

# 施工单位履约风险预控与清收实战技巧

## 课程背景：

在地产企业不断爆雷及销售严重放缓的背景下，施工企业的工程款清收遇到了前所未有的困难。江苏浙江一些建筑大省的部分特级企业竟因甲方工程款拖欠而倒闭，施工企业的清收的重要性不言而喻。那么集团怎样才能较好地进行工程款清收管理呢？刘老师认为要谋划在先，不能到项目后期收不到工程款才着急清收！

成功的工程款清收要做到，事前判断与策划、事中交底与风险评价、拖欠发生后及时按制度进行清收。首先，投标的项目要具备成功经营的基础，如果业主单位资金状况极差与付款信誉很差，后期大概率会出现严重的清收问题；其次，中标后要商务或经营部门要把项目风险与合同责任等向项目团队交底，在保证自身履约的同时，对业主的违约及变更等保留好证据；项目实施阶段就要密切关注工程款的清收，提前做好清收策划，建立清收管理制度，落实公司经营部、法务部、项目部的责任。

本课程结合《民法典》颁布后的司法解释变化，配合相关的工程案例进行讲解。

## 课程收益：

- 1、解读标杆招标与合同的关键条款，做好风险管理重点
- 2、建立有效的清收管理制度，提升清收策划与落地能力

**学员对象：**集团中、高层管理人员，项目公司中、高层管理人员等

## 课程大纲：

### 第一章 行业环境与乙方项目管理问题分析

- 1.施工企业生存环境及面临的挑战
- 2.建筑施工企业经营的提质转型策略
- 3.目前建筑工程项目管理存在的问题

### 第二章 项目履约各阶段风险与应对

- 1.商务谈判是贯穿清收的重要技能  
乙方人员都要有基本商务谈判能力  
商务谈判三要素与合适的谈判方式
- 2.标杆房企的设计变更与签证管理  
某标杆企业签证变更四原则，四个主要部门管理责任，签证及变更审批流程，  
签证注意事项与签证变更协议  
某标杆不可以办理签证的十大情况
- 3.工程示范合同中的六大索赔内容  
延期开工、压缩工期、停工、图纸等资料错误、清单错误、基准日期
- 4.承包人如何进行成功的索赔  
乙方变更签证管理应对策略。首先要研究甲方的签证管理要求  
如何让甲方敢于签证？1) 签证有据才能让甲方放心。2) 不能让对方觉得是他管理失误。3) 对不讲道理的拒签，可发文并保留证据。4) 模糊签证法。索赔依据是否充分：合同中有约定且明确合理、合同中有约定但不明确合理

### 第三章 《民法典》相关内容及新司法解释

- 1.新《建工合同解释》

- 2.新司法解释相关条款变化对照
- 3.关于工程（竣工）验收合格修改
- 4.关于不履行(合同约定)协助义务
- 5.关于留置权与有权拒绝交付修改
- 6.一年内合同解除权条款的增加

#### **第四章 建筑工程款的清收实战与标杆实践**

##### **1.建立工程款清收长效机制**

【案例】某企业工程款清收管理制度分析

##### **2.工程各阶段清收风险要点**

投标阶段清收风险评估管理

合同关键条款为清收减少排除

质量进度防范业主拖欠管理

验收、结算等为尾款清收创造条件

##### **3.工程清收工作的一般技巧**

##### **4.工程款清收 22 个实战案例**

□收取欠款法、附条件减免欠款法、以物抵债法、债权转让法、债转股法、穿透清收法

□向债务人清收法、向债务人的债务人清收法、向业主清收法、向股东及虚假验收、在有约定情况下拒绝支付工程法、司法强制执行清收法

【案例】某标杆企业清收策略分析

【案例】某企业年底清收失败原因分析

**备注：本课纲为初步内容，具体内容可能根据与客户的沟通进行局部调整与优化**