

一建《管理》合同与合同管理考什么? 38 个必背考点汇总

资料包下载路径: 233 网校 APP-题库-资料下载, 均提供免费下载, 建议大家下载 233 网校 APP, 自行下载打印资料!

资料包地址: <https://v.233.com/webApp/Datum/datuminfolist?classId=192>



加一级建造师学霸君微信: **KS233-WX5**, 拉一建备考微信群, 及时分享备考资料。

一级建造师《建设工程项目管理》科目中的关键考点历年考题重复率很高, 考点相对明确。本篇以赵春晓老师授课中强调的重要考点为基础, 结合历年真题考核特点, 整理归纳了第六章“建设工程合同与合同管理”必会 38 个考点。合同管理的知识点无论是在《管理》科目还是《实务》科目中, 都占有很大的分值, 须做到理解并掌握! 持续更新中, 记得添加收藏哦~

第六章 建设工程合同与合同管理

/1/ 分值分布

题型	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年
单选题	13	12	15	13	14	14
多选题	8	12	12	12	12	12
总分数	21	24	27	25	28	26

/2/ 考点汇总



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

第六章
建设工程合同管理

第一节 建设工程施工招标与投标

- 1、施工投标的内容
- 2、合同订立的程序
- 3、施工承包合同
- 4、合同谈判的主要内容

第二节 建设工程合同的内容

- 1、判断工程合同类型
- 2、合同文件组成、优先顺序
- 3、发承包人的责任与义务
- 4、承包合同中进度、质量的主要内容
- 5、建筑材料采购合同
- 6、施工专业分包、劳务分包责任
- 7、项目总承包合同、监理合同

第三节 合同计价方式

- 1、单价合同的特点、类型
- 2、固定总价合同
- 3、变动总价合同
- 4、成本加酬金合同的特点、形式和适用条件

第四节 建设工程施工合同风险管理、工程保险和工程担保

- 1、工程保险的内容
- 2、担保的方式、工程担保种类
- 3、投标担保的含义、额度、有效期
- 4、履约担保的含义、形式
- 5、预付款担保的内容
- 6、支付担保的内容

第五节 建设工程施工合同实施

- 1、合同分析、交底、跟踪、实施各个阶段的特点
- 2、施工分包管理的方法
- 3、施工合同履行过程中的诚信自律

第六节 建设工程索赔

- 1、索赔的条件 (类型、前提条件)
- 2、费用索赔
- 3、工期索赔

计算是重点

第七节 国际建设工程施工承包合同

- 1、FIDIC系列合同的特点
- 2、DAB的特点
- 3、施工承包合同争议的解决方式



/3/ 干货 38 点

- 1、建设工程施工招标应具备的条件: ①招标人已经依法成立; ②初步设计及**概算**应当履行审批手续的, 已经批准; ③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有相应资金或**资金来源**已经**落实**; ⑤有**招标所需的设计图纸**及技术资料。
- 2、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**。【2014】
- 3、招标文件澄清或修改, 必须依据以下原则进行:
 - (1) 时限: 在投标截止时间至少 **15 日**前发出。【2011】
 - (2) 形式: 澄清文件必须以**书面**形式进行。
 - (3) 全面: 直接通知**所有**招标文件收受人。
- 4、评标分为: **评标的准备、初步评审、详细评审、编写评标报告**等过程。**详细评审是评标的核心**, 是对标书进行**实质性审查**, 包括**技术评审和商务评审**。
- 5、标书的提交要有固定的要求, 基本内容是: **签章、密封**。如果密封不满足要求, 投标是无效的。投标书需要盖有投标企业公章**以及**企业法人的名章(或签字)。由当地项目经理部组织投标, 需要**提交企业法人对于投标项目经理的授权委托书**。
- 6、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**。【2019】
 - (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**。【2010、2011、2014】
 - (3) 招标人通过评标确定中标人, 发出中标通知书, **为承诺**。
- 7、通用条款规定的**优先顺序**: 【2012、2013, 记住先后顺序】
 - (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。
- 8、监理人应在**计划开工日期 7 天前**向承包人发出开工通知, 工期自**开工通知**中载明的开工日期起算。【2019 二建】
- 9、竣工日期的规定:

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;

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; 【2011】

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。【2015】
- 10、**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**。
- 12、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**。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

13、工程保修期从**竣工验收合格之日起算【2016】**，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**。

14、分包合同价款与总包合同相应部分价款**无任何连带关系。【2019 二建】**

15、在工程款结算中**单价优先**；对于投标书中明显的数字计算错误，业主有权利先做修改再评标，当总价和单价计算结果不一致时，以**单价为准**调整总价。【2012、2013、2015】

16、固定总价合同的特点：

(1) 合同总价**一次包死，固定不变**

(2) **承包商承担了全部的工作量和价格的风险。【2019 二建】**

(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) **承包商承担了较大的风险，业主的风险较小。【2012】**

(5) 工程变更和不可预见的困难常引起纠纷，最终导致其他费用的增加。

(6) 合同中可以约定：发生重大工程变更、或累计变更超过一定幅度可以对合同价格调整。【2016】**(固定总价 ≠ 价格不允许调整)**

(7) 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**（报价计算错误、**漏报项目【2016】**、物价和人工费上涨等）；二是**工作量风险**（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）。

17、成本加酬金合同的适用条件

(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**。

18、成本加酬金合同的形式

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。
成本加固定比例费用合同	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此合同。【2019】
成本加奖金合同	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。【2011、2018】
最大成本加费用合同	在 非代理型 （风险型）CM 模式的合同中就采用这种方式。【2016】

19、材料采购的交货期限【2011】

(1) 供货方负责送货的，以采购方收货戳记的日期为准；**(送要送到)**

(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。【2013、2015】

20、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。

21、按合同风险产生的原因分，可以分为**合同工程风险和合同信用风险。【2019 二建】**

22、合同风险管理的工作流程：**风险识别、风险评估、风险响应、风险控制**。

23、国内工程通常由**项目法人**办理保险【2018、2019】，国际工程一般要求**承包人**办理保险。

24、我国担保法规定的担保方式有五种：**保证、抵押、质押、留置和定金**。

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。（**不转移**）



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

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。 (转移) 【2014】

25、担保额度和有效期

(1) 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**。 【2013】

(2) **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) 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**勘察设计费投标报价的 **2%**, 最多不超过 **10 万元人民币**。

26、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**。 【2009、2012、2019】

27、支付担保的形式有: (1) 银行保函; (2) 履约保证金; (3) 担保公司担保。 发包人的支付担保实行分段滚动担保。 **支付担保的额度为工程合同总额的 20% ~ 25%**。

28、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** 【2015】, 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**。 【2014】

29、索赔的成立, 应该同时具备以下三个前提条件: 【2019 二建】 【2013、2018】

(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**。(有损失)

(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**。(无责任)

(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**。(有理有据有行动)

以上三个条件必须**同时具备**, 缺一不可。

30、发生索赔事件以后, 承包人**首先要提出索赔意向** 【2013】, 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, 这是索赔工作程序的**第一步**。 【2019 二建】

31、材料费的索赔包括: 【2011】

(1) 由于索赔事项材料**实际用量超过计划用量**而增加的材料费;

(2) 由于客观原因**材料价格大幅度上涨**;

(3) 由于非承包人责任**工程延期导致**的材料价格上涨和超期储存费用。

32、《施工合同条件》(简称“**新红皮书**”) 【2015】

(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。

33、《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, 承包商要按照业主的要求进行设计、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。

34、《EPC 交钥匙项目合同条件》(简称“**银皮书**”) 【2015】

(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。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

35、《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。

36、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。【2012、2014、2018】

37、仲裁的特点: (1) 效率高, 周期短, 费用少。 (2) 保密性。 (3) 专业化。【2010】

38、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。

233网校
www.233.com

一级建造师取证班(高性价比)

◆ 涵盖 7 大班级

◆ 6 大赠品

◆ 1 次重学



二维码免费听课 ▶▶



温馨提示: 具体配套服务以线上为准

【7 大班级】

- 教材精讲班
- 冲刺班
- 案例专项班
- 习题班
- 考题突击班
- 真题解析班
- 直播班

【6 大赠品】

赠送 1: 价值约 273 元的官方正版教材

赠送 2: 纸质版《教材精讲班》课程讲义

赠送 3: 纸质版《历年真题》

赠送 4: 题库 VIP 会员

赠送 5: 电子版思维导图

赠送 6: 电子版量身定制学习计划



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握