



中国债权债务实用范本系列丛书

施工与房地产企业 债权债务 实用范本



杨家友 主笔
姚梅炎



天津社会科学院出版社

《中国债权债务实用范本系列丛书》之四

施工与房地产企业债权债务 实用范本

杨家友 姚梅炎 主笔

天津社会科学院出版社

(津)新登字(90)009 号

责任编辑:王 玮

封面装帧:王力阳

中国债权债务实用系列丛书

施工与房地产企业债权债务实用范本

主 编/ 杨家友 姚梅炎

出 版/ 天津社会科学院出版社

地 址:天津市南开区迎水道 7 号

邮 编:300191

电 话:(022)3364046 转 519

发 行/ 新华书店经销

印 刷/ 天津市新苑印刷厂

850×1168 毫米 1/32 开本 14.8 印张 390 千字

1994 年 11 月第一版 1994 年 11 月第一次印刷

印数:1—5000 册

ISBN 7-80563-421-1

F·111

定价:17.60 元

《中国债权债务实用范本系列丛书》

编 委 会

主 编：姚梅炎 王 剑 王建民

副主编：杨家友 姚嘉春 姚青琪 陈炎顺

殷伟刚 夏庆申 余龙武

编 委：（按姓氏笔画为序）

丁 杰 王 剑 王建民 王宪洪

王玉梅 王长安 余龙武 李俊生

杨家友 张红地 张金胜 郭仪言

韩 峰 陈炎顺 郑宝忠 夏庆申

郇锁林 唐 雄 姚青琪 姚梅炎

姚嘉春 殷伟刚

《施工与房地产企业债权债务实用范本》

编 写 人 员

主 笔：杨家友 姚梅炎

参写人员：王辉民 姚梅炎 王 剑

刘忠庆 阎庆津 张爱军

姜万荣 夏庆申 姚志成

薛丽军 殷伟刚

前 言

在建立现代企业制度的进程中，我国企业（公司）遇到的最常见、最棘手、最复杂的问题，就是处理债权债务关系。随着市场经济的发展，企业（公司）之间的债权债务关系已经空前发展，但债权债务关系由形成到履行却并非坦途，以至一部分债权债务久拖不决，积重难返。现实经济已经表明，纷繁复杂的债权债务关系急需规范，否则我国企业难以实现向现代企业制度的飞跃。现代企业制度的本身就是信用制度，对企业（公司）而言，能否重合同、守信用，保障债权债务关系的顺畅是生存与发展的根本条件。呼唤形成健康而完善的债权债务关系，是企业的共同心愿。

然而，债权债务关系所包容的丰富内容，似乎已经超出了人们的想象。不仅由于债权债务关系的形成与发展伴随了市场经济漫长的历史进程，而且债权债务关系的规范化将在市场机制不断完善的基础上方有可能。尽管人们已经司空见惯了“三角债”之类的现象，但人们尚不习惯充分运用法律和经济手段“解开”债务“链条”，把债权债务关系引上通畅之路。因此，社会经济生活留给人们的课题就是，提高债权债务意识、学习债权债务知识，熟练运用现代信用办法解决债权债务关系的诸多矛盾。

规范债权债务关系是以新税法、公司法、经济合同法等新制度为依据，形成的一整套现代企业信用制度。合理的债权债务关系不仅意味着企业之间依法签约，有效履约，防范与解决企业违约，还意味着向国际惯例靠拢，使企业债权债务关系超越狭隘之见。

在经过了无数次探索与碰撞之后，人们热切期望规范企业（公司）之间的资金交往行为，热切期望对企业（公司）之间的债

债权债务关系的科学咨询与指导。为了适应向现代企业制度转轨的需要，构造社会主义市场经济条件下崭新的债权债务关系，使工业信用、商业信用、金融信用、施工房地产信用深入经济生活，保障重合同、守信用的经济秩序，使各行业的财经管理人员、经销人员、财务会计人员、政法人员精通处理债权债务关系的知识和技巧，自觉维护企业信用，扼制和根除不讲信用的危害，由长期从事债权债务研究和业务工作的专家学者精心编撰了《中国债权债务实用范本系列丛书》。

本丛书包括：《工业企业债权债务实用范本》、《商品流通企业债权债务实用范本》、《商业银行债权债务实用范本》和《施工与房地产企业债权债务实用范本》四分册，各分册均自成体系，独立成书。

本丛书以《公司法》、《经济合同法》等最新法规、制度、规程及技术操作方法为依据，参照债权债务的国际惯例，全面、系统地介绍我国各行业债权债务的基础知识、目前现状和业务要求。具体提出了企业处理债权债务关系的原则和方法、应注意的问题及解决措施，特别注意了示范性、实用性、策略性、预警性，深入浅出，辅以例证，具有较强的可行性和操作性。

本丛书独辟蹊径、结构科学、内容新颖、政策性强，突出实用功能。适用于工业企业、交通运输企业、邮电通信企业、商品流通企业、金融企业、施工房地产开发企业、旅游饮食服务企业以及各行业企事业单位厂长、经理、管理人员、财务会计人员、购销人员、法律人员学习参考，也是工商行政管理部门和政府管理干部必备，也可以作为财经院校师生学习参考。

由于我们的水平所限，加之时间仓促，书中难免有疏漏和不当之处，欢迎读者批评指正。

编委会

1994年11月

目 录

第一章 施工企业债权债务基础知识·····	(1)
第一节 施工企业债权债务的基本概念·····	(2)
第二节 企业债权债务的一般特征和建筑业特点·····	(11)
第三节 施工企业债权债务的特征·····	(16)
第四节 施工企业债务的适度规模·····	(19)
第二章 企业债权债务业务分类·····	(25)
第一节 施工企业债权债务的经济分类·····	(25)
第二节 施工企业债权债务的财务分类·····	(26)
第三节 施工企业债权债务的法学分类·····	(32)
第四节 设计方面的债权债务·····	(36)
第五节 建筑施工方面的债权债务·····	(39)
第三章 施工企业债权债务的现状·····	(45)
第一节 施工企业债权债务的宏观形势·····	(46)
第二节 施工企业债权债务纠纷·····	(64)
第四章 施工企业债权债务的国际惯例·····	(104)
第一节 概述·····	(104)
第二节 偿债的若干方式·····	(115)
第三节 建筑工程专业保证制度·····	(124)
第四节 建筑工程索赔制度·····	(135)
第五章 保证施工企业债权债务履行的措施·····	(145)
第一节 合同措施·····	(145)
第二节 资审措施·····	(157)
第三节 银行结算措施·····	(178)
第四节 法律规范措施·····	(183)
第六章 房地产债权债务概述·····	(203)
第一节 我国房地产业的发展概况·····	(203)

第二节	房地产债权债务概述	(207)
第七章	土地使用中的债权债务	(211)
第一节	土地使用权出让中的债权债务	(211)
第二节	土地使用权转让中的债权债务	(227)
第三节	土地使用权出租中的债权债务	(233)
第四节	土地使用权终止的债权债务	(237)
第八章	房地产营销方面的债权债务	(244)
第一节	概述	(244)
第二节	房屋租赁中的债权债务	(245)
第三节	房屋买卖中的债权债务	(257)
第四节	房地产抵押中的债权债务	(266)
第五节	商品房预售中的债权债务	(274)
第九章	房屋拆迁中的债权债务	(280)
第一节	房屋拆迁中的债权债务概述	(280)
第二节	房屋拆迁补偿中的债权债务	(289)
第三节	房屋拆迁安置中的债权债务	(297)
第四节	房屋拆迁中的法律责任	(302)
第十章	保障房地产债权债务履行的措施	(305)
第一节	概述	(305)
第二节	加强房地产法制建设	(306)
第三节	宏观调控措施	(313)
第四节	资质管理措施	(322)
第五节	加强合同管理	(333)
第六节	产权管理制度	(338)
第七节	房地产交易评估制度	(348)
第十一章	施工与房地产开发企业有关债权 的财务会计操作	(355)
第一节	债权资产概述	(355)
第二节	有关债权的会计处理	(358)
第十二章	施工与房地产开发企业有关债务 的财务会计操作	(371)

第一节	流动负债的核算	(371)
第二节	长期负债的核算	(401)
第十三章	新税制对企业债权债务的影响.....	(409)
第一节	1994 年税制改革的基本内容及其影响	(409)
第二节	新税制对施工房地产企业的影响	(424)

第一章 施工企业债权债务基础知识

施工企业是具有独立法人性质的经济组织。施工企业是市场经济条件下建筑安装劳动者与生产资料相结合的主要形式，是建筑生产力与建筑科技进步发展的重要力量。施工企业是构成建筑业主体的重要组成部分，也是组成现代国民经济的基本单位。

企业的债权债务过去从未作为一个专门问题提出并加以重视解决，只是在前几年国家组织清理“三角债”时，才涉及到全国范围内数十万户企业之间的债务链关系，施工企业在其中自然亦毫无例外。“三角债”现象的出现，绝非偶然，它是我国在新旧经济体制转换过程当中，多年沉淀下来的深层次矛盾的集中反映。在计划经济体制下不讲经济效益，盲目追求产值、速度，投资规模超过国力，产业结构等等不合理行为，是形成企业债务恶性发展的不良经济循环的根本原因。仅仅清理并堵塞形成“三角债”的源头还远非治本之策，必须进一步深化改革，建立起一套能够有效防止产生“三角债”等企业债务拖欠的消极作用、充分发挥企业债务的积极作用的经济体制和经济运行机制。因此，非常有必要从理论和实践的高度深入研究企业的债权债务问题。

党的十四届三中全会作出了《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》，为建立新的经济体制和新的经济运行机制指明了方向，提供了行动指南，也创造了广大施工企业改革与发展良好的外部环境。如前所述，企业是市场的经济单元和竞争主体，确立企业的主体地位就是建立社会主义市场经济体制的根本问题。在构造市场经济体制宏观框架的同时，必须重塑市场经济体制的基础，建立与社会主义市场经济体制相适应的现代企业制度。

从施工企业的实际情况来看，债权债务问题与建筑业建立现代企业制度有着密切关系。因为确立法人财产权，需要理顺产权关系。企业拥有法人财产权，才能建立资本金制度和资产经营责任制，才能使自负盈亏的责任真正落实到企业，促使企业必须根据市场供求关系和价值规律支配、使用、处置、运作自己的资产，盘活资产存置，实现有效增值。所以，深入研究，分析施工企业的债权债务问题，从经济和法律的角度探讨这一问题的内在规律和正确的解决途径，借以充分发挥其积极作用，克服消极影响，使企业的债权债务更好地为改革与发展服务，意义十分重大。

第一节 施工企业债权债务的基本概念

一、债的基本概念

“债”字就其本意而言，是指欠别人钱财或指借贷。在我国古代，“债”字通“责”，《周礼·天官·小宰》中就有“听称责以傅别”的记述，“责”就是债，“傅别”即为债券一分为二。到了唐代，在我国第一部典型的封建法典《永徽律疏》的“杂律”中，虽然条文不多，但已正式列入了有关债的规定。这是可以追溯到的最早的关于债的说法。

从法律意义上说，“债”是民法的重要组成部分，是指特定当事人一方请求另一方为一定行为（作为）或不为一定行为（作为）的民事法律关系。《中华人民共和国民法通则》第八十四条中规定：债是按照合同的约定或者依照法律规定，在当事人之间产生的特定的权利和义务关系。享有权利的是债权人，负有义务的是债务人。由于订立合同的民事法律行为，使合同双方当事人发生债权和债务关系，这种合同之债通常在企业债务中占居绝大部分。

债由三大要素构成，一是债的主体，即债权人和债务人，他们可以是自然人，也可以是法人，可以是一个人，也可以是多个

人。二是债的内容，即债权人与债务人之间权利义务的关系。我国《民法通则》八十六条中规定：债权人在二人以上的，按照确定份额分享权利；债务人在二人以上的，按照确定份额分担义务。三是债的标的，即权利和义务所指的对象，可以是物，也可以是行为或者其它客体。

债是特定的当事人之间的民事法律关系。债权人是在债的民事法律关系中有权请求他方为一定行为或不为一定行为的权利主体。债权人只享有要求债务人，而不能要求其他人履行约定义务的权利。债务人是债的民事法律关系中负有为一定行为或不为一定行为的义务主体。债务人只向债权人，而不是向其他人履行义务。在一些债中的权力和义务是相对应的，双方主体互有请求权，即互为债权人和债务人，这就是债的特定性。

产生债的法律事实主要包括行政行为、民事法律行为、违法行为和事实行为。具体地说，行政行为如政府行政命令，计划指令等；民事法律行为如合同、单方行为等；由侵害引起的损害赔偿一般属于违法行为；事实行为包括无因管理和不当得利等。在这些原因中，因合同产生的债最多。买卖、承揽、运送、赠予关系以及伤残引起的赔偿关系等，都属于债的关系。

对于施工企业来说，上述原因皆可引发债的产生，如企业奉政府之命施工被拖欠工程款；通过招投标进行工程承包活动，在其施工生产、经营、管理工作中有上述原因之一，都可发生债的关系，主要表现为发生在其经济业务活动中的各种经济负担、义务或收益的权力。其债权主要是建设单位应付的工程款，债务主要是工程建设中预先垫付的各种费用。

二、债权和所有权的区别

在阐明债的基本概念的前提下，再来看债权与所有权之间的关系，二者同是民法中两大基本的财产权。在市场经济条件下，所有权本身就是取得债权的基础和前提，如果没有所有权，就不能交换该项财产并发生债权。当债权发生后，又往往导致所有权的

取得和转移，二者是紧密联系在一起的。但债权又不同于所有权，二者又分别在主体、内容和客体三个方面各具不同的法律特征，具体地说：

主体。所有权是特定权利主体和不特定义务主体之间的民事法律行为。财产的所有人是权利主体，是特定的。财产所有人以外的其他人（国家、集体、个人）都是义务主体，义务主体是不特定的。其他人不依法获得财产所有权不能成为权利主体。而债是特殊主体之间的民事法律关系，不仅权利主体是特定的，义务主体亦是特定的。公民和法人具有民事主体资格，均可成为债的主体，可以是债权人，亦可为债务人。债的主体一方或双方可以是单一的也可以是多数，无论是单一人之债还是多数人之债，债的主体总是特定的，即债权人具有向债务人赋予义务的权利；债务人只向债权人履行义务，这是债权和所有权的不同特征。国家作为特殊主体，当然具有债的主体资格。

内容。所有权亦称之为对物权，所有人对物的利益是直接的。在所有权法律关系中，所有人对其所有物享有占用、使用、收益和处分的直接支配权，毋须他人协助即可实现。债是特定当事人之间的一种民事法律关系，只能通过债务主体为一定行为或不为一定行为来完成。为一定行为是积极行为，不为一定行为即为消极行为。债的实现必须借助于债务人的行为，这是债权与所有权的又一个不同特征。

客体。所有权关系是主体之间对物质资料的占有，客体限于物，一个物有一个所有权，物权是排他的。债的客体是债权人请求权利和债务人履行义务共同指向的对象，他可以是物，也可以是行为。在物为客体时，法律允许一个物有多个债，债的本身不排他。所有权的取得只能是合法行为，取得的方式有原始取得和继承取得。而债的发生，可以是合法行为，比如订立合同等；也可以是违法行为，如发生侵权行为等。债权受到侵害，只能请求债务人或第三人赔偿损失；而所有权受到了侵害，则可以确立主

权，恢复原状、返还原物和排除障碍。

在经济形态上，债权与所有权的区别表现为债权人与股东之间权力义务的差异，主要体现在对企业经营管理的参与权上。股东有权参与或监督企业的经营管理，在股东大会上享有表决权等，而债权人则没有这些权利。具体内容将在以后的章节中阐述。

三、企业债务及其内涵和外延

企业债务简而言之就是指企业以各种原因欠下其它企业（单位）或个人的资产或物资等。

享有权利的一方即为企业债权人，而另一方企业所负有的义务则形成企业债务。企业债务是商品经济的产物，更是市场经济的产物，只要存在社会分工，只要存在市场经济，价值规律就要发生作用，企业债务就有其产生和发展的适宜环境，并随着社会分工的发展和市场经济的发达而日趋繁多。

企业债务就其内涵而言，是指企业为了生产和经营活动而向债权人举债的一种筹措资金的行为。此时的企业债务仅仅表现为企业欠债权人的债这一基本的债权债务关系。

企业债务的外延指的是企业借债、用债和偿债这三个环节构成的债务运行活动。借债就是企业向债权人举债的融资活动；用债就是对于所借债的使用，主要指企业把债务资金投入到了生产经营活动中，其中包括合理地分配债务资金，提高债务资金的使用效率等内容；偿债即企业按照约定或合同按时偿清债权人债务的偿清活动。

在市场经济条件下，债属于资金或资本运动的范畴。企业借债，用债和偿债的过程，实际上也就是资金在债权人与债务人企业之间的往复运动过程，这三个环节在时间和空间上联系紧密，互相依存，其中任何一个环节出现问题，都可能使企业债务的借、用、还的过程中断，进而对企业生产经营活动的顺利进行产生影响，甚至影响到国民经济的正常运行，前些年我国所进行的大面积清理“三角债”活动就是一个最典型的例证。时至今日，这个问题并没

有得到很好的解决,反而在某些领域或地方正在变得愈加严重,矛盾更加突出。由此可见,解决企业债务问题的重要性和艰巨性。

四、关于施工企业的债权债务

施工企业债权债务的范畴首先包括企业为建筑施工或设备安装生产、经营而向债权人借债的融资活动,其次还包括债务资金在施工生产经营活动以及相关活动中的使用情况和按照合同或约定按期偿还债权人债务的偿债活动。其中,享有权利的形成施工企业的债权,负有义务的则构成施工企业债务。本书所研究的施工企业债权债务是指债务人企业和债权人企业通过借债、用债、偿债这三个相互紧密联系过程为核心内容的负债经营活动及其内在规律,通过与此相关的研究和探讨,借以充分发挥企业债务的积极作用,克服其消极影响,为广大施工企业的进一步深化改革、建立现代企业制度和振兴建筑业服务。

五、债的履行

为保证债务活动正常而有序地进行,以充分发挥负债经营的积极作用,防止拖欠并依法保护施工企业的正当权益,我们再从法学的角度来看债的履行。债的履行是指债的主体按照法律的规定或者合同的约定,全面、适当地完成债中所规定的义务。我国《民法通则》中第八十八条规定:合同的当事人应当按照合同的约定,全部履行自己的义务。这里的“全部履行”不是仅仅限于债务履行,还包括债权履行,在众多的债务纠纷中,因债务不履行的占大多数,但是因债权不履行的也不是没有。所以,只有债的主体按照法律规定和合同的约定,以适当的标的、时间、地点和方式来全部履行债中所规定的义务,才能减少和避免发生纠纷。

在我国国民经济的持续、快速和健康发展的同时,由于近年来固定资产投资规模的过快发展,造成施工企业被拖欠工程款现象又趋严重,使各种债的关系大量增加。为了减少和避免债务纠纷,当法律和合同依法规定债成立以后,有关当事人就要切实履行自己的义务。从债的履行角度来看,目前拖欠的工程款绝大部

分是不履行或不完全履行债务所造成的。因此，要结合法律的、经济的和政策方面的措施予以认真清理。

债的履行原则，我国的法律目前尚未作出明文规定，只有《民法通则》第八十八条中规定：合同的当事人应按照合同的约定，全部履行自己的义务。这个“全部履行”就是债的履行的基本原则，它包括债的实际履行和正确履行两个方面的内容。

（一）债的实际履行

债的实际履行是指当事人按照债的规定的标的严格履行债务，不得任意更改标的物或者以赔偿损失代替实际履行。实际履行的原则在西方国家的民法典中一般都有明文规定，但在履行时往往可以用金钱履行来代替。实际履行是对于各种债的普遍要求，通常应予以严格遵守，一般只有在下列情况下才能免除实际履行：特定物之债的特定物已灭失；债务人延迟履行，债权人对标的已完全失去需要；因业务性质或法律规定不要求实际履行的。除此之外，债应尽量保证实际履行，债务人应当严格履行自己的义务，为债权人行使权力提供方便，债权人也应尽量协助债务人履行义务。在债的履行中，当事人应讲求经济效益，方便对方，开展合作。

（二）债的正确履行

债的正确履行是指债务人在履行债务时，履行的主体、标的、时间和方法等都要适当，这是衡量债全面履行的标准。下面分别具体地分析上述内容：

1. 履行主体。是指接受履行和履行债务的人或法人。债是特定当事人之间的一种民事法律关系，一般都是由债务人向债权人履行，由债权人接受债务人的履行。如在与法律或者合同不相抵触的情况下，也可以由第三者履行或者接受履行。但是，有些情况必须由当事人亲自履行的则不能由他人所代替。《民法通则》第九十一条规定：合同的一方将合同的权利、义务全部或者部分转让给第三人的，应取得合同另一方的同意，并不得牟利。

2. 履行的标的。由于债的种类不同，其标的也不相同，可以是物，如货币、有价证券等；也可以是行为，如劳务、工程任务等。如果标的是物，应符合国家标准或约定的标准，在建筑业中以工程建设施工合同文本的内容为准。如果债成立时没有特殊规定，应以同类物的中等水平为标准，当事人一方有特殊要求者，应在合同中予以规定，双方均须切实履行。

3. 履行的期限。是指债务人向债权人履行债务和债权人接受履行的时间。履行的期限由法律或者合同约定，可以是具体时间，也可以是一段时期。凡是规定期限的债，当事人应严格按时履行，如果债务人拖延履行或债权人拖延接受履行，应当承担相应的民事法律责任。凡是履行期限不明确的，根据民法通则的有关规定，债务人可以随时向债权人履行，债权人也可以随时要求债务人履行，但一定要给对方以必要的时间。债务人提前或拖延履行其债务，取决于债权人同意与否。

4. 履行地点。是指债务人履行债务和债权人接受履行的地方。按照法律规定或合同约定的地点履行债务和接受履行，是债的正确履行。如果合同中没有规定地点，交付竣工的建筑产品、交付修缮建筑物的履行地点应在工程项目和建筑物的所在地。给付资财的履行地点在债权人的居住地，其它债务在债务人的居住地或者所在地。

5. 履行方式。因为债的种类繁多，性质和特点各异，履行方式也不尽相同。债可以分期履行，也可以一次履行，可以直接交付，亦可邮寄托运。如果法律或合同没有特别的规定，一般应予全部一次履行，否则对方有权拒绝。

债的成立和履行是债权债务活动中的重要一环。债的不履行会给经济业务活动造成很大的困难，因而当事人在订立债务合同时，应充分考虑实际需要和履约能力，合同签订后，应恪守信用，自觉履行义务。这是债务运行正常的一个根本保证。

六、有关名词解释