全国首个发布

建工执行行业白皮书

建工执行行业白皮书

——建设工程款债权强制执行的现状、成因、路径与对策（2026）

WP

出品

执行天团和建工执行朱斌律师联合出品

目录

发布说明 3

摘要 4

关键发现 5

凡例：规范简称 6

第一章 现状：建工债权进入执行之后 8

1.1 行业背景：增量放缓，存量债权集中进入司法程序 8
1.2 执行工作的总体态势 9
1.3 建工执行的六个突出特征 9
1.4 先厘清三个判断 10

第二章 成因：结构、制度与实务三重因素 11

2.1 结构性成因 11
2.2 制度性成因 12
2.3 实务性成因 12

第三章 典型路径：财产线索与实现方式 14

3.1 工程款到期债权与次债务人 15
3.2 建设工程价款优先受偿权 17
3.3 专户、监管账户与保证金 18
3.4 在建工程处置与以物抵债 18
3.5 票据、电子债权凭证与保理 20
3.6 股权、股息红利与其他财产权益 21
3.7 追加、变更被执行人与另诉追责 21
3.8 撤销权：堵住财产出口 22
3.9 信用惩戒、强制措施与拒执追责 22
3.10 终本与恢复执行 23
3.11 执行转破产与房企破产 24
3.12 执行救济与监督 25

第四章 典型案例概括 26

第五章 对策：从立项签约到执行的全周期管理 28

5.1 立项签约 28
5.2 履约 28
5.3 诉讼与仲裁 29
5.4 保全 29
5.5 执行 30
5.6 回款安全 31

第六章 分角色建议 33
6.1 业主（建设单位） 33
6.2 施工总承包单位 34
6.3 专业分包与劳务分包单位 35
6.4 实际施工人（借用资质、接受转包或违法分包的单位或个人） 35
6.5 金融债权人（银行、保理、融资租赁等） 36
6.6 多方协同方案的一致性审查 37

第七章 趋势与展望 38

附录一 两张自查清单 39
企业债权管理十问（建议每半年一次） 39
回款节点八问 39

附录二 常用术语简释 40

声明 41

资料来源 42

发布说明

- 规范时点：所引法律、司法解释和规范性文件，以2026年11月13日现行有效文本为准；公开数据检索截至2026年11月14日，出处见文末“资料来源”。
- 适用对象：建设单位、施工总承包单位、专业分包和劳务分包单位、材料设备供应商、借用资质或接受转包与违法分包的单位或个人，以及银行、保理、融资租赁等金融债权人。
- 重要提示：本白皮书介绍一般规则和实务方法，不是对任何个案的法律意见，也不构成对执行结果、回款金额、回款比例或回款时间的承诺。标注“据作者团队办案经验”的内容，来自出品方经办案件的归纳，不是行业统计。

目录：摘要与关键发现｜凡例｜第一章 现状｜第二章 成因｜第三章 典型路径｜第四章 典型案例概括｜第五章 全周期对策｜第六章 分角色建议｜第七章 趋势与展望｜附录一 两张自查清单｜附录二 常用术语简释｜声明｜资料来源

摘要

建设工程款是链条最长、主体最多、财产形态最不标准的一类金钱债权。2024年、2025年全国房地产开发投资分别下降10.6%和17.2%；2025年建筑业增加值比上年下降1.1%，具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润下降14.1%；据中国建筑业协会数据，2025年全国建筑业总产值同比下降5.43%。发包端支付能力收缩后，压力沿“建设单位—施工总承包—分包—班组与个人施工者、材料设备供应商”逐级下传，工程款从应收账款变成诉讼标的，再变成执行案件。

执行环节的整体压力同样上升。2025年全国法院受理首次执行案件超过1000万件、同比上升超过15%；2026年上半年首次执行案件收案同比增长9.9%，执行完毕率、执行到位率同比分别下降1.13个和3.34个百分点，现存终本案件2644.19万件。截至检索日，未检索到全国层面按“建设工程”单列的执行统计；结合现行规则与作者团队办案经验，建工执行的难点集中在六个方面：债权链条长、主体结构复杂、财产形态非标、在先权利密集、政策性约束多、期限要求严。

本白皮书的三个核心判断：

1. **“查不到”不等于“没有”。** 网络查控反馈无财产，只说明系统内没有发现登记财产；对上游的到期债权、抵债资产、票据和电子债权凭证、第三方代持的财产，常在系统覆盖之外。许多案件属于“执行不到位”，而不是“执行不能”。

2. **规则正在重构。** 《最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》（法释〔2025〕10号）、修订后的《保障中小企业款项支付条例》（国务院令第802号）、《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（二）》（法释〔2026〕12号）、《全国法院审理房地产开发企业破产案件座谈会纪要》（法〔2026〕137号）相继施行或印发，存量判决与新规则的衔接是当前最易出错的环节。

3. **回款靠全周期管理。** 签约时埋好可执行的条款，履约中守住证据与期限，诉讼时按执行需要设计判项和保全，执行中多条路径并行，并始终按净回款做决策。

关键发现

1. **发包端收缩向下传导。** 2025年房地产开发投资82788亿元、下降17.2%，房地产开发企业本年到位资金93117亿元、下降13.4%，年末新建商品房待售面积76632万平方米。据中国建筑业协会数据，2025年全国建筑业总产值30.38万亿元、同比下降5.43%，新签合同额31.53万亿元、同比下降5.51%，建筑业企业直接从事生产经营活动的平均人数比上年减少762.47万人。最高人民法院在建设工程司法解释（二）答记者问中指出，建筑市场中拖欠工程款的情况时有发生，层层传导直接损害末端中小企业和建筑工人利益。

2. **执行总量大、变现难度上升。** 2025年全国法院执行到位2.2万亿元，执行到位率50.59%、执行完毕率39.29%；2026年上半年网络司法拍卖整体成交率58%，同比下降5.18个百分点。对以不动产、在建工程为主要清偿来源的建工债权而言，“查封到了”与“变现到了”之间的距离在拉长。

3. **对上游的到期债权是主战场。** 到期债权执行、代位权诉讼、借用资质情形下对发包人的直接请求，三条路径应并行准备、择一先行。

4. **优先受偿权更多输在“失权”。** 十八个月期限届满、判项未写明数额和相应工程、利息和停工窝工损失混入优先范围、笼统的放弃声明，是常见失分点。

5. **普通债权人比的是控制时点。** 被执行人为企业法人的，普通债权原则上按保全和查封、冻结的先后清偿；冻结到期债权本身不产生优先受偿权。

6. **专户与监管资金有边界、也有空间。** 真实的农民工工资资金不作为执行目标；明显超额部分、混同部分、完工后的结余、预售资金监管账户中的项目建设款拨付，各有规则。

7. **回款按净额计算。** 查封不等于受偿，和解协议不等于结清，抵债协议不等于取得物权，评估价不等于净回款。

8. **终本存量是“休眠资产”。** 终本后已采取的措施继续有效，可以续封、追加和恢复执行；发现财产再申请执行的，不受申请执行期间限制。全国法院在终本出清工作中已累计推动963.82万件终本案件通过执破衔接、恢复执行、自动履行等方式退出终本程序。

9. **强制手段要守边界。** 失信惩戒、拒执追责以法定条件和证据为前提，刑事程序不是谈判筹码。

凡例：规范简称

下文规范首次以简称出现时，以本表全称和文号为准。

简称	全称（文号／版本）
民诉法	《中华人民共和国民事诉讼法》（2023年修正）
民诉解释	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》（法释〔2022〕11号）
执行工作规定	《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》（法释〔1998〕15号，2020年修正）
查扣冻规定	《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号，2020年修正）
拍卖变卖规定	《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号，2020年修正，法释〔2020〕21号）
执行程序解释	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉执行程序若干问题的解释》（法释〔2008〕13号，2020年修正）
异议复议规定	《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》（法释〔2015〕10号，2020年修正）
变更追加规定	《最高人民法院关于民事执行中变更、追加当事人若干问题的规定》（法释〔2016〕21号，2020年修正）
财产保全规定	《最高人民法院关于人民法院办理财产保全案件若干问题的规定》（法释〔2016〕22号，2020年修正）
财产调查规定	《最高人民法院关于民事执行中财产调查若干问题的规定》（法释〔2017〕8号，2020年修正，法释〔2020〕21号）
股权执行规定	《最高人民法院关于人民法院强制执行股权若干问题的规定》（法释〔2021〕20号）
执行和解规定／执行担保规定	《最高人民法院关于执行和解若干问题的规定》（法释〔2018〕3号，2020年修正）／《最高人民法院关于执行担保若干问题的规定》（法释〔2018〕4号，2020年修正，法释〔2020〕21号）
终本规定	《最高人民法院关于严格规范终结本次执行程序的规定（试行）》（法〔2016〕373号）
失信名单规定	《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》（法释〔2013〕17号，2017年修正）
网拍规定／网拍意见	《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）／《最高人民法院关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》（法〔2024〕238号）
参考价规定	《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）
首封批复	《最高人民法院关于首先查封法院与优先债权执行法院处分查封财产有关问题的批复》（法释〔2016〕6号）
迟延利息解释	《最高人民法院关于执行程序中计算迟延履行期间的债务利息适用法律若干问题的解释》（法释〔2014〕8号）
建工解释一／建工解释二	《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）》（法释〔2020〕25号）／同解释（二）（法释〔2026〕12号，2026年6月30日施行）

简称	全称（文号／版本）
执行异议之诉解释	《最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》（法释〔2025〕10号，2025年7月24日施行）
拒执解释／拒执意见	《最高人民法院、最高人民检察院关于办理拒不执行判决、裁定刑事案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2024〕13号）／最高人民法院、最高人民检察院、公安部《关于办理拒不执行判决、裁定刑事案件若干问题的意见》（法发〔2025〕8号）
合同编通则解释／担保制度解释	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》（法释〔2023〕13号）／《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》（法释〔2020〕28号）
公司法解释二／三	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（二）》（法释〔2008〕6号，2014年、2020年修正，2020年修正文号法释〔2020〕18号）／（三）（法释〔2011〕3号，2020年修正）
公司法时间效力规定／88条批复	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉时间效力的若干规定》（法释〔2024〕7号）／《最高人民法院关于〈中华人民共和国公司法〉第八十八条第一款不溯及适用的批复》（法释〔2024〕15号）
破产法解释二／票据纠纷规定	《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》／《最高人民法院关于审理票据纠纷案件若干问题的规定》（原文号分别为法释〔2013〕22号、法释〔2000〕32号，均于2020年修正，法释〔2020〕18号）
独立保函规定	《最高人民法院关于审理独立保函纠纷案件若干问题的规定》（法释〔2016〕24号，2020年修正）
背靠背批复	《最高人民法院关于大型企业与中小企业约定以第三方支付款项为付款前提条款效力问题的批复》（法释〔2024〕11号）
九民纪要／房企破产纪要	《全国法院民商事审判工作会议纪要》（法〔2019〕254号）／《全国法院审理房地产开发企业破产案件座谈会纪要》（法〔2026〕137号，2026年9月4日印发）
专户通知	最高人民法院、人力资源社会保障部、中国银保监会《关于做好防止农民工工资专用账户资金和工资保证金被查封、冻结或者划拨有关工作的通知》（人社部发〔2020〕93号）
预售资金通知	最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行《关于规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）
交叉执行意见	《最高人民法院关于交叉执行工作的指导意见》（法发〔2024〕9号）
电子商业汇票办法	中国人民银行《电子商业汇票业务管理办法》（中国人民银行令〔2024〕第5号修改）
供应链金融通知	中国人民银行等部门《关于规范供应链金融业务 引导供应链信息服务机构更好服务中小企业融资有关事宜的通知》（银发〔2025〕77号）
农民工工资条例／中小企业款项条例	《保障农民工工资支付条例》（国务院令第724号）／《保障中小企业款项支付条例》（国务院令第802号修订，2025年6月1日施行）
法答网第三十七批	最高人民法院法答网精选答问（第三十七批·执行工作专题，2026年2月5日发布）

终本规定、网拍意见、专户通知、预售资金通知、交叉执行意见、拒执意见、供应链金融通知属于司法文件或规范性文件，九民纪要、房企破产纪要属于会议纪要，法答网答问属于业务答问、仅作参考，均不是司法解释。民法典、公司法（2023年修订）、票据法、企业破产法、税收征收管理法、仲裁法（2025年修订）、刑法，均指相应的《中华人民共和国××法》。

第一章 现状：建工债权进入执行之后

1.1 行业背景：增量放缓，存量债权集中进入司法程序

表1-1 与建工债权相关的公开行业数据

指标	数据	来源
2025年建筑业增加值	86425亿元，比上年下降1.1%	国家统计局2025年统计公报
2025年具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润	6355亿元，比上年下降14.1%；其中国有控股企业3473亿元，下降8.2%	同上
2025年房地产开发投资／房地产开发企业本年到位资金	82788亿元，比上年下降17.2%／93117亿元，比上年下降13.4%	同上
2025年末新建商品房待售面积	76632万平方米，其中商品住宅40236万平方米	同上
2024年房地产开发投资	比上年下降10.6%	国家统计局数据，新华网2025年1月17日报道
2024年全国建筑业总产值／房屋建筑施工面积	比上年增长3.9%／比上年下降10.6%	国家统计局2025年1月17日发布
2025年全国建筑业总产值／新签合同额	30.38万亿元，同比下降5.43%／31.53万亿元，同比下降5.51%	据中国建筑业协会数据（第一财经2026年9月15日报道）
2025年房屋建筑施工面积／建筑业企业从业人数	113.52亿平方米，同比下降15.03%／5114.89万人（直接从事生产经营活动的平均人数），比上年减少762.47万人	据中国建筑业协会《2025年建筑业发展统计分析》（中华建设网转载）

房地产开发投资连续两年大幅下降、开发企业到位资金减少、待售库存处于高位、施工企业利润收缩，意味着工程款的最终付款来源在收紧。建筑业总产值由2024年的增长转为2025年的下降，房屋建筑施工面积降幅扩大，从业人数明显减少，存量项目的结算和清欠压力随之上升。链条上每一级都同时是债权人和债务人，回款周期被拉长，纠纷向诉讼和执行集中。上述指标反映行业环境，不能换算为拖欠工程款或执行债权的规模，也不能据此推算个案回款。

据作者团队办案经验，一家开发企业资金链断裂后，关联执行案件会沿施工链条层层出现：顶层项目公司剩下未售商铺和车位，中层总包剩下应收工程款和专户，底层个人施工者往往只剩挂靠关系项下的残值权益。同一“源头”，每一层被执行人的财产形态和可执行路径都不相同。

1.2 执行工作的总体态势

表1-2 全国法院执行工作公开数据（全门类，非建工单列）

时间	指标	数据
2025年	受理审判执行案件／审结执结	3748.6万件／3620万件，同比分别增长10.8%、8.9%
2025年	受理首次执行案件	超过1000万件，同比上升超过15%
2025年	保全执行／执行到位金额	583.7万件／2.2万亿元
2025年	执行到位率／执行完毕率／民事裁判自动履行率	50.59%／39.29%／61.01%（同比提高2.7个百分点）
2025年	交叉执行	以提级或指令等方式交叉执行26.8万件，取得实质进展或化解10.5万件，执行到位845.6亿元
2023年10月以来	交叉执行（累计）	47.7万件，其中22.25万件取得实质进展或化解，执行到位1668.82亿元
终本出清工作（累计）	终本退出与移送破产	963.82万件终本案件通过执破衔接、恢复执行、被执行人自动履行等方式退出终本程序；移送破产4.84万件，1.58万家企业实现出清
2025年	失信与拒执	失信名单人数继2024年首次下降后再降5.2%；判处拒不执行判决、裁定罪4461人
2025年	劳动报酬	帮助追回农民工工资等劳动报酬241.2亿元
2026年上半年	首次执行案件收案	583.79万件，同比增长9.9%
2026年上半年	执行完毕率／执行到位率	40.86%／51.14%，同比分别下降1.13个、3.34个百分点
2026年上半年	首执终本率／现存终本案件	26.14%（同比下降0.12个百分点）／2644.19万件
2026年上半年	网络司法拍卖整体成交率	58%，同比下降5.18个百分点

来源：受理首次执行案件数据来自最高人民法院2026年1月公布的2025年司法审判工作主要数据；执行到位率、执行完毕率、自动履行率、累计交叉执行和终本出清数据来自2026年1月26日最高人民法院新闻发布会；其他2025年数据来自2026年3月最高人民法院工作报告及最高人民法院网站发布内容；2026年上半年数据来自人民法院报刊发、最高人民法院网站2026年8月转载的上半年执行工作观察。

读这组数据需注意：第一，它们是全门类数据，不能直接当作建工案件的回款率；半年数据与全年数据统计期间不同，不宜直接对比。第二，执行量增、完毕率和到位率同比下降、网拍成交率下降，说明越来越多案件需要在不动产拍卖之外寻找流动性更好的财产。第三，执行机制在完善——交叉执行规模化运用，终本案件出清与执破衔接加快，失信惩戒更加精准；2025年12月最高人民法院还发布了6件治理欠薪典型执行案例，涉及府院联动、交叉执行、强制措施、助企变现与和解优先支付工资等做法。

1.3 建工执行的六个突出特征

1. **链条长、层层传导。** 每一级都可能通过子公司、分公司、项目部、个体工商户承接合同和收款；债权人手中的生效文书，往往只指向链条上最薄的一环。

2. **主体复杂。** 建设单位既有政府部门、平台公司，也有各类开发企业、集体经济组织、学校；总包有国有、民营之分，决策结构差异大；分包、劳务公司和挂靠载体大量存在。

3. **财产非标。** 应收工程款、质保金和保证金返还、农民工工资专户和工资保证金账户、项目临时户、集团归集账户、商业汇票和电子债权凭证、以房抵债未过户房产、在建工程、股权、各地政策下的劳保统筹返还款等，大量处在网络查控盲区（主要财产类别和调查入口见表3-1）。

4. **在先权利密集。** 商品房消费者、建设工程价款优先受偿权、抵押权、税收、轮候查封层层叠加。

5. **政策约束多。** 纳入保交楼等政策性处置的项目，监管资金封闭运行、资产处置受限；农民工工资专户和预售资金监管账户有法定执行边界。

6. **期限要求严。** 优先受偿权最长十八个月，撤销权一年，票据提示付款和追索期间短，查封冻结有期限，申请执行期间二年。

1.4 先厘清三个判断

- **执行不能与执行不到位。** 前者确实没有财产、没有经营、没有债权、没有可追责主体，应及时止损、保留债权；后者是线索没查尽、主体没追加、债权没执行、措施没用足，应集中资源推进。据作者团队办案经验，建工执行中真正“执行不能”的是少数，更多属于“执行不到位”。识别时至少看五个维度：财产（查控、现场调查、调查令是否均无发现，有无到期债权、票据、股权）、主体（有无出资瑕疵、关联主体、注销承诺）、经营（是否停业，有无纳税、社保、招投标）、程序（调查令、审计、追加、到期债权执行是否用尽）、成本（追加、另诉的预期收益是否高于成本）。
- **进展按实际状态记载。** 已发现线索、已提交申请、已采取控制措施、已达成协议、已实际到账、已取得抵债财产、已变现并取得净款，是七个不同状态，不能相互替代。
- **“无财产”只是系统反馈。** 不动产、股权、对外债权、抵债资产、票据和电子凭证、第三方代持财产，常常不在网络查控覆盖之内。

在上述判断基础上，可按表1-3安排工作重点。该分类用于配置资源，不用于预测回款概率。

表1-3 执行案件的工作分类

情形	主要判断	优先工作
有财产、权属清楚、可处置	障碍主要在控制与变现	完成查控、推进处置、核对分配
有项目或经营，但财产尚未查明	信息不足，不能据此认定无财产	调查上游债权、资金流向和非现金资产
有财产，但存在权属、责任或顺位争议	需先确认实体权利	选择异议、诉讼、追加等法定途径
有资产，但负担重或处置成本高	资产规模不等于本案净额	比较继续执行、和解与破产参与
经充分调查确无可供执行财产	客观清偿能力不足	依法终本、维护措施、监测变化

第二章 成因：结构、制度与实务三重因素

2.1 结构性成因

1. **垫资与层层分包把风险推向下游。** 以垫资争取项目、以分包转移成本，下游中小企业和建筑工人处在末端。大型企业与中小企业之间的“背靠背”条款已被背靠背批复认定无效，但以“业主未付”为由迟延付款在实践中仍较常见。

2. **“承上启下”的资金流让总包账面难留资金。** 总包收上游的钱、安排下游的付款，资金在专户、保证金账户、项目部账户、集团财务公司归集账户之间流转。常见的体外循环有四种：发包人把工程款直接付给总包的关联公司；项目收支走项目经理、财务人员个人账户；集团每日上收资金、按需拨付；以商业汇票、电子债权凭证向下游结算，现金留在体内。

3. **主体被“切分”。** 项目公司资金被上收；挂靠载体项目完工即休眠；认缴制下实缴不足；判决前后转让股权、更换法定代表人、减资或简易注销；在建项目“平移”到新设公司。联合体项目中，执行依据只列牵头人或部分成员的，不能直接执行其他成员的财产；项目部不是独立主体，以项目部为义务主体的判项执行困难。

4. **项目资产难变现。** 在建工程多未完成权属登记，查封需张贴公告；地上建筑物与土地使用权分别登记；续建需要资金；车位、商铺流动性差；以房抵债长期不过户。同一栋楼内已网签入住的房源、未售查封房源与未网签的抵债房交织，难以整体处置；部分商铺在查封前被突击签订长期低价租约，压低变现价值。

5. **非现金支付增加兑付不确定性。** 商票和电子债权凭证的兑付依赖承兑人或开立方信用，“以票代款”把现金留在付款方体内。

6. **周期改变执行重心。** 下行期，财产形态从不动产转向债权和政策性资金，追索对象从企业转向股东和实际控制人，程序重心从个案执行转向破产参与。

按“能否被看见、能否控制、能否变现、能否落袋”，建工被执行人的财产大致分四类：看不见的（上游到期债权、票据与凭证、专户与保证金、未过户的抵债房、对外股权），靠合同、涉诉文书、中标公示和调查令发现；看得见但动不了的（在先查封、抵押、保交楼监管、权属不清的在建工程），要算顺位、等解禁或走移送；动得了但卖不掉的（股权、设备、知识产权），处置周期长、折价大；卖得掉但拿不到钱的（被在先权利吸收的房产、税费高于净值的抵债资产），必须先做净回款测算。

工程款从投入到沉淀为现金，要经过几个付款阶段，每个阶段都有对应的抗辩和失权节点：

表2-1 工程款的付款阶段与执行风险

阶段	常见抗辩	执行风险	关键证据
垫资施工	垫资及其利息约定不明	投入早于确认，债权金额长期不定	垫资协议、资金流水、进度确认
进度款	工程量未确认、签证无效、质量扣款	计量争议导致金额不确定	计量单、签证、监理记录、验收资料

阶段	常见抗辩	执行风险	关键证据
结算	未结算、审计未完成、审价核减	结算拖延期间，优先受偿权期限照常计算	结算书、送审签收、催告函、审计报告
质保金	未到期、质量问题未修复	返还条件与起算点争议	竣工验收资料、缺陷责任期约定、退场证明

2.2 制度性成因

1. **权利顺位复杂。** 工程款优先受偿权优于抵押权和其他债权；符合条件的商品房消费者可以排除工程款优先权、抵押权和一般金钱债权的执行；税收在一定条件下先于抵押权。普通债权在企业法人被执行时按保全和查封、扣押、冻结的先后清偿（民诉解释第五百一十四条；执行工作规定第55条），在公民或其他组织被执行、财产不足清偿时适用参与分配（民诉解释第五百零六条至第五百零八条），进入破产后转为概括清偿。三套规则混用，会直接算错回款预期。

2. **专户和监管资金有法定边界。** 农民工工资专用账户资金和工资保证金，除法律另有规定外，不得因支付本项目农民工工资以外的原因被查封、冻结或者划拨（农民工工资条例第三十三条）；预售资金优先用于项目建设。

3. **实际施工人规则调整，新旧并行。** 建工解释二不再使用“实际施工人”的概括表述，分别规定借用资质、接受转包、接受违法分包三类主体：接受转包或违法分包者向没有合同关系的发包人请求支付折价补偿款或赔偿损失的，不予支持（第六条）；越过合同相对方向发包人主张的，走代位权（第七条）；借用资质者在发包人订立合同时知道或应当知道的情况下，可直接请求发包人支付折价补偿款（第四条）。该解释适用于施行后新受理的一审案件（第二十三条），存量判决与新案路径不同。

4. **到期债权执行“快而脆”。** 次债务人在期限内提出异议的，法院不得对其强制执行，也不审查异议（执行工作规定第47条），债权人须转入代位权诉讼。

5. **追加实行法定原则。** 只能在变更追加规定列举情形内追加；横向人格否认、股权受让人、被执行人配偶等须另诉。

2.3 实务性成因

1. **执行依据“写不动”。** 只写“支付相应工程款”；“以审计结论为准”；“酌情补偿”；利息无基数、起算日和标准；“可就工程优先受偿”但无数额和对应工程；“发包人在欠付范围内承担责任”但欠付数额未固定；调解书分期无加速到期；担保人未向法院承诺接受直接强制执行；以项目部为义务主体。

2. **请求遗漏。** 只主张本金，遗漏利息、违约金；只起诉主债务人，遗漏担保人、债务加入人；只主张工程款，未请求确认优先受偿权。诉讼中漏掉的请求，执行阶段不会自动补上。

3. **期限和台账缺位。** 误判优先权起算点，把普通展期当“续命”；保全到期未续行；票据到期未及时提示付款。

4. **保全滞后。** 判决生效到执行立案之间是转移财产高发期。

5. **证据零散。** 签证、会议纪要、验收、结算、对账、发票、付款凭证和往来记录缺失，“对上游的债权”难以证明。

6. **债权人自身失误。** 私下和解或收款不告知；未经审查出具放弃优先权声明；收票时未约定“仅为支付方式”；抵债房过户前即撤除执行措施。

7. **执行资源与地域成本。** 首执收案持续增长，个案能投入的执行力量有限；建工项目跨地域，异地调查和委托执行成本较高。申请执行人主动提供具体、可核实的线索和依据，能明显提高推进效率。

第三章 典型路径：财产线索与实现方式

建工执行的路径是一组可以组合的手段。先用表3-1定位财产，再用表3-2选择程序，同时准备一条备用路径，防止主攻路径被异议、驳回或政策限制阻断。

表3-1 建工被执行人的财产分布与调查入口

类别	常见形态	主要调查入口	核查要点
银行账户	基本户、一般户、项目临时户、财务公司归集户、共管账户、工资专户、保证金账户	网络查控、开户行信息、流水反推、现场	账户名义人、资金用途、监管与质押
到期债权	进度款、结算款、质保金、保证金返还、劳保统筹返还款（各地政策不同）、他案胜诉款和待领执行款	中标公示、涉诉文书、合同与结算资料、调查令	债权是否存在、金额、到期、是否已转让或质押
票据与凭证	银行承兑汇票、商业承兑汇票、供应链票据、应收账款电子凭证	票据交易所披露、对账资料、网银状态、平台记录	持有人、付款义务人、到期日、流转与融资状态
不动产	办公用房、商铺、车位、以房抵债未过户房产、合作开发换回房产	不动产登记、网签备案、涉诉文书	权属、抵押、查封、占有、租赁
动产	车辆、塔吊等施工设备	登记信息、融资租赁和抵押登记、现场	所有权、租赁关系、实际位置
股权与份额	对外投资、集团内持股、股息红利	企业信用信息、工商内档	质押、出资义务、公司净值
金融资产	理财、基金、证券、保单现金价值、网络支付账户余额	网络查控、调查令	产品结构与权属
权益类	商标、专利、采矿权、碳排放配额	登记机关	估值与处置渠道
替代物	征收补偿款、保险金、赔偿金	征收部门、保险人	及时送达协助执行文书

表3-2 主要实现路径总览

目标财产或责任主体	主要程序	核心依据	关键节点	常见障碍
上游应付工程款	冻结到期债权、发履行通知	民诉解释第四百九十九条；执行工作规定第45条至第51条	次债务人收到通知后十五日	次债务人提出实体异议
上游应付工程款（异议后）	代位权诉讼	民法典第五百三十五条、第五百三十七条	异议后及时起诉	次债权金额与到期的举证
工程本身	主张优先受偿、参与分配	建工解释一第三十五条至第四十二条；建工解释二第十七条至第二十一条	应付之日起最长十八个月	判项不明、行权方式不符
工资专户与工资保证金	预冻结、超额部分执行	农民工工资条例第三十三条；专户通知第三项、第四项	完工、工资付清、解除监管	真实工资资金不得执行

目标财产或责任主体	主要程序	核心依据	关键节点	常见障碍
预售资金监管账户	冻结、申请拨付建设款、核算超额	预售资金通知第一条至第三条	冻结后、监管解除	监管额度、购房人排除执行
在建工程与抵债房产	查封、评估拍卖、以物抵债	查扣冻规定；网拍规定；网拍意见；拍卖变卖规定	查封、流拍、抵债裁定送达	在先权利、腾退、税费
票据与电子凭证	提示付款、追索、冻结	票据法第十七条、第五十三条、第六十六条；供应链金融通知	到期日起十日内提示付款	期间短、承兑人无力兑付
股权与股息红利	冻结、拍卖、冻结红利	股权执行规定第六条、第九条、第十四条	公示时生效	估值与变现难
股东与关联主体	追加、另诉	变更追加规定；公司法第二十三条、第五十四条	财产不足以清偿时	法定情形有限、另诉周期长
被转移的财产	撤销权诉讼	民法典第五百三十八条、第五百三十九条、第五百四十一条	知道撤销事由之日起一年	价格与关联关系举证
企业法人整体	执行转破产	企业破产法第二条第一款；民诉解释第五百一十一条	具备破产原因	周期与清偿率不确定

3.1 工程款到期债权与次债务人

规则要点

- 法院可以裁定冻结被执行人对次债务人的债权，并通知次债务人向申请执行人履行（民诉解释第四百九十九条第一款）；履行通知直接送达次债务人，载明十五日内履行、有异议的在十五日内提出（执行工作规定第45条）。
- 次债务人仅主张自己无履行能力，或与申请执行人没有直接法律关系的，不属于异议；部分承认的，就承认部分强制执行（第48条）。期限内不异议又不履行的，可以裁定对其强制执行（第49条）。
- 收到履行通知后，被执行人放弃债权或延缓履行期限的行为无效；次债务人擅自向被执行人付款、导致财产不能追回的，在已付范围内承担连带清偿责任（第50条、第51条）。到期债权已由生效法律文书确定的，次债务人否认不予支持（民诉解释第四百九十九条第三款）。
- 次债务人异议阻却的是对其本身财产的强制执行，不当然解除冻结；申请执行人应及时提起代位权诉讼，长期不起诉或到期债权确实不存在的，法院可以解除冻结（法答网第三十七批问题2，仅作参考）。
- 收到异议后按“已支付、未到期、未结算、以房抵债、金额争议”分类核对证据：主张已支付的，核对付款时间和路径，履行通知送达后的付款不能对抗执行；主张未到期、未结算的，以合同节点、竣工验收和结算送审记录核算到期时间，“未结算”不等于“未到期”；金额有争议的，就无争议部分请求执行，争议部分进入代位权诉讼；主张以房抵债的，核查抵债协议、过户与冻结、通知的先后。

代位权诉讼

- 要件：债务人怠于行使到期债权或相关从权利，影响债权人到期债权实现，且该权利不专属于债务人（民法典第五百三十五条）；债务人不以诉讼或仲裁方式向相对人主张权利的，可认定为怠于行使（合同编通则解释第三十三条）。

- 效果：由次债务人直接向债权人履行；但债务人对次债务人的债权已被保全、执行，或者债务人破产的，依照相关法律处理（民法典第五百三十七条），提起代位权诉讼不当然优先于其他债权人。
- 程序：由被告住所地法院管辖，专属管辖除外，以管辖协议为由提出异议的不予支持（合同编通则解释第三十五条）；次债权为建设工程施工合同债权的，已公开的2025—2026年管辖裁定多认为应按不动产纠纷由工程所在地法院专属管辖（民诉解释第二十八条第二款；如（2026）苏02民辖终29号、（2026）渝03民辖终32号、（2026）豫15民辖终111号、（2026）苏12民辖终215号）；合同编通则解释施行前，最高人民法院（2019）最高法民申5252号裁定曾以争议仅为债的纠纷、不涉及工程鉴定为由未适用专属管辖，起诉前应结合当地口径确定法院。债务人列为第三人（第三十七条）；次债务人以债权未经生效文书确认为由抗辩的，不予支持（第四十条第二款）；起诉后债务人无正当理由减免次债务人债务或延长履行期限的，次债务人不能以此对抗债权人（第四十一条）。
- 起诉前向债务人发“要求行使到期债权函”、向次债务人发“债权情况告知函”，用于固定事实，但不是法定前置程序。

三条路径并行准备、择一先行

表3-3 越过合同相对方的三条路径

路径	适用主体	依据
直接请求发包人支付折价补偿款	借用资质的单位或个人，且发包人订立合同时知道或应当知道	建工解释二第四条第二款
代位权诉讼	借用资质、接受转包、接受违法分包的单位或个人	建工解释二第七条；民法典第五百三十五条
到期债权执行	发包人尚欠工程款，已取得对合同相对方的执行依据	民诉解释第四百九十九条

操作要点：先确定法律上的付款义务人（发包人、代建单位、财政拨款单位可能不同）；先冻结、后通知，律师函不能替代法院的履行通知；申请前在动产融资统一登记公示系统核查应收账款是否已质押或转让；转让未通知债务人的，对债务人不发生效力（民法典第五百四十六条）。

常见付款障碍与应对

表3-4 常见付款障碍与应对

对方理由	应对	依据
未结算	发函限期结算；按合同“逾期视为认可”条款主张；必要时申请造价鉴定。未结算不等于没有债权	合同约定
以审计结论为准	审计非因承包人原因未在合理期限内出具或明显不符合同的，可申请司法鉴定；无约定的合理期限不超过提交竣工结算文件之日起一年；未约定以审计为准的，发包人不能要求以审计结论定价；机关、事业单位和国有大型企业不得强制要求以审计结果作为结算依据	建工解释二第十三条；中小企业款项条例第十二条
背靠背条款	大型企业与中小企业约定以收到第三方款项为付款前提的条款无效，付款期限由法院合理确定；欠付利息没有约定或约定违法的，按一年期贷款市场报价利率计算	背靠背批复第一条、第二条；中小企业款项条例第九条

对方理由	应对	依据
“你也是大企业”	企业规模按合同订立时确定，中小企业订约时应主动告知	中小企业款项条例第三条
质量扣款	核对扣款事由、金额和提出期间；区分无争议金额与扣款争议，无依据的扣款按合同或鉴定结果处理	合同约定
质保金未到期	约定期限届满的可请求返还；未约定的自竣工验收之日起满二年；因发包人原因未按期验收的，自承包人提交竣工验收报告九十日后起算；合同解除或无效、未完工的，以应得工程价款或折价补偿款为基数，自退场之日起算（退场后才解除的，自解除之日起算）	建工解释一第十七条；建工解释二第十四条
逾期利息	机关、事业单位和大型企业迟延支付中小企业款项的，约定利率不得低于合同订立时一年期贷款市场报价利率；未约定的按每日万分之五计算	中小企业款项条例第十七条

上游为机关、事业单位或大型企业的，中小企业还可以向受理投诉部门投诉，处理期限一般为三十日、最长九十日（中小企业款项条例第二十五条），投诉只是补充渠道。

3.2 建设工程价款优先受偿权

- **主体与范围。** 与发包人订立施工合同的承包人享有；装饰装修工程具备折价或拍卖条件的也享有；以工程质量合格为前提，未竣工工程就合格部分享有（建工解释一第三十五条、第三十七条至第三十九条）。逾期付款利息、违约金、损害赔偿金不优先（第四十条）；发包人原因造成的停工、窝工损失也不优先（建工解释二第十七条第二款）。土地使用权价值是否纳入存在争议，处置时请求法院分别列明；工程总承包项目把施工部分与设计费、设备款拆开主张。
- **期限。** 最长十八个月，自发包人应当给付工程价款之日起算（建工解释一第四十一条）。重新起算只有两种情形：因工期顺延等客观原因协商变更给付日期的，自变更后给付日起算；合同未约定或约定不明、结算协议明确了给付日期的，自该日起算（建工解释二第二十一条）。普通展期、还款计划不当然重新起算。
- **行使方式。** ①诉讼中请求确认，并请求在判决主文写明数额及相应工程（建工解释二第十七条第一款）；②其他债权人申请执行发包人的工程时，承包人在期限内向执行法院书面主张优先受偿的，视为已依法行使（指导案例171号），执行中书面主张与诉讼中确认可以并行，不替代必要的确权安排；③以折价协议行使，须同时具备工程质量合格、工程可以折价、发包人逾期支付且经催告后在合理期限内仍未支付、折价金额与实际价值基本相当四项条件（建工解释二第十八条）；④尚未取得执行依据的优先权人，可在法院处置工程时主张，法院审查后纳入分配方案或告知救济途径（网拍意见第3项）。普通催款函、对账不当然等于有效行权。
- **行权留痕。** 执行中提交的优先受偿申请书写清三项：数额（工程价款本金单列，利息、违约金、停工窝工损失分列并注明不主张优先，不超出判项）；对应工程（名称、坐落、不动产单元号或施工许可编号）；行权时点证据链（起诉、判决确认、执行中书面主张的时间及送达凭证）。随附生效判项、施工合同、竣工验收和结算资料，并逐一核对处置方案、抵债裁定、分配方案是否保障或预留优先份额。
- **顺位。** 优先权优于抵押权（建工解释一第三十六条）。商品房消费者同时具备查封前签订合法有效书面买卖合同、查封前付清全款或已按约付部分价款并在一审法庭辩论终结前将余款交付法院、房屋用于家庭居住生活三项条件的，可以排除工程款优先权、抵押权和一般金钱债权的执行（执行异议之诉解释第十一条，

该条没有“查封前占有”要件）；足额交价的买受人亦可排除（第十三条）；一般不动产买受人只能排除一般金钱债权（第十四条）。执行方案第一步，是把各项权利的金额、证据和时点列成一张表，算出轮到己方还剩多少。

- **转化、受让与放弃。** 工程毁损、灭失或被征收的，可以就保险金、赔偿金或补偿金优先受偿（建工解释二第二十条）。债权受让人主张优先受偿的，法院综合考虑工程是否竣工验收合格、价款是否结算、转让合同是否有效、受让人是否已支付合理转让款（第十九条），受让不当然取得优先权。约定放弃或限制优先权损害建筑工人利益的，发包人不得以此主张承包人不享有优先权（建工解释一第四十二条）；承包人向抵押权人承诺放弃、不损害建筑工人利益的，放弃有效，但只对该抵押权人产生劣后效果（指导案例250号）。

3.3 专户、监管账户与保证金

农民工工资专户和工资保证金。 可以执行的只有：专用账户中明显超出工程施工合同约定、并且明显超出足额支付该项目农民工工资所需全部人工费的资金；工资保证金账户中超出资金存储规定的部分，两个“明显超出”须同时满足；利用两类账户规避执行的，依法承担责任（专户通知第三项）。工程完工、无拖欠工资、监管部门解除监管后，预冻结自动转为冻结并可划拨剩余资金（第四项）；预冻结不等于控制现金，顺位以法院实际采取措施、送达协助执行通知书的时间为准。监管部门提出异议的，审查期间不得查封、冻结或划拨（第五项、第七项）。工程完工且未拖欠工资的，施工总承包单位公示三十日后可以申请注销专户，余额归施工总承包单位所有（农民工工资条例第二十七条第二款）。

实务上把账户资金分四类：已对应实名制工资表的真实工资资金，不主张执行；明显超额资金，请求执行；与材料款、设备款、股东往来混同的资金，请求核查后就相应部分执行；完工且工资付清后的结余，跟踪注销节点。不能以“存在挪用”为由主张执行整个账户；账户名称不规范也不等于可以执行，要看开户目的、资金是否只用于本项目工资、有没有与其他资金混同。真实的农民工工资资金，不作为执行目标。

预售资金监管账户。 当事人申请执行的是因建设该商品房项目而产生的工程建设进度款、材料款、设备款等债权的，不受“首次登记前不得扣划监管额度内款项”的限制（预售资金通知第一条）。监管账户被冻结后，工程款、材料款、设备款债权人可以请求用监管资金支付项目建设所需款项，住建部门审核同意的，银行应及时支付；银行接到冻结指令应立即办理（预售资金通知第二条、第三条）。可主张的空间包括超出重点监管额度的部分、监管解除后的余额、绕开监管体外收取的售房款，不能以“余额减已拨付”简单推算。已交付购房款且合同已解除的购房人、因房屋不能交付而解除合同的商品房消费者，可以请求排除执行并发放相应款项（执行异议之诉解释第十二条），测算时应预先扣除。

保函与保证金。 工程建设中只能收取投标、履约、工程质量和农民工工资四类保证金（中小企业款项条例第十三条），返还条件成就的返还请求权是到期债权。开立独立保函的保证金可以冻结、不得扣划，丧失开立保证金功能后才可扣划（独立保函规定第二十四条）；保函项下付款请求权属于受益人。保证金存入专门账户、由债权人实际控制的，该债权人可以优先受偿（担保制度解释第七十条）。

3.4 在建工程处置与以物抵债

- **查封与处置。** 查封未登记的建筑物，法院应通知管理人或实际占有人并在显著位置张贴公告；地上建筑物和土地使用权登记机关不同的，分别办理查封登记（查扣冻规定第八条、第二十一条第二款）。查封效力及于查封物的从物和天然孳息；查封地上建筑物的，效力及于其使用范围内的土地使用权，查封土地使用权

的，效力及于地上建筑物（第二十条、第二十一条）。在建工程、土地使用权、股权等复杂财产议价不成的，应当委托评估（网拍意见第4项），当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可以提出书面异议，逾期提出的不予受理（参考价规定第二十二条、第二十三条、第二十四条）。起拍价不得低于评估价或市价的百分之七十（网拍规定第十条）；再次拍卖起拍价降幅不得超过前次起拍价的百分之二十，再次流拍可以变卖（第二十六条）。示例（演示数字，不对应任何真实案件）：评估价1000万元，一拍起拍价不低于700万元；一拍按下限起拍并流拍的，二拍不低于560万元——这是法定下限，不是成交价预测。二拍流拍后被执行人申请以高于流拍价自行处置的，期限一般不超过60日（网拍意见第7项）；除法定事由外，执行法院负责腾退交付（第8项）。

- **以物抵债。** 效力由强到弱：流拍后的抵债裁定、执行和解并已过户、调解书确认、单纯抵债协议。流拍后债权人可以该次拍卖保留价接受抵债，多个债权人申请的由受偿顺位在先者承受，应受清偿额低于抵债财产价额的补交差额（拍卖变卖规定第十六条）；所有权自抵债裁定送达时转移（民诉解释第四百九十一条）；执行和解中的抵债协议不得据以作出抵债裁定（执行和解规定第六条）。履行期届满后的抵债协议，经催告不履行的，债权人可选择请求履行原债务或抵债协议；经法院确认或制成调解书的，不因此发生物权变动（合同编通则解释第二十七条）；履行期届满前约定“到期不还即归债权人所有”的，该部分无效，可以约定以拍卖、变卖、折价方式受偿（第二十八条）。抵债权利人同时具备真实债务已到期且查封前签订合法有效抵债协议、金额与实际价值基本相当、查封前已合法占有、非因自身原因未过户四项条件的，可排除一般金钱债权的执行（执行异议之诉解释第十五条）；承包人查封前行使优先权、签订价值基本相当的以房折价协议的，可排除抵押权和一般金钱债权的执行（第十七条）。抵债前须核查标的上的优先权和抵押权。
- **破产风险。** 破产受理后个别清偿应当停止；执行法院在实际收到破产受理裁定之前作出以物抵债裁定的，抵债财产仍属于债务人财产（法答网第三十七批问题1，仅作参考）。房地产开发企业破产受理前六个月内以房抵偿担保债权、工程款、劳动报酬债权的，管理人以个别清偿为由请求撤销不予支持，但抵偿金额低于房屋价值的可以要求补交差额（房企破产纪要第14条）。
- **抵债尽调十项**：权属；抵押；查封（含轮候）；网签与预售监管；租赁（书面租约与现场占有）；户籍；欠费；规划与办证条件；同片区真实成交价；受让资格与税费。谈判前、签约前、过户前各查一次。
- **抵债协议要点**：作价以法院委托或双方认可的第三方评估为准；保留差额债权；税费逐项列明承担方，不接受含义不明的概括包税；写明网签、解押、过户时间表和违约责任；未按期网签或过户的，恢复按原执行依据执行；不写“原债权全部结清”一类表述；过户完成前不撤除执行措施。

净回款测算。 可实现净款＝预计变现收入－依法先于本案受偿的款项－应承担的税费及处置成本－持有与再出售成本。扣减的是依法排在本案之前的权利，不是看到抵押登记就先扣全部抵押债权；历史欠税与本次处置税费分别列示。具体至少扣除：优先于己方的债权、处置环节税费、执行费用、解押解封与过户成本、交付成本（欠缴物业费、水电费、维修资金、腾退）、资金时间成本；接受抵债的，还要计入持有至出售期间的物业、维修、持有税费和再次交易税费。网络司法拍卖本身产生的税费，依照法律、行政法规由相应主体承担，没有规定或规定不明的由法院根据案件情况确定（网拍规定第三十条），竞买或接受抵债前按最不利假设测算。

表3-5 净回款测算示例（演示数字，不对应任何真实案件）。假设：在建工程评估价3000万元；承包人经判决确认的优先受偿额1200万元；在先抵押债权800万元；欠税150万元（发生在抵押设立之后）；处置税费和成本

按成交价8%估列；执行费用20万元。顺序：执行费用→处置税费→工程款优先权→抵押权→欠税→普通债权。

成交价	扣除执行费用和税费后	工程款	抵押权	欠税	剩余（普通债权）
2000万元	1820万元	1200万元（足额）	620万元	0	0
2500万元	2280万元	1200万元（足额）	800万元	150万元	130万元
2800万元	2556万元	1200万元（足额）	800万元	150万元	406万元

本例中工程款足额受偿的成交价门槛约为1326.1万元。评估对方“现金一次性了结”方案时，必须以法定顺位为基础计算，不能先扣抵押债权再算工程款。欠税与工程款优先权并存时，应结合欠税发生时间、处置税费的承担主体逐案核查（税收征收管理法第四十五条）。

3.5 票据、电子债权凭证与保理

- **提示付款与时效。** 见票即付的汇票自出票日起一个月内提示付款，定日或定期付款的汇票自到期日起十日内向承兑人提示付款（票据法第五十三条）；未按期提示付款的，作出说明后承兑人或付款人仍应承担付款责任（票据法第五十三条第二款）；电子商业汇票超过提示付款期提示付款被拒付、且在提示付款期内未发出过提示付款的，只能向出票人、承兑人追索（电子商业汇票办法第六十六条）；纸质票据逾期提示对其他前手追索权的影响，票据法未作直接规定，须结合个案判断。应先向付款人提示付款，被拒绝后才能追索（票据纠纷规定第四条）。对出票人、承兑人的权利自到期日起二年，对前手追索权自被拒绝之日起六个月，再追索权三个月（票据法第十七条）。收到拒付证明之日起三日内书面通知前手，逾期仍可追索但须赔偿因此造成的损失（第六十六条）；可以不按顺序向出票人、背书人、承兑人和保证人中的任何一人、数人或全体追索（第六十一条、第六十八条）。电子票据状态应及时公证保全。
- **票据与基础债权。** 以商业承兑汇票履行执行依据确定的债务、汇票不能兑付的，不能认定已实际履行，可以继续执行（指导案例117号）。同一笔债权不同时以票据追索和基础合同两路起诉，先选主路径，两路收款统一扣减。
- **电子债权凭证。** 不属于票据，按到期债权路径执行，并请求法院向平台送达协助执行文书，限制转让、拆分和融资。付款期限原则上6个月以内、最长不超过1年（供应链金融通知第（十一）项）；机关、事业单位和大型企业不得强制中小企业接受商业汇票、应收账款电子凭证等非现金支付，不得借此变相延长付款期限（中小企业款项条例第十一条）。开立方破产的，凭证债权与基础合同债权一并申报并说明关系。
- **保理与应收账款转让。** 先查动产融资统一登记公示系统；被执行人作为出让人、应收账款已真实转让的，不再是其财产，转查转让价款和剩余权益；对价明显不合理、资金回流或无真实贸易背景的，评估撤销权或确认无效之诉。
- **收票纪律。** 书面约定“票据仅为支付方式，不发生原债务消灭的效力”，建立到期日台账，到期前十日预警。对承兑人建立信用监测：关注票据交易所披露的承兑人逾期信息、贴现利率异动、项目停工和集中展期信号，以及集团不再提供担保、改由资信较弱的项目公司单独出票等安排；出现逾期记录的主体，新开票据原则上不再接收。

3.6 股权、股息红利与其他财产权益

- **冻结与顺位。** 股权冻结自在国家企业信用信息公示系统公示时生效，多家法院冻结同一股权的，以先公示的为在先冻结（股权执行规定第六条）；被冻结股权的转让、出质不得对抗申请执行人（第七条）；可以请求法院要求公司在增资、减资、合并、分立前书面报告（第八条）。文书送达后要核对公示情况，不能把“裁定已送达”当作顺位已确定。
- **股息红利。** 股息、红利应另行申请冻结；冻结后公司擅自向被执行人支付的，不影响法院要求公司支付（第九条）。
- **处置。** 被执行人出资不实、认缴出资未届期限或章程限制转让，都不能阻止法院强制拍卖股权（第十四条）；被执行人申请自行变价的，须经申请执行人及其他已知执行债权人同意或变价款足以清偿，最长不超过三个月（第十条）。
- **价值判断。** 冻结股权不能直接执行被投资公司的房产、账户；估值要考虑公司资产、负债、质押和出资义务，不按注册资本认定。持有施工资质的子公司股权，处置价值和难度都需个案评估。
- **其他权益。** 他案胜诉款和待领执行款、租金、征收补偿款、保险金等，确认权利归属和到期条件后申请控制；查封财产灭失、毁损的，查封效力及于替代物、赔偿款（查扣冻规定第二十二条）。

3.7 追加、变更被执行人与另诉追责

追加实行法定原则；关联、控股或同一负责人本身不是追加事由。股东未履行出资义务即转让且多次转让的，执行中只能追加未依法履行出资义务的原股东或承担连带责任的发起人，受让人和现股东须诉讼主张（法答网第三十七批问题3，仅作参考）。

表3-6 常用追加情形（变更追加规定）

情形	条款	对象与范围	不服裁定
个体工商户字号	第十三条第二款；民诉解释第五十九条	不需追加，直接请求执行经营者财产	—
合伙企业不能清偿／有限合伙财产不足	第十四条第一款／第二款	普通合伙人／未足额出资的有限合伙人	十日复议／十五日异议之诉
法人分支机构不能清偿	第十五条	设立该分支机构的法人	十日复议
股东未缴或未足额出资／抽逃出资	第十七条／第十八条	在未缴出资／抽逃出资范围内	十五日异议之诉
未依法履行出资义务即转让股权	第十九条	原股东或连带责任发起人	十五日异议之诉
一人有限责任公司	第二十条	不能证明财产独立的股东，连带责任	十五日异议之诉
未经清算即注销致无法清算	第二十一条	有限公司股东；股份公司董事和控股股东	十五日异议之诉
解散后无偿接受财产／注销时书面承诺／执行中书面承诺代为履行	第二十二条／第二十三条／第二十四条	在接受财产或承诺范围内	十日复议

情形	条款	对象与范围	不服裁定
合并、分立、自然人死亡	第十条至第十二条	承继主体；继承人在遗产范围内	十日复议

- “财产不足以清偿”以终本裁定证明最有力，但不是前置条件，可用查控反馈、搜查笔录、拒报财产记录组合证明。
- 公司不能清偿到期债务的，已到期债权的债权人有权要求未届出资期限的股东提前缴纳出资（公司法第五十四条），该条在追加程序中如何适用各地口径不一，应同时准备另诉方案；2024年7月1日前的法律事实，按公司法时间效力规定和九民纪要第6条处理。转让未届期股权的转让人补充责任（公司法第八十八条第一款）只适用于2024年7月1日之后的转让（88条批复），原则上另诉。
- 抽逃出资追加范围是“在抽逃出资的范围内”，“本息”是另诉请求范围（公司法解释三第十三条第二款、第十四条第二款）。怠于清算致无法清算、虚假清算报告骗取注销、未经清算办理注销的，另诉主张（公司法解释二第十八条第二款、第十九条、第二十条）；公司法第二百三十二条规定董事为清算义务人，新旧规则按解散事由出现的时间区分适用。简易注销承诺不实的股东对注销前债务承担连带责任（公司法第二百四十条）；违法减资责任一般另诉（第二百二十四条、第二百二十六条）；董事未及时核查、催缴出资给公司造成损失的，负有责任的董事承担赔偿责任，须另诉（第五十一条）。纵向、横向人格否认须另诉（第二十三条第一款、第二款），证据按财产、业务、人员、场所四类组织，至少覆盖三类；相同地址、交叉任职或集团资金归集只能作为线索。
- 法院自收到申请之日起六十日内裁定，审查期间可申请查封被申请人财产（第二十八条、第二十九条）。收到裁定当日按所依据条款选择异议之诉或复议（第三十条、第三十二条）。追加成功不等于回款，申请前先检索被追加人财产。

3.8 撤销权：堵住财产出口

债务人放弃债权、放弃担保、无偿转让财产或恶意延长到期债权履行期限的，可以请求撤销；以明显不合理低价转让、高价受让或为他人提供担保，相对人知道或应当知道的，也可撤销（民法典第五百三十八条、第五百三十九条）。低于交易地市场价或指导价百分之七十的一般可认定为明显不合理低价，高出百分之三十的一般可认定为明显不合理高价，有亲属、关联关系的不受比例限制；以明显不合理价格互易、以物抵债、出租的亦可撤销；以债务人和相对人为共同被告（合同编通则解释第四十二条至第四十四条）。自知道或应当知道撤销事由之日起一年内、自行为发生之日起五年内行使（民法典第五百四十一条），宜以取得流水等证据之日作为保守起点倒排立案。

3.9 信用惩戒、强制措施与拒执追责

- **失信与限消。** 有履行能力而拒不履行、妨碍抗拒执行、以虚假诉讼或转移财产等规避执行、违反财产报告制度、违反限制消费令、无正当理由拒不履行和解协议的，纳入失信名单（失信名单规定第一条）；申请后法院十五日内决定（第五条）；已提供充分有效担保、已查控财产足以清偿等情形，不得以“有履行能力而拒不履行”为由纳入（第三条）。被执行人履行完毕、执行和解协议履行完毕，或申请执行人书面申请删除且法院同意的，法院应在三个工作日内删除失信信息（第十条），和解中可以把信用修复作为对价，以全面履行为前提。其对投标、融资的影响因地因事而异，对已停业主体作用有限。

- **限制出境、报告财产、拘留罚款与搜查。** 单位被执行人的法定代表人、主要负责人或影响债务履行的直接责任人员可被限制出境（执行程序解释第二十三条至第二十五条；民诉法第二百六十六条）。拒报、虚报财产的可以罚款、拘留并纳入失信（民诉法第二百五十二条；财产调查规定第九条、第十条）；罚款对个人十万元以下、对单位五万元以上一百万元以下，拘留十五日以下（民诉法第一百一十八条）；隐匿财产或账簿的可申请搜查（财产调查规定第十四条）。
- **审计与悬赏。** 拒报虚报、隐匿转移财产或股东出资不实、抽逃出资的，可申请审计，法院十日内决定（财产调查规定第十七条至第二十条）；审计费由申请人预交，查明有逃避债务情形的由被执行人承担，未发现的由申请执行人承担。可申请法院发布悬赏公告，悬赏金从应得执行款中扣减（第二十一条至第二十四条）。悬赏是法院程序，不以律师或企业名义私下发布。
- **拒不执行判决、裁定罪（刑法第三百一十三条）。** 以放弃债权、恶意延长履行期限、虚假和解、虚假转让、为他人提供担保等方式恶意减损责任财产，属于情节严重情形（拒执解释第三条）；在诉讼开始后（一般指被告接到应诉通知后）、裁判生效前隐藏转移财产，生效后拒不执行的，可认定为情节严重（第六条）；案外人与负有执行义务的人通谋协助隐藏转移财产的，以共犯论处（第八条）。可以申请移送公安机关，公安机关经审查符合立案条件的应在七日内立案侦查，重大疑难复杂的可延长至三十日；法定情形下可提起刑事自诉（拒执意见第五项、第十一项至第十三项；拒执解释第十四条）。提起公诉前履行全部或部分执行义务、情节轻微的可以不起诉，一审宣判前履行、情节轻微的可以从轻或免除处罚（拒执解释第十一条），但不是“付款即撤案”。是否立案、起诉、定罪由办案机关依法决定。
- **使用顺序。** 先民事后刑事，先程序内后程序外，先书面告知后正式启动；每轮措施后预留回应期，并同步提出可履行的和解方案。

五条红线（不允许个案变通）：①索要金额以债权本息和合法费用为限，以控告、举报、曝光相威胁索取超出部分的，可能涉嫌敲诈勒索；②控告、举报、风险提示的每一项事实都要有证据，捏造事实控告他人的，可能涉嫌诬告陷害；③发函和提示对象限于连带责任人、担保人、次债务人、发包人、招标人等利益相关方，内容限于生效裁判、失信与限消信息、执行案号等客观信息，不在行业群、社交平台公开发布；④不威胁人身安全，不骚扰亲属，不跟踪，不堵门，不扣押财物和证件，不买卖个人信息；⑤刑事程序不是谈判筹码，撤回自诉、出具谅解表述为“因已履行完毕依法申请撤回”。

3.10 终本与恢复执行

- 终本须同时符合：已发执行通知并责令报告财产；已发限制消费令并将符合条件者纳入失信；已穷尽财产调查措施，未发现可供执行财产或发现的财产不能处置；自立案之日起超过三个月；下落不明的已依法查找、有妨害执行行为的已依法处罚（终本规定第一条）。三个月只是条件之一。
- 终本前法院应告知执行情况并听取申请执行人意见（第五条），申请执行人应书面列明未核查线索和未采取的措施；认为终本违法的可以提出执行异议（第七条）。
- **终本时的五项动作**：核对终本裁定载明的调查情况，形成“尚未查控”清单；申请调取完整查控明细；督促送达报告财产令、固定拒报证据（终本后被执行人仍须补充报告）；建立监控档案，跟踪工商变更、涉诉、招投标和关联主体动态，按季度巡检；与决策层书面确认冬眠期管理方案和恢复执行的触发条件。
- 终本后已采取措施继续有效，可续行查封、申请追加（第十五条、第十六条）；被执行人仍应履行（第八条）；加倍部分债务利息继续计算；法院五年内每六个月查询一次（第九条第二款），这是法院职责安排，

不是债权仅存续五年。发现财产的，可申请恢复执行，不受申请执行期间限制（第九条第一款；民诉解释第五百一十七条第二款），可能转移的可申请立即控制（第十条）。应区分两类恢复：终本后发现财产而恢复的，适用上述规则；执行和解协议不履行而申请恢复的，期间自和解协议约定履行期间最后一日起算（执行和解规定第十条）。

- 复活信号：中标新项目；年报实缴或资产重大变化；关联案件带出新线索；新设关联公司或恢复经营；轮候查封递进；项目解除监管或复工开盘；项目完成结算或财政评审、质保金到期、专户完工结余释放；化债政策或专项执行行动；被执行人及其近亲属高消费线索。施工企业为维持资质、参与投标，也可能主动重新安排清偿。

3.11 执行转破产与房企破产

- 企业法人符合企业破产法第二条第一款情形的，经申请执行人之一或被执行人同意，执行法院应裁定中止执行并移送破产审查，受移送法院三十日内告知是否受理（民诉解释第五百一十一条、第五百一十二条）；终本时已符合移送条件的，在作出终本裁定的同时移送（终本规定第十一条）。先算两笔账：破产中的顺位与预计回收；继续执行与进入破产哪条路更快。轮候普通债权、按查封顺序难以受偿的，进入破产可按比例受偿；已有首封或优先权、可较快变现的，转破产可能拉长周期。管理人可以追收未缴出资、行使撤销权（企业破产法第三十五条）。执转破是受偿结构的选择，不作为施压手段使用。
- 回款安全：受理前一年内的无偿转让、明显不合理价格交易、为无担保债务提供担保、提前清偿、放弃债权，以及受理前六个月内具备破产原因的个别清偿，管理人可以请求撤销（企业破产法第三十一条、第三十二条）；但经诉讼、仲裁、执行程序取得的个别清偿，管理人依第三十二条请求撤销的，不予支持，恶意串通的除外（破产法解释二第十五条）。通过法院程序取得的回款，风险低于私下回款。
- 房企破产：重整、和解或清算中项目整体出售的，按法院裁定批准的方案处理；被宣告破产且房屋买卖合同因房屋不能交付且无实际交付可能而解除或终止的，依次清偿商品房消费购房人已付购房款和尚未归还的个人按揭贷款、享有优先权的建设工程价款、特定财产担保债权、破产费用、共益债务、职工债权、其他社会保险费用和税款、普通破产债权、惩罚性债权（房企破产纪要第31条）。继续履行施工合同产生的工程价款作为共益债务随时清偿（第25条）；续建融资债权一般按共益债务清偿（第26条）。
- 申报：受理后保全解除、执行中止（企业破产法第十九条）；执行法院已登记的债权仍须向管理人申报，期限以公告为准（第四十五条），逾期的可在最后分配前补充申报，但已进行的分配不再补分，审查费用自担（第五十六条）；优先权单独列项，本金与利息、违约金分开；对债权表有异议的向受理法院起诉（第五十八条）；重整表决以清算价值为底线。

表3-7 常规执行分配与房企破产清偿顺序对照（左栏为被执行人是企业法人、未进入破产时处置不动产的一般顺序；右栏仅适用于房企被宣告破产且购房合同因不能交付而解除或终止的情形）

顺序	常规执行分配	房企宣告破产且购房合同解除或终止
前置	符合条件的商品房消费者等可排除执行，相应房屋不进入分配	—
1	执行费用	商品房消费购房人已付购房款和尚未归还的个人按揭贷款

顺序	常规执行分配	房企宣告破产且购房合同解除或终止
2	处置环节税费（按法定承担主体）	享有优先权的建设工程价款
3	建设工程价款优先受偿权（限工程价款）	对特定财产享有担保权的债权
4	抵押权等担保物权（欠税发生在抵押设立之前的，税收先于抵押权）	破产费用
5	欠税（发生在抵押设立之后的）	共益债务
6	普通债权，按保全和查封、扣押、冻结先后清偿（被执行人为公民或其他组织的，适用参与分配）	职工债权
7	—	其他社会保险费用和税款
8	—	普通破产债权
9	—	惩罚性债权

3.12 执行救济与监督

表3-8 执行救济通道

不服对象	通道与期限	依据
执行行为违法	书面异议，法院十五日内审查；裁定送达之日起十日内向上一级法院复议	民诉法第二百三十六条
案外人主张实体权利	案外人异议；与原裁判无关的，裁定送达之日起十五日内提起执行异议之诉	民诉法第二百三十八条；指导案例154号
带租拍卖裁定	书面异议；裁定送达之日起十五日内起诉请求不带租执行	执行异议之诉解释第二十条
变更、追加裁定	十日复议或十五日异议之诉，按条款区分	变更追加规定第三十条、第三十二条
分配方案	收到之日起十五日内异议，反对意见后十五日内起诉	民诉解释第五百零九条、第五百一十条
罚款、拘留决定	三日内申请复议，上级法院五日内决定	民诉解释第一百八十五条
超过六个月未执行	向上一级法院申请执行（扣除公告、鉴定评估、管辖争议、协调、暂缓、中止期间）	民诉法第二百三十七条；执行程序解释第十条至第十三条
执行活动违法未纠正	申请检察监督，一般先走完异议程序	民诉法第二百四十六条

分配方案逐项核对：优先权是否纳入、在先权利人是否有生效文书并在期限内主张、抵押登记时间、利息基数与截止日、执行费用和税费扣除、己方查封顺位。

案件长期没有进展时，按“书面催告→针对具体事项提出执行行为异议→向上一级法院申请执行→申请交叉执行→申请检察监督”逐级处理。交叉执行意见规定了督促执行、指令执行、提级执行、集中执行、协同执行等方式（交叉执行意见第1项、第3项）；案件无正当理由超过六个月未执行且存在消极执行、拖延执行等情形的，上级法院可以责令限期执行、指令执行或者提级执行（第4项）。申请材料包括执行情况时间轴、财产线索与可执行性说明、具体请求事项。

第四章 典型案例概括

说明：公开案例按指导性案例编号概括，不涉及当事人信息；团队案例据作者团队办案经验整理，已脱敏并概括，仅用于说明方法，不代表同类案件必然取得相同结果。

公开案例

1. **执行中书面主张即为行权（指导案例171号）。** 承包人在期限内向执行法院书面主张就工程处置价款优先受偿的，视为已依法行使。启示：立案时或得知他案处置工程时立即书面主张并保存回执，同时不放弃判项确权。

2. **放弃优先权的相对性（指导案例250号）。** 为换取项目融资向抵押权人承诺放弃、不损害建筑工人利益的，放弃有效，但只对该抵押权人产生劣后效果。启示：放弃声明写明对象、标的、金额。

3. **商票拒付不等于已履行（指导案例117号）。** 以商业承兑汇票履行生效文书确定的债务、汇票不能兑付的，可以继续执行。启示：调解书、和解协议和收款确认写明“票据仅为支付方式”。

4. **案外人异议之诉的受理（指导案例154号）。** 案外人异议被驳回后，主张与原判决、裁定无关的，属于执行异议之诉受理范围。启示：先辨通道，再谈实体。

团队案例

- **A 终本多年后的“上游债权”。** 被执行施工企业终本多年。代理律师以项目为线索，从涉诉案件和项目公示中锁定一个已竣工项目，以合作协议和竣工验收资料证明其对业主享有未结算的收益分配债权，申请恢复执行并冻结，同时准备代位权材料；核查到实际控制人转移财产线索后依法提交拒执控告材料。业主付款通道停滞后，被执行人以关联方房产抵偿。要点：终本只说明当时手段穷尽。
- **B 竣工备案与指定账户。** 被执行建筑集团以暂缓竣工备案为筹码，要求建设单位把尾款付到其关联公司账户。代理律师向主管部门核实备案材料状况，书面提示建设单位向关联账户付款的法律风险，同时申请法院冻结该到期债权。冻结落地后被执行人和解，以房产抵债加现金分期了结。要点：函件只提示风险，控制靠法院冻结和履行通知。
- **C 监管账户之外的回款。** 开发企业资金主要在预售资金监管账户。代理律师调取流水，发现车位、商铺销售款经非监管账户收取，申请冻结，开发企业为恢复回款主动和解。要点：先找流动的回款，再处置静态的存货。
- **D 保交楼项目续建换清偿。** 项目纳入专项借款支持后资产处置受限。总包以联合体方式承接续建，续建款按进度由专项借款和监管资金支付，旧债按交付后销售回款的约定比例定向清偿，属地专班会议纪要确认、执行法院以和解笔录固定，原查封保留。要点：把清偿嵌入续建资金流，能否实现取决于当地政策和项目进展。
- **E 简易注销的股东承诺。** 被执行劳务公司简易注销，全体投资人承诺债权债务已清算完毕。代理律师调取注销档案，以书面承诺申请追加股东，“承诺只面向登记机关”的抗辩未获采纳。要点：第二十一条与第二

十三条的条件和救济路径不同。

- **F 专户资金要算清。** 一案中法院以专户为由解除冻结，代理律师调取两年流水逐笔分类，发现大量材料款、租赁款和股东往来，申请就混同部分核查执行；另一案确属真实专户，经法院向监管部门核实待发工资需求后，仅对超出部分划拨。要点：不以“挪用”主张整个账户。
- **G 冻结后补签抵债协议。** 到期工程款被冻结后，次债务人与被执行人补签抵债协议，把商铺过户给关联人。代理律师提出执行异议，固定协议与过户均晚于冻结的时间线和关联关系，并同步准备拒执材料。次债务人解除抵债安排、支付现金，剩余部分经流拍以抵债裁定交付。
- **H 个人施工者的挂靠链条。** 被执行人为个人，名下几无财产。代理律师从其作为第三人参加的另案发现其借用劳务公司资质承接在建项目，经调查令查明工程款经劳务公司转入其本人及亲属账户，遂申请冻结劳务公司应付款项、依法提交拒执控告材料，并另诉确认夫妻共同债务。被执行人随后和解。要点：配偶不在法定追加范围。
- **I 零对价转让应收款被撤销。** 被执行劳务公司在诉讼期间把到期应收工程款零对价转让给关联公司。代理律师以关联关系和结算文件提起撤销权诉讼，法院判决撤销，债权恢复后随即冻结执行。要点：撤销权期间短，发现即动手。
- **J 终本冬眠后的复活。** 案件终本后转入季度巡检，发现被执行人作为联合体成员中标新项目，随即申请恢复执行，冻结其联合体项下到期应收款，余款分期和解。要点：机会出现时能否第一时间响应，取决于终本后的监控。

第五章 对策：从立项签约到执行的全周期管理

5.1 立项签约

1. **画像先行。** 评估相对方被执行与终本记录是偶发还是累积、是否失信、有无票据逾期、项目是否纳入政策性处置、付款审批链条；不凭规模或注册资本判断“有钱可执行”。

2. **付款条款可执行。** 写明付款节点、结算期限和逾期视为认可规则；约定以审计为准的，同时写明合理期限和替代结算规则；中小企业一方保存划型证明并在订约时告知。

3. **票据条款。** 约定“票据仅为支付方式”；评估承兑人或开立方资信；拒绝被强制接受非现金支付。

4. **担保增信。** 大额应收款争取股东或实际控制人保证、不动产抵押；担保人承诺接受直接强制执行的优先采用。

5. **管控放弃声明。** 放弃或限制优先权的文件，限定对象、抵押物、主债权和金额，不作笼统放弃。

6. **印章、账户、授权封闭管理。** 供应商与借用资质者交易的，留存合同印章、经办人职务外观、对公账户信息（建工解释二第五条）。

7. **主体与签约安排。** 能由总公司签约的，不以项目部名义签约；联合体项目争取全体成员共同签约或明确对外连带；项目公司资产单薄的，同步要求集团担保或债务加入。

8. **争议解决与送达条款。** 财产线索分散、后续可能需要追加、到期债权执行、撤销权等衍生程序的，诉讼通常更便于衔接；选择仲裁的，请求和裁决主文同样按执行标准打磨。合同中约定送达地址，减少后续程序的送达障碍。

5.2 履约

1. **证据按项目归档。** 合同、签证、会议纪要、验收、结算、对账、发票、付款凭证、往来记录原始载体；人员离岗完成交接。

2. **三张台账。** 优先权期限台账（以最早可能应付日为起点，距届满九十日、六十日、三十日预警）；应收账款账龄台账（按“已施工未确认、已确认未结算、已结算未到期、已到期未支付”分别记录，列明合同金额、已确认产值、已开票、已到期、已逾期、账龄和最近一次书面催收日）；票据与电子凭证台账（到期日、承兑人、提示付款责任人）。

3. **资信监测与分级响应。** 跟踪主要欠款方的被执行、票据逾期、股权冻结、减资注销、中标信息，并按风险升级处理：一般逾期，完成对账、催收和证据检查；持续逾期或经营异常，审查担保、停止新增敞口、准备诉讼仲裁与保全；出现集中诉讼、票据拒付、资产转移或项目停工，立即评估紧急保全、优先权、票据和撤销权期限；取得生效文书后及时申请执行；终本或长期无财产的转入监测；对方破产受理的，转入申报和顺位管理。

4. **结算不拖。** 已竣工未结算项目尽快启动结算；结算协议明确给付日期（关系优先权起算）。

5. **质保金与保证金。** 按合同与建工解释一第十七条、建工解释二第十四条核算返还期限；工程建设只收四类保证金。

6. **劳务与专户合规。** 落实实名制和工资专户管理，不把普通资金伪装成工资资金，也不利用专户规避执行。

5.3 诉讼与仲裁

1. **被告范围。** 总公司与分公司、出资瑕疵股东、债务加入人、担保人一并列明；起诉前做财产检索。

2. **判项可执行。** 金额、计息基数、起算日、利率标准写明；优先权判项写明数额和相应工程（工程名称、幢号、不动产单元号或施工许可编号），只列工程价款本金。

3. **执行依据体检四问。** 义务主体是否明确？金额是否确定或可算？义务能否强制执行？履行期限是否确定？任一存疑，先评估补正或另诉成本。

4. **调解书条款。** 分期节点和“任一期逾期则全部到期”；担保人向法院承诺接受直接强制执行；以物抵债写明房号和过户期限，未按期过户恢复金钱给付；票据仅为支付方式。

5. **分批收割。** 无争议款项争取先行判决；造价鉴定期间同步做好保全和资产监控。

6. **庭审中固定执行线索。** 通过发问和证据交换，固定对方自认的收款账户、在建项目、付款主体和代收安排，为执行阶段的调查提供直接依据。

7. **仲裁与公证债权文书。** 裁决主文同样按执行标准打磨。修订后的仲裁法自2026年3月1日起施行，申请撤销裁决的期限为收到裁决书之日起三个月（第七十二条），修订前为六个月（2017年修正的仲裁法第五十九条）；修订后的仲裁法未设过渡条款，已公开的2026年裁定对2026年3月1日前作出的裁决仍适用六个月期限（如（2026）赣民终102号、（2026）新02民特6号），稳妥做法是尽早提出；不予执行的情形见民诉法第二百四十八条。赋予强制执行效力的公证债权文书可以申请执行（民诉法第二百四十九条），立案前应取得执行证书；协商还款时，可评估以公证债权文书或调解书固定执行依据。

8. **新旧衔接。** 已生效判决进入执行的，以判决确定的权利义务为准；需要另诉的，按受理时间判断能否适用建工解释二，并在文书中注明解释版本。审理中发现违法发包、转包、违法分包、资质借用或严重质量问题的，法院会通报主管部门（建工解释二第二十二条），自身涉及的须事先评估。

5.4 保全

1. 诉前保全后三十日内须起诉或申请仲裁（民诉法第一百零四条）；按期起诉的转为诉讼保全，进入执行后自动转为执行中的查控，期限连续计算（财产保全规定第十七条；民诉解释第一百六十八条）。保全转入执行当日，核对措施实际生效情况和到期日，不以“案件已转执行”推定续封已完成。

2. 优先保全流动资产：存款、到期债权、销售回款账户，其次票据、股权、不动产；对仍在经营、暂无余额的账户申请冻结以锁定后续进账（以执行法院口径为准）。保全金额覆盖本金、利息和诉讼费用，但不超出诉讼请求。

3. 冻结存款不超过一年、查封动产不超过二年、查封不动产和冻结其他财产权不超过三年（民诉解释第四百八十五条）；续行保全应在届满七日前申请（财产保全规定第十八条）；届满未续行的效力消灭（查扣冻规定第二十七条）。建议按届满前六十日核对、三十日申请、十日复查管理续封，提交申请不等于续行完成，以法院续行手续或协助单位反馈为准；终本、和解、中止执行期间也不停止续封管理。

4. 判决一生效即启动执行准备，不等待“自动履行”。

5. 查封经营性资产前评估必要性；对方以担保申请解封的，审查是否足额、可执行、已登记，不为换取担保先行解封。

5.5 执行

- **先画四张图。** 主体与责任图（各主体的合同关系、文书地位、已知财产和可能的责任基础）；资金流与财产图（款项从哪里来、经谁支付、以何名义、进入何处）；权利顺位与净额图（消费者、优先权、抵押、税收、普通债权和查封状态放入同一清单）；程序与期限图（申请执行、保全、优先权、票据、撤销权、救济和破产申报期限）。每个案件确定一条主路径和至少一条备用路径。
- **管辖与立案。** 判决、裁定由第一审法院或与其同级的被执行财产所在地法院执行，其他法律文书由被执行人住所地或被执行财产所在地法院执行（民诉法第二百三十五条）；向财产所在地法院申请的，提供该辖区有可供执行财产的证明（执行程序解释第一条）。立案时确认收款账户，原则上为申请执行人本人账户。申请执行期间临近届满的，先立案、后补材料。
- **立案同步七件事。** 申请网络查控；请求随执行通知一并发出报告财产令（财产调查规定第三条），被执行人应报告当前财产及收到执行通知之日前一年内的变动，财产变动后十日内补充报告（第七条）；提交财产调查表和已知线索（法院七日内核实，紧急的三日，第二条）；承包人提交优先受偿权申请书；到期债权线索落实的同时申请冻结并发履行通知；符合条件的申请限消、失信、限制出境；提交利息计算表。
- **利息不默认放弃。** 加倍部分债务利息＝未清偿的生效文书确定的金钱债务×日万分之一点七五×迟延履行期间（迟延利息解释第一条）。示例（演示数字，不对应任何真实案件）：本金300万元、迟延1095日，加倍部分利息574,875元。二审撤回上诉的案件，准许撤回上诉的裁定通常载明“一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力”（见（2023）最高法执监149号、（2022）最高法执监242号所引二审裁定），申请执行期间按该裁定的送达日期起算。
- **财产调查。** 调取全套工商内档和分支机构档案；交叉检索涉诉（重点看被执行人作为原告、第三人的案件）、招投标与中标、住建公示、票据交易所承兑人逾期信息、动产融资统一登记公示系统；银行流水覆盖债务形成、诉讼和执行三个阶段并含交易对手信息。律师调查令没有全国统一规定，由各地法院制定规则：山西、河南、陕西等地规定“一事一令、专人使用”，有效期浙江一般不超过十日、特殊情形不超过十五日，重庆最长不超过十五日；可调取的证据范围和不予签发的情形以当地规定为准，未签发的申请法院调查取证；发票受票方、社保缴纳主体等信息有助于发现在建项目和次债务人。交叉比对重点看“不匹配”：中标记录与账户流水不匹配、社保人数与营收不匹配、原固定付款方突然停止向对公账户付款而工程仍在推进，往往提示体外收款。工程款由关联公司、项目负责人或其亲属账户代收的，第三人书面确认该财产属于被执行人的，可以申请查控（查扣冻规定第二条第三款）；没有书面确认的，不以“实际由被执行人使用”为由申请划拨第三人账户，转而评估到期债权执行、撤销权、人格否认或拒执线索。只走合法渠道，不买卖个人信息，不侵入他人系统，不跟踪偷拍。

- **线索提交。** 部分法院已设立财产线索接转机制，例如北京法院财产线索接转中心2025年接收线索14696件、同比上升15.8%，通过核实线索控制财产6492件、同比上升38.2%。提交线索时写明具体、附证据页码，并请求无法调取时书面告知。
- **首封与移送。** 原则上由首封法院处分；优先债权已进入其他法院执行，自首先查封之日起超过60日、首封法院未发布拍卖公告或进入变卖程序的，优先债权执行法院可要求移送，首封法院应在收到商请移送函之日起15日内出具移送函（首封批复第一条、第二条）。保全法院首先查封后超过一年未处分的（被保全财产是争议标的的除外），在先轮候查封的执行法院可以商请移送执行（财产保全规定第二十一条）。
- **每两个月复核六问。** 被执行人本身有无可直接处置财产？有无可追责的延伸主体？有无对第三人的到期债权？有无专户、抵债房产、股权等特殊财产？有无可依法申请的信用惩戒和强制措施？是否具备执转破条件？“没有查到”不等于“不存在”。
- **路径组合。** 多数案件采用递进组合：以到期债权执行作低成本试探，遇实体异议即转代位权诉讼，全程保留和解与抵债窗口，具备破产条件的把执转破作为终局选项。
- **和解结构。** 本金、一般利息、加倍利息分列；节点明确到日；任一期（含抵债项下任一节点）逾期剩余全部到期；担保分清身份——第三人向法院承诺被执行人不履行时自愿接受直接强制执行的，属于执行担保，可直接执行担保财产但不得追加为被执行人（执行和解规定第十八条；执行担保规定第十一条），第三人向法院书面承诺代为履行的可以追加（变更追加规定第二十四条），仅在和解协议中提供保证的只能另诉（法答网第三十七批问题5）；全面履行前不解除原查控；不履行时，恢复执行与就和解协议起诉二者择一（执行和解规定第九条、第十三条），恢复执行期间自约定履行期间最后一日起算（第十条）。
- **停止追加投入的纪律。** 每次另诉、审计、评估、异地调查前，书面写明预期收益、最坏结果、停止条件；停止投入不等于放弃债权，案件转入终本管理。存量案件较多的企业，可分三档管理：近期具备扣划、截留到期债权或担保和解条件的；需要通过优先权处置、代位权诉讼或追加推进的；暂入终本监控或等待破产分配的，分别配置资源。执行阶段同步维护合同与债权、财产与查控、期限与程序、和解与净回款四本台账。

5.6 回款安全

款项到账后仍有三道关：

1. **破产撤销。** 对方半年内是否可能进入破产、本次收款是否可能被认定为个别清偿，是首要核查事项。经诉讼、仲裁、执行程序取得的个别清偿原则上不予撤销（破产法解释二第十五条），临界期内的回款优先通过法院程序取得，优先权或担保依据在收款前固定（详见3.11）。

2. **执行回转。** 执行完毕后执行依据被撤销的，取得财产的人应当返还（民诉法第二百四十四条）。收款后跟踪再审、检察监督、第三人撤销之诉等动态；和解协议写明执行依据被撤销时的返还安排；大额回款可评估分批分配或预留备付。

3. **执行标的被排除。** 案外人异议之诉、购房人权利、他人在先优先权，都可能使执行标的被排除，风险集中在以物抵债。抵债前查清权属与在先权利，抵债后尽快完成过户。

执行款原则上直接支付至申请执行人本人账户，不经无关第三方账户过渡。回款节点的逐项自查见附录一“回款节点八问”。

表5-1 关键期限（节选）

事项	期限	依据
申请执行	二年，适用中止、中断	民诉法第二百五十条；执行程序解释第十九条、第二十条
诉前保全后起诉或申请仲裁	法院采取保全措施后三十日内	民诉法第一百零四条
查封冻结期限／续行	存款一年、动产二年、不动产和其他财产权三年／届满七日前申请	民诉解释第四百八十五条；财产保全规定第十八条
执行管辖异议	收到执行通知书之日起十日内	执行程序解释第三条
次债务人履行或异议	收到履行通知后十五日	执行工作规定第45条
法院审查追加	六十日（可经批准延长）	变更追加规定第二十八条
优先受偿权	最长十八个月；两种重新起算	建工解释一第四十一条；建工解释二第二十一条
首封移送	首封之日起超过60日未发布拍卖公告或进入变卖程序	首封批复第一条、第二条
撤销权	一年／五年	民法典第五百四十一条
票据提示付款／权利时效	一个月或十日／二年、六个月、三个月	票据法第五十三条、第十七条
分配方案异议	收到之日起十五日	民诉解释第五百零九条
终本后法院查询	五年内每六个月一次	终本规定第九条
暂缓执行／执行担保期间	最长一年／未记载或记载不明的为一年，自暂缓执行期限届满之日起算	执行担保规定第十条、第十二条
破产债权申报	三十日至三个月，以公告为准	企业破产法第四十五条
向中小企业付款	机关、事业单位三十日（另有约定的最长六十日）；大型企业六十日	中小企业款项条例第九条

第六章 分角色建议

6.1 业主（建设单位）

业主多处于付款义务人或次债务人的位置，也可能是向承包人主张预付款返还、违约金或质量赔偿的债权人。

1. **审计与结算条款规范化。** 写明审计合理期限与逾期替代规则；未约定以审计为准的，不能要求以审计结论定价（建工解释二第十三条）；机关、事业单位和国有大型企业不得强制以审计结果作为结算依据（中小企业款项条例第十二条）。

2. **付款期限与方式合规。** 遵守条例第九条付款期限；不强制中小企业接受非现金支付或借此变相延长付款期限（第十一条）；迟延支付未约定利率的按每日万分之五付逾期利息（第十七条）；大型企业与中小企业之间的背靠背条款无效。

3. **保证金与质保金按期核退。** 只收四类保证金（第十三条）；质保金返还期限按建工解释一第十七条、建工解释二第十四条确定。

4. **建立司法文书接收与付款冻结流程。** 收到履行到期债务通知后十五日内履行或提出异议；仅以无履行能力或与申请执行人无直接关系为由的不属于异议；收到通知后擅自向被执行人付款致财产不能追回的，在已付范围内承担连带清偿责任（执行工作规定第45条、第48条、第51条）。

5. **不按临时指定向关联账户付款。** 收款主体应与合同主体一致；案外人明知并与负有执行义务的人通谋、协助隐藏转移财产的，以拒执罪共犯论处（拒执解释第八条）。

6. **防范借用资质的直接责任。** 订立合同时知道或应当知道借用资质的，借用者可就其施工的工程直接请求发包人支付折价补偿款（建工解释二第四条第二款）；招标和签约时核查项目班子与资金控制关系，工程款支付和施工指令限定于合同相对方，不向无合同关系的个人或班组直接付款。

7. **以房抵工程款要规范。** 作价以第三方评估为准，写明房号、网签和过户期限；房地产开发企业破产受理前六个月内以房抵偿工程款的，不因个别清偿被撤销，但抵偿金额低于房屋价值的管理人可要求补交差额（房企破产纪要第14条）。

8. **逐项核对优先权主张。** 主张者是否为与发包人订约的承包人、工程质量、十八个月期限、是否混入利息、违约金和停工窝工损失；处置或抵债前为可能存在的优先份额作出安排。

9. **预售资金与政策性处置项目。** 预售购房款全额进入监管账户，不在体外收款，体外收取的售房款一经查实即属普通财产，可被冻结、划拨；监管资金优先用于项目建设，配合工程款、材料款、设备款的拨付申请（预售资金通知第二条）；保交楼项目与属地专班协同，把续建付款与旧债清偿一并安排，以和解协议固定。

10. **谨慎出具承诺和担保。** 向执行法院书面承诺代为履行的，可以被追加为被执行人（变更追加规定第二十四条）；承诺被执行人不履行时自愿接受直接强制执行的，属于执行担保，可被直接执行财产（执行和解规定第十八条；执行担保规定第十一条）；仅在和解协议中表示代为付款的，另诉主张。出具文件前先确定身份。

11. **项目交接。** 更换总包、转让项目或进入重整前，完成已完工程量、质量、工资、材料设备、工程款和优先权状态的交接；项目继续施工不意味着旧债自动转由新主体承担。

12. **作为债权人时。** 持有履约保函、预付款保函的，按保函文本备齐单据及时索兑；对承包人的执行同样适用第三章路径。

6.2 施工总承包单位

向上（发包人的债权人）

1. 建立优先权期限台账，只有两种重新起算情形，展期不能“续命”；临近届满的先书面主张或起诉，不等财产调查结束。

2. 诉讼中请求判决主文写明优先受偿数额和相应工程，只主张工程价款本金；工程总承包项目拆分施工价款。

3. 执行立案同步提交优先权申请书；他案处置工程时立即书面主张并保存回执；逐一核对处置方案、抵债裁定、分配方案是否保障或预留优先份额。

4. 以折价协议行权的，鉴于部分写明四项条件事实并保留催告送达凭证（建工解释二第十八条）。

5. 放弃声明逐份审查，限定于特定抵押权人、抵押物和主债权，并核查欠付工资、劳务费情况。

6. 对开发企业，优先保全监管账户之外的销售回款账户；处置前区分已网签、已抵押、纳入保交楼范围的房源，先推“净房”。

7. 对政府和平台类发包人，把执行与预算、化债安排衔接，设计“分期＋纳入预算”的和解结构。

8. 政策性处置项目评估承接续建：续建工程价款在房企破产中作为共益债务随时清偿（房企破产纪要第25条），旧债清偿以和解协议和监管账户定向支付锁定。续建合同、续建款支付与历史欠款清偿分别列明，不能因一并谈判就把有特定用途的续建资金用于旧债清偿。

9. 破产临界期优先通过法院程序取得清偿（破产法解释二第十五条）；进入破产的，优先权单独申报。

10. 对上游以票据支付的，建立承兑人信用监测，出现逾期记录即停止收票、改为现金结算。

向下（被执行人或次债务人）

11. 印章、账户、授权封闭管理，建立挂靠风险隔离；项目部印章可限定用途，例如在刻制和公示时注明“仅限工程技术资料签收”；以本企业名义的采购、租赁可能构成表见代理（建工解释二第五条）。

12. 专户合规：真实工资资金受保护，但利用专户规避执行要承担责任；完工且工资付清后的专户结余可能成为执行对象。

13. 作为次债务人收到履行通知的，按期履行或异议，不擅自向被执行人付款。

14. 自查被追加风险：一人公司财产独立证明、股东实缴、注销承诺、分支机构债务。

15. 转包或违法分包情形下，接受方可以参照合同请求总包支付折价补偿款（建工解释二第六条），也可能以代位权向发包人主张（第七条），总包应如实核算、及时结算。

6.3 专业分包与劳务分包单位

1. **认清债权性质。** 分包、劳务、材料、设备租赁债权通常是普通金钱债权，不因与工程有关当然享有优先受偿权；触及上一层主体的财产，靠到期债权执行、代位权诉讼或追加程序。

2. **向上追的顺序。** 先评估发包人尚欠总包的工程款和偿付能力；无结算争议的，先用到期债权执行试探；结算纠纷大或存在关联关系、异议概率高的，直接准备代位权诉讼，提前发两份函件固定“怠于行使”。

3. **用好付款规则。** 准备订约时的企业规模证明并主动告知；背靠背条款对中小企业无效；被强制接受商票、电子凭证或被变相延长付款期限的，可据中小企业款项条例第九条、第十一条主张。

4. **抢控制时点。** 被执行人为企业法人的，普通债权按保全和查封先后清偿；诉前、诉中优先保全账户和到期债权，建立续封台账。

5. **质保金。** 缺陷责任期届满且无扣款事由的，返还请求权是到期债权；中途退场、合同解除或无效的，按建工解释二第十四条计算。

6. **以房抵债审慎。** 十项尽调、三次核查（见3.4）；作价以评估价为准；保留差额债权；税费逐项列明；过户完成前不撤除执行措施；对方财务明显恶化时优先选择现金。

7. **劳务分包特别提示。** 实名制、考勤和工资发放记录完整，既是法定义务，也是证明专户资金性质的依据。

8. **小额分散债权。** 同一债务人的多个中小债权人可在合法范围内共享线索、协调保全时点，但各自独立推进程序，避免内部抢封互耗。

6.4 实际施工人（借用资质、接受转包或违法分包的单位或个人）

建工解释二不再使用“实际施工人”的概括表述，以下按新规分别说明：

1. **先定性关系。** 借用资质、接受转包、接受违法分包，请求对象和依据不同，文书采用规范表述。

2. **借用资质。** 工程质量合格的，可以参照与建筑施工企业的约定请求该企业支付折价补偿款（建工解释二第三条第二款）；能证明发包人订立合同时知道或应当知道的，可以就其施工的工程请求发包人支付折价补偿款，出借资质企业作为第三人参加诉讼（第四条第二款）；发包人不知道且不应当知道的，以合同直接约束自己和发包人为由请求发包人支付的，不予支持（第四条第一款）。

3. **接受转包或违法分包。** 可以参照转包或分包合同请求承包人支付折价补偿款；请求没有合同关系的发包人支付或赔偿的，不予支持（第六条）；越过合同相对方向发包人主张的，行使代位权（第七条）。

4. **三条路径并行准备。** 直接请求（仅限借用资质情形）、代位权、到期债权执行，按次债务人偿付能力、异议概率、周期和费用择一先行。

5. **新旧衔接。** 建工解释二适用于2026年6月30日施行后新受理的一审案件；已生效判决进入执行的，以判决确定的权利义务为准。

6. **证据按“四个真实”组织。** 真实投入（垫资、人工、材料凭证）、真实施工（施工日志、签证、影像、监理记录）、真实管理（人员、进度、质量文件）、真实款项流转（收付流水与合同对应）。如实说明真实关系，资金、物资、人员三条线相互印证。

7. **对优先权的预期要现实。** 所主张的折价补偿款原则上不享有建设工程价款优先受偿权（以生效裁判认定为准），更需要尽早保全和查控。

8. **合规风险。** 资质借用、转包、违法分包本身违法，法院发现的会通报主管部门，涉嫌犯罪的移送侦查（第二十二条），起诉前须评估。

9. **作为被执行人时。** 依法如实申报财产，拒报、虚报会被罚款、拘留并纳入失信；转移财产可能构成拒执罪。夫妻共同债务按民法典第一千零六十四条认定，债权人须先取得针对配偶的执行依据；共有财产可以查控，但须通知共有人，共有人协议分割并经债权人认可，或通过析产诉讼确定份额，析产诉讼期间中止对该财产的执行（查扣冻规定第十二条）；唯一住房并非绝对不能执行（异议复议规定第二十条）。

6.5 金融债权人（银行、保理、融资租赁等）

银行（抵押权人、贷款人、保函开立人）

1. **顺位认知前置。** 工程款优先权优于抵押权（建工解释一第三十六条）；符合条件的商品房消费者、足额交价的买受人可排除抵押权的执行（执行异议之诉解释第十一条、第十三条）；承包人查封前签订价值基本相当的以房折价协议的，可排除抵押权（第十七条）；欠税发生在抵押设立之前的，税收先于抵押权（税收征收管理法第四十五条）。授信和不良处置时列表测算。

2. **放弃优先权承诺。** 要求承包人出具时，写明对应抵押物、主债权和金额，并核查项目欠付工资、劳务费情况；放弃有效以不损害建筑工人利益为前提，效果只及于该抵押权人（建工解释一第四十二条；指导案例250号）。

3. **首封移送。** 抵押债权已进入执行，首封满60日未发布拍卖公告或进入变卖程序的，可要求移送（首封批复第一条、第二条）。

4. **识别倒签租约。** 法院应审查“带租赁”“带居住权”负担的真实性（网拍意见第2项）；对带租拍卖裁定不服的，可在送达之日起十五日内起诉请求不带租执行（执行异议之诉解释第二十条）。

5. **房企项目续建与破产。** 续建融资债权一般按共益债务清偿（房企破产纪要第26条）；抵押物变现后的续建增值部分，依次优先清偿续建工程价款债权、续建融资债权（第30条）；宣告破产且购房合同解除时，个人按揭贷款与消费购房人已付购房款位于第一顺位，担保债权位于第三顺位（第31条）。

6. **保证金与保函。** 保证金存入专门账户、由债权人实际控制的，可优先受偿（担保制度解释第七十条）；开立独立保函的保证金可冻结、不得扣划，丧失开立保证金功能后才可扣划（独立保函规定第二十四条）。

7. **作为建筑企业的贷款人申请执行时，** 重点关注其对上游的到期债权、票据与电子凭证、保证金返还请求权，申请前查询应收账款质押和转让登记。

8. **贷后监测信号。** 商票逾期或进入持续逾期名单；被执行、股权冻结、失信记录；项目停工、预售去化放缓；欠薪投诉、专户异常；实际控制人变更、股权转让、减资、注销；关联公司资金归集异常。出现上述信号的，及时启动债权保全与退出评估。

保理商

9. **受让不当然取得优先权。** 法院综合考虑工程是否竣工验收合格、价款是否结算、转让合同是否有效、是否已支付合理转让款（建工解释二第十九条）；受让前把四项要素做成尽调清单，保留对价支付凭证。

10. **通知与登记。** 转让未通知债务人的，对债务人不发生效力（民法典第五百四十六条）；在动产融资统一登记公示系统登记，防止一债多转。

11. **出让人成为被执行人时，** 已真实转让、支付合理对价的应收账款不再是出让人的财产，他人申请执行的，可依法提出案外人异议（民诉法第二百三十八条）；反之，对价明显不合理、资金回流或无真实贸易背景的转让，可能被撤销或确认无效。

12. **电子债权凭证。** 付款期限原则上6个月以内、最长不超过1年（供应链金融通知第（十一）项）；法院可向平台送达协助执行文书限制转让、拆分、融资。

融资租赁与设备租赁

13. **权属外观。** 施工现场的塔吊等设备可能属于出租人，执行中应核对融资租赁、所有权保留和抵押登记，不按使用现场认定权属。出租人应办理相应登记，保留租赁合同、交付和付款记录，必要时设置权属标识；设备被他案查封的，以案外人身份提出异议。

14. **与借用资质者交易。** 以出借资质企业名义租赁设备、符合表见代理规定的，可请求出借企业承担责任（建工解释二第五条），签约时留存印章、经办人职务外观和对公账户信息。

15. **承租人欠租时，** 租金按普通金钱债权执行，可延伸至承租人对上游的到期债权、专户超额部分等。

6.6 多方协同方案的一致性审查

保交楼续建、以房抵债、债权转让、重整等安排常同时涉及业主、总包、分包和金融机构。共同方案至少过四项核对：金额一致（现金、票据、代付、抵债和转让价款分别登记，任何受偿同步冲减，避免重复追索）；权利一致（核查处分权限、司法控制、担保负担和监管用途，不以上下游协议处分案外人权利）；条件一致（区分抵债签约、物权取得、实际交付与出售净款，写明解押、过户、差额和不能履行时的救济）；决策一致（各方指定有权决策人，减免、解除措施、抵债、转让和表决书面留痕）。

第七章 趋势与展望

1. **规则重构期“双轨运行”。** 建工解释二重塑了三类主体的追索路径，统一了优先权的判项、行使方式、期限起算和标的转化规则；新受理案件适用新规则，存量判决按原依据执行，两套逻辑将并行一段时间。

2. **执行与破产衔接加强。** 2026年最高人民法院工作报告提出完善司法判决执行与破产制度衔接机制；在终本出清工作中，全国法院移送破产4.84万件，1.58万家企业实现出清；房企破产纪要对续建工程款、续建融资、以房抵债和清偿顺位作出统一安排，执转破将更多成为“程序换乘”。

3. **交叉执行与执行监督常态化。** 2025年交叉执行26.8万件；2023年10月以来累计交叉执行47.7万件，其中22.25万件取得实质进展或化解。申请执行人可依法使用的程序渠道更加完整。

4. **信用惩戒走向精准。** 失信名单人数在2024年、2025年连续下降；2026年1月最高人民法院新闻发布会披露，新纳入失信名单233.98万人次、信用修复266.96万人次，累计1865.18万名被执行人迫于失信惩戒压力主动履行。惩戒资源更多集中于有履行能力而拒不履行者，信用修复也成为和解中的现实对价，拒执追责持续推进。

5. **付款端治理收紧。** 修订后的中小企业款项条例、背靠背批复和供应链金融通知，对“以审代结”“以票代款”“背靠背”形成约束。

6. **流动性财产价值上升。** 网拍成交率下降，以不动产处置为主的方案需要更保守的净回款测算；到期债权、销售回款账户、专户超额部分和政策性资金流入口的价值相对上升。

7. **立法动态。** 《中华人民共和国民事强制执行法（草案）》2022年6月初次审议，2024年6月经全国人大常委会委员长会议决定终止审议。执行工作仍以民事诉讼法执行编及配套司法解释为准；后续立法走向值得关注，但草案条文不作为依据引用。

附录一 两张自查清单

企业债权管理十问（建议每半年一次）

1. 逾期超过合同付款期限一年的债权占比多少，是否逐笔建账龄台账并落实责任人？
2. 在途商票和电子凭证总额多少，单一承兑人集中度如何，有无提示付款台账？
3. 每笔逾期债权最近一次书面催收是何时？
4. 已竣工未结算项目有多少，超过六个月未启动结算的有多少？
5. 各项目优先权剩余期限多少，有无已超期项目？
6. 主要欠款方的被执行、票据逾期、股权冻结信息是否常态化监测？
7. 项目部印章、账户、授权是否封闭管理，有无挂靠风险隔离？
8. 签证、会议纪要、往来函件是否按项目归档，离岗交接是否完备？
9. 大额应收款是否有抵押、保证等担保？
10. 逾期债权从内部催收升级到法律手段平均用时多久？

回款节点八问

1. 对方半年内是否可能进入破产？
2. 本次收款是否可能被认定为个别清偿，是否经法院程序取得？
3. 己方有无担保或优先权依据？
4. 执行依据是否稳定？
5. 标的上有无在先权利或轮候查封？
6. 抵债资产是否已过户？
7. 和解协议是否约定执行依据被撤销后的返还安排？
8. 回款是否需要分批分配？

附录二 常用术语简释

术语	简释
执行依据	生效判决、裁定、调解书、仲裁裁决、赋予强制执行效力的公证债权文书等强制执行所依据的文书
终本	终结本次执行程序。穷尽财产调查仍未发现可供执行财产或财产不能处置时暂时终结；债权不消灭，发现财产可申请恢复执行
首封／轮候查封	最先采取查封措施的法院原则上负责处分查封财产，首封不等于优先受偿；轮候查封在在先查封解除后依次生效
次债务人／到期债权执行	欠付被执行人款项的第三方；法院冻结被执行人对其债权并通知其向申请执行人履行
代位权／撤销权	债务人怠于行使到期债权时，债权人以自己名义向次债务人主张；债务人不当处分财产时，债权人请求撤销该行为
建设工程价款优先受偿权	承包人就工程折价、拍卖价款优先受偿的法定权利，优于抵押权，最长行使期限十八个月
折价补偿款	施工合同无效但工程质量合格时，参照合同关于工程价款的约定计算的补偿
商品房消费者	为家庭居住购买商品房、符合法定条件的购房人，可排除工程款优先权、抵押权和一般金钱债权的执行
背靠背条款	以收到第三方款项作为付款前提的约定；大型企业与中小企业之间此类条款无效
预冻结	对农民工工资专户采取的预先控制措施，工程完工、工资付清、监管解除后转为冻结
执行异议之诉	案外人或申请执行人对案外人异议裁定不服、主张与原裁判无关时提起的诉讼
参与分配	被执行人为公民或其他组织且财产不足清偿时，已取得执行依据的债权人按比例受偿的制度
执行和解／执行担保	执行中双方达成的履行安排，对方不履行的，恢复执行与就和解协议起诉二者择一；执行担保是担保人向法院承诺接受直接强制执行
执行回转	执行完毕后执行依据被撤销的，取得财产的人应当返还
执转破	执行程序移送破产审查
共益债务	破产程序中为全体债权人共同利益发生的债务，随时清偿
加倍部分债务利息	迟延履行期间按未清偿金钱债务的日万分之一点七五计算的利息

声明

本白皮书中的公开数据均标明来源，口径以原发布机构为准；全国法院执行数据为全门类数据，不代表建设工程类案件的单独情况。团队案例据作者团队办案经验整理并已脱敏，仅用于说明方法。本白皮书不构成法律意见，不构成对任何执行结果、回款金额、回款比例或回款时间的承诺。规范如有更新，以届时有效文本为准。

资料来源

1. 国家统计局：《中华人民共和国2025年国民经济和社会发展统计公报》，2026年2月28日。https://www.stats.gov.cn/zt_18555/zthd/lhfw/2026lhzt/2026hgjj/202602/t20260228_1962667.html；另见 https://www.stats.gov.cn/zwfwck/sjfb/202602/t20260228_1962662.html

2. 国家统计局：《2024年经济运行稳中有进 主要发展目标顺利实现》，2025年1月17日。https://www.stats.gov.cn/xxgk/sjfb/zxfb2020/202501/t20250117_1958332.html

3. 新华网：《2024中国经济答卷丨2024年全国固定资产投资比上年增长3.2%》，2025年1月17日。https://www.news.cn/fortune/20250117/9353c1fbb982401f963d4d9baae207b8/c.html

4. 中国建筑业协会：《2025年建筑业发展统计分析》，2026年2月6日发布（中华建设网转载）。https://www.zhjsw.cn/tt/2032613623533551617.html

5. 第一财经：《建筑巨头直面行业缩量周期，上半年盈利下降现金流改善》，2026年9月15日（援引中国建筑业协会数据）。https://www.yicai.com/news/103364567.html

6. 最高人民法院：《最高人民法院公布2025年司法审判工作主要数据》，2026年1月19日。https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/486671.html

7. 最高人民法院：“人民法院以交叉执行为牵引 有效解决执行难工作情况”新闻发布会，2026年1月26日。https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/487461.html

8. 新华网：《两会受权发布丨最高人民法院工作报告（摘要）》，2026年3月9日。https://www.news.cn/politics/20260309/3d169272b6ca4c338feb19e427be4da5/c.html

9. 最高人民法院网站：《最高法工作报告极简版来了！700字》，2026年3月9日。https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/492541.html

10. 最高人民法院网站：《最高法：被执行人失信名单人数再降5.2%》，2026年3月9日。https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/492841.html

11. 最高人民法院网站：《“执行得了”：权益兑现背后的“中国之治”》，2026年3月12日。https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/493911.html

12. 人民法院报（最高人民法院网站转载）：《那些没拿到的案款，何以解？——2026年上半年执行工作深度观察》，2026年8月24日。https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/509391.html

13. 最高人民法院：《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（二）》（法释〔2026〕12号），2026年6月29日发布。https://www.court.gov.cn/fabu/xiangqing/504221.html

14. 最高人民法院网站：最高人民法院民一庭负责人就建设工程施工合同纠纷案件司法解释（二）答记者问，2026年6月29日。https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/504201.html

15. 最高人民法院：《最高人民法院关于印发〈全国法院审理房地产开发企业破产案件座谈会纪要〉的通知》（法〔2026〕137号），2026年9月7日发布。https://www.court.gov.cn/fabu/xiangqing/511091.html

16. 新华网：《保障中小企业款项支付条例》全文，2025年3月24日。https://www.news.cn/politics/20250324/7ab2c20d980f499caebf9811af9ff5ba/c.html

17. 新华网：《最高法发布人民法院治理欠薪典型执行案例》，2025年12月31日。https://www.news.cn/20251231/2f49602b40b446b38ea7d38381bdc4c8/c.html

18. 全国人民代表大会宪法和法律委员会：《关于终止审议〈中华人民共和国民事强制执行法（草案）〉的报告》，2024年6月25日，载《全国人民代表大会常务委员会公报》2024年第四号第681页。

19. 全国人民代表大会常务委员会：《全国人民代表大会常务委员会工作报告》，2025年3月8日。

执行天团和建工执行朱斌律师联合出品