

2019 项目管理高频考点

第六章

1Z206000 建设工程合同与合同管理

【分值分布】

题型	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年	2013 年
单选题	12	15	13	14	14	12
多选题	12	12	12	12	12	12
总分数	24	27	25	28	26	24

高频考点一：招标信息的发布与修正

(一) 招标信息的发布

- (1) 招标公告应在国家指定的媒介上发布。
- (2) 招标公告应当载明：招标人的名称和地址、招标项目的性质、数量、实施地点和时间、投标截止日期以及获取招标文件的办法等事项。
- (3) 拟发布的招标公告文本应当由招标人或其委托的招标代理机构的**主要负责人签名并加盖公章**。
- (4) **至少在一家指定的媒介发布**，同时，应如实抄送指定网络。
- (5) 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 天**。
- (6) 投标人必须**自费购买**相关招标或资格预审文件。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**。对于所附的设计文件，**招标人可以向投标人酌收押金**。
- (7) 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**。

(二) 招标信息的修正

澄清或修改，必须依据以下原则进行：

- (1) 时限：澄清或者修改应当在投标截止时间至少 **15 日**前发出；
- (2) 形式：所有澄清文件必须以**书面形式**进行；
- (3) 全面：所有澄清文件必须直接通知所有招标文件收受人。

该澄清或者修改的内容应为招标文件的有效组成部分。

高频考点二：合同订立的程序

建设工程合同的订立也要采取**要约和承诺**方式。

- (1) 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邀请，**为要约邀请**；
- (2) 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) 招标人通过评标确定中标人，发出中标通知书，**为承诺**；

招标人和中标人按照中标通知书、招标文件和中标人的投标文件等订立书面合同时，合同成立并生效。

1Z206020 建设工程合同的内容

高频考点一：发包方的责任与义务

(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“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

发包人、监理人和承包人应对施工现场发掘的所有文物、古迹等采取妥善的**保护措施**, 由此增加的**费用和(或)延误的工期**由发包人承担。

(3) 出入现场的权利

(4) 场外交通

(5) 场内交通

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。**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) 许可或批准

发包人应遵守法律, 并办理法律规定由其办理的许可、批准或备案, 包括但不限于**建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、施工所需临时用水、临时用电、中断道路交通、临时占用土地等许可和批准**。因发包人原因未能及时办理完毕前述许可、批准或备案, **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。**

(7) 提供施工现场

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。

(8) 提供施工条件

除专用合同条款另有约定外, 发包人应负责提供施工所需要的条件, 包括:

- 1) 将**施工用水、电力、通信线路**等施工所必需的条件接至施工现场内;
- 2) 保证向承包人提供正常施工所需要的**进入施工现场的交通条件**;
- 3) **协调处理**施工现场周围地下管线和邻近建筑物、构筑物、古树名木的保护工作, 并**承担相关费用**;
- 4) 按照专用合同条款约定应提供的其他设施和条件。

(9) 提供基础资料

发包人应当在移交施工现场前向承包人提供**施工现场及工程施工所必需的毗邻区域内供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地下管线资料, 气象和水文观测资料, 地质勘察资料, 相邻建筑物、构筑物和地下工程等有关基础资料, 并对所提供资料的真实性、准确性和完整性负责。**

(10) 资金来源证明及支付担保

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。**发包人要求承包人提供履约担保的, 发包人应当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, 具体由合同当事人在专用合同条款中约定。

(11) 支付合同价款

(12) 组织竣工验收

(13) 现场统一管理协议

高频考点二: 隐蔽工程检查

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。

2) 检查程序

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。

经监理人检查确认质量符合隐蔽要求, 并在验收记录上签字后, 承包人才能进行覆盖。

监理人不能按时进行检查的, 应在**检查前 24 小时**向承包人提交书面延期要求, **但延期不能超过 48 小时**, 由



此导致工期延误的, 工期应予以顺延。

监理人未按时进行检查, 也未提出延期要求的, **视为隐蔽工程检查合格**, 承包人可自行完成覆盖工作, 并作相应记录报送监理人, 监理人应签字确认。

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。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; 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) 承包人私自覆盖

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。**

高频考点三: 缺陷责任与保修

1) 工程保修的原则

在工程移交发包人后, 因承包人原因产生的质量缺陷, 承包人应承担**质量缺陷责任和保修义务。缺陷责任期届满, 承包人仍应按合同约定的工程各部位保修年限承担保修义务。**

2) **缺陷责任期自实际竣工日期起计算**, 合同当事人应在专用合同条款约定缺陷责任期的具体期限, 但**该期限最长不超过 24 个月**。因发包人原因导致工程无法按合同约定期限进行竣工验收的, **缺陷责任期自承包人提交竣工验收申请报告之日起开始计算**; 发包人未经竣工验收擅自使用工程的, **缺陷责任期自工程转移占有之日起开始计算。**

3) 工程竣工验收合格后, 因承包人原因导致的缺陷或损坏**致使工程、单位工程或某项主要设备不能按原定目的使用的**, 则发包人有权要求承包人延长缺陷责任期, 但**缺陷责任期最长不能超过 24 个月。**

5) 承包人应于**缺陷责任期届满后 7 天内**向发包人发出缺陷责任期届满通知, 发包人应在**收到缺陷责任期届满通知后 14 天内**核实承包人是否履行缺陷修复义务。发包人应在**收到缺陷责任期届满通知后 14 天内**, 向承包人颁发**缺陷责任期终止证书。**

6) 保修责任

工程**保修期从工程竣工验收合格之日起算**, 具体分部分项工程的保修期由合同当事人在专用合同条款中约定, 但**不得低于法定最低保修年限**。发包人未经竣工验收擅自使用工程的, **保修期自转移占有之日起算。**

高频考点四: 物资采购交货日期的确定方式

(1) 供货方负责送货的, 以采购方收货戳记的日期为准;

(2) 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) 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。

高频考点五: 保险

1. 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。

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。

4. **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。

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。

高频考点六: 项目总承包合同

1、建设工程项目总承包与施工承包的最大不同之处在于, **承包商要负责全部或部分的设计, 并负责物资设备的采**



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

购。

2、项目总承包的任务

(1) 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) 从具体的工程承包范围看,可包括所有的**主体和附属工程、工艺、设备**等。

3、项目总承包单位的义务和责任

(1) 承包人应按照合同约定的标准、规范、工程的功能、规模、考核目标和竣工日期,完成**设计、采购、施工、竣工试验和(或)指导竣工后试验**等工作,不得违反国家强制性标准、规范的规定。

4、发包人的义务和权利

(1) 负责办理项目的审批、核准或备案手续,取得项目**用地的使用权,完成拆迁补偿工作**,使项目具备法律规范和合同约定的开工条件,并提供**立项文件**。

5、进度计划

承包人负责编制项目进度计划,项目进度计划经发包人批准后实施,但发包人的批准并不能减轻或免除承包人的合同责任。

承包人的采购进度计划**符合项目进度计划的时间安排**,并与**设计、施工、和(或)竣工试验及竣工后试验的进度计划相衔接**。

6、工程物资

发包人提供的工程物资

(1) 由发包人负责提供的工程物资的类别、数量,在专用条款中列出。

(3) 发包人请承包人**参加境外采购工作时,所发生的费用由发包人承担**。

工程物资所有权

承包人根据合同约定提供的工程物资,在**运抵现场的交货地点并支付了采购进度款**,其所有权**转为发包人所有**。在发包人接收工程前,承包人有义务对工程物资进行保管、维护和保养,未经发包人批准不得运出现场。

1Z206030 合同计价方式

高频考点一: 单价合同

1、特点

- (1) **单价优先**(工程款结算中单价优先; 投标总价和单价计算结果不一致时, **以单价为准调整总价**);
- (2) 业主和承包商都不存在工程量方面的风险, 双方都比较公平;
- (3) 招标前, 发包人无需对工程范围做出完整、详尽的规定, **从而缩短招标准备时间**; 投标人也只需对所列工程内容报出自己的单价, **从而缩短投标时间**。
- (4) 实际支付时, 根据**实际完成工程量乘以合同单价**计算应付工程款。

2、适用情况

当发包工程的内容和工程量不能明确时, 可以采用单价合同。

4、分类

- (1) 固定单价合同
 - ①单价不调整, 承包商存在一定风险;
 - ②适用工期短、工程量变化不大的项目。
- (2) 变动单价合同
 - ①可以约定: **工程量变化达到约定幅度、通货膨胀达到一定水平或者国家政策发生变化, 调整单价**;
 - ②承包商风险相对较小。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

固定单价合同适用于工期较短, 工程量变化幅度不会太大的项目。

高频考点二: 总价合同

1、固定总价合同

特点:

- (1) 合同总价**一次包死, 固定不变**, 即不再因为环境的变化和工程量的增减而变化。
- (2) **承包商承担了全部的工作量和价格的风险。**
- (3) 对业主而言, 在合同签订时就可以基本确定总投资额, 对投资控制有利;
- (4) 在双方都无法预测风险条件下, **承包商承担了较大的风险, 业主的风险较小。(业主不是没风险)**
- (5) 工程变更和不可预见因素常引起纠纷, 最终导致其他费用的增加;
- (6) 在固定总价合同中还可以约定: 发生重大工程变更、或超过一定幅度可以对合同价格调整。
- (7) 双方结算比较简单, 但是由于承包商承担了较大的风险, 因此**报价中不可避免地要增加一笔较高的不可预见风险费。**
- (8) 承包商的风险主要有两个方面:
一是价格风险 (有: **报价计算错误、漏报项目、物价和人工费上涨等**);
二是工作量风险 (有: **工程量计算错误、工程范围不确定、工程变更、设计深度不够所造成的误差等**)。

2、变动总价合同

特点:

- (1) 合同价格是以图纸、规范为基础, **按照时价进行计算**, 得到包括全部工程任务和内容的**暂定合同价格**。
- (2) 由于**通货膨胀**等原因而使所使用的工、料成本增加时, 可以按照合同约定对合同总价进行相应的调整。当然, 一般由于**设计变更、工程量变化和其他工程条件变化**所引起的费用变化也可以进行调整。**(什么情况下可以调整)**
- (3) 业主不利投资控制; 承包商风险相对较小;

适用情况

施工期限一年左右的项目一般实行固定总价合同。但是对建设周期**一年半以上**的工程项目, 则应考虑下列因素引起的价格变化问题:

- (1) 劳务工资以及材料费用的上涨;
- (2) 其他影响工程造价的因素, 如运输费、燃料费、电力等价格的变化;
- (3) 外汇率的不稳定 (**注意: 不是银行利率的调整**);
- (4) 国家或者省、市立法的改变引起的工程费用的上涨。

高频考点三: 成本加酬金合同

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。在合同签订时, 工程实际成本往往不能确定, 只能确定酬金的取值比例或者计算原则。

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。

1、适用条件

- (1) 工程**特别复杂, 工程技术、结构方案不能预先确定**, 或者尽管可以确定工程技术和结构方案, 但是不可能进行竞争性的招标活动并以总价合同或单价合同的形式确定承包商, 如**研究开发性质**的工程项目;
- (2) 时间特别紧迫, 如**抢险、救灾工程**, 来不及进行详细的计划和商谈。

2、合同形式

(一) 成本加固定费用合同

在工程总成本**一开始估计不准, 可能变化不大的情况下**, 可采用此合同形式。为了尽快得到酬金, **承包商会尽力缩短工期。**

(二) 成本加固定比例费用合同



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

报酬费用总额随成本加大而增加,不利于缩短工期和降低成本。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时采用采用此合同。

(三) 成本加奖金合同

奖金是根据报价书中的成本估算指标制定的,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这种形式。

(四) 最大成本加费用合同

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(包括各项管理费、风险费和利润)。

如果实际成本超过合同中规定的工程成本总价,由承包商承担所有的额外费用,若实施过程中节约了成本,节约的部分归业主,或者由业主与承包商分享。

在非代理型(风险型)CM模式的合同中就采用这种方式。

3、合同应用

(1) 当实行**施工总承包管理模式或CM模式**时,一般采用成本加酬金合同。

(2) 在国际上,许多**项目管理合同、咨询服务合同**等多采用成本加酬金合同方式。

1Z206040 建设工程施工合同风险管理、工程保险和工程担保

高频考点一: 工程保险

投保范围包括:**工程一切险、第三者责任险、人身意外伤害险、承包人设备保险**等。

1. 工程一切险

按照我国保险制度,工程一切险包括:**建筑工程一切险、安装工程一切险**两类。

(1) 在施工过程中如果发生保险责任事件使工程本体受到损害,**已支付进度款部分的工程属于项目法人的财产,尚未获得支付但已完成部分的工程属于承包人的财产**,因此要求投保人办理保险时应以**双方名义共同投保**。为了保证保险的有效性和连贯性,**国内工程通常由项目法人办理保险,国际工程一般要求承包人办理保险**。

(2) 如果承包商**不愿投保工程一切险,也可以就承包商的材料、机具设备、临时工程、已完工程**等分别进行保险,但应征得业主的同意。一般来说,集中投保工程一切险,可能比分别投保的费用要少。

(3) 有时,承包商将一部分永久工程、临时工程、劳务等分包给其他分包商,他可以**要求分包商投保其分担责任的那一部分保险**,而自己按扣除该分包价格的余额进行保险。

2. 第三者责任险

(1) 该项保险是指**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**。第三者责任险的**被保险人也应是项目法人和承包人**。该险种一般附加在工程一切险中。

(2) 在发生这种涉及第三方损失的责任时,**保险公司将对承包商由此遭到的赔款和发生诉讼等费用进行赔偿**。

(3) 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,而属于工程一切险和人身意外伤害险的范围。

3. 人身意外伤害险

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。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**。

高频考点二: 投标担保

1. 投标担保是指投标人向招标人提供的担保,保证投标人**一旦中标即按中标通知书、投标文件和招标文件等有关规定与业主签订承包合同**。

2. 投标担保的形式

(1) 投标担保可以采用**银行保函、担保公司担保书、同业担保书和投标保证金担保方式**,多数采用银行投标保函



和投标保证金担保方式, 具体方式由招标人在招标文件中规定。

(2) 未能按照招标文件要求提供投标担保的投标, 可被视为不响应招标而被拒绝。

3. 担保额度和有效期

(1) 根据《工程建设项目施工招标投标办法》规定, 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。投标保证金有效期应当超出投标有效期 30 天。**投标人不按招标文件要求提交投标保证金的, 该投标文件将被拒绝, 作废标处理。

(2) 根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》, 投标保证金**不得超过招标项目估算价的 2%。投标保证金有效期应当与投标有效期一致。**

(3) 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**不超过勘察费投标报价的 2%, 最多不超过 10 万元人民币。**

国际上常见的投标担保的保证金数额为 2%~5%。

4. 投标担保的作用

投标担保的主要目的是保护招标人**不因中标人不签约而蒙受经济损失。**

- (1) 确保投标人在**投标有效期内不要撤回投标书;**
- (2) 确保投标人在**中标后保证与业主签订合同;**
- (3) 确保投标人**提供业主所要求的履约担保、预付款担保等。**
- (4) 另一个作用是, 在一定程度上可以起**筛选投标人**的作用。

高频考点三: 履约担保

1. 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。

2. 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。**由于合同履行期限应该包括保修期, 履约担保的时间范围也**应该覆盖保修期,**如果确定履约担保的终止日期为工程竣工交付之日, 则需要**另外提供工程保修担保。**

3. 履约担保可以采用**银行保函、履约担保书和履约保证金**的形式, 也可以采用**同业担保**的方式, 但**不允许两家企业互相担保或多家企业交叉互保。**在保修期内, 工程保修担保可以采用**预留保留金**的方式。

(1) 银行履约保函是由商业银行开具的担保证明, 通常为**合同金额的 10%左右。**银行保函分为**有条件的银行保函和无条件的银行保函。**

(2) 履约担保书由**担保公司或者保险公司**开具履约担保书, 当承包人在执行合同过程中违约时, 开出担保书的担保公司或者**保险公司用该项担保金去完成施工任务或者向发包人支付完成该项目所实际花费的金额, 但该金额必须在保证金的担保金额之内。**

(3) 保留金一般为**每次工程进度款的 10%, 但总额一般应限制在合同总价款的 3% (通常最高不得超过 10%)。**一般在工程移交时, **业主 (工程师) 将保留金的一半支付给承包人; 质量保修期满 (或“缺陷责任期满”) 时, 将剩下的一半支付给承包人。**

3. 作用

履约担保将在很大程度上促使承包商履行合同约定, 完成工程建设任务, 从而有利于保护业主的合法权益。

- (1) 履约保证金额的大小**取决于招标项目的类型与规模, 但必须保证承包人违约时, 发包人不受损失。**
- (2) 在**投标须知中,** 发包人要规定使用哪一种形式的履约担保。
- (3) 根据“招标投标法实施条例”, 招标文件要求中标人提交履约保证金的, 中标人应当按照招标文件的要求提交。履约保证金**不得超过中标合同金额的 10%。**



高频考点一：施工合同交底

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**对合同的主要内容进行分析、解释和说明。合同交底的目的是任务如下:

项目经理或合同管理人员将各种任务或事件的责任分解,落实到具体的工作小组、人员或分包单位。

合同交底的目的是任务如下:

- (1) 对合同的主要内容达成一致理解;
- (2) 将各种合同事件的责任分解落实到各工程小组或分包人;
- (3) 将工程项目和任务分解,明确其质量和技术要求以及实施的注意要点等;
- (4) 明确各项工作或各个工程的工期要求;
- (5) 明确成本目标和消耗标准;
- (6) 明确相关事件之间的逻辑关系;
- (7) 明确各个工程小组(分包人)之间的责任界限;
- (8) 明确完不成任务的影响和法律后果;
- (9) 明确合同有关各方(如业主、监理工程师)的责任和义务。

高频考点二：工程变更

1、根据我国《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2013-0201):合同履行过程中发生以下情形的,应照本条约定进行变更:

- (1) **增加或减少合同中任何工作,或追加额外的工作;**
- (2) **取消合同中任何工作,但转由他人实施的工作除外;**
- (3) **改变合同中任何工作的质量标准或其他特性;**
- (4) **改变工程的基线、标高、位置和尺寸;**
- (5) **改变工程的时间安排或实施顺序。**

2、工程变更的程序

- (1) 提出工程变更
- (2) 工程变更的批准

承包商提出的工程变更,应该交予工程师审查并批准;由设计方提出的工程变更,应该与**业主协商或经业主审查并批准**;由业主方提出的工程变更,涉及设计修改的**应该与设计单位协商**,并一般通过工程师发出。工程师发出工程变更的权力,一般会在**施工合同中明确约定**,通常在**发出变更通知前应征得业主批准**。

(3) 工程变更指令的发出及执行

先行发布变更指示,先执行工程变更工作,然后再就变更价格和工期补偿进行协商和确定。一般情况下要求用**书面形式**发布变更指示,如果由于情况紧急而来不及发出书面指示,**承包人应该根据合同规定要求工程师书面认可**。即使工程变更价款没有确定,或者承包人对工程师答应给予付款的金额不满意,承包人也必须**一边进行变更工作,一边根据合同寻求解决办法**。

3、工程变更的责任分析与补偿要求

- (1) 由于业主要求、政府部门要求、环境变化、不可抗力、原设计错误等导致的设计修改,应该**由业主承担责任**。
- (2) 由于承包人的施工过程、施工方案出现错误、疏忽而导致设计的修改,应该由**承包人承担责任**。
- (3) **施工方案变更要经过工程师的批准**,不论这种变更是否会对业主带来好处(如工期缩短、节约费用)。

业主向承包人授标前(或签订合同前),可以**要求承包人对施工方案进行补充、修改或作出说明**,以便符合业主要求。

在授标后(或签订合同后)业主为了加快工期、提高质量等要求变更施工方案,由此所引起的费用增加可以向**业主索赔**。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

高频考点三：关于不良行为公布的规定

- (1) 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**，**公布期限一般为 6 个月至 3 年**；
- (2) **良好行为记录信息公布期限一般为 3 年**。
- (3) 属于《全国建筑市场各方主体不良行为记录认定标准》范围的不良行为记录除在当地发布外，还将由住房和城乡建设部统一在全国公布。
- (4) 对整改确有实效的，由企业提出申请，经批准，可缩短其不良行为记录信息公布期限，但公布期限**最短不得少于 3 个月**，同时将整改结果列于相应不良行为记录后，供有关部门和社会公众查询。

1Z206060 建设工程索赔

高频考点一：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。

高频考点二：索赔的方法

1、索赔意向通知

发生索赔事件以后，**承包人首先要提出索赔意向**，即在**合同规定时间内**将索赔意向用书形式及时通知发包人或者工程师，这是索赔工作程序的**第一步**。

索赔意向通知要简明扼要地说明索赔事由**发生的时间、地点、简单事实情况描述和发展动态、索赔依据和理由、索赔事件的不利影响等**。

2、索赔文件的提交

(1) 承包人必须在发出索赔意向通知后的 **28 天内**或经过工程师同意的其他合理时间内向工程师提交一份详细的索赔文件和有关资料。

(2) 如果干扰事件对工程的影响持续时间长，承包人则应按工程师要求的**合理间隔（一般为 28 天）**，提交中间索赔报告。

(3) 在干扰事件影响**结束后的 28 天内**提交一份最终索赔报告。否则将失去就该事件请求补偿的索赔权利。

3、索赔文件的主要内容包括以下几个方面。

- (1) 总述部分；
- (2) **论证部分（关键部分）**；
- (3) 计算部分；
- (4) 证据部分。

4、索赔文件的审核

(1) 对于承包人向发包人的索赔请求，索赔文件**首先应该交由工程师审核**。

(2) 工程师对承包人索赔的审核工作主要分为：**判定索赔事件是否成立和核查承包人的索赔计算是否正确、合理**两个方面。

5、反索赔的基本内容

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**。

高频考点三：工期索赔的计算方法-比例分析法【考计算】

如果某干扰事件**仅仅影响某单项工程、单位工程或部分分项工程的工期**，要分析其对总工期的影响，可以采用比例分析法。

采用比例分析法时，可以按工程量的比例进行分析，也可以按照造价的比例进行分析。



1Z206070 国际建设工程施工承包合同

高频考点一: FIDIC 系列合同条件

1、《施工合同条件》(简称“新红皮书”)

- 1) 该合同主要用于由发包人设计的或由咨询工程师设计的房屋建筑工程和土木工程的施工项目。
- 2) 合同计价方式属于单价合同,但也有某些子项采用包干价格。工程款按实际完成工程量乘以单价进行结算。一般情况下,单价可随各类物价的波动而调整。
- 3) 业主委派工程师管理合同,监督工程进度、质量,签发支付证书、接收证书和履约证书,处理合同管理中的有关事项。

2、《永久设备和设计—建造合同条件》(简称“新黄皮书”)

- 1) 适用于由承包商做绝大部分设计的工程项目,承包商要按照业主要求进行设计、提供设备以及建造其他工程。
- 2) 合同计价采用总价合同方式,如果发生法规规定的变化或物价波动,合同价格可随之调整。
- 3) 其合同管理与《施工合同条件》下由工程师负责合同管理的模式基本类似。

3、《EPC 交钥匙项目合同条件》(简称“银皮书”)

- 1) 适用于在交钥匙的基础上进行的工程项目的设计和施工,承包商要负责所有的设计、采购和建造工作,在交钥匙时,要提供一个设施配备完整、可以投产运行的项目。
- 2) 合同计价采用固定总价方式,只有在某些特定风险出现时才调整价格。
- 3) 在该合同条件下,没有业主委托的工程师这一角色,由业主或业主代表管理合同和工程的具体实施。
- 4) 与前两种合同条件相比,承包商要承担较大的风险。

4、《简明合同格式》

- 1) 该合同条件主要适用于投资额较低的一般不需要分包的建筑工程或设施,或尽管投资额较高,但工作内容简单、重复,或建设周期短。
- 2) 合同计价可以采用单价合同、总价合同或者其他方式。

高频考点二: DAB (争端裁决委员会) 方式

在许多国际工程承包合同中,合同双方往往愿意采用 DAB 或 DRB (纠纷审议委员会) 方式解决争议。这不同于调解,也不同于仲裁或诉讼。在 FIDIC 合同中采用的是 DAB 方式。

1、DAB 方式的概念

合同双方经过协商,选定一个独立公正的争端裁决委员会 (DAB),当发生合同争议时,由该委员会对其争议作出决定。合同双方在收到决定后 28 天内,均未提出异议,则该决定即是最终的,对双方均具有约束力。

2、DAB 的任命

根据工程项目的规模和复杂程度,争端裁决委员会可以由一人、三人或者五人组成,其任命通常有三种方式。

(1) 常任争端裁决委员会,在施工前任命一个委员会,通常在施工过程中定期视察现场。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,其前提是,工程师是具有必要经验和资源的独立专业咨询工程师。

DAB 的成员一般为工程技术和管理方面的专家,他不应是合同任何一方的代表,与业主、承包商没有任何经济利益及业务联系,与本工程所裁决的争端没有任何联系。

3、DAB 的报酬

对争端裁决委员会及其每位成员的报酬以及支付的条件应由业主、承包商及争端裁决委员会的每位成员协商确定。

业主和承包商应该按照支付条件各自支付其中的一半。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

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**、中立性保证他们不带有任何主观倾向和偏见。有较高的业务素质和实践经验。
- (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。

