

施工项目中垫资风险如何防范？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/65/2021\\_2022\\_\\_E6\\_96\\_BD\\_E5\\_B7\\_A5\\_E9\\_A1\\_B9\\_E7\\_c41\\_65930.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/65/2021_2022__E6_96_BD_E5_B7_A5_E9_A1_B9_E7_c41_65930.htm)

预防拖欠款十大要领

所谓“垫资施工”是指投资者在不给付预付款的情况下，要求施工企业带资施工到工程一定部位，或要求施工企业在工程开工前预缴一定数额的工程抵押金（保证金）。垫资的方式包括：带资施工、形象节点付款、低比例形象进度付款和工程竣工后付款等。在目前的建筑市场上，无论是政府投资的项目、房地产项目、民营投资项目还是基础设施项目几乎都涉及这种法律、行政规定和市场交易习惯并不明确的行为。因此，施工企业承接这类工程要承担风险是非常大的。也因此，对在目前市场条件下还不可能简单拒绝“垫资”的施工企业来说，如何防治它的风险就显得格外重要了。

要领一：要充分研究招标文件。招标文件是一种“要约邀请”，其中很多条款将来就是合约条款，涉及到承包人与发包人的权利义务。因此对工程范围、有关付款条件等直接与承包人经济利益密切有关的条款要仔细推敲，投标单位必须会同相关部门在报价、工程质量、项目成本、资金回收等相关方面作可行性分析。如果对招标文件分析不透，盲目投标，很可能就会给垫资施工带来巨大风险。

要领二：要对建设单位资信特别是首度合作的建设单位进行严格的资信调查，包括开发项目的真实性和建设单位的注册情况（注册资金的额度是对外承担责任能力的基础）、项目资金的来源以及到位情况、既往经营业绩、履约能力以及社会信誉等各方面情况的调查。

要领三：要从程序和实体两个方面把好签约质量关。程

序上要求就是对签约权的行使要有规范化的操作流程，实体上要求就是要对合约条款作综合评审，防止人人跑经营、个个都签约，难以保证签约质量，给企业带来很大的风险。因此，签约权的行使必须集中到法人层次，对施工企业授权代理人要有严格的资格要求，在程序上保证签约的规范。实体上要做好合约条款的评审工作。根据合同标的和项目风险大小，由施工企业内部相关部门对合同条款进行逐条评审，重大项目应由施工企业组成合同评审委员会，针对合同中存在的问题提出修改意见，提出解决问题的办法。

**要领四：**争取在合同条款中约定建设单位工程款支付保证，这个条款虽然在目前条件下还比较难以争取，但是并非不可能，而一旦争取到该条款对施工企业垫资款的回收是极其有利的。目前河北、北京、深圳等地已经立法或政府规章已经明确该项制度，企业更应积极努力，争取在合同条款中将这一内容固定下来。建筑工程合同持续时间长、标的额巨大，而且合同履行过程中干扰事件多，变更签证频繁。因此，施工企业必须要加强合同控制和签证管理工作。充分认识到履约管理是一种涉及到工程进度控制、质量管理、技术管理、材料管理、资金管理、劳务管理等方方面面的综合治理工程。因此笔者认为，履约过程中防止垫资款演变为拖欠款必须注意以下几点：

**要领五：**实行项目合约经理委派制，将项目合约经理定位在项目副经理的地位，赋予他特定的职责权限，由公司直接领导，不受项目经理的行政干预，让他们能够在职责范围内开展风险防范和预警工作。同时还应实行项目部资金经理委派制，由其及时收取工程款，严格分包（劳务）商和材料商应付款项的审查与支付，监控现金流向。

**要领六：**按照国

际惯例深化中间结算，不放松竣工结算。建筑产品的结算周期很长，造价的争议常导致拖欠款债权不落实，使施工企业诉讼无据。因此，按照国际惯例，加强工程进度款的中间结算就显得尤为重要。强调工程进度款的中间结算，并不意味着可以放松竣工结算。竣工工程的拖欠款其风险性是很大的，必须在竣工后按照合同约定及时办理竣工结算。作为施工企业，首先要收集并整理好原始凭据，抓紧建设方实物供料的结算和已付工程款的核对，为竣工结算创造条件；竣工拖欠一旦发生，清理催讨要落实责任制，并辅以对责任人考核的奖罚激励措施。

**要领七：**房地产预售项目业主如不能按照合同约定支付工程款，或预测到其未来付款可能有困难的，施工单位应当与其先签订成本价回购房合同，后针对回购房合同签订补充协议，明确购房不是目的，待建设单位工程款还清后释放回购房。也采取其他担保措施，防止业主在施工过程中完全销售建筑物，使得施工企业无法行使优先受偿权。

**要领八：**对已经发生的拖欠应允许将拖欠款置换业主的生产要素，如业主的产品、机电设备、库存材料、房地产、股票、第三方债务的追索权等。以以股抵款、以债抵款、以物抵债等方式进行债务清理。

**要领九：**工程款优先受偿权是施工企业的法定权利，但适用合同法的该项权利，施工企业必须在履约过程中应该为其真正适用创造充分的条件。即：工程竣工后28天内向业主递交工程竣工报告及竣工验收资料；发包人确认后的28天内，承包人向发包人递交结算报告；发包人逾期不结算的承包人应当向其发出催款函。与发包人协商就其承建的工程折价或申请法院拍卖，其价款优先受偿。

**要领十：**企业必须牢记：在一般情况下，有效维护自身权益

的两个非常重要的前提是，质量和工期。因此，千方百计地保证工程质量和工期是企业必须做到的基本条件。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)