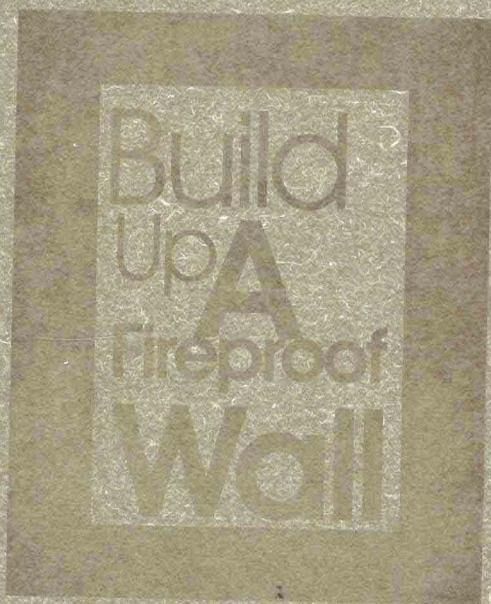


华远地产
编



担保

构筑一道防火墙

工程保证担保实践之路

Build Up A Fireproof Wall

担保 构筑一道防火墙

工程保证担保实践之路

华远地产 编

图书在版编目 (CIP) 数据

担保: 构筑一道防火墙 / 华远地产编 - 北京: 现代出版社, 2004

ISBN 7-80188-367-5

I . 担... II . 华... III . 汇编 - 中国 IV . G522.74

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 072967 号

编者: 华远地产

策划编辑: 陈红

责任编辑: 张俊国

出版发行: 现代出版社

地址: 北京市安定门外安华里 504 号

邮政编码: 100011

电话: 010-64267325 64240483 (传真)

电子邮箱: xiandai@cnpitc.com.cn

印刷: 北京印刷学院实习工厂

开本: 1/16

印张: 10

版次: 2005 年 2 月第 1 版 2005 年 2 月第 1 次印刷

印数: 1~5000 册

书号: ISBN 7-80188-367-5

定价: 48.00 元

版权所有, 翻印必究; 未经许可, 不得转载

One
Fireproof Wall

One
Outcome

One Team

One Fireproof Wall

One Outcome

本书谨将北京市华远地产股份有限公司工程保证担保体系完整地呈现给读者，希望通过它的推广能让更多的开发商、承包商、材料供应商和购房人受益，让由此形成的信誉链为市场的自动快速运行提供最好的保障，让这个链条中的每一环都能携手共赢。

One
Team

一个团队——华远地产

一个信念——只有诚信的企业才有最持久的发展前景
一个目的——率先建立诚信规范的行业规则，维护市场公平和消费者利益

一声令下——2001年，老总任志强发号施令：行动！

2001年，在任志强的带领下，华远着手做了两件“事儿”的事，两件可以称做地产行业创举的事，一件是业权，一件就是担保。

经过近3年的研究与实践，2004年华远分别将完善的业权体系和工程保证担保体系公诸于众。这两套体系都是以维护市场公平和消费者利益为出发点，前者明示了业主购房时应享有的对公共区域的权益及其分配方式，使过去因不知情而可能被开发商或物业公司侵占的物业权益明明白白地摆上台面，并全部还给购房者；后者则以国外先进的工程保障方式为借鉴，创立了适用于国内房地产行业的、为整个开发过程提供第三者保障的工程保证担保体系。

几声疑问——它们的实施可能会导致开发商成本增加或既得利益受损，因此市场在对体系本身叫好的同时，也对华远以开发商的身份做这两件事充满疑问，但华远的目的很简单：建立诚信公正的行业规范，使各方利益得到真正的保护。

几个成功尝试——华远在旗下海润、尚都、盈都等多个项目中进行实践，以完善的理论依据、清晰的操作方式和数据模型、完全的可操作性，得到了行业主管部门的高度肯定和推崇。

一阵狂澜——上述两套体系，由于高度可操作性，对现行模式造成强烈的冲击，在业界乃至全社会掀起了巨大波澜

一道防火墙——工程保证担保体系，恰似一道防火墙，在整个开发过程中，有效地起到预控、中控及终控作用

一条信誉链——开发商、承包商、材料供应商、购房人……

一种颠覆——将诚信这个古老的道德观念，变为一种必备的谋生手段

一个局面——共赢

一道防火墙

一个局面——共赢

序 言

我几乎不为别人的著作做序，有的时候实在是无话可说，有的时候是我对作品的内容缺乏研究，强令自己说几句应时的话又非我所愿，故多婉言谢绝了。一开始，我自己也奇怪，怎么志强同志一开口，我竟毫不犹豫地应承了。细想起来，是我觉得“难得”。难得的是在保证担保制度千呼万唤出不来的令人困惑的艰难时刻，一个企业、一个正在中国的大地上享受着明媚春光的房地产企业，竟然为承担起一项制度的建立不顾风险、主动上阵、勇敢前行，难得啊！说实在话，我至今认为迅速建立起这项制度，主要应当是政府有关部门的责任，可惜的是政府在这里“缺位”。事情还不仅如此，尽管实行这项制度是整顿规范建筑市场经济秩序的一项治本之策，但前一时期，令人匪夷所思的反对之声却不绝于耳。没有人要华远公司、要志强同志做这件事，是华远公司和志强同志的使命感和道德的力量令他们底气十足，义无反顾，走出了一条路。我为他们感到自豪。

企业的生命力在于管理制度的不断创新，企业品牌的竞争力首先在于诚信。华远这几年的成功恰恰在于他们不断地汲取国内外企业的先进经验，充满活力地不断地探索前进，创出了企业的品牌，赢得了人们的尊重。

几年前我在北京市政府工作时就知道华远进行了股份制改造，并成为国内首家在港上市的房地产开发企业，在实施北京市西单地区的整体规划与改造之中创出了许多新路。我到建设部工作之后仍然关注北京市和华远的发展，知道华远和志强同志仍在坚持这种不断创新的奋斗精神，在房地产开发领域，对市场的宏观走势、对政府部门应当实行的有关政策、对市场主体行为的约束，都提出了自己系统的看法，并通过实践不断修正和完善，对建立我国的房地产市场理论做出了贡献。

令我没有想到的是，当市场中出现了一些“豆腐渣工程”和不少房屋质量事故时，又是华远首先借鉴发达国家的经验，引入担保机制，用第三方担保的方式清晰地界定质量责任，减少了工程质量责任争议，为工程质量提供了有效的保证。当市场中长期存在拖欠工程款和农民工工资的状况时，华远运用第三方担保的方式，约束了甲乙双方的付款行为，维护了正常的交易秩序。当房屋交付使用、业主与开发商发生纠纷时，华远提出了以企业和第三方担保的方式为消费者提供双重保护，显示了企业的实力与诚信，解除了消费者的担忧。华远主动运用第三方担保的方式，解决长期困扰市场的一些难题的做法，为我国建筑市场和房地产市场的运行提供了可资借鉴的规范化的案例，对政府监管市场的规范化也是一个促进。

中国正处于市场开放与法制建设的发展与完善阶段，正需要企业与政府管理部门不断地寻找与建立新的更完善的市场规则。

国家有关部门和许多城市的政府部门已经或正在准备逐步出台相关法律法规，将保证担保制度作为市场管理的重要手段。华远通过自身的实践，为这项制度的建立做出了十分有益的探索。我衷心希望，在市场竞争中出现更多这种充满生机和活力的企业家和企业，携起手来，共同为优化市场环境、完善市场经济体制做出贡献。

全国政协委员
中华人民共和国建设部原副部长

郑一军

创新机制的有益尝试

当前,我国已进入全面建设小康社会,加快推进社会主义现代化建设的新的发展阶段。社会主义市场经济体制将进一步完善,对外开放将进一步扩大,国内经济规则与国际市场通行规则将进一步接轨,规范有序的市场经济秩序将逐步形成。建筑业作为国民经济的一个支柱产业,对于促进社会经济的发展、城市面貌的改善和人民生活水平的提高将发挥越来越重要的作用,市场规模不断增大,市场活动内容日益丰富,市场行为为主体更加多元化。但也应清醒地看到,在市场法规体系逐步完善,市场秩序不断规范的同时,也不断地出现一些新的情况和问题。尤其是社会诚信体系尚未建立起来,工程项目参建各方均不同程度地存在诚信缺失的风险,以致于造成合同无法履行,甚至出现欺诈、恶意欠款和拖欠工程款等现象,影响到建筑业的健康发展。北京市2004年10月1日起实行的工程保证担保,是解决上述问题的一项有效管理措施。

工程建设项目实行保证担保已成为一种国际惯例,是国际工程交易活动中一项不可缺少的条件。许多国家政府都在法律法规中要求进行工程担保,在标准合同中也含有关于工程担保的专门条款。工程建设项目实行担保,不仅可以提高企业的信用度,有效地分散、转移工程风险,还可以有效地遏制当前建设领域存在的转包、违法分包和拖欠工程款等违法违规行为,是完善市场经

济规则，创新管理机制的有益尝试。

为确保工程项目保证担保制度的顺利实施，北京市建委在3年前就已经开始了试点工作，任志强率领的华远地产即是试点单位之一，该公司主要是在房地产开发项目中试行工程担保。今天，他们将试行的情况总结汇集成《担保——构筑一道防火墙》一书出版，奉献给广大读者，相信其经验及教训一定能给各位读者提供非常好的借鉴。

工程担保制度还刚刚开始实行，希望各界仁人志士能给予关心和支持，多提宝贵意见和建议，为首都建设市场的规范有序、建筑业的健康发展和“新北京、新奥运”战略构想的实现做出贡献。

北京市城乡建设委员会委员



ONE 小意外考验防火墙——火情背后的故事

1. 保证——担保
2. 常见种类

30

3. 作用原理
4. 与其他保障体系的比较
5. 重要意义

44

52

TWO 防火墙走向本土化

担保的实践与方向——华远担保领域的发展

THREE 一砖一瓦构筑防火墙

华远工程保证担保的8种形式

1. 投标保证金担保
2. 承包商履约保证担保
3. 开发商支付保证担保
4. 劳务工资支付担保
5. 监理履约保证担保
6. 工程保修保证担保
7. 设计(地质勘查)履约保证担保
8. 房屋质量保修担保

100

- 华远工程保证担保的3个办法
1. 信用评级管理办法
 2. 履约担保管理办法
 3. 索赔办法

FIVE 怎样用好防火墙

华远担保运作实例

1. 海润国际公寓——担保先行者
2. 华远·尚都国际中心——担保全面推行
3. 盈都大厦——担保确保工期

120

132

142

SIX 华远与长安的合作

一石激起千层浪——华远担保的社会影响

SEVEN 附录



The Story About Fire Accident

ONE

小意外考验防火墙
——火情背后的故事

一个体系是否完善，是否有效，是否具有实际可操作性，恐怕那些小小的意外最能够验证。比如 2004 年 7 月，尚都国际中心的那场火，让人们更加确信工程保证担保的必要。



2004 年 7 月，CBD 地区商业项目尚都国际中心即将竣工，15 日晚 7 点，大厦楼顶冷却塔失火。经过调查，原来是施工人员操作不慎导致事故发生。然而作为尚都的开发商——北京市华远地产股份有限公司(以下简称华远)并没有因此受到损失。整个事件迅速得到处理，施工单位根据事前的约定很快进行了修缮。

为什么一场突如其来的大火没有让开发商的利益受到丝毫损失？是什么在发挥着决定性的保障作用？

追溯其根源，华远贯穿项目始终的工程保证担保体系，它的履约机制对开发商的利益和项目的进度起到了强大的保护和推动作用。

工程保证担保体系是华远自 2001 年着手进行的一项行业创新。华远借鉴国外控制工程建设风险的国际惯例，将保证担保体系作为工程管理科学化、法制化的一部分植入我们目前的工程管理体系中，针对市场上工程履约不到位、施工质量差、面积缩水、装修粗糙等种种问题，用第三者信誉保障方式来督促各方承担责任，并最大程度地降低风险。

2002 年，华远在旗下项目海润国际公寓中首次实践工程保证担保，由于提前保障到位，整个精装修楼盘入住后的客户无一进入担保索赔程序，所有的问题均在维修阶段得到圆满解决，这与很多精装修楼盘质量纠纷不断的情况形成了巨大反差，担保制度对质量的强化作用得到了鲜明的体现。

工程保证担保究竟是什么？难道它真的可以像一道“防火墙”那样，或者将问题扼杀在摇篮里，或者可以即时监控，或者动用“补丁”不断解决新麻烦吗？

1. 保证——担保

工程保证担保在国内尚属新鲜事物，它由担保衍生而来，即保证担保人向权利人保证，如果被保证人无法完成其与权利人签订的合同中规定的应由被保证人履行的承诺、债务或义务的话，则由保证担保人代为履约，或付出其他形式的补偿。

严格来讲，它应称作“保证^(注1)——担保^(注2)”，即负责或保证履行契约所规定的义务并为此担保，也就是说，首先保证办到，然后提供担保。

工程保证担保的作用原理在于在工程建设中引入了保证人（即担保公司），在不同的担保品种中被保证人和受益人的实体不断变化，但保证人始终惟一，保证人的介入有效地控制了工程本身的风险，加强了工程各方的风险管理意识，互相监督，无论开发商还是承包商、监理公司、材料设备商的利益均得到了保护。

最早的工程保证担保起源于担保制度。



^(注1) 保证：是《担保法》规定的一种担保方式，即以保证人（第三人）的信用为债务人（义务人）债务（义务）的履行提供担保。保证是人（法人或自然人）的担保，与《担保法》规定的抵押、质押、定金等担保方式相比，保证不是用物或用钱或用某种经济权益担保，而是用保证人自身的信用和经济实力进行担保。

^(注2) 担保：是市场经济活动中促使债务人（义务人）履行债务（义务），保障债权人（权利人）的债权（权利）得以实现的措施。

■ 担保人出现

根据《罗马法》、《圣经》、《威尼斯商人》中的记载，所谓担保，就是由第三方作担保人，为债务人向债权人保证，保证债务人一定按照合约要求履约。如果债务人违约，担保人就代为履行，以保证债权人的利益不受损失。

这种担保和订金、抵押等形式的区别在于：担保是用保证人的信誉，而不是用物或一定量货币保证债务的履行。这种信誉一方面基于保证人有清偿债务的财产，另一方面源于保证人对诺言的忠实。

从奴隶社会到封建社会到资本主义社会前期，保证担保是以个人的身份或群体名义在进行。举个例子，在中世纪的欧洲城市有很多行会，如果一个商人到一个城市做生意，他首先要属于行会才会有人跟他打交道。如果他违约，对方会找行会交涉，由行会施加压力迫使其就范，否则就被行会开除，以后再无活路。而行会如果不能约束自己的成员，也就没有人再和他们做买卖。这样一来，个人间的一次性买卖，受到约束成为反复交易的游戏规则中的一环。在过去这种做法曾被认为是封建权威，

