

集团员工载歌载舞庆新春

2月14日晚上,苏通集团公司2015年“五载苏通共成长,四海扬帆再创佳绩”新春团拜会在海门光华国际大酒店隆重举行。集团公司领导、分公司及项目部主要管理人员、机关全体员工共300余人,欢聚一堂,共贺新禧。

董事长蔡国新在团拜会现场代表董事会给全体员工及家属拜年,并作了新年致辞。新春团拜会历时三个小时,会场气氛热烈,其乐融融。团拜会从形式到内容都经过了精心策划和准备,旨在体现团结奋进、朝气蓬勃的企业文化。

晚会节目丰富多彩,歌曲表演贴近主题,极具感染力,现场充满欢声笑语,暖意融融。集团公司主要领导、分公司总经理纷纷上台为幸运员工颁发奖品,将晚会气氛推向高潮。最后,大家在一曲《朋友》中相约明年再见。(顾攀)



两会之后,建设行业最该关注什么?

2015年是全面依法治国的开局之年,“十二五”规划的收官之年,作为国家经济支柱之一的建筑行业在全面深化改革关键之年,又有哪些新机遇与新挑战?

区域发展将提速

国家发改委明确表示,2015年将抓紧研究制定关于贯彻落实区域发展战略促进区域协调发展的指导意见,推动出台《区域规划管理办法》。除大力实施西部大开发、东北振兴、中部崛起、东部率先转型升级等区域战略外,还将扎实推动“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带等国家重大战略的落实。

绿色节能建筑前景巨大

“绿色”已经成为各行业未来探索发展的主题,建筑业企业也不例外。根据《国家新型城镇化规划(2014-2020)》,城镇绿色建筑占新建建筑的比重,要从2012年的2%提升到2020年的50%。通过提高建筑本身的性能来改善节能环保,才是绿色地产未来的方向。据测算,住宅产业化与传统生产方式相比,可减少木材80%,建筑综合能耗70%、用水60%、材料浪费20%、建筑垃圾80%。对房地产企业来说,开发商还可以在新能源产品的使用上多花力气。

持续健康发展房地产

中国经济增长中,房地产业的作用不可低估。如果说经济发展中有一个大机车在前面跑,那就是房地产。所谓振兴房地产应该是保证绝大多数民众居住正义的房地产,而不是让少数人炒作赚钱。要做到这点,政府就得让当前中国的房地产回归居民消费居住的功能上来,而不是让住房成为少数人赚钱的工具;就得让当前中国以投资投机为主导的市场回归到以消费为主导的市场来;就得让当前的高房价回归理性,让国内住房能够给绝大多数居民有支付能力购买。这些方面,通过财政、金融、税收等各种政策政府是可以做得到的。这就是我们要振兴的房地产,也是真正能够把居民的消费释放出来的房地产及持续健康发展的房地产。(顾攀)

《苏通建设报》2014年各单位用稿统计

单位	篇数
行政人事部	31
河北公司	12
南京公司	11
山东公司	8
南通公司	3
永州公司	11
海外公司	12
青岛项目部	6
财务部	1
工程部	6
市场部	1
物流部	1
事业部	1
总计	104

通 世 界 建 未 来

工 地 初 体 验

时间过得真快,转眼之间我已经离开学校两年时间了。在这两年时间里,我也感觉到工地是一个大课堂,和学校相比就是工地的生活很精彩,工地的生活也很心酸和无奈。在学校的日子里,我们就像一只刚刚出生的雏鹰一样有着母亲的照顾,老师和父母都是那么的无私,在无偿的奉献。而我们都是不懂事的孩子,不知道父母们体会到的辛劳。怀着对工地生活无比好奇之心,我们开始像雏鹰一样试着学习脱离母亲的怀抱,尝试自己去飞翔。带着期待的心,我一个人踏上了那辆远离家乡的车,来到了一个陌生的城市,为了自己的梦想开始奋斗了。从车上下下来映入眼帘的并不是想象中的繁华都市,而是一片荒地,只有那一排板房在荒地边上显得那么的格格不入。那个时候我的内心是很失望的,我体会到了当一个建筑

工人的艰辛,同样佩服建筑工人们能把一片荒地变成以后的高楼大厦而感到骄傲和自豪。作为一个刚从学校出来的孩子从来没有体会到工地生活的单调与艰辛。但是单调却很有序,当太阳在远方的地平线上徘徊时,紧张忙碌的一天就拉开了序幕。工地生活是艰苦的,起风的时候,尘土漫天飞扬,衣服上但是厚厚的灰尘。遇到下雨,满地泥泞使人苦不堪言。工地生活是无奈的,每天面对着机械的轰鸣声,搅拌机的喀喀声,以及一些不知名的嘈杂声,一阵盖过一阵,使人无法入眠。工地生活虽然单调、艰苦、无奈,但是只要适应了,就会感觉快乐与激动,简单与质朴,令人向往。在这两年时间里,我感觉我成长了许多,我能够与那些民工兄弟们一起在夏日的骄阳下,在刺骨的寒风中参与到城市的建设中,我感觉我们是多么的伟大。(青岛星河城三期项目部 施金豆)

穹 顶 之 下

柴静,著名传媒人,前央视主持人,记者。几天前,一条柴静自费百万元拍摄雾霾纪录片的推送《穹顶之下》在各大社交媒体上热播。淡出公众视野一年后,柴静带着这部纪录片归来。她以调查记者的身份,更以一个母亲的身份,在多个污染现场寻找雾霾根源,多国实地拍摄排污经验。向公众展示其对雾霾这一关乎生命健康、涉及公共治理议题的思考和行动。没出世的女儿患有肿瘤,她毅然辞职回家照顾孩子,一出生就接受手术的孩子痊愈了,但是生活在一年有175天污染的北京,害怕女儿有一天会问“什么是蓝天?”“为什么把我关在家里”同时也出于一个传媒人的职业素养,柴静开始了调查。柴静这一年她携带仪器,做雾霾健康测试,作为志愿者参与人体实验,分析呼吸成份,拍摄肺部深处碳素沉淀的

后果。拜访国内外研究大气污染的学术机构,去污染严重的现场调研,调查背后的执法困境。接触了国务院发展研究中心、发改委能源所、工信部产业司、环保部等职能机构,也去了伦敦、洛杉矶这些曾经污染严重的城市,想找到一些空气污染治理的教训与经验。她想弄明白三个问题:雾霾是什么?它从哪儿来?我们怎么办?“人去做什么,是因为心底有爱情。”——柴静对于环保柴静有自己的方式,比如尽量不开车,比如参与公众参与立法研讨会,与扬尘的工地交涉,打环保举报电话12369,要求餐馆安装上法规要求安装的设备,要求加油站维修油气回收装置。但她并不去鼓动号召他人必须做什么、应该怎么做,她说那有一种强迫性。而别人心底有自己的爱情,有适合自己的实践。(报摘)

全国建筑行业优秀报纸



适应新常态 谋求新跨越 实现苏通第二个三年战略目标



2月28日上午,集团在光华国际大酒店召开了2014年总结表彰暨2015年施工动员大会。集团公司领导、受表彰的先进代表、各分子公司和自营项目部全体在海管理人员、品牌项目部项目经理、机关全体员工共200多人参加了会议。集团公司董事长蔡国新同题为《适应新常态 谋求新跨越努力实现苏通建设的第二个三年战略目标》的工作报告,总经理陈洪伟同志主持会议。蔡国新董事长的报告总结

回顾了集团公司2014年度所取得的成绩,提出工作中存在的问题,并就2015年工作做了部署。2014年集团公司平均施工人数为2.1万人,完成建安施工总产值59亿元,新签合同额40亿元,在建工程面积713万平方米,全年新签外经合同额2440万美元,完成外经营业额3857万美元。公司蝉联“中国建筑业成长性百强企业”、“全国优秀施工企业”、“江苏省建筑业竞争力百强企业”、“南通市建筑业竞争力30强企业”、“海门市金牌企业”。

董事长在报告中提出了2015年的工作目标,为了实现这些目标,以提出了工作措施:1.加强队伍建设;2.继续抓好永州项目;3.大力发展海外经营;4.从严要求,加强品牌管理;5.全力以赴做好资质的升级工作;6.安全质量工作做到一着不让;7.开拓创新,抓好党建和企业文化建设。会上,集团公司常务副总经理李勇宣读了《关于表彰2014年度先进集体和先进个人决定》,并进行了表彰。(张银平)

集团公司召开第一次大办公会议

3月3日下午,集团在光华国际大酒店一楼会议室召开了第一次办公会议,集团公司全体领导和各分子公司负责人以及财务科长30余人参加了会议。会议首先由集团公司总经理陈洪伟作了宣布2015年领导班子分工;其次由常务副总经理李勇宣读了2015年中层以上干部任职通知;最后由集团公司董事长蔡国新布置2015年重点工作。会上确定了2015年的工作全年目标:施工产值60个亿,与去年基本保持持平;开竣工面积730万平方米,利税2个亿,外经合同额1亿美元;省市优质工程17项,省市文明工地15项,省市QC小组11项,工法3项;继续争创海门市金牌企业、南通市建筑业30强企业、江苏省建筑业竞争力百强企业、全国优秀施工企业、全国成长性百强企业。

为了圆满完成2015年的各项目标,董事长在会上强调在新的一年里一定要做好十大工作。1.海外市场需要有选择性的开拓

一至两个市场;2.千方百计降低公司、项目部、分子公司的成本;3.做好创优工作;4.加强资金管理,特别是公司的转贷;5.加大存欠款的回收力度;6.做好对于突发事件的处理,特别是山东公司下属项目的遗留问题;7.全力做好集团公司资质的升级工作;8.对于经济诉讼和索赔工作要加大力度;9.各分管领导要履行责任,一抓到底,措施要跟上;10.认真贯彻落实住建部、江苏省建设厅两年整顿的任务。(施晶晶)



集团公司举办“营改增”税收政策培训班

3月4日,集团公司在海门市委党校举办了“营改增”税收政策培训班,集团公司常务副总李勇、副总、财务总监俞瑞洋,汀佳会计师事务所所长陆健等领导出席了活动。各分公司经理、项目部负责人以及公司前后方全体财务人员参加了培训。培训由汀佳会计师事务所副所长袁建生和江洲主讲。(陆婷)

2014年度苏通建设集团有限公司先进集体、先进个人表彰名单

- 一、先进集体(2家)
 - 永州分公司 财务部
- 二、先进项目部(11家)
 - 1.安哥拉项目部
 - 2.银盛泰星海城A地块一标段项目部
 - 3.南通万濠星城五期一标段项目部
 - 4.股南王戈庄社区安置工程B区项目部
 - 5.廊坊证大大拇指广场项目部
 - 6.股南银盛泰星河城三期项目部
 - 7.城阳银盛泰德郡四期项目部
 - 8.永州分公司第二项目部
 - 9.镇江中复光城三期项目部
 - 10.蚌埠中复光城一期项目部
 - 11.南京常发广场项目部
- 三、优秀建造师(13名)
 - (一)永州分公司 曹建忠 沈亚军
 - (二)山东分公司 姜峰 王江锋 黄元兵 冀叶飞
 - (三)南京分公司 沙群峰 胡建明 黄辉
 - (四)河北分公司 王敬 薛小维
 - (五)南通分公司 张平
 - (六)青岛自营项目部 蔡炳周
- 四、先进工作者(60名)
 - (一)永州分公司 施益华 戚跃庭 张武 唐兰 蒋凌云
 - (二)山东分公司 倪彩忠 詹忠华 倪仁官 倪建达 黄建忠 崔剑生 沈伯新 陆卫忠 施建平 张辉 范健 陆炳辉 景忠健 黄元兵 张协忠
 - (三)南京分公司 沙群峰 顾斌 黄永斌 黄建斌 张献斌 高昆 王林生 刘健 陈燕 蔡志康 蔡海松
 - (四)河北分公司 张献冲 施杰 顾亚辉 施超云 张建华 戚凤
 - (五)南通分公司 陈海兵 钱平 顾泰生 陈海兵 黄黎明 曹永梅 徐健 钱东华
 - (六)上海分公司 徐杰 季晓峰
 - (七)青岛自营项目部 钱岗 尹鹏飞 高鹏 韩川 郝青
 - (八)海外公司 曹玉红 徐永兵 张耀 沈汉昌 朱玲玲
 - (九)机关 葛水娣 姜汉林 姜亚敏

集团公司2014年获海门市表彰先进名单

- 一、先进项目部(7个)
 - 1.苏通建设安哥拉项目部
 - 2.苏通建设银盛泰星海城A地块一标段项目部
 - 3.苏通建设南通万濠星城五期一标段项目部
 - 4.苏通建设股南王戈庄社区安置工程B区项目部
 - 5.苏通建设廊坊证大大拇指广场项目部
 - 6.苏通建设永州分公司第二项目部
 - 7.苏通建设南京常发广场项目部
- 二、优秀建造师(2名)
 - 施耀桃 杨培培
- 三、先进个人(12名)
 - 丁国虎 蔡耀辉 杨汉平 江春 沈建新 陈建明 陆卫明 施海华 周平 施永前 张亚南 倪鑫铭

集团公司蝉联金牌企业



2月25日,海门市委市政府召开全市新年工作动员暨2014年度总结表彰大会,集团公司2014年度上缴税收逾2600万元,蝉联海门市金牌企业,受到大会表彰。(张银平)

永州公司房产销售新年开门红



万马奔腾辞旧岁,三羊开泰迎新年。永州苏通国际新城再接再厉,迎来了房屋销售形势的五年之最。2015年1月,销售住宅29套,面积达3600㎡,销售收入1100多万元;2月,销售住宅76套,商

质量品质高、小区物业管理强、园林绿化环境美、交通道路超便捷,这都给我们带来了不断的客源。在新的一年里,我们做足功课,在购房政策上,我们给出了购房零首付的优惠,这大大的刺激了消费者的购买欲望,只需缴纳三万元的定金,就可直接买到自己心仪的住房;在宣传力度上,我们利用电视飞播、报刊宣传、广告视频播放、短信群发等等各种媒介进行了宣传,让更多的客户了解我们,知道我们——永州苏通国际新城。

业1套,面积达9950㎡,销售收入3200多万元。3月奋起直追,10天已完成了20套的成绩。

酒香不怕巷子深,几年的信誉与口碑渐渐的体现了永州苏通国际新城的优势,房屋

山东公司创新项目管理方式

2014年,山东公司实现施工产值10.7亿元,累计施工面积211.8万平米,创历史新高。今年,为确保2015年的工作目标全面实施,继续巩固发展成果,分公司制定了各项保证措施。

一、调整管理班子,适应发展需要。

为了适应新的发展形势,也为了更好地满足工作需要,公司今年又有针对性的引进了一些专业技术人才,对原有的分公司管理班子进行了强化补充。根据各管理岗位的不同特点和要求,结合管理人员的能力和特长,我们对原有人员的管理分工也作了适当的调整,经过微调后的新的山东公司管理团队,紧紧围绕年初

制定的目标,兢兢业业,精诚协作,力争保持分公司的平稳发展。

二、狠抓现场管理,确保质量安全。

随着公司经营规模的不断扩大,项目数量的不断增加,公司现场管理的战线也是越来越长。新的一年,我们必须以更加严谨的工作作风,一丝不苟的工作态度,全面细致的做好项目的监督管理工作。加强科技创新体系建设,推广应用“四新”技术,多创优质品牌工程。同时,积极探索一些新的思路,采取一些新的方法,争取在项目监督管理方面能够更人性化,有所突破和创新,也更加高效。

三、全力贯彻住建部“两年

合理**规划 科学管理 全力推进永州项目**

年以来,公司在董事会的领导下,经过全体员工的努力,各项工作进行了全面铺开,“苏通”品牌得到了社会的认同。总体上说,成绩较为喜人。为使公司各项工作上一个新台阶,在新的年度里,公司将继续以安全生产为前提,以经济效益为中心,在房地产行业竞争日益激烈形势下,带领全体员工团结一致,奋力拼搏。争取在经营管理、市场开发、销售业务、物业管理与工程项目建设方面取得新的突破。其工作计划如下:

一、以G322国道改线工程项目建设为中心,切实完成零陵区河西段萍州西路和潇湘大道的建设任务

G322国道改线工程,是省、市、区重点工程。区委、区政

府对其寄予了殷切的期望。也是我公司与政府的衔接枢纽,更是我公司与政府“BT”模式的主要载体。由于项目所蕴含的社会效益和潜在的经济效益,我们必须将工程做好,而不能停滞甚或后退。因此,公司计划确保一季度萍州路及潇湘大道工程全面开工,力争年内完成通车。

二、以品牌打造为长远目标,逐步完成聚贤苑、玫瑰苑的开发与建设。

现代品牌打造的成功必须依赖于企业的现代管理模式和高标准的住宅小区。新的一年,我们将进行聚贤苑、玫瑰苑的开发与建设。该项目的设计与报建工作将接近尾声,争取在2015年下半年开工建设。

三、以提高新城区的品质

配套设施为前提,加快苏通国际新城实验小学落户与施工及新城区大型超市的招商工作。

苏通国际新城实验小学落户与施工启动工作,争取在2015年中旬完成实验小学的规划设计,下半年开工。

今年公司准备在新城区内积极招商引进一座大型超市,提高新城区的品质配套。

四、积极与政府沟通,拿到剩余匹配土地。

目前政府已挂牌匹配的土地共800亩,尚有1200亩土地没有匹配。今年公司在保障完成G322改线工程萍州西路及潇湘大道工程的前提下,积极与政府沟通,争取拿下剩余的1200亩匹配土地。

(永州公司 尹红艳)

南京公司羊年稳中求进

2014年南京公司累计施工面积199.32万平方米,完成施工总产值7.2亿元,竣工工程11项,竣工面积36万平方米。做到了企业管理上水平,安全生产无事故,文明施工见成效。三个工程被评为江苏省建设施工标准化文明示范工地,一个工程被评为安徽省2014年上半年“省级建筑施工安全质量标准化示范工地(小区)”。

“所取得的成绩只能说明过去,2015年我们要力求把各项工作中做得更实、更细、更好。”在南京公司2014年度工作座谈会上分公司总经理丁国虎如是说。

南京公司2015年的工作,一是要紧紧围绕集团公司的工作目标,确保各项工作的落实。对接转2014年的跨年度工程要做到早开工,抢时间确保按计划并交付使用。

二是在贯彻建设部文件的前提下规范建筑工程施工,在工程施工上采取各项好的措施,保障工程质量和施工安

全。继续健全各项管理制度,进一步提高工程质量,积极推广和采用新技术、新工艺、新材料,努力提高工程管理人员专业素质,以适应建筑业的发展需要。

三是坚决贯彻“安全第一,预防为主”的指导方针,把安全工作放在各项工作的首位,安全责任制落实到人,使安全管理工作再上一个新台阶。

四是继续积极筹措资金,克服资金困难,保证全年正常生产。

五是做好工程承揽和招投标工作,增强社会竞争力,调动各方面积极性,确保生产的连续性。

六是做好职工政治思想工作,认真学习党的十八届四中全会精神,保持公司安定团结的政治局面,杜绝各类违法违纪现象和一切不良事件发生,使公司始终沿着正确的轨道前进。为确保总公司各项任务地完成,作出我们南京公司应有的贡献。

(南京公司 林善成)

南通公司确保施工产值3亿元

南通公司组建近四年来,紧紧按照集团公司的统一部署和要求,坚持奋发有为、开拓创新、团结拼搏、平安发展、与时俱进的总基调,取得了有目共睹的骄人成绩。2015年南通公司将紧密围绕集团公司战略部署,按分公司稳健发展工作思路,制定了新一年的工作目标:

一、2015年施工产值确保3亿元,计划新签合同额3亿元,在建施工面积20万㎡。

二、施工业务中保障房比例70%,招商引资(厂区)20%,商品房<10%。

三、加快2011年—2014年总承包项目的竣工结算,尽快回收资金,降低财务成本,使现金流量充裕。

四、创南通市级文明工地4个,南通市优质结构工程2个,江苏省级文明工地1-2个,观摩工地1-2个,创省、市级施工法各1项,QC成果2项。

五、通过标准化、精细化管理提升企业品牌、信誉,提高核心竞争力。

六、着力推进信息化管理,通过财务、经营、材料、办公室等软件的建设,提高工作效率,降低管理盲区。

七、重点落实依制建企,依靠制度建设企业,将作为2015年分公司管理重中之重。

八、加强企业文化建设,让员工有更大的事业成就感、归属感、荣誉感。

(南通公司 陈曦)

苏通建设集团 分支机构通讯录

永州分公司
地址:湖南省永州市零陵区黄古山东路316号
邮编:425000
电话:0746-6311286
传真:0746-6311286

海外公司
地址:江苏省海门市南海路1055号
邮编:226100
电话:0513-82226788
传真:0513-82205568

山东分公司
地址:青岛市黄岛区滨海大道2577号(风和日丽小区西门)苏通办公楼三层
邮编:266000
电话:0532-66063833
传真:0532-66063833

南京分公司
地址:南京市白下区光华路联合村1号15号楼
邮编:210014
电话:025-68538330
传真:025-68538318

河北分公司
地址:石家庄市友谊南大街265号石邑大厦11楼
邮编:500000
电话:0311-85963336
传真:0311-85965659

南通分公司
地址:江苏省南通市通沪大道南、兴富路西侧南通工业博览城
邮编:226010
电话:0513-85173586
传真:0513-85173586

上海分公司
地址:上海市杨浦区南翔路58号
邮编:200433
电话:021-35090598
传真:021-35090598

天津分公司
地址:天津市塘沽区云山道与谐海路交叉口盛星东海岸8号楼1门1502室
邮编:300452
电话:022-25227720
传真:022-25227720

青岛项目部
地址:青岛市黄岛区胶南北京路与泰山路交口银盛泰星河城南门2号楼9楼
邮编:266555
电话:0532-83978505
传真:0532-83978505

海外公司北京办事处
地址:北京市朝阳区朝阳北路107号院珠江罗马嘉园49号楼1003室
邮编:100123
电话:010-85516081
传真:010-85516081

STC 苏通建设
SUTONG CONSTRUCTION

编委会
总编:蔡国新
副总编:陈洪伟 李勇 朱惠良 张慎忠 施百鸣
主编:施百鸣
编辑:张银平 施晶晶 顾攀

集团公司与海门高校 签约校企合作

校企合作挂牌签约仪式



2月3日下午,集团公司与海门高校校企合作挂牌签约仪式在海门高校举行。海门高校副校长陆卫平、陈小军,集团公司副总、总工程师黄继承,书记施百鸣参加了仪式。(成杰)

浅谈项目沟通协调的具体形式和做法

项目沟通的方式多种多样:面对面沟通、电话沟通、电子邮件沟通、传真沟通或书面报告等多种方式。电子邮件、项目管理软件等现代化工具可以很好的提高沟通效率,拉近沟通双方的距离,减少不必要的面谈和会议。作为项目经理,必须掌握一定的沟通方法和技巧。其次,协调工作不仅要技术上下功夫,更要建立一整套健全的管理制度。通过管理以减少施工中各专业的配合问题,建立以项目经理为主的统一领导,由专人统一指挥,解决各部门的协调问题。以下是沟通协调的一些具体形式和做法:

一、随时的沟通和协调

对于重大的工程,要不定期地或在每天下班后进行一次针对当天工作情况的小沟通,时间较短,通常在十几分钟内,目的是为了及时发现项目中出现的问题,并讨论解决措施。一个项目涉及到的各种未知和风险因素很多,需要协调的事情也多。项目经理的任务之一就是做好沟通和协调。这种情况下的沟通多以非正式的口头沟通居多,有些时候也需要书面沟通和正

式的口头沟通。

二、定期的状态评审会议

每周项目组内部有一个定期交流会,主题是互相交流一周内的工作进展情况,分析已经出现和潜在的风险与问题,总结项目实施中取得的好的经验,以保证每一位项目成员在项目中都能发挥出良好的作用。特别是在项目开始和首尾阶段,开会的频率要高一些,可以是一周多次,根据具体的项目而定。在项目执行过程中,一般一周一次就可以了。每周的例会邀请用户相关部门的领导,交流和协调才会有效果。我们应积极进行协调,主动邀请用户主持此类的会议。通过增进与用户的沟通,分散和降低项目实施的风险,保证项目最终的顺利交接和验收。所有与用户之间的交流沟通,项目组内部每周的例行沟通都要列入会议纪要,并统一作为项目管理的文档输出。

三、施工项目部内部的沟通协调

生产与技术之间,生产部门中各专业之间必须做到随时随地、全开放式的畅快沟通,项目

经理是施工项目部的灵魂和核心,良好的沟通协调是打造团结和谐工作环境的有力保障,欢快、轻松的工作环境大大提高了每个员工的工作效率,使得整个项目部充满活力、凝聚力和竞争力。如沟通不畅,经常出现材料进场未复试便投入使用,生产已展开技术方案还未编制出来,因材料规格不全使正在进行的生产被迫暂停,夜间施工没有照明或电缆被挖断等。如此的沟通不畅造成严重的内耗,对工程建设也造成严重制约。

四、与上级主管的沟通协调

除了定期的周报和月报,项目经理应与上级主管保持随时沟通与协调。如果发生突发事件或重要情况,项目经理应立即与上级主管联系,使问题得到及时反映和解决。沟通前,经理人员要弄清楚作这次沟通的真正目的是什么,要对方便解什么,漫无目的的沟通就是通常意义上的唠嗑,也就是无效的沟通。确定了沟通目标,沟通的内容就围绕沟通要达到的目标进行组织规划,也可以根据不同的目的选择不同的沟通方式。(海外公司 吴海天)



在建工程节后全面复工

元宵节过后,各项目部管理人员和工人纷纷奔赴施工一线,各建筑工地陆续复工,又进入紧张忙碌的施工节奏。(张银平)

非洲地产业成中企投资新热点

非洲市场是苏通公司海外经营的主战场,近年来中资企业对外投资正在呈现逐年递增趋势,地产类投资仍有上升空间。非洲正成为中企新兴投资地区

在过去的八年中,中国的海外直接投资水平呈快速上升趋势,现金、实物及无形资产对外投资在2013年末基本已跟外商对华直接投资的水平看齐。

从中资企业对外投资的偏好区域来看,非洲正逐渐成为新兴的再投资地区,并且越加受到跨境投资者的关注。目前,在非洲诸如肯尼亚、尼日利亚、刚果、安哥拉、赞比亚等国都吸

引了大量跨境资本,在当地市场上非常活跃。

市场前景广政策优势明显

目前非洲大多数国家的土地政策并不统一,但主要对境外投资者的方式以租赁为主,租期从50年到99年不等;而境外资本在非洲直接进行投资时,往往是通过由跨境投资者在当地收购一家公司或成立分支机构来进行项目开发的形式。目前大多数非洲国家为刺激跨境投资者的投资意向,都会在税收等政策方面给予一定的减免优惠。此外,有些国家正在积极推广和参与国际标准定制的机构投资组织,例如肯尼亚、加纳、莫

桑比克、博茨瓦纳、纳米比亚、尼日利亚、卢旺达和南非等国,都是多边投资担保机构(MIGA)的成员。MIGA是世界银行的附属机构,能够大大降低跨境投资者在其投资的国内可能面对的政治及政策上的风险。

过去十年间,非洲的经济规模已经增加了两倍,生产总值增速明显,预计到了2018年,以南非为主的非洲大陆生产总值将达到30,309亿美元。现在非洲很多国家已经拥有了养老体系,并吸引了大量活跃的境外投资者,这些都代表着非洲的不断前进,令市场对非洲整体发展前景充满信心。(顾攀)

以房抵债的风险分析 (上)

近期,不动产登记条例的实施对楼市房屋存量悄然刺激,央行双降息给刚经历初冬的楼市一些回暖的春意。房地产市场价格波云诡谲,作为下游产业的建筑业亦是如履薄冰。作为资源加工商品的生产者,建筑企业需要承受商品到货币的“惊险一跳”,在此基础上稳定的现金流则是企业良性发展的必然需求。建筑企业、实际施工人、开发商、材料商、民间借贷出借方向往出于银根紧缩的现实困境,选择以房抵债及时间宽释物以变现,笔者亦参加过多份以房抵债协议,亦参加民间借贷纠纷中以物抵债的庭审调查,现结合最高院的判例和江苏省的实际情况,提出以下见解,不当之处还望批评指正。

刊登在《人民司法》上案号为【(2013)民提字第135号】的判决则“保守”地认定了“流押情形”:2007年6月27日,杨伟鹏与嘉美公司签订《商品房买卖合同》,涉及53间商品房,并约定了过户、违约责任等问题。次日,双方于房屋登记部门对合同办理了备案登记。杨伟鹏向嘉美公司支付340万元并收取61万利息。后杨伟鹏诉请确认该合同有效,判令被告交付房屋,被告嘉美公司答辩称双方当事人之间不存在商品房买卖合同关系,而是民间借贷关系,商品房买卖合同只是民间借贷中的担保环节。二审法院均支持了原告诉请。

一、以房抵债的性质

以房抵债属于以物抵债的一种,多指债务人和债权人约定以债务人或经第三人同意的第三人所有的房屋折价归债权人所有,用以清偿债务的行为。结合以房抵债协议的签订时间、合同效力,协议涉及合同法、担保法、房地产法、税法等多部法律,同时还受宏观调控的行政法令调整。从协议签订的时点来看,分为债务清偿期前与债务清偿期后,此时对于合同的有效性,最高院与地方高院有着不同的解读,此为法律风险;从以房抵债的实务操作来看,主要受房价波动影响,协议双方临时反悔居多,存在一房多卖、未经抵押权人同意出售等商业风险。

二、以房抵债的法律风险

债务期限届满前,签订以房抵债协议的“达摩克利斯之剑”莫过于担保法及物权法关于“禁止流押、禁止流质”的强

制性规定,如《担保法》第40条与《物权法》第186条规定,“抵押权人在债务履行期届满前,不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有”。但是实践中,当事人往往并不直接约定债务人不履行到期债务房产即归债权人所有,而是签订房屋买卖合同、登记备案、开具发票等合法形式另行签订债权协议,达到规避“债权到期直接变动物权”的禁止性规定。

笔者认为利用房屋买卖担保合同风险过大,无论是从最高院正在起草的《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》,还是人民法院报选刊的重庆五中院“张荣玮诉怡豪公司商品房销售合同纠纷案”;或是更为直接的江苏省高级人民法院《关于审理民间借贷纠纷案件的会议纪要》第3条第3项之规定,债务履行期届满前,以房抵债协议效力归于无效是主流观点,在此法律分析不再赘述。(法务部 蔡元杰)

