筑企业供应链金融是集采供—设计—实施—建造—更新—服务为一体的大平台，任何环节出错都可能造成供应链分崩解体的后果。



《“十四五”新型城镇化实施方案》 推进新型城市建设，让城市更加宜居宜业

中国城市规划设计研究院 王凯

经国务院批复，近日国家发展改革委印发了《“十四五”新型城镇化实施方案》，对“十四五”时期新型城镇化建设的重点任务作出了系统安排，这是贯彻落实《国家新型城镇化规划（2021—2035年）》的重大举措。我国城镇化率已超过64.7%，进入城镇化发展中后期，城市发展必须由“外延式扩张”为主向“内涵式发展”为主转变，既要解决好快速城镇化过程中积累的一些突出短板风险，也要有效满足不同群体的多样化品质化需求。为此，《实施方案》就推进新型城市建设作出专门部署，强调要坚持人民城市人民建、人民城市为人民，加快转变发展方式，建设宜居、韧性、创新、智慧、绿色、人文城市。

◇ 一、建设舒适便利的宜居城市

宜居城市集中体现了城市居民对美好生活的需要。《实施方案》牢牢抓住人民群众最关心最直接最现实的民生问题，提出了增加普惠便捷公共服务供给、健全市政公用设施、有序推进城市更新改造、完善城市住房体系等宜居城市建设重点任务。

一是扩大教育、医疗、养老、育幼、社区服务供给，促进公共服务均衡普惠发展。科学布局义务教育学校，加强普通高中建设。增强基层医

疗卫生机构诊疗能力，组建紧密型城市医疗集团。提高公办养老机构服务水平，支持民办养老机构健康发展，推进医养结合，扩大护理型床位供给。扩大3岁以下婴幼儿托位供给，大力发展公办幼儿园，增加普惠性幼儿园学位数量。优化社区综合服务设施，打造城市一刻钟便民生活圈。

二是补齐市政公用设施短板，提升城市运行保障能力。优化公交地铁站点线网布局，构建“窄马路、密路网、微循环”的城市路网体系，以配建停车场为主、路外公共停车场为辅、路内停车为补充的停车设施体系，完善居住小区和公共停车场充电设施。推进水电气热信等地下管网建设，因地制宜在新城新区和开发区推行地下综合管廊模式。



三是建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，更好满足新市民住房需求。夯实城市政府主体责任，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。培育发展住房租赁市场，盘活存量住房资源，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。以人口流入多的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。

四是有序推进城市更新改造，提升“三区一村”等存量空间功能品质。推进老旧小区水电路气信等配套设施建设和小区公共部位维修，基本完成大城市老旧厂区改造，推动一批大型老旧街区发展成为新型文旅商业消费集聚区，因地制宜将一批城中村改造为城市社区或其他空间。注重改造活化既有建筑，防止随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，探索政府引导、市场运作、公众参与模式。

◇ 二、建设安全灵敏的韧性城市

人口和经济高度集聚加剧了城市的运行风险和脆弱性。近年来部分城市因特大暴雨等灾害事件造成严重的生命财产损失，暴露出我国城市在生命线设施、避难场所等方面的突出短板。《实施方案》着眼建设安全灵敏的韧性城市，从防灾减灾、内涝治理、公共卫生、管网更新改造等方面提出了一系列重点任务。



一是完善防灾减灾的体制机制和设施体系，提升城市抵御冲击能力。坚持防御外洪与治理内涝并重、工程措施与生态措施并举，基本形成源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急的排水防涝工程体系，不再出现“城市看海”现象。采取搬迁避让和工程治理等手段防治地质灾害，开展重要建筑抗震鉴定及加固改造，在森林、草原与城镇接驳区域建设防火阻隔带。合理布局应急避难场所，完善供水、供电、通信等生命线备用设施，建设综合性国家储备基地，优化重要民生商品、防疫物资及应急物资等配送网络。

二是构建公共卫生防控救治体系，提升疫情监测预警处置能力。加强疾病预防控制机构建设，地级市至少建成1个生物安全二级水平实验室，县级疾控中心提升疫情发现和现场处置能力。增强救治能力，地级及以上城市建成传染病医院或相对独立的综合性医院传染病区，县级医院提高传染病监测和诊治能力。提升平疫结合能力，新建大型公共设施能够快速转化为救治隔离场所条件。

三是推进城市管网更新改造，消除老化管道安全隐患。全面推进燃气管道老化更新改造，统筹推进城市及县城供排水、供热等其他管道老化更新改造。指导各地在城市老旧管网更新改造等工作中因地制宜协同推进管廊建设，统筹各类管线敷设。健全常态化管护机制，确保设施运行稳定安全。

◇ 三、建设富有活力的创新城市

城市是集聚创新要素、策源创新成果的核心载体。《实施方案》围绕优化城市创新环境、降低创新成本、促进成果转化提出了针对性要求。一是更好发挥各类创新平台作用。强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能，建设成本低、要素全、便利化、开放式的孵化器等众创空间。二是营造创新创业的良好环境。推动科研平台和数据向企业开放，鼓励大企业向中小企业开放资源、场景和需求，简化企业生产经营审批条件。三是优化创新人才

服务。促进创新型应用型技能型人才成长、集聚和发挥作用，完善外籍人才停居留政策。

◇ 四、建设运行高效的智慧城市

智慧城市建设是同步推进城镇化和信息化的重要结合点。《实施方案》围绕提升城市治理能力智慧化水平，提出三方面任务。一是建设高品质新型基础设施。推进第五代移动通信（5G）网络规模化部署，确保覆盖所有城市及县城，扩大千兆光网覆盖范围。二是提高数字政府服务能力。推行城市数据一网通办、城市运行一网统管、政务服务一网通办、公共服务一网通享，增强城市运行管理、决策辅助和应急处置能力。三是丰富数字技术应用场景。发展远程办公、远程教育、远程医疗、智慧出行、智慧社区、智慧安防和智慧应急等，让人民群众有更多获得感、幸福感、安全感。

◇ 五、建设清洁低碳的绿色城市

推进形成绿色低碳循环的城市生产生活方式和建设运营模式，是建设美丽中国、实现碳达峰碳中和的必然选择。《实施方案》从加强生态修复和环境保护、推进生产生活低碳化等方面明确了绿色城市建设的重点要求。一是修护城市生态空间。因地制宜建设城市绿色廊道，打造街心绿地、湿地和郊野公园，加强河道、湖泊、滨海地带等

城市湿地生态和水环境修护，塑造蓝绿交织的生态网络。二是加强城市环境保护。强化多污染物协同控制和区域协同治理，加强城市大气质量达标管理，推进生活污水治理厂网配套、泥水并重，基本消除劣Ⅴ类国控断面和城市黑臭水体，地级及以上城市因地制宜基本建立生活垃圾分类和处理系统。三是推进生产生活低碳化。紧抓能源结构转型这个降碳的“牛鼻子”，发展屋顶光伏等分布式能源，有序引导以电代煤、以气代煤，因地制宜推广热电联产等多种清洁供暖方式。鼓励建设超低能耗和近零能耗建筑，推动公共服务车辆电动化替代，提出开展绿色生活创建行动。

◇ 六、建设魅力彰显的人文城市

文化是城市的灵魂。《实施方案》就丰富居民精神文化生活、延续城市历史文脉进行了专门部署。一是传承弘扬优秀传统文化。保护历史文化名城名镇和历史文化街区的历史肌理、空间尺度、景观环境，推动非物质文化遗产融入城市规划建设。二是促进文化旅游融合发展。发展红色旅游、文化遗产旅游和旅游演艺。三是提升基层文化服务。完善公共图书馆等文化场馆功能，建设智慧广电平台和融媒体中心，加强全民健身场地设施建设。



新资质标准下企业的发展方向

着力提升企业资产规模，建立诚信企业；优化人力资源结构，
强化人员素质培养；科技创新是加快企业成长的绿色通道

中建三局集团有限公司南方公司 曾佳明

近日，住建部会同国务院有关部门共同起草发布了《建筑业企业资质标准（征求意见稿）》（以下简称“新标准”）并向社会公开征求意见。新标准在企业资信能力、企业主要人员、企业科技水平、企业工程业绩方面均有调整。在新的资质大改背景下，建筑业企业必需要紧跟时代更迭，不断提高自身竞争力，实现自我企业的平稳过渡。

具备相应行业的建筑资质，是一个建筑业企业踏入相关建筑工程投标与施工的敲门砖，企业资质升级，资质增项是企业保存自身，发展自身进行扩大再生产的必要途径。为适应国内外建设市场及新时期快速发展的建设现状，我国建筑行业资质管理和资质制度提出了变革要求，使我国建筑企业资质管理进一步走向了规范化和法制化。因此，了解相关建筑企业资质政策的变化，对建筑企业的发展至关重要。

改革的内容

首先，在企业资信方面，新标准取消了注册资本金3亿元以上的要求，并将3年内上缴建筑业增值税由“均在5000万元以上”调整为“平均

5000万元以上”，并新增了“具有施工总承包甲级资质中的2项以上”这一条。这些内容降低了企业资金方面的硬性要求，减轻了中小企业的入行门槛，有利于形成各企业百花齐放的局面。新标准更着重强要求企业的工程业绩与资质条件，看重建筑业企业的真正实力，此标准下规范化建筑市场，能促进建筑施工品质，减少市场资源的浪费。

同时，在企业人员方面取消了对企业经理的工作经历，以及财务负责人及相关专业技术人员的考核要求，新增条件“申报施工综合资质的2项施工总承包甲级资质对应专业的一级注册建造师均不少于20人”，这些条件显著的表现出新资质标准对于企业拥有有真材实料的技术、施工人员的重视程度，体现了以人为本的理念。提高管理者的专业知识水平，才能直接影响到企业管理水平以及实现建筑施工规范化。

其次，本次标准调整将10类总包特级资质（房屋建筑、公路、铁路、港口与航道、水利水电、电力、矿山、冶炼、石油化工、市政公用）调整为

施工综合资质，施工综合资质不分等级，取得施工综合资质的企业可承担各类工程的施工总承包、项目管理业务，相当于在原特级资质的标准下可同时拥有所有特级资质，承包范围大大的增大，对于持有特级资质的建筑企业来说，可免去办理其他特级资质的流程，将企业资源发挥的更优化，可算是一证走天下。而且只需拥有两项甲级总承包资质即可申请，一级建造师需要 50 人，对原一级企业其实不算问题。总的来说，新版资质标准更加注重工程业绩，企业需要有真正的实力，这就鼓励企业努力拓展大型项目提高自己，同时比起其他资质（施工总承包及专业承包资质承包范围未提及项目管理）多个项目管理功能，意味着能收 EPC 项目，围大但综合业之网竞争变大，别取的特级务如今只要取得一项综合资质即可承接全部工程。

最后，新资质中施工总承包序列设有 13 个类别，较 14 版资质 12 个类别多一个民机工程，资质由原来的三个等级压减为甲、乙两级。建造师由原来最低三级需要 5 人（公路原是 8 人，铁路原是 3 人，水利是 8 人，冶金是 7 人改为甲级需 10 个专业一级建造师，乙级资质需要五个建造师即可（另外公路专业和水利专业是 8 个，铁路是 3 个，冶金是机电和矿业共 7 人其中机电 5 人以上），大大降低了资质要求，原一级资质将会改变为甲级资质，且相比于旧版资质中的一级资质，新版资质的甲级资质承包范围更广，包括了本资质类别的所有规模项目，相当于原特级资质的承包范围，且原二级、三级资质均改变为乙级资质，这就表明，仅有原一级资质独占甲级资质资源，在投标市场上独占鳌头。但仅有建筑工程总承包甲级可以承担各类建筑工程项目管理，其他专业及等级只能做施工总承包，乙级资质可承担项目范围为原二级资质范围，但由于原二级、三级资质合并为乙级资质，所以原二级资质相比于三级资质的优势不再存在，竞争将会更加激烈，所以原二级资质的企业若想夺回市场竞争的主动权，只能升级至甲级资质，去到更大的平台，这就大大提高了建

筑业企业的竞争性，而原三级资质合并到乙级资质，承包范围大大增加，也有利于企业资源优化。

改革的意义

对中小型企业而言，企业资质入门门槛变低，提高了拓宽了企业承揽范围，提高了企业存活率。资质改革，既提高了施工综合资质评级的难度，另一方面也增加了施工企业寻求发展的机遇，实现了整合和利用好有形建筑和建设市场资源的原则。

对于大型企业而言，资质标准发生的变化意味着旧资质不再贴合满足许多建筑企业的发展状况，同时这些变化影响了建筑市场的资源分配，综合资质企业的市场优势更加明显。“放管服”在建筑市场得到进一步体现，资质审批校下放各省，资质准入门槛降低，同级资质企业竞争更加激烈，建筑场欣欣向荣；资质管理制度更加完善，建筑市场诚信体系的建立为施工企业营造了诚信的市场环境；资质评申服务流程优化，提升审批效能，达到切实减轻企业负担，维护资质评审公平公正公开的目的。

建筑业企业发展方向

着力提升企业资产规模，建立诚信企业。通过做好项目管理，打造一流品牌，树立品牌口碑，提高项目承接数量，从而提高盈利能力，进行企业扩大再生产，进一步提高融资能力及企业净资产规模，从而促进资质升级。诚信是企业发展的根本无诚信便无资质，无资质将退出建筑市场，企业无法生存。企业应按照法律法规合法承接项目，自觉接受建设单位市场行为的监督，规范竞争手段，通过科技创新创效，诚信经营。



优化人力资源结构，强化人员素质培养。新资质标准对企业人力资源结构的要求更高。

面对新资质标准，企业需要大力培养公司人员，通过各项考核标准，形成各专业人才梯队。以老带青增加青年员工项目经验，以青促老提高学习氛围，达到增加各专业注册建造师数量及质量的要求。在发展人才梯队建设上，相对于不同梯队人才应有不同培养方式，对于新员工，应进行入职培训，加强其对行业及建筑流程的正向了解，从源头避免错误思想及管理漏洞发生。对于青年员工应加强其执业能力的培训，通过项目经验了解建造理论知识，再通过学习考证促进对建造的管理，形成良性持续发展体系。企业文化应该认真分析研究中国未来我国建筑经济市场和企业的发展水平方向，根据学生自己所在的行业和项目主要特点申办自己作为企业的主项资质，并做好资质升级的准备。



“科技兴则民族兴、科技强则国家强”，科技创新是加快企业成长的绿色通道。新资质标准对科技创新投入提出了明确要求。施工企业在科技投入方面应积极投入科技研发，同时将创新科技成果进行试点应用，加速实现科技创新成果的产业化，促进产业结构调整和技术升级，提升企业核心竞争力。





大连市建筑业协会砂浆分会成功换届



8月16日上午，大连市建筑业协会砂浆分会换届会议暨砂浆行业研讨会，在协会二楼会议室成功召开。苏跃升会长参加会议并做讲话。秘书长叶林、会员部部长宋晓庆分别参加会议。分会秘书长吕晓棠主持会议。大连安圣建材有限公司、大连建华商品混凝土有限公司、大连凯来建筑材料有限公司、大连至鑫建筑材料有限公司、大连华盈建材有限公司5家企业负责人参加会议。

市建协砂浆分会成立于2019年6月28日，因为原分会会长建华混凝土的吴永满总经理离职，导致分会会长人选空缺，所以协会决定提前换届，

以稳定分会工作。

分会秘书长吕晓棠做了砂浆分会三年来的工作报告，强调三年来分会坚持不懈地做了一件事，就是全力以赴地推动“禁现”（禁止现场搅拌砂浆），因为这是确保干混砂浆企业能够占领市场的最有力的举措。

协会秘书长叶林对砂浆分会的《自律公约》改动部分作了强调说明，指出增加的“建立举报制度”部分是应企业需求，并由企业在市场实践中总结出来的经验做法，可以确保企业利益，彰显公平、公开、公正。

会上选举通过大连安圣建材有限公司总经理赵敬亮同志为新一届砂浆分会会长，苏跃升会长为其颁发了砂浆分会会长聘书。赵敬亮会长发表了当选感言，感谢市建协为砂浆企业搭建的良好平台，使企业背靠组织有了家的感觉；并且协会这三年里倾听企业心声，为企业排忧解难，推动政府“禁现”，引导行业发展，做了很多卓有成效的工作。作为新一任分会会长，他将在稳定企业自身发展的同时，不遗余力地带领大家维护行业秩序，推动行业发展。



苏跃升会长说，这5家企业是经历了行业洗牌之后生存下来的强者，能够代表大连市砂浆行业，足以撑起整个砂浆市场，要求5家企业必须紧紧抱团，绝不能搞内耗；必须依靠协会组织，加强行业自律；杜绝低价竞争，维护共同利益。并承诺从现在开始，砂浆分会的会员也将纳入到总包的自律体系之中，即：总包会员企业的砂浆分包项目必须优先分拨给砂浆分会的会员单位，

如果分包项目的承揽单位不是分会的会员，那么协会将取消该总承包企业全年参与协会各种评比活动的资格。



最后，苏会长说，经济下行，疫情叠加，整个建筑行业步履维艰，砂浆企业更需要在逆境中求发展。只要坚定理想信念、遵守行业规范，依托协会组织，一起攻克时艰，就一定能走出困境，迎来发展。





辽宁省建筑劳务诚信表彰大会在连召开



8月18日下午，辽宁省建筑劳务企业经验交流暨辽宁省建筑业诚信劳务企业表彰大会，在大连铁道1896国际花园酒店召开。会议由辽宁省建筑业协会主办，大连市建筑业协会承办，邀请到了中国建筑业协会、省市两级建筑业协会、大连市人社局相关领导和部分央企、国企及全省诚信建筑劳务企业负责人参会，近百名参会代表齐聚一堂，表彰诚信企业，共话行业发展。



苏跃升会长在大会上首先作了致辞。他真诚地表达了对中建协和省协会领导、市人社局领导、全省诚信劳务企业负责人和其他相关企业代表前

来参加会议的谢意，并送上了良好的祝福。

苏会长说，建筑劳务人员是建筑业的基础力量和宝贵的人力资源，劳务作业人员技能水平的高低，直接影响着工程质量水平，劳务队伍的兴衰关系到建筑业的健康发展。未来的建筑施工将逐步改变现有的劳动密集型的落后生产方式，向建筑构配件的工业化、施工现场操作的机械化、现场管理的信息化的生产过程的绿色化转变。这种施工方式质的转变将会带来建筑行业的一场深刻变革，对目前的建筑劳务市场也将产生巨大的冲击。大连的建筑施工劳务队伍是地区经济发展过程中的一支不可或缺的产业大军。希望所有的建筑劳务企业能够立足当下、放眼未来，在市场竞争不断升级、建筑产业深刻变革的形势下，加强对人才的精细化、精准化管理，建设高素质的企业人才队伍，与职工建立起互惠共赢的关系；并下气力打造企业的诚实守信，以诚信筑就品牌，以诚信赢得未来。





省建协劳务诚信评审委员会主任、市建协劳务分会秘书长陈杰宣读《2021年度省建筑劳务诚信企业表彰决定》，到会主要领导为获得省诚信企业代表颁发了牌匾和证书。2021年度辽宁省建筑业诚信劳务企业共21家，其中大连上榜企业有11家，即：大连恒研科技有限公司、大连中晟建筑劳务有限公司、大连市建工劳务有限公司、大连瑞峰佳建筑科技有限公司、大连智成嘉业建筑劳务有限公司、大连瑞科建筑劳务工程有限公司、大连万城建筑劳务有限公司、大连金帝建筑劳务有限公司、大连圣兴劳务有限公司、大连顺翔建筑劳务有限公司、大连瑞腾建筑劳务有限公司。

大连中晟建筑劳务有限公司董事长李永军、沈阳瑞鑫泷建筑劳务有限公司董事长于树先、大美盛和劳务（辽宁）有限公司董事长林志仓、大连恒研科技有限公司董事长范吉祥四位获奖企业负责人先后发表了获奖感言。他们分别介绍了企业自身的经营发展状况，分享了企业管理的宝贵

经验，表达了对协会给予帮助和指导的真切感谢，共同阐述了诚信对于企业生存和发展的重要意义，一致表示要将诚信品牌树立到底，以诚信立足市场，以诚信服务客户，以诚信引领行业，以诚信赢得未来。



建筑施工总承包企业针对劳务需求进行了业务交流。中铁九局集团第四工程有限公司副总经理张国强、中建三局辽宁分公司副总经理张兆丰、中建八局东北公司工程部经理董晓光、大连德泰建设工程有限公司副总经理宋晓东，分别从总包单位视角，将感受到的目前劳务市场状况、选拔劳务队伍的条件和标准、对劳务分包队伍建设的建议和要求等观点毫无保留地跟参会的建筑劳务企业作了交流和分享。



随后，大连港医院院长韩峰作了“大连建筑劳务企业医疗救助绿色通道”经验介绍；中国人保寿险业务部主任宿国峰解读了“劳务商业保险优惠政策办理指南”；法律服务咨询中心主任张祖杰详细讲解了劳务关系中容易产生纠纷的案例，并给劳务企业作了正确的梳理和引导；大连市人社局工伤保险处徐景元从政府工作角度，作了工伤保险相关政策解读。以上政府及企业相关部门的政策解读和业务对接，让企业代表深感受益。



中建协建筑供应链与劳务分会会长邢作国站在中国建筑业平台的高度，介绍了建筑劳务行业市场发展环境、建筑劳务整体运行态势等；分析了建筑劳务行业市场运行的现状和竞争格局；例举了建筑劳务做得比较好的地区和企业，并对经营状况进行了剖析；对辽宁省建筑劳务队伍为全国建筑业做出的杰出贡献给予高度评价；最后对辽宁省建筑劳务行业发展提出几点希望，一是优化产业结构、加强技术创新，二是提高人员素质、

提高管理水平，三是加强诚信建设，打造企业诚信品牌。



最后，辽宁省建筑业协会副会长兼秘书长孟宝良做了总结讲话。他先请所有参会者观看了省建协匠心独运的工作视频，短短数分钟凝聚了所有工作内容的亮点，概括了这些年省建协踔厉奋发、笃行不怠，全心全意为会员企业服务的点点滴滴。特别是“抗疫篇”，协会与全省会员企业众志成城、并肩抗疫、奉献爱心的每一个镜头，让现场的所有同志都颇为感动。孟秘书长又深情地回顾了这些年来，辽宁省建筑业协会和大连市建筑业协会同心携手，在会员企业技能培训、工程创优、诚信建设以及信息化等方面，做出的大量卓有成效的服务工作，欣慰地看到了我省建筑企业在行业发展进程中，尤其在后疫情时代，革新图变、承压奋进，取得了喜人的成绩，为辽宁省社会经济发展做出了不可磨灭的贡献。



我市“2022年省安全生产标准化工地交流活动” 迎检工作顺利完成

为认真学习习近平总书记关于安全生产重要讲话精神，坚持人民至上、生命至上的理念，贯彻落实党中央、国务院关于《“十四五”国家安全生产规划》的总体部署，按照中国建筑业协会建筑安全与机械分会《关于组织开展2022年建设工程项目施工工地安全生产标准化学习交流活动的通知》（建协安机[2022]3号）文件要求，辽宁省建筑业协会建筑安全分会组织开展了全省安全生产标准化工地交流活动的现场检查工作。大连市建筑业协会经过考核，择优推荐了两批在安全生产标准化建设方面成果经验成效显著、活动特色突出的项目。



现场检查工作分别于2022年6月29日至7月2日，8月21日至8月23日在大连开展。两个专家组分别由省协会领导及省内建筑安全领域经验丰富的专家组成。通过总计8天时间，专家组对中国中铁股份有限公司、大连帝诚建筑工程有限公司、大连宏源建筑工程有限公司等企业施工的26个工地进行了现场检查。在检查交流过程中，专家组对大连地区建筑工地的安全生产标准化工作给予了充分肯定，对工地上一些好的做法和成功经验大力提倡，并要在今后的交流活动中进行推广，同时对施工现场安全管理中出现的一些小问题，提出了整改建议。参加活动的企业积极响应、受益匪浅，纷纷表示通过该活动发现了安全生产标准化管理工作中存在的一些不足，希望这样的经验交流活动省市协会可以多组织。

本次安全生产标准化交流活动，省、市建协通过典型引路、经验交流、学习观摩、相互借鉴





的方式方法，对促进施工企业安全生产意识和职业健康意识起到了有效的推动作用，为逐步实现建筑行业安全生产管理工作法制化、企业全面落实安全法规常态化、工程施工全过程安全生产标准化，最终达到安全生产的目标奠定了扎实的基础。





疫情防控不松懈 公益助力不停歇

当前，疫情还没有彻底结束，随时有“反扑”的可能，所以我们的“战疫”仍需继续。我市各级人大代表坚守履职为民情怀，立足本职工作岗位，积极发挥人大代表的行业优势、职业优势、资源优势，助力做好医疗救治、民生保障、防控排查、维护秩序等工作。



面对复杂严峻的疫情形势，市人大代表、大连市建筑业协会会长、大连宜华建设集团董事局主席苏跃升，想基层所想、急基层所急，于9月上旬亲自到金普新区董家沟街道英歌石村捐赠了6000个N95口罩、20箱矿泉水、15箱食品、10箱牛奶。当天下午，又不辞辛苦地到金普新区得胜街道捐赠了6000个N95口罩、20箱矿泉水、15箱食品、10箱火腿肠，以爱心物资表达对抗击疫情的支持和基层一线的关爱。



以篮球之名 叙兄弟情谊

——德泰建设公司举办 2022 年夏季篮球邀请赛

大连德泰建设工程有限公司



为丰富广大职工的业余文化生活，充分发挥职工的团队协作精神，同时进一步增进我公司与各相关单位友谊，7月20日晚，我公司邀请大连德泰房地产发展有限公司进行了一次篮球比赛。公司工会主席席哈担任我方教练员，带领篮球协会会员积极参加了此次比赛，并充分发挥了友谊第一、比赛第二的精神，赛出了风格、赛出了水平。



比赛前队员们个个激情满怀，积极做好准备。随着一声哨响，双方篮球队员都迅速投入比赛，

时而利用高位对抗的优势，借助队友的掩护与挡拆，一次次突入内线，一次次外线精准投射，时而配合默契，针对对方战术积极应变、迅速调整，双方比分交替上升。比赛进行地如火如荼，双方队员都情绪高涨，观众亦激情四射，啦啦队也喊得气势磅礴，一时间，篮球场上人声鼎沸，加油声、呐喊声不绝于耳，现场的气氛十分活跃。比赛过后，双方亲切握手并合影，大家纷纷表示非常期待下一次比赛。



此次比赛的顺利举行，为德泰建设公司与德泰房地产公司提供了一个很好的交流平台，增进了双方友谊，同时也充分的展现了德泰建设员工团结一致、拼搏进取、蓬勃向上的精神风貌，点燃了员工的运动激情并培养了大家的集体荣誉感。



戴长冰主持召开党委理论中心组学习会议

大连金帝建设工程有限公司

8月11日上午，集团党委书记、董事长戴长冰主持召开党委理论中心组学习会议，集中学习习近平总书记在省部级主要领导干部专题研讨班上的重要讲话精神，习近平总书记在中央统战工作会议上的重要讲话精神和习近平总书记关于推进国防和军队现代化的重要论述等内容。集团领导班子成员出席会议。



会议指出，省部级主要领导干部“学习习近平总书记重要讲话精神，迎接党的二十大”专题研讨班26日至27日在京举行。习近平总书记在专题研讨班上的重要讲话，科学分析了当前国际国内形势，系统阐述了过去5年工作和新时代10年的伟大变革，深刻阐释了新时代坚持和发展中国特色社会主义的重大理论和实践问题，深刻阐明了未来一个时期党和国家事业发展的重大方针

和行动纲领，是一篇闪耀着马克思主义真理光芒的纲领性文献，是习近平新时代中国特色社会主义思想的最新成果，具有很强的政治性、理论性、指导性，为我们国有企业广大党员干部不断解放思想、提升自我、砥砺前行、增强本领，以更加昂扬的姿态奋进新征程提供了根本遵循。要深学细悟，深刻理解、准确把握重要讲话的核心要义、思想内涵，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，进一步增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，切实把思想和行动统一到重要讲话精神上来，统一到党中央、省委省政府决策部署上来，认真抓好改革发展各项工作，加快推动高质量发展。

会议指出，党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央从治国理政战略高度，对统战工作作出全面部署，提出了一系列新理念新思想新战略，统一战线呈现出团结、奋进、开拓、活跃的良好局面。习近平总书记在中央统战工作会议上发表重要讲话，充分肯定了百年统战的历史性贡献和新时代统战工作取得的历史性成就，明确提出了做好新时代统战工作的指导思想、基本任务、原则方法、工作重点、政策举措，是指导新时代统战工作的纲领性文献。要牢牢把握新时代爱国统一战线的历史方位和重要使命，围绕新时代新征程党的中心任务凝心聚力，解放思想、创新方式，不断增强做好新时代统战工作的政治自觉、思想自觉和行动自觉。

会议指出，党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央着眼于实现中华民族伟大复兴的中国梦，围绕实现党在新时代的强军目标，就加快国防和军队现代化作出一系列战略谋划和部署，引领全军开创强军事业新局面。集团作为国有企业，要充分发挥建设行业全产业链优势，以推动军民融合项目建设入手，全力参与、支持、服务国防和军队现代化建设。要深入学习贯彻习近平强军思想，大力弘扬国有企业爱国拥军的光荣传统，开展国防教育，运用红色资源强化思想政治引领，引导广大党员坚定信念、脚踏实地、拼搏奋斗，传承红色基因、培养斗争精神、赓续革命传统。

对于落实好学习内容，会议强调了三方面意见。

一是要把学习宣传贯彻习近平总书记在省部级主要领导干部专题研讨班上的重要讲话精神作为一项重要政治任务。要将学习重要讲话精神同学习《习近平谈治国理政》第一、二、三、四卷结合起来，同当前集团各项重点任务结合起来。党员领导干部要带头学，系统学、深入学，始终以习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践、推动工作，将学习成果转化为做好工作的强大动力和实际成效。要做到始终胸怀“两个大局”，深入实施“一个模式、两条主线”发展战略，牢牢把握形势判断，坚决扛起维护“五大安全”重大政治责任，继续集中力量办好自己事情，不断开创各项工作新局面。

二是要深刻理解发展壮大新时代爱国统一战线的重要意义。集团各级党组织和广大党员干部要把学习贯彻好中央统战工作会议精神作为当前的一项重要政治任务，完整准确全面理解习近平总书记关于做好新时代的统一战线工作重要思想，结合企业实际，围绕新时代新任务认真贯彻落实好会议精神。要牢牢把握新时代爱国统一战线的历史方位和重要使命，深刻理解“十二个必须”的核心要义、精神实质、丰富内涵和实践要求，紧密结合集团改革发展实际，进一步加强和改进

统一战线工作，完善统一战线工作格局，认真落实好统战工作有关部署和重点任务，把广大统战成员团结凝聚在党的周围，营造和谐发展良好氛围。

三是要立足实际扎实抓好全民国防教育，推进军民融合发展。要围绕集团主责主业，结合特色产业融合、基础设施共建等重点，积极承揽省内国防项目、军民融合项目，形成军民融合深度发展新格局。要加强国防宣传教育工作，充分挖掘国防教育基地功能，创新尝试参与地方“军营开放日”活动，提高教育感染力，增强职工国防技能。要大力弘扬崇军尚武精神，不断提升国防教育的覆盖面和渗透力，在潜移默化中增强全民国防观念和爱军拥军热情，使关心国防、热爱国防、建设国防成为广大职工干部的思想共识，不断完善全民国防教育，努力营造全社会爱国拥军的浓厚氛围。

会议强调指出，为进一步解放思想、转变观念，在集团上下深入推动思想解放见成效。近期，集团党委发布了《关于深入开展集团总部解放思想大讨论工作的通知》，对“三比三看”提出了具体要求。连日来，集团办公室、党建工作部、审计部、纪检监察部相继开展了“三比三看”，结合实际工作发现问题，提出解决方案，推进解放思想落地见效。各部门、各单位要通过“三比三看”，以思想的“破冰”带动行动的“突围”，帮助“躺平式”干部振作起来，转变成“干将”“闯将”，切实把思想解放转化为推动企业高质量发展的强大动力。



集团办公室、党建工作部负责同志列席会议。



公司召开 2022 年上半年党群、纪检工作例会

湖南建工大连港湾工程有限公司



8月12日上午，公司召开了2022年上半年党群、纪检工作例会。会上党委书记、董事长倪朝晖主持会议并作了讲话。公司党委、纪委、工会委员、各党支部书记、党群工作部人员参加了此次会议。

会议分三个阶段进行。第一阶段为集体学习。参会人员集体学习了习近平总书记在全国统战会议上发表的重要讲话精神同时传达贯彻了《中共湖南建设投资集团有限公司责任公司委员会关于开展企业精神大讨论活动的通知》精神。

第二阶段为工作汇报。由各党支部及党群工作部围绕上半年党群及纪检重点工作完成情况工作进行报告，对下半年重点工作计划安排进行部署安排；

三阶段为工作总结。公司纪委委员、副总经理张凤武同志对下半年纪检工作提出要求，他强调一是要切实树立责任意识。根据公司党委、纪委的要求，各支部要在强化政治监督上深度发力，关键在监督重点上“上中下”贯通，在监督方式上“点线面”结合，认真抓好纪检监察各项



工作的落实；二是切实把纪检、党风廉政工作纳入到重要工作日程中，持续推进纪检监察常态化管理工作。要在提升监督效能上深度发力，持续深化重点监督、强化巡察监督、实化协同监督；三是切实做好公司维稳工作。结合当前形势，围绕公司党委、纪委要求，要深入基层，深入职工队伍中，开展思想教育和形势任务教育，及时排查和纠治工作作风及损害职工利益的问题，维护职工利益，保持职工队伍稳定，用实际行动确保公司各项工作平稳运行。

公司党委书记、董事长倪朝晖作总结讲话；他总结回顾了上半年公司各支部建设工作开展情况，结合集团以及公司目前形势安排部署了下一步的党建工作。一是提高政治站位，推动政治建设更

加深入。二是准确把握当前形势，心无旁骛抓好各项工作。三是持续推进“五化”支部建设，进一步增强党建工作。四是继续提升纪检监察力度，推动工作作风更加过硬。五是坚持发挥党组织在安全生产中的作用，落实好“一岗双责”。六是充分发挥群团组织作用，积极营造和谐向上的企业氛围。他希望公司两级党组织下半年要以构建“两融三强四提升”党建工作格局为目标，以“建工有我 我必建功”主题活动为抓手，切实履职尽责，守正创新，持续推进党建与生产经营深度融合，以高质量党建工作引领推动和公司中心工作，奋力推动各项重点工作任务落实，确保年度生产经营目标顺利完成，以优异成绩向党的二十大献礼。





小暑已过
伏天将至
近期持续不断的高温天气
给奋战在现场一线的全体员工
带来了严峻“烤”验
夏送清凉



为切实做好安全生产和夏季防暑降温工作，保证一线员工和施工人员安全度夏。七月上旬，由珑达建工集团党支部牵头启动“防暑降温、夏送清凉”慰问活动，为高温酷暑下坚守在施工一线的建设者们送去清凉物资和诚挚的关怀。建工集团总经理卢江、经济副总王东升、安全总监于雷、综合信息部部长丁长军、党支部书记魏心歌参加慰问活动。

夏送清凉



此次活动为项目部发放了矿泉水、防暑药品、西瓜等清凉物资，并对大家不畏酷暑、坚守工作岗位的精神表示衷心的感谢。每到一个项目，慰问队伍一行认真检查项目的安全防护和防暑降温措施，叮嘱各项目尽量避开高温时间段施工，严

格控制室外作业时间和劳动强度，有效地控制高温危害，预防中暑和各类事故发生；要做到“夏日防暑，预防为主”，要在确保安全健康的前提下，全力以赴抓质量、抢进度、创佳绩，完成各项施工节点目标。

夏送清凉



开展“夏送清凉”慰问活动，是珑达集团贯彻落实“以人为本”，促进安全生产的重要举措。在每年盛夏来临之际，集团公司组织慰问队伍深入项目一线发放清凉物资，确保一线建设者平安、清凉度夏。接下来，珑达集团将坚持把“关爱职工”作为常态化工作来抓，坚持走进项目一线，贴近一线员工，真正把服务、关爱一线员工工作落到实处，进一步提升一线员工的幸福感和归属感。



大连市委副书记、市长陈绍旺到中建八局 东北公司大连地铁4号线项目检查调研

中建八局东北公司

8月15日，大连市委副书记、市长陈绍旺到中建八局东北公司承建的大连地铁4号线项目检查督导安全生产和疫情防控工作。陈绍旺强调，要深入贯彻习近平总书记重要讲话和指示批示精神，全面落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的要求，强化时时放心不下的责任感，压紧压实各方责任，落实落细各项措施，坚决筑牢人民生命健康和经济发展的安全防线。大连市委常委、市政府党组副书记吴开华，市政协副主席楚天运，市政府秘书长李大民，中建八局东北公司党委副书记、总经理张学奇参加检查。

在大连地铁4号线东方路站施工现场，陈绍旺查看了项目安全生产、疫情防控和工程进展情况，对项目落实落细各项要求、高效建设取得阶段性成绩给予肯定。他强调，要严格落实企业安全生产四项机制，加强施工现场管理规范操作流程，保安全、保质量、保进度，要严格执行施工人员核酸检测和闭环管理制度，认真做好外地来返连人员报备、核酸检测、健康观察等工作。

张学奇感谢大连市委、市政府长期以来对中建八局东北公司的帮助和支持，并介绍了公司发展情况。他表示，公司将坚决落实大连市各项决策部署，充分发挥优势，融入服务大连发展战略，在确保安全和质量的前提下，推动高效建造、完美履约，打造人民满意放心的品质工程，为大连市实现三年挺进“万亿GDP城市”目标贡献力量。

东北公司基础设施分公司、大连地铁4号线项目相关人员参加检查。



中建二局市委常委、纪委书记张薇 赴公司开展基层联点调研 并出席局东北区域青年员工座谈会



中建二局北方公司

7月7日，中建二局市委常委、纪委书记张薇赴公司开展基层联点调研，与公司领导班子成员逐一座谈交流，详细了解公司年度指标完成情况、稳增长工作举措，并有针对性地对公司下一步工作进行指导。

期间，张薇还出席了在公司沈阳华晨宝马铁西新工厂冲压车间二期项目举办的局东北区域青年员工座谈会，并对项目开展带班检查。公司党委副书记、工会主席孙长远陪同调研。



在听取了大家的发言后，张薇对与会青年代表积极参加、精心准备表示肯定，并鼓励青年员工围绕企业发展建言献策。同时围绕局“清廉工程”开展的重要意义，寄语青年员工：

一是充满激情，保持热爱

要敢于创新、充满活力，以最高的责任感和最强的责任心去做好每一项工作。不断培养干事创业的热情、攻坚克难的毅力、开拓进取的魄力。

二是珍惜岗位，知责思为

要感恩企业，思责进取，弘扬好的作风、敬业拼搏的精神，立足岗位争先创优，尽职尽责做表率，满怀激情的有所创新、有所作为。



座谈会上，张薇认真聆听每一位青年代表的心声，就青年员工提出的问题和意见建议逐一解答，共话青春，畅谈感悟。

三是坚定信念，本领过硬

要把工作当成事业，把事业当成追求，奋勇争先，在拼搏中实现个人的理想和价值。强化勇担重任的底气，脚踏实地、真抓实干。

四是守住底线，保持初心

要扣好第一粒扣子，时刻保持警惕，守纪律、讲规矩，严格管理工作八小时之内和八小时之外，自觉净化“生活圈”“社交圈”和“休闲圈”。



会后，张薇对公司沈阳华晨宝马铁西新工厂冲压车间二期项目开展实地调研检查，全面了解项目当前建设进展、施工组织、疫情防控、安全生产等工作情况，对项目建设各项工作稳步推进给予肯定。她强调，要充分认识到该项目的重要意义，全力以赴推动项目如期优质建成。

一要毫不松懈抓好疫情防控各项举措，筑牢项目疫情防控安全防线，及时防范和化解疫情风险；二要持之以恒抓好安全生产，进一步压紧压实安全生产责任，杜绝安全事故发生；三要精益求精加强质量管控，以创建“鲁班工程”的标准，确保工程质量和品质经得起检验；四要强化党建引领，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，团结带领广大建设者凝心聚力、攻坚克难，全力保障项目高质量履约。



公司纪检监察工作部、团委负责人，辽宁分公司、局在沈三级次机构青年员工代表，沈阳华晨宝马铁西新工厂冲压车间二期项目负责人等分别参加上述活动。





公司召开2022年技术质量安全督查工作启动会

中交一航局三公司

近日，公司召开2022年技术质量安全督查工作启动会，公司领导康松涛、董鹏飞、田爱哲、杨润来参加。



公司副总经理、总工程师康松涛强调，督查组成员要“专业、务实、高效、公正、廉洁”，建立健全督查清单，对受检项目要高标准深查细纠；督查组要对照项目工作计划深入现场，细到每个工点、每个班组、每道工序，对待安全质量问题采取“四不放过”原则，严肃处理；督查组要作风务实，对存在问题要“对症下药”；受检单位要迅速落实问题整改要求，以查促改，进一步提升项目管理水平。

公司副总经理、安全总监董鹏飞要求，技术质量安全督查工作要常态化进行，开展督查工作不能“敷衍了事”，要实事求是，突出重点、讲究实效，达到提升项目管理质效目的；督查组成

员要选取有经验、有能力的管理人员，能够发现现场问题，提出解决措施，并建立健全整改标准，切实解决项目管理深层次问题。

公司党委副书记、纪委书记、工会主席田爱哲指出，技术质量管理和安全管理是企业发展的基石，是生存的根本，督查组要统一认识，站在讲政治、讲大局、讲担当的高度和角度去开展工作；在项目督查过程中，建立项目管理正反面清单，借助经验交流、制度宣贯等方式方法，有效、便捷促进整改；受检单位要态度端正、直面问题，与公司业务系统共同推动企业发展；督查组要遵守检查纪律、履行好个人岗位职责，营造风清气正的工作氛围。

公司副总经理、总工程师杨润来强调，技术质量安全督查是对项目监管的有效补充，公司上下要高度重视督查工作；督查组成员要深入现场，做实做深督查工作，发挥好监督职责的同时做好服务，针对发现的问题及时提出解决思路；在项目督查过程中，要注重管理和检测数据留存，为技术质量人员考核、人才选拔及项目月度考评提供有力支撑。

期间，科学技术与信息化部宣读了技术质量安全督查的工作要点及工作纪律要求。

公司工程管理中心、安全环保监督部、科学技术与信息化部负责人，第一期督查组成员及后备督查人员参会。



公司召开总部竞聘上岗动员会

中铁建大桥工程局集团一公司

为持续深化企业三项制度改革，践行凭业绩坐位置的选人用人理念，进一步拓宽公司总部管理人员的选拔渠道，达到人岗相适、人事相宜、激发活力的目标。按照公司党委的统一安排部署，7月18日，公司召开总部员工竞聘上岗动员会，公布了《总部员工竞聘上岗实施方案》，标志着公司总部竞聘上岗工作正式启动，党委副书记、工会主席甘玉林出席会议并讲话，大会由人力资源部部长焦健主持。



大会现场

此次开展总部全员竞聘上岗动员工作，是国企改革行动的重要举措，是公司持续发展的迫切需求，是总部优化人才结构的必要步骤，其目的是要通过竞聘上岗工作，进一步建立“干部能上能下、员工能进能出、收入能增能减”的人才管理机制和“能者上、庸者让、劣者汰”的选人用

人引导机制，更好发挥公司总部“龙头”引领作用。

甘玉林在会上指出，今年是公司“十四五”发展规划全面落地、新发展格局全面布局之年，也是公司攻坚脱困、振兴图强的决胜之年，是深入推进三项制度改革的关键时期。一直以来，公司都在积极探索建立公平公正、科学准确、适应新时代人才成长的选用机制，总部也完成了一系列改革动作。

针对本次竞聘工作他提出四点要求：一是统一思想，做好竞聘工作的动员工作。二是秉公办事，严格执行竞聘方案和办法。三是去虚务实，竞聘工作真正取得良效。四是严肃纪律，做好竞聘过程的监督工作。

根据竞聘方案，总部员工将“全体起立”，全公司符合竞聘条件的正式员工均可参与竞聘。竞聘工作于7月18日启动，8月12日前完成。





集体经营性建设用地入市 对房地产企业的机遇与挑战

辽宁建方律师事务所 孙伟

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

一、集体经营性建设用地入市概述

（一）什么是集体经营性建设用地入市

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

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

以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。

（二）集体经营性建设用地入市相关法律及政策依据

2014年12月，中共中央办公厅、国务院办公厅颁布《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》。随后，在2015年2月份全国人大常委会通过了《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》，开启了集体经营性建设用地入市的试点工作，后续各部委为实施试点工作也陆续出台了相关配套政策。2019年8月26日，在经过5年的试点工作后，全国人大常委会通过了新《土地管理法》修正案，集体经营性建设用地入市有了法律依据。2020年1月1日实施的《民法典》也确认了该制度。为了更好更快的推进农村土地制度改革，2021年7月2日国务院颁布了《中华人民共和国土地管理法实施条例》。至此，我国已经初步建立了集体经营性建设用地入市的法律和政策框架体系。

二、集体经营性建设用地入市对房地产行业的影响

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

（一）对土地市场的影响

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

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

（二）对房地产市场的影响

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

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

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

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

● 三、房地产企业如何应对集体经营性建设用地入市

虽然说法律允许集体经营性建设用地入市，

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

（一）集体经营性建设用地入市的条件

《土地管理法》第63条规定，集体经营性建设用地入市须符合：1、符合规划；2、依法登记；3、经三分之二以上集体经济组织成员同意。除了上述三个重要条件外，还应符合国家产业政策、土地使用、生态环境保护等要求；建设用地来源、土地产权明晰，界址清楚、无权属争议；净地或地上建筑物、构筑物及其他附着物权属明晰；具备开发建设所要求的基本条件等条件。所以在房地产企业拿地时一定要注意审查目标地块是否符合入市条件。

（二）集体经营性建设用地入市的程序

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

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



一、案情介绍:

某建设公司经投标与某管理委员会（简称“管委会”）就某改建工程项目签订建设工程施工合同。该合同专用条款第 23 条第 2 款规定：本合同价款采用可调单价合同，按实际完成工程量计算。人工费、材料费价格按照实际市场价格，定额执行现行园林古建筑定额和相应的取费标准以及配套文件执行。该县公共资源综合交易管理办公室核实，其存档的 2022 年“该改造工程”招标文件第一卷第五章“工程计价说明”载明：执行 2021 年《A 市仿古建筑工程计价定额》等；除建设方给定的材料单价外，其余地方材料价格执行《B 建设工程造价信息》（2022 年 9 期）及 2022 年《A 市 C 区安装、装饰工程常用材料预算价格表》，以上均未涉及的单价按定额基价计算。建设公司与管委会为涉案工程的结算发生纠纷，遂向法院提起诉讼。请分析建设工程价款与招标文件工程价款不一致的工程结算依据到底是什么？

二、关于工程结算法律依据分析

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》（法释〔2020〕25 号）第二十二条：“当事人签订的建设工程施工合同与招标文件、投标文件、中标通知书载明的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款不一致，一方当事人请求将招标文件、投标文件、中标通知书作为结算工程价款的依据的，人民法院应予支持。”基于此法律规定，签订的建设工程施工合同与招标文件、投标文件、中标通知书载明的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款不一致的工程结算依据是：以招标文件、投标文件、

中标通知书作为结算工程价款的依据。工程价款结算属于合同的实质性内容，参照以上司法解释，涉案工程价款的结算应以招标文件为依据。

1、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五十七条 招标人和中标人应当依照招标投标法和本条例的规定签订书面合同，合同的标的、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

2、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第七十五条招标人和中标人不按照招标文件和中标人的投标文件订立合同，合同的主要条款与招标文件、中标人的投标文件的内容不一致，或者招标人、中标人订立背离合同实质性内容的协议的，由有关行政监督部门责令改正，可以处中标项目金额 5%以上 10%以下的罚款。

3、《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》（法释〔2020〕25 号）第二十二条：“当事人签订的建设工程施工合同与招标文件、投标文件、中标通知书载明的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款不一致，一方当事人请求将招标文件、投标文件、中标通知书作为结算工程价款的依据的，人民法院应予支持。”

三、律师结论分析

因此，涉案合同与招标文件关于结算标准的规定明显不同，根据以上法律规定，涉案工程价款的结算应按照招标文件规定的 2021 年《A 市仿古建筑工程计价定额》、材料价格约定等规定执行，不应按照合同约定的实际市场价格执行。



盘活“僵尸企业”的闲置低效 工业用地模式法律研究 (第三期)

上海市建纬(大连)律师事务所 汪丽清 曾迎春 赵玉虎 李海清

◆ 七、盘活途径及实践创新

(一) 分清闲置土地产生原因，采取依法收回或协商处理方式盘活闲置土地。

1. 属于企业自身原因造成土地闲置

根据《闲置土地处置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：

(一) 未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；

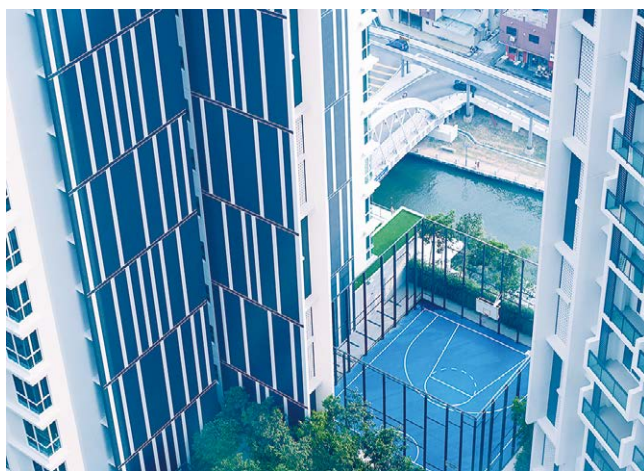
(二) 未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”按照上述规定，企业自身原因致使超过土地出让合同约定动工开发时间满一年未动工的，限期动工建设，逾期未动工的，按土地出让价款的20%依法征缴土地闲置费；满两年未动工的，限期动工建设，逾期未动工的，无偿收回土地使用权。

2. 属于政府、政府有关部门原因造成的闲置土地

根据《闲置土地处置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：

(一) 延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；

(二) 调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；



(三)由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件,国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起,临时使用期限最长不得超过两年;

(四)协议有偿收回国有建设用地使用权;

(五)置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金,且因规划依法修改造成闲置的,可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的,应当重新签订土地出让合同,并在合同中注明为置换土地;

(六)市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。

除前款第四项规定外,动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。

符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地,依照本条规定的方式处置。”

根据上述规定,对于因政府未按约定履行拆迁安置、前期开发、七通一平、及时交地等义务而导致土地闲置的,应及时与土地使用权人签订补充协议,重新约定“净地”交付期限,为项目动工创造必要条件;在约定的期限内仍未能达到“净地”标准,要明确造成闲置的政府及有关部门相应责任后,采取退回实际缴纳的土地出让金收回土地使用权。

对于因国家重大政策调整和重大产业政策调整、政府修改规划或规划建设条件、文物保护、产业布局调整、国际市场原因以及不可抗力等原因,造成土地确实无法按原规划建设条件动工建设的,可以采取退回实际缴纳的土地出让金的方式收回土地使用权,对已缴清土地出让价款、落实项目资金,已办理土地权属登记的可置换其他价值相当、用途相同的国有建设用地。涉及出让土地的,应当重新签订土地出让合同,并在合同中注明为置换土地。土地置换时确实无法满足价值相当条件的,允许以货币补齐差额。

3. 土地闲置处理方式的创新依据及实践中可采取的措施

《闲置土地处置办法》第十二条第六项规定:

“市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。”这就意味着,国土资源部通过此规章授权市、县国土资源主管部门就闲置土地做出符合实际情况的处置方式。《大连市人民政府关于向金普新区赋权的决定》(大连市人民政府令第138号,2016年02月29日实施)规定:“将市政府有关部门行使的投资、国土、建设、海洋、林业、经贸、教育、科技等第一批123项经济管理权限和相关的社会管理权限,赋予金普新区在管辖范围内行使。具体赋权事项目录详见附件。”附件中包含“闲置土地处置”这一内容(项目编码QTGT00320000)。《关于推进大连金普新区建设发展的实施意见》(辽委发〔2017〕2号)规定:“支持新区开展土地管理改革综合试点和建设用地审批改革试点,鼓励新区在低效用地再开发、闲置土地处置、土地弹性年限出让等方面进行政策创新。”因此,金普新区可对于闲置土地处置方式进行政策创新。



实践中可采取的措施:土地部门可与闲置土地的使用权人就土地出让如合同签订补充协议,主要内容是进一步约定开竣工时间及具体要求,并重新确定逾期竣工违约金的计算方式,如果土地使用权人能够按照新的补充协议竣工,则不再收取违约金;补充协议还可约定先收取一部分“履约保证金”,督促土地使用权人按照约定履行义务,否则,将从“履约保证金”中扣除违约金。

(二)政府收储方式收回低效工业用地

根据《土地储备管理办法》第三条入库储备标准第(八)项规定:“下列土地可以纳入储备范围:依法收回的国有土地;收购的土地;行使优先购买权取得的土地;已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地;其他依法取得的土地。”

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利(包括用益物权和担保物权)等情况进行审核,不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地,不得入库储备。”

政府应当制定低效工业用地的认定标准,在此基础上开展低效工业用地调查,对辖区内不符合产业发展要求、产能低下、圈而不用等低效工业用地登记造册,可纳入土地收储计划。

未按期完成开发建设的非闲置工业用地,即开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积达到三分之一或者已投资额占总投资额达到百分之二十五但未竣工且无续建意愿,或项目已竣工但目前处于停产状态且复工无望的,或已投产无继续投产条件的,可统筹兼顾政府、土地使用权人等各方利益,依法补偿后由政府收回、收购,纳入政府土地储备,依法办理供地手续。

(三)鼓励土地使用权人自行处置盘活

应当鼓励土地使用权人通过自主、兼并、入股、转让等多种方式处置盘活。

1. 自主盘活

鼓励工业用地原址升级改造,进行兼容复合利用。《中华人民共和国城市房地产管理法》第十八条规定:“土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。”

对于低效工业用地,要鼓励传统工业企业转为先进制造业企业,以及利用存量房产进行制造

业与文化创意、科技服务、养老服务业等新兴产业融合发展,或者在符合控制性详细规划的前提下,现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所,如企业采取上述措施自主盘活,建议不以违法改变土地用途论处,可实施过渡期政策。例如《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》自然资规〔2019〕3号就提出:

“利用存量资源建设养老服务设施实行过渡期政策。鼓励利用商业、办公、工业、仓储存量房屋以及社区用房等举办养老机构,所使用存量房屋在符合详细规划且不改变用地主体的条件下,可在五年内实行继续按土地原用途和权利类型适用过渡期政策;过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体手续的,新用地主体为非营利性的,原划拨土地可继续以划拨方式使用,新用地主体为营利性的,可以按新用途、新权利类型、市场价格,以协议方式办理,但有偿使用合同和划拨决定书以及法律法规等明确应当收回土地使用权的情形除外。”因此,对于企业采取融合产业措施自主盘活低效工业用地的,建议允许其继续按原用途和土地权利类型使用土地。过渡期届满,可按新用途、新权利类型及市场价,以协议方式办理。



在不涉及改变土地用途等使用条件的前提下,可鼓励土地使用权人通过追加投资等方式继续开发。《建设用地容积率管理办法》(建规〔2012〕22号)第七条规定:“国有土地使用权一经出让或划拨,任何建设单位或个人都不得擅自

更改确定的容积率。符合下列情形之一的，方可进行调整：

（一）因城乡规划修改造成地块开发条件变化的；

（二）因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让或划拨地块的大小及相关建设条件发生变化的；

（三）国家和省、自治区、直辖市的有关政策发生变化的；

（四）法律、法规规定的其他条件。”

根据上述规定，建设项目容积率一经确定，非法定事由不得随意变更。

在盘活低效工业用地措施中，可制定相关规定允许土地使用权人通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径，提高土地利用率和建筑容积率，在符合规划、环保、不改变土地用途的前提下，可考虑不再要求补缴土地价款。

2. 兼并、入股、转让等方式盘活，实现“腾笼换鸟”。

企业可以以兼并、入股、转让等方式，对闲置厂房及土地实施再利用，实现“腾笼换鸟”。《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。”《中华人民共和国土地管理法》第五十六条规定：“建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。”

根据上述规定，兼并、入股、转让等对工业用地再利用方式常常受到工业用地用途的限制，

故建议政府有关部门根据企业需求，协助调整区域发展规划、土地利用规划和控制性详细规划，帮助企业实现“腾笼换鸟”盘活土地。

3. 整体开发盘活

对于可纳入成片处置范围的地块，原土地使用权人可优先收购相邻宗地，归宗后实施整体处置盘活；原土地使用权人分散的，可组建联合体实施再开发。原土地使用权人无法收购归宗或组建联合体的，可由政府统一收购储备，组织改造。政府应当鼓励和引导有实力且有开发经验的企业参与闲置土地盘活利用。在符合规划的前提下，由政府统一进行招商，通过公开方式确定市场主体收购相邻地块，实施集中连片开发。

（四）建立工业地产交易平台，利用大数据精准盘活闲置低效用地

2017年01月22日，国土资源部印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》的通知（国土资发〔2017〕12号）提出：“土地二级市场是我国城乡统一建设用市场的重要组成部分。实行土地有偿使用制度近30年来，土地二级市场对促进土地资源的优化配置和节约集约利用、加快工业化和城镇化进程发挥了积极作用。随着经济社会发展和改革深入，土地二级市场运行发展中的一些问题也逐步凸显，交易规则不健全，政府的服务和监管不完善，交易信息不对称、交易平台不规范等问题比较突出，制约了存量土地资源的盘活利用，难以满足新型城镇化和经济转型发展需要。”



目前，大连市对于国有建设地上的工业用地及厂房转让尚未建立统一的交易平台，有此类工业地产转让需求的企业，只能通过一般商业网站发布、收集转让信息。这样完全凭着企业盲目的转让工业地产，政府根本无法掌握企业用地情况，也无法引导产业聚集发展。对于低效工业用地来说，一般都是出现了原土地使用权人无法有效的利用土地的情形，如能快速实现流转，能够使得土地更快的被新的投资者利用，从而发挥更高的利用价值。

建议建立统一的工业地产二级市场交易平台，采集经发、国土、规划、税务、等部门闲置低效用地相关数据，整合信息，利用大数据精准盘活闲置低效用地。同时，完善市场交易规则，形成统一的交易流程，修订统一的合同文本，建立部门联动机制，健全服务和监管体系。将有意向转让或者受让工业地产的信息进行分类整合，在限定区域内的流转信息在政府创建的流转平台展示，往往可以被投资人快速锁定目标，有利于促进交易效率，帮助企业有效流转，提高土地利用率；政府在管理平台信息的同时，可以引导相关产业聚集，达到产业规模化，从而盘活土地。

（五）通过国企混改实现股权合作

《中国（辽宁）自由贸易试验区大连片区推进国资国企深化改革专项工作方案》规定：“4. 鼓励各类资本参与国有企业混合所有制改革。鼓励非国有资本通过出资入股、股权收购、增资扩股等多种形式参与大连自贸片区内国有企业混合所有制改革。支持国有企业通过投资入股、并购重组、资产收购等多种方式，与大连自贸片区内非国有企业进行股权合作、资源整合，加强与新经济、新业态的开放合作。探索通过引入外资参与国有企业合资合作的方式，提升大连自贸片区内国有企业竞争力。”

在当前大力开展国企混改的情势下，可以考虑由国企对非国企，或者非国企对国企投资入股、并购重组、资产收购等多种方式进行股权合作、资源整合，实现对低效工业土地的盘活利用，投

资主体可以货币出资，或以实物、股权、土地使用权等法律法规允许的方式出资。国有企业投资项目引入非国有资本涉及的土地资产，应当按照“产权清晰、估价准确、处置规范”的原则经营管理。

对于国有企业持有划拨工业用地且已被确定为低效工业用地的，可考虑将国有企业改制为国有资本控股或参股的有限公司，对于其使用的原划拨工业土地可采用国家作价出资入股的方式处置，也可以采取出让、租赁等方式由改制后的企业有偿使用。



大连实达建工集团有限公司

大连实达建工集团有限公司始建于一九九三年五月，是一家具有建筑工程施工总承包壹级资质；地基基础工程专业承包壹级资质，消防设施工程专业承包壹级资质，防水防腐保温工程专业承包壹级资质，建筑装饰装修工程专业承包壹级资质，建筑机电安装工程专业承包壹级资质，市政公用工程施工总承包贰级资质，钢结构工程专业承包贰级资质，建筑幕墙工程专业承包贰级资质；公路工程施工总承包叁级、水利水电工程施工总承包叁级、电力工程施工总承包叁级、石油化工工程施工总承包叁级、机电工程施工总承包叁级、起重设备安装工程专业承包叁级、桥梁工程专业承包叁级、隧道工程专业承包叁级、古建筑工程专业承包叁级、公路路面工程专业承包叁级、公路路基工程专业承包叁级、水工金属结构制作与安装工程专业承包叁级、环保工程专业承包叁级及施工劳务不分等级、模板脚手架工程专业承包不分等级资质和压力管道安装资质的施工企业。

公司现有注册资金 10017 万元，工程技术人员和管理人员 200 余人，年完成建筑施工项目 100 余万平方米，实现年产值 20 亿元以上，竣工工程合格率达 100%。

公司始终坚持“实在做事，达标创优”的经营宗旨，不断地开拓进取，务实创新，在全国范围内，筑造了一大批精品工程项目，多次获得国家、省、市安全生产标准化示范工程奖。其中金鹏海景田园住宅小区一、二期工程，获得中国建筑行业协会授予的 2017 年度及 2019 年度全国建设工程项目施工安全生产标准化工地 3A 奖牌；金鹏海景田园小区 23# 楼获得辽宁省住房和城乡建设厅授予的施工安全生产标准化示范工程奖；承建的小区项目多次荣获辽宁省“世纪杯”和大连市“星海杯”工程奖；多项工程荣获辽宁省优质结构工程奖；企业多次被庄河市人民政府授予“建筑业十佳企业”荣誉称号；多年来被大连市工商局授予“重合同、守信用单位”荣誉称号；连续三年被大连市建筑行业协会授予“大连市建筑行业先进企业”；二〇二〇年还被辽宁省工商业联合会评为辽宁民营企业 100 强；2021 年被纳入庄河市 30 家建筑业重点培育企业名录中。

憧憬未来，实达人志存高远。公司本着“诚信创品牌，优质求发展”的企业精神，贯穿全新的人居理念，以服务于和谐社会为己任，立足辽宁，面向全国，走向世界。

大连实达建工集团有限公司全体员工愿以海纳百川的胸襟与社会各界友好相处，互惠互利，携手并进，共创世纪伟业。



董事长兼总经理 白永杰



实达建工获得 57# 楼优质结构称号



大连工业大学项目安全奖状



抗疫表彰



庄河政府奖匾

大连市建筑业协会

地址：辽宁省大连市西岗区建设街4-2

邮编：116011

电话：0411-82471087

邮箱：ban602@163.com



大连工业大学工创中心项目
大连实达建工集团有限公司承建

WWW.DLJZHYXH.COM