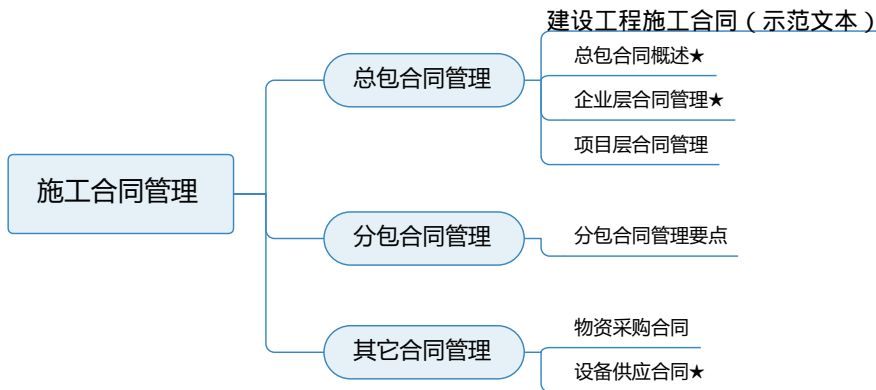


※ 思维导图



※ 核心考点

1A425011 总包合同管理

考点一：《建设项目工程总承包合同（示范文本）》★

《建设项目工程总承包合同（示范文本）》GF-2020—0216（以下简称《示范文本》）由合同协议书、通用合同条件和专用合同条件三部分组成。

合同协议书主要包括工程概况、合同工期、质量标准、签约合同价与合同价格形式、工程总承包项目经理、合同文件构成、承诺、订立时间、合同生效和合同份数，约定了合同当事人基本的合同权利义务。合同价格形式为总价合同，除根据合同约定的在工程实施过程中需增减的款项外，合同价格不予调整，但合同当事人另有约定的除外。

在编写专用合同条件时，应注意以下事项：

- (1) 专用合同条件的编号应与相应的通用合同条件的编号一致。
- (2) 在专用合同条件中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条件进行细化、完善、补充、修改或另行约定。如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”或划“/”。
- (3) 对于在专用合同条件中未列出的通用合同条件中的条款，合同当事人根据建设项目的具体情况认为需要进行细化、完善、补充、修改或另行约定的，可在专用合同条件中，以同一条款号增加相关条款的内容。

除专用合同条件另有约定外，解释合同文件的优先顺序为：

- ① 合同协议书。
- ② 中标通知书（如果有）。
- ③ 投标函及投标函附录（如果有）。
- ④ 专用合同条件及《发包人要求》等附件。

- ⑤通用合同条件。
- ⑥承包人建议书。
- ⑦价格清单。
- ⑧双方约定的其他合同文件。

考点二：总包合同概述★

1、工程总承包单位应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质，或者由具有相应资质的设计单位和施工单位组成联合体。

2、工程总承包单位不得是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位。

3、存在下列情形之一的，应当认定为转包，但有证据证明属于挂靠或者其他违法行为的除外：

(1) 承包单位将其承包的全部工程转给其他单位（包括母公司承接建筑工程后将所承接工程交由具有独立法人资格的子公司施工的情形）或个人施工的。

(2) 承包单位将其承包的全部工程肢解以后，以分包的名义分别转给其他单位或个人施工的。

(3) 施工总承包单位或专业承包单位未派驻项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人等主要管理人员，或派驻的项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人中一人及以上与施工单位没有订立劳动合同且没有建立劳动工资和社会养老保险关系，或派驻的项目负责人未对该工程的施工活动进行组织管理，又不能进行合理解释并提供相应证明的。

(4) 合同约定由承包单位负责采购的主要建筑材料、构配件及工程设备或租赁的施工机械设备，由其他单位或个人采购、租赁，或施工单位不能提供有关采购、租赁合同及发票等证明，又不能进行合理解释并提供相应证明的。

(5) 专业作业承包人承包的范围是承包单位承包的全部工程，专业作业承包人计取的是除上缴给承包单位“管理费”之外的全部工程价款的。(6) 承包单位通过采取合作、联营、个人承包等形式或名义，直接或变相将其承包的全部工程转给其他单位或个人施工的。

(7) 专业工程的发包单位不是该工程的施工总承包或专业承包单位的，但建设单位依约作为发包单位的除外。

(8) 专业作业的发包单位不是该工程承包单位的。

(9) 施工合同主体之间没有工程款收付关系，或者承包单位收到款项后又将款项转拨给其他单位和个人，又不能进行合理解释并提供材料证明的。

从合同管理程序来讲，工程总包合同管理工作包括：合同订立、合同备案、合同交底、

合同履行、合同变更、争议与诉讼、合同分析与总结。

总包合同管理的原则是：依法履约、诚实信用、全面履行、协调合作、维护权益、动态管理。

考点三：企业层合同管理★

1. 合同谈判的准备工作

工程合同具有标的物特殊、周期长、条款多、内容繁杂、涉及面广的特点。

应做好以下方面的准备工作：

（1）谈判人员的组成：工程合同谈判一般由三部分人员组成，即一是掌握建筑法律法规的相关人员；二是懂得工程技术知识的人员；三是懂经济知识的人员。

（2）注重项目相关的资料收集工作：谈判准备工作中要提前掌握合同对方、项目的各种基础资料、背景资料，包括对方的资信状况、履约能力、发展阶段、已有业绩，以及工程项目的由来、土地获得情况、项目目前的进展、资金来源等。

（3）制定谈判策略

（4）过程中需要灵活机动

（5）谈判过程中经常遇到的问题处理

2. 合同签约。通常是由合约管理部门牵头负责召集本企业的工程、技术、质量、资金、财务、劳务、物资、法律部门，按照本企业的管理标准对合同的各项条款（俗称管理底线）进行评审，对风险做出判断，并做出实质性结论性意见。

（1）保持待签合同与招标文件、投标文件的一致性。这种一致性要求包含了合同内容、承包范围、工期、造价、计价方式、质量要求等实质性内容。

（2）尽量采用当地行政部门制定的通用合同示范文本，完整填写合同内容。采用当地行政部门制定的通用合同示范文本，具有规范性、程序性、系统性、实用性、平等性、合法性，做到了内容详尽、条理清晰、责权明晰。

考点四：项目层合同管理

（一）项目部应建立合同变更管理程序，合同变更按下列程序进行：

（1）提出合同变更申请。

（2）报项目经理审查、批准。必要时，经企业合约管理部门负责人签认，重大的合同变更须报企业负责人签认。

（3）经业主签认，形成书面文件。

（4）组织实施。

1A425012 分包合同管理

考点一：分包合同管理要点

分包合同管理是指对分包合同的招标、评标、谈判、合同订立，以及生效后的履行、变更、违约索赔、争议处理、终止或结束的全部活动的管理，是总承包管理的重要工作之一。分包范围与内容应按总承包合同约定或项目需要而定，可以是专业分包、设计分包、采购分包、劳务分包、试运行服务或其他咨询服务分包等。

在投标书中，总承包商必须附上拟定的分包商的名单，供业主审查。如果在工程施工中重新委托分包商，必须经过工程师（或业主代表）的批准。

当业主指定分包商时，承包商应对分包商的资质及能力进行预审（必要时考查落实）和确认。当认为不符合要求时，应尽快报告业主并提出建议。否则，承包商应承担相应的连带责任。

1A425013 其它合同管理

考点一：物资采购合同

通常情况下对以下条款要加强重点管理：

1. 标的：包括购销物资的名称（注明牌号、商标）、品种、型号、规格、等级、花色、技术标准或质量要求等。
2. 数量；3. 包装；4. 运输方式；5. 价格；6. 结算；7. 违约责任；8. 特殊条款。

考点二：设备供应合同★

成套设备供应合同的一般条款可参照前述建筑材料供应合同的一般条款，此外，在设备供应合同签订时尚须注意如下问题：

1. 设备价格；2. 设备数量；3. 技术标准；4. 现场服务；
5. 验收和保修。对某些必须安装运转后才能发现内在质量缺陷的设备，除另有规定或当事人另行商定提出异议的期限外，一般可在运转之日起6个月内提出异议。成套设备是否保修、保修期限、费用负担者都应在合同中明确规定，不管设备制造企业是谁，都应由设备供应方负责。

同步习题强化训练

一、案例题

某施工单位通过竞标承建一工程项目，经谈判决定采用当地行政部门制定的通用合同示范文本，完整填写合同内容，保证待签合同与招投标文件的一致性。确认包括合同协议书、通用条件、专用条件、投标函、中标通知书等合同文件按照《建设工程总承包合同（示范文本）》GF-2020-0216 规定的优先顺序进行解释。

【问题】

1. 工程合同具有哪些特点？
2. 合同谈判己方人员的组成确定依据有哪些？
3. 采用当地行政部门制定的通用合同示范文本具有哪些优势或特点？
4. 保证待签合同与招投标文件的一致性要求包括哪些实质性内容？
5. 写出背景资料中 5 个合同文件解释的优先顺序。

参考答案及解析

一、案例题

1. 工程合同具有标的物特殊、周期长、条款多、内容繁杂、涉及面广的特点。
2. 合同谈判己方人员的组成确定依据有：项目的大小、技术难易程度以及对手的情况、竞争局面、企业自身的经营战略。
3. 采用当地行政部门制定的通用合同示范文本，具有规范性、程序性、系统性、实用性、平等性、合法性，做到了内容详尽、条理清晰、责权明晰。
4. 保持待签合同与招标文件、投标文件的一致性要求包含了合同内容、承包范围、工期、造价、计价方式、质量要求等实质性内容。
5. 五个文件的解释顺序为：合同协议书、中标通知书、投标函、专用合同条件、通用合同条件。

1A425020 工程量清单计价规范应用

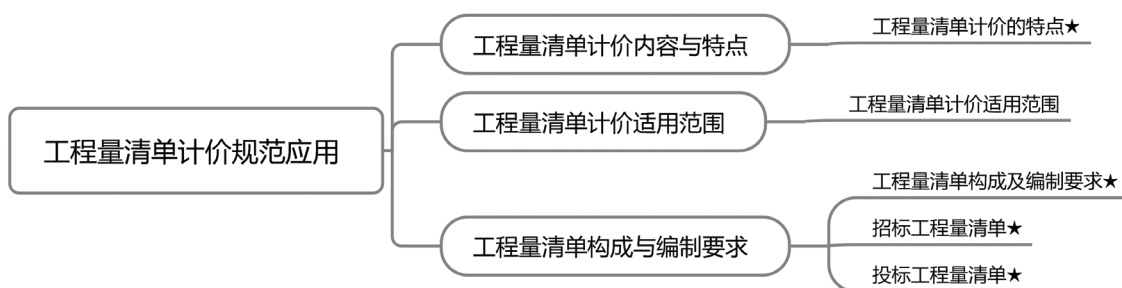
※ 学习提示

本目考点考查形式主要为案例简答题，需加强对相应考点的理解和记忆。

※ 考情分析

条	预计分值	重要考点提示
1A425021 工程量清单计价内容与特点	5 分	工程量清单计价的特点
1A425022 工程量清单计价适用范围		—
1A425023 工程量清单构成与编制要求		工程量清单构成及编制要求、 招标工程量清单、投标工程量清单

※ 思维导图



※ 核心考点

1A425021 工程量清单计价内容与特点

考点一：工程量清单计价的特点★

工程量清单计价具有以下特点：

1. 强制性：对工程量清单的使用范围、计价方式、竞争费用、风险处理、工程量清单编制方法、工程量计算规则均做出了强制性规定，不得违反。
2. 统一性。
3. 完整性：包括对招标、投标、过程计价以及结算的全过程管理。
4. 规范性。
5. 竞争性。
6. 法定性。

1A425022 工程量清单计价适用范围

考点一：工程量清单计价适用范围

适用于中华人民共和国境内的所有建筑工程施工承发包计价活动。

（1）全部使用国有资金投资或国有资金投资为主（二者以下简称国有资金投资）的建设工程施工发承包，必须采用工程量清单计价。

（2）非国有资金投资的建设工程，宜采用工程量清单计价。

（3）不采用工程量清单计价的建设工程，应执行本规范除工程量清单等专门性规定外的其他规定。

1A425023 工程量清单构成与编制要求

考点一：工程量清单构成及编制要求★

工程量清单是指建设工程的分部分项工程项目、措施项目、其他项目、规费项目和税金项目的名称和相应数量等的明细清单，是招标文件的组成部分。上述工程量清单与计价宜采用统一格式，由各省、自治区、直辖市建设行政主管部门和行业建设主管部门根据本地区、本行业的实际情况制定。例如分部分项工程量清单应按照规定完成项目编码、项目名称、项目特征、计量单位和工程量的编制，这五个要件在分部分项工程量清单的组成中缺一不可。

一般措施费项目一览表

序号	项目名称
1	安全文明施工费（含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施）
2	夜间施工
3	二次搬运费
4	冬雨期施工
5	大型机械设备进出场及安拆
6	<u>施工排水</u>
7	<u>施工降水</u>
8	<u>地上、地下设施，建筑物的临时保护设施</u>
9	已完工程及设备保护

考点二：招标工程量清单★

招标工程量清单必须作为招标文件的组成部分，其准确性和完整性由招标人负责。招标工程量清单是工程量清单计价的基础，应作为编制招标控制价、投标报价、计算工程量、工程索赔、工程结（决）算的依据之一。

采用工程量清单计价的工程，应在招标文件或合同中明确计价中的风险内容及其范围（幅度），不得采用无限风险、所有风险或类似语句规定计价中的风险内容及其范围（幅度）。该计价风险不包括：国家法律、法规、规章和政策变化；省级或行业建设主管部门发布的人工费调整；合同中已经约定的市场物价波动范围；不可抗力。

考点三：投标工程量清单★

投标人应按招标人提供的工程量清单填报价格。填写的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量必须与招标人提供的一致。

安全文明施工费应按照不低于国家或省级、行业建设主管部门规定标准的 90% 计价，不得作为竞争性费用。规费和税金应按国家或省级、行业建设主管部门的规定计算，不得作为竞争性费用。

【经典例题·多选】投标人编制投标文件时，不得作为竞争性费用的有（ ）。

- A. 企业管理费
- B. 规费
- C. 税金
- D. 安全文明施工费
- E. 风险费

【答案】BCD

【解析】安全文明施工费应按照不低于国家或省级、行业建设主管部门规定标准的 90% 计价，不得作为竞争性费用。规费和税金应按国家或省级、行业建设主管部门的规定计算，不得作为竞争性费用。

同步习题强化训练

一、案例题

沿海地区某群体住宅工程，包含整体地下室，8 栋住宅楼，1 栋物业配套楼以及小区公共区域园林绿化等，业态丰富，体量较大，工期暂定 3.5 年。招标文件约定，采用工程量清单计价模式，要求投标单位充分考虑风险，特别是一般措施费项目均应以有竞争力的报价

投标，最终按固定总价签订施工合同。

招标过程中，投标单位针对招标文件不妥之处向建设单位申请答疑，建设单位修订招标文件后履行完招标流程，最终确定施工单位 A 中标，并参照《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）与 A 单位签订施工承包合同。

【问题】

1. 指出本工程招标文件中不妥之处，并写出相应正确做法。
2. 根据工程量清单计价原则，一般措施费项目有哪些（至少列出 6 项）？
3. 写出工程量清单计价的特点。
4. 招标工程量清单可以作为哪些工作的依据？

参考答案及解析

一、案例题

1. 不妥之处一：招标文件约定，要求投标单位充分考虑风险。

正确做法：采用工程量清单计价的工程，应在招标文件或合同中明确计价中的风险内容及其范围（幅度）。

不妥之处二：通用措施费项目均应以有竞争力的报价投标；

正确做法：措施费中包括安全文明施工费，安全文明施工费不得作为竞争性费用。

不妥之处三：最终按固定总价签订施工合同。

正确做法：由于工期较长，应采用可调价款模式。

2. 一般措施项目费包括：安全文明施工费（包括环境保护费、文明施工费、安全施工费、临时设施费）、夜间施工费、二次搬运费、冬雨期施工费、已完工程及设备保护费、大型机械设备进出场及安拆费、施工排水、施工降水、地上地下设施，建筑物的临时保护费。

3. 工程量清单计价具有以下特点：强制性、统一性、完整性、规范性、竞争性、法定性。

4. 招标工程量清单应作为编制招标控制价、投标报价、计算工程量、工程索赔、工程结（决）算的依据之一。

1A425030 工程造价管理

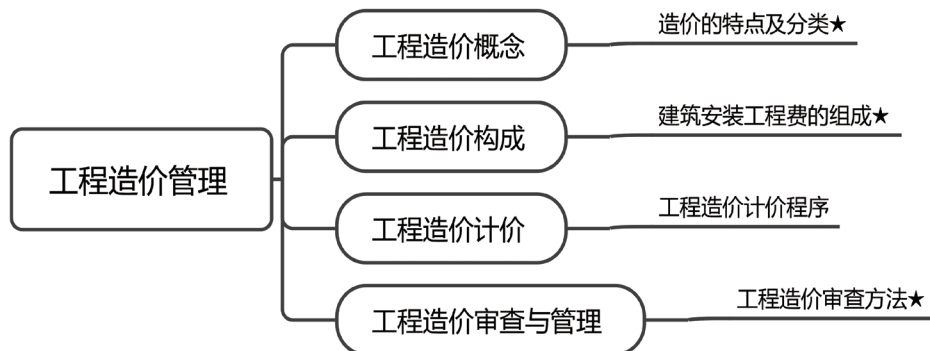
※ 学习提示

本部分每年考试分值较高，理解相关概念并掌握造价的计算，建议进行理解性学习，通过典型例题强化对考点的熟练度。

※ 考情分析

条	预计分值	重要考点提示
1A425031 工程造价概念	5 分	造价的特点及分类
1A425032 工程造价构成		建筑安装工程费的组成
1A425033 工程造价计价		—
1A425034 工程造价审查与管理		工程造价审查方法

※ 思维导图



※ 核心考点

1A425031 工程造价概念

考点一：造价的特点及分类★

建筑工程造价的特点是：（1）大额性；（2）个别性和差异性；（3）动态性；（4）层次性。

根据工程项目不同的建设阶段，建设工程造价可以分为如下6类：投资估算、概算造价、预算造价、合同价、结算价、决算价。

1A425032 工程造价构成

考点一：建筑安装工程费的组成★

（一）按费用构成要素划分

由人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、利润、规费和税金组成。

（1）检验试验费是指施工企业按照有关标准规定，对建筑以及材料、构件和建筑安装物进行一般鉴定、检查所发生的费用，包括自设试验室进行试验所耗用的材料等费用。不包括新结构、新材料的试验费，对构件做破坏性试验及其他特殊要求检验试验的费用和建设单位委托检测机构进行检测的费用，对此类检测发生的费用，由建设单位在工程建设其他费用中列支。但对施工企业提供的具有合格证明的材料进行检测不合格的，该检测费用由施工企业支付。

（二）按造价形成划分

由分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金组成。

措施项目费：包括一般措施项目（见一般措施费项目一览表）、脚手架工程、混凝土模板及支架（撑）、垂直运输、超高施工增加费。

（2）其他项目费包括：暂列金额、计日工、总承包服务费、暂估价。其中暂估价又包括材料暂估单价、工程设备暂估单价、专业工程暂估单价。

【经典例题·案例】某开发商投资兴建办公楼工程，建筑面积 9600 m²，地下一层，地上八层，现浇钢筋混凝土框架结构，经公开招投标，某施工单位中标，中标清单部分费用分别是：分部分项工程费 3793 万元，措施项目费 547 万元，脚手架费为 336 万元，暂列金额 100 万元，其他项目费 200 万元，规费及税金 264 万元，双方签订了工程施工承包合同。

【问题】施工单位签约合同价是多少万元（小数点后保留 2 位数字）？建筑工程造价有哪些特点？

【答案】（1）合同价 = 分部分项工程费 + 措施项目费 + 其他项目费 + 规费 + 税金

$$= 3793 + 547 + 200 + 264$$

$$= 4804.00 \text{ 万元}$$

（2）建筑工程造价有以下特点：大额性、个别性和差异性、动态性、层次性。

【经典例题·案例】项目检验试验由建设单位委托具有资质的检测机构负责，施工单位支付了相关费用，并向建设单位提出以下索赔事项：

- （1）现场自建试验室费用超预算费用 3.5 万；
- （2）新型钢筋混凝土预制剪力墙结构验证试验费 25 万元；
- （3）新型钢筋混凝土剪力墙预制构件抽样检测费用 12 万元；

(4) 预制钢筋混凝土剪力墙板破坏性试验费用 8 万元；

(5) 施工企业采购的钢筋连接套筒抽检不合格而增加的检测费用 1.5 万元。

【问题】分别判断检测试验索赔事项的各项费用是否成立？（如 1 万元成立）

【答案】（1）3.5 万元不成立；

（2）25 万元成立；

（3）12 万元成立；

（4）8 万元成立；

（5）1.5 万元不成立。

1A425033 工程造价计价

考点一：工程造价计价程序

通常工程造价计价程序是：

①分部分项工程费，按计价规定计算；

②措施项目费，按计价规定计算；

③其他项目费，按计价规定计算；

④规费，按规定标准计算；

⑤税金，按规定计算。

建筑工程造价为： $① + ② + ③ + ④ + ⑤$ 。

1A425034 工程造价审查与管理

考点一：工程造价审查方法★

审查方法有：全面审查法、重点审查法、指标审查法、经验审查法、分组审查法、筛选对比法、分解对比法。

经验审查法审查的内容有：建筑面积、工程量、单价、分部分项费用、措施费、其他应计取费用、利润、总造价、单方指标。