

建设工程施工阶段各关键管控点风险类型与防范措施

【课程前言】

房地产项目开发最耗时、最耗财、最耗力的是工程施工阶段，最容易出现问题的也是工程施工阶段，因此，建设工程施工阶段的规范化管理与风险防范对房地产企业尤为重要。可是，实践操作中，很多房地产企业并不能对此引起充分的重视，而往往是工程出了问题，甚至纠纷已经进入诉讼程序才想起亡羊补牢，但事实上，工程法律风险的出现通常是源于工程施工阶段管理的松散，因此，房地产企业加强工程施工管理、规范施工管理制度流程，将房地产项目开发中潜在的法律风险在施工管理过程中就加以预防，这才是解决问题的根本。

【课程分析】

本课程将房地产企业建设工程施工阶段可能遇到的所有风险以典型案例的形式一一呈现，并结合我们的管理模板与合同范本使房地产企业从施工单位的选择到建设工程的验收，所有变化和问题都在于其掌控之中。通过本课程的学习可以帮助企业完善工程施工阶段相关管理制度，预判工程施工过程中潜在风险并及时化解，掌控工程施工阶段核心问题，加强工程施工阶段成本控制能力，提高企业抗风险能力与盈利能力。

【课程收益】

- 1、全面认识工程施工阶段潜在风险类型与风险表现形式
- 2、深入掌握招投标、预决算、材料采购、变更洽商法律风险防范关键管控点
- 3、洞察借鉴房地产标杆企业工程施工阶段管理制度、流程模板
- 4、了解不同老板个性的房地产企业工程施工阶段管理特征与实务操作技巧

【目标对象】 房地产企业总经理、项目总经理、工程管理人员、材料采购人员、预算人员、法务人员、招标负责人员等。

【课程纲要】

一、建设工程施工阶段产生的十七大致命伤及典型案例

- (一) 施工企业选择不谨慎，导致后续纠纷不断
- (二) 房地产合作开发处理不当导致竹篮打水一场空
- (三) 招投标不合法导致合同无效影响工程结算
- (四) 建设工程施工合同条款不完备，导致抗风险能力弱
- (五) 建设工程施工合同无效、解除运用不当，合法权益保护不利
- (六) 没有妥善处理在建工程抵押与预售的关系导致官司缠身
- (七) 工期延误且被施工企业“牵着鼻子走”
- (八) 工程质量确有问题，但质量索赔时取证难、推进难
- (九) 企业无端卷入施工现场安全事故遭遇“狮子大开口”
- (十) 变更洽商手续不完备导致虚增工程成本
- (十一) 签证管理混乱导致现场工程师乱签证
- (十二) 因甲供材料出现质量问题或者工程延期问题引起的赔偿责任问题
- (十三) 不合理的合同计价方式导致房地产企业需增工程成本
- (十四) 竣工验收合格后出现问题方感为时已晚
- (十五) 工程管理不规范导致在工程款与质量索赔等诉讼中举证困难
- (十六) 农民工闹事使得开发企业长期不得安宁
- (十七) 开发商面对建筑商的优先受偿被动无措

二、房地产企业建设工程施工阶段风险防范措施及已经出现问题的补救方法

(一) 施工企业选择风险防范与典型案例解析

- 1、成功的施工企业选择可以减少工程施工阶段一半的风险
- 2、开发企业和施工企业的关系与利益平衡
- 3、施工企业选择 3 大技巧
- 4、施工企业工程施工过程中常见的 6 种恶意行为与解决方案

(二) 房地产合作开发法律风险与防范措施

- 1、房地产合作开发的几种形式与操作方式
- 2、房地产合作开发合同的有效要件
- 3、两种无效的合作开发房地产合同与法律后果分析
- 4、四类不属于合作开发房地产合同的合同及处理原则
- 5、签订房地产合作开发合同应注意的十个问题
- 6、房地产合作开发过程中比较常见的纠纷解决方式

(三) 招投标风险防范、问题解决之道与典型案例解析

- 1、哪些项目必须招标？必须招标未招标导致合同无效的三种情形
- 2、《招投标法》规定的导致中标无效的七种情形与法律后果分析
- 3、如何使“实质性谈判”绕过招投标无效的红线
- 4、招投标无效后应怎样尽量减少损失？
- 5、招投标管理制度优化模板与招投标文件完备条款范本

(四) 建设施工阶段合同管理风险与合同管理体系建立

- 1、建设工程施工阶段涉及的所有合同汇总与标杆企业合同比对分析
- 2、完备的合同条款对防范房地产项目法律风险的重要作用及案例分析
- 3、房地产企业合同管理体系的建立与关键管控点
- 4、房地产企业所涉不同类型合同的完备条款汇总及法律分析

(五) 建设工程施工合同签订、履行风险防范及合同效力、合同解除权灵活运用

- 1、建设工程合同签订中的陷阱与防范
- 2、有效应对施工企业建设工程后履行抗辩权的三点建议
- 3、建设工程合同无效的情形、法律后果分析与应对策略

建设工程合同效力认定

黑白合同的四种情形与法院态度分析

违法转包、非法分包法律后果分析与开发商运用策略

建筑企业“内部承包”的法律问题及法律风险防范

没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义及承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级导致合同无效条款的运用

工程垫资及法律风险防范

建筑工程合同无效在实践中的处理与运用

合同无效工程款应如何支付

合同无效，合同约定的违约条款能否适用

- 4、开发商合同解除权有效运用及对建筑商合同解除权的应对策略

建设工程施工合同法定解除条件的特殊规定与条件成就的认定

建设工程施工合同解除后的处理

(六) 在建工程抵押与担保潜在风险分析与防范意见

- 1、签订在建工程抵押贷款合同的风险及防范

- 2、土地使用权抵押转为在建工程抵押过程中的风险及防范
- 3、在建工程抵押权与建设工程价款优先权冲突的风险及防范
- 4、划拨土地上在建工程抵押的风险及防范
- 5、在建工程抵押权与商品房预售的风险及防范
- 6、办理在建工程抵押物保险的风险及防范
- 7、BOT 模式下融资担保和反担保安排

(七) 工期风险防范关键管控点、工期延误解决之道与典型案例解析

- 1、开发商控制工程期限的要点
- 2、工期延误的四大类别十种情形
- 3、不同情形的工期延误开发商应如何应对以尽可能减少损失
- 4、建设工程施工合同无效情况下工期延误的处理
- 5、开发商如何应对施工企业恶意罢工行为
- 6、开发商打赢工期索赔三大关键因素

(八) 工程质量问题关系理顺、妥善处理与典型案例

- 1、开发商是房屋质量的第一责任人，但是谁应该对开发商负责？
- 2、质量问题的五大责任方及其责任划分
- 3、主体结构问题与其它质量问题通常表现形式与法律后果分析
- 4、工程质量索赔可否在工程欠款案件中提起反诉？什么情况下可以提起？
- 5、打赢质量索赔案件不可逾越的过程——质量鉴定的实操技巧
- 6、业主提出质量问题保修困难的有效应对
- 7、未及时履行及保修期届满后保修责任

(九) 法律层面如何防范、应对安全事故与典型案例

- 1、工地伤亡的四种情况与紧急处理办法
- 2、工地伤亡的后果与防范

(十) 变更洽商中容易出现的问题与管控措施

- 1、工程变更的责任划分与工程变更、价款变更流程关键管控点
- 2、“非重大变更不在调价范围内”将帮您省掉近千万的工程款
- 3、“低中标、勤签证、高索赔”应对策略
- 4、怎样通过制度流程和人力资源管理的设计规避变更洽商中的风险
- 5、变更洽商制度、流程优化模板与变更洽商完备手续

(十一) 现场签证管理要点与解析

- 1、现场签证容易出现的五大顽症
- 2、现场签证管理之“对症下药”
- 3、现场签证管理制度、流程优化模板

(十二) 甲指甲供、甲指乙供及代付材料款对工程决算的影响及法律后果分

- 1、不同规模和不同老板个性的房地产项目应如何选择材料采购方式
- 2、甲指甲供、甲指乙供及代付材料款对工程决算的影响及法律后果分析
- 3、不同采购方式的风险表现形式与风险防范要点

(十三) 预决算实战技巧与风险防范

- 1、合同计价方式对工程款结算纠纷的影响及法律后果
- 2、工程款拨付技巧与支付手续
- 3、工程结算中拖欠工程款的利息的起算时间与计算标准
- 4、双方当事人约定的利息加罚息的效力
- 5、开发商应对“以送审价为准”要点解析及典型案例

6、质保金结算实操分析

(十四) 竣工验收法律风险与防范措施

- 1、三种不同形式的竣工验收与注意事项
- 2、竣工验收的 11 个条件
- 3、竣工验收应提交的材料、验收程序与内容
- 4、竣工验收的 9 个依据与 20 个标准
- 5、不能进行竣工验收的工程
- 6、隐蔽工程竣工验收需要注意的事项
- 7、竣工验收备案及竣工验收与竣工验收备案的关系
- 8、竣工验收的法律后果分析
- 9、与竣工验收有关的 11 个法律问题

建设工程施工有效，但建设工程竣工验收不合格如何处理？

建设行政机关的工程竣工验收备案行为可诉吗？

一项工程未经竣工验收，建设单位就擅自投入使用，此后该工程发生屋面渗漏、墙皮脱落、管道溢水等质量问题，应由谁负责？为什么？它和发、承包双方签订的质量保修合同是什么关系？

竣工验收、结算、付款、交工之间的时间关系如何确定？

竣工验收备案属于行政许可行为吗？

竣工验收备案是行政监督管理吗？

竣工验收备案是建筑工程交付使用的必要条件吗？

竣工验收备案可以提起行政诉讼吗？

关于工程未经验收即投入使用的质量责任问题

工程竣工阶段有何风险？如何防范？

如何加强竣工阶段的监理？

(十五) 开发商如何打赢工程欠款与质量索赔案件

- 1、工程欠款与质量索赔案件常见类型与产生根源分析
- 2、开发商对此类案件的法律风险防范及应对措施
- 3、工程欠款、质量索赔案件反其道而行可能会有意想不到的效果
- 4、建设工程纠纷不适用于专属管辖的有关规定
- 5、建设施工过程中函件往来及签收的重要性与要点把握
- 6、工程欠款、质量索赔案件中选择法院和仲裁的利弊分析

(十六) 农民工讨薪实践应对全接触

- 1、农民工讨薪的常见情形
- 2、农民工讨薪根源分析
- 3、开发商应如何应对农民工讨薪、解决农民工工资问题

(十七) 建筑商优先受偿实操应对策略

- 1、《合同法》第 286 条关于优先受偿权的规定、适用条件分析与实现程序
- 2、《物权法》实施后对《合同法》第 286 条的影响
- 3、优先受偿权行使期限
- 4、开发商（发包方）对工程价款优先受偿权的规避措施

三、建设工程施工阶段管理制度模板、相关配套表单及合同范本汇总

(一) 建设工程施工阶段管理制度、流程模板

- 1、工程文件资料管理规范
- 2、对供应商的评估管理规范

- 3、工程施工、监理及工程材料、设备采购招投标管理规范
 - 4、工程施工组织设计审查规范
 - 5、合同办理、审批及存档规范
 - 6、乙方材料设备及乙方分包工程限价管理规范
 - 7、工程预算、结算管理规范
 - 8、对外付款审批责任规范
 - 9、工程管理部工地检查规范
 - 10、洽商管理规范
 - 11、工程结算管理规范
 - 12、工程决算复审规范
 - 13、设计变更、现场签证管理规范
 - 14、付款审批流程管理规范
 - 15、材料采购管理规范
 - 16、招投标管理规范
 - 17、会议组织管理规范
 - 18、处理与合作单位关系准则
 - 19、工程管理部工地检查制度
 - 20、工程施工组织设计审查规范
 - 21、施工图纸会审管理准则
 - 22、建设工程进度控制管理办法
 - 23、工程物资采购管理制度
 - 24、工程质量控制及管理准则
- (二) 建设工程施工阶段配套表单
- 1、认可材料、设备供应商评估表
 - 2、供应商供货情况评估表
 - 3、合同审批及管理程序
 - 4、限价工作流程
 - 5、合同审批表
 - 6、招投标流程
 - 7、材料设备计划单
 - 8、材料控制表单汇总
 - 9、材料设备选型定板及限价计划
 - 10、限价材料询价情况比较表
 - 11、价格审定表
 - 12、三方签订及甲供材料超领用量表
 - 13、招投标履行表
 - 14、竣工结算单
 - 15、工作联系单
 - 16、签证单
 - 17、中间验收评分表
 - 18、竣工验收评分
 - 19、付款情况表
- (三) 建设工程施工阶段合同范本汇总

合同类型	序号	合同范本名称
建筑类合同	(一) 建筑施工类合同	1、建设工程施工合同 2、绿化工程施工合同 3、园建工程施工合同 4、交通设施施工总合同 5、交通设施施工分合同 6、室内装修工程合同 7、白蚁防治施工工程合同 8、直饮水施工工程合同 9、自来水管道安装工程合同 10、煤气工程施工总合同 11、煤气工程施工分合同 12、永久用电施工工程合同
	(二) 设备、设施、配件、材料供货安装类总合同	1、电梯供货和安装总合同 2、柴油发电机组供货和安装总合同 3、小区智能化系统供货和安装总合同 4、冷却塔供货和安装总合同 5、橱柜制作和安装总合同 6、游泳池设备供货和安装总合同 7、锅炉供货和安装总合同 8、冷水机组供货和安装总合同 9、柴油发电机环保工程总合同 10、人防设备供货和安装总合同 11、其他类设备、设施、配件、材料供货和安装总合同 适用于： 1) 抽油烟机供货和安装 2) 儿童游乐设施供货和安装 3) 健身器材供货和安装 4) 园林灯具供货和安装
	(三)、设备、设施、配件、材料供货安装类分合同	1、电梯供货和安装分合同 2、柴油发电机组供货和安装分合同 3、小区智能化系统供货和安装分合同 4、冷却塔供货和安装分合同 5、橱柜制作和安装分合同 6、游泳池设备供货和安装分合同 7、锅炉供货和安装分合同 8、冷水机组供货和安装分合同 9、柴油发电机环保工程分合同 10、人防设备供货和安装分合同 11、其他类设备、设施、配件、材料供货和安装分合同 适用于：

		<ul style="list-style-type: none"> 1) 抽油烟机供货和安装 2) 儿童游乐设施供货和安装 3) 健身器材供货和安装 4) 园林灯具供货和安装 5) 其他
设计类合同	1	建设工程设计合同一(民用建设工程)及其补充协议
	2	建设工程设计合同二(专业建设工程) 及其补充协议
	3	(境外) 建筑、景观工程设计合同
	4	装饰工程设计合同
技术服务合同	1	沉降观测技术服务合同
	2	地质勘探技术服务合同
	3	桩基检测技术服务合同
监理合同		工程建设监理合同
资产采购类合同		<ul style="list-style-type: none"> 1、购销合同 (不需签订分批合同的一次性购销合同) 2、购销合同 (长期供货, 发书面供货通知书) 3、购销总合同 (其分批合同为一次性购销合同) 4、购销分合同 (一次性购销合同) 5、购销总合同 (其分批合同为长期供货合同) 6、购销分合同 (长期供货合同)