



2023 第 6 期

总第 65 期

政策法规信息简报

2023 年 7 月

主办：法务部

编辑/校对：温馨

审核：郭伟萍

目 录：

《住建厅印发《串通投标行为认定处理办法》，8月1日起
实施！》（来源：建设工程信息通）……………P1-P6

《重磅！中共中央国务院：机关、事业单位和大型企业不得
拒绝或延迟支付中小企业账款！》（来源：建设工程信息
通）……………P7-P10

《住建部等7部门联合发文（关于扎实推进2023年城镇老
旧小区改造工作的通知）》（建办城〔2023〕26号）…P11-P19

《五个建设工程施工合同纠纷问题解答及法律依据（二）》
（来源：审计工作）……………P20-P24

住建厅印发《串通投标行为认定处理办法》，8月1日起实施！

近日，陕西省住建厅发布《关于印发〈陕西省房屋建筑和市政基础设施工程串通投标行为认定处理办法〉的通知》。

本办法有效期自2023年8月1日起实施。

第二条 本办法适用于本省行政区域内依法必须招标房屋建筑和市政基础设施工程的勘察、设计、施工、监理等与工程建设有关的重要设备材料采购以及全过程咨询服务等招标投标活动各方主体及其相关人员的串通投标行为的认定和处理。

第四条 招标人或招标代理机构在房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动中有下列情形之一的，应认定其与投标人存在串通投标行为：

（一）招标人明示或暗示投标人为特定投标人提供方便，或在编制招标文件时专门为某个特定投标人量身定做设置明显倾向性中标条款；

（二）在开标前开启投标文件将有关信息直接或间接泄露给其他投标人；

（三）在规定提交投标文件截止时间后，授意或协助投标人撤换、修改投标文件；

（四）直接或间接向投标人泄露标底、资格审查委员会或评标委员会成员名单、资格审查或评标情况等应当保密的事项；

（五）明示或者暗示投标人压低或者抬高投标报价；

(六) 组织或协助投标人伙同投标；

(七) 在资格审查或开标核验时发现不同投标人的投标资料相互混装或不符合招标文件规定而不拒收不制止，反而同意其通过资格审查或继续参加评标；

(八) 与投标人之间在招标文件内容规定以外另行约定给予未中标的其他投标人费用补偿；

(九) 招标代理机构在同一项目招标投标活动中，既为招标人提供招标代理服务又为参加该项目投标人提供投标咨询；

(十) 在评标时对评标委员会进行倾向性引导或干扰正常评标秩序；

(十一) 指使、暗示或强迫要求评标委员会推荐中标候选人；

(十二) 法律法规规定的其它串通投标情形。

第五条 电子招标投标系统运营管理机构、系统维护机构及相关人员在招标投标活动中有下列情形之一的，应认定其存在串通投标行为：

(一) 直接或间接向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量、投标文件内容或者对投标文件的评审以及其他可能影响公平竞争的招标投标信息；

(二) 向投标人泄露资格审查委员会或评标委员会成员名单、资格审查或评标情况等招标投标活动中应当保密的信息或电子数据信息；

(三) 在评标时对评标委员会进行倾向性引导、指使、暗示干预正常评标的；

(四) 伪造、篡改、损毁平台招标投标数据信息，影响、改变招标投标结果的；

(五) 法律法规规定的其它串通投标情形。

第六条 投标人在招标投标活动中有下列情形之一的，应认定其存在串通投标行为：

(一) 投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；

(二) 投标人之间约定中标人；

(三) 投标人之间约定部分投标人放弃投标或者中标；

(四) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜或不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；

(五) 由同一人携带两个以上（含两个）投标人的企业资料参与资格审查、领取招标资料，或代表两个以上（含两个）投标人递交投标文件、参加招标答疑会、缴纳或退还投标保证金、开标；

(六) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制，不同投标人的投标文件编制使用同一台电脑的机器码一致，或使用同一把 CA 锁上传投标文件，或使用同一把计价锁编制投标文件工程量清单组价的；

(七) 不同投标人的投标文件相互混装或投标文件载明的项目管理成员为同一人的；

(八) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异变化；

(九) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同投标；

(十) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；

(十一) 投标人之间为谋取中标或者排斥特定投标人而采取的其他联合行动；

(十二) 法律法规规定的其它串通投标情形。

第八条 评标委员会成员在招标投标活动中有下列情形之一的，应认定其存在有串通投标行为：

(一) 私下接触投标人，收受投标人或中介人、其他利害关系人的财物或者其他礼金影响评标结果的；

(二) 在评标过程中评标委员会成员明知与投标人有利害关系而不主动提出回避，或故意向投标人泄露相关信息的；

(三) 向招标人征询确定中标人的意向或者接受任何单位或者个人明示或者暗示做出倾向或排斥其它投标人行为的；

(四) 在评标过程中发表带有倾向性、误导性的言论或者暗示性的意见建议，对特定投标人做出倾向或排斥其它投标人行为干扰或影响其他评标委员会成员公正独立评标；

(五) 暗示或者诱导投标人作出澄清、说明或者接受投标人主动提出的澄清、说明；

(六) 招标人代表开标前私下接触投标人或相关利害关系人，或评标时诱导其他评标专家对特定投标人做出倾向性不公正行为的；

(七) 组建或者加入可能影响公正评标的微信群、QQ群等网络通讯群组，影响评标结果的；

(八) 法律法规规定的其它串通投标情形。

其他情形及处理方法

第九条 评标委员会成员存在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与评标有关的其他情况的，应及时予以制止，经核实后出具书面情况说明，停止其本次评标活动。已产生评标结果的，应废止该评标结果。

第十二条 由于投标人的串通投标行为导致重新招标的，该投标人不得再参加本项目投标。

第十三条 被认定有串通投标行为的人员从评标专家库除名的，不得再进入评标专家库。被认定有串通投标行为的招标人代表为纪检监察对象的移交纪检监察机关依法处理；串通投标行为情节严重构成犯罪的，移交司法机关依法处理。

第十六条 房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动被认定为有串通投标行为的，按照相关法律、法规和规章依法处理，并记录不良行为；情节严重构成犯罪的，移交司法机关依法处理。

被认定为串通投标当事人**涉及政府机关工作人员、国有企事业单位的人员**，移交纪检监察机关依法处理；情节严重构成犯罪的，移交司法机关依法处理。

第十七条 对参与串通投标的**住房城乡建设主管部门工作人员**应依法查处；涉嫌构成受贿等职务犯罪的，移交司法机关依法处理。

（来源：建设工程信息通）

原文如下：

关于印发<陕西省房屋建筑和市政基础设施工程串通投标行为认定处理办法>的通知

各设区市住房和城乡建设局、杨凌示范区住房和城乡建设局、榆林市招标投标监管部门、韩城市住房和城乡建设局，各市场主体：

《陕西省房屋建筑和市政基础设施工程串通投标行为认定处理办法》已于2023年6月27日第六次厅务会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

陕西省住房和城乡建设厅

2023年7月10日

原文链接：<http://js.shaanxi.gov.cn/zcfagui/2023/7/117331.shtml>

重磅！中共中央 国务院：机关、事业单位和大型企业不得拒绝或延迟支付中小企业账款！

昨日晚，中共中央 国务院发布《关于促进民营经济发展壮大的意见》，并且发布《中共中央 国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》权威答问。

相信很多读者已经看到了，我们主要说说与建筑行业相关的内容。

一、机关、事业单位和大型企业不得拒绝或延迟支付中小企业和个体工商户款项

- 严格执行《保障中小企业款项支付条例》，健全防范化解拖欠中小企业账款长效机制，依法依规加大对责任人的问责处罚力度。
- 机关、事业单位和大型企业不得以内部人员变更，履行内部付款流程，或在合同未约定情况下以等待竣工验收批复、决算审计等为由，拒绝或延迟支付中小企业和个体工商户款项。
- 将机关、事业单位的违约毁约、拖欠账款、拒不履行司法裁判等失信信息纳入全国信用信息共享平台。

编者注：

2020年7月5日国务院颁布第728号令《保障中小企业款项支付条例》，自2020年9月1日起施行。

机关、事业单位从中小企业采购货物、工程、服务，应当自货物、工程、服务交付之日起**30日内支付**款项；合同另有约定的，付款期限**最长不得超过60日**。

机关、事业单位和大型企业**迟延支付中小企业款项的，应当支付逾期利息**。双方对逾期利息的利率有约定的，约定利率不得低于合同订立时1年期贷款市场报价利率；**未作约定的，按照每日利率万分之五支付逾期利息**。

为了落实《保障中小企业款项支付条例》，2021年12月30日，工信部印发《保障中小企业款项支付投诉处理暂行办法》，自发布之日起施行。

此外，国务院《优化营商环境条例》于2019年正式公布，自2020年1月1日起施行。

第三十一条 地方各级人民政府及其有关部门应当履行向市场主体依法作出的**政策承诺以及依法订立的各类合同，不得以行政区划调整、政府换届、机构或者职能调整以及相关责任人更替等为由违约毁约**。……

第三十二条 国家机关、事业单位**不得违约拖欠**市场主体的货物、工程、服务**等账款**，大型企业不得利用优势地位**拖欠中小企业账款**。

二、不得以要求设立分公司设定准入障碍

- **不得以**备案、注册、年检、认定、认证、指定、**要求设立分公司**等形式**设定或变相设定准入障碍**。

- 坚持对各类所有制企业一视同仁、平等对待。及时清理废除含有地方保护、市场分割、指定交易等妨碍统一市场和公平竞争的政策。

编者注：

2022年4月10日，中共中央、国务院发布《关于加快建设全国统一大市场的意见》就提出加快全国统一大市场建设，破除地方垄断。

不得要求企业必须在某地登记注册或者设立分公司。

2023年7月，市场监管总局、国家发展改革委、财政部、商务部等四部门联合发布《关于开展妨碍统一市场和公平竞争的政策措施清理工作的通知》。

不得要求外地企业设立分（子）公司，不得排斥、限制外地经营者参加本地招标投标、政府采购。

三、其他方面

- 完善民营企业职称评审办法，畅通民营企业职称评审渠道，完善以市场评价为导向的职称评审标准。推进民营经济产业工人队伍建设，优化职业发展环境。
- 鼓励跨行政区域按规定联合发布统一监管政策法规及标准规范，开展联动执法。按照教育与处罚相结合原则，推行告知、提醒、劝导等执法方式，对初次违法且危害后果轻微并及时改正的依法不予行政处罚。

- 支持民营企业参与全面加强基础设施建设，引导民营资本参与新型城镇化、交通水利等重大工程和补短板领域建设。

原文链接：

https://www.gov.cn/zhengce/202307/content_6893055.htm

延伸阅读部分

禁止拖欠工程款相关文件：

国务院令 第 728 号 《保障中小企业款项支付条例》

工业和信息化部 《保障中小企业款项支付投诉处理暂行办法》

国务院令 第 722 号 《优化营商环境条例》

国务院令 第 724 号 《保障农民工工资支付条例》

国务院令 第 712 号 《政府投资条例》

国务院办公厅 《关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见》（国办发〔2022〕30号）

破除地方垄断相关文件：

《中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》

四部门《关于开展妨碍统一市场和公平竞争的政策措施清理工作的通知》

（来源：建设工程信息通）

住建部等 7 部门联合发文《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》

近日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号）。提出靠前谋划 2024 年改造计划。

2024 年城镇老旧小区改造计划

明确改造对象范围：

- **大力改造提升** 建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。
- **重点改造** 2000 年底前建成需改造的城镇老旧小区。
- 可结合地方财政承受能力将建成于 2000 年底后、2005 年底前的住宅小区纳入改造范围。
- 国有企事业单位和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离退休干部住宅小区，按照属地原则一并纳入地方改造规划计划。

探索建立房屋养老金和保险制度

通知还提出：

1、鼓励有条件的地方研究建立住宅小区“体检查找问题、改造解决问题”机制，**探索建立房屋养老金和保险制度**，解决“钱从哪里来”问题，形成住宅小区改造建设长效机制。

2、各地应对城镇老旧小区改造计划任务是否符合党中央、国务院决策部署，是否在当地财政承受能力、组织实施能力范围之内，是否符合群众意愿等负责，**坚决防止盲目举债铺摊子、增加政府隐性债务**。

3、**鼓励具备条件的项目提前至 2023 年开工实施**。

4、**坚决打击偷工减料、施工质量不达标**等损害群众利益行为。

文件原文：

为深入贯彻党中央有关决策部署，落实 2023 年《政府工作报告》要求，近日，住房城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号），部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，靠前谋划 2024 年改造计划。通知主要内容如下：

一、总体要求

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，落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好房子为目标，从好房子到好小区，从好小区

到好社区，从好社区到好城区，聚焦为民、便民、安民，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，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。

二、有序推进城镇老旧小区改造计划实施

（一）扎实抓好“楼道革命”“环境革命”“管理革命”等3个重点。坚持以问题为导向、向群众身边延伸、在“实”上下功夫，对拟改造的城镇老旧小区开展全面体检，找准安全隐患和设施、服务短板。依据体检结果和居民意愿，按照可感知、可量化、可评价的工作标准，聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”，“一小区一对策”合理确定改造内容、改造方案和建设标准，切实解决群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。

扎实推进“楼道革命”。加快更新改造老化和有隐患的燃气、供水、供热、排水、供电、通信等管线管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道、上下小道等，开展住宅外墙安全整治。大力推进有条件的楼栋加装电梯。重点推进既有建筑节能改造，根据气候区特点，可选择外墙屋面保温隔热改造、更换外窗、增设遮阳等措施。

深入推进“环境革命”。全面整治小区及其周边的绿化、照明等环境。依据需求增设停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施，改造或建设小区及周边适老化和适儿化设施、无障碍设施、安防、智能信包箱

及快件箱、公共卫生、教育、文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施，统筹推进“国球进社区”活动。大力推进养老、托育、助餐、家政、便民市场、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施改造建设，丰富社区服务供给。

有效实施“管理革命”。结合改造同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等共同参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。积极引导有条件的小区引入专业化物业服务企业，完善住宅专项维修资金使用续筹等机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

（二）着力消除安全隐患。坚守安全底线，把安全发展理念贯穿城镇老旧小区改造各环节和全过程。要采取分包到片、责任到人等方式，组织管线单位、专业技术人员等对老旧小区安全状况进行体检评估，以消防设施和建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位，以及供水、排水、供电、弱电、供气、供热各类管道管线等为重点，全面查明老旧小区可能存在的安全隐患。对发现的安全隐患，要分门别类确定安全管控和隐患整治方案，并作为优先改造内容加快实施整改，确保老化和有安全隐患的设施、部件应改尽改，指导有关技术机构做好检验技术支撑，加快消除群众身边安全隐患。

加强安全宣传教育，开展小区党组织引领下的多种形式基层协商，提高居民安全意识，形成改造共识，因势利导将更换燃气用户橡胶软管、

加装用户端燃气安全装置、维修更换居民户内燃气及供排水等老化管道纳入城镇老旧小区改造方案，引导居民做好配合施工、共同维护改造效果等工作。立足当地实际，完善公共区域及户内老化管道等安全隐患排查整改资金由专业经营单位、政府、居民合理共担机制，城镇老旧小区改造中央补助资金和地方财政资金可予积极支持。

压实参建各方工程质量安全主体责任，强化施工现场管理。采取针对性措施，精准消除各类施工安全隐患，有效防范遏制高处坠落、物体打击、起重机械伤害、施工机具伤害、有限空间作业窒息等安全生产事故发生。优化场地布置，合理安排施工时序，严格管控施工车辆，最大限度减小对居民生活的影响。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，**坚决打击偷工减料、施工质量不达标**等损害群众利益行为。

（三）加强“一老一小”等适老化及适儿化改造。**积极应对**人口老龄化，顺应居民美好生活需要，**结合改造因地制宜推进**小区活动场地、绿地、道路等公共空间和配套设施的适老化、适儿化改造，加强老旧小区无障碍环境建设；**推进**相邻小区及周边地区联动改造，统筹建设养老、托育、助餐等社区服务设施，**完善**老旧小区“一老一小”服务功能。在有条件的地方，**按照人均用地不低于0.1平方米的标准配建或设置养老服务设施用房。**

落实学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育有关部署，将“积极推动有条件的既有住宅加装电梯”作为住房和城乡建设部2023年度为群众办实事重点项目，重点指导各地解决老旧小区“加装电

梯难”仍较为突出，与**积极应对**人口老龄化要求和人民群众需求还有差距的问题。统筹需要与可能，积极推进既有住宅加装电梯工作。**要全面摸清**住宅楼栋基本信息，从建筑结构安全、空间条件和居民意愿等方面，开展加装电梯可行性评估，确定适合加装、较难加装、不适合加装的楼栋底数。对适合加装电梯的楼栋，要耐心细致开展群众工作，引导居民共同商定加装电梯设计施工、资金分担、后续管理维护方案，保障群众的知情权、参与权和监督权，确保电梯不仅能够装得上、而且能够长久稳定运行，避免电梯因无使用管理、无维护保养产生安全管理、运行维护等问题。积极创造条件、努力采取平层入户方式加装电梯、实现无障碍通行。各地应当积极探索通过基层协商、纠纷调解、民事诉讼等方式，依法破解居民协商过程中“一票否决”难题。对群众有意愿、具备加装条件，但居民暂未形成加装共识的，可结合改造先期完成管线迁改、底坑施工等工作，降低将来条件成熟时加装电梯时的成本。要坚持成熟一个单元、加装一台电梯的思路，统筹推进群众工作、建筑结构安全性评估与验收、电梯产品和施工方案比选、后续运行方案确定等工作，确保加装后电梯运行安全、楼栋结构安全。

鼓励有条件的地方搭建政企合作平台，引导有资质、有信誉、口碑好的电梯企业研发推出成本适当、安全可靠，适应既有住宅加装需要的电梯产品和技术，并主动提供电梯加装报批、施工及运维服务；鼓励组织集中带量采购电梯设备，为居民争取价格优惠、优质售后服务和质量保障。

（四）开展“十四五”规划实施情况中期评估。加强组织领导，创新方式方法，聚焦需改造、已开工改造、完成改造的小区 and 户数等主要目标指标，**扎实做好城镇老旧小区改造“十四五”规划**实施中期评估各项工作。全面总结目标任务进展和改造成效，做好定性评价与定量分析，客观反映规划实施情况，统筹研究2025年以后存量住房改造提升工作；要将人民群众的切身体会作为重要评价标准，广泛听取社会各方面的意见建议，实事求是评价改造成效。坚持目标导向与问题导向相结合，既要从本地区**“十四五”城镇老旧小区改造规划目标**任务倒推，明确2024年、2025年工作任务，又要对照工作任务和进度要求，查找分析面临的突出难题，提出破解难题的路径和方法、确保目标实现的对策建议。

三、合理安排2024年城镇老旧小区改造计划

（一）明确改造对象范围。**大力改造提升**建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼），重点改造2000年底前建成需改造的城镇老旧小区。鼓励合理拓展改造实施单元，根据推进相邻小区及周边地区联动改造需要，在确保可如期完成2000年底前建成需改造老旧小区改造任务的前提下，可结合地方财政承受能力将建成于2000年底后、2005年底前的住宅小区纳入改造范围。国有企事业单位和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离退干部住宅小区，**按照属地原则一并纳入地方改造规划计划**。

（二）加强相关工作和计划统筹衔接。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”原则，尽快自下而上研究确定2024年改造计划，于2023年

启动居民意愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作，**鼓励具备条件的项目提前至 2023 年开工实施**。统筹养老、托育、教育、卫生、体育及供水、排水、供气、供热、电力、通信等方面涉及城镇老旧小区设施增设或改造项目，做到计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施。各地将 2024 年城镇老旧小区改造计划，提供给本级有关部门、相关专业经营单位。鼓励有条件的地方研究建立住宅小区“体检查找问题、改造解决问题”机制，**探索建立房屋养老金和保险制度**，解决“钱从哪里来”问题，形成住宅小区改造建设长效机制。

（三）上报改造计划。各省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等有关部门，组织市、县自下而上研究提出本地区 2024 年城镇老旧小区改造计划任务。各地应对城镇老旧小区改造计划任务是否符合党中央、国务院决策部署，是否在当地财政承受能力、组织实施能力范围之内，是否符合群众意愿等负责，**坚决防止盲目举债铺摊子、增加政府隐性债务**。

四、加强组织保障

（一）压实工作责任。各省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等有关部门指导市、县通过划分水电气热信等管线设施改造中政府与管线单位出资责任、吸引社会力量出资参与、争取信贷支持、加快地方政府专项债券发行使用、动员居民出资等渠道，强化城镇老旧小区改造资金保障。**市、县要形成 2023 年改造计划项目清单**，明确项目所属街道或社区书记作为改造联系群众第一责任人，联系人名单、联系方式、

改造内容等信息向小区居民公示，运用线上线下手段，广泛征集、及时回应群众诉求，进一步提高群众工作覆盖面和效率。各省级住房和城乡建设部门认真落实全国城镇老旧小区改造统计调查制度相关要求，组织市、县及时准确报送改造进展情况，避免漏统、漏报。**加快2021、2022年续建项目建设，力争早日竣工。**

（二）加强经验总结。各省级住房和城乡建设部门应结合工作实际，从2023年新开工项目中，综合考虑地方积极性高、工作机制完善、“楼道革命”“环境革命”“管理革命”可取得积极成效等因素，再自下而上遴选一批城镇老旧小区改造联系点，采取专家帮扶、定期交流进展、总结推广经验等方式加强指导，共同研究破解群众急难愁盼问题，打造一批城镇老旧小区改造示范项目。住房和城乡建设部将择优确定部分为部级联系点，并加强联系指导。

（三）做好宣传工作。各省级住房和城乡建设部门要加大对市、县好经验好做法、取得成效、典型案例等的总结宣传力度，通过发布宣传视频、组织专题报道、评选优秀设计方案等群众喜闻乐见方式，持续强化对优秀项目、典型案例的宣传，多角度、全方位宣传推广工作进展及成效，力争本地区形成全年不间断的宣传热潮。准确解读城镇老旧小区改造政策，增强居民主体意识，凝聚改造共识，动员居民及社会力量等各方共同参与城镇老旧小区改造工作，营造良好社会氛围。

五个建设工程施工合同纠纷问题解答及法律依据（二）

建设工程施工合同一般是由发包人与承包人签订的,这属于建设工程类的主要合同,同时也是工程建设质量控制、进度控制、投资控制的主要依据。近年来,建设工程合同纠纷案件数量逐渐增加,这一期继续整理了五个建设工程合同纠纷涉及的常见问题的相关法律知识供大家学习参考。

一、工程在竣工验收之前发包人已经投入使用,能否以工程未经过竣工验收拒付工程款?

不能。建设工程未经竣工验收,发包人擅自使用的,以转移占有建设工程之日为竣工日期。

法律依据:《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(一)》第九条 当事人对建设工程实际竣工日期有争议的,人民法院应当分别按照以下情形予以认定:

(一)建设工程经竣工验收合格的,以竣工验收合格之日为竣工日期;

(二)承包人已经提交竣工验收报告,发包人拖延验收的,以承包人提交验收报告之日为竣工日期;

(三)建设工程未经竣工验收,发包人擅自使用的,以转移占有建设工程之日为竣工日期。

二、承包人请求发包人返还工程质量保证金(下称质量保证金)的诉讼时效自何时开始起算?

自建设工程竣工验收合格之日起计算的保修期满后开始计算诉讼时效。保修期由承包方和发包方在建设工程施工合同中进行约定,若当事人约定的保修期低于法律规定的最低保修期限的,应自法律规定的最低保修期满后开始计算诉讼时效。

法律依据：《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（一）》第九条 当事人对建设工程实际竣工日期有争议的，人民法院应当分别按照以下情形予以认定：

（一）建设工程经竣工验收合格的，以竣工验收合格之日为竣工日期；

（二）承包人已经提交竣工验收报告，发包人拖延验收的，以承包人提交验收报告之日为竣工日期；

（三）建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期。

第十七条 有下列情形之一的，承包人请求发包人返还工程质量保证金的，人民法院应予支持：

（一）当事人约定的工程质量保证金返还期限届满；

（二）当事人未约定工程质量保证金返还期限的，自建设工程通过竣工验收之日起满二年；

（三）因发包人原因建设工程未按约定期限进行竣工验收的，自承包人提交工程竣工验收报告九十日后当事人约定的工程质量保证金返还期限届满；当事人未约定工程质量保证金返还期限的，自承包人提交工程竣工验收报告九十日后起满二年。

发包人返还工程质量保证金后，不影响承包人根据合同约定或者法律规定履行工程保修义务。

《建设工程质量管理条例》第四十条 在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：

（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

(二) 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；

(三) 供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；

(四) 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为 2 年。

其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。

建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

三、承包人超越资质等级签订建设工程施工合同，竣工验收前取得相应资质等级的，合同是否有效？

有效。

法律依据：《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（一）》第四条 承包人超越资质等级许可的业务范围签订建设工程施工合同，在建设工程竣工前取得相应资质等级，当事人请求按照无效合同处理的，人民法院不予支持。

四、建设工程施工合同约定了计价方式或计价标准，一方当事人能否对工程款结算再进行司法鉴定？

如果当事人对工程量或者工程范围均无异议，可以以约定的计价方式或计价标准计算出工程款的，则法院不应允许一方当事人对工程款结算进行司法鉴定的申请。

如果当事人就计价方式或计价标准没有约定或约定不明，或者对计价方式或计价标准进行了约定，但对工程量或者工程范围存有异议，无法计算工程款的，可以对工程款结算进行司法鉴定。

《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）》第十九条 当事人对建设工程的计价标准或者计价方法有约定的，

按照约定结算工程价款。

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。

建设工程施工合同有效，但建设工程经竣工验收不合格的，依照民法典第五百七十七条规定处理。

五、承包人将工程分包他人所签订合同是否一律无效？

不一定。转包、违法分包合同因违反法律、行政法规的强制性规定从而无效，但承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。但是，建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。

法律依据：《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（一）》第一条 建设工程施工合同具有下列情形之一的，应当依据民法典第一百五十三条第一款的规定，认定无效：

- （一）承包人未取得建筑业企业资质或者超越资质等级的；
- （二）没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义的；
- （三）建设工程必须进行招标而未招标或者中标无效的。

承包人因转包、违法分包建设工程与他人签订的建设工程施工合同，应当依据民法典第一百五十三条第一款及第七百九十一条第二款、第三款的规定，认定无效。

《民法典》第一百五十三条 违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。

《民法典》第七百九十一条 发包人可以与总承包人订立建设工程合同，

也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程支解成若干部分发包给数个承包人。

总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程支解以后以分包的名义分别转包给第三人。

禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。

《民法典》第八百零六条第一款 承包人将建设工程转包、违法分包的，发包人可以解除合同。（来源：“审计工作”公众号）