

## 第一章 建设工程合同管理概述

考点一：建设工程合同管理的目标（2016、2017、2018 考点）

【考频分析】★★★★

1. 市场经济与计划经济的最主要区别在于：市场经济主要是依靠合同来规范当事人的交易行为，而计划经济主要是依靠行政手段来规范财产流转关系。发展和完善建筑市场，必须有规范的建设工程合同管理制度。
2. 在市场经济条件下，由于主要是依靠合同来规范当事人的交易行为，合同的内容将成为实施建设工程行为的主要依据。
3. 法人责任制是要建立能够独立承担民事责任的主体制度，而市场经济中的民事责任主要是基于合同义务的合同责任。
4. 建设工程合同的特征：合同主体的严格性、合同标的的特殊性、合同履行期限的长期性、计划和程序的严格性、合同形式的特殊要求。
5. 《合同法》要求建设工程合同应当采用书面形式，即采用要式合同。

## 第二章 建设工程合同管理的基本方法

序号	考点	考频
考点一	合同法律关系的构成	★★★★★
考点二	合同法律关系的产生、变更与消灭	★★★★
考点三	代理关系	★★★★★
考点四	担保方式	★★★★★
考点五	保证在建设工程中的应用	★★★★
考点六	工程建设涉及的主要险种	★★★★

考点一：合同法律关系的构成（2016、2017、2018 考点）

【考频分析】★★★★★

1. 合同法律关系包括合同法律关系主体、合同法律关系客体、合同法律关系内容三个要素。
2. 合同法律关系主体是参加合同法律关系，享有相应权利、承担相应义务的自然人、法人和其他组织，为合同当事人。
3. 作为合同法律关系主体的自然人必须具备相应的民事权利能力和民事行为能力。
4. 法人应当具备的条件：依法成立；有必要的财产或经费；有自己的名称、组织机构和场所；能独立承担民事责任。
5. 法人的法定代表人是自然人，依照法律或法人组织章程的规定，代表法人行使职权。法人以它的主要办事机构所在地为住所。
6. 法人可以分为企业法人和非企业法人两大类，非企业法人包括行政法人、事业法人、社团法人，从成立之日起具有法人资格。企业法人依法经工商行政管理机关核准登记后取得法人资格。
7. 其他组织  
主要包括：法人的分支机构，不具备法人资格的联营体、合伙企业、个人独资企业等。这些组织应当是合法成立、有一定的组织机构和财产，但又不具备法人资格的组织。其他组织与法人相比，其复杂性在于民事责任的承担较为复杂。
8. 合同法律关系的客体是指参加合同法律关系的主体享有的权利和承担的义务所共同指向的对象，包括物、行为、智力成果。
9. 货币作为一般等价物也是法律意义上的物，可以作为合同法律关系的客体，如借款合同等。
10. 智力成果是通过人的智力活动所创造出的精神成果，包括知识产权、技术秘密及在特定情况下的公知技术。如专利权、工程设计等，都有可能成为合同法律关系的客体。

11. 合同法律关系的内容是指合同约定和法律规定的权利和义务。

考点二：合同法律关系的产生、变更与消灭（2016、2017、2018 考点）

【考频分析】★★★★

1. 能够引起合同法律关系产生、变更和消灭的客观现象和事实，就是法律事实。法律事实包括行为和事件。
2. 凡违反国家法律规定的行为是违法行为，如：建设工程合同当事人违约，会导致建设工程合同关系的变更或者消灭。
3. 行政行为和发生法律效力的法院判决、裁定以及仲裁机构发生法律效力的裁决等，也是一种法律事实，也能引起法律关系的发生、变更、消灭。
4. 事件是指不以合同法律关系主体的主观意志为转移而发生的，能够引起合同法律关系产生、变更、消灭的客观现象。这些客观事件的出现与否，是当事人无法预见和控制的。
5. 事件可分为自然事件和社会事件两种。

（1）自然事件是指由于自然现象所引起的客观事实，如地震、台风等。

（2）社会事件是指由于社会上发生了不以个人意志为转移的、难以预料的重大事件所形成的客观事实，如战争、罢工、禁运等。

无论自然事件还是社会事件，它们的发生都能引起一定的法律后果。即导致合同法律关系的产生或者迫使已经存在的合同法律关系发生变化。

考点三：代理关系（2016、2017、2018 考点）

【考频分析】★★★★

1. 代理是代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施的、其民事责任由被代理人承担的法律行为。

2. 代理的特征：

- （1）代理人必须在代理权限范围内实施代理；
- （2）代理人以被代理人名义实施代理；
- （3）代理人在被代理人的授权范围内独立地表现自己的意志；
- （4）被代理人对代理行为承担民事责任。

既包括对代理人在执行代理任务的合法行为承担责任，也包括对代理人不当代理行为承担民事责任。

3. 代理权不同：委托代理、法定代理、指定代理。

4. 委托代理是基于委托授权形成的，又称为意定代理；只有在授权后，委托代理关系才真正建立。来源于委托合同关系、合伙合同关系、工作隶属关系。

5. 委托代理的特点：

- （1）仅被代理人一方授权即可产生效力，无需对方同意；
- （2）被代理人有权随时撤销其授权，代理人也有权随时辞去所受委托；
- （3）代理人辞去委托时，不能给被代理人和第三人造成损失，否则应负赔偿责任。

6. 项目经理是施工企业的代理人；总监理工程师是监理单位的代理人。

7. 无权代理包括：

- （1）没有代理权而为的代理行为；
- （2）超越代理权限而为的代理行为；
- （3）代理权终止后的代理行为。

无权代理行为只有经过“被代理人”追认，被代理人才承担民事责任。未经追认的行为，由行为人承担民事责任，但“本人知道他人以自己的名义实施民事行为而不作否认表示的，视为同意”。

8. 委托代理关系的终止：期限届满，事项完成；被代理人取消或代理人辞去委托；代理人死

亡或丧失民事行为能力；作为被代理人或代理人的法人终止。

10. 指定或法定代理关系终止的条件：被代理人取得或恢复民事行为能力；被代理人或代理人死亡；指定单位撤销指定；监护关系消灭。

考点四：担保方式（2016、2017、2018 考点）

【考频分析】★★★★

1. 担保方式为保证、抵押、质押、留置和定金。

2. 保证法律关系至少必须有三方参加，即保证人、被保证人（债务人）和债权人。

3. 如果当事人没有约定或者约定不明确的，则按照连带责任保证承担。

4. 不能作为保证人的组织：企业法人的分支机构、职能部门；国家机关；学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体。

5. 保证担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。保证合同另有约定的，按照约定。当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的，保证人应当对全部债务承担责任。

6. 其中债务人或者第三人称为抵押人，债权人称为抵押权人，提供担保的财产为抵押物。

7. 可作抵押物的财产（不动产或价值较大的动产，不转移占有）

（1）建筑物和其他土地附着物；

（2）建设用地使用权；

（3）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；

（4）生产设备、原材料、半成品、产品；

（5）正在建造的建筑物、船舶、航空器；

（6）交通运输工具；

（7）法律、行政法规未禁止抵押的其他财产

（1）、（2）、（3）和正在建造的建筑物，自登记之日起生效，其他自合同签订之日生效。

8. 质押是指债务人或者第三人将其动产或权利移交债权人占有，用以担保债权履行的担保。质押后，当债务人不能履行债务时，债权人依法有权就该动产或权利优先得到清偿。

9. 权利质押一般是将权利凭证交付质押人的担保。可以质押的权利包括：

（1）汇票、支票、本票；（2）债券、存款单；（3）仓单、提单；（4）可以转让的基金份额、股权；（5）可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；（6）应收账款；（7）法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利

10. 留置，是指债权人按照合同约定占有对方（债务人）的财产，当债务人不能按照合同约定定期限履行债务时，债权人有权依照法律规定留置该财产并享有处置该财产得到优先受偿的权利。留置权以债权人合法占有对方财产为前提，并且债务人的债务已经到了履行期。

11. 由于留置是一种比较强烈的担保方式，必须依法行使，不能通过合同约定产生留置权。

考点五：保证在建设工程中的应用（2016、2017、2018 考点）

【考频分析】★★★★

1. 在建设工程中，保证是最为常用的一种担保方式。保证是必须由合同双方当事人以外的第三人作为保证人的担保形式，保证人可以是银行、担保公司等。

2. 施工投标保证金

（1）作用：投标有效期内不得撤销投标文件；中标后不得无正当理由不与招标人订立合同；签订合同时不得向招标人提出附加条件或者不按照招标文件要求提交履约保证金。

（2）投标人应提交规定金额的投标保证金，并作为其投标书的一部分，数额不得超过招标项目估算价的20%。

（3）起始时间：提交投标文件截止日；截止时间：招标文件规定。

（4）投标保函或者保证书在评标结束之后应退还给承包商，一般有两种情况：一是未中标的投



标人可向招标人索回投标保函或者保证书，以便向银行或者担保公司办理注销或使押金解冻；二是中标的投标人在签订合同时，向业主提交履约担保，招标人即可退回投标保函或者保证书。

(5) 招标人最迟应当在书面合同签订后 5 日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

(6) 没收投标保证金的情形：投标人在投标函格式中规定的投标有效期内撤回其投标；中标人在规定期限内无正当理由未能根据规定签订合同，或根据规定接受对错误的修正；中标人根据规定未能提交履约保证金；投标人采用不正当的手段骗取中标。

3. 履约保证的形式有履约担保金（又叫履约保证金）、履约银行保函和履约担保书三种。履约担保金可用保兑支票、银行汇票或现金支票，一般情况下额度为合同价格的10%；履约银行保函是中标人从银行开具的保函，额度是合同价格的10%。

4. 发包人按合同约定向承包人支付预付款并要求承包人提交预付款担保的，承包人应当提交。预付款担保的主要形式为银行保函。

考点六：工程建设涉及的主要险种（2016、2017、2018 考点）

#### 【考频分析】★★★★

##### 1. 建筑工程一切险

###### (1) 投保人

国外：承包商；

《合同示范文本》（2013）规定应当由发包人投保建筑工程一切险；

在《标准施工招标文件》（2007）通用合同条款中规定，除专用合同条款另有约定外，承包人应以发包人和承包人的共同名义向双方同意的保险人投保。

(2) 建筑工程一切险往往还加保第三者责任险。第三者责任险是指凡工程期间的保险有效期内因工地上发生意外事故造成工地及邻近地区的第三者人身伤亡或财产损失，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任。

(3) 被保险人：业主或工程所有人；承包商或者分包商；技术顾问，包括业主聘用的建筑师、工程师及其他专业顾问。

(4) 责任范围：自然事件（人力不可抗拒、破坏力大）；意外事故（火灾、爆炸）。

(5) 第三者责任险：在保险期限内，因发生与所保工程直接相关的意外事故引起工地内及邻近区域的第三者人身伤亡、疾病或财产损失；因上述原因而支付的诉讼费用以及事先经保险人书面同意而支付的其他费用。

(6) 赔偿金额：不超过每次事故赔偿限额，不超过累计赔偿限额。

(7) 保险期限：

开始：自工地动工或材料设备运抵工地；

结束：工程所有人对部分或全部工程签发完验收证书或验收合格、工程所有人实际占用或使用或接受工程，以先发生者为准；最晚不得超过保险单中列明的保险期终止日。

2. 安装工程一切险，开始：被保险项目被卸至工地；结束：工程预计竣工交付使用之日。

##### 3. 施工企业职工意外伤害险

施工单位应当为施工现场从事危险作业的人员办理意外伤害保险。意外伤害保险费由施工单位支付。实行施工总承包的，由总承包单位支付意外伤害保险费。

意外伤害保险期限自建设工程开工之日起至竣工验收合格止。提前竣工的，保险责任自行终止。因延长工期的，应当办理保险顺延手续。

### 第三章 建设工程施工招标

序号	考点	考频
考点一	标准施工招标文件概述	★★★★

考点二	简明标准施工招标文件和标准设计施工总承包招标文件	★★★
考点三	招标准备阶段的工作	★★★★★
考点四	接受投标书阶段的工作	★★★★★
考点五	评标、决标阶段的工作	★★★★★
考点六	投标人的资格审查	★★★
考点七	经评审的最低投标价法	★★★★★
考点八	综合评估法	★★★

考点一：标准施工招标文件概述（2018、2017、2016 考点）

【考频分析】★★★

#### 1. 标准施工招标文件使用的强制性

（1）行业标准施工招标文件和试点项目的施工招标资格预审文件、施工招标文件，应不加修改地引用标准施工招标文件的某些条款，其他内容，招标人可参考。

标准施工招标资格预审文件应不加修改地引用申请人须知（申请人须知前附表除外）；资格审查办法（资格审查办法前附表除外）。

标准施工招标文件应不加修改地引用投标人须知（投标人须知前附表和其他附表除外）；评标办法（评标办法前附表除外）；通用合同条款。

（2）行业标准施工招标文件中的专用合同条款，可对《标准施工招标文件》中的通用合同条款进行补充、细化。

（3）投标人须知前附表用于进一步明确投标人须知正文中未尽事宜；招标人应结合招标项目具体特点和实际需要编制和填写，但不得与投标人须知正文内容相抵触，否则抵触内容无效。

（4）评标办法前附表用于明确资格审查和评标的方法、因素、标准和程序。招标人应结合招标项目具体特点和实际需要，详细列明全部审查或评审因素、标准，没有列明的因素和标准不得作为评标的依据。

#### 2. 标准施工招标文件的主要内容

（1）招标文件的组成：招标公告或投标邀请书、投标人须知、评标办法、合同条款及格式、工程量清单、图纸、技术标准及要求、投标文件格式。

（2）招标公告或投标邀请书：招标条件、项目概况与招标范围、投标人资格要求、招标文件的获取、投标文件的递交、发布公告的媒介、联系方式。

（3）投标人须知：招标项目概况介绍和要求、招标程序、对投标人的要求。

前附表则是针对本次招标项目在投标人须知对应款项中需要明确规定或说明的具体要求予以明确，附表中的内容不得与正文内容相抵触，使投标人阅读时一目了然。

考点二：简明标准施工招标文件和标准设计施工总承包招标文件（2018、2017、2016 考点）

【考频分析】★★★

1. 标准设计施工总承包招标文件适用于设计—施工一体化的总承包项目。

2. 三个标准招标文件均适用于公开招标和邀请招标，在相关的内容中分别给出了适用于公开招标或邀请招标的工作内容及使用的表格形式。

3. 对投标人的资格审查在开标后评标前进行称为资格后审。

考点三：招标准备阶段的工作（2018、2017、2016、2015 考点）

【考频分析】★★★★

1. 按照国家有关规定，已履行项目审批、核准手续的招标项目，还需将招标范围、招标方式、

招标组织形式等事项报项目审批、核准部门审查同意后可以开始招标。

2. 划分合同包主要考虑的因素：施工内容的专业要求、施工现场条件、对工程总投资影响、其他因素影响。

3. 有下列情形之一的，可以邀请招标（有限竞争性招标）：

（1）技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制，只有少量潜在投标人可供选择；

（2）采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。

4. 对技术复杂或者无法精确拟定技术规格的项目，招标人可以分两阶段进行招标。

（1）第一阶段属于项目实施方案选择阶段，投“技术标”、不允许带报价，否则视为废标。

（2）第二阶段招标内容：报送分别包封的“修改技术标”和“商务标”。召开第二次开标会，但会上只宣读修改后的技术标，不开商务标；评标委员会首先检查是否作了响应性修改，未达到要求的将被淘汰；选出几个较好的技术标，然后开启商务标；确定投标书的排序，推荐中标人，最终定标签订合同。

5. 发包人拥有与招标项目规模和复杂程度相适应的技术、经济等方面的专业人员，具有编制招标文件和组织评标能力时，可以自行组织招标，若不具备相应能力，应委托招标代理机构负责招标工作的有关事宜。

6. 招标人相关文件

（1）规范招标投标行为的文件：资格审查文件；招标文件。

（2）用于招标评审的文件：资格审查内容和标准的文件；评标的审查、比较要素和标准的文件；标底说明文件（属于招标文件的投标人须知中的内容）。

7. 招标人可以自行决定是否编制标底，一个招标项目只能有一个标底。若招标项目设有标底，应当在开标时公布。标底只能作为评标的参考，不得以投标报价是否接近标底作为中标条件，也不得以投标报价超过标底上下浮动的某一范围作为否决投标的条件。

8. 招标人设有最高投标限价时，应当在招标文件中明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法，但不得规定最低投标限价。

10. 投标人编制投标文件的依据：工程量清单、施工组织设计导则。

考点四：接受投标书阶段的工作（2018、2017、2016、2015 考点）

**【考频分析】★★★★**

1. 自发出招标信息开始至投标截止日期止，为接受投标书的工作阶段，包括进行资格预审；发售招标文件；组织现场踏勘；招标文件的澄清；接受投标人的标书等工作。

2. 公开招标发布资格预审公告或招标公告；邀请招标只向邀请对象发出投标邀请书即可。

3. 召开投标预备会的：可在会上进行招标工程的交底，对投标人提出的问题予以澄清，并将会议记录发给每一位投标人。在投标预备会后投标人提出的问题，招标人也应书面解答。

不召开投标预备会的：招标人也应以书面形式解答，并发送给每一位投标人，但不应涉及问题的来源。如果澄清文件发出的时间距投标截止日期不足 15 天，须相应延长投标截止日期。

4. 投标文件的组成：投标函及投标函附录；法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；联合体协议书；投标保证金；已标价工程量清单；施工组织设计；项目管理机构；拟分包项目情况表；资格审查资料；投标人须知前附表规定的其他材料。

5. 投标有效期对招标人和投标人均有约束力的时间限制，从投标截止日期开始起算。招标人应该在有效期内完成评标、定标、签订合同的全部工作；投标人在有效期内不得要求撤销或修改其投标文件，否则将没收投标保证金。

出现特殊情况需要延长投标有效期时，招标人应以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长，则失去竞争资格，但有权收回其投标保证金。



## 6. 投标保证金

(1) 投标保证金递交：联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交；投标人不按要求提交投标保证金的，其投标文件按废标处理；

(2) 投标保证金有效期与投标有效期一致；

(3) 投标保证金金额不得超过招标项目估算价的 2%；

(4) 投标保证金的形式：现金、支票、保函（无条件、不可撤销的担保）；

(5) 投标保证金的退还：招标人与中标人签订合同后 5 个工作日内，向未中标的投标人退还投标保证金，中标人以履约保函换回投标保函。

(6) 没收投标保证金情况：投标人在投标有效期内撤销或修改其投标文件；中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按招标文件规定提交履约担保。

## 7. 投标人要求撤标或者修改投标文件的内容

在投标截止日期前：可以撤标或修改，不构成投标人违约，修改文件作为投标文件的组成部分，以时间靠后的文件为准。

在投标截止日期后：没收投标保证金。

8. 出现特殊情况需要延长投标有效期时，招标人应以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长，则失去竞争资格，但有权收回其投标保证金。

考点五：评标、决标阶段的工作（2018、2017、2016、2015 考点）

### 【考频分析】★★★★

## 1. 评标委员会

(1) 开标前确定，成员应当保密。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为五人以上单数，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的 2/3。

(2) 评标委员会成员应当回避的情形：投标人或者投标人主要负责人的近亲属；项目主管部门或者行政监督部门的人员；与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

## 2. 对投标文件的质疑：

(1) 对投标书中存在的响应性细微偏差或不确定问题，可书面通知投标人进行书面回答澄清；

(2) 澄清和说明不得超过投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容；

(3) 评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明；

(4) 投标人的书面澄清，作为投标书的组成文件。

3. 评标报告：评标报告应当由评标委员会全体成员签字。对评标结果有不同意见的评标委员会成员应当以书面形式说明其不同意见和理由，评标报告应当注明该不同意见。

4. 评标委员会是招标人聘请的咨询专家团，仅是按照预定的评审要素和方法对各投标书进行比较，因此大多情况下由招标人确定中标人。

5. 排名第一的中标候选人有以下情形，可按中标候选人名单依次确定中标人：

(1) 放弃中标；

(2) 因不可抗力不能履行合同；

(3) 不按照招标文件要求提交履约保证金；

(4) 被查实存在影响中标结果的违法行为。

## 6. 签订施工合同

(1) 中标人确定后，招标人发出中标通知书并予以公示，公示期不少于 3 日。投标人或者其他利害关系人对招标的项目的评标结果有异议，应当在中标候选人公示期间提出。招标人

应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标活动。

(2) 招标人接受中标人提交的履约保证金后，双方签订协议书。在签订合同的 5 日内，退还中标人和其他所有投标人的投标保证金及银行同期存款利息，完成本次项目招标的全部工作。

7. 投标截止时间止，投标人少于 3 家；经评标委员会评审后否决所有投标的应当重新招标。

8. 重新招标后投标人仍少于 3 个或者所有投标人被全部否决，属于必须审批或核准的建设工程项目，经原审批或核准部门批准后再进行招标，采用直接发包形式。

考点六：投标人的资格审查（2018、2017、2016 考点）

【考频分析】★★★

1. 申请文件递交的说明

(1) 申请截止时间和地点，在申请人须知前附表内规定。提交资格预审申请文件的时间自资格预审文件停止发售之日起不得少于 5 日。

(2) 除申请人须知前附表另有规定的外，申请人所递交的资格预审申请文件不予退还。

(3) 逾期送达或者未送达指定地点的资格预审申请文件，招标人不予受理。

2. 对资格预审文件审查的说明

(1) 审查委员会

审查委员会的人数在申请人前附表内说明。

(2) 资格审查的内容

在申请人前附表内应说明资质条件、财务要求、业绩要求、信誉要求、项目经理资格和其他要求的具体规定。

3. 初步审查

(1) 资料的有效性

法定代表人授权委托书必须由法定代表人签署，申请人基本情况表应附营业执照、年检合格的证明材料、资质证书、安全生产许可证等复印件；

(2) 资料的完整性（复印件）

财务状况表（前附表规定）：会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书；

类似项目情况表（前附表规定）应附中标通知书和（或）合同协议书、工程接收证书（工程竣工验收证书）；

正在施工和新承接的项目情况表应附中标通知书和（或）合同协议书；

近几年发生的诉讼及仲裁情况表（前附表规定）应说明相关情况，附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等法律文书；

联合体资格预审应附联合体协议书，并明确联合体牵头人；构成联合体各方的上述资料。联合体各方不得再以自己名义单独，也不得加入其他联合体在同一标段中参加资格预审。

4. 详细审查主要内容：资质条件、财务状况、类似项目的业绩、信誉、项目经理资格、承接本招标项目的实施能力。

5. 资格预审文件的澄清

(1) 资格审查委员会可以书面形式，要求申请人进行澄清或说明；

(2) 申请人的澄清和说明不得改变资格预审申请文件的实质性内容；

(3) 申请人的澄清和说明属于资格预审申请文件的组成部分；

(4) 招标人和资格审查委员会不接受申请人主动提出的澄清或说明。



考点七：经评审的最低投标价法（2018、2017、2016、2015 考点）

【考频分析】★★★★

1. 评标办法

最低评标价法：适用于没有特殊专业施工技术要求，采用通用技术即可保证按质量要求完成的招标工程项目，在满足评审各要素条件的前提下，按照预定的评标规则，在投标人报价的基础上，部分评审要素进行简单的价格量化后形成评标价。评标价最低者最好。

综合评估法：则适用于大型复杂工程，有特殊专业施工技术和经验要求的评标。由于评标要素较多，需要进行分别计分的综合评估。

2. 评标程序

无论是采用经评审的最低投标价法还是综合评估法均采用初步评审和详细评审两个阶段进行。

（1）初步评审以招标文件前附表规定的评审内容，检查投标书是否对招标文件做出了实质响应。有一项不符合评审标准，作废标处理，不再进行详细评审。

（2）详细评审则是审查和评定投标实施方案的完整性和科学性；对工程质量、安全等方面存在的风险；投入产出的可行性比较。

3. 初步评审的内容

（1）形式评审内容：投标人的名称；投标函的签字盖章；投标文件的格式；联合体投标人；报价唯一等。

（2）资格评审适用于没有进行资格预审的资格后审。

（3）响应性评审内容：投标内容、工期、工程质量、投标有效期、投标保证金、权利义务、已标价的工程量清单、技术标准和分包要求等。

（4）施工组织设计和项目管理机构评审内容：施工方案与技术措施、质量管理体系与措施、环境保护管理体系与措施、工程进度计划与措施、资源配备计划、技术负责人、其他主要人员、施工设备、试验、检测仪器设备等。

4. 详细评审

（1）详评审查

审查是否有单价漏项、报价的算术计算错误、付款调价等要求。

评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有标底时明显低于标底，使得其报价可能低于成本时，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。否则，作废标处理。

（2）量化比较

评标委员会按规定的量化因素和标准进行价格折算，计算出评标价并编制价格比较一览表。

考点八：综合评估法（2018、2017、2016 考点）

【考频分析】★★★★

1. 初步评审的内容：形式评审、资格评审（适用于资格后审）、响应性评审。只要有一项不合格，作废标处理。

2. 综合评估法初评中报价计算错误的处理

（1）投标报价有算术错误的，由评标委员会进行修正，经投标人书面确认后具有约束力。

（2）投标人不接受修正价格的，投标作废标处理。

3. 对报价算术错误修正

（1）大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

#### 4. 详细评审

(1) 施工组织设计：内容完整性和编制水平；施工方案和技术措施的合理性；质量管理体系的可靠性和针对性；环境保护管理体系与措施的完整性和有效性；工程进度计划与措施的科学性和合理性；资源配备计划的合理性。

(2) 项目管理机构：项目经理的任职资格及以往的工程施工管理业绩；主要技术负责人的任职资格及以往的工程施工管理业绩；其他主要人员的配备是否合理，施工涉及的专业能全覆盖。

#### (3) 投标报价

偏差率 = (投标人报价 - 评标基准价) × 100% / 评标基准价

评标基准价的确认：

全部有效报价取平均值或平均值下浮某一预定的百分比。如有标底，再将平均值与标底作二次加权平均；

全部有效报价中去掉最高和最低报价后，取平均值或平均值下浮某一预定的百分比。如有标底，再将平均值与标底作二次加权平均（去除了最高最低报价的影响）；

以标底为标准，将有效报价分为高低两类分别计算算术平均值，然后采用分别赋予权重的方法确定加权平均值（低报价的权重大于高报价的权重），最后与标底再做加权平均（此法使评标基准价向下浮动）。

5. 综合评估法采用打分的方式进行评估，总分 100 分，4 个方面的分值分配应预先确定并在投标人须知前附表中说明。四方面累计得分为最后评估分，得分最高的投标书最优。

### 第四章 建设工程设计招标和设备材料采购招标

序号	考点	考频
考点一	工程设计招标	★★★★
考点二	材料和通用型设备采购招标文件主要内容	★★★★
考点三	详细评审	★★★★

考点一：工程设计招标（2018、2017、2016 考点）

#### 【考频分析】★★★★

1. 工程设计的阶段划分：初步设计阶段、施工图设计阶段。

2. 工程设计招标的发包范围

为了保证设计指导思想连续贯穿于设计的各个阶段，一般多采用技术设计招标或施工图设计招标，不单独进行初步设计招标，而是由中标的设计单位承担初步设计任务。对计划复杂而又缺乏经验的项目，在必要时还要增加技术设计阶段。

可以采用设计全过程总发包的一次性招标，也可以选择分单项或分专业的设计任务发包招标。招标人还可以依据建设工程项目的不同特点，实行勘察设计一次性总体招标。

3. 设计招标与其他招标在程序上的区别

#### (1) 招标文件的内容不同

设计招标：要求不明确，无具体工作量；其他招标：要求明确具体。

#### (2) 对投标书的编制要求不同

设计招标：先提出设计构思和初步方案，在此基础上报价；其他招标：按规定的工程量清单报价。

### (3) 开标形式不同

设计招标：投标人说明投标方案的基本构思和意图，而且不按报价高低排定次序；其他招标：由招标单位的主持人宣读投标书并按报价高低排定标价次序。

### (4) 评标原则不同

设计招标：关注于设计方案的技术先进性、方案的合理性及投资效应；其他招标：关注投标报价的高低。

4. 公开招标：(1) 对于单项合同估算价在 50 万元人民币以上的设计服务的采购；(2) 全部使用国有资金投资或者国有资金投资占控股或者主导地位的工程建设项目设计服务招标；(3) 国务院发展和改革委员会确定的国家重点项目和省、自治区、直辖市人民政府确定的地方重点项目。

邀请招标：(1) 技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制，只有少量潜在投标人可供选择；(2) 采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。

### 5. 对投标人的资格审查

#### (1) 资格审查

综合资质：甲级，可承接业务（均可）；

行业资质：甲、乙级，个别可设丙级，可承接业务（行业、专业、专项）；

专业资质：甲、乙级，个别可设丙级，建筑工程可设丁级，可承接业务（专业、专项）；

专项资质：甲、乙级，个别可设丙级，可承接业务（专项）。

#### (2) 能力审查：人员的技术力量。

#### (3) 经验审查：最近几年完成工程项目情况。

考点二：材料和通用型设备采购招标文件主要内容（2018、2017、2016、2015 考点）

### 【考频分析】★★★★

1. 2012 年发布的《机电产品采购国际竞争性招标文件》的标准范本，适用于国际和国内招标。

2. 设备采购招标的特点：(1) 采购标的属于加工承揽。(2) 对招标设备的技术要求允许投标人有一定的偏差。(3) 投标人可以是生产厂家或贸易公司。为了保证设备的性能并按期交货，单独投标的贸易公司必须提供货物制造商同意其在本次投标中提供该货物的正式授权书。(4) 采购标的包括设备和伴随服务。

3. 伴随服务的费用包括在投标报价中，伴随服务的内容一般包括：

(1) 实施所供货物的现场组装和试运行。如设备的安装由施工承包商负责，供货商须提供监督和指导。(2) 提供货物组装和维修所需的专用工具。(3) 提供详细的操作和维护手册。

(4) 在双方商定的一定期限内对所供货物实施运行或监督或维护或修理，该服务并不免除卖方在合同保证期间所承担的义务。(5) 在卖方厂房或在项目现场就所供货物的组装、试运行、运行、维护、修理。(6) 对买方的运行、管理和维修人员进行培训。

### 4. 招标程序

机电设备招标可采用公开招标或邀请招标方式，招标程序与施工招标基本相同，有区别的是评审要素、量化比较的方法。

### 5. 评标量化比较的方法

通常采用评标价法，评标价最低者最好，量化为货币的要素较多。包括：

#### (1) 与招标文件要求的交货期偏差；



- (2) 与交付货物一览表的偏差；
- (3) 付款条件的偏差；
- (4) 零部件和备品备件的费用；
- (5) 备件供应和售后服务设施所需费用；
- (6) 设备的性能和生产率。

6. 招标文件：投标人须知；合同条款；合同格式；附件；投标邀请；投标资料表；合同条款资料表；货物需求一览表及技术规格。（与施工招标的区别是设备招标需要考查三表）

投标资料表：规定投标文件应包括的主要内容，以及说明本次招标的评审要素；

合同条款资料表：针对标准文本，提出本次招标项目的具体要求；

货物需求一览表及技术规格：全部货物及技术规程要求的详细说明。

考点三：详细评审（2018、2017、2016、2015 考点）

**【考频分析】★★★**

1. 评审要素：货物到达施工现场的总费用；交货期；付款条件的偏差；零部件；备品备件；售后服务费用；使用期内的运营费和维护费；设备的性能和生产率。

2. 货物到达施工现场的总费用

(1) 施工现场交货

国内招标，以投标报价为评标基准值即可，不需再计算其它费用。

(2) 国内供货商报出厂价

报价+运输费+保险费+其他可能发生的费用。

(3) 国外供货商的报价

报价为到岸价：报价+内陆运输费+关税等；

报价为出厂价或口岸价：报价+运至现场可能发生的所有费用。

3. 交货期

允许交货时间与招标文件要求的时间有一定的偏差。如果交货时间招标人不能接受，视为非响应投标。一般是提前交货不考虑降低评标价，但推迟要提高评标价。

4. 零部件、备品备件评标机要

(1) 已计入投标报价的，评标价不再调整；

(2) 单独报价的，计算出总价计入评标价；

(3) 招标文件未要求报价的：经验估算，计入评标价。

5. 售后服务费用

根据“投标资料表”或招标文件其它地方的规定，计算招标人建立最起码的维修服务设施和零部件库房所需的费用，如果是单独报价，评标时应计入评标价。

如果招标人的运行、管理、维修人员的培训费未要求计入报价时，也应估算相关费用金额，计入评标价。

6. 使用期内的运营费和维护费

(1) 保证达到性能和效率的运营费用和维护费用，一般高于标准的，不考虑降低评标价；低于标准性能或效率的，每低一个百分点，投标价将增加一定的金额；

(2) 以货物实际生产率的单位成本为基础的运营费用和维护费用进行评价，采用“投标资料表”或技术规格中规定的方法，调整评标价格。

7. 设备的性能和生产率

高于标准的，不考虑降低评标价；低于标准性能或效率的，每低一个百分点，投标价将增加一定的金额。

8. 按评标价由低到高的排列顺序，最低评标价的投标书最优；中标人不一定是报价最低者，要综合考虑交货、安装指导、运行、维护等设备全寿命期招标人花费的费用最小原则。

## 第五章 建设工程勘察设计合同管理

序号	考点	考频
考点一	建设工程勘察、设计合同的订立	★★★
考点二	建设工程勘察合同履行管理	★★★★★
考点三	设计合同履行管理	★★★★★

考点一：建设工程勘察、设计合同的订立（2018、2017、2016 考点）

### 【考频分析】★★★

1. 发包人通常也是建设工程项目的业主（建设单位）或者项目管理部门（如工程总承包单位）。承包人则是设计人，设计人须为具有相应设计资质的企业法人。

工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质。工程设计综合资质只设甲级；工程设计行业资质、工程设计专业资质、工程设计专项资质设甲级、乙级。

2. 下列建设工程的勘察、设计，经有关部门批准，可以直接发包：（1）采用特定的专利或者专有技术的；（2）建筑艺术造型有特殊要求的；（3）国务院规定的其他建设工程的勘察、设计。

考点二：建设工程勘察合同履行管理（2018、2017、2016、2015 考点）

### 【考频分析】★★★★★

1. 发包人的责任

- （1）负责查清地下埋藏物；
- （2）负责现场的安全保卫工作，并承担相关费用；
- （3）由发包人提供的材料必须承担费用并运到现场，并与勘察人一起验收；
- （4）按实际发生的工作量支付勘察费（有正式的变更手续）；
- （5）为勘察工作人员提供必要的生产、生活条件，并承担费用；如不能提供时，一次性付给勘察人临时设施费；
- （6）要求提前完工的按每提前天数支付加班费；
- （7）资料保密。

2. 勘察资料质量不合格的处理

资料质量不合格，勘察人应负责无偿给予补充完善使其达到质量合格。无力补充完善，需另行委托其他单位时，勘察人应承担全部勘察费用。因勘察质量造成重大经济损失或工程事故时，勘察人除应负法律责任和免收直接受损失部分的勘察费外，支付赔偿金。赔偿金由发包人、勘察人在合同内约定实际损失的某一百分比。

3. 可延长合同工期的情形：变更；工作量变化；不可抗力影响；非勘察人原因造成的停、窝工等。

4. 勘察费用的支付方式

合同生效后 3 天内，支付预算勘察费的 20% 作定金；外业结束，支付约定勘察费的某一百分比；进度款可按勘察进度分解支付；提交勘察成果资料后 10 天内，一次性付清全部费用。

5. 发包人的违约责任

（1）由于发包人未给勘察人提供必要的工作生活条件而造成停、窝工或来回进出场地，发包人应承担的责任包括：付给勘察人停、窝工费，金额按预算的平均工日产值计算；工期按实际延误的工日顺延；补偿勘察人来回的进出场费和调遣费。

(2) 由于工程停建而终止合同或发包人要求解除合同的，勘察人未进行勘察工作的，不退还已付定金；已进行勘察工作的，完成的工作量在 50% 以内时，发包人应支付预算额 50% 的勘察费；超过 50% 时，发包人应支付预算额 100% 的勘察费。

(3) 发包人未按合同规定时间（日期）拨付勘察费，每超过一日，应偿付未支付勘察费的千分之一逾期违约金。

(4) 发包人不履行合同时，无权要求返还定金。

考点三：设计合同履行管理（2018、2017、2016、2015 考点）

【考频分析】★★★★★

1. 发包人提供资料超过规定期限 15 天以内，设计人的交付设计文件时间相应顺延；交付时间超过规定期限 15 天以上，设计人有权重新确定提交设计文件的时间。
2. 方案设计阶段发包人需提交的资料：规划部门的规划要点、规划设计条件、选址意见书；场地规划红线图；场地地形坐标图；设计任务书。
3. 初步设计阶段，除方案设计阶段提供的资料外，发包人还需提交：已批准的方案设计资料；场地工程勘察报告（初勘或详勘）；能源供应情况的资料；有关公用设施和交通运输条件的资料；有关使用要求或生产工艺等资料；技术改造或者扩建项目，还应提供生产现状的资料、原设计资料和对现状的检测资料。
4. 发包人的责任：提供必要的现场开展工作条件；外部协调工作；其他相关工作；保护设计人的知识产权；遵循合理设计周期的规律。
5. 设计人的责任：保证设计质量；完成各设计阶段的工作任务；对外商的设计资料进行审查；配合施工的义务；保护发包人的知识产权。
6. 设计合同由于采用定金担保，因此合同内没有预付款。发包人应在合同生效后 3 天内，支付设计费总额的 20% 作为定金。在合同履行的中期支付过程中，定金不参与结算，最终结算时，定金可以抵作设计费或收回。提交初步设计文件后 3 天内，支付设计费总额的 30%，施工图阶段，分期分批支付剩余部分的 50%，施工图完成，结清设计费，不留尾款。
7. 设计变更应首先报原审批机关批准，由原勘察设计单位修改，修改后的设计文件仍需审批。
8. 当原设计单位无力承担时，可委托其它设计单位完成，发包人经原设计人书面同意，委托的其他单位必须有相应的资质，修改单位对修改部分承担责任。
9. 设计合同中发包人延误支付，每逾期 1 天，承担支付金额 2% 违约金，设计期顺延；逾期 30 天以上，设计人可暂停工作，并书面通知发包人。

## 第六章 建设工程施工合同管理

序号	考点	考频
考点一	施工合同标准文本	★★★★
考点二	施工合同管理有关各方的职责	★★★★
考点三	施工合同的订立	★★★★
考点四	施工进度管理	★★★★
考点五	施工质量管理	★★★★
考点六	工程款支付管理	★★★★
考点七	索赔管理	★★★★★
考点八	施工分包合同管理	★★★★

考点一：施工合同标准文本（2018、2017、2016 考点）

【考频分析】★★★★

1. 9 部委联合颁发的适用于大型复杂工程项目的《标准施工招标文件》（2007 版）中包括施工合同标准文本；2012 年颁发了适用于工期在 12 个月之内的《简明标准施工招标文件》，



其中包括《合同条款及格式》。

## 2. 通用条款

标准施工合同的通用条款包括 24 条，标题分别为：一般约定；发包人义务；监理人；承包人；材料和工程设备；施工设备和临时设施；交通运输；测量放线；施工安全、治安保卫和环境保护；进度计划；开工和竣工；暂停施工；工程质量；试验和检验；变更；价格调整；计量与支付；竣工验收；缺陷责任与保修责任；保险；不可抗力；违约；索赔；争议的解决。共计 131 款。

## 3. 专用条款

应针对项目的特点、招标人的要求，在专用条款内针对通用条款涉及的内容进行补充、细化。

## 4. 合同附件格式

标准施工合同中给出的合同附件格式，是订立合同时采用的规范化文件，包括合同协议书、履约保函和预付款保函三个文件。

### （1）合同协议书

合同协议书是合同组成文件中唯一需要发包人和承包人同时签字盖章的法律文书，因此标准施工合同中规定了应用格式。除了明确规定对当事人双方有约束力的合同组成文件外，具体招标工程项目订立合同时明确填写的内容仅包括发包人和承包人的名称；施工的工程或标段；签约合同价；合同工期；质量标准 and 项目经理的人选。

### （2）履约保函

担保期限：自发包人和承包人签订合同之日起，至签发工程移交证书日止（没有到缺陷责任期满止，即对承包人保修期内不承担担保责任）。

担保方式：采用无条件担保方式，即持有履约保函的发包人认为承包人有严重违约情况时，即可凭保函向担保人要求予以赔偿，不需承包人确认。在赔偿要求提出后 7 天内无条件支付。

### （3）预付款担保

担保期限：自预付款支付给承包人起生效，至发包人签发的进度付款证书说明已完全扣清预付款时止；

担保方式：采用无条件担保方式；

担保金额：保持担保金额与剩余预付款的金额相等原则。

## 5. 简明施工合同

由于简明施工合同适用于工期在 12 个月内的中小工程施工，是对标准施工合同简化的文本，通常由发包人负责材料和设备的供应，承包人仅承担施工义务，因此合同条款较少。

考点二：施工合同管理有关各方的职责（2018、2017、2016 考点）

### 【考频分析】★★★★

## 1. 监理人的定义

“受发包人委托对合同履行实施管理的法人或其他组织”，即属于受发包人聘请的管理人，与承包人没有任何利益关系。

监理人在施工合同的履行管理中不是“独立的第三方”，属于发包人一方的人员，但又不同于发包人的雇员，是在授权范围内独立工作。

## 2. 受发包人委托对施工合同的履行进行管理

（1）在发包人授权范围内，负责发出指示、检查施工质量、控制进度等现场管理工作。

（2）在发包人授权范围内独立处理合同履行过程中的有关事项。

（3）承包人收到监理人发出的任何指示，视为已得到发包人的批准，应遵照执行。

（4）在合同规定的权限范围内，独立处理或决定有关事项，如单价的合理调整、变更估价、索赔等。

## 3. 居于施工合同履行管理的核心地位

(1) 监理人应公平合理地处理合同履行过程中涉及的有关事项。

(2) 除合同另有约定外，承包人只从总监理工程师或被授权的监理人员处取得指示。发包人对施工工程的任何想法通过监理人的协调指令来实现；承包人的各种问题也首先提交监理人。

(3) 监理有权确定，但无权决定。

#### 4. 监理人的“确定”

在协调处理事项中，如双方不能达成一致，总监理工程师应认真研究审慎“确定”后通知当事人双方并附详细依据。

监理人对有关问题的处理不用决定，而用确定一词，即表示总监理工程师提出的方案或发出的指示并非最终不可改变，任何一方有不同意见均可按照争议的条款解决。

#### 5. 监理人的指示

(1) 监理人未能按合同约定发出指示、指示延误或指示错误而导致承包人施工成本增加和(或)工期延误，由发包人承担赔偿责任。

(2) 监理人无权免除或变更合同约定的发包人和承包人权利、义务和责任。

考点三：施工合同的订立（2018、2017、2016、2015 考点）

#### 【考频分析】★★★★

##### 1. 合同文件的组成

(1) 中标通知书；(2) 投标函及投标函附录；(3) 专用合同条款；(4) 通用合同条款；(5) 技术标准和要求；(6) 图纸；(7) 已标价的工程量清单；(8) 其他合同文件。

2. “异常恶劣的气候条件”属于发包人的责任，“不利气候条件”对施工的影响则属于承包人应承担的风险，应在专用条款中明确界定不利于施工的气候和异常恶劣的气候条件之间的界限。

##### 3. 基准日期

通用条款规定的基准日期指投标截止日前第 28 天。规定基准日期的作用是划分该日后由于政策法规的变化或市场物价浮动对合同价格影响的责任。

通用条款规定：

(1) 承包人以基准日期前的市场价格编制工程报价，长期合同中调价公式中的可调因素价格指数来源于基准日的价格；

(2) 基准日期后，因法律法规、规范标准等的变化，导致承包人在合同履行中所需要的工程成本发生约定以外的增减时，相应调整合同价款。

##### 4. 调价条款

合同履行期间市场价格浮动对施工成本造成的影响是否允许调整合同价格，要视合同工期的长短来决定。

###### (1) 简明施工合同的规定

适用于工期在 12 个月以内的简明施工合同的通用条款没有调价条款，承包人在投标报价中合理考虑市场价格变化对施工成本的影响，合同履行期间不考虑市场价格变化调整合同价款。

###### (2) 标准施工合同的规定

工期 12 个月以上的施工合同，由于承包人在投标阶段不可能合理预测一年以后的市场价格变化，因此应设有调价条款，由发包人和承包人共同分担市场价格变化的风险。标准施工合同通用条款规定用公式法调价，但调整价格的方法仅适用于工程量清单中按单价支付部分的工程款，总价支付部分不考虑物价浮动对合同价格的调整。

##### 5. 工程保险和第三者责任保险

###### (1) 承包人办理保险

标准施工合同和简明施工合同的通用条款均规定由承包人负责投保“建筑工程一切险”、

“安装工程一切险”和“第三者责任保险”，并承担办理保险的费用。

承包人需要变动保险合同条款时，应事先征得发包人同意，并通知监理人。保险人做出保险责任变动的，承包人应在收到保险人通知后立即通知发包人和监理人。承包人应与保险人保持联系，使保险人能够随时了解工程实施中的变动，并确保按保险合同条款要求持续保险。

#### (2) 发包人办理保险

如果一个建设工程项目的施工采用平行发包的方式分别交由多个承包人施工，由几家承包人分别投保的话，有可能产生重复投保或漏保，此时由发包人投保为宜。

无论是谁办理，均必须以发包人和承包人的共同名义投保，以保障双方均有出现保险范围内的损失时，可从保险公司获得赔偿。

#### (3) 保险金不足的补偿

若保险金少于工程实际价值，工程受到保险事件损害时，损失赔偿的不足部分按合同约定由该事件的风险责任方负责补偿。

永久工程损失的差额由发包人补偿；临时工程、施工设备等损失由承包人负责。

#### (4) 未按约定投保的补偿

如果负有投保义务的一方当事人未按合同约定办理保险，或未能使保险持续有效，另一方当事人可代为办理，所需费用由对方当事人承担。

当负有投保义务的一方当事人未按合同约定办理某项保险，导致受益人未能得到保险人的赔偿，原应从该项保险得到的保险赔偿应由负有投保义务的一方当事人支付。

### 6. 发包人的义务：

(1) 提供施工场地：施工现场，向承包人提供地下管线和地下设施的相关资料，现场外的道路通行权；

(2) 组织设计交底；

(3) 约定开工时间：通用条款中未约定开工时间，可在合同协议书或专用条款中约定。

### 承包人的义务：

(1) 现场查勘：签订合同协议书后，承包人应对施工场地和周围环境进行查勘，核对发包人提供的有关资料；

(2) 编制施工实施计划：编制施工组织设计，建立质量管理体系，编制环境保护措施计划；

(3) 施工现场内的交通道路和临时工程；

(4) 施工控制网：承包人负责测设和管理施工控制网点，并在工程竣工后将施工控制网点移交发包人；

(5) 提出开工申请：承包人的施工前期准备工作满足开工条件后，向监理人提交工程开工报审表。

承包人应按合同约定的工作内容和施工进度要求，编制施工组织设计和施工进度计划，并对所有施工作业和施工方法的完备性、安全性、可靠性负责。

针对深基坑工程、地下暗挖工程、高大模板工程、高空作业工程、深水作业工程、大爆破工程的施工编制专项施工方案。对于前 3 项危险性较大的分部分项工程的专项施工，还需经 5 人以上专家论证方案的安全性和可靠性。

### 监理人的职责：

(1) 审查承包人的实施方案：审查内容、审查进度计划、合同进度计划；

(2) 发出开工通知：监理人征得发包人同意后，应在开工日期 7 天前向承包人发出开工通知，合同工期自开工通知中载明的开工日起计算。

### 考点四：施工进度管理（2018、2017、2016 考点）

#### 【考频分析】★★★

#### 1. 可以顺延工期的情况



### (1) 发包人原因

增加合同工作内容；改变合同中任何一项工作的质量要求或其他特性；发包人迟延提供材料、工程设备或变更交货地点；因发包人原因导致的暂停施工；提供图纸延误；未按合同约定及时支付预付款、进度款；发包人造成工期延误的其他原因。

### (2) 异常恶劣的气候条件

气候方面的延误，要判断哪些属于异常恶劣气候条件，哪些属于异常不利的气候条件。导致的停工是关键工作，或不在关键路线上但停工时间超过总时差，承包人才有权获得合同工期的顺延。

### 2. 承包人原因的延误

未能按合同进度计划完成工作时，承包人应采取措施加快进度，并承担加快进度所增加的费用。由于承包人原因造成工期延误，承包人应支付逾期竣工违约金。最高赔偿限额为签约合同价的 3%。

### 3. 暂停施工的责任

#### (1) 承包人责任

承包人违约引起的暂停施工；由于承包人原因为工程合理施工和安全保障所必需的暂停施工；承包人擅自暂停施工；承包人其他原因引起的暂停施工；专用合同条款约定由承包人承担的其他暂停施工。

#### (2) 发包人责任

发包人未履行义务；不可抗力；协调管理原因；行政管理部門的指令。

### 4. 停工程序

监理人认为必要时可向承包人发出暂停施工的指示。暂停施工期间由承包人负责妥善保护工程并提供安全保障。

由于发包人的原因发生暂停施工的紧急情况，且监理人未及时下达暂停施工指示，承包人可先暂停施工并及时向监理人提出暂停施工的书面请求。监理人应在接到书面请求后的 24 小时内予以答复，逾期未答复视为同意承包人的暂停施工请求。

### 5. 发包人要求提前竣工

与承包人通过协商达成提前竣工协议作为合同文件的组成部分。协议的内容应包括：承包人赶工措施；发包人应提供的条件；所需追加的合同价款；提前竣工给承包人的奖励等。奖励金额可为发包人实际效益的 20%。

考点五：施工质量管理（2018、2017、2016 考点）

### 【考频分析】★★★

#### 1. 质量检查

材料和设备的检验：无论哪一方采购的材料设备，均由承包人进行检验；

施工部位的检查：执行自检、互检和工序交叉检验制度，尤其做好工程隐蔽前的质量检查；

现场工艺试验：对大型的现场工艺试验，必要时，还应编制工艺试验措施计划，报送监理人审批。

#### 2. 监理人的质量检查和试验

(1) 监理人应与承包人共同进行材料、设备的试验和工程隐蔽前的检验。收到承包人共同检验的通知后，监理人既未发出变更检验时间的通知，又未按时参加，承包人为了不延误施工可以单独进行检查和试验，将记录送交监理人后可继续施工。此次检查或试验视为监理人在场情况下进行，监理人应签字确认。

(2) 材料、设备和工程的重新检验和试验，不符合合同要求，由此增加的费用和（或）工期延误由承包人承担；符合合同要求，由发包人承担由此增加的费用和（或）工期延误，并支付承包人合理利润。

### (3) 隐蔽工程的重新检验

监理人对已覆盖的隐蔽工程部位质量有疑问时,可要求承包人对已覆盖的部位进行钻孔探测或揭开重新检验。结果证明不符合合同要求,由此增加的费用和(或)工期延误由承包人承担;结果证明符合合同要求,由发包人承担由此增加的费用和(或)工期延误,并支付承包人合理利润。

3. 发包人在到货 7 天前通知承包人, 承包人会同监理人在约定的时间内, 在交货地点共同进行验收。甲供材在验收后, 由承包人负责接收、保管和施工现场内的二次搬运所发生的费用。发包人要求向承包人提前接货的物资, 承包人不得拒绝, 但发包人应承担承包人由此增加的保管费用。

4. 承包人使用的施工设备不能满足合同进度计划或质量要求时, 监理人有权要求承包人增加或更换施工设备, 增加的费用和工期延误由承包人承担。

未经监理人同意, 不得将施工设备和临时设施中的任何部分运出施工场地或挪作他用。

对目前闲置的施工设备或后期不再使用的施工设备, 经监理人根据合同进度计划审核同意后, 承包人方可将其撤离现场。

考点六: 工程款支付管理 (2015、2014 考点)

#### 【考频分析】★★★★

1. 签约合同价指签订合同时合同协议书中写明的, 包括了暂列金额、暂估价的合同总金额, 即中标价。是写在协议书和中标通知书内的固定数额, 作为结算价款的基数。

2. 合同价格是承包人完成施工、竣工、保修全部义务后的工程结算总价, 包括履行合同过程中按合同约定进行的变更、价款调整、通过索赔应予补偿的金额。是承包人最终完成全部施工和保修义务后应得的全部合同价款, 只有在最终结算时, 合同价格的具体金额才可以确定。

3. 暂估价在招标投标阶段暂时不能合理确定价格, 但合同履行阶段必然发生。

4. 暂列金额是指招标投标阶段已经确定价格, 监理人在合同履行阶段根据工程实际情况指示承包人完成相关工作后给予支付的款项。约定的暂列金额可能全部使用或部分使用。

#### 5. 质量保证金

质量保证金是将承包人的部分应得款扣留在发包人手中, 用于因施工原因修复缺陷工程的开支项目。质量保证金从第一次支付工程进度款时开始起扣, 累计扣留达到约定的总额为止。质量保证金的计算以扣除预付款的支付、扣回以及因物价浮动对合同价格的调整三项金额后的款额为基数。

监理人在缺陷责任期满颁发缺陷责任终止证书后, 承包人向发包人申请到期应返还质量保证金, 发包人应在 14 天内核实情况并返还。如果约定的缺陷责任期满时, 承包人还没有完成全部缺陷修复或部分单位工程延长的缺陷责任期尚未到期, 发包人有权扣留与未履行缺陷责任剩余工作所需金额相应的质量保证金。

6. 工程量计量时, 除变更外, 总价子目结算通常不进行现场计量, 只进行图纸计量。

#### 7. 工程进度款的支付

(1) 承包人向监理人提交进度付款申请单;

(2) 监理人在 14 天内完成审核, 出具进度付款证书;

(3) 发包人应在监理人收到进度付款申请单后的 28 天内, 将进度应付款支付给承包人。

考点七: 索赔管理 (2018、2017、2016 考点)

#### 【考频分析】★★★★

#### 1. 承包人的索赔

承包人应在引起索赔事件发生后的 28 天内, 向监理人递交索赔意向通知书, 并说明发生索赔事件的事由。承包人未在前述 28 天内发出索赔意向通知书, 丧失要求追加付款和(或)延长工期的权利。

承包人应在发出索赔意向通知书后 28 天内，向监理人递交正式的索赔通知书，详细说明索赔理由以及要求追加的付款金额和（或）延长的工期。

对于具有持续影响的索赔事件，在索赔事件影响结束后的 28 天内，承包人应向监理人递交最终索赔通知书，说明最终要求索赔的追加付款金额和延长的工期。

## 2. 承包人提出索赔的期限

颁发工程接收证书后，不能再对施工期间的事件索赔；最终结清证书生效后，不能再就缺陷责任期内的事件索赔。

## 3. 监理人处理索赔

监理人应在收到索赔通知书或有关索赔的进一步证明材料后的 42 天内，将索赔处理结果答复承包人。

承包人接受索赔处理结果，发包人应在做出索赔处理结果答复后 28 天内完成赔付。承包人不接受索赔处理结果的，按合同争议解决。

## 4. 标准施工合同中涉及应给承包人补偿的条款

### （1）不能延长工期的项目（五个）

发包人提供的材料和工程设备提前交货；物价浮动引起的价格调整；法规变化引起的价格调整；发包人原因试运行失败，承包人修复；不可抗力停工期间的照管和后续清理。

### （2）不能补偿费用的项目（两个，可顺延工期，但不补费用）

异常恶劣的气候条件；不可抗力不能按期竣工。

### （3）不能补偿利润的项目（八个）

文物、化石；不利的物质条件；发包人提供的材料和工程设备提前交货；异常恶劣的气候条件；物价浮动引起的价格调整；法规变化引起的价格调整；不可抗力停工期间的照管和后续清理；不可抗力不能按期竣工。

## 5. 发包人的索赔

发包人提出索赔的期限对承包人的要求相同，即颁发工程接收证书后，不能再对施工期间的事件索赔；最终结清证书生效后，不能再就缺陷责任期内的事件索赔。

考点八：施工分包合同管理（2018、2017、2016 考点）

### 【考频分析】★★★

## 1. 施工专业分包与劳务分包的主要区别

### （1）内涵

专业分包：专业分包人用自己的技术、设备、人力资源完成承包的工作；

劳务分包：主要提供劳动力资源，使用常用的自有施工机具完成委托的简单施工任务。

### （2）风险承担

专业分包：独立承担分包工程风险；

劳务分包：不独立承担风险，纳入承包人的组织管理之中。

### （3）分包人的收入

专业分包：施工成本、管理成本、利润；

劳务分包：劳务报酬。

### （4）保险责任

专业分包：分包人必须为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，为施工场地内自有人员生命财产和施工机械设备办理保险，支付保险费用；

劳务分包：劳务分包人不需单独办理保险，其保险收益直接纳入甲方或乙方投保的工程险和第三者责任险中，分包人也不需支付保险费用。

### （5）施工组织

专业分包：分包人应编制专业工程的施工组织设计和进度计划，报承包人批准后执行；



劳务分包：分包人无需编制单独的施工组织设计，而是根据承包人制定的施工组织设计和总进度计划的要求施工。

(6) 分包人对施工质量承担责任的期限

专业分包：施工专业分包工程通过竣工验收后，分包人对分包工程仍需承担质量缺陷的修复责任，缺陷责任期和保修期的期限按照施工总承包合同的约定执行；

劳务分包：劳务分包合同规定，全部工程竣工验收合格后，劳务分包人对其施工的工程质量不再承担责任，承包人承担缺陷责任期和保修期内的修复缺陷责任。

## 2. 分包工程施工的管理职责

(1) 发包人

对分包合同的管理主要表现为对分包工程的批准。如果承包人在施工过程中欲将某部分的施工任务分包，仍需经过发包人的同意。

(2) 监理人

对分包人的资质进行审查；对分包人使用的材料、施工工艺、工程质量进行监督；确认完成的工程量等。

(3) 承包人

对分包工程的实施负有全面管理责任，审查分包工程进度计划、分包人的质量保证体系、对分包人的施工工艺和工程质量进行监督等。

## 第七章 建设工程设计施工总承包合同管理

序号	考点	考频
考点一	设计施工总承包的特点	★★★★
考点二	设计施工总承包合同管理有关各方的职责	★★★★
考点三	合同文件	★★★★
考点四	订立合同时明确的内容	★★★★
考点五	工程款支付管理	★★★★
考点六	索赔管理	★★★★

考点一：设计施工总承包的特点（2018、2017、2016 考点）

【考频分析】★★★★

### 1. 建设项目总承包的概念

按照《建设工程项目总承包管理规范》GB/T 50358—2005 的规定，建设工程项目总承包是指对工程项目的的设计、采购、施工、试运行的全过程或部分过程进行承包。工程项目总承包是国际上较为流行的一种项目的建设的管理模式。在项目实施阶段，发包人将更多精力用于项目的筹资、建设过程重大问题的决策等方面，由承包人承担实施过程的主要风险。

### 2. 建设项目总承包的特点

(1) 总承包方式的优点

与发包人将工程项目建设的全部任务采用平行发包或陆续发包的方式比较，项目建设总承包方式对发包人而言，在实施项目的管理有较为突出的优点，包括：单一的合同责任；固定工期、固定费用；可以缩短建设周期；减少设计变更；减少承包人的索赔。

(2) 总承包方式的缺点

设计不一定是最优方案。工程选用的质量标准只要满足发包人要求即可，不会采用更高的质量标准。

减弱实施阶段发包人对承包人的监督和检查。由于设计方案和质量标准均出自承包人，监理人对项目实施的监督力度比发包人委托设计再由承包人施工的管理模式，对设计的细节和施工过程的控制能力降低。

考点二：设计施工总承包合同管理有关各方的职责（2018、2017、2016 考点）

【考频分析】★★★

1. 发包人

发包人是总承包合同的一方当事人，对工程项目的实施负责投资支付和项目建设有关重大事项的决定。

2. 承包人

承包人是总承包合同的另一方当事人，按合同的约定承担完成工程项目的设计、招标、采购、施工、试运行和缺陷责任期的质量缺陷修复责任。

（1）对联合体承包人的规定

对于联合体的承包人，合同履行过程中发包人和监理人仅与联合体牵头人或联合体授权的代表联系，由其负责组织和协调联合体各成员全面履行合同。通用条款规定，履行合同过程中，未经发包人同意，承包人不得擅自改变联合体的组成和修改联合体协议。

（2）对分包工程的规定

承包人不得将其承包的全部工程转包给第三人，也不得将其承包的全部工程肢解后以分包的名义分别转包给第三人；分包工作需要征得发包人同意；承包人不得将设计和施工的主体、关键性工作的施工分包给第三人；分包人的资格能力应与其分包工作的标准和规模相适应，其资质能力的材料应经监理人审查；发包人同意分包的工作，承包人应向发包人和监理人提交分包合同副本。

3. 监理人

总监理工程师应将授权监理人员的姓名及其授权范围通知承包人。被授权的监理人员在授权范围内发出的指示视为已得到总监理工程师的同意，与总监理工程师发出的指示具有同等效力。

承包人对总监理工程师授权的监理人员发出的指示有疑问时，可在该指示发出的48小时内向总监理工程师提出书面异议，总监理工程师应在48小时内对该指示予以确认、更改或撤销。

考点三：合同文件（2018、2017、2016 考点）

【考频分析】★★★

1. 合同文件的组成

在标准总承包合同的通用条款中规定，履行合同过程中，构成对发包人和承包人有约束力合同的组成文件包括：合同协议书；中标通知书；投标函及投标函附录；专用条款；通用合同条款；发包人要求；承包人建议书；价格清单；其他合同文件——经合同当事人双方确认构成合同文件的其他文件。

组成合同的各文件中出现含义或内容的矛盾时，如果专用条款没有另行的约定，以上合同文件序号为优先解释的顺序。

2. 几个文件的含义

（1）发包人要求文件应说明以下内容：功能要求；工程范围；工艺安排或要求；时间要求，包括设计完成时间等；技术要求，包括设计标准和规范；竣工试验；竣工验收；竣工后试验（如果有）；文件要求；工程项目管理规定；其他要求，包括缺陷责任期的服务要求等。

（2）竣工试验。第一阶段，如对单车试验等的要求，包括试验前准备；第二阶段，如对联动试车、投料试车等的要求，包括人员、设备、材料、燃料、电力、消耗品、工具等必要条件；第三阶段，如对性能测试及其他竣工试验的要求，包括产能指标、产品质量标准、运营指标、环保指标等。

（3）承包人建议书。承包人建议书是对“发包人要求”的响应文件，包括承包人的工程设计方案和设备方案的说明；分包方案；对发包人要求中的错误说明等内容。

(4) 价格清单。设计施工总承包合同的价格清单，指承包人按投标文件中规定的格式和要求填写，并标明价格的报价单。与施工招标由发包人依据设计图纸的概算量提出工程量清单，经承包人填写单价后计算价格的方式不同。由于由承包人提出设计的初步方案和实施计划，因此价格清单是指承包人完成所提投标方案计算的设计、施工、竣工、试运行、缺陷责任期各阶段的计划费用，清单价格费用的总和为签约合同价。

考点四：订立合同时明确的内容（2018、2017、2016 考点）

【考频分析】★★★★

1. 承包人文件

承包人文件中最主要的是设计文件，需在专用条款约定承包人向监理人陆续提供文件的内容、数量和时间。不论是监理人批准或视为已批准的承包人文件，按照设计施工总承包合同对承包人义务的规定，均不影响监理人在以后拒绝该项工作的权力。

2. 发包人要求中的错误

(1) 无条件补偿条款

承包人复核时未发现发包人要求的错误，实施过程中因该错误导致承包人增加了费用和（或）工期延误，发包人应承担由此增加的费用和（或）工期延误，并向承包人支付合理利润。

(2) 有条件补偿条款

复核时发现错误：

承包人复核时对发现的错误通知发包人后，发包人坚持不做修改的，对确实存在错误造成的损失，应补偿承包人增加的费用和（或）顺延合同工期。

复核时未发现错误：

承包人复核时未发现发包人要求中存在错误的，承包人自行承担由此导致增加的费用和（或）工期延误。

无论承包人复核时发现与否，由于以下资料的错误，导致承包人增加费用和（或）延误的工期，均由发包人承担，并向承包人支付合理利润：发包人要求中引用的原始数据和资料；对工程或其任何部分的功能要求；对工程的工艺安排或要求；试验和检验标准；除合同另有约定外，承包人无法核实的数据和资料。

3. 不可预见物质条件

承包人遇到不可预见物质条件时，及时通知监理人，监理人收到通知后没有发出指示，承包人因采取合理措施而增加的费用和（或）工期延误，由发包人承担。

考点五：工程款支付管理（2018、2017、2016 考点）

【考频分析】★★★★

1. 合同价格

设计施工总承包合同通用条款规定，除非专用条款约定合同工程采用固定总价承包的情况外，应以实际完成的工作量作为支付的依据。

合同价格的组成：

(1) 合同价格包括签约合同价以及按照合同约定进行的调整；

(2) 合同价格包括承包人依据法律规定或合同约定应支付的规费和税金；

(3) 价格清单列出的任何数量仅为估算的工作量，不视为要求承包人实施工程的实际或准确工作量。

2. 工程进度付款

(1) 承包人编制进度付款支付分解表

承包人应当在收到经监理人批复的合同进度计划后7天内，将支付分解报告以及形成支付分



解报告的支持性资料报监理人审批。承包人应根据价格清单的价格构成、费用性质、计划发生时间和相应工作量等因素，对拟支付的款项进行分解并编制支付分解表。

分类和分解原则是：

勘察设计费。按照提供提交勘察阶段成果文件的时间、对应的工作量进行分解。

材料和工程设备费。分别按订立采购合同、进场验收合格、安装就位、工程竣工等阶段和专用条款约定的比例进行分解。

技术服务培训费。按照价格清单中的单价，结合合同进度计划对应的工作量进行分解。

其他工程价款。按照价格清单中的价格，结合合同进度计划拟完成的工程量或者比例进行分解。

## （2）监理人审批

监理人应当在收到承包人报送的支付分解报告后7天内给予批复或提出修改意见。

## 3. 付款时间

除专用条款另有约定外，工程进度付款按月支付。

## 4. 监理人审查

监理人在收到承包人进度付款申请单以及相应的支持性证明文件后的14天内完成审核。

## 5. 发包人支付

发包人最迟应在监理人收到进度付款申请单后的28天内，将进度应付款支付给承包人。

## 考点六：索赔管理（2015、2014考点）

### 【考频分析】★★★★

#### 1. 涉及承包人索赔的条款

（1）只补偿费用的原因包括：为他人提供方便，发包人要求提前交货；

（2）只补偿工期和费用的原因包括：化石、文物，争议评审组对监理人确定的修改，不可预见物质条件，发包人提供的材料、设备不符合要求，异常恶劣的气候条件，行政审批延误；

（3）只补偿费用和利润的原因包括：缺陷责任期内非承包人原因缺陷的修复，发包人违约解除合同；

（4）法律变化引起的调整要具体商定或确定处理；

（5）其它情况产生索赔时，工期、费用和利润都可以索赔。

## 第八章 建设工程材料设备采购合同管理

序号	考点	考频
考点一	交货检验	★★★★★
考点二	设备采购合同的交付	★★★★

### 考点一：交货检验（2018、2017、2016、2015考点）

#### 【考频分析】★★★★★

#### 1. 交货数量检验

##### （1）供货方代运货物的到货检验

由供货方代运的货物，采购方在站场提货地点应与运输部门共同验货，以便发现灭失、短少、损坏等情况时，能及时分清责任。采购方接收后，运输部门不再负责。属于交运前出现的问题，由供货方负责；运输过程中发生的问题，由运输部门负责。

##### （2）现场交货的数量验收方法

衡量法。即根据各种物资不同的计量单位进行检尺、检斤，以衡量其长度、面积、体积、重量是否与合同约定一致。如胶管衡量其长度；钢板衡量其面积；木材衡量其体积；钢筋衡量其重量等。

理论换算法。如管材等各种定尺、倍尺的金属材料，量测其直径和壁厚后，再按理论公式换

算验收。换算的依据为国家规定标准或合同约定的换算标准。

查点法。采购定量包装的计件物资，只要查点到货数量即可。包装内的产品数量或重量应与包装物的标明一致，否则应由厂家或封装单位负责。

### （3）交货数量的允许增减范围

交付货物的数量在合理的尾差和磅差内，不按多交或少交对待，双方互不退补。超过界限范围时，按合同约定的方法计算多交或少交部分的数量。

## 2. 交货质量检验

### （1）质量要求和技术标准

产品质量应满足规定用途的特性指标，因此合同内必须约定产品应达到的质量标准。

约定质量标准的一般原则是：按颁布的国家标准执行；无国家标准而有部颁标准的产品，按部颁标准执行；没有国家标准和部颁标准作为依据时，可按企业标准执行；没有上述标准，或虽有上述某一标准但采购方有特殊要求时，按双方在合同中商定的技术条件、样品或补充的技术要求执行。

### （2）验收方法

经验鉴别法。即通过目测、手触或以常用的检测工具量测后，判定质量是否符合要求。

物理试验。根据对产品性能检验的目的，可以进行拉伸试验、压缩试验、冲击试验、金相试验及硬度试验等。

化学分析。即抽出一部分样品进行定性分析或定量分析的化学试验，以确定其内在质量。

考点二：设备采购合同的交付（2018、2017、2016 考点）

### 【考频分析】★★★★

## 1. 检验和测试

（1）买方或其代表应有权检验和/或测试货物，以确认货物是否符合合同约定的规格，并且不承担额外的费用。

（2）检验和测试可以在卖方或其分包人的驻地、交货地点和/或货物的最终目的地任何地点进行。如果在卖方或其分包人的驻地进行，检测人员应能得到全部合理的设施和协助，买方不应为此承担费用。

（3）检验证书是付款时提交给支付银行文件的一个组成部分，但不能作为有关质量、规格、性能、数量或重量的最终检验。

## 2. 包装

（1）卖方应提供货物运至合同规定的最终目的地所需要的包装。

（2）卖方应承担由于其包装或其防护措施不妥而引起货物锈蚀、损坏和丢失的任何损失责任或费用。

（3）对于木质包装材料，应按照检验检疫局的规定进行熏蒸处理，并出具有关熏蒸证明。

## 3. 装运标记

卖方应在每一包装箱相邻的四面用不可擦除的油漆和明显的英语字样做出以下标记：（1）收货人；（2）合同号；（3）发货标记（唛头）；（4）收货人编号；（5）目的港；（6）货物名称、品目号和箱号；（7）毛重/净重（用kg表示）；（8）尺寸（长×宽×高用cm表示）。如果单件包装箱的重量在2吨（t）或2吨（t）以上，卖方应在包装箱两侧用英语和国际贸易通用的运输标记标注“重心”和“起吊点”，以便安全进行装卸和搬运。

## 4. 伴随服务

伴随服务，系指根据本合同规定卖方承担与供货有关的辅助服务，如运输、保险、安装、调试、提供技术援助、培训和合同中规定卖方应承担的其他义务。

合同专用条款与技术规格中约定有附加服务，卖方可能被要求提供下列中的任一项服务或所有的服务：

- (1) 实施或监督所供货物的现场组装和/或试运行；
- (2) 提供货物组装和/或维修所需的工具；
- (3) 为所供货物的每一适当的单台设备提供详细的操作和维护手册；
- (4) 在双方商定的一定期限内对所供货物实施运行或监督或维护或修理，但前提条件是该服务并不能免除卖方在合同保证期内所承担的义务；
- (5) 在卖方厂家和/或在项目现场就所供货物的组装、试运行、运行、维护和修理对买方人员进行培训。

## 第九章 国际工程常用合同文本简介

序号	考点	考频
考点一	FIDIC 施工合同条件部分条款	★★★★★
考点二	英国 NEC 合同文本	★★★
考点三	美国 AIA 合同文本	★★★★

考点一：FIDIC 施工合同条件部分条款（2018、2017、2016、2015 考点）

### 【考频分析】★★★★★

#### 1. 工程师

(1) 工程师属于雇主人员，但不同于雇主雇佣的一般人员，在施工合同履行期间独立工作。处理施工过程中有关问题时应保持公平（Fair）的态度。

(2) 工程师可以行使施工合同中规定的或必然隐含的权力，雇主只是授予工程师独立作出决定的权限。通用条款明确规定，除非得到承包商同意，雇主承诺不对工程师的权力做进一步的限制。

(3) 助手相当于我国项目监理机构中的专业监理工程师，工程师可以向助手指派任务和付托部分权力。助手在授权范围内向承包人发出的指示，具有与工程师指示同样的效力。如果承包商对助手的指示有疑义时，不需再请助手澄清，可直接提交工程师请其对该指示予以确认、取消或改变。

(4) 工程师或助手通常采用书面形式向承包商作出指示，但某些特殊情况可以在施工现场发出口头指示，承包商也应遵照执行，并在事后及时补发书面指示。如果工程师未能及时补发书面指示，又在收到承包人将口头指示的书面记录要求工程师确认的函件 2 个工作日内未作出确认或拒绝答复，则承包商的书面函件应视为对口头指示的书面确认。

#### 2. 指定分包商

(1) 指定分包商是指由雇主或工程师选定与承包商签订合同的分包商，完成招标文件中规定承包商承包范围以外工程施工或工作的分包人。指定分包商的施工任务通常是承包商无力完成的特殊专业工程施工，需要使用专门技术、特殊设备和专业施工经验的某项专业性强的工程。

(2) 指定分包商条款的合理性，以不得损害承包商的合法利益为前提。具体表现为：一是招标文件中已说明了指定分包商的工作内容；二是承包商有合法理由时，可以拒绝与雇主选定的具体分包单位签订指定分包合同；三是给指定分包商支付的工程款，从承包商投标报价中未摊入应回收的间接费、税金、风险费的暂定金额内支出；四是承包商对指定分包商的施工协调收取相应的管理费；五是承包商对指定分包商的违约不承担责任。

#### 3. 预付款的扣还

(1) 当已支付的工程进度款累计金额，扣除后续支付的预付款和已扣留的保留金（我国标准施工合同中的“质量保证金”）两项款额后，达到中标合同价减去暂列金额后的 10% 时，开始从后续的工程进度款支付中回扣工程预付款。



(2) 在预付款起扣点后的工程进度款支付时，按本期承包商应得的金额中减去后续支付的预付款和应扣保留金后款额的 25%，作为本期应扣还的预付款。

#### 4. 保留金的返还

我国标准施工合同中规定质量保证金在缺陷责任期满后返还给承包人。FIDIC《施工合同条件》规定保留金在工程师颁发工程接收证书和颁发履约证书后分两次返还。

颁发工程接收证书后，将保留金的 50% 返还承包商。若为其颁发的是按合同约定的分部移交工程接收证书，则返还按分部工程价值比例计算保留金的 40%。

颁发履约证书后将全部保留金返还承包商。由于分部移交工程的缺陷责任期的到期时间早于整个工程的缺陷责任期的到期时间，对分部移交工程的二次返还，也为该部分剩余保留金的 40%。

#### 5. 不可抗力事件后果的责任

我国标准施工合同：发包人和承包人分担损失，延误的工期相应顺延。

FIDIC 施工合同条件：FIDIC《施工合同条件》是以承包商投标时能否合理预见来划分风险责任的归属，即由于承包商的中标合同价内未包括不可抗力损害的风险费用，因此对不可抗力的损害后果不承担责任。

考点二：英国 NEC 合同文本（2018、2017、2016、2015 考点）

#### 【考频分析】★★★★

1. NEC 的合同系列包括工程施工合同、专业服务合同、工程设计与施工简要合同、评判人合同、定期合同和框架合同。

2. 工程施工合同文本的条款规定，是基于当事人双方信誉良好、履行合同诚信基础上设定的条款内容，施工过程中发生的有关事项由雇主聘任的项目经理与承包商通过协商确定的二元管理模式。合同争议首先提交给当事人共同选定的“评判人”，独立、公正地做出处理决定。

#### 3. 工程施工合同文本的结构

##### (1) 核心条款

##### (2) 主要选项条款

选项 A：带有分项工程表的标价合同；

选项 B：带有工程量清单的标价合同；

选项 C：带有分项工程表的目标合同；

选项 D：带有工程量清单的目标合同；

选项 E：成本补偿合同；

选项 F：管理合同。

标价合同适用于签订合同时价格已经确定的合同，选项 A 适用于固定价格承包；选项 B 适用于采用综合单价计量承包；目标合同（选项 C、选项 D）适用于拟建工程范围在订立合同时还没有完全界定或预测风险较大的情况，承包商的投标价作为合同的目标成本，当工程费用超支或节省时，雇主与承包商按合同约定的方式分摊；成本补偿合同（选项 E）适用于工程范围的界定尚不明确，甚至以目标合同为基础也不够充分，而且又要求尽早动工的情况，工程成本部分实报实销，按合同约定的工程成本一定百分比作为承包商的收入；管理合同（选项 F）适用于施工管理承包，管理承包商与雇主签订管理承包合同，他不直接承担施工任务，以管理费用和估算的分包合同总价报价。

##### (3) 次要选项条款

#### 4. 早期警告

(1) 当项目经理或承包人任一方发现有可能影响合同价款、推迟竣工或削弱工程的使用功能的情况时，应立即向对方发出早期警告，而非事件发生后进行索赔。

(2) 项目经理和承包商都可以提出召开早期警告会议，并在对方同意后邀请其他方出席，可能包括分包商、供应商、公用事业部门、地方行政机关代表或雇主。

考点三：美国 AIA 合同文本

【考频指数】★★★★

##### 1. AIA 合同文本简介

美国建筑师学会（AIA）编制了众多的系列标准合同文本，适用于不同的项目管理类型和管理模式，包括传统模式、CM 模式、设计—建造模式和集成化管理模式。

A 系列：雇主与施工承包商、CM 承包商、供应商之间的合同，以及总承包商与分包商之间合同的文本；

B 系列：雇主与建筑师之间合同的文本；

C 系列：建筑师与专业咨询机构之间合同的文本；

D 系列：建筑师行业的有关文件；

E 系列：合同和办公管理中使用的文件。

##### 2. CM 合同

(1) CM 合同属于管理承包合同，有别于施工总承包商承包后对分包合同的管理。与雇主签订合同的 CM 承包商，属于承担施工的承包商公司，而非建筑师或专业咨询机构。

(2) 工程设计阶段承包商就介入，为设计者提供建议。

(3) CM 承包商对雇主委托范围的工作，可以自己承担部分施工任务，也可以全部由分包商实施。自己施工部分属于施工承包，不在 CM 工作范围。

3. 风险型 CM 合同采用成本加酬金的计价方式，成本部分由雇主承担，CM 承包商获取约定的酬金。CM 承包商签订的每一个分包合同均对雇主公开，雇主按分包合同约定的价格支付，CM 承包商不赚取总包、分包合同的差价，这是与总承包后再分包的主要差异之一。CM 承包商的酬金约定通常可采用以下三种方式中的一种：按分包合同价的百分比取费；按分包合同实际发生工程费用的百分比取费；固定酬金。

4. 随着设计的进展和深化，CM 承包商要陆续编制工程各部分的工程预算。施工图设计完成后，CM 承包商按照最终的工程预算提出保证工程的最大费用值（GMP）。