

第一章 基本知识

1. 什么叫建设工程造价？

答：建设工程造价是指工程建设所需要的全部建设费用，又称建设项目总投资。它指从工程项目的可行性研究（含预可行性研究），直至项目竣工交付使用所花费的全部建设费用之总和，其中包括建筑安装费用（又称建安工程造价）、设备（工器具）购置费、建设其他费用以及贷款利息和投资方向税等。

2. 目前我国建设工程造价的计价依据是什么？

答：目前我国工程造价的计价依据主要是：

(1) 定额：为完成规定计量单位的分项工程所必须的人工、材料、施工机械台班实物消耗量的标准。它由政府主管部门制定、发布和管理。

(2) 价格：包括人工、材料、施工机械台班价格，由工程造价管理部门依据本地区市场价格行情，定期发布市场指导价格及各相关的指数和信息。目前，有主要材料和次要材料两种。对于前者，每月由定额总站规定中准价加百分比的浮动幅度，例如钢材、木材暂定为 $\pm 5\%$ ，其余均为 $\pm 8\%$ ；对于次要材料，每半年或一年由定额总站发布一次调整系数。

(3) 费用：由建设部制定统一建设项目总造价及建安工程费用项目组成（包括利润和税金），由地区行业主管部门测算费率，分别为指令性和指导性费率，供承发包双方执行。

3. 目前我国工程造价改革的思路是什么？

答：我国工程造价的改革思路是：按照价值规律和等价交换的原则，在合理制定工程造价构成的基础上，理顺价格和费用关系，改革计价的依据，及时发布价格信息和工程造价指数，对工程造价实行动态调整。逐步形成在国家宏观调控的前提下，以市场形成造价为主的机制，具体做法是：调整建设项目总造价构成，工程建设其他费用项目构成；进一步完善建设项目投资估算、概算的编制和管理办法；改革计价依据，实行量价分离；加强工程造价的动态管理，建立设备、材料价格等信息库。

4. 各类新定额颁发后对工程预、决算人员有什么新的要求？

答：健全的建筑业市场，应包括工程建设方（业主）、承包方（建筑施工企业）和工程中介咨询服务机构三方。为了对工程实行有效的造价控制，应从一开始就委托有专门的造价咨询资质的人员进行全过程动态管理，实行全过程造价控制，改变原先静态地、单纯地编预算，事后被动地审结算的状态。故工程预、决算专业人员的知识面必须拓宽、加深，应掌握工程技术、经济管理、法律、法规等知识，善于搜集信息，分析资料，将自己培养成优秀的建筑估价师或测算师。

5. 什么叫工程造价全过程管理？

答：工程造价全过程管理是指通过制定工程计价依据和造价控制办法，对建设项目的造价从可行性研究、设计、施工直至竣工交付使用的全过程实施动态化造价监理、控制、检查之总称。

6. 什么叫定额？

答：定额是在合理的劳动组织和合理地使用材料和机械的条件下，完成单位合格产品的消耗的资源数量之标准。

7. 我国工程建设定额种类有哪些？

答：工程建设中使用的定额种类较多，根据各类定额的性质，通常可分为两大类：一类是建筑安装产品生产中的活劳动和物化劳动消耗定额；另一类是工程建设的资金运用定额和流动资金定额，这类定额包括工程投资、原材料储备、流动资金的发放和管理等定额。相对而言，前一类包含更细，按其用途、内容和管理层次又可分为三大类：

第一类按不同用途分，这类定额包括施工定额、预算定额、概算定额、概算指标、估算指标、间接费定额、设计周期定额。

第二类按管理层次和执行范围分，这类定额包括全国统一定额、主管部颁定额、地方定额、企业定额。

第三类按其费用性质分，这类定额包括建筑工程定额、安装工程定额、设备购置定额、工具和器具定额、工程建设其他工程和费用定额。

8. 什么是施工定额？

答：施工定额是指在一定的生产技术条件和生产组织条件下，确定一定计量单位的工序或扩大工序的建筑工程所要消耗的人工、材料和机械台班的标准。施工定额包括劳动定额、材料消耗定额和机械台班定额三个方面的内容。

9. 施工定额的主要作用有哪些？

答：施工定额在施工企业的生产、经营管理中，有着不可缺少的作用，具体说有以下几方面：

- (1) 是编制施工组织设计和施工作业计划的依据；
- (2) 是施工队向班组签发任务单和限额领料单的基本依据；
- (3) 是贯彻经济责任制、实行按劳分配的依据；
- (4) 是编制施工预算、加强施工企业成本管理的基础；
- (5) 是编制预算定额和补充单位估价表的基础；
- (6) 是施工企业开展劳动竞赛、提高劳动生产率的前提条件。

10. 什么是“三算”？

答：基本建设工程投资估算、设计概算和施工图预算，简称为“三算”。没有投资估算的项目不得批准立项和进行可行性研究；没有设计概算的项目不得批准初步设计；没有

施工图预算的项目不准开工。

投资估算是指基本建设前期编制的粗线条的概算和预算的文件。

设计概算是指在工程初步设计阶段由设计人员根据初步设计图纸和其他技术资料，概算定额和费用标准，按有关规定和既定程序编制，用以确定工程项目建设投资的一种设计文件。

施工图预算是指在工程施工图设计阶段，由设计人员根据施工图纸、技术资料、工程预算定额、费用定额以及国家或地方有关规定，结合施工方案，按照一定业务工作程序和统一计算规则编制，用以确定建筑安装工程预算造价的工程文件。

11. 什么是设计概算？它有什么作用？

答：设计概算是设计部门在初步设计阶段，为确定拟建基本建设项目所需的投资额或费用而编制的一种文件。它是设计文件的重要组成部分，是编制基本建设计划，实行基本建设投资大包干，控制基本建设拨款和贷款的依据，也是考核设计方案和建设成本是否经济合理的依据。

设计概算包括：单位工程概算、单项工程综合概算、其他工程的费用概算、建设项目总概算以及编制说明等。是由单个到综合，局部到总体，逐个编制，层层汇总而成。

设计概算应按建设项目的建设规模、隶属关系和审批程序报请审批。总概算按规定的程序经有权机关批准后，就成为国家控制该建设项目总投资额的主要依据，不得任意突破。

12. 什么是施工图预算？它有什么作用？

答：施工图预算是根据施工图纸，施工组织设计，国家或省、直辖市、自治区颁发的预算定额和工程量计算规则，地区材料预算价格，施工管理费标准，利润等，计算每项工程所需人力、物力和投资额的文件。它是施工前组织物资、机具、劳动力，编制施工计划，统计完成工作量，办理工程价款结算，实行经济核算，考核工程成本，实行建筑工程包干和建设银行拨（贷）工程费用的依据。

13. 什么是总概预算书？

答：总概预算书是确定建设项目从筹建到竣工验收全部建设费用的文件。其内容由建设项目的各个单项工程的综合概、预算书；工程建设其他费用概、预算和预备费汇编综合而成。

它由编制说明和总概算表组成。编制说明包括工程概况、编制依据及方法、投资分析及主要设备材料分析；总概算表包括工程费用项目、工程建设其他费用项目、预备费项目、回收金额项目等。

14. 什么叫概算定额？

答：概算定额是由国家或其授权部分制定的，确定一定计量单位的建筑工程扩大结构构件、分部工程或扩大分项工程所需要的人工、材料和机械台班需要量标准。

其作用是编制概算和修正概算的依据；是确定基本建设项目投资额，控制基本建设拨款和编制基本建设计划的依据；是进行初步设计或扩大初步设计方案比较，实行基本建设大包干的主要依据。

15. 《概算定额手册》是由哪些内容组成的？

答：从总体上看，《概算定额手册》主要由目录、总说明、分册说明、章（节）说明、工程量计算规则、定额项目表、附注及附录等组成。

16. 什么是机械台班使用定额？

答：机械台班使用定额是在一定的生产技术和生产组织条件及合理使用机械的条件下，完成单位合格产品所必须消耗的机械台班数量的标准，它由机械的有效工作时间、不可避免的无效工作时间和工艺中断时间三部分组成。

机械台班使用定额的表现形式有机械时间定额与机械台班产量定额，即：

$$\text{机械时间定额} = \frac{1}{\text{机械台班产量定额}}$$

17. 什么是概算指标？

答：概算指标是用建筑面积或建筑体积，或万元造价为计量单位，以整个建筑物或构筑物为依据编制的人工、材料和机械台班消耗量标准及造价的指标。

其作用为在初步设计阶段，当工程设计尚不具体，因而不可能计算分部工程量的情况下，编制初步设计概算、建设单位申请投资、编制基本建设计划和主要材料申请计划、初步设计方案比较以及投资效果技术经济分析的主要依据。

有两种表达方式：一种是以建筑物或构筑物为对象，以每 100m² 建筑面积或每 1 000m³ 建筑体积为单位规定人工、材料和机械台班的合理消耗量及造价；另一种是按结构类型规定每万元投资所需的工料消耗量指标。

18. 什么是施工图设计？

答：施工图设计是建筑设计的最后阶段。它的主要任务是满足施工要求，即在初步设计或技术设计的基础上，综合建筑、结构、设备各工种，相互交底，核实校对，深入了解材料供应、施工技术、设备等条件，把满足工程施工的各项具体要求反映在图纸上，做到整套图纸齐全，准确无误。

施工图设计的内容主要包括：确定全部工程尺寸和用料，绘制建筑结构、设备等全部施工图纸，编制工程说明书、结构计算书和预算书等。

19. 什么是施工预算？

答：施工预算是施工企业内部在工程施工前，以单位工程为对象，根据施工劳动定额与补充定额编制的，用来确定一个单位工程中各楼层、各施工段上每一分部分项工程的人工、材料、机械台班需要量和直接费的文件。

施工预算由说明书和表格组成。说明书包括工程性质、范围及地点，图纸会审及现场

勘察情况，工期及主要技术措施，降低成本措施以及尚存问题等。表格主要包括施工预算工料分析表、工料汇总表及按分部工程的两算对比表等。

施工预算可作为施工企业编制工作计划、安排劳动力和组织施工的依据；是向班组签发施工任务单和限额领料卡的依据；是计算工资和奖金、开展班组经济核算的依据；是开展基层经济活动分析，进行“两算”对比的依据。

20. 什么叫建筑安装工程预算定额？它具有什么性质？

答：预算定额亦称“基本建设预算定额”或“建筑安装工程预算定额”。它是确定一定计量单位的分项工程或结构构件所需人工、材料、机械台班合理消耗数量的最高标准；是编制施工图预算，确定单位工程预算造价，控制投资，分析人工、材料、机械台班数量进行施工备料的依据；是办理工程拨款、贷款、竣工结算的依据；是施工企业加强经济管理进行经济核算、考核工程成本、编制施工计划、统计完成工程量等项工作的依据；也是定额管理部门编制概算定额和概算指标的基础。

21. 什么是预算定额？

答：预算定额是建设安装工程预算定额的简称。它是建筑安装企业在单位工程基本构造要素上消耗的人工、材料和机械的数量及价值量标准。它不仅规定消耗指标，也包括工程内容和工程质量要求。预算定额是编制施工图预算、确定工程造价、申请银行贷款的依据；也是控制工程投资、编制招标标底和投标报价的基础。

22. 什么是估算指标？

答：它是以概算定额和概算指标为基础，结合现行工程造价资料，规定结构部分或建筑平方米造价投资费用的标准。它是设计单位在可行性研究阶段编制建设项目设计任务书时进行投资估算的依据。

23. 什么叫单位估价表？它有哪几个部分组成？

答：单位估价表是用来编制单位工程估价的单价表，它是以货币形式的金额数（元）表达一个分项的单位价值。单位估价表的内容由两大部分组成：一是预算定额规定的工、料及施工机械台班数量；二是预算价格，是指与上述三种量相适应的三种价格，即工资标准、材料预算价格和施工机械台班预算价格。

24. “土建预算书”是按什么内容编排装订的？

答：一份较完整的“土建工程预算书”，除各分部工程的“工程预算表”、“工料分析汇总表”外，还包括编制说明、工程预算封面及设计更改通知书等内容。所有这些部分完成后，按需要复印若干套，再按照以下顺序编排装订成若干册。

土建工程预算书由前向后排列的顺序是：

- (1) 封面；
- (2) 编制说明；
- (3) 工程预算表（从第一分部至最末分部）；

(4) 工料分析汇总表；

(5) 设计更改通知单。

至于工程量计算底稿和工料分析表等因其内容繁多，一般不列于工程预算书内，均由预算人员单独保存，以便查用。

25. 什么是总概算书？

答：总概算书是确定一个建设项目从筹建到竣工验收、交付使用所需的全部建设费用的总文件。它由单项工程综合概算表、其他费用概算表及预备费表等组成。

26. 概算编制说明包括哪些内容？

答：概算编制说明应包括：

(1) 工程概况及其建设规模和建设范围；

(2) 编制依据：设计任务书、有关文件和设计图纸；编制时所采用的定额、价格和取费标准等；

(3) 不包括的工程项目和费用；

(4) 其他必要说明的问题；

(5) 投资分析和费用构成分析。

27. 单位工程概、预算书是指什么？

答：单位工程概、预算书是根据设计图纸所计算的工程量和概预算定额或指标、材料及设备预算价格以及取费标准计算的，确定单位工程建设费用的文件。

主要包括一般土建概、预算书；水暖技术工程概、预算书；电气照明工程概、预算书；工业管道工程概、预算书；设备及安装工程概、预算书。

28. 什么是间接费定额？

答：间接费定额是建筑安装企业组织和管理施工生产所需的各项经营管理费用的标准。它是建筑安装工程造价的主要组成部分，由地方主管部门按照建筑和安装工程的性质，分别规定不同的取费率和计算基数。

由于它不是构成工程实体所需的费用，是施工中必然发生而又不便于具体计算的费用，只能以费率的形式间接地摊入单位工程造价内，故称间接费定额。

29. 何谓建筑？

答：狭义的“建筑”仅为建筑物和构筑物的统称，建筑学的统称，又是房屋的同义词。供人们生活、生产、研习或观赏以及为培育动植物等各种活动所需要的房屋或场所。称作学科时，主要指研究建筑理论、原理和建筑设计方法等。广义的“建筑”包括各类土木工程，如桥梁、道路、铁路和隧道等；又指建筑或土木工程的建造活动。

30. 什么是建筑业？

答：建筑业是国民经济的物资生产部门，是为社会建造、改造各类房屋和构筑物，安

装各种设备和装置。它们是由从事建筑活动的规划、勘察、设计、科研、施工、建筑制品、房地产开发以及物业管理、中介咨询等企事业单位组成。

31. 何谓建筑物？

答：建筑物统称“建筑”。一般指供人们进行生产、生活、游憩、观赏或其他活动的房屋或场所。例如工厂、住宅、厅堂馆所、亭台楼阁、畜禽棚舍和纪念性建筑等。建筑物在形式、布局和风格等方面，古今中外各有时代的民族象征和地区性的特点，区别显著。现今交通发达，文化交流频繁，建筑物日趋国际性，功能上也差别不大，但在风格上仍各具特色。

32. 什么叫工业建筑？

答：工业建筑是指从事工业生产和为生产服务的各类建筑物、构筑物，它们是根据生产工艺流程和机械设备布置的要求而设计的。

工厂企业中把这类工业厂房称为生产车间，而把其他则称为附属设施或构筑物。

33. 什么是商业建筑？

答：商业建筑是指供商品交换和商品流通的建筑。

随着商品种类和交换的不断发展，目前商品建筑类别日益繁多。

商业建筑的总体布局和设计，应符合安全、防火的要求，具有合理的组织，功能分区明确，并要方便群众。

34. 什么是民用建筑？

答：民用建筑是供人们进行生活或进行公共活动的建筑物。包括居住建筑和公共建筑两大类。

35. 什么是住宅？

答：住宅是以家庭为生活单位，长期供人住用的建筑，是人类为满足生活需要去适应自然、改造自然的产物，是随人类社会的进步而逐步发展起来的。

住宅的建造与建筑材料、结构、施工技术、设备条件等密切相关，一幢住宅可由一户、几户或几十户甚或上百户组成，而各户内部又包括若干不同的房间，如起居室、居室、厨房、卫生间、贮藏室以及户内过道或室外活动空间（庭院、阳台等）等。

住宅的设计与建造应符合适用、安全、卫生、经济的基本要求。住宅的标准主要指面积、质量标准。面积指平均每户建筑面积和平均每人的居住面积。质量是指设备的完善（如卫生设备、煤气、供电、供水、供热、电源、电话等）。

36. 什么是多层住宅？

答：多层住宅是指 3~7 层（包括 7 层）的住宅。8 层以上的住宅称为高层住宅。

37. 住宅小区是指什么？

城市社会本身是一个活的有机体，是一个相互联系、相互制约的社会体系。住宅小区是整个城市建设的一部分，它是以房屋为主体，包括市政、公用设施的居民生活区。

38. 基本建设工程项目是指什么？

答：基本建设工程项目一般是指具有一个计划任务书和一个总体设计进行施工、经济上实行统一核算、行政上有独立组织形式的工程建设单位。在工业建设中，一般是以一个企业（或联合企业）为建设项目；在民用建设中，一般是以一个事业单位，如一所学校或一所医院为建设项目；也有营业性质的，如以一座宾馆或一个商场为建设项目。

39. 什么叫建设项目？

答：基本建设工程项目，亦称建设项目，是指在一个总体设计或初步设计范围内，由一个或几个单项工程所组成，经济上实行统一核算，行政上实行统一管理的建设单位。一般以一个企业（或联合企业）、事业单位或独立工程作为一个建设项目。

凡属于一个总体设计中的主体工程 and 相应的附属配套工程、综合利用工程、环境保护工程、供水供电工程以及水库的干渠配套工程等，都统作为一个建设项目；凡是不属于一个总体设计，经济上分别核算，工艺流程上没有直接联系的几个独立工程，应分别列为几个建设项目。

40. 什么叫工程项目？

答：工程项目也称单项工程，它是建设项目的组成部分，能够独立发挥生产能力或效益的工程。工业建设项目的单项工程，一般是指能独立生产的厂（或车间）、矿或一个完整的、独立的生产系统。非工业项目的单项工程是指建设项目中能够发挥设计规定的主要效益的各个独立工程。单项工程是具有独立存在意义的一个完整工程，也是一个复杂的综合体，它由若干单位工程组成。

41. 什么叫单位工程？

答：单位工程是单项工程的组成部分，通常按照单项工程所包含的不同性质的工作内容，根据能否独立施工的要求，将一个单项工程划分为若干单位工程。如某车间是一个单项工程，车间是由若干工段组成，每个工段都有独立的建筑物，车间还设有食堂、浴室等生活设施，这些工段、食堂、浴室的建筑分别为单位工程。建筑工程还可以根据其中各个组成部分的内容，分为一般土建工程、特殊构筑物工程、工业管道工程、卫生工程、电气照明工程等，几幢同类型的建筑物不能作为一个单位工程。

42. 什么叫分部工程？

答：分部工程是建筑工程和安装工程的各个组成部分，按建筑工程的主要部位或工种工程及安装工程的种类划分。如土方工程、地基与基础工程、砌体工程、地面工程、装饰工程、管道工程、通风工程、通用设备安装工程、容器工程、自动化仪表安装工程、工业炉砌筑工程等。

43. 什么叫分项工程？

答：分项工程是指分部工程的组成部分，是施工图预算中最基本的计算单位。它是按照不同的施工方法、不同材料的不同规格等，将分部工程进一步划分的。例如，钢筋混凝土分部工程，可分为捣制和预制两种分项工程；预制楼板工程，可分为平板、空心板、槽型板等分项工程；砖墙分部工程，可分为眠墙（实心墙）、空心墙、内墙、外墙、一砖厚墙、一砖半厚墙等分项工程。

44. 什么是建筑物占地面积和构筑物占地面积？

答：设计的建筑物占地面积以外墙（底层勒脚以上）的外围水平面积计算。构筑物占地面积以占地轮廓计算，但不包括铁路、道路、围墙及管线。

45. 什么是公共设施用地？

答：公共设施用地是指城市管理、生产和生活所需的市级、区级、居住区级的公共设施用地。

公共设施用地主要包括：行政办公用地、金融贸易用地、商业服务业用地、文化娱乐用地、体育用地、医疗卫生用地、大专科研设计用地、宗教用地等。

46. 什么是建筑高度？

答：建筑高度是指建筑物竖向的量度。

47. 什么是红线？

答：红线一般是指道路用地的边界线。有时也把确定沿街建筑位置的一条建筑线谓之红线，即建筑红线。它可与道路红线重合，也可退于道路红线之后，但绝不许超越道路红线，在红线内不允许建任何永久性建筑。

48. 什么是建筑红线？

答：建筑红线是指建筑物的外立面所不能超出的界线。建筑红线可与道路红线重合，一般在新城市中常使建筑红线退于道路红线之后，以便腾出用地，改善或美化环境，取得良好的效果。

49. 什么是总平面设计？

答：在城市规划管理局或城、镇规划建设局批准的用地范围内，根据上级批准的设计任务书，结合地形、地质、气象、水文等自然因素，把建筑物、构筑物、交通运输、各种场地、绿化设施等，在平面图上进行合理、协调地规划、设计与布置，使一个工程的各个项目成为一个有机整体，这样的设计，称为总平面设计。

在设计时，应注意节约用地，因地制宜，做到有利于生产，节约投资，加快建设速度，并为工作和生活创造舒适的环境。

50. 什么是每平方米建筑造价？

答：每平方米建筑造价是建筑总造价与建筑面积之比。

在作比较时，细分为每平方米土建工程造价与专业工程（如给排水工程、采暖工程、通风工程）造价。前者还宜以 ± 0.000 （室内地坪标高）为界，分别计算包括基础工程在内的每平方米造价和不包括基础工程的每平方米造价指标，以便对比分析。

51. 什么是工程造价的动态因素？

答：工程造价的动态因素是从立项到竣工验收全过程中影响工程造价的可变因素。主要有以下几个方面：

(1) 设备、材料价格的变化；

(2) 人工工资的变动；

(3) 设计变更，一个项目从确定设计任务书、初步设计、施工图设计、施工到竣工验收，会受到各种影响工程设计的客观条件的变化和主客观因素的影响，随着设计的变更，必然要引起工程总费用的增加或减少；

(4) 在施工过程中，由于地下、水下情况的变化，会影响分项工程量的增减，从而也将引起工程造价的变化；

(5) 计算工程造价所依据的概、预算定额与实际的差异，间接费率、计划利润率、税率以及建设场地准备费等费用标准的变化；

(6) 不可抗拒的自然灾害。

52. 从哪几方面抓好调控建设工程中的动态因素？

答：(1) 有关部门齐抓共管。

工程造价管理涉及到计划、建设、设计、施工等方面，必须由各部门齐心协力，密切配合，齐抓共管，用动态的思维意识对工程造价进行动态管理，对整个建设过程中影响造价的因素进行不断的预测和分析。

(2) 按基本建设程序办事，严格把好设计关。

(3) 在编制工程概、预算时，必须把动态因素考虑进去。

为了合理地确定工程造价，应在考虑依照各种“定额”和“法规”编制概、预算的静态因素的同时，还要把建设期间可能发生的人工、机械、各种税率费率，尤其是变化最为活跃的设备、材料费的变化因素考虑进去，这样确定的工程造价才是科学的。

(4) 采用固定价和非固定价双轨制。

对于技术复杂的工程，尤其是在初步设计批准后就进行施工的招标工程，由于影响工程造价的动态因素较多，而且又难以采取系数办法进行合理包干的，可采用有限的开口价办法，并在合同中明确允许按实调价的范围。

(5) 要有合理的价差调整方法。

(6) 不断提高概、预算业务人员的素质。

(7) 搞好信息网络，及时发布调价文件。

53. 建设项目中的哪些内容可以进行招标？

答：实行招标的主要部分是设计招标、施工招标和设备招标。从广泛的意义上讲，建设领域的许多其他工作内容，也可以采取招标的方式，以充分贯彻“货比三家”原则。

54. 什么是工程招标投标方式？

答：工程招标投标是指勘察、设计、施工的工程发包单位与工程承包单位彼此择优选择对方的一种经营方式。它包括招标和投标两个方面。

工程招标是发包单位标明其要建工程项目的规模、内容、造价等使用和建设要求，招请愿意承担该项目建设任务的企业，对工程项目的实施方案和造价进行研究和执行报价，进而通过比较，择优确定承包单位。

工程投标是承包单位对愿意承包的工程，对发包单位提供的工程情况进行研究和报价，通过竞争争取发包单位把工程任务委托承包单位承担。

55. 什么是招标程序？

答：在国际、国内建筑工程承包中，招标程序是指从业主提出招标要求开始，经过投标人办理招标手续，直至双方同意并正式签订施工合同为止的全部工作环节。

招标程序为：编制招标文件，发布招标公告；招标部门对投标人进行资格预审；招标部门组织投标人进行现场勘察；售购招标文件；投标人密封报送标书；开标，议标，决标，发出中标通知；招标部门与中标人签订承包合同。

56. 什么是招标文件？

答：招标文件是招标企业的行动指南，也是投标企业须遵循的规则。它应提供投标人在参加投标时所需要的一些情况，其繁简程度视招标项目的性质、规模而定。招标项目复杂而规模又大的，文件的叙述要力求准确、详细、清楚；项目简单而规模小的，文件叙述可简单一些。文件一般应包括：给投标人以提示，投标什么项目，项目的数量及质量要求；投标采用的方式、技术规格和图纸清单；合同的形式和内容；投标的表格等。文件制定的优劣，是招标整个工作成败的关键之一。

57. “开标”指什么？开标应注意哪些问题？

答：招标单位在规定的的时间和地点，在投标单位出席的情况下，当众公开拆开标函，宣布投标单位的名称、标价（包括在开标前修改的标价）、工期、主要施工方案、质量、承包工程的范围，以及协作服务条件等的过程，叫做开标。开标时必须注意以下几点：

- (1) 必须是在公开场合下当众启封标函、宣布标价、工期、质量、施工方案等。
- (2) 必须要有公证机关的公正监督。
- (3) 要以招标文件为依据进行评标，不得擅自更改。

58. “标底”指什么？

答：标底是指建设单位（或发包单位）在招标中，对拟建的工程项目由自己和委托有关单位，计算出建成该项工程所需的工程造价，该造价经过招标管理机构审定后成为发

造价，就称为标底。

标底是进行招标和审标工作的主要依据之一，它在招、投标过程中，可以作为选定中标单位的重要参考指标。因此，标底在招标的过程中必须严格保密，防止投标单位事先掌握标底，而对招标带来诸多不利

59. 什么是招标投标价格？

答：招标投标价格是在工程开工前，由招标单位按有关规定制定的标底价格，进行招标。建筑产品的招标投标价格是在计划经济指导下的浮动价格，属于计划价格范畴。制定建筑产品标底价格，体现计划性；以浮动的形式确定价格，则体现灵活性，价格形式要有利于合理确定建筑产品价格和促进建筑企业的经营管理，也有利于降低建筑产品价格。

60. 哪些建筑项目必须由招投标管理办公室负责施工招标投标管理？

答：项目投资在 3000 万元以上的民用工程，总投资在 1500 万元以上的工业工程，以及总投资在 300 万元以上的装潢工程和总投资相当于 500 万美元以上的外资工程，必须由招投标管理办公室负责施工招标投标管理，除此以外均由工程建设所在地的区、县招投标管理办公室管理

61. 在中标单位确定之后，紧接着该做些什么工作？

答：在确定了中标单位以后，应填写“中标通知书”，送城建主管部门审核签发，并与中标单位约定时间和地点，进行合同磋商，最后签订承包合同。

若投标单位接到中标通知后，不在规定时间内与招标单位签订合同，除负责赔偿损失外，还有可能被取消中标资格

62. 常见的投标策略有哪些？

答：常见的投标策略有如下一些：

- (1) 靠经营管理水平取胜；
- (2) 靠改进设计和缩短工期取胜；
- (3) 低利政策；
- (4) 虽报价，却着眼施工索赔，还能赚到高额利润；
- (5) 着眼于发展，为争取将来的优势，而宁愿目前少赚钱。

63. “报价”指什么？怎样确定报价？

答：所谓“报价”，又称标价，它是施工单位（即承包单位）向招标单位发（报）出的对工程造价的报送数据。投标单位应使自己的标价尽可能地投在招标单位的“标底”范围之内，或接近“标底”，以便能胜过参加竞争的对手。很显然，如标价高了，不易得标，工程项目就会失掉；而标价低了就会亏本或无利可图，且有时标价过低还会引起一些误会，如招标单位会怀疑能否保质按量地完成任等。因此，必须认真细致地做好标价工作。

标价的计算基本上与施工图预算一致，它也是由直接费、间接费、利润、税金、其他费用和预备费等组成。

对直接费、间接费和利润，同施工图预算一样按规定计算，税金按税务机关规定计算。其他费用包括以下内容：

(1) 材料设备的差价：由于材料设备价格的变化，要分析测算施工期内材料、设备因物价上涨因素而造成的差价，并要将其列入到造价内。

(2) 保险费：如果招标文件中要求工程保险的，投标单位的标价内应按国家规定计入保险费。我国建筑工程的保险费率为 0.5%~0.8%，安装工程为 0.2%~0.69%，第三者保险为 0.25%~0.35%。

(3) 符合国家规定的其他有关费用。

预备费是指工程中难以预料的费用，也就是工程包干范围内的风险系数。

为了达到中标的目的，应结合工程特点，采用适应的施工方法和技术措施，尽可能降低成本，算出报价的降低成本费率：

$$\text{降低成本费率} = \frac{\text{技术措施项目预算金额} - \text{可能实现的降低成本值}}{\text{预算总造价}} \times 100\%$$

这样根据上述计算出来的费用总造价，减去降低成本值就得出投标的标价，即

$$\text{最后投标价} = \text{预算总造价} \times (1 - \text{降低成本费率})$$

64. 什么是总合同？

答：总合同是分合同的对应称呼，是双方就执行期限跨年度或工作项目跨行业的复杂的经济协作基本内容达成的原则性协议。

在我国，建设工程承包合同可以由一个总包单位与建设单位签订总包合同，再由总包单位与分包单位签订分包合同。总包单位对建设单位负责，分包单位对总包单位负责。

这种合同有利于对工作的统一指挥和全面安排。

65. 什么是建筑安装工程承包合同条例？

答：条例规定：列入国家计划内的重点建筑安装工程，必须遵守国家法律，符合国家政策，按国家规定的基本建设程序和国家批准的投资计划签订合同；承包合同采取书面形式。条例还对签订合同应具备的条件及合同的主要条款作了规定。此外，对合同工期、工程结算方式、工程的竣工验收、违反承包合同的责任、合同纠纷仲裁等作了规定。

与合同有关的其他问题：另按《经济合同法》规定执行。因涉外建筑安装工程承包的情况不同，不适用本条例。

66. 什么是建设工程承包合同？

答：建设工程承包合同是经济合同的一种，是一个总概念，包括勘察、设计、施工和安装四种合同。

此合同可以由建设单位与一些勘察、设计、施工单位分别订立。也可以由建设单位与一个总承包单位订立总包合同，然后由总包单位与各分包单位订立各种分包合同。

67. 什么是建筑安装工程合同？

答：建筑安装工程合同是施工企业（承包方）和建设单位（发包方）在招投标基础

上，为完成商定的施工任务，明确相互权利义务关系而订立的协议，是建设工程承包合同的一种。

68. 订立建筑安装工程承包合同应符合哪些基本条件？

答：订立合同必须具备以下基本条件：

- (1) 承包工程的初步设计和总概算已经批准；
- (2) 所需的投资和统配物资已列入国家计划；
- (3) 双方当事人均具法人资格；
- (4) 当事人双方均具履行合同的能力。

合同中应明确规定工程范围、建设工期、中间交工工程开工时间和设备供应责任、拨款和结算、交工验收、双方互相协作等条款。

69. 什么是施工合同公证？

答：施工合同公证是根据签订施工合同双方当事人的申请和法律的规定，由国家公证机关证明施工合同真实性和合法性的活动。

70. 施工合同公证和鉴证的异同点如何？

答：施工合同的公证和鉴证的异同点如下：

(1) 相同点：施工合同公证和鉴证有两个共同点，一个是证明合同的真实性和合法性。真实性指合同双方当事人的意思表示真实，双方当事人达成一致意见的协议真实；合法性指订立合同双方当事人的主体资格符合法律规定（如承包方必须有营业执照和资质等级证书），施工合同的内容符合法律规定。另一个相同点则是两者都采取自愿原则。自愿原则指：施工合同是否需要鉴证和公证，由双方当事人自由选择，不论是公证或鉴证，都由双方当事人向主管公证或鉴证的部门提出申请；双方当事人选择公证或鉴证与否，与施工合同是否具有法律效力无关。这是因为经过双方当事人协商，达成一致意见，合同即告成立，不论其公证或鉴证与否。但是，签订合同的双方当事人在合同内约定，合同需经公证或鉴证方能生效，公证和鉴证遂成为施工合同合法有效的必经程序。在这种情况下，施工合同若不经有关部门公证或鉴证，就不具有法律效力。

(2) 不同点：公证是国家对经济合同的签订和履行实行监督的一项法律制度；鉴证是国家对经济合同的签订和履行实行监督的一项行政管理制度。

71. 施工合同一般在什么情况下可以解除？解除施工合同的原因有哪些？

答：解除建设工程施工合同是比较少见的。如出现下面五种情况，可解除施工合同：

- (1) 国家计划变更，工程停建、缓建；
- (2) 代办工程资金不足；
- (3) 工程材料、设备不配套，一时难以解决；
- (4) 承包方内部情况变化，难以继续承担工程任务；
- (5) 不可抗力。

签订施工合同的任何一方提出解除合同，都应及时以书面形式通知对方。在法律规定

的条件下，签订施工合同的双方当事人达成解除合同的协议。因解除施工合同使一方遭受损失的，除依法可以免除损失的外，其他均应由责任方负责赔偿。

72. 合同变更和解除的法定条件有哪些？

答：依据《经济合同法》第二十七条之规定，只要出现下列情况之一，可以变更或解除合同：

第一，当事人双方经过协商，并且不因此损害国家利益或影响国家计划的执行。

第二，订立合同所依据的国家计划被调整和取消。

第三，当事人一方由于关闭、停产、合并转产而确实无法履行经济合同。这里的关、停、转须经主管机关批准且依照法定程序履行。

第四，因为不可抗力或因为当事人一方虽无过失但无法防止的外因，致使经济合同无法履行。

第五，当事人一方违约，使合同履行成为不必要。

73. 经济合同变更、解除须采取什么形式？

答：(1) 经济合同变更、解除一律采取书面形式。在变更、解除经济合同协议未达成前，原经济合同仍有效。

(2) 签约当事人双方在符合法律规定的条件下，对合同进行必要的修改和变动，达成新的协议。

(3) 经济合同尚未履行或尚未全面履行的，在法律规定的条件下，签约当事人双方达成终止合同的协议。

74. 经济合同变更、解除使一方受损失，如何赔偿？

答：因变更、解除经济合同使一方遭受损失的，除因为不可抗力的原因可免于承担责任外，都应当由责任方赔偿经济损失。在一般情况下，主要由提出变更或解除合同的一方负责赔偿经济损失。如果由于一方违约，造成变更或解除经济合同的，应由违约方负责赔偿经济损失。如果是由于国家计划变更或者上级机关、业务主管部门的过错造成变更或解除经济合同的，应由改变计划或有过错的上级机关和业务主管部门承担责任。

75. 什么是违约责任？

答：违约责任指的是合同的当事人违反合同义务而应该承担的责任。

由于一方违约会给另一方造成生产经营上的困难，给社会经济生活带来不良影响，因此，依据有关合同的法律规定追究其民事责任。

违约责任仅属于民事法律关系，与犯罪截然不同，两者不能混淆但作为法人的工作人员因失职、渎职等违反合同，除了承担民事责任外，还要承担行政责任。

76. 违约责任承担方式有哪些？

答：违约责任承担方式是指违约当事人依照法规规定或合同约定应当承受的制裁方式，主要有以下几种：

(1) 违约金：是指当事人因过错不履行或不完全履行合同时应付给另一当事人的由法律或合同规定的一定数额的货币。它又分为法定违约金和约定违约金。法定违约金指由国家法律和法规直接规定的违约金，约定违约金指法律和法规没有具体规定而由当事人在订立合同时协商确定的违约金。

(2) 赔偿损失：指当事人因违约造成损失而向对方作出经济补偿。赔偿金应在明确责任后十天内偿付。

(3) 继续履行：满足双方订立合同实际需要，除了承担违约责任外，可继续履行合同

(4) 采取补救措施：双方当事人共同努力采取补救措施，尽可能减少损失。

77. 什么是无效合同？

答：无效合同是指违反法律规定，不受法律承认和保护，对当事人没有法律约束力的合同，无效合同从订立时就没有法律效力，不受国家承认和保护。《民法通则》关于对无效民事行为的规定，是确认和处理无效合同的基本依据。

78. 确认无效合同的依据是什么？

答：依照《民法通则》及《经济合同法》的有关规定，确认无效合同的依据如下：

该合同法律关系主体（包括法人和公民）不具有民事权利能力和民事行为能力，即不具有法人和公民主体资格。

该合同的当事人签订合同的意思表示不真实，如一方当事人采取欺诈、胁迫手段或乘人之危等使另一方签订合同。

该合同内容不合法，如违反国家法律、行政法规、政策或计划的合同；合同标的为国家明令禁止买卖的物；当事人规避法律损害国家利益的合同；未经许可经营的物或法律、政策不允许的行为等。

该合同代理无效。如代理人未经授权代理而签订的合同；代理人超越代理权限或代理权消灭后订的合同，未被代理人追认；代理人以被代理人的名义同自己或者同自己所代理的其他人签订的合同；代理人与对方通谋签订损害被代理人利益的合同。

79. 无效合同有哪些处理方法？

答：无效合同被确认后，视不同情况通常有返还财产、赔偿损失、追缴财产、自行负责四种方法。

若标的物存在，则返还财产给无过错的当事人或非故意造成的各方当事人；若标的物不存在或已被第三方合法取得不能返还时，就采用赔偿损失方法抵偿。

有过错的当事人由于自己的过错行为造成对方损失的，应赔偿损失。

故意违反国家利益或社会公共利益的，应追缴各方当事人的财产；若只有一方是故意的，则追缴一方财产，另一方则返还财产。

代理人违反法律要求代订的各种合同，其造成的后果均自行处理。

80. 合同变更或解除签约各方各自承担的法律 responsibility 是什么？

答：合同变更或解除前，当事人各方应受其约束。若变更或解除协议达成后，原合同

被解除，则终止合同关系；原合同被变更，则按变更后合同内容履行。

若合同变更或解除使当事人一方利益遭到损失，应视具体情况确定责任。

因不可抗力原因，当事人均不承担责任，但义务人如果不在规定的时间内通知对方致使对方遭受损失，仍应承担赔偿责任。

因当事人一方原因，则负有责任一方赔偿对方损失。

因协议变更或解除原因，其损失应由责任方承担，受损失的一方有权要求责任方赔偿损失。双方都有责任的，应当根据实际情况，由双方分别承担各自的责任。

因国家计划调整或取消原因，则双方和其上级单位都不承担责任；如果是因上级机关或主管业务部门的过错而调整计划并造成损失时，则应由上级机关或主管业务部门承担损失责任。

因当事人一方发生合并、分立时，由变更后的当事人承担或分别承担履行合同的义务和享受应有的权利；当事人一方被撤销时，其权利和义务由批准撤销的单位承担。

81. 什么是分项工程承包？

答：分项工程承包是指由发包人将一项工程分解为若干部分，并由一些承包商分别承担的一种工程承包形式。承包商只对自己承包的部分向发包人负责，整个工程的协调由发包人自己负责。

82. 什么是包工不包料？

答：包工不包料是指工程所需要的材料由发包单位负责供应，施工单位只承包工程用工的方式。

但采用这种方式，施工单位各个工程的材料不能调剂使用，不利于合理组织生产，不利于加强企业的材料管理。

83. 什么是转包？

答：转包是指承包商和业主就某一工程项目的建设完成和维修签订了工程承包合同之后，由于种种原因，承包商将已包的工程转让给另一个或另几个承包商承包的行为。但是，建筑企业承包工程后，不得将与工程承包内容相一致的工程施工转包给其他施工企业，并从中收取费用。

84. 什么是包工包料？

答：包工包料是指建筑企业不仅承包工程用工，而且承包全部材料的申请、订货、运输和供应的方式。

包工包料的作用如下：

首先可以减少材料供应环节和积压浪费；

其次可以调剂使用材料，提高工程质量，缩短工期；

再者可以简化获取材料的手续，提高材料管理的工作效率。