

公司召开季度工作会议部署下一阶段任务

谈总要求以深度拓展市场为重点进一步提升经营管理水平

4月12日下午,公司在三楼会议室召开季度工作会议,谈总在会上要求大家以深度拓展市场为重点,把市场经营作为一线的一线,把落实项目和新增业务放在重中之重的位置,做好第二季度工作,完成好上半年任务,为全面实现年度目标奠定扎实的基础。张伟常务副总裁作了季度工作报告。

会议传达学习了4月11日绿地集团召开的季度工作会议精神和张总裁的重要讲话,介绍了我公司在会上进行交流发言的内容,要求大家把集团的会议精神宣传好、学习好、贯彻好。

谈总在讲话中指出,第一季度我们抓开局、布局,主要经济指标同比达到两位数的增幅;获得中国土木工程詹天佑奖、中国建筑钢结构金奖(国家优质工程)、连续19次获得上海市重点工程实事立功竞赛优秀公司称号;公司被授予上海市高新技术企业称号;新的组织架构运行顺畅;公司的经营管理水平上了一个新的台阶。

谈总着重从以下六个方面部署了下一阶段的任务:

第一, 市场经营方面要抓住体制、人员、机制、考核奖罚等关键要素。要按照不久前公司所发文件的要求,各下属公司和各单位必须切实加强或组建市场部,除了组织保证外,人员也要配备好。市场线条要加强研究和拓展市场,完善好相应的机制,对实施公司下发的项目,要比实施自行承接项目多收取市场经营开拓的专项费用,以鼓励大家运用自身的力量求开拓、求发展,同时公司予以支持和配合。对公司去年出台的拓展市场方面的激励措施,要根据当前的状况加以修订完善,增强激励作

用。对拓展市场不力的单位,要调整下来,直至取消资格。这项工作由人力资源部、企管部进行调研,并在7月份与上半年工作一并加以考核。要研究好下阶段的市场布局,拓展市场的主力是经营班子成员,公司经营班子是超级市场部,必须起到引领作用。下阶段哪个单位没市场,就销号、关门、解除劳动合同。市场是我们的核心利益,必须狠狠抓,公司所有单位、所有工作都要围绕市场,能够抗衡外部的激励竞争。

第二,各单位、特别是非法人单位的主体责任必须强化。主体责任要贯穿于从市场经营到项目实施,从资金到员工,从队伍稳定到依法办事等全过程,还要切实承担起“质量、安全、品牌、信誉”等方面的主体责任;要进一步增强不进则退的危机感、紧迫感;要敢于负责、担当,善于负责、担当,做到责权利相对应。这也是新体制对各级组织和领导的要求,大家要不断思考如何把市场培育得更好,把工作做得更好,做到高效精干、共建共享。

第三,切实加强资金、债权债务、诉讼等的管理。随着公司经营规模的迅速发展,这方面的工作显得尤为重要。资金管理必须提高使用效率、加强风险控制、适应公司发展;债权债务管理必须责任清晰、加强考核,确保各方的利益得以实现;诉讼方面最近呈高发态势,对此必须高度重视,各单位要切实承担起责任,坚决依法办事,全力维护好公司的权益。

第四,大力度调整人员结构,精干优化,让年轻人挑担子。要通过今年年中对上半年工作的考核和明年初对今年工作

的考核,在人事方面进行调整优化。今天我们在会上请大家公推举荐后备干部,也是调整人员结构的一项重要工作。通过人员结构的调整,一定要做到高效精干,让更多的年轻人推上第一线,市场经营是一线的一线,更需要让年轻有为的同志承担起拓展市场的重任。

第五,一季度工作中的亮点单位、个人

建设集团按照节点要求完成主要经济指标,并且在组织架构调整后迅速平稳进入高效运转的状态。

上海绿地城投公司在按今年4月28日银川黄河大桥工程全线通车这一目标顺利推进工程建设的同时,滚动承接了八个规模型项目,工作业绩得到银川市委、市政府主要领导的高度评价;第一季度该公司经济效益出色,在所有单位中排名第一。

周荣同志勇挑重担、革新开拓,在银川工作期间不仅组织实施了银川黄河大桥工程,而且积极拓展市场,在当地开创了一片新天地,并把触角伸向了宁夏之外的地区。

徐晨同志发扬精干高效的工作作风,敢于直面问题,乐于接受挑战,善于解决困难和矛盾,有“一团火”的工作热情。特别是在处理公司与外单位经济关系方面,她积极运作、据理力争、最大限度地维护了公司的合法权益。

沈卫同志最近工作水平和业绩提升很快,他面对外地房地产市场的严峻形势等各种困难,积极有为,努力去化库存,千方百计打开销售局面,自去年第四季度以来一直保持良好业绩。

谈总要求通过表扬先进强化看齐意识、强化背影效应,以榜样的力量带动大家投身于公司的发展之中。同时,谈总点名批评了个别管理出现松懈的单位,要求他们正视问题,迅速整改。

第六,上半年的任务、目标一定要完成。各个单位、各项工作要全面快速地推,公司将对此严格加以考核奖罚,以增强单位和个人的新动能。把市场经营作为一线的一线,把落实项目和新增业务放在重中之重的位置。全力以赴落实一批项目、跟踪推进一批项目、新开发布局一批项目,上下联动、立体推进,全力以赴拓市场,聚精会神谋发展,做好第二季度工作,确保完成好上半年任务,使公司更上一个新台阶,全面实现今年的目标任务,为集团发展再作新贡献。只要我们大家齐心协力、奋发有为,就一定能够实现目标!

张伟常务副总裁在季度工作报告中从指标完成情况、为“大基建”作贡献、调整组织机构、市场经营、重点工程建设和滚动开发、企业文化建设、创新创优等方面回顾了第一季度工作;并从拓展市场、完成好上半年任务、优化人力资源结构、加快制度建设、做好“营改增”工作,加强风险防范等方面部署了做好第二季度工作的主要措施。

根据公司安排,会议的向全体参会人员发放了《公推举荐后备干部候选人名单》,大家按要求推荐了后备干部。

公司有关的分管领导和条线负责人在会上布置了拓展PPP业务等专项工作。

公司办公会议其他成员和各单位、部门、子公司负责人出席了会议。

公司安委会布置第二季度工作

4月12日,公司召开安全生产委员会扩大会议。谈总在讲话中指出,每季度召开公司安全生产委员会(扩大)会议,是一项重要的会议制度安排。今年的安全生产工作要继续从“强化管理、夯实基础、革新开拓、优质发展”的高度,不断打牢基础。对安全生产中出现的问题,必须指名道姓加以批评,采取和落实严格的整改措施,切实守住安全生产的“底线”、“红线”,使安全生产成为促进公司发展的保障和动力。

黄文浩代表公司安全生产委员会在会上作了季度安全生产工作报告,他指出,虽然安全生产工作取得了一定成绩,但还存在着一些问题,特别是有的外地项目管控程度不力,对公司安全生产构成较大隐患,必须着力加以整改。第二季度的安全生产主要从以下几个方面开展工作。

第一、“强化项目标准化管理、提高基础管理水平”活动月要严格按公司要求积极加以开展,重点还在于工作责任的落实。强势推进安全、质量标准化,其目的在于提高项目受控度,提高公司项目基础管理水平,希望各单位要高度重视,并持之以恒地做好项目标准化管理工作。

第二、各单位落实好“工程质量治理两年行动”的专项检查,严格执行“两书一牌”制度和落实五方主体责任。

第三、严抓危险性较大的分部分项工程实施前的专家论证工作和项目部各专业责任落实及安全技术交底工作。重大危险源施工一经发现未按公司《施工现场重大危险源作业现场交底管理办法》和《施工项目负责人安全和消防巡视工作管理办法》的要求执行,一律从严从重处罚。

第四、大力推进省部级文明工地创建工作,这是项目安全保障和优化企业品牌的需要。在项管中心的强势推进下,上海区域创建工作尚可,基本上每两个月就有1~2个项目申报市文明工地,而占公司项目实施大头的外地项目,创建工作的力度和深度相对不够,对此必须加以改进。

银川市委书记徐广国等视察我在建项目

3月31日,宁夏回族自治区党委常委、银川市委书记徐广国,银川市常务副市长马凯等来到紧邻银川黄河大桥项目的滨河新区,视察了我们在区内承建的宁夏如意科技时尚产业公司项目、中联重科项目和智慧产业研发大厦项目。徐书记对我公司在顺利推进银川黄河大桥项目建设的同时在银川进行滚动开发表示欢迎和支持。徐书记表示,银川人民感谢绿地建设者为银川发展所作出的贡献,银川各方将会继续为工程建设创造更好的环境。希望大家抓住当前北方降水少的好时机,再接再厉,创造更加优秀的业绩,为银川实施好“一带一路”战略和“塞上江南”开发战略作出更大的贡献。



徐广国书记(左二)在现场考察

望大家抓住当前北方降水少的好时机,再接再厉,创造更加优秀的业绩,为银川实施好“一带一路”战略和“塞上江南”开发战略作出更大的贡献。

关于「营改增」

工作的安排

沈明

编者按:在公司季度工作会议上,朱昱炜、沈明两位同志分别布置了当前的重点工作,现将他们所布置工作的要点加以摘登,供大家学习和贯彻。

自2015年以来,公司上下围绕承接PPP项目做了很多工作,与有关政府和单位签署了一些合作协议,但囿于各种原因,至今没有成功获取一个真正意义上的PPP项目。从国内情况来看,2014年至今,中央政府出台了一系列相关法规、办法和政策,地方政府也相继出台实施意见和办法,但社会资本总体上处于观望状态,存在明显的“剃头担子一头热”的现象。据不完全统计,目前已签约项目仅为25%,已开工建设项目不到5%。央企、国企由于自身融资能力较强、资源整合能力较强,加之与地方政府长期保持着较为良好的合作关系,业已成为PPP项目的主力军。PPP项目的融资难题依然困扰着各方,政府能接受的利率与市场资金方能提供的利率存在相当大的倒挂现象。项目周期至少10年,期间的风险分担、退出机制等尚未有完整清晰的说法,基本上依靠社会资本与政府的关系来解决问题。

关于拓展PPP业务的安排

朱昱炜

鉴于上述因素,对下阶段公司PPP项目的承接和落地主要有以下四方面工作:

1、在PPP业务中心成立的基础上,尽快制定PPP项目内部评审办法。公司投资发展部履行公司PPP业务中心的职能,全面覆盖、推进、管控和协调公司的PPP业务。为了节省人力、物力和时间成本,投资发展部将尽快制定对PPP项目的公司内部评审办法,办法中将明确对PPP项目的基本要求,

评审流程等内容,以供大家以比较简便、直观的方式判定项目可行性。

2、组建PPP项目管理网络。每个生产经营单位,包括各板块、各子公司下属的分公司、部门均有拓展PPP业务的义务和职责,因此我们将形成以投资发展部作为总牵头,各板块、子公司、分公司等组成的PPP

项目管理网络。要求各单位向投资发展部上报PPP项目联系人,联系人可由分公司、部门的一把手兼任,也可由专职经营人员担任。通过管理网络上传信息、下达指令、形成信息库、资源共享,同时进行日常的PPP业务沟通,快速应对项目沟通过程中所碰到的问题。

3、在已有资金合作协议的基础上,继续寻找更适合公司需要的资金,开辟更多的资金渠道。目前,投资发展部在与为数众多的金融机构进行沟通、比较后,基本确定与两家金融机构

进行PPP项目融资的战略合作,并已经形成战略合作框架,两家机构各有优劣势,将根据项目的不同特点决定合作对象。同时,将继续寻找成本更低,使用更灵活的资金来源,从而加强公司在PPP项目承接上的优势。

4、各板块明确各自年内PPP工作重点,尽快使项目落地。上海城投在完成银川滨河黄河大桥项目,按节点推进如意等项目时,继续推进落实银川滨河新区新项目,抓紧开拓石家庄市场和上海市场。江西城投尽快落实机场小镇等已签约项目,继续深耕江西市场,择机开拓广西市场。建设集团要发挥施工区域广,人脉关系多的优势,在所在区域积极寻找符合要求的PPP项目,推动政府加快工作进程,争取上半年有所收获。



日前,国家关于营改增的文件已陆续发布,“营改增”的实施对工程项目管理、合约管理、采购管理和财务管理提出了全新的要求,对公司的各项管理工作是一次严峻的考验,各单位要引起高度重视,根据自身的实际情况认真学习“营改增”内容,贯彻落实公司“营改增”相关通知文件要求,合理统筹、规避风险,现对以下几方面明确和要求如下:

一、增值税的法律责任。增值税是国家列入刑法的税种,是税务机关监控的重点税种,尤其是“营改增”的实施。今后的税务监管和检查肯定是极为严格并严厉处置的,所以各单位在增值税业务操作中不得触碰“红线”,必须规范操作。

二、各产业板块按本产业内容制定具体应对方案

(一)绿地建设板块针对建筑业对照36号文件和《纳税人跨县(市、区)提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》制定建筑产业的具体应对方案。

(二)上海城投、江西城投针对已实施的银川项目和新建项目与当地税务机关做好协调沟通。银川项目因前期已由项目公司代缴营业税,所以路桥公司要与当地税务机关沟通,必须在4月份取得已代缴税金相应的成本发票,否则5月1日后欠票会产生税款纠纷。

(三)恒欣房地产项目对照36号文件、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》和《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》做好已实施项目税金清理,对小业主开票和成本发票的取得等工作,尤其是土地价款的抵扣要注意具体的操作和摊销标准,并获得税务机关的认可。

三、项目的全面再次梳理和积极应对。各单位抓紧清理已实施项目施工许可证办理、合同签订情况,建设方未办理施工许可证及合同未签定的,抓紧与业主沟通协商,尽最大努力在5月1日前前办理完成,如不能完成要清理成本发票的取得情况,并与业主协商结算方式的改变,不因增值税的实施损失我方利益。对于已确定实施的项目,应判断进项税额的抵扣情况,确定选择按老项目实施还是按新项目实施。如确定按老项目方式实施的,必须在5月1日前与业主签订总包合同。

四、工程造价体系的调整。由于增值税系价外税,“营改增”后工程造价体系也会发生相应的变化,要根据中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅下发的《做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标[2016]4号)规定,结合公司特点和项目实际情况,对工程造价体系进行相应的调整。

五、合同模板的修改。建筑业

“营改增”之后税率发生了变化,要重新修改合同模板。此环节相当重要,建筑业“营改增”之后企业的毛利水平、纳税情况都有了重大变化。明确今后合同的订立要更为细致。

六、对分包商、供应商的评估和建库。目前对所有分包商、供应商应进行清理,清理内容包括供应商是否为增值税一般纳税人、是否可开具增值税专用发票、增值税开票税率等。

七、营业税发票及税金的清理在“营改增”前,各单位在发票及税金清理方面做好以下准备:

(一)取得所有拖欠的成本发票,未能取得成本发票产生的“营改增”后的税务风险,由各单位自行承担。各单位应取得所有欠票单位的书面承诺书,并预留相应的税款。

(二)主动与业主进行充分的沟通和必要的书面确认,在此基础上需及时开票的,及时向业主开票,不因建筑业“营改增”而造成税负增加和不必要的损失。

(三)抓紧最后未对账项目的对账工作,同时对对账中存在的差异及时在4月底前处理和解决完毕。

(四)梳理好每个项目营业税金及附加缴纳情况和营业税代扣代缴办理情况,对项目未提足、未缴纳及未办理营业税代扣代缴的情况自查、自纠。

八、做好不得抵扣进项税额的宣传工作。做好部分业务不得抵扣进项税额的宣传和后续控制工作:如企业购进的旅客运输服务、贷款服务、餐饮服务、居民日常服务和娱乐服务以及用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费等。

九、深入学习建筑业“营改增”相关政策。公司总部各职能部门,各单位(子公司)负责人、财务人员、合约人员、采购人员及项目管理人员要充分认识到建筑业“营改增”对公司收入、成本、利润的影响和压力,深入了解相关政策,研究解决应对措施,把握主动,积极应对,确保5月1日后建筑业“营改增”工作的平稳衔接。

各单位在增值税操作过程中,必须依法、依规办理相关业务,交易业务必须真实,并保证合同、物流、资金、票据的“四流合一”(即合同对方单位、供货或服务提供单位、收款单位、开票单位保持一致),并取得真实、有效、可抵扣的增值税专用发票,经得起税务机关的检查与稽核。



编者按:3月中旬,侯幼祥同志参加了2016年绿地集团“锐动力”轮训首期培训班,并在业务案例挑战赛中提交的案例荣获“十佳案例”荣誉称号,现将他的学习体会加以登载,以期为大家的工作增添“锐动力”。

在绿地集团「再成长」

中实现自我的再成长

侯幼祥

今年三月,在参加绿地管理学院2016“锐动力”轮训首期班学习,特别是聆听了张总裁的报告后,我深深感到:任务艰巨,责任重大。下面我就如何做一个优秀的第三层级管理层人员谈点学习体会。

一、第三层级管理层,是企业运营的中枢,是负责具体“操刀”的团队。这支队伍的强弱将直接关系到企业的盛衰。这就是集团举办本次“锐动力”千人轮训的主要目的。

二、张总裁提出第三层级管理层的基本要求是:忠诚于企业、践行绿地文化、对内对外要有形象,独特要求是:集团战略传达者、局部战术制定者、组织战斗指挥者、经营信息处理者、绿地文化实践者。对照这些要求,我还存在较大的差距。

三、正确认识差距,努力缩短差距,在实际工作中的措施一是必须与企业始终保持同心同德,勇于担当,敢于负责,既要讲部门职责,更要讲部门协同。二是向公司领导的背影看齐,我要时时处处向公司领导虚心学习;我又是部门员工的背影,我的一言一行将影响员工的行为。所以,我要不断地学习,不断地提升能力,以专业和能力使部门的下属服你、跟随你共同完成公司交给我们的各项工作任务。三是面对目标、面对任务、面对困难,作为一名公司中级管理人员,只有自己带头,冲锋在前,坚定不移地带领团队员工一起完成任务的义务,绝对没有任何推诿、退缩、回避、绕着走的权利。四是公司提出的行为准则(坚持依法依规、坚持廉洁从业;坚持持续发展,坚持企业根本;坚持责任、担当,坚持创新、业绩)是我们的工作标准,必须带头执行。五是把自己的本职工作做深、做细、做实,做好各项服务,也是整个公司全面完成今年各项任务的一个组成部分。

第三层级管理层是承上启下的关键。作为一名绿地的职业经理人,要真正做到张总裁提出的成为集团战略传达者、局部战术制定者、组织战斗指挥者、经营信息处理者、绿地文化实践者,任重而道远。但是,我会坚持,我会百折不挠地坚持前行。我坚信:只要“能力加文化”,“悟性加勤奋”,我们就一定会在在绿地集团“再成长”中实现自我的再成长!绿地,让生活更美好;绿地,也一定会让绿地人的职业生涯更充满光明!

对照国家新政策、制定贯彻新措施 实现“营改增”平稳过渡

财务部



编者按：2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（以下简称“36号文件”），2016年3月31日又相继发布了《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》等6个配套文件，明确了自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开“营改增”试点，建筑业和房地产业税率为11%、金融业和生活服务业为6%，“营改增”的实施对工程项目管理、合约管理、采购管理和财务管理等提出了全新的要求，为贯彻好“营改增”中与我们直接相关的政策，财务部就此进行了梳理，并制定了贯彻落实的新措施，现加以登载，以便大家对照执行。



一、“营改增”相关文件中涉及建筑业的内容

（一）财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（以下简称“36号文件”）

1、建筑服务注释

建筑服务，是指各类建筑物、构筑物及其附属设施的建造、修缮、装饰，线路、管道、设备、设施等的安装以及其他工程作业的业务活动。包括工程服务、安装服务、修缮服务、装饰服务和其他建筑服务。

（1）工程服务。

工程服务，是指新建、改建各种建筑物、构筑物的工程作业，包括与建筑物相连的各种设备或者支柱、操作平台的安装或者装设工程作业，以及各种窑炉和金属结构工程作业。

（2）安装服务。

安装服务，是指生产设备、动力设备、起重设备、运输设备、传动设备、医疗实验设备以及其他各种设备、设施的装配、安置工程作业，包括与被安装设备相连的工作台、梯子、栏杆的装设工程作业，以及被安装设备的绝缘、防腐、保温、油漆等工程作业。

固定电话、有线电视、宽带、水、电、燃气、暖气等经营者向用户收取的安装费、初装费、开户费、扩容费以及类似收费，按照安装服务缴纳增值税。

（3）修缮服务。

修缮服务，是指对建筑物、构筑物进行修补、加固、养护、改善，使之恢复原来的使用价值或者延长其使用期限的工程作业。

（4）装饰服务。

装饰服务，是指对建筑物、构筑物进行修饰装修，使之美观或者具有特定用途的工程作业。

（5）其他建筑服务。

其他建筑服务，是指上列工程作业之外的各种工程作业服务，如钻井（打井）、拆除建筑物或者构筑物、平整土地、园林绿化、疏浚（不包括航道疏浚）、建筑物平移、搭脚手架、爆破、矿山穿孔、表面附着物（包括岩层、土层、沙层等）剥离和清理等工程作业。

2、税率和征收率

提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为11%。

增值税征收率为3%，财政部和国家税务总局另有规定的除外。

3、增值税纳税义务、扣缴义务发生时间

（1）纳税人发生应税行为并

收讫销售款项或者取得索取销售款项凭据的当天；先开具发票的，为开具发票的当天。

收讫销售款项，是指纳税人销售服务、无形资产、不动产过程中或者完成后收到款项。

取得索取销售款项凭据的当天，是指书面合同确定的付款日期；未签订书面合同或者书面合同未确定付款日期的，为服务、无形资产转让完成的当天或者不动产权属变更的当天。

（2）纳税人提供建筑服务、租赁服务采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。

4、增值税纳税地点

（1）固定业户应当向其机构所在地或者居住地主管税务机关申报纳税。总机构和分支机构不在同一县（市）的，应当分别向各自所在地的主管税务机关申报纳税；经财政部和国家税务总局或者其授权的财政和税务机关批准，可以由总机构汇总向总机构所在地的主管税务机关申报纳税。

（2）非固定业户应当向应税行为发生地主管税务机关申报纳税；未申报纳税的，由其机构所在地或者居住地主管税务机关补征税款。

（3）其他个人提供建筑服务，销售或者租赁不动产，转让自然资源使用权，应向建筑服务发生地、不动产所在地、自然资源所在地主管税务机关申报纳税。

（4）扣缴义务人应当向其机构所在地或者居住地主管税务机关申报缴纳扣缴的税款。

5、建筑服务相关规定

（1）一般纳税人以清包工方式提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。以清包工方式提供建筑服务，是指施工方不采购建筑工程所需的材料或只采购辅助材料，并收取人工费、管理费或者其他费用的建筑服务。

（2）一般纳税人为甲供工程提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。甲供工程，是指全部或部分设备、材料、动力由工程发包方自行采购的建筑工程。

（3）一般纳税人为建筑工程老项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。

建筑工程老项目，是指：

《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目；未取得《建筑工程施工许可证》的，建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。

（4）一般纳税人跨县（市）提供建筑服务，适用一般计税方法计税的，应以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款

和价外费用扣除支付的分包款后的余额，按照2%的预征率在建筑服务发生地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

（5）一般纳税人跨县（市）提供建筑服务，选择适用简易计税方法计税的，应以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额，按照3%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在建筑服务发生地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

（6）试点纳税人中的小规模纳税人（以下简称小规模纳税人）跨县（市）提供建筑服务，应以取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为销售额，按照3%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在建筑服务发生地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

（7）一般纳税人跨省（自治区、直辖市或者计划单列市）提供建筑服务或者销售、出租取得的与机构所在地不在同一省（自治区、直辖市或者计划单列市）的不动产，在机构所在地申报纳税时，计算的应纳税额小于已预缴税额，且差额较大的，由国家税务总局通知建筑服务发生地或者不动产所在地省级税务机关，在一定时期内暂停预缴增值税。

6、试点前发生的业务规定

（1）试点纳税人发生应税行为，按照国家有关营业税政策规定差额征收营业税的，因取得的全部价款和价外费用不足以抵减允许扣除项目金额，截至纳入建筑业“营改增”试点之日前尚未扣除的部分，不得在计算试点纳税人增值税应纳税额时抵减，应当向原主管地税机关申请退还营业税。

（2）试点纳税人发生应税行为，在纳入建筑业“营改增”试点之日前已缴纳营业税，建筑业“营改增”试点后因发生退款减除营业额的，应当向原主管地税机关申请退还已缴纳的营业税。

（3）试点纳税人纳入建筑业“营改增”试点之日前发生的应税行为，因税收检查等原因需要补缴营业税的，应按照营业税政策规定补缴营业税。

（二）《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》

1、办法所称跨县（市、区）提供建筑服务，是指单位和个体工商户（以下简称纳税人）在其机构所在地以外的县（市、区）提供建筑服务。纳税人在同一直辖市、计划单列市范围内跨县（市、区）提供建筑服务的，由直辖市、计划单列市国家税务局决定是否适用本办法。其他个人跨县（市、区）提供建筑服务，不适用本办法。

2、纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，按照以下公式计算应预缴税款：

（1）适用一般计税方法计税的，应预缴税款=（全部价款和价外费用-支付的分包款）÷（1+11%）×2%

（2）适用简易计税方法计税的，应预缴税款=（全部价款和价外费用-支付的分包款）÷（1+3%）×3%

纳税人取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为负数的，可结转下次预缴税款时继续扣除。

纳税人应按照工程项目分别计算应预缴税款，分别预缴。

3、纳税人按照上述规定从取得的全部价款和价外费用中扣除支付的分包款，应当取得符合法律、行政法规和国家税务总局规定的合法有效凭证，否则不得扣除。

上述凭证是指：

（1）从分包方取得的2016年4月30日前开具的建筑业营业税发票。上述建筑业营业税发票在2016年6月30日前可作为预缴税款的扣除凭证。

（2）从分包方取得的2016年5月1日后开具的，备注栏注明建筑服务发生地所在县（市、区）、项目名称的增值税发票。

（3）国家税务总局规定的其他凭证。

4、纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，在向建筑服务发生地主管国税机关预缴税款时，需提交以下资料：

（1）《增值税预缴税款表》；

（2）与发包方签订的建筑合同原件及复印件；

（3）与分包方签订的分包合同原件及复印件；

（4）从分包方取得的发票原件及复印件。

5、纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，向建筑服务发生地主管国税机关预缴的增值税税款，可以在当期增值税应纳税额中抵减，抵减不完的，结转下期继续抵减。纳税人以预缴税款抵减应纳税额，应以完税凭证作为合法有效凭证。

6、小规模纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，不能自行开具增值税发票的，可向建筑服务发生地主管国税机关按照其取得的全部价款和价外费用申请代开增值税发票。

7、对跨县（市、区）提供的建筑服务，纳税人应自行建立预缴税款台账，区分不同县（市、区）和项目逐笔登记全部收入、支付的分包款、已扣除的分包款、扣除分包款的发票号码、已预缴税款以及预缴税款的完税凭证号码等相关内容，留存备查。

8、纳税人跨县（市、区）提供建筑服务预缴税款时间，按照财税〔2016〕36号文件规定的纳税

义务发生时间和纳税期限执行。

9、纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，按照本办法应向建筑服务发生地主管国税机关预缴税款而自应当预缴之月起超过6个月没有预缴税款的，由机构所在地主管国税机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》及相关规定进行处理。纳税人跨县（市、区）提供建筑服务，未按照本办法缴纳税款的，由机构所在地主管国税机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》及相关规定进行处理。



二、各产业板块按本产业内容制定具体应对方案

（一）绿地建设板块针对建筑业对照36号文件和《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》制定建筑产业的具体应对方案。

（二）上海城投、江西城投针对已实施的银川项目和新建项目与当地税务机关做好协调沟通。银川项目因前期已由项目公司代缴营业税金，所以路桥公司要与当地税务机关沟通，必须在4月份取得已代缴税金相应的成本发票，否则5月1日后欠票会产生税款纠纷。

（三）恒欣房地产项目对照36号文件、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》和《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》做好已实施项目税金清理、对小业主开票和成本发票的取得等工作，尤其是土地价款的抵扣要注意具体的操作和摊销标准，并获得税务机关的认可。



三、项目的全面清理

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定：一般纳税人为建筑工程老项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。

建筑工程老项目，是指：《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目；未取得《建筑工程施工许可证》的，建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。

（下转第4版）

新闻集锦

●最近,由我公司承建的绿地清漪园项目获得第十三届中国土木工程詹天佑奖。

●近日,由我公司承建的郑州绿地广场项目获得2015年度中国建筑钢结构金奖(国家优质工程)。

●虹口区域化党建工作联席会议座谈会于4月12日在音乐谷半岛湾时尚文化创意产业园举行,区委书记吴清出席会议并与各单位党组织领导共商加强党建、促进发展的良策。我公司党委副书记赵国威出席了座谈会。

●4月1日下午,公司举办季度法律培训,上海申伦律师事务所马文斌主任讲授了《新常态下用工法律风险防范和债权追索》方面的课程,来自公司总部和

基层单位的近80名骨干参加了培训。



●在项目管理中心公布的2016年3月份施工现场安全生产标准化及文明施工评价中,受检查的上海地区项目有23个,其中优良的5个,合格的15个,差的3个。优良的项目是第八分公司实施的彩虹湾项目(连续22个月获优),第九工

程管理部实施的二师附小教学楼项目(连续9个月获优),第八分公司实施的虹口法院项目(连续5个月获优)、建筑工程公司实施的嘉定住宅项目(连续2个月获优)、总承包公司实施的杨浦区综合项目。

另外,在4月6日项目管理中心召开生产会时,有部分人员无故缺席,所涉及的单位有第五分公司、第七分公司、第八分公司、第九分公司、建筑工程公司、第二工程管理部、第五工程管理部、第九工程管理部、梅山项目部。

●第九分公司乌鲁木齐绿地中心项目部针对驻地气候恶劣、环境艰苦、昼夜温差大等不利因素,狠抓安全生产,他们坚持教育在先,从源头抓起,重视从人员的思想入手,使每一位建设者时时想安全、事事讲安全、人人保安全;做到管理

全面,督导监理与安全巡视员不间断在工地检查,发现问题立即纠正,把安全隐患消除在萌芽状态;抓好制度完善,严格落实项目部月检查讲评、周安全教育、日安全员巡视等制度,为项目建设的顺利推进创造了良好的条件,为安全施工营造了浓厚的氛围。



对照国家新政策、制定贯彻新措施 实现“营改增”平稳过渡

(上接第3版)按此规定,5月1日后界定为老项目必须取得施工许可证或签订合同,各单位抓紧清理已实施项目施工许可证办理、合同签订情况,建设方未办理施工许可证及合同未签定的,抓紧与业主沟通协商,尽最大努力在5月1日前办理完成,如不能完成要清理成本发票的取得情况,并与业主协商结算方式的改变,不因增值税的实施损失我方利益。对于已确定实施的项目,应判断进项税额的抵扣情况,确定选择按老项目实施还是按新项目实施。如确定按老项目方式实施的,必须在5月1日前与业主签订总包合同。

致,总包合同至少应①明确合同金额是否含税;②分别注明不同业务的价款;③明确合同价款的收取时间及发票的开具时间;④标明双方纳税信息。成本合同至少应①明确合同价款是否为含税价款;②明确发票类型;③明确合同付款时间及发票的取得时间;④标明双方纳税信息。

业主开票,不因建筑业“营改增”而造成税负增加和不必要的损失。

(三)开展对账工作,对对账存在的差异及时处理和解决。

(四)梳理好每个项目营业税金及附加缴纳情况和营业税代扣代缴办理情况,对项目未提足、未缴纳及未办理营业税代扣代缴的情况自查、自纠。

款的发票号码、已预缴税款以及预缴税款的完税凭证号码等相关内容,留存备查。

增值税 营业税
十、增值税会计核算的准备工作

由于“营改增”后会计核算方式发生改变,请各单位抓紧增值税一般业务全流程核算的准备工作。对于存在多个分公司的单位要做好会计处理的统一规范工作,建立核算模板,做好增值税核算的培训工作。

建筑业和房地产企业请注意新、老项目的分类核算,不能将简易计税和一般计税的项目混合核算,否则税务机关可以对老项目从高适用税率而非按征收率。

增值税 营业税
十一、增值税防伪税控系统的购置和升级

及时升级或购买增值税防伪税控系统,新系统增加了3%和11%的税率,需要开具17%、13%、11%、6%和3%税率的发票,如有开票需求的,应尽快联系服务部门升级。

增值税 营业税
十二、增值税的法律

现行法律规定,如企业在增值税业务操作中触碰“红线”,法定代表人及其他直接责任人员

都要承担相应的法律责任。2015年9月新修订的刑法,以增值税为中心的罪名有四条之多,分别为:

第二百零五条【虚开增值税专用发票、用于骗取出口退税、抵扣税款发票罪;虚开发票罪】;第二百零六条【伪造、出售伪造的增值税专用发票罪】;第二百零七条【非法出售增值税专用发票罪】;第二百零八条【非法购买增值税专用发票、购买伪造的增值税专用发票罪;出售伪造的增值税专用发票罪、非法出售增值税专用发票罪】。

增值税是国家列入刑法的税种,是税务机关监控的重点税种,尤其是“营改增”的实施。今后的税务监管和检查肯定是极为严格并严厉处置的,所以各单位在增值税业务操作中不得触碰“红线”,必须规范操作。

增值税 营业税
十三、深入学习建筑业“营改增”相关政策

公司总部各职能部门,各单位(子公司)负责人、财务人员、合约人员、采购人员及项目管理人员要充分认识到建筑业“营改增”对公司收入、成本、利润的影响和压力,深入了解相关政策,研究解决应对措施,把握主动,积极应对,确保5月1日后建筑业“营改增”工作的平稳衔接。

各单位在增值税操作过程中,必须依法、依规办理相关业务,交易业务必须真实,并保证合同、物流、资金、票据的“四流合一”(即合同对方单位、供货或服务提供单位、收款单位、开票单位保持一致),并取得真实、有效、可抵扣的增值税专用发票,经得起税务机关的检查、检验。

增值税 营业税
四、工程造价体系的调整

由于增值税系价外税,“营改增”后工程造价体系也会发生相应的变化,要根据中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅下发的《做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标[2016]4号)规定,结合公司特点和项目实际情况,对工程造价体系进行相应的调整。

增值税 营业税
五、合同模板的修改

建筑业“营改增”之后税率发生了变化,要重新修改合同模板。此环节相当重要,建筑业“营改增”之后企业的毛利水平、纳税情况都有了重大变化。明确今后合同的订立要更为细

增值税 营业税
六、重新进行分包商、供应商的评估

目前对所有分包商、供应商应进行清理,清理内容包括供应商是否为增值税一般纳税人、是否可开具增值税专用发票、增值税开票税率。建筑业“营改增”之后,企业进项税抵扣范围增大,对分包商、供应商的报价以成本最低为录用原则。一般而言,在同等价格下,尽量选择一般纳税人的分包商和供应商,争取进项税抵扣最大化。

增值税 营业税
七、营业税发票及税金的清理

在5月1日“营改增”前,各单位在发票及税金清理方面做好以下准备:

(一)取得所有拖欠的成本发票,未能取得成本发票产生的“营改增”后的税务风险,由各单位自行承担。

(二)主动与业主进行充分的沟通和必要的确认,及时向

增值税 营业税
八、做好不得抵扣进项税额的宣传工作

做好部分业务不得抵扣进项税额的宣传和后续控制工作:如企业购进的旅客运输服务、贷款服务、餐饮服务、居民日常服务和娱乐服务以及用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费等。

增值税 营业税
九、增值税发票及预缴税金台账的准备工作

“营改增”后,大量分包商、供应商的发票都要通过认证,各单位要做好发票的开具、保管、收集、审核、整理、传递、认证等工作。除了工程项目需收取增值税发票外,同时要做好各类费用类增值税发票收取的沟通和宣传工作,例如水、电、煤等费用要提前与相关单位沟通要求提供增值税专用发票。

对跨县(市、区)提供的建筑服务,各单位应自行建立预缴税款台账,区分不同县(市、区)和项目逐笔登记全部收入、支付的分包款、已扣除的分包款、扣除分包