

## 2021 监理工程师备考干货: 合同管理重点突破 (45 天)

每天两个考点, 逐章逐节消灭监理工程师《建设工程合同管理》全书重要考点, 45 天, 小编带你浏览合同管理全书, 搭建知识体系! 坚持完学习, 熟悉全书 80% 的考点!

2021 年监理工程师考试资料, 点击【[下载 233 网校 APP-我的资料包](#)】, 或添加[学霸君微信号 \(ks233wx8\)](#) 在线领取。【[监理工程师模拟套题+章节题+易错题](#)】



## 第一章 建设工程合同管理制度

### 第一节 合同管理任务和方法 (2 分)

#### 考点一: 单价合同

【优点】多适用于在发包时施工工程内容和工程量尚不能明确确定的情况, 发包单位可以在设计工作尚未完成、工程量清单尚未确定、工作内容无需完整详尽约定的情况下就开始施工招标, 投标人只需对所列内容报出单价, 从而缩短招投标时间, 利于尽早开工。

【缺点】采用单价合同, 需要在施工过程中协调工作内容、测量核实完成的工程量;且实际应付工程款可能超过估算, 控制投资难度较大。

固定单价合同对承包商而言, 存在较大的报价风险。一般适合于工期较短、工作内容和工程量变化幅度不大的项目。与固定单价合同相比, 可变单价合同承包商承担价格变动的风险较小。

#### 考点二: 固定总价合同

【优缺点】承包商几乎承担了工作量及价格变动的全部风险, 如项目漏报、工作量计算错误、费用价格上涨等, 因此, 原包商在报价时应对价格变动因素以及不可预见因素做充分的估计。对业主而言, 在合同签订时就可以基本确定项目总投资额。有利于投资控制; 通过把风险分配给承包商, 业主承担的风险较小。

【适用范围】固定总价合同一般适用于工程范围和任务明确, 工程设计图纸完整详细, 承包商了解现场条件、能准确确定工程量及施工计划, 施工工期较短、价格波动不大的项目。

可调总价合同又称变动总价合同

【适用范围】在工程施工承包招标时, 施工期限一年左右的项目可考虑采用固定总价合同, 以签订合同时的单价和总价为准, 物价上涨等风险由承包商承担; 对建设周期一年半以上的工程项目, 则应考虑施工期间市场价格等的变化, 宜采用可调总价合同。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

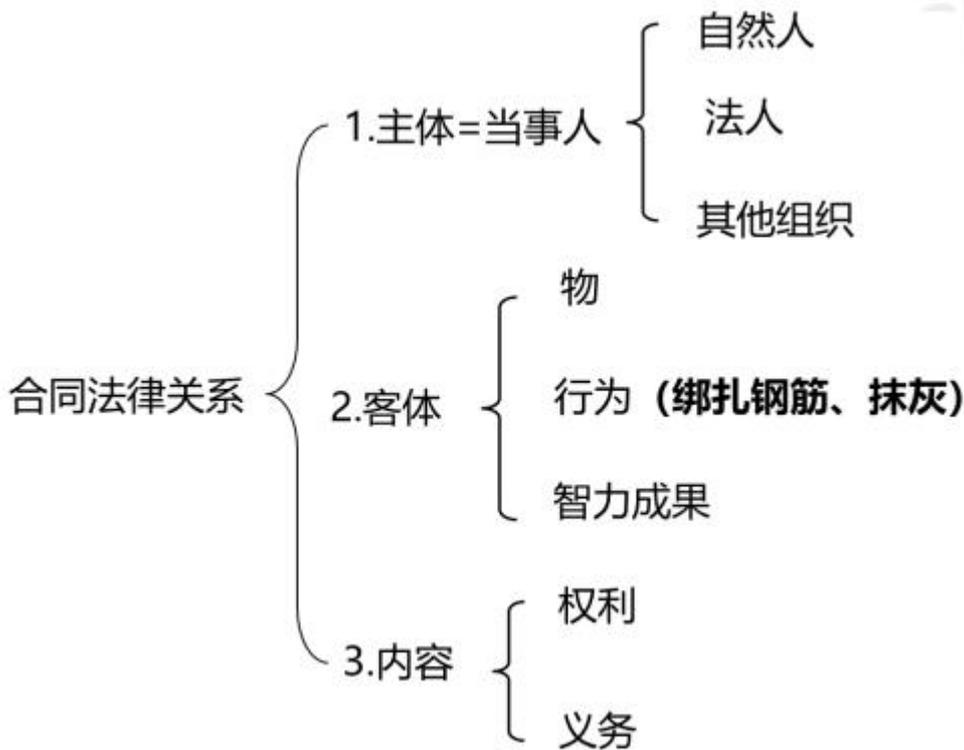
**考点三：成本加酬金合同**

【适用范围】通常仅适用于工程复杂，工程技术、结构方案难以预先确定，时间特别紧迫（如抢险救灾）的项目。

【对承包商的优点】采用这种合同，承包商利润有保证，价格变化或工程量变化的风险基本都由业主承担。但承包商往往缺乏降低成本的激励，还可能通过提高工程成本而增加自身利润，不利于业主的投资控制。

【对业主的优点】该合同计价方式可以简化招标、节省时间，不需等到设计图纸完成后才开始招标和施工，实现设计和施工工作的搭接。有利于缩短工期。

成本加酬金合同还可分为成本加固定酬金合同、成本加固定百分比酬金合同、成本加可变酬金合同等形式。

**第二节 合同管理相关法律基础（8分）****考点四：合同法律关系的构成****考点五：合同法律关系主体**

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。

完全民事行为能力人	1. 十八周岁以上的自然人 2. 十六周岁以上的未成年人，以自己的劳动收入为主要生活来源的
限制民事行为能力人	八周岁以上的未成年人
无民事行为能力人	1. 不满八周岁的未成年人 2. 不能辨认自己行为的成年人

**考点六：法人成立的条件**

1. 法人应当依法成立。
2. 法人应当有自己的名称、组织机构、住所、财产或者经费。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

### 3.有法定代表人。

法人以其全部财产独立承担民事责任。

法定代表人以法人名义从事的民事活动,其法律后果由法人承受。法人章程或者法人权力机构对法定代表人代表权的限制,不得对抗善意相对人。

#### 考点七:法人的分类

法人分为营利法人、非营利法人和特别法人三大类。

①营利法人包括有限责任公司、股份有限公司和其他企业法人等。营利法人经依法登记成立。

②非营利法人包括事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构等。

③特别法人包括机关法人、农村集体经济组织法人、城镇农村的合作经济组织法人、基层群众性自治组织法人,为特别法人。

#### 考点八:合同法律关系客体

合同法律关系的客体主要包括物、行为、智力成果。

客体	例如
1.物(财) [动产或不动产]	建筑材料、建筑设备、建筑物、货币
2.行为	勘察设计(工作)、监理工作、施工安装、绑扎钢筋、土方开挖、抹灰等
3.智力成果	知识产权、技术秘密、专利权、工程设计(作品)、文学作品等。

#### 考点九:合同法律关系的产生、变更和消灭

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,包括行为和事件。

##### (一)行为

如:建设工程合同当事人违约,\*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,也能引起法律关系的发生、变更、消灭。

##### (二)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、变更和消灭的客观现象。这些客观事件的出现与否,是当事人无法预见和控制的。

\*事件举例:地震、台风、战争、罢工、禁运等。

#### 考点十:代理的种类

代理包括委托代理和法定代理。

建设工程中的一切代理行为都是委托代理。如: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等。

工程招标代理中,被代理人是发包人,代理人是招标代理机构。

项目经理、总监理工程师作为施工企业、监理单位的代理人,应当在授权范围内行使代理权,超出授权范围的行为则应当由行为人自己承担。

#### 考点十一:无权代理

①无权代理行为只有经过“被代理人”的追认,被代理人才承担民事责任,即转化为合法的代理行为。未经被代理人追认的,对被代理人不发生效力,由行为人承担民事责任。

②第三人事后知道对方为无权代理的,可以向“被代理人”行使催告权,也可以撤销此前的行为。

相对人知道或者应当知道行为人无权代理的,相对人和行为人按照各自的过错承担责任。

### 第三节 合同担保(7-8分)

#### 考点十二:保证担保

【保证合同】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。



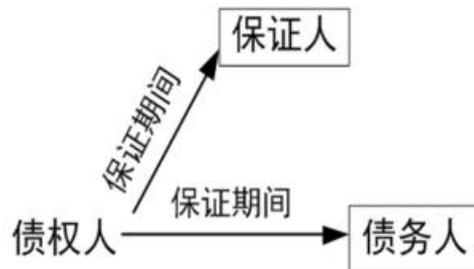
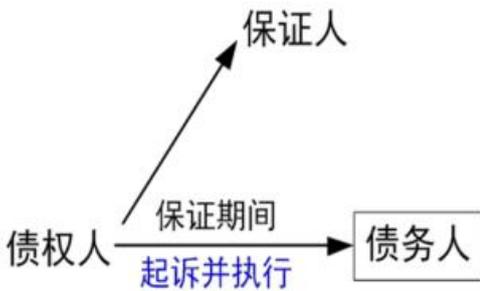
考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

【保证方式】有两种, 即一般保证和连带责任保证。担保方式由当事人约定, 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保证责任。

【一般保证】

【连带保证】



在连带责任保证中, 保证人不享有先诉抗辩权, 所以, 保证的责任是较重的。

【保证与物的担保并存】(新增)

被担保的债权既有物的担保又有人的担保的, 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形, 债权人应当按照约定实现债权; 没有约定或者约定不明确, 债务人自己提供物的担保的, 债权人应当先就该物的担保实现债权; 【物保优于人保】

第三人提供物的担保的, 债权人可以就物的担保实现债权, 也可以要求保证人承担保证责任。提供担保的第三人承担担保责任后, 有权向债务人追偿。

考点十三: 保证人的资格

具有代为清偿债务能力的法人、其他组织或者公民, 可以作为保证人。但是, 以下组织不能作为保证人:

- (1) 企业法人的分支机构、职能部门。企业法人的分支机构有法人书面授权的, 可以在授权范围内提供保证。
- (2) 国家机关。经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的除外。
- (3) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体。

保证责任

	有约定	无约定或约定不明
保证方式		按连带保证
保证期间	按约定	按主合同履行期届满之日起6个月
保证范围		按全部债务 (主债权+利息+违约金+损害赔偿金+实现债权的费用)

考点十五: 抵押与质押

保证	第三人提供		
抵押	可能是债务人本人, 也可能是第三人提供	不转移占有	动产、不动产
质押		转移占有	动产、权利
留置	债务人本人提供	转移占有	动产
定金		转移占有	

【可以抵押的财产=可以买卖】

- (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



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

- (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。

**【不得抵押的财产=不可以买卖】**

- (1) 土地所有权
- (2) 耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；
- (3) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；
- (4) 所有权、使用权不明或者有争议的财产；
- (5) 依法被查封、扣押、监管的财产；
- (6) 依法不得抵押的其他财产。

**【可以质押的权利】**

- (1) 汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单；
- (2) 依法可以转让的股份、股票；
- (3) 依法可以转让的商标专用权、专利权、著作权中的财产权；
- (4) 依法可以质押的其他权利。

**【注意】** 不动产只能抵押，不能质押。

能转让的权利可以质押；不能转让的权利不得质押。

**考点十六：抵押的效力**

抵押担保的范围=主债权+利息+违约金+损害赔偿金+实现抵押权的费用

抵押人有义务妥善保管抵押物并保证其价值。抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。（教材有修改）

转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

**考点十七：同一财产设定多重抵押的处理：**

- (1) 抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；
- (2) 抵押权已登记的先于未登记的受偿；
- (3) 抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

**考点十七：定金**

- (1) 定金合同要采用书面形式，并在合同中约定交付定金的期限，定金合同从实际交付定金之日生效。
- (2) 定金的数额由当事人约定，但不得超过主合同标的额的 20%，否则超过的部分无效。
- (3) 债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。
- (4) 给付定金的一方不履行债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行债务的，应当双倍返还定金。

**考点十八：没收投标保证金的情形 \***

- (1) 投标人在投标有效期内撤回投标书；
- (2) 中标人在规定期限内无正当理由未签订合同，或不根据规定接受对错误的修正；
- (3) 中标人根据规定未能提交履约保证金；
- (4) 投标人采用不正当的手段骗取中标。

**考证就上233网校APP**

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

类型	本金	利息	退还时间
开标前撤回	√		撤回后5日内
开标后撤销			—
投标人不同意延长投标有效期	√	√	及时退还 (承担相应损失)
投标文件被拒收的或废标	√	√	签订合同后5日内
中标人在规定期限内未对错误进行修正的			
中标人放弃中标 (无理由拒绝签合同)			—
中标人不交履约保证金			—
招标人终止招标	√	√	及时退还
签订中标合同后, 退还所有投标人	√	√	签订合同后5日内
投标人采用不正当的手段骗取中标			—

考点十九: 若发生下列情况, 发包人有权凭履约保证金向银行或者担保公司索取保证金作为赔偿:

- (1) 施工过程中, 承包人中途毁约, 或任意中断工程, 或不按规定施工;
- (2) 承包人破产, 倒闭。

#### 第四节 工程保险

考点二十 保险责任范围=要赔的

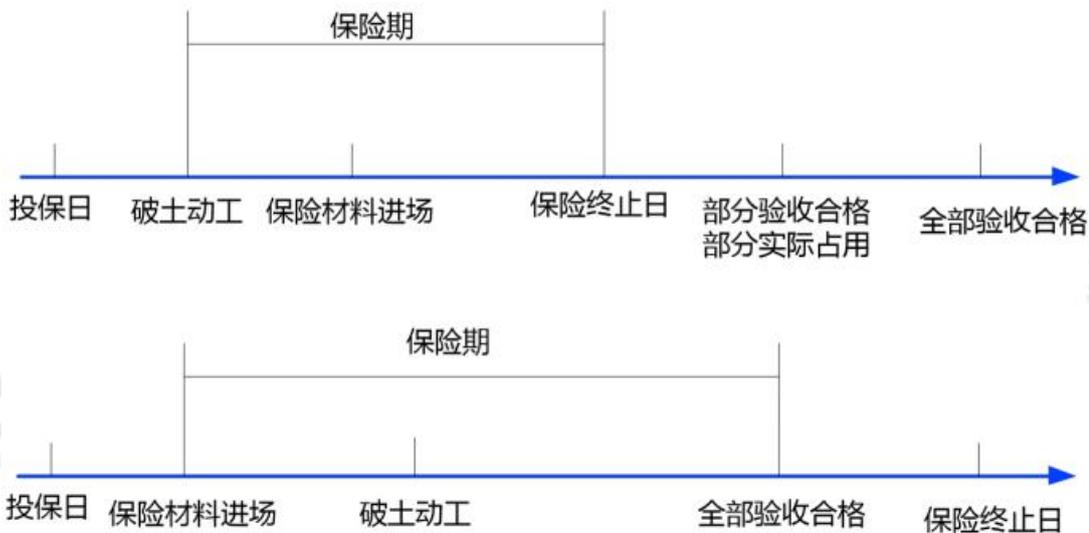
- (1) 自然事件: 地震、海啸、雷电、台风、暴雨、水灾、地面下陷下沉等人力不可抗拒的破坏力强大的自然现象;
- (2) 意外事故: 不可预料的且被保险人无法有效控制的突发事件, 如火灾、爆炸。

【除外责任=不赔的】(每年都考)

- (1) 保风险, 必然发生的损失不保 (如材料损耗、机械磨损、维修检修保养费用)。
- (2) 自燃、氧化、气温变化、正常水位变化等渐变原因, 不属于自然灾害, 不保。
- (3) 被保险人管理失误 (如设计错误、施工方法不当、材料不合格、停电断电造成的) 不属于意外事件, 不保。
- (4) 保建造/安装过程。开始建造前已存在的, 结束建造后的 (例如工程业主已经验收合格或实际接收的部分) 不保。

考点二十一: 保险期限

起算时间和终止时间都以先发生为准



考点二十二: 施工企业职工意外伤害险



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

施工企业一般办理团体意外伤害险,凡年满16周岁至65周岁并与施工企业建立劳动关系的人员均可作为被保险人。按被保险人数投保时,其投保人数必须占约定承保团体人员的75%以上,且投保人数不低于5人。

(1) 被保险人自意外伤害发生之日起180日内因该事故死亡的,保险人按保险金额给付死亡保险金,本保险合同对该被保险人的保险责任终止。

(2) 被保险人因遭受意外伤害事故,并自事故发生之日起180日内因该事故造成保险合同所列残疾程度之一者,保险人按该表所列给付比例乘以保险金额给付残疾保险金。如第180日治疗仍未结束的,按第180日的身体情况进行残疾鉴定,并据此给付残疾保险金。

## 第二章 建设工程勘察设计招标(5分)

### 第一节 工程勘察设计招标特征及方式

#### 考点二十三、工程勘察设计招标特征(1分)

勘察设计招标的标的物是智力成果,即建设项目勘察、设计方案。

(1) 勘察设计招标通常只能向潜在投标人提供项目概况、功能要求等工程前期的初步性基础资料,更多还要依赖投标单位专业设计人员发挥技术专长和创造力,提供智力成果;且无具体量化的工作量

(2) 在投标书编制要求上,设计投标首先提出设计构思和初步方案,并论述该方案的优点和实施计划,在此基础上进一步提出报价。而不像施工招标,

是按规定的工程量清单填报报价后算出总价。

(3) 在开标形式上,设计招标在开标时由各投标人自己说明投标方案的基本构思和意图,以及其他实质性内容,而不是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) 在评标原则上,设计招标在评标时,评标专家更加注重所提供设计的技术先进性、所达到的技术指标、方案的合理性,以及对工程项目投资效果的影响等方面的因素,并以此做出综合判断,招标人乐于接受的是物有所值的合理报价,而不是过于追求低报价。

(5) 在投标经济补偿上,不同于施工和材料设备采购招标,设计招标可以根据具体情况,确定投标经济补偿费标准和奖励办法,对未能中标的有效投标人给予费用补偿、对选为优秀设计方案的投标人给予奖励。

(6) 在知识产权保护上,设计投标文件的技术方案是设计人员的智力劳动成果的体现,与施工招标相比,设计招标更多地涉及智力成果的知识产权。设计招标人如果要采用未中标人投标文件中的技术方案,应保护其知识产权,征得未中标人的书面同意并给予合理的使用费。

#### 考点二十四：工程勘察设计招标方式

对纳入所规定范围的项目勘察、设计等服务的采购,单项合同估算价在100万元人民币以上的,必须进行招标。

【公开招标与邀请招标】 国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的项目,应当公开招标;但有下列情形之一的,可以邀请招标:

(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。

可以不进行招标的情形

有下列情形之一的,经项目审批、核准部门审批、核准,项目的勘察设计可以不进行招标:

(1) 涉及国家安全、国家秘密、抢险救灾或者属于利用扶贫资金实行以工代赈、需要使用农民工等特殊情况,不适宜进行招标;

(2) 主要工艺、技术采用不可替代的专利或者专有技术,或者其建筑艺术造型有特殊要求;

(3) 采购人依法能够自行勘察、设计;

(4) 已通过招标方式选定的特许经营项目投资人依法能够自行勘察、设计;

(5) 技术复杂或专业性强,能够满足条件的勘察设计单位少于3家,不能形成有效竞争;

(6) 已建成项目需要改、扩建或者技术改造,由其他单位进行设计影响项目功能配套性;



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

(7) 国家规定其他特殊情形。

## 第二节 工程勘察设计招标主要工作内容

### 考点二十五：勘察设计投标人资格审查

包括：资质要求、财务要求、业绩要求、信誉要求、项目负责人的资格要求、其他主要人员要求、其他要求。

具体提供的资格审查资料包括：投标人基本情况表、近年财务状况表、近年完成的类似勘察设计项目情况表、正在勘察设计和新承接的项目情况表、近年发生的诉讼及仲裁情况、拟委任的主要人员汇总表、拟投入本项目的主要勘察设备表。

【备注】“近年”一般指3年

### 考点二十六：投标有效期

除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为90日。

### 考点二十七【投标保证金】

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估算费用的2%，最多不超过10万元人民币。

【备注】施工招标最多不超过80万元人民币。

有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在投标有效期内撤销投标文件；
- (2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同；在签订合同时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。
- (3) 发生投标人须知前附表规定的其他可以不予退还投标保证金的情形。

## 第三节 工程勘察设计开标和评标

### 考点二十八 工程勘察设计的评标

评标委员会人数为5人以上单数，其中技术和经济方面的专家不得少于成员总数的2/3。建筑工程设计方案评标时，建筑专业专家不得少于技术和经济方面专家总数的2/3。

【定标】应按得分由高到低的顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人。

如综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以勘察纲要或设计方案得分高的优先；如果勘察纲要或设计方案得分也相等，则按照评标办法前附表的规定确定中标候选人顺序。

### 考点二十九：备选投标方案的规定

除投标人须知前附表规定允许外，投标人不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。

如允许投标人递交备选投标方案，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。

评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

投标人提供两个或两个以上投标报价，或者在投标文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上勘察或设计方案的，视为提供备选方案。

### 考点三十：有下列情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

- (1) 投标文件未按招标文件要求经投标人盖章和单位负责人签字；
- (2) 投标联合体没有提交共同投标协议；
- (3) 投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件；
- (4) 同一投标人提交两个以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- (5) 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应；
- (6) 投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；
- (7) 法律法规规定的其他应当否决投标的情形。

### 考点三十一：确定中标人



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

国有资金占控股或者主导地位的依法必须招标的项目, 招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。

排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同, 不按照招标文件要求提交履约保证金, 或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形, 不符合中标条件时, 招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他人为中标人。依次确定其他中标候选人与招标人预期差距较大, 或者对招标人明显不利的, 招标人可以重新招标。

### 考点三十二: 技术成果经济补偿费支付时间

**【技术成果经济补偿费】** 招标人对符合招标文件规定的未中标人的技术成果进行补偿的, 招标人将于中标通知书发出后 30 日内向未中标人支付技术成果经济补偿费。

**【签订合同】** 招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起 30 日内, 根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

## 第三章 建设工程施工招标及工程总承包招标

### 第一节 工程施工招标方式和程序

#### 考点三十三: 标准施工招标文件组成及适用范围

文件类别	适用范围	备注
标准施工招标文件	所有施工项目	均适用于 公开招标和邀请招标
简明标准 施工招标文件*	①工期不超过12个月 ②技术相对简单 ③设计和施工不是由同一承包人承担的小型项目	
标准设计施工总承包招标文件 (2018年)	设计—施工一体化的总承包项目	

#### 考点三十四 资格审查委员会

国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的项目, 招标人应当组建资格审查委员会审查资格预审申请文件。资格审查委员会由招标人 (招标代理机构) 熟悉相关业务的代表和不少于成员总数 2/3 的技术、经济等专家组成, 成员人数为 5 人以上单数。

其他项目由招标人自行组织资格审查。

#### 【确认通过资格预审的申请人】

招标人根据资格审查报告确认通过资格预审的申请人, 并向其发出投标邀请书。招标人应要求通过资格预审的申请人收到通知后, 以书面方式确认是否参加投标。同时, 招标人还应向未通过资格预审的申请人发出资格预审结果的书面通知。

#### 考点三十五 评标委员会

评标委员会成员一般应于开标前确定, 成员名单应当在定标前保密。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。

一般项目, 可以采取随机抽取的方式; ①技术复杂、②专业性强或者③国家有特殊要求的招标项目, 采取随机抽取方式确定的专家难以保证胜任的, 可以由招标人直接确定。

评标专家应从事相关专业领域工作满八年并具有高级职称或者同等专业水平评标委员会成员有下列情形之一的, 应当回避:

- 1) 投标人或者投标人主要负责人的近亲属;
- 2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员;
- 3) 与投标人有经济利益关系, 可能影响对投标公正评审的;
- 4) 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。

#### 考点三十六 合同订立

招标人和中标人应当在投标有效期内以及中标通知书发出之日起 30 日之内, 根据招标文件和中标人的投标文件订



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的, 招标人取消其中标资格, 其投标保证金不予退还。

### 考点三十七 重新招标和不再招标

#### 1. 重新招标

有下列情形之一的, 招标人在分析招标失败的原因并采取相应措施后, 应当依法重新招标:

- (1) 投标截止时间止, 投标人少于 3 家;
- (2) 经评标委员会评审后否决所有投标。

#### 2. 不再招标

重新招标后投标人仍少于 3 个或者所有投标被否决的, 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不再进行招标。(可以采用直接发包)

## 第二节 投标人资格审查 (4~5 分)

### 考点三十八: 资格预审与资格后审的区别

二者审查的时间是不同的, 审查的内容和方法是一致的。

资格审查	资格预审	资格后审
审查时间	投标前	开标后, 评标前
谁组织审查	招标人或资格审查委员会	评标委员会
适用招标方式	公开招标	邀请招标
适用范围	潜在投标人数量较多的项目	潜在投标人数量不多的项目
	单件性特点, 且技术难度较大或投标文件编制费用较高	通用性、标准化项目

### 考点三十九 资格预审申请文件的内容

(新教材删除“资格预审申请书”)

- (1) 法定代表人身份证明或授权委托书
- (2) 联合体协议书
- (3) 申请人基本情况表
- (4) 近年财务状况表 (一般指近三年)
- (5) 近年完成的类似项目情况表 (3 年)
- (6) 正在施工的和新承接的项目情况表、
- (7) 近年发生的诉讼及仲裁情况 (3 年)
- (7) 其他资料的内容要求

### 考点四十: 资格审查办法

资格审查方法分为合格制和有限数量制两种。

**【区别】**\*在审查标准上, 二者并无本质或重要区别, 都是需要进行初步审查和详细审查。二者不同就在于有限数量制需要进行打分量化。

**【审查内容】**申请人的营业执照、安全生产许可证、资质、财务、业绩、信誉、项目经理资格以及其他要求等方面的内容

#### (一) 合格制 (不量化)

凡符合资格预审文件规定的初步审查标准和详细审查标准的申请人均通过资格预审, 取得投标人资格。

**【优点】**合格制比较公平公正, 有利于招标人获得最优方案;

**【缺点】**可能会出现人数多, 增加招标成本。

#### (二) 有限数量制 (量化)

审查委员会依据有限数量制度规定的审查标准和程序, 对通过初步审查和详细审查的资格预审申请文件进行量化打分, 按得分由高到低的顺序确定通过资格预审的申请人。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

通过详细审查的申请人不少于 3 个且没有超过规定数量的,均通过资格预审,不再进行评分。通过详细审查的申请人数量超过规定数量的,审查委员会依据招标文件中的评分标准进行评分,按得分由高到低的顺序进行排序。

#### 考点四十一:通过资格预审的申请人不得存在下列任何一种情形:

- (1) 不按审查委员会要求提供澄清或说明 (新增)
- (2) 为项目前期准备提供设计或咨询服务 (设计施工总承包除外)
- (3) 为招标人不具备独立法人资格的附属机构或为本项目提供招标代理
- (4) 为本项目的监理人、代建人等情形
- (5) 以及最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题
- (6) 在资格预审过程中弄虚作假、行贿或有其他违法违规行为等。

#### 考点四十二:资格预审申请文件的澄清

- (1) 审查委员会可以用书面形式要求申请人对所提交的资格预审申请文件中不明确的内容进行必要的澄清或说明。
- (2) 申请人的澄清或说明应采用书面形式,并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内容属于资格预审申请文件的组成部分。
- (4) 招标人和审查委员会不接受申请人主动提出的澄清或说明。

### 第三节 施工评标办法 (3~4 分)

#### 考点四十三:最低评标价法的适用范围

最低投标价法:一般适用于具有通用技术、性能标准或者招标人对其技术、性能标准没有特殊要求的招标项目。

综合评估法:一般适用于招标人对招标项目的技术、性能有专门要求的招标项目。

#### 考点四十四 报价错误的修正

投标报价有算术错误的,评标委员会按以下原则对投标报价进行修正,修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的,应当否决该投标人的投标。

- 1) 投标文件中的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。
- 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,使得其投标报价可能低于其成本的,应当要求该投标人做出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的,由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标,否决其投标。

### 第四节 工程总承包招标 (新增)

#### 考点四十五:工程总承包招标程序

工程总承包招标程序与施工招标程序基本相同,但是也有与工程施工招标不同的内容。

1. 招标文件的内容不同
2. 价格清单的内容不同
3. 资格审查的内容不同
4. 评标内容不同
5. 发包人要求、发包人提供的资料等不同。

【招标文件的内容不同】



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

施工招标文件	标准设计施工总承包招标
(1) 招标公告或投标邀请书	(1) 招标公告或投标邀请书
(2) 投标人须知	(2) 投标人须知
(3) 评标办法	(3) 评标办法
(4) 合同条款及格式	(4) 合同条款及格式
(5) 工程量清单	(5) 发包人要求
(6) 图纸	(6) 发包人提供的资料
(7) 技术标准和要求	
(8) 投标文件格式	(7) 投标文件格式
(9) 投标人须知前附表的规定	(9) 投标人须知前附表的规定

与标准施工招标文件相比较, 投标人须知在设计方面提出了有关设计工作方面的要求:

- (1) 质量标准: 包括设计要求的质量标准
- (2) 投标人资格要求: 项目经理应当具备工程设计类或者工程施工类注册执业资格, 设计负责人应当具备工程设计类注册执业资格;
- (3) 设计成果补偿: 招标人对符合招标文件规定的未中标人的设计成果进行补偿的, 按投标人须知前附表规定给予补偿, 并有权免费使用未中标人设计成果等。

#### 第四章 建设工程材料设备采购招标

##### 第一节 材料设备采购招标特点及报价方式

###### 考点四十六 材料设备采购批次标包划分特点\*

项目建设需要大量建筑材料和设备, 应综合考虑工程实际需要的时间、市场供应情况、市场价格变动趋势、建设资金到位和周转计划, 合理安排分阶段分批次采购招标工作。同类材料设备可以一次招标分期交货, 不同材料设备可以分阶段采购。应保证材料设备到货时间满足工程进度的需要, 考虑交货批次和时间、运输、仓储能力等因素, 并节省占用建设资金、降低仓储保管费用。

标包(合同包)的划分要考虑工程实际需要, 保证货物质量和供货时间, 并有利于吸引多家投标人参加竞争, 既要避免标包划分过大, 中小供应厂商无法满足供应; 又要避免划分过小, 缺乏对大型供应厂商的吸引力。投标的基本单位是标包, 每次招标时, 可依据设备材料的性质只发一个标包或分成几个标包同时招标。

投标人可以投一个或其中的几个标包, 但不能仅对一个标包中的某几项进行投标。

##### 第二节 材料采购招标

###### 考点四十七: 评标价法的适用

评标价法	适用范围
最低投标价法	技术简单或技术规格、性能、制作工艺要求统一的货物采购的评标 也适用于机组、车辆等大型设备采购的评标
综合评标法	可用于技术含量高、工艺或技术方案复杂的大型或成套设备等招标项目
以设备寿命周期成本为基础的评标价法	采购生产线、成套设备、车辆等运行期内各种费用较高的货物

##### 第三节 设备采购招标

###### 考点四十八: 伴随服务

机电设备招标的范围除了交付约定的机组设备外, 还包括“伴随服务”即根据合同规定卖方承担与供货有关的辅助服务, 一般包括:

- (1) 实施所供货物的现场组装和试运行。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

- (2) 提供货物组装和维修所需的专用工具;
  - (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(保修期)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/或修理对买方人员进行培训。
- 卖方应提供合同专用条款/技术规格中规定的所有服务,可规定将为履行要求的伴随服务的报价或双方商定的费用包括在合同价中;如果卖方提供的伴随服务的费用未含在货物的合同价中,双方应事先就其达成协议。

## 第五章 建设工程勘察设计合同管理(3~5分)

### 第一节 工程勘察合同订立和履行管理

#### 考点四十九:建设工程勘察合同当事人

建设工程勘察合同当事人包括发包人和勘察人。发包人通常可能是工程建设项目的建设单位或者工程总承包单位。发包人应向勘察人提供的文件资料

- (1) 本工程的批准文件(复印件),以及用地(附红线范围)、施工、勘察许可等批件(复印件);
- (2) 工程勘察任务委托书、技术要求和工作范围的地形图、建筑总平面布置图;
- (3) 勘察工作范围已有的技术资料及工程所需的坐标与标高资料;
- (4) 勘察工作范围地下已有埋藏物的资料(如电力、电信电缆、管道、人防设施、洞室等)及具体位置分布图。

#### 考点五十:发包人义务

- (1) 遵守法律
- (2) 发出开始勘察通知
- (3) 办理证件和批件
- (4) 支付合同价款
- (5) 提供勘察资料
- (6) 合同约定的其他义务。

勘察人必须具备以下条件:

- (1) 作为承包人的勘察单位必须具备法人资格,任何其他组织和个人均不能成为承包人。
- (2) 建设工程勘察合同的承包方须持有企业法人营业执照,并且必须在其核准的经营范围内从事建设活动。
- (3) 建设工程勘察合同的承包方必须持有建设行政主管部门颁发的工程勘察资质证书、工程勘察收费资格证书,而且应当在其资质等级许可的范围内承揽建设工程勘察业务。

#### 4.勘察人的一般义务

- (1) 遵守法律
- (2) 依法纳税
- (3) 完成全部勘察工作。

勘察人应按合同约定提供勘察文件,以及为完成勘察服务所需的劳务、材料、勘察设备、实验设施等,并应自行承担勘探场地临时设施的搭设、维护、管理和拆除。

#### 考点五十一:建设工程勘察合同履行管理 P79

**【勘察作业要求】**除专用合同条款另有约定外,发包人应在开始勘察前7日内,向勘察人提供测量基准点、水准点和书面资料等。

**【验收结束的善后工作】**勘探工作完成后,勘察人应当按照规范要求及时封孔,并将封孔记录整理存档,勘探场地应当地面平整、清洁卫生,并通知发包人、行政主管部门及使用维护单位进行现场验收。验收通过之后如果发生沉陷,勘察人应当及时进行二次封孔和现场验收。

#### 考点五十二:合同价格与支付(与设计相同)

发包人应在收到定金或预付款支付申请后28天内,将定金或预付款支付给勘察人;勘察人应当提供等额的增值税



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

发票。勘察服务完成之前, 由于不可抗力或其他非勘察人的原因解除合同时, 定金不予退还。

### 中期支付

勘察人应按发包人批准或专用合同条款约定的格式及份数, 向发包人提交中期支付申请, 并附相应的支持性证明文件。发包人应在收到中期支付申请后的 28 天内, 将应付款项支付给勘察人。

### 费用结算

合同工作完成后, 勘察人可按专用合同条款约定的份数和期限, 向发包人提交勘察费用结算申请, 并提供相关证明材料。发包人应在收到费用结算申请后的 28 天内, 将应付款项支付给勘察人; 勘察人应当提供等额的增值税发票。

## 第二节 工程设计合同订立和履行管理

### 考点五十三: 开始设计通知

符合专用合同条款约定的开始设计条件的, 发包人应提前 7 天向设计人发出开始设计通知。因发包人原因造成合同签订之日起 90 天内未能发出开始设计通知的, 设计人有权提出价格调整要求, 或者解除合同。

## 第六章 建设工程施工合同管理 (27~29 分)

### 第一节 施工合同标准文本

#### 考点五十四: 通用条款和专用条款的相关规定

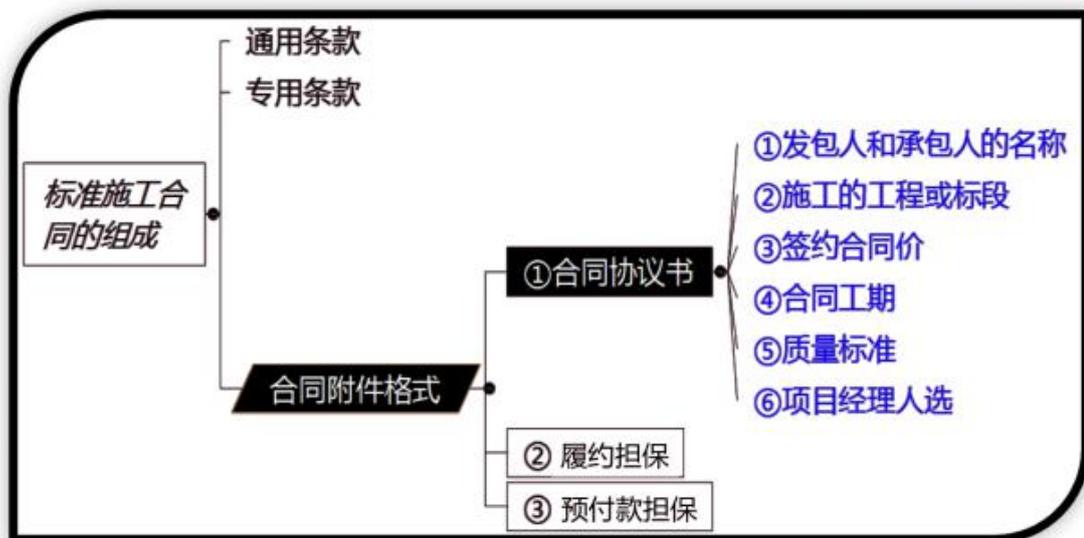
1. 各行业编制的标准施工合同应不加修改地引用“通用合同条款”, 即标准施工合同和简明施工合同的通用条款广泛适用于各类建设工程。
2. 各行业编制的标准施工招标文件中的“专用合同条款”可结合施工项目的具体特点, 对标准的“通用合同条款”进行补充、细化。
3. 除“通用合同条款”明确“专用合同条款”可做出不同约定外, 补充和细化的内容不得与“通用合同条款”的规定相抵触, 否则抵触内容无效。
4. 工程实践时, 通用条款中适用于招标项目的条或款不必在专用条款内重复, 需要补充、细化的内容应与通用条款的条或款的序号一致。

#### 考点五十五 标准施工合同的组成\*

标准施工合同提供了通用条款、专用条款和签订合同时采用的合同附件格式。

标准施工合同中给出的合同附件格式, 包括 ①合同协议书、②履约担保和③预付款担保三个文件。

合同协议书的内容包括: ①发包人和承包人的名称; ②施工的工程或标段; ③签约合同价; ④合同工期; ⑤质量标准; ⑥项目经理人选。



#### 考点五十六 履约担保与预付款担保的区别



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

区别	履约担保	预付款担保
作用	保证如约履行合同的内容	担保返还预付款
被担保主体	承包人	承包人
担保形式	银行保函	银行保函
担保方式	无条件担保	无条件担保
担保期限	承发包双方签订合同之日起, 至签发工程移交证书日止	自预付款支付起, 至进度付款完全扣清预付款止
担保金额不同	≤合同价10%	双方约定
担保金额退还	工程移交后一次性退还	随进度款相应减少

## 第二节 施工合同有关各方管理职责

### 考点五十七 监理人的合同管理地位和职责

- (1) 受委托人的委托, 监理人既属于发包人一方的人员, 但又不同于发包人的雇员, 即不是一切行为均遵照发包人的指示, 而是在授权范围内独立工作, 依据合同条款的约定, 公平合理地处理合同履行过程中的有关管理事项。
- (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。
- (5) 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。
- (6) 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。

## 第三节 施工合同订立 (10~12分)

### 考点五十八 标准施工合同文件及解释顺序

- (1) 合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 投标函及投标函附录
- (4) 专用合同条款
- (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;
- (9) 其他合同文件。

### 考点五十九 异常恶劣的气候条件范围 (每年考)

【异常恶劣的气候条件 P93】属于发包人的责任;

(工期顺延, 但不补偿费用和利润) P112

【不利气候条件 P93】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。

【不利物质条件 P109】不利物质条件属于发包人应承担的风险, 指承包人在施工场地遇到的不可预见的自然物质条件、非自然的物质障碍和污染物, 包括地下和水文条件, 但不包括气候条件。(赔工期和费用) P111

### 考点六十 物价浮动的合同价格调整

1. 基准日期: 以投标截止日期前第 28 天定义为基准日, 承包人投标阶段在基准日后不再进行此方面的调研, 进入编制投标文件阶段

(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:



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

(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。

## 2. 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) 简明施工合同的调价规定

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) 标准施工合同的调价规定

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。

## 考点六十一: 工程保险和第三者责任保险\*

标准施工合同和简明施工合同的通用条款中考虑到承包人是工程施工的最直接责任人, 因此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。

### (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。双方可在专用条款中约定, 由发包人办理工程保险和第三者责任保险。

无论是由承包人还是发包人办理工程险和第三者责任保险, 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。

## 考点六十二、保险金不足的补偿

如果投保工程一切险的保险金额少于工程实际价值, 工程受到保险事件的损害时, 不能从保险公司获得实际损失的全额赔偿, 则损失赔偿的不足部分按合同相应条款的约定, 由该事件的风险责任方负责补偿。

标准施工合同要求在专用条款具体约定保险金不足以赔偿损失时, 承包人和发包人应承担的责任。如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。

### (二) 人工工伤事故保险和人身意外伤害保险

发包人和承包人分别为自己现场项目管理机构的所有人员投保人身意外伤害保险。

### (三) 其他保险

#### 1. 承包人的施工设备保险

承包人应以自己的名义投保施工设备保险, 作为工程一切险的附加保险, 因为此项保险内容发包人没有投保。

#### 2. 进场材料和工程设备保险

双方可具体约定。

通常情况下, 应是谁采购的材料和工程设备, 由谁办理相应的保险。

## 考点六十三、发包人与承包人的义务 P96

发包人的义务	承包人的义务
提供施工场地	现场查勘, 核对发包人提供的资料
提供地下管线、设施资料	编制施工实施计划 (质量、环保)
办理取得出入施工场地的专用和临时道路的通行权	承包人应负责修建、维修、养护和管理施工所需的临时道路
组织设计交底	测设施工控制网
约定开工时间	提出开工申请



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

## 考点六十四、监理人的职责

1. 审查承包人报送的施工组织设计、质量管理体系、环境保护措施
2. 审查进度计划

监理人对承包人的施工组织设计中的进度计划审查, 监理人审查后, 应在专用条款约定的期限内, 批复或提出修改意见, 否则该进度计划视为已得到批准。经监理人批准的施工进度计划称为“合同进度计划”。

### 第四节 施工合同履行管理 (9-10 分)

## 考点六十五、合同工期与施工工期的区分

### (一) 合同工期

合同工期指承包人在投标函内承诺完成合同工程的时间期限, 以及通过变更和索赔程序应给予顺延工期的时间之和。

合同工期 = 合同内约定的工期 + 变更索赔顺延的工期

### (二) 施工期

从监理人发出的开工通知中写明的开工日起算, 至工程接收证书中写明的实际竣工日止。

## 考点六十六、缺陷责任期

缺陷责任期从工程接收证书中写明的竣工日开始起算, 期限视具体工程的性质和使用条件的不同在专用条款内约定 (一般为 1 年)。

缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计算, 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。

### 2. 修复费用的承担

由于承包人拥有施工技术、设备和施工经验, 缺陷责任期内工程运行期间出现的工程缺陷, 承包人应负责修复, 直到检验合格为止。

修复费用以缺陷原因的责任划分, 经查验属于发包人原因造成的缺陷, 承包人修复后可获得查验、修复的费用及合理利润。

如果承包人不能在合理时间内修复缺陷, 发包人可自行修复或委托其他人修复, 修复费用由缺陷原因的责任方承担。

### 3. 缺陷责任期的延长

承包人责任原因产生的较大缺陷或损坏, 致使工程不能按原定目标使用, 经修复后需要再行检验或试验时, 发包人有权要求延长该部分工程或设备的缺陷责任期。影响工程正常运行的有缺陷工程或部位, 在修复检验合格日前已经过的时间归于无效, 重新计算缺陷责任期, 但包括延长时间在内的缺陷责任期最长时间不得超过 2 年。

## 考点六十七 对发包人提供的材料和工程设备管理

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。材料在验收后, 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。

材料有质量或延期交付问题, 由发包人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。

## 考点六十八 工程款支付管理

### 1. 合同价格

#### (1) 签约合同价

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。

#### (2) 合同价格

合同价格指承包人按合同约定完成了包括缺陷责任期内的全部承包工作后, 发包人应付给承包人的金额。

### 2. 签订合同时签约合同价内尚不确定的款项

#### (1) 暂估价 (一定发生)



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

暂估价指发包人在工程量清单中给出的,用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料、设备以及专业工程的金额。该笔款项属于签约合同价的组成部分,合同履行阶段一定发生,但招标阶段由于局部设计深度不够、质量标准尚未最终确定、投标时市场价格差异较大等原因,要求承包人按暂估价格报价部分,合同履行阶段再最终确定该部分的合同价格金额。

#### (2) 暂列金额 (不一定发生)

暂列金额指已标价工程量清单中所列的一笔款项,用于在签订协议书时尚未确定或不可预见变更的施工及其所需材料、工程设备、服务等金额,包括以计日工方式支付的款项。

#### 【暂估价与暂列金额的区别】\*

类型	费用	确定方式
暂估价	必然发生	暂时不能确定价格材料、设备以及专业工程的金额。
暂列金额	可能产生	不可预见变更的施工及其所需材料、工程设备、服务等金额,包括以计日工方式支付的款项。

#### 【暂估价的确定】

类型	确定方式
必须招标的项目	由发包人和承包人以招标的方式选择供应商或分包人,按招标的中标价确定
非必须招标项目	材料和设备由承包人负责提供,经监理人确认相应的金额

#### 考点六十九 不可抗力\*

指承包人和发包人在订立合同时不可预见,在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件。

如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用合同条款约定的其他情形。

不可抗力造成的损失\*

通用条款规定,不可抗力造成的损失由发包人和承包人分别承担:

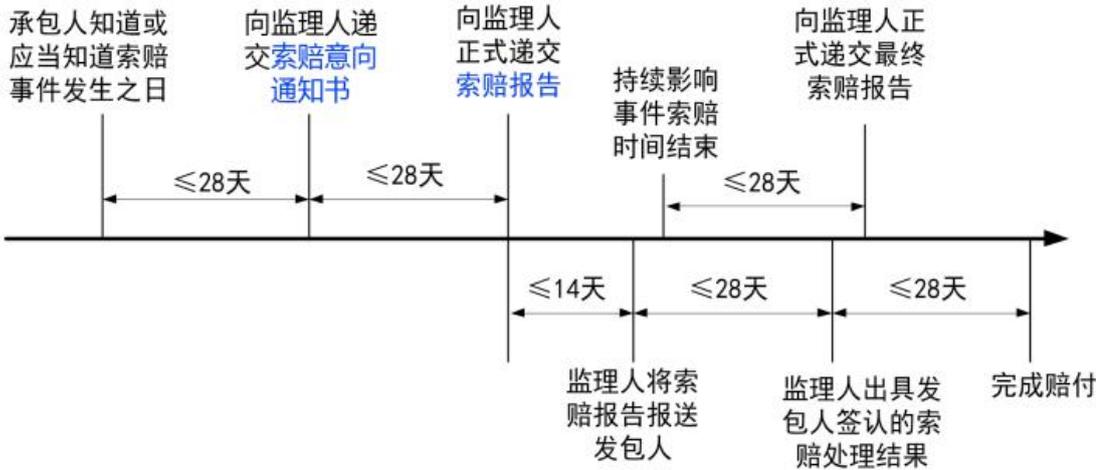
- (1) 永久工程,包括已经运至施工场地的材料和工程设备的损害,以及因工程损害造成的第三者人员伤亡和财产损失由发包人承担;
- (2) 承包人设备的损坏由承包人承担;
- (3) 发包人和承包人各自承担其人员伤亡和其他财产损失及其相关费用;
- (4) 停工损失由承包人承担,但停工期间应监理人要求照管工程和清理、修复工程的金额由发包人承担;
- (5) 不能按期竣工的,应合理延长工期,承包人不需支付逾期竣工违约金。发包人要求赶工的,承包人应采取赶工措施,赶工费用由发包人承担。

#### 考点七十、索赔管理



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握



承包人索赔的典型顺序

考点七十一 标准施工合同中应给承包人补偿的条款

序号	主要事件	可补偿的内容		
		工期	费用	利润
1	文物、化石	√	√	
3	不利的物质条件 (不可预见, 天气除外)	√	√	
4	发包人提供的材料和工程设备提前交货		√	
13	异常恶劣的气候条件	√		
17	隐蔽工程重新检验质量合格	√	√	√
20	附加浮动引起的价格调整		√	
21	法规变化引起的价格调整		√	
25	不可抗力停工期间的照管和后续清理		√	
26	不可抗力不能按期竣工	√		

考点七十二 竣工验收管理

【竣工验收的条件】

- (1) 除甩项外, 承包人的施工已完成合同范围内的全部单位工程以及有关工作;
- (2) 已按合同约定的内容和份数备齐了符合要求的竣工资料;
- (3) 已按监理人的要求编制了在缺陷责任期内完成的尾工 (甩项) 工程和缺陷修补工作清单以及相应施工计划;
- (4) 监理人要求在竣工验收前应完成的其他工作;
- (5) 监理人要求提交的竣工验收资料清单。

3.竣工验收

(1) 监理人应在收到竣工验收申请报告后的 56 天内, 向承包人出具经发包人签认的工程接收证书。以承包人提交竣工验收申请报告的日期为实际竣工日期, 并在工程接收证书中写明。(注意:不是实际验收日)

(2) 竣工验收基本合格但提出了需要整修和完善要求时, 监理人应指示承包人限期修好, 并缓发工程接收证书。经监理人复查整修和完善工作达到了要求, 再签发工程接收证书, 竣工日仍为承包人提交竣工验收申请报告的日期。

(3) 竣工验收不合格的处理 (二次验收)

重新验收如果合格, 则工程接收证书中注明的实际竣工日, 应为承包人重新提交竣工验收报告的日期。



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. 延误进行竣工验收

发包人在收到承包人竣工验收申请报告 56 天后未进行验收, 视为验收合格。实际竣工日期以提交竣工验收申请报告的日期为准, 但发包人由于不可抗力不能进行验收的情况除外。

### 第七章 建设工程总承包合同管理 (15-16 分)

#### 第三节 工程总承包合同订立 (7-8 分)

##### 考点七十三: 价格清单

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。

区别类型	施工合同工程量清单计价	设计施工总承包“价格清单”
工程量	招标人依据设计图纸确定	承包人提出设计方案
报价方式	按招标文件格式	按投标文件格式
费用	投标人填写单价后计算价格	承包人完成所提方案计算的设计、施工、竣工、试运行、缺陷责任期各阶段的计划费用

##### 考点七十四: 无条件补偿与有条件补偿

通用条款中的两种条款	内涵	
无条件补偿 (发包人承担)	承包人复核时未发现错误, 实施中因该错误导致增加费用和工期延误, 发包人应承担费用和工期, 并支付合理利润	
有条件补偿	复核时发现错误	通知发包人后, 仍不改的, 对错误造成的损失, 应补偿费用和 (或) 顺延工期
	复核时未发现错误	承包人自行承担费用和工期延误

【例外情形】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:

- (1) 发包人要求中引用的原始数据和资料;
- (2) 对工程或其任何部分的功能要求;
- (3) 对工程的工艺安排或要求;
- (4) 试验和检验标准;
- (5) 除合同另有约定外, 承包人无法核实的数据和资料。

##### 考点七十五: 保险责任

险种	承包人投保	发包人投保	监理人投保
建设工程设计责任险	√		
建筑工程一切险	√		
安装工程一切险	√		
第三者责任保险	√		
工伤保险	√	√	√
意外伤害保险	√	√	√
施工设备、进场的材料和工程设备	√		

#### 第四节 工程总承包合同履行管理 (6 分)

##### 考点七十六: 变更管理\*

【发包人或监理人指示的变更】

监理人发出变更意向书→承包人提交实施方案→发包人同意实施方案→监理人签发变更



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

**【承包人提出合理化建议】**

承包人向监理人提出→监理人与发包人协商→ 监理人向承包人发出变更指示

**考点七十七：索赔管理（承包人可以获得的补偿）**

主要事件	可补偿的内容		
	工期	费用	利润
文物、化石	√	√	
发包人原因导致的延误	√	√	√
发包人提供的材料不符合要求	√	√	
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	√	√	
争议评审组对监理人确定的修改	√	√	
行政审批延误	√	√	
不可抗力的工程照管、清理、修复	√	√	√
法律变化引起的调整	商量确定		

**考点七十八：竣工后试验（2分）**

通常在缺陷责任期内工程稳定运行一段时间后进行竣工后试验。竣工后试验可由发包人或承包人进行。

**1. 发包人进行竣工试验（发包人通知承包人）**

由于工程已投入正式运行，发包人应将竣工后试验的日期提前 21 天通知承包人。

**2. 承包人进行竣工试验（发包人通知承包人）**

发包人应提前 21 天将竣工后试验的日期通知承包人，承包人应在发包人在场的情况下进行竣工后试验。

**【竣工试验与竣工后试验】**

区别项目	竣工试验	竣工后试验
时间	竣工验收前	竣工验收后，缺陷责任期内
试验方	承包人	承包人或发包人皆可
通知要求	承包人应提前21天通知监理人	发包人提前21天通知承包人

**第八章 建设工程材料设备采购合同管理****第一节 材料设备采购合同特点及分类（2分）****考点七十九：材料设备采购合同的特点**

- (1) 买卖合同是以转移财产所有权为目的。
- (2) 买受人取得财产所有权必须支付相应的价款。
- (3) 买卖合同是双务、有偿合同。
- (4) 买卖合同是诺成合同。

除了法律有特殊规定的情况外，当事人之间意思表示一致，买卖合同即可成立，并不以实物的交付为合同成立的条件。

**二、材料设备采购合同的特点\***

1. 建设工程材料设备采购合同的买受人即采购人，可以是发包人，也可能是承包人。
2. 采购合同的出卖人即供货人，可以是生产厂家，也可以是从物资流转业务的供应商。
3. 合同的标的品种繁多，供货条件差异较大。
4. 建设工程材料设备采购合同的履行与施工进度密切相关。出卖人必须严格按照合同约定的时间交付订购的货物。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

## 考试八十、材料设备采购合同的分类 P141

即时买卖合同	买卖合同成立的同时,就履行了全部义务
非即时买卖合同	货样买卖、试用买卖、分期交付买卖、分期付款买卖

【货样买卖】是指当事人双方按照货样或样本所显示的质量进行交易。凭样品买卖的当事人应当封存样品,并可以对样品质量予以说明。出卖人交付的标的物应当与样品及其说明的质量相同。

凭样品买卖的买受人不知道样品有隐蔽瑕疵的,即使交付的标的物与样品相同,出卖人交付的标的物质量仍然应当符合合同种物的通常标准。

【试用买卖】试用买卖的当事人可以约定标的物的试用期间,试用买卖的买受人在试用期内可以购买标的物,也可以拒绝购买。试用期间届满,买受人对是否购买标的物未作表示的,视为购买。

### 第二节 材料采购合同履行管理 (2分)

#### 考点八十一: 材料采购合同价款的支付

- 1.【预付款】合同生效后,买方在收到卖方开具的注明应付预付款金额的财务收据正本一份并经审核无误后 28 日内,向卖方支付签约合同价的 10%作为预付款。如卖方依约履行了合同义务,则预付款抵作进度款。
- 2.【进度款】卖方按照合同约定的进度交付合同材料并提供相关服务后,买方在收到卖方提交的有关单据并经审核无误后 28 日内,应向卖方支付进度款,进度款支付至该批次合同材料的合同价格的 95%。
- 3.【结清款】全部合同材料质量保证期届满后,买方在收到卖方提交的由买方签署的质量保证期届满证书并经审核无误后 28 日内,向卖方支付合同价格 5%的结清款。

#### 考点八十二: 材料运输与交付

除专用合同条款另有约定外,卖方应在合同材料预计启运 7 日前,将合同材料相关信息预通知买方,并在合同材料启运后 24 小时之内正式通知买方。

##### 支付

除专用合同条款另有约定外,卖方应根据合同约定的交付时间和批次在施工场地卸货后将合同材料交付给买方,买方对卖方交付的合同材料的外观及件数进行清点核验后应签发收货清单。买方签发收货清单不代表对合同材料的接受,双方还应按合同约定进行后续的检验和验收。

合同材料的所有权和风险自交付时起由卖方转移至买方,合同材料交付给买方之前包括运输在内的所有风险均由卖方承担。除专用合同条款另有约定外,买方如果发现技术资料存在短缺和(或)损坏,卖方应在收到买方的通知后 7 日内免费补齐短缺和(或)损坏的部分。如果买方发现卖方提供的技术资料有误,卖方应在收到买方通知后 7 日内免费替换。如由于买方原因导致技术资料丢失和(或)损坏,卖方应在收到买方的通知后 7 日内补齐丢失(和)或损坏的部分,但买方应向卖方支付合理的复制、邮寄费用。

#### 考点八十三: 检验和验收

合同材料交付前,卖方应对其进行全面检验,并在交付合同材料时向买方提交合同材料的质量合格证书。

【检验】买方应在检验日期 3 日前将检验的时间和地点通知卖方,卖方应自费用派遣代表参加检验。若卖方未按买方通知到场参加检验,则检验可正常进行,卖方应接受对合同材料的检验结果。

除专用合同条款另有约定外,买方在全部合同材料交付后 3 个月内未安排检验和验收的,卖方可签署进度款支付函提交买方,如买方在收到后 7 日内未提出书面异议,则进度款支付函自签署之日起生效。

【卖方迟延交货违约金】延迟交付违约金=延迟交付材料金额×0.08%×延迟交货天数。延迟交付违约金的最高限额为合同价格的 10%

【买方延迟付款违约金】延迟付款违约金=延迟付款金额×0.08%×延迟付款天数。延迟付款违约金的总额不得超过合同价格的 10%。

### 第三节 设备采购合同履行管理 (3-4 分)

#### 考点八十四: 监造及交货前检验



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

### (一) 监造

(1) 专用合同条款约定买方对合同设备进行监造的, 双方应按本款及专用合同条款约定履行。在设备的制造过程中, 买方可派出监造人员, 对合同设备的生产制造进行监造, 监督设备制造、检验等情况。

(2) 除专用合同条款和(或)供货要求等合同文件另有约定外, 买方监造人员可到合同设备及其关键部件的生产制造现场进行监造, 卖方应予配合。买方监造人员的交通、食宿费用由买方承担。

(3) 除专用合同条款和(或)供货要求等合同文件另有约定外, 卖方应提前7日将需要买方监造人员现场监造事项通知买方;如买方监造人员未按通知出席, 不影响合同设备及其关键部件的制造或检验。

(4) 买方监造人员对合同设备的监造, 不视为对合同设备质量的确认。

### 考点八十五: 卖方迟延交付违约金的计算方法

(1) 从迟交的第一周到第四周, 每周迟延交付违约金为迟交合同设备价格的0.5%;

(2) 从迟交的第五周到第八周, 每周迟延交付违约金为迟交合同设备价格的1%;

(3) 从迟交第九周起, 每周迟延交付违约金为迟交合同设备价格的1.5%。

在计算迟延交付违约金时, 迟交不足一周的按一周计算。迟延交付违约金的总额不得超过合同价格的10%。

## 第九章 国际工程常用合同文本

### 第一节 FIDIC 施工合同条件

#### 考点八十六: 不可预见\* P 155

我国标准施工合同: 发包人和承包人各自承担本方的损失, 延误的工期相应顺延。

#### 1. 不可预见的定义

FIDIC《施工合同条件》中所谓"不可预见", 指一个有经验的承包商在提交投标书日期前不能合理预见的风险。"不可预见"的风险分配方式使承包商在投标时将风险限制在"可预见的"范围内, 业主获得的应是承包商未考虑不可预见风险的正常标价和施工方案。

#### 2. 不可预见的物质条件

如果承包商遇到其认为不可预见的物质条件, 则承包商应尽快通知工程师, 并说明其认为是不可预见的原因。承包商应继续实施工程, 采用在此物质条件下合适的措施, 并应遵守工程师给予的任何指示。如果承包商因此遭受了工期延误或费用增加, 承包商有权提出工期和费用(但不包括利润)索赔。

工程师则应在收到通知并对该物质条件进行检验核实后, 确定是否属于不可预见、影响程度如何, 并处理承包商提出的索赔。

### 第三节 NEC 施工合同(ECC)及合作伙伴管理

#### 考点八十七: 6个不同的计价模式

#### 6类合同计价模式的适用

模式	内涵
标价合同 (选项A和B)	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和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; 管理承包商与若干施工分包商订立分包合同, 确定的分包合同履行费用由雇主支付。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

### 第三节 NEC 施工合同 (ECC) 及合作伙伴管理

#### 考点八十八: 早期警告\*

ECC 条款还规定, 项目经理和承包商都可要求对方出席早期警告会议, 每一方都可在对方同意后要求其他人员出席该会议。

项目经理应在早期警告会议上对所研究的建议和做出的决定记录在案, 并将记录发给承包商。

ECC 条款中的补偿事件是一些非承包商的过失原因而引起的事件, 承包商有权根据事件对合同价款及工期的影响要求补偿, 包括获得额外的付款和工期延长。

### 第四节 AIA 系列合同及 CM 和 IPD 合同模式

#### 考点八十九: 代理型 CM 模式和风险型 CM 模式

对于代理型 CM 模式, CM 承包商只为业主对设计和施工阶段的有关问题提供咨询服务, 不负责工程分包的发包, 与分包单位的合同由业主直接签订, CM 承包商不承担项目实施的风险。

风险型 CM 合同, 要求在设计阶段为雇主提供咨询服务但不参与合同履行的管理, 施工阶段相当于总承包商, 与分包商、供货商签订分包合同, 承担各分包合同的协调管理职责, 在保证工程按设定的最大费用前提下完成工程施工任务。

#### 【风险型 CM 的合同计价方式】\*

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。

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。

#### 考点九十: IPD 合同模式

在报酬激励方面, 参与各方共同商定项目目标实现的报酬金额, 若实际成本小于目标成本, 则业主应将结余资金按合同约定的比例支付给其他参与方作为激励报酬。

若项目实际成本超出目标成本, 根据合同约定, 业主可选择偿付工程的所有成本, 包括设计单位和承包商人员的工资, 也可选择不再偿付任何单位的人员成本, 只支付材料、设备和分包成本。

IPD 模式, 共同管控项目目标、共担项目风险、共享分配收益, 力争实现项目利益最大化。

考生可通过下载 233 网校 APP——监理工程师——题库——做题, 包括章节练习、每日一练、模拟试卷、历年真题、易错题等, 通过手机随时随地刷题。【[去做题>>](#)】



## 233网校APP

随时随地在线做题

章节题 / 模拟题 / 真题 / 易错题在线刷

监理工程师考点、难点太多记不住?! 2021 年监理工程师钻石无忧班来袭, 233 网校老师带你读薄教材, 举一反三, 学习做题更有效率! [点击马上听课>>](#)



## 考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握