

考试大整理房屋工程管理实务复习资料(六) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/154/2021\\_2022\\_\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E5\\_A4\\_A7\\_E6\\_c54\\_154728.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/154/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c54_154728.htm) 建设工程合同管理实务

工程项目招投标来源：www.examda.com 建设工程招投标中

，要约邀请是招标人的招标公告或投标邀请书；要约是投标人提交的投标文件；承诺是招标人发出的中标通知书。招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。依法招标的条件：招标人已经依法成立；初步设计及概算应当履行审批手续的，已经批准；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；有相应资金或资金来源已经落实；有招标所需的设计图纸及技术资料。（《工程建设项目施工招标投标办法》）

建设单位自行招标应具备的条件：

建设单位必须是法人或依法成立的其他组织；有与招标工程相适应的工程技术、管理人员；有组织编制招标文件的能力；有审查投标单位资质的能力；有组织评标、开标、定标的能力。

招标程序：组织招标机构；

确定招标方式和发布招标信息；

投标申请人资格审查；

招标文件编制与发放；

编制标底；

踏勘现场与答疑；

接收投标文件；

开标、评标；

发出中标通知书；

签订合同。资格预审的内容：招标人对投标单位进行资格预审应包括以下内容：

投标单位组织与机构和企业概况；

近3年完成工程情况；

目前正在履行的合同情况；

资源方面如财务状况、管理人员情况、劳动力和施工机械设备方面的情况；

其他方面的情况（如受奖或处罚）。资格预审审查

投标人是否符合以下条件：

具有独立签订合同的能力；

具有圆满履行合同的能力（技术、经验、人员、资源等）；  
以往有承担类似工程的业绩； 没有被责令停业，财产接管、冻结、破产状态； 最近3年没有骗标和严重违法、违约被处罚的行为。 招标文件的内容：投标邀请书（或招标公告）；投标须知；设计文件（设计图纸）与技术条件（条款）；采用工程量清单招标的提供工程量清单；投标函（文件）的格式与附录；拟签订合同的主要条款；要求投标申请人提交的其他资料。 招标公告或者投标邀请书内容：招标人的名称和地址；招标项目的内容、规模、资金来源；招标项目的实施地点和工期；获取招标文件或者资格预审文件的地点和时间；对招标文件或者资格预审文件收取的费用；对投标人的资质等级的要求。 投标须知内容：工程概况，招标范围；资格审查条件；工程资金来源或落实情况（银行证明）；标段划分；工期要求；质量标准；现场踏勘和答疑安排；投标文件编制、提交、修改、撤回的要求；投标报价要求；投标有效期；开标时间和地点；评标方法和标准等。 必须进行招标的项目： 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； 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目； 使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。 公开招标的项目： 国务院发展计划部门确定的国家重点建设项目和 各省、自治区、直辖市人民政府确定的地方重点建设项目，以及 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，应当公开招标。（《工程建设项目施工招标投标办法》发改委2003年30号文件） 邀请招标的条件：有下列情形，经批准可以邀请招标： 项目技术复杂或有特殊要求，只有少量几家潜在

投标人可以选择的。受自然地域或环境条件限制的。涉及国家安全、国家秘密或者抢险救灾，适宜招标但不宜公开招标的。拟公开招标的费用与项目价值相比不值得的。法律、法规规定不宜公开招标的。可以不进行施工招标的条件：涉及国家安全、国家秘密或者抢险救灾而不适宜招标的；属于利用扶贫资金实行以工代赈需要使用农民工的；施工主要技术采用特定的专利或者专有技术的；施工企业自建自用的工程，且该施工企业资质等级符合工程要求的；在建工程追加的附属小型工程或者主体加层工程，原中标人仍具备承包能力的；法律、行政法规规定的其他情形。

投标决策的内容：针对招标项目决定是否投标；若投标，投什么性质的标（如投风险标、保险标、盈利标、保本标还是亏损标）；投标的策略与技巧（如投标报价的方法）。

投标技巧：通常有 不平衡报价。工程项目中子项目的报价之间调整，不影响总报价的方法，为实现以后工程量变更得利。零星用工的稍高报价。多方案报价（增加建议方案法），采取吸引业主修改合同、修改原设计方案的多方案报价。突然降价法（突然袭击法）。用于对付投标对手。

低投标报价夺标法。联合保证投标法（实力不足时使用）。投标报价常用的方法：扩大标价法；开口升级报价法；多方案报价法；突然袭击法。来源

：[www.examda.com](http://www.examda.com)投标文件编制步骤：组织投标班子，确定投标文件编制人员。仔细阅读投票须知、投标书附件等各个投标文件。结合现场踏勘和投标预备会的结果，进一步分析招标文件。校核招标文件中的工程量清单。根据工程类型编制施工规划或施工组织设计。根据工程价格构

成进行工程估价，确定利润方针，计算和确定报价。形成投标文件，进行投标担保。投标文件的内容：投标函、投标报价、施工组织设计、商务和技术偏差表。（投标函、经济标、技术标、商务标。）施工项目招标的程序：略 中标条件：能够最大限度满足招标文件中规定的综合评价标准；在能够满足招标文件实质性要求的条件下，经评审投标报价最低（低于成本除外）。评标标准（投标单位对比）主要内容：投标报价合理；建设工期适当；施工方案先进可行；企业质量业绩充分，社会信誉良好。废标的条件：逾期送达或未送达指定地点的。未按招标文件要求密封的。无单位盖章并无法定代表人签字或盖章的。未按规定格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的。投标人递交两份或多份投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效的（按招标文件提供备选标的除外）。投标人名称或组织机构与资格预审不一致的。未按招标文件要求提交投标保证金的。联合体投标未附联合体各方共同投标协议的。招标人与投标人串通的行为一般有以下：招标人在开标前开启投标文件，并将投标情况告诉其他投标人或者协助投标人撤换投标文件，更改标价的。招标人向投标人泄露标底的。招标人与投标人商定，投标时压低或抬高标价，中标后再给投标人或招标人额外补偿的。招标人预先内定中标人的。其他串通投标的行为。 建筑工程施工合同（必须阅读示范文本）\*\* 合同管理的中心任务：利用合同的正当手段防范风险，维护自身的正当利益，并获得尽可能多的利润。施工合同的类型：固定价格合同、可调价格合同、成本加酬金合同三种

。 合同争议解决的途径：协商和解；有关部门调解；按合同约定的仲裁条款申请仲裁；向有管辖权的法院起诉。 变更合同价款的调整原则与方法： 合同中已有适用于变更工程单位的，按已有的单价计算变更合同价款； 合同中只有类似于变更工程单价的，可以参照来确定变更合同价款； 没有上述单价的，由承包方提出相应价格，由监理工程师确认后执行。 确定变更价款的程序：2个14天。（提出报告、确认。） 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)