

避免承包商欺诈



在下列情况下, 可以使用本指南:

- +** 如果您是私房屋主
- +** 您的房屋在灾害中受损
- +** 您正尝试聘请承包商修复房屋

避免承包商欺诈

在灾害发生后房主必须注意,因为他们有可能成为承包商欺诈的受害者。承包商欺诈经常出现在灾害恢复区域。房主迫切希望尽快恢复正常生活,但恢复活动会出现混乱情况,这给某些想从其他人身上不当获利的人提供了绝佳机会。承包商欺诈包括向房主收取不当、不必要或执行情况差导致的维修费用;向房主收取高于市场的费用;或在无正当许可证或未获得相关许可的情况下进行作业。在某些情形中,房主甚至需要为从未进行的维修作业向承包商付款。

建筑工程清单

第 1 阶段:选择一名承包商

- 获取多位承包商提供的估价(报价)
- 获取并核实承包商的信息

第 2 阶段:签合同

- 核实合同范围和时间表
- 确认物料和劳力成本
- 制定付款时间表

第 3 阶段:完成项目

- 获取许可证
- 获取房屋使用证书
- 确定竣工核查事项清单
- 支付尾款

如何选择承包商

要避免在灾害发生后成为承包商欺诈的受害者,最佳方法是选择一名口碑好的优质承包商。在决定选择承包商时,请遵从以下几个步骤。

向可靠的资源寻求建议

- + 朋友、家人、商业改善局、或您当地的长期恢复小组均是您可寻求建议的良好资源。您可在灾害发生前创建一份所推荐的承包商名单,并将该名单与您的其他重要文件放在一起。
- + 如果您有投保,请致电您的保险理算员。
- + 在与州外或持有州外许可证的承包商打交道时请小心谨慎。

获得报价

- + 获得书面估价(或报价)。【参见第 4 页了解更多详情】
- + 向至少三名承包商询问报价

核实许可证和保险

- + 其全名以及其公司名称
- + 其在德克萨斯州住宅建筑委员会登记的登记证副本
- + 其身份证/驾照副本
- + 工人报酬证明
- + 之前客户提供的证明材料
- + 查看承包商是否有犯罪记录和民事纠纷案例。您可向商业改善局和/或当地的法院核实。

警告标志.....

- × 挨家挨户上门的承包商
- × 没有相关身份证、许可证或保险资料的承包商
- × 拒绝提供一份书面估价或作业范围
- × 他们要求在工程开始前支付全款(现金支付),或提供押金,以“确保您的名额”
- × 承包商想让您签署一份尚未填妥完整的合同
- × 如您向承包商转介另外一份工作,或由于他们手头上有其他任务结束后剩余的材料,他们会为您提供折扣

获取承包商的报价

在您选择了一些承包商后, 下一步您应获得有关需要完成的工作的估价。估价也称为报价。您应获得至少三个报价。

获得多个报价可让您对不同承包商进行比较。这样有助于您更好地了解所需的修复工作、劳力和物料的市场价、需要使用的劳力数量、以及修复所花费的时间。如您有投保, 您的保险理算员可向您提供损失估价和修复成本估价。这样您可获得基准估价。

对低于或高于平均水平的报价应持怀疑态度。承包商有可能故意降低项目价格, 之后在项目进行过程中增加成本。另一方面, 如您认为承包商向您收取的物料或劳力费用过高, 建议您联系木材或建筑材料供应店或致电当地的长期恢复小组进行核实。

确保投标包括:

- 承包商的信息
- 有关需完成的工作的详细描述, 即“工作范围”
- 劳力和物料的单独立成本
- 承包商打算使用的任何具体物料的详细成本
- 工作的时间范围
- 近期工作的证明人
 - + 在与一名承包商推进工作前, 要求其提供近期工作的三位证明人, 并跟进这些证明人。

承包商姓名或公司名称、联系信息

报价应包括项目花费的时间。

您雇用承包商来完成的所有工作的完整描述。工作范围还应包括项目阶段, 比如先进行哪些任务, 再进行哪些任务等。

分项列出负责完成您家全部修复工作的承包商的工作范围

确保分包商 (如管道工和电工) 和他们在项目中所负责的工作已明确。

一份报价应先列明承包商执行工作所使用的所有材料及其成本, 然后列明完成每项任务花费的劳力成本。

确保任何专业项目 (比如固定装置、器具和地板材料) 均包含在报价中。

请勿接受仅提供总成本的报价。

根据修复规模, 时间范围可能分成多个阶段。这样有助于承包商和您遵循时间表。

RC BUILDERS
1834 17th St. SW
Dallas, TX 75001
(469) 867-5309

McMillan Home Repair

Contractor Name: RC Builders - Project Lead : Norville Rogers (nrogers@rbc.com)
 Scope of Work: Home repair - Demo damaged areas, repair damaged plumbing areas, refinish walls and floors, and install new cabinets
 Date of Work Completed: 3 Months Starting August 01 and ending November 01

ITEM	WORK TO BE COMPLETED	LABOR	MATERIALS	AMOUNT
	Demolition			
1				
2				
3				

ITEM	WORK TO BE COMPLETED	LABOR	MATERIALS	AMOUNT
	Demolition			
1				
2				
3				
SUBTOTAL				1,517.25
TAX RATE				4%
SALES TAX				6%
OTHER				-
TOTAL				1,668.98

签署施工合同.....

在开始实施任何作业前,您务必要签署一份合同。获得详细的报价是一个不错的开端,不过要防止承包商欺诈,最有利的防护措施是签署一份合同。在签署任何合同前,请确保您对约定的事项感到满意。
切勿签署任何您不理解的文件。

您的合同是否包含以下内容?

承包商的信息

- + 这应包括许可证和保险信息

工作范围

- + 确保工作范围明确说明了所有分包商、以及他们各自负责完成的工作。

成本和物料清单

- + 与报价类似,合同应详细列出所有物料以及根据任务给出的劳力成本明细。
- + 合同应包括作业成本,并应说明您与承包商如何就项目实施过程中产生的任何额外费用达成一致意见。
- + 合同还应明确规定谁来支付物料【器具、固定装置、橱柜】费用。是您还是承包商?

支付安排

- + 请勿对整个施工项目进行预付款。除非受灾区域的承包商设立了当地办事处且时间至少超过一年,否则他们收取任何预付款的行为属于违法行为。
- + 建议在您的合同中规定分阶段开票。这只是表示您的合同将明确规定项目中付款的时间点。在完成“竣工核查事项清单”后支付尾款。
- + 请始终用支票或信用卡进行付款。切勿用现金付款。

保修书

- + 要求提供书面保证书或保修书。
- + 如有提供保修书,合同应明确说明保证的内容、负责人和保证的有效时间。
- + 承包商的保修书可能没有涵盖某些分包商。
- + 保修时间通常为 1-3 年



项目时间范围

- + 与报价类似,合同的时间范围部分列明项目花费的时间,包括开始日期。
- + 时间范围部分也可规定超过项目时间范围应支付的罚金、或导致项目延迟的合理原因。

有关获取相关许可证的详情

- + 您的合同应规定应获取哪些许可证、由谁负责获取这些证件、以及由谁支付这些费用。
- + 如由承包商负责获取相关许可证,他们应向您提供最终的文书和收据。

终止条款

- + 列明终止与承包商签订的合同的原因、以及承包商解决任何问题的时间范围。

房屋检查要求

- + 在支付最终款项前,要求安排第三方检查。确保修复工作满足所有相关规范要求。您将负责承担检查费用。

变更指令处理流程

- + 列明承包商工作范围、物料、劳力或定价出现变更时如何处理的流程。所有变更指令应采用书面形式。

解除留置权要求

- + 留意书面内容中是否提及承包商在项目中将对您的财产施加留置权、担保权益或按揭。
- + 在您支付完最后一次分批款项后,应要求承包商签署一份解除留置权文件。这将解除您对承包商在修复您家期间使用的分包商或供应商承担任何责任。

当项目即将竣工时,您应完成几件事,以确保所有工作均完成且达到良好的水准。在所有工作完成且满足合同的所有要求时,您才可支付尾款。

完成清单:

制作竣工核查事项清单

- + 和承包商一同制作所有剩余工程的清单。
- + 确保您和承包商各持有一份竣工核查事项清单副本。

核查所有工程

- + 确保所有工程均已通过要求的检查,且所有许可证已恰当地停止使用。
- + 查看您的合同和竣工核查事项清单,确保所有协定的工程均已完成。

获得房屋使用证书

- + 如果修复工程量大,确保您的承包商获得了当地建筑部门的房屋使用证书。

安排独立检查

- + 在您支付尾款前,派一个独立检查员或代理(保险理算师或不动产检查员)进行检查。

向您的承包商索要房屋保修信息。

让承包商签署一份解除留置权文件

- + 在您支付尾款后才可这样做。



更多帮助.....

避免承包商欺诈

您认为您是承包商欺诈的受害者吗？

- + 请联系当地的法务援助部门
- + 请拨打 1-800-621-0508 联系德克萨斯州总检察长, 提起诉讼
- + 请拨打 800-621-3362 联系联邦应急管理局 (FEMA)

您想了解有关如何避免承包商欺诈的更多信息吗？

- + 请联系当地的长期恢复小组
- + 访问 SBPUSA.org, 查看更多资源和培训资料

您需要更多灾后恢复支援吗？

- + 请拨打 211, 联系您所在区域的相关方
- + 访问 recovery.texas.gov, 或拨打 1.800.998.4GLO(4456) 联系德克萨斯州土地综合办公厅



修复自然灾害造成的受损屋顶的承包商。



承包商修复被严重飓风淹没的房屋。

参考：

1. “后恢复:避免房屋修复欺诈”, Lone Star Legal Aid
2. “灾后恢复”, SBPUSA.org
3. “施工合同样本”, HomeAdvisor.com
4. 《在发生灾害时》, 德克萨斯州总检察长

关于本项目：

buildingcommunityWORKSHOP 已经制定了四份灾后恢复指南, 以便帮助支持需要灾后恢复的人士。本指南中的内容是在 Lone Star Legal Aid 的支持下制定的。

哈维飓风恢复项目的资金部分来源于美国红十字会的拨款。





01

红十字 灾后恢复指南

- 01 避免承包商欺诈
- 02 灾后承租人的权利
- 03 水灾保险
- 04 灾后产权清理