

2020 一建《建设工程项目管理》

章名称	节名称+包含《大纲考点》的数目	
第六章 1Z206000 建设工程合同与合同管理	1Z206010 建设工程施工招标与投标	3 个
	1Z206020 建设工程合同的内容	7 个
	1Z206030 合同计价方式	4 个
	1Z206040 建设工程施工合同风险管理, 工程保险和工程担保	3 个
	1Z206050 建设工程施工合同实施	5 个
	1Z206060 建设工程索赔	4 个
	1Z206070 国际建设工程施工承包合同	2 个
	总结:第六章共计 7 节;★28 个《考试大纲》考点;考试分值:25 分	

第六章 1Z206000 《建设工程合同与合同管理》

1Z206010	建设工程施工招标与投标 [P254 页]
第一节含 3 个《考试大纲》考点	
《大纲》编号	《考试大纲》考点
1Z206011	施工招标 [P254 页]
1Z206012	施工投标 [P259 页]
1Z206013	合同谈判与签约 [P262 页]
1Z206011	施工招标 [P254 页]
建设工程施工招标应该具备的条件[P254 页一.上 1 行]	
“五有”	具体内容
1.有人	招标人已经依法成立
2.有初设/概算	初步设计及概算应当履行审批手续的,已经批准
3.有范围/方式	招标范围,招标方式和招标组织形式等应当履行核准手续的,已经核准
4.有资金	有相应资金或资金来源已经落实[不是资金到位]
5.有图纸	有招标所需的设计图纸及技术资料
1Z206011	施工招标 [P254 页]
按照《中华人民共和国招标投标法》 以下项目宜采用招标的方式确定承包人:	
(1)大型基础设施,公用事业等关系社会公共利益,公众安全的项目 (2)全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目 (3)使用国际组织或者外国政府贷款,援助资金的项目	

真题演练

[2019]77.根据《中华人民共和国招标投标法》

下列项目宜采用公开招标方式确定承包人的有()

- A.大型基础设施项目
- B.部分使用国有资金投资的项目
- C.使用国际组织援助
- D.技术复杂且潜在投标人较少的项目
- E.关系公众安全的公用事业项目

【答案】 BCE

【2020 一建《项目管理》 P254 页(1)-(3)】

【解析】 必须看清关键词:

考的是“宜公开招标” 不是 “宜招标”

A 选项陷阱较深,

例:军事基地基础设施宜邀请招标不宜公开招标

D 选项属于邀请招标[P255 页二.2.(1)]

国家发改委《必须招标的工程项目规定》[发改委 2018 第 16 号令]	
范围	规模(“钱”)
(1)大型基础设施,公用事业等关系社会公共利益,公众安全的项目 (2)全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目 (3)使用国际组织或者外国政府贷款,援助资金的项目	①施工单项合同≥400 万 ②重要设备材料采购 单项合同≥200 万 ③勘察/设计/监理等服务 单项合同≥100 万
世界银行贷款项目中的工程和货物的采购[P255 页三.上 3 行]	
1.采购方式	①国际竞争性招标②有限国际招标 ③国内竞争性招标④询价采购 ⑤直接签订合同⑥自营工程 等采购方式
2.世界银行贷款 项目-公开招标	①国际竞争性招标 ③国内竞争性招标
2.世界银行贷款 项目-邀请招标	②有限国际招标

四.招标信息的发布与修正[P255 页]	
1.卖 5 日 [P256 页 2.上 7 行]	招标人应当按招标公告或者投标邀请书规定的时间,地点出售招标文件或资格预审文件。 自招标文件或者资格预审文件出售之日起至停止出售之日止,最短不得少于 5 日。
2.不得营利	招标人发售资格预审文件,招标文件收取的费用应当限于补偿印刷,邮寄的成本支出,不得以营利为目的
3.不予退换	招标文件或者资格预审文件售出后,不予退还
4.不得擅自中止招标	招标人在发布招标公告,发出投标邀请书后或者售出招标文件或资格预审文件后不得擅自终止招标
根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条,招标人不得以不合理的条件限制,排斥潜在投标人或者投标人,招标人有下列行为之一的,属于以不合理条件限制,排斥潜在投标人或者投标人:	
(1)就同一招标项目向潜在投标人或者投标人提供有差别的项目信息(2)设定的资格,技术,商务条件与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关 (3)依法必须进行招标的项目以特定行政区域或者特定行业的业绩,奖项作为加分条件或者中标条件。 (4)对潜在投标人或者投标人采取不同的资格审查或者评标标准	
招标人有下列行为之一的,属于以不合理条件限制,排斥潜在投标人或者投标人:	
(5)限定或者指定特定的专利,商标,品牌,原产地或者供应商 (6)依法必须进行招标的项目非法限定潜在投标人或者投标人的所有制形式或者组织形式 (7)以其他不合理条件限制,排斥潜在投标人或者投标人	

七.评标[P258 页]	
1. 初步评审	主要是进行符合性审查,即重点审查投标书是否实质上响应了招标文件的要求[关键词:初评-符合性★] 如果投标文件实质上不响应招标文件的要求,将作无效标处理,不必进行下一阶段的评审
	另外还要对报价计算的正确性进行审查,如果计算有误,通常的处理方法是:
	1.以大写为准 大小写不一致的以大写为准
	2.以单价为准 单价与数量的乘积之和与所报的总价不一致的应以单价为准
	3.以正本为准 标书正本和副本不一致的,则以正本为准
这些修改一般应由投标人代表签字确认	

七.评标[P258 页]	
2.详细评审 [详评-核心]	详细评审是评标的核心,是对标书进行实质性审查,包括:①技术评审②商务评审
3.评标方法	①评议法②综合评分法③评标价法等
4.推荐候选人	评标结束应该推荐中标候选人。 评标委员会推荐的中标候选人应当限定在 1~3 人,

	并标明排列顺序
1Z206012	施工投标[P259 页]
1.投标人须知	
投标人须知是招标人向投标人传递基础信息的文件,包括: ①工程概况 ②招标内容 ③招标文件的组成 ④投标文件的组成 ⑤报价的原则 ⑥招标投标时间安排等关键的信息。 首先,投标人需要注意招标工程的详细内容和范围,避免遗漏或多报	

1Z206012	施工投标[P259 页]
七.正式投标[P261 页]	
1.无效投标	招标人所规定的投标截止日就是提交标书最后的期限。投标人在投标截止日之前所提交的投标是有效的,超过该日期之后就会被视为无效投标
2.拒收	在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达的投标文件,招标人可以拒收

1Z206013	合同谈判与签约[P262 页]
一.合同订立的程序[P262 页]	
1.要约邀请	招标人通过媒体发布招标公告,或向符合条件的投标人发出招标文件,为要约邀请
2.要约	投标人根据招标文件内容在约定的期限内向招标人提交投标文件,为要约
3.承诺	招标人通过评标确定中标人,发出中标通知书,为承诺

一.合同订立的程序[P262页]

1.要约邀请	2.要约	3.承诺
		

1Z206020	建设工程合同的内容[P264 页]
第二节含 7 个《考试大纲》考点	
《大纲》编号	《考试大纲》考点
1Z206021	施工承包合同的内容[P265 页]
1Z206022	物资采购合同的内容[P276 页]
1Z206023	施工专业分包合同的内容[P280 页]
1Z206024	施工劳务分包合同的内容[P282 页]
1Z206025	工程总承包合同的内容[P284 页]
1Z206026	工程监理合同的内容[P289 页]
1Z206027	工程咨询合同的内容[P291 页]

1Z206020	建设工程合同的内容[P264 页]
《中华人民共和国合同法》的规定:[P264 页(1)上 2 行]	
1.建设工程合同	根据《中华人民共和国合同法》 ①勘察合同 ②设计合同 ③施工承包合同 属于建设工程合同
2.委托合同	根据《中华人民共和国合同法》 (1)工程监理合同(2)咨询合同 等属于委托合同

1Z206021	施工承包合同的内容 [P265页]
“本3”	“件9” [考点:解释合同文件的优先顺序]
1.各种施工合同 示范文本均由 3部分组成:	(1)合同协议书 (2)中标通知书(如果有) (3)投标函及其附录(如果有) (4)专用合同条款及其附件 (5)通用合同条款 (6)技术标准和要求 (7)图纸 (8)已标价工程量清单或预算书 (9)其他合同文件
(1)协议书 (2)通用条款 (3)专用条款	记忆: “协中投专通,技要纸量其” =谐音 “鞋中投砖头,只要质量齐”

5.主要的词语定义与解释[P266页]	
(5)工程设备	(6)施工设备
是指构成永久工程的机电设备,金属结构设备,仪器及其他类似的设备和装置	是指为完成合同约定的各项工作所需的设备,器具和其他物品,但不包括工程设备,临时工程和材料
	

5.主要的词语定义与解释[P266 页]		
1.开工日期	计划开工日期	指合同协议书约定的开工日期
	实际开工日期	实际开工日期是指监理人按约定发出的符合法律规定的开工通知中载明的开工日期
2.竣工日期	计划竣工日期	指合同协议书约定的竣工日期
	实际竣工日期	实际竣工日期按照第 13.2.3 项〔竣工日期〕的约定确定
P267 页第 1 个(4)(5)		
(4)缺陷责任期	是指承包人按照合同约定承担缺陷修复义务,且发包人预留质量保证金(已缴纳网约保证金的除外)的期限,自工程实际竣工日期起计算	
(5)保修期	是指承包人按照合同约定对工程承担保修责任的期限,从工程竣工验收合格之日起计算	
P267 页第 2 个(4)(5)(6)		
(4)暂估价	必须发生,最后一定会发生的一笔费用	
	是指发包人在工程量清单或预算书中提供的用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料,工程设备的单价,专业工程以及服务工作的金额	
(5)暂列金额	可能发生,最后不一定会发生的一笔费用	
	暂列金额应按发包人的要求使用	
(6)计日工	是指合同履行过程中,承包人完成发包人提出的零星工作或需要采用计日工计价的变更工作时,按合同中约定的单价计价的一种方式	
6.发包方的责任与义务[P267 页]《施工合同(示范文本)》		
(1)图纸的提供和交底	发包人应按照专用合同条款约定的期限,数量和内容向承包人免费提供图纸,并组织承包人,监理人和设计人进行图纸会审和设计交底。	

	发包人至迟不得晚于第 7.3.2 项〔开工通知〕载明的开工日期前 14 天向承包人提供图纸
(2)对化石,文物的保护	①发包人②监理人③承包人应按有关政府行政管理部门要求对施工现场发掘的所有文物,古迹以及具有地质研究或考古价值的其他遗迹,化石,钱币或物品采取妥善的保护措施,由此增加的费用和(或)延误的工期由发包人承担

6.发包方的责任与义务[P267 页]《施工合同(示范文本)》	
(4)场外交通 [P268 页(4)]	发包人应提供场外交通设施的技术参数和具体条件 场外交通设施无法满足工程施工需要的,由发包人负责完善并承担相关费用
(5)场内交通 [P268 页(5)]	①发包人应提供场内交通设施的技术参数和具体条件,并应按照专用合同条款的约定向承包人免费提供满足工程施工所需的场内道路和交通设施 ②因承包人原因造成上述道路或交通设施损坏的,承包人负责修复并承担由此增加的费用
6.发包方的责任与义务[P267 页]《施工合同(示范文本)》	
(7)提供施工现场 [P268 页(7)]	除专用合同条款另有约定外,发包人应最迟于开工日期 7 天前向承包人移交施工现场
(10)资金来源证明及支付担保[P268 页]	①除专用合同条款另有约定外,发包人应在收到承包人要求提供资金来源证明的书面通知后 28 天内,向承包人提供能够按照合同约定支付合同价款的相应资金来源证明 ②除专用合同条款另有约定外,发包人要求承包人提供履约担保的,发包人应向承包人提供支付担保; 支付担保可以采用银行保函或担保公司担保等形式

真题演练

[2018]86.根据《建设工程施工合同(示范文本)》通用

条款,除专用条款另有约定外,发包人的责任与义务有()

- A.对施工现场发掘的文物古迹采取妥善保护措施
- B.负责完善无法满足施工需要的场外交通设施
- C.按照承包人实际需要的数量免费提供图纸
- D.无条件向承包人提供银行保函形式的支付担保
- E.最迟于开工日期 14 天内向承包人移交施工现场

真题演练

【答案】AB

【2020 一建《项目管理》P267 页 6.】

【解析】C 选项:发包人应按专用合同条款约定的期限/数量和内容向承包人免费提供图纸

D 选项:支付担保可以采用①银行保函或②担保公司担保等形式,具体由合同当事人在专用合同条款中约定

E:应为 7 天前

5)竣工日期[P271 页] 《施工合同(示范文本)》(GF-2017-0201)	
1.竣工验收合格	①工程经竣工验收合格的,以承包人提交竣工验收申请报告之日为实际竣工日期,并在工程接收证书中载明 ②因发包人原因,未在监理人收到承包人提交的竣工验收申请报告 42 天内完成竣工验收,或完成竣工验收不予签发工程接收证书的,以提交竣工验收申请报告的日期为实际竣工日期
2.发包人擅自使用	工程未经竣工验收,发包人擅自使用的,以转移占有工程之日为实际竣工日期

3)隐蔽工程检查[P272页] 《施工合同(示范文本)》(GF-2017-0201)	
(1)承包人 自检	承包人应当对工程隐蔽部位进行自检, 并经自检确认是否具备覆盖条件



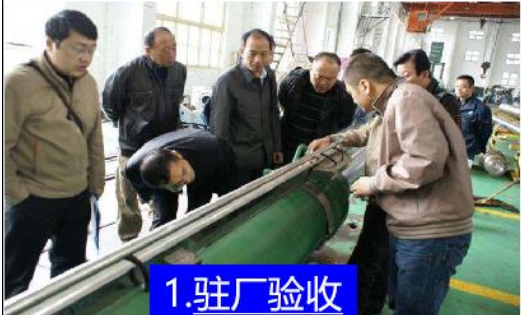
3)隐蔽工程检查[P272 页] 《施工合同(示范文本)》(GF-2017-0201)		
除专用合同条款另有约定外,工程隐蔽部位经承包人自检确认具备覆盖条件的,承包人应在共同检查前 48 小时书面通知监理人检查		
(3)重新检查	承包人覆盖工程隐蔽部位后,发包人或监理人对质量有疑问的,可要求承包人对已覆盖的部位进行钻孔探测或揭开重新检查,承包人应遵照执行,并在检查后重新覆盖恢复原状	
	①质量符合	经检查证明工程质量符合合同要求的,由发包人承担由此增加的费用和(或)延误的工期,并支付承包人合理的利润
	②质量不符合	经检查证明工程质量不符合合同要求的,由此增加的费用和(或)延误的工期由承包人承担
(4)私自覆盖	承包人未通知监理人到场检查,私自将工程隐蔽部位覆盖的,监理人有权指示承包人钻孔探测或揭开检查,无论工程隐蔽部位质量是否合格,由此增加的费用和(或)延误的工期均由承包人承担	

1Z206022	物资采购合同的内容	
3.包装[277页]		
(1)押金回收:适用于 <u>专用的</u> 包装物,如: ①电缆卷筒②集装箱③大中型木箱等		
		
①电缆卷筒	②集装箱	③大中型木箱

1Z206022	物资采购合同的内容	
3.包装[277页]		
(2)折价回收:适用于可以再次利用的包装器材,如:		
①油漆桶②麻袋③玻璃瓶等		
		
1.油漆桶	2.麻袋	3.玻璃瓶

验收方式[278 页第 2 行]	
(1)驻厂验收	在制造时期,由采购方派人在供应的生产厂家进行材质检验
(2)提运验收	对加工订制,市场采购和自提自运的物资,由提货人在提取产品时检验
(3)接运验收	由接运人员对到达的物资进行检查,发现问题当场作出记录
(4)入库验收	是广泛采用的正式的验收方法,由仓库管理人员负责数量和外观检验

验收方式[278页第2行]



1.驻厂验收



2.提运验收



3.接运验收



4.入库验收

6.交货期限 [278 页]	
考点关键词	内容
(1)送货-收货	供货方负责送货的,以采购方收货戳记的日期为准
(2)提货-合同	采购方提货的,以供货方按合同规定通知的提货日期为准
(3)托运-签发	凡委托运输部门或单位运输,送货或代运的产品,一般以供货方发运产品时承运单位签发的日期为准,不是以向承运单位提出申请的日期为准
7.价格[278 页]	
考点关键词	内容
(1)有定价 按定价	有国家定价的材料,应按国家定价执行
(2)无定价 按报批	按规定应由国家定价的但国家尚无定价的材料,其价格应报请物价主管部门的批准
(3)双方协商	不属于国家定价的产品,可由供需双方协商确定价格

二.设备采购合同的主要内容 [279 页]	
(设备)合同价款的支付一般分三次:	
考点关键词	内容
(1)设备制造前	设备制造前,采购方支付设备价格的 10% 作为预付款
(2)设备送达	供货方按照交货顺序在规定的时间内将货物送达交货地点,采购方支付该批设备价的 80%
(3)设备保证金	剩余的 10%作为设备保证金,待保证期满,采购方签发最终验收证书后支付。

二.设备采购合同的主要内容 [279页]	
(设备)合同价款的支付一般分三次:	
考点关键词	
(1)设备制造前 [10%预付款]	
(2)设备送达 [支付设备价的80%]	
(3)设备保证金 [10%保证金]	

1Z206023	施工专业分包合同的内容[P280 页]
四.(专业分包)合同价款及支付 [281 页]	
1.分包工程合同价款可以采用以下三种中的一种 (应与总包合同约定的方式一致)	
(1)固定价格	在约定的风险范围内合同价款不再调整
(2)可调价格	合同价款可根据双方的约定而调整, 应在专用条款内约定合同价款调整方法
(3)成本加酬金	合同价款包括成本和酬金两部分,双方在合同专用条款内约定成本构成和酬金的计算方法
2.分包合同价款与总包合同相应部分价款无任何连带关系★	

1Z206024	施工劳务分包合同的内容[P282 页]
四.保险(此处特指:《劳务分包合同》中的保险)[283 页]	
(1)发包人- 第三人	劳务分包人施工开始前,承包人应获得发包人为施工场地内的自有人员及第三人人员生命财产 办理的保险,且不需劳务分包人支付保险费用
(4)劳务分包	劳务分包人必须为从事危险作业的职工办理

人-意外险	意外伤害保险,并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
1Z206024	施工劳务分包合同的内容[P282 页]
四.保险(此处特指:《劳务分包合同》中的保险)[283 页]	
承包人	(2)运至施工场地用于劳务施工的材料和待安装设备,由承包人办理或获得保险,且不需劳务分包人支付保险费用 (3)承包人必须为租赁或提供给劳务分包人使用的施工机械设备办理保险,并支付保险费用
(5)保险事故发生时,劳务分包人和承包人有责任采取必要的措施,防止或减少损失	

真题演练

根据《建设工程施工劳务分包合同(示范文本)》关于保险的说法 正确的是()

- A.施工前,劳务分包人应为施工场地内的自有人员及第三人人员生命财产办理保险,并承担相关费用
- B.劳务分包人应为运至施工场地用于劳务施工的材料办理保险,并承担相关保险费用
- C.劳务分包人必须为从事危险作业的职工办理意外伤害险,并支付相关保险费用
- D.劳务分包人必须为租赁使用的施工机械设备办理保险,并支付相关保险费用

【答案】C

【2020 一建《项目管理》P283 页四.】

【解析】劳务分包人必须为从事危险作业的职工办理意外伤害保险,并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

1Z206025	工程总承包合同的内容[P284 页]
二.合同主要内容	
1. 工程总承包的任务	
1)从时间范围上	工程总承包的任务应该明确规定。 从时间范围上,一般可包括从工程立项到交付使用的工程建设全过程,具体可包括:勘察设计/设备采购/施工/试车(或交付使用)等内容
2)从承包范围看	可包括所有的主体和附属工程/工艺/设备等

1Z206026	工程监理合同的内容[P289 页]
三.监理人职责[P290 页]	
(1)在监理与服务范围内,委托人和承包人提出的意见和要求,监理人应及时提出处置意见。 当委托人与承包人之间发生争议时,监理人应协助委托人、承包人协商解决(2.4.1)	
(2)当委托人与承包人之间的合同争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时,监理人应提供必要的证明资料(2.4.2)	

1Z206026	工程监理合同的内容[P289 页]
三.监理人职责[P290 页]	
(3)监理人应在专用条件约定的授权范围内,处理委托人与承包人所签订合同的变更事宜。 如果变更超过授权范围,应以书面形式报委托人批准。 在紧急情况下,为了保护财产和人身安全,监理人所发出的指令未能事先报委托人批准时,应在发出指令后的 24 小时内以书面形式报委托人(2.4.3)	
(4)除专用条件另有约定外,监理人发现承包人的人员不能胜任本职工作的,有权要求承包人予以调换(2.4.4)	

1Z206027	工程咨询合同的内容[P291 页]
FIDIC《白皮书》各部分的主要内容 表 1Z206027	
框架	主要内容
协议书	确定签约双方的基本信息和合同包含的主要文件,若双方都在协议书上签字,则表明合同将在约定的时间开始执行
通用条款	包括 9 个板块,是合同的通用性条件,主要规定了签约双方的义务和责任;职员;保险;支付;协议书的开始,完成,变更和终止;争端的解决等

1Z206027	工程咨询合同的内容[P291 页]
FIDIC《白皮书》各部分的主要内容 表 1Z206027	
框架	主要内容
特殊条款	包括对应标准条件的有关条款和附加条款, 是对标准条件的补充和说明, 在合同履行过程中,专用条件优先于通用条件
附件 A	规定咨询工程师的服务范围
附件 B	规定业主提供的职员,设备,设施 和其他人员的服务
附件 C	规定报酬和支付

1Z206030	合同计价方式 [P293 页]
第三节含 4 个《考试大纲》考点	
《大纲》编号	《考试大纲》考点
1Z206031	单价合同 [P293 页]
1Z206032	总价合同 [P294 页]
1Z206033	成本加酬金合同 [P296 页]
1Z206034	工程咨询合同计价方式 [P298 页]
1Z206031	单价合同 [P293 页]
1.单价优先	单价合同的特点是单价优先,例如 FIDIC 木工程施工合同中,业主给出的工程量清单表中的数字是参考数字,而实际工程款则按实际完成的工程量和合同中确定的单价计算
2.业主有权 先修改再评标	(1)对于投标书中明显的数字计算错误, 业主有权利先作修改再评标 (2)当总价和单价的计算结果不一致时 以单价为准调整总价

1Z206031	单价合同 [P293 页]	
3.都不存在量的风险	由于单价合同允许随工程量变化而调整工程总价,业主和承包商都不存在工程量方面的风险,因此对合同双方都比较公平	
4.合同分类	固定单价合同	无论发生哪些影响价格的因素都不对单价进行调整,因而对承包商而言就存在一定的风险
	变动单价合同	当采用变动单价合同时,合同双方可以约定一个估计的工程量,当实际工程量发生较大变化时可以对单价进行调整

1Z206032	总价合同[P294 页]
在国际上,这种合同(固定总价合同)被广泛接受和采用	
采用固定总价合同,承包商的风险主要有两个方面:[P295 页(1)上 5 行]	
两个方面的风险	举例
1.价格风险	①报价计算错误 ②漏报项目 ③物价和人工费上涨等
2.工作量风险	①工程量计算错误 ②工程范围不确定 ③工程变更或者由于设计深度不够所造成的误差等

真题演练

采用固定总价合同时,承包商承担的价格风险有()

- A.漏报项目
- B.报价计算错误
- C.工程范围不确定
- D.工程量计算错误
- E.物价和人工费上涨

【答案】ABE

【2020 一建《项目管理》P295 页(1)上 5 行】

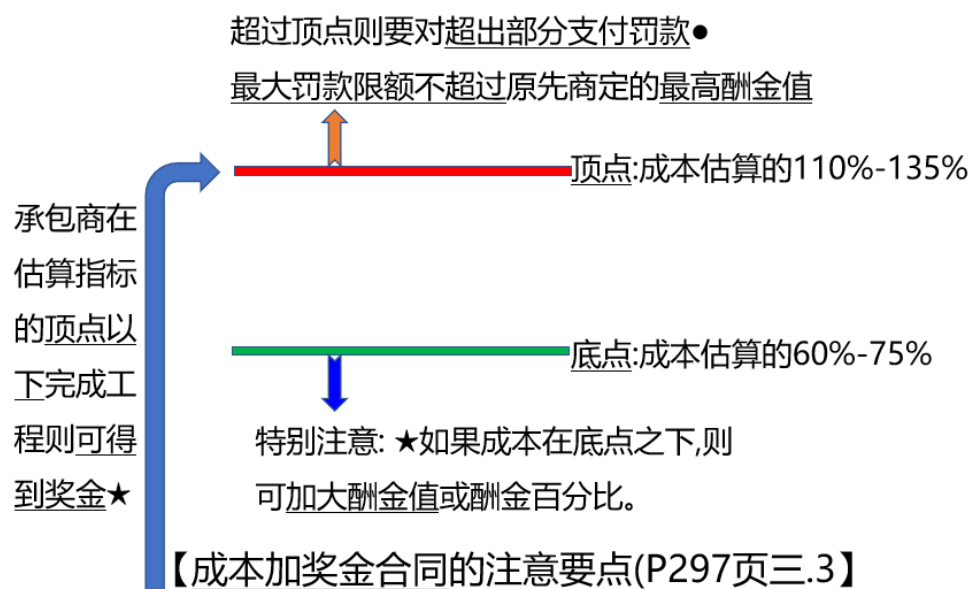
【解析】承包商的风险主要有两个方面:

一是价格风险,二是工作量风险。 价格风险有报价计算错误,漏报项目,物价和人工费上涨

等

1Z206033	成本加酬金合同 [P296 页]
一.成本加酬金合同的含义	
成本加酬金合同也称为成本补偿合同,这是与固定总价合同正好相反的合同,工程施工的最终合同价格将按照工程的实际成本再加上一定的酬金进行计算 采用这种合同(成本加酬金合同),承包商不承担任何价格变化或工程量变化的风险,这些风险主要由业主承担,对业主的投资控制很不利	

三.成本加酬金合同的形式[P297 页]	
4 种形式	适用范围
1.成本加固定费用合同 [固定-不准/变化不大]	在工程总成本一开始估计不准,可能变化不大的情况下,可采用(成本加固定费用合同)
2.成本加固定比例费用合同 [比例-难描述/工期紧]	一般在工程初期很难描述工作范围和性质,或工期紧迫,无法按常规编制招标文件招标时采用
三.成本加酬金合同的形式[P297 页]	
4 种形式	适用范围
3.成本加奖金合同 [估算-奖金]	在招标时,当图纸/规范等准备不充分,不能据以确定合同价格,而仅能制定一个估算指标时可采用(成本加奖金合同)
4.最大成本加费用合同 [非代理最聪明可报总价]	在非代理型(风险型)CM 模式的合同中就采用这种(最大成本加费用合同)方式



真题演练

[2017]32.关于成本加酬金合同的说法,正确的是()

- A.成本加固定费用合同是指在工程直接中加一定比例的报酬费
- B.最大成本加费用合同是指承包商报一个工程成本总价和一个固定的酬金
- C.成本加奖金合同是指对直接成本实报实销,同时确定固定数目的报酬金额
- D.成本加固定比例费用合同是指按成本估算的 60%~75%作为酬金计算的基数

【答案】B

【2020 一建《项目管理》P297 页 4.】

【解析】在工程成本总价合同基础上加固定酬金费用的方式,即当设计深度达到可以报总价的深度,投标人报一个工程成本总价和一个固定的酬金

1Z206034	工程咨询合同计价方式 [P298 页]
一.(咨询合同)计算方法	
1.人月费单价法	①人月费单价法是咨询服务中最常用,最基本的以服务时间为基础的计费方法 ②它通常是按每人每月所需费用(即人月费率)乘以相应的人月数,再加上其他非工资性开支(即可报销费用)计算。 ③这种计算方法广泛用于一般性的项目规划和可行性研究,工程设计,项目管理和施工监理以及技术援助任务 ④需要说明的是,这种方法中的“人月费”并不仅仅是咨询人员的月工资

1Z206034	工程咨询合同计价方式 [P298 页]
一.(咨询合同)计算方法	
2.按日计费法	①也是一种以服务时间为基础的计费方法,通常是按每人每日所需费用乘以相应的工作日数 ②用这种方法时,咨询人员为该项咨询工作所付出的所有时间,包括旅行和等候时间都应作为有效工作时间计算 ③咨询人员出差时发生的旅费,食宿费和其他杂 费由客户直接补偿,不包括在每日费率之中
3.工程建设费用百分比	百分比法一般适用于工程规模较小,工期较短(一般不超过一年)的建筑工程项目

1Z206040	建设工程施工合同风险管理,工程保险和工程担保[P301 页]
第四节含 3 个《考试大纲》考点	
《大纲》编号	《考试大纲》考点
1Z206041	施工合同风险管理 [P301 页]
1Z206042	工程保险 [P304 页]
1Z206043	工程担保 [P307 页]

区分:工程合同风险的分类[P301 页一.]	
1. “按合同产生的原因分”	(1)合同工程风险:客观原因 ①工程进展过程中发生不利的地质条件变化 ②工程变更③物价上涨④不可抗力等
	(2)合同信用风险:主观故意导致★ ①业主拖欠工程款 ②承包商层层转包 ③非法分包 ④偷工减料 ⑤以次充好 ⑥知假买假等
2. “按合同的不同阶段划分”	①合同订立风险 ②合同履行风险

真题演练

[2018]99.下列工程合同风险中,属于信用风险的有()

- A.知假买假
- B.偷工减料
- C.物价上涨
- D.违法分包
- E.业主拖欠工程款

【答案】ABE

【2020 一建《项目管理》P301 页一.(1)第 3 行】

【解析】合同信用风险是指主观故意原因导致的 [理解关键词:个人主观故意,不讲信用★]

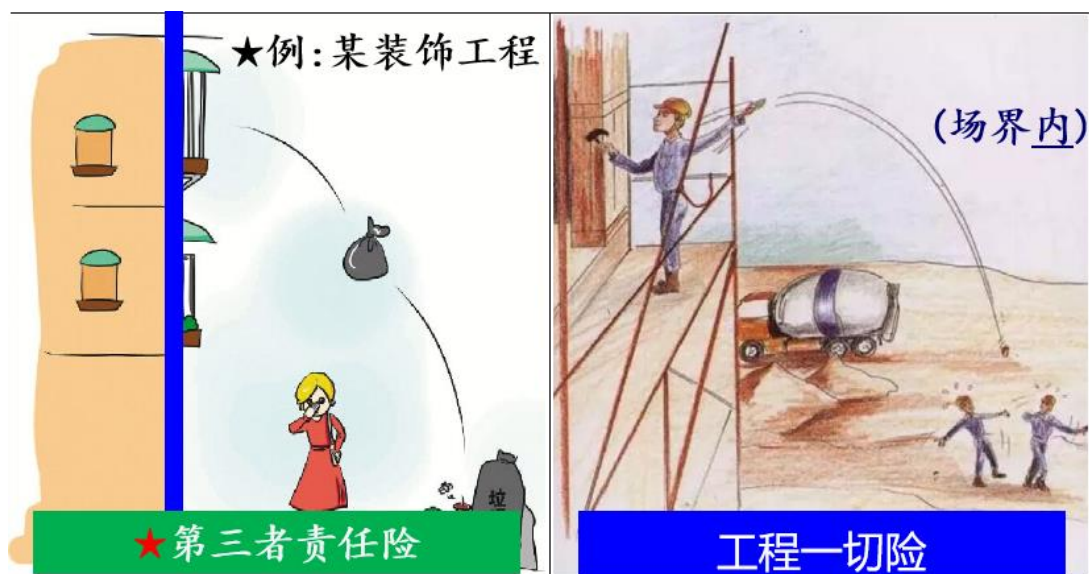
C 选项属于合同工程风险

D 选项应该是“非法分包”

(大陷阱:考试时“违法分包”尽量不选)

1Z206042	工程保险 [P304 页]
2.保险金额	保险金额是保险利益的货币价值表现,简称保额,是保险人承担赔偿责任或给付保险金责任的最高限额
4.免赔责任	(1)投保人故意行为所造成的损失 (2)因被保险人不忠实履行约定义务所造成的损失。 (3)战争或军事行为所造成的损失 (4)保险责任范围以外,其他原因所造成的损失

三.工程保险种类[P306 页]	
工程保险种类	特 点
1.工程一切险 (场界内)	(1)我国工程险包括: 建筑工程一切险/安装工程一切险两类 (3)为了保证保险的有效性和连贯性 ①国内工程通常由(项目法人)办理保险, ②国际工程一般要求(承包人)办理保险
2.第三者责任险 (场界外)	(1)由于施工的原因导致项目法人和承包人以外的第三人受到财产损失或人身伤害的赔偿 (例①塔吊吊运砖头,运转中有砖块坠落,刚好打在围挡外(场界外)过往行人的头上,致其死亡) (2)但是应当注意,属于承包商或业主在工地的财产损失,或其公司和其他承包商在现场从事与工作有关的职工的伤亡不属于第三者责任险的赔偿范围 (例:②塔吊吊运砖头,吊运中砖块坠落刚好打在[场界内(工地内)]楼面浇筑混凝土工人的头上致其死亡)而属于工程一切险和人身意外险的范围



特别注意:第三者责任险的被保险人也应是项目法人和承包人★

真题演练

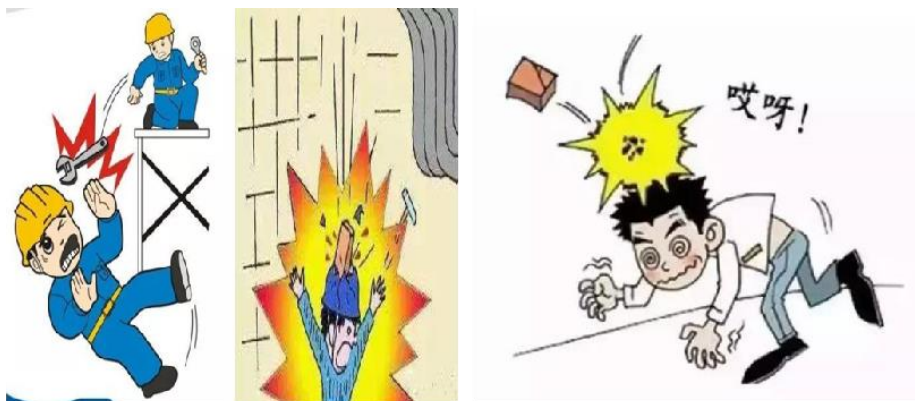
[2015]29.根据我国保险制度,关于建设工程第三者责任险的说法,正确的是()

- A.被保险人是项目法人和承包人以外的第三人
- B.赔偿范围包括承包商在工地的财产损失
- C.被保险人是项目法人和承包人
- D.赔偿范围包括承包商在现场从事与工作有关的职工伤亡

【答案】C

【2020 一建《项目管理》P306 页 2.】

【解析】特别注意:第三者责任险的被保险人也应是项目法人和承包人★



围挡内各参建方人员+工人
由工程一切险赔付

从工地围墙内往外扔一块砖头
把过往的路人砸死啦,由第三者
责任险赔付

工程保险种类	特 点[P306 页三.]
3.人身意外伤害险 (“属于谁的人, 谁投保”)	(1)为了将参与项目建设人员由于施工原因受到人身意外伤害的损失转移给保险公司,应对从事危险作业的工人和职员办理意外伤害保险 (2)此项保险义务分别由发包人/承包人负责对本方参与现场施工的人员投保
工程保险种类	特 点[P306 页三.]
4.承包人设备保险	(1)保险的范围包括承包人运抵施工现场的施工机具和准备用于永久工程的材料及设备 (2)我国的工程一切险包括此项保险内容
5.执业责任险	以设计人,咨询人(监理人)的设计,咨询错误或 员工工作疏漏给业主或承包商造成的损失为 保险标的
6.CIP 保险	CIP 保险的运行机制是,由业主或承包商统一购买“一揽子保险”保障范围覆盖

(“一揽子保险”)	业主、承包商及所有分包商 内容包括:①劳工赔偿②雇主责任险 ③一般责任险④建筑工程一切险 ⑤安装工程一切险
CIP 保险的优点是: (1)以最优的价格提供最佳的保障范围 (2)能实施有效的风险管理 (3)降低赔付率,进而降低保险费率 (4)避免诉讼,便于索赔	

1Z206043	工程担保[P307 页]
二.工程担保的方式[有五种]	
1.保证	保证担保,又称第三方担保,是指保证人和债权人约定,当债务人不能履行债务时,保证人按照约定履行债务或承担责任的为行为
2.抵押	抵押是指债务人或者第三人不转移对所拥有财产的占有,将该财产作为债权的担保[例:贷款买房] 债务人不履行债务时,债权人有权依法从将该财产折价或者拍卖,变卖该财产的价款中优 先受偿
3.质押	质押是指债务人或者第三人将其质押物移交债权人占有,将该物作为债权的担保 [例:股权质押] 债务人不履行债务时,债权人有权依法从将该物折价或者拍卖,变卖的价款中优先 受偿
4.留置	留置是指债权人按照合同约定占有债务人的动产,债务人不履行债务时,债权人有权依法留置该财产,以该财产折价或者以拍卖,变卖该财产的价款优先受偿 [例:委托物流公司送钢筋,不付运输费,钢筋留置]

1Z206043	工程担保 [P307 页]	
二.工程担保的方式[有五种]		
5.定金	当事人可以约定一方向另一方给付定金作为债权的担保,债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回	
	付定金违约	给付定金的一方不履行约定债务的, 无权要求返还定金
	收定金违约	收受定金的一方不履行约定债务的, 应当双倍返还定金

1Z206043	工程担保	[P307 页]
三.工程担保[P307 页]		
工程担保中大量采用的是第三方担保,即保证担保 工程保证担保在发达国家已有一百多年的历史, 已经成为一种国际惯例。		

四.投标担保[P308 页四.3.]		
区分	《施工招标投标办法》	《招标投标实施条例》
1.投标保证金 (规定不一致)	施工投标保证金的数额一般不得超过投标总价的 2%,但最高不得超过 80 万元人民币	投标保证金不得超过 招标项目估算价的 2%
2.投标保证金 有效期 (规定不一致)	投标保证金有效期应当●超出投 标有效期 30 天	投标保证金有效期应当与投标有效期★一致
注:国际上常见的投标担保的保证金数额为 2%-5%		
根据《工程建设项目勘察设计招标投标办法》规定, 招标文件要求投标人提交投标保 证金的, 保证金数额一般不超过勘察费设计费投标报价的 2%, 最多不超过 10 万元人民币		

例 1:根据《工程建设项目施工招标投标办法》规定,某工程投标总价为 1 亿元,那么需要缴纳的投标保证金为()万元人民币

- A.50
- B.80
- C.100
- D.200

答案：B

例 2:根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》规定,某工程投标总价为 1 亿元, 那么需要缴纳的投标保证金为()万元人民币

- A.50
- B.80
- C.100
- D.200

答案：D

五.履约担保[P308 页]
所谓履约担保,是指招标人在招标文件中规定的要求中标的投标人提交的保证履行合同义务和责任的担保。 这是工程担保中最重要也是担保金额最大的工程担保

履约担保的有效期始于工程开工之日,终止日期则可以约定为工程竣工交付之日或者保修期满之日
2.履约担保的形式[P309 页] 1)银行履约保函 2)履约担保书 3)质量保证金
六.预付款担保[P310 页] 建设工程合同签订以后,发包人往往会支付给承包人一定比例的预付款,一般为合同 金额的 10%,如果发包人要求,承包人应该向发包人提供预付款担保。 预付款担保是指承包人与发包人签订合同后领取预付款之前,为保证正确,合理使用发包人支付的预付款而提供的担保
2.预付款担保的形式 主要形式:银行保函
七.支付担保[P311 页](唯一需招标人提供的担保)
支付担保是中标人要求招标人提供的保证履行合同中约定的工程款支付义务的担保
2.支付担保的形式 支付担保通常采用如下的几种形式: (1)银行保函 (2)履约保证金 (3)担保公司担保

1Z206050	建设工程施工合同实施[P311 页]
第五节含 5 个《考试大纲》考点	
《大纲》编号	《考试大纲》考点
1Z206051	施工合同分析 [P311 页]
1Z206052	施工合同交底 [P314 页]
1Z206053	施工合同实施控制 [P315 页]
1Z206054	施工分包管理方法 [P318 页]
1Z206055	施工合同履行过程中的诚信自律 [P320 页]

1Z206051	施工合同分析 [P311 页]
2.承包人的主要任务[P313 页] (3)关于工程变更的规定。 在合同实施过程中,变更程序非常重要,通常要作工程变更工作流程图,并交付相关的职能人员 工程变更的补偿范围,通常以合同金额一定的百分比表示。通常这个百分比越大↑承包人的风险越大↑ 工程变更的索赔有效期,由合同具体规定,一般为 28 天,也有 14 天的;一般这个时间越短,对承包人管理水平的要求越高,对承包人越不利	
1Z206052	施工合同交底 [P314 页]
合同和合同分析的资料是工程实施管理的依据。 合同分析后,应向各层次管理者作“合同交底” 即由合同管理人员在对合同的主要内容进行分析,解释和说明的基础上,通过组织项目管理人员和各个工程小组学习合同条文和合同总体分析结果,使大家熟悉合同中的主要内容,规定,管理程序,了解合同双方的合同	

责任和工作范围,各种行为的法律后果等,使大家都树立全局观念,使各项工作协调一致,避免执行中的违约行为		
1Z206053	施工合同实施控制	[P315 页]
施工合同跟踪有两个方面的含义[P315 页一.下第 4 行]		
一是	承包单位的合同管理职能部门对合同执行者 (项目经理部或项目参与人)的履行情况进行的跟踪,监督和检查	
二是	合同执行者(项目经理部或项目参与人)本身对合同计划的执行情况进行跟踪,检查与对比	
在合同实施过程中二者缺一不可		
合同实施偏差处理		举 例(P316 页三.)
1.组织措施		判别关键词: 人员/流程/工作计划
2.技术措施		如:变更技术方案/采用新的高效率的 施工方案等
3.经济措施(“钱”)		如:增加投入/采取经济激励措施等
4.合同措施		如:进行合同变更/签订附加协议/ 采取索赔手段等
特别注意:[签证]属于[经济措施] (索赔)属于(合同措施)		
1Z206054	施工分包管理方法 [P318 页]	
一.对施工分包单位进行管理的责任主体		
必须明确的是,对施工分包单位进行管理的第一责任主体是施工总承包单位或施工总承包管理单位		
1Z206055	施工合同履行过程中的诚信自律[P320 页]	
诚信行为记录由各省,自治区,直辖市建设行政主管部门 在当地建筑市场诚信信息平台上统一公布		
1.公布时间		不良行为记录信息的公布时间为行政处罚决定作出后 7 日内
2.不良行为记录		公布期限一般为 6 个月至 3 年
3.良好行为记录		良好行为记录信息公布期限一般为 3 年

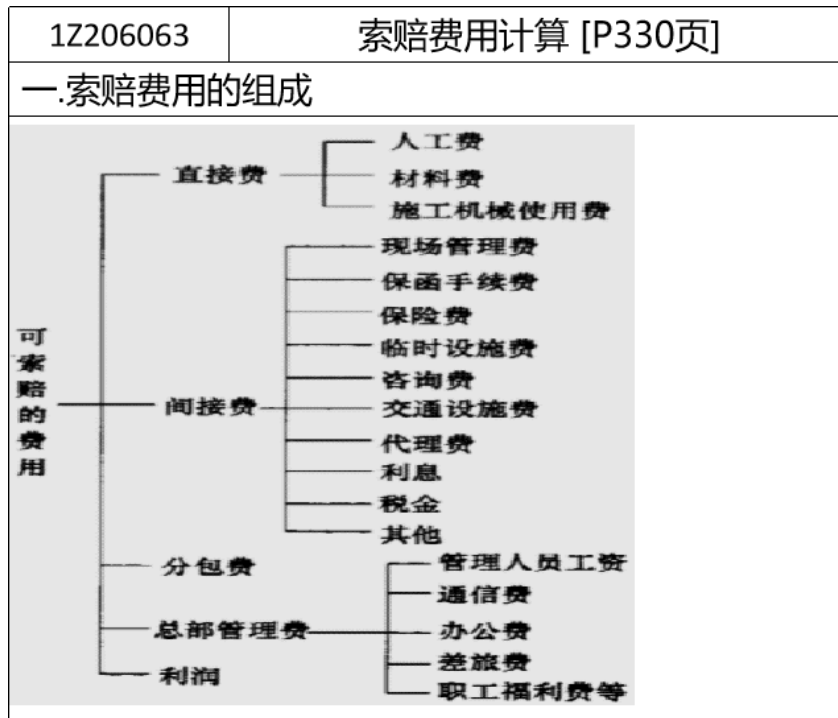


1Z206060	建设工程索赔 [P322 页]	
第六节含 4 个《考试大纲》考点		
《大纲》编号	《考试大纲》考点	
1Z206061	索赔依据	[P322 页]
1Z206062	索赔方法	[P327 页]
1Z206063	索赔费用计算 [P330 页]	
1Z206064	工期索赔计算 [P332 页]	
1Z206061	索赔依据	[P322 页]
二.索赔的分类		
1.按索赔有关当事人分类		
(1)承包人与发包人之间的索赔 (2)承包人与分包人之间的索赔 (3)承包人或发包人与供货人之间的索赔 (4)承包人或发包人与保险人之间的索赔		
1Z206061	索赔依据	[P322 页]
二.索赔的分类		
2.按照索赔目的和要求分类		
(1)工期索赔, 一般指承包人向业主或者分包人向承包人要求延长工期 (2)费用索赔,即要求补偿经济损失,调整合同价格		
1Z206061	索赔依据	[P322 页]
二.索赔的分类		
3.按照索赔事件的性质分类		
(1)工程延期索赔 (2)工程加速索赔 (3)工程变更索赔 (4)工程终止索赔 (5)不可预见的外部障碍或条件索赔 (6)不可抗力事件引起的索赔 (7)其他索赔		
1Z206061	索赔依据	
四.索赔成立的条件[P325 页]		
2.索赔成立的前提条件		
索赔的成立,应该同时具备以下三个前提条件: (1)与合同对照,事件已造成了承包人工程项目成本的额外支出,或直接工期损失。 (2)造成费用增加或工期损失的原因,按合同约定不属于承包人的行为责任或风险责任。 (3)承包人按合同规定的程序和时间提交索赔意向通知和索赔报告		
以上三个条件必须同时具备,缺一不可		
1Z206061	索赔依据	
五.索赔的依据[P326 页]	六.索赔证据	
[记忆:惯例合 2 法]		

(1)合同文件 (2)法律,法规 (3)工程建设惯例	①书证 ②物证 ③证人证言 ④视听材料 ⑤被告人供述和有关当事人陈述 ⑥鉴定结论 ⑦勘验、检验笔录
----------------------------------	---

1Z206061	索赔依据
4.索赔证据的基本要求[P327页]	
索赔证据应该具有: (1)真实性 (2)及时性 (3)全面性 (4)关联性 (5)有效性	

1Z206062	索赔方法[P327 页]
一.索赔意向通知	
在工程实施过程中发生索赔事件以后,或者承包人发现索赔机会,首先要提出索赔意向,即在合同规定时间内将索赔意向用书面形式及时通知发包人或者工程师,向对方表明索赔愿望,要求或者声明保留索赔权利,这是索赔工作程序的第一步。	
1Z206062	索赔方法[P327 页]
七.反索赔的基本内容[P329 页]	
反索赔的工作内容可以包括两个方面: 一是防止对方提出索赔 二是反击或反驳对方的索赔要求	
1Z206062	索赔方法[P327 页]
七.反索赔的基本内容[P329 页]	
反驳对方索赔的措施:	
(1)抓对方的失误,直接向对方提出索赔,以对抗或平衡对方的索赔要求,以求在最终解决索赔时互相让步或者互不支付。 (2)针对对方的索赔报告,进行仔细,认真研究和分析,找出理由和证据,证明对方索赔要求或索赔报告不符合实际情况和合同规定,没有合同依据或事实证据,索赔值计算不合理或不准确等问题,反击对方的不合理索赔要求,推卸或减轻自己的责任,使自己不受或少受损失。	



1Z206063	索赔费用计算 [P330 页]
(3)施工机械使用费	
由于业主或监理工程师原因导致机械停工的窝工费, 窝工费的计算:	
①租赁设备	一般按实际租金和调进调出费的分摊计算
②自有设备	一般按台班折旧费计算
1Z206063	索赔费用计算 [P330 页]
二.索赔费用的计算方法(记忆:实际/总/修正)[P331 页]	
1.实际费用法	是计算工程索赔时最常用的一种方法
2.总费用法	总费用法就是当发生多次索赔事件以后,重新计算该工程的实际总费用,实际总费用减去投标报价时的估算总费用,即为索赔金额 索赔金额= 实际总费用-投标报价估算总费用
1Z206063	索赔费用计算 [P330 页]
二.索赔费用的计算方法(记忆:实际/总/修正)[P331 页]	
3.修正的 总费用法	修正的内容如下: ①将计算索赔款的时段局限于受到外界影响的时间,而不是整个施工期 ②只计算受影响时段内的某项工作所受到的损失,而不是计算该时段内所有施工工作所受的损失 ③与该项工作无关的费用不列入总费用中 ④对投标报价费用重新进行核算
索赔金额= 某项工作调整后的实际总费用-该项工作的报价费用	
1Z206064	工期索赔计算 [P332 页]

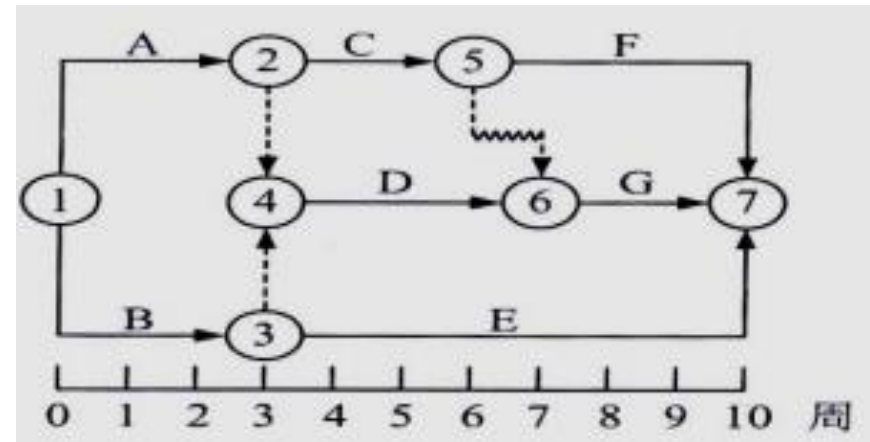
4)按照延误事件之间的关联性划分[P334 页]	
1.单一延误	单一延误是指在某一延误事件从发生到终止的时间间隔内,没有其他延误事件的发生,该延误事件引起的延误称为单一延误
2.共同延误	当两个或两个以上的延误事件从发生到终止的时间完全相同时,这些事件引起的延误称为共同延误[惯例]
3.交叉延误	①当两个或两个以上的延误事件从发生到终止只有部分时间重合时,称为交叉延误 ②共同延误是交叉延误的一种特例

真题演练

[2016]20.某工程的时标网络计划如下图,下列工期延误事件中,属于共同延误的是()

- A.工作 C 因发包人原因和工作 G 因承包人原因各延误 2 周
- B.工作 D 因发包人原因和工作 F 因承包人原因各延误 2 周
- C.工作 A 因发包人原因和工作 B 因承包人原因各延误 2 周
- D.工作 E 因发包人原因和工作 F 因承包人原因各延误 2 周

[2016]20.某工程的时标网络计划如下图,下列工期延误事件中,属于共同延误的是()



【答案】 C

【2020 一建《项目管理》 P334 页 2)(2)】

【解析】 当两个或两个以上的延误事件从发生到终止的时间完全相同时,这些事件引起的延

误称为共同延误可索赔延误与不可索赔延误同时发生时,可索赔延误就将变成不可索赔延误,

这是工程索赔的惯例之一

1Z206070	国际建设工程施工承包合同 [P336 页]
第七节含 2 个《考试大纲》考点	
《大纲》编号	《考试大纲》考点
1Z206071	国际常用的施工承包合同条件[P337 页]
1Z206072	施工承包合同争议的解决方式[P340 页]
1Z206071	国际常用的施工承包合同条件[P337 页]
一.FIDIC 系列合同条件	
1.施-新红	《施工合同条件》(简称:新红皮书)
2.韭黄炒蛋	《永久设备和设计-建造合同条件》 (简称:新黄皮书)
3.EPC 银钥匙	《EPC 交钥匙项目合同条件》 (简称:银皮书)
1Z206071	国际常用的施工承包合同条件[P337 页]
三.美国 AIA 系列合同条件	
A 系列,是关于业主与承包人之间的合同文件。 B 系列,是关于业主与建筑师之间的合同文件。 C 系列,是关于建筑师与提供专业服务的咨询机构之间的合同文件。 D 系列,是建筑师行业所用的有关文件。 F 系列,财务管理报表。 G 系列,是合同和办公管理中使用的文件和表格。 INT 系列,用于国际工程项目的合同文件 (为 B 系列的一部分)	
1Z206072	国际常用的施工承包合同条件[P337 页]
三.美国 AIA 系列合同条件	
AIA 合同条件主要用于私营的房屋建筑工程, 在美洲地区具有较高的权威性,应用广泛	
1Z206071	施工承包合同争议的解决方式[P340 页]
一.协商解决	协商解决争议是最常见也是最有效的方式,也是应该 首选的最基本的方式
二.调解	如果合同双方经过协商谈判达不成一致意见,则可以 邀请中间人进行调解
1Z206071	施工承包合同争议的解决方式[P340 页]
三.仲裁	当协商和调解不成时,仲裁是国际工程承包合同争议 解决的常用方式。
与诉讼相比,仲裁的特点: (1)仲裁程序效率高,周期短,费用少。 (2)保密性 仲裁程序一般都是保密的;从开始到终结的全过程中,双方当事人和 仲裁员及仲裁机构都负有保密的责任。 (3)专业化 建设工程承包合同争议的双方往往会指定那些具有建设工程技术,管理和法规等知识的专业人士担任仲裁 员,从而可以更加快捷,更加公正地审理和解决合同争议	
2.DAB 的任命[P341 页四.2.]	
1.常任争端	在施工前任命一个委员会,通常在施工过程中定期视

裁决委员会	察现场。在视察期间,DAB 也可以协助双方避免发生争端
2.特聘争端 裁决委员会	由只在发生争端时任命的一名或三名成员组成,他们的任期通常在 DAB 对该争端发出其最终决定时期满
3.由工程师兼任	前提:工程师是具有必要经验和资源的独立专业咨询工程师
1Z206071	施工承包合同争议的解决方式[P340 页]
4.DAB 的优点	
(1)DAB 委员可以在项目开始时就介入项目,了解项目管理情况及其存在的问题。 (2)DAB 委员公正性,中立性的规定通常情况下可以保证他们的决定不带有任何主观倾向或偏见; DAB 的委员有较高的业务素质和实践经验,特别是具有项目施工方面的丰富经验。	
1Z206071	施工承包合同争议的解决方式[P340 页]
4.DAB 的优点	
(3)周期短,可以及时解决争议。 (4)DAB 的费用较低。 (5)DAB 委员是发包人和承包人自己选择的,其裁决意见容易为他们所接受。 (6)由于 DAB 提出的裁决不是强制性的,不具有终局性,合同双方或一方对裁决不满意,仍然可以提请仲裁或诉讼	

真题演练

[2018]57.关于国际工程施工承包合同争议解决的说法正确的是()

- A.国际工程施工承包合同争议解决中,仲裁实行一裁终决制
- B.国际工程施工承包合同争议解决中,诉讼是首选方案
- C.国际工程施工承包合同争议最有效的解决方式是协商
- D.FIDIC 合同中,DAB 作出的裁决是强制性的

【答案】C

【2020 一建《项目管理》P340 页一.下 1 行】

【解析】协商解决争议是最常见也是最有效的方式,也是应该首选的最基本的方式