

# 中级经济师

## 建筑与房地产经济专业知识和实务

### 教材精讲班

知识点二、施工投标报价策略

#### 基本策略

##### 报价可高一些：

施工条件差的工程（如条件艰苦、场地狭小或地处交通要道等）；  
专业要求高的技术密集型工程，且投标单位在这方面有专长，  
声望也较高；  
总价低的小工程，以及投标单位不愿做而被邀请投标，又不便不投标的工程；  
特殊工程，如港口码头、地下开挖工程等；  
投标对手少的工程；工期要求紧的工程；  
支付条件不理想的工程。

##### 报价可低一些：

施工条件好的工程，工作简单、工程量大而其他投标人都可以做的工程（如大量土方工程、一般房屋建筑工程等）；  
投标单位急于打入某一市场、某一地区，或虽已在某一地区经营多年，但即将面临没有工程的情况，机械设备无工地转移时；  
附近有工程而本项目可利用该工程的设备、劳务或有条件短期内突击完成的工程；  
投标对手多，竞争激烈的工程；  
非急需工程；                    支付条件好的工程。

【多选题】下列情形中，投标单位报价可低一些的有（ ）。

- A. 施工条件好的工程
- B. 施工条件差的工程
- C. 一般房屋建筑工程
- D. 投标单位急于打入某一市场、某一地区
- E. 投标对手少的工程

网校答案：ACD

网校解析：BE 报高价

#### 常用的报价技巧有：

不平衡报价法、  
多方案报价法、  
保本报价法、  
突然降价法等。

#### 不平衡报价法适用于以下六种情况：

（1）能够早日结算的项目（如前期措施费、基础工程、土石方工程等）可以适当提高报价，以利资金周转，提高资金时间价值。后期工程项目（如设备安装、装饰工程等）的报价可适当降低。

（2）经过工程量核算，预计今后工程量会增加的项目，适当提高单价，这样在最终结算时可多盈利；而对于将来工程量有可能减少的项目，适当降低单价，这样在工程结算时不会有太大损失。

（3）设计图纸不明确、估计修改后工程量要增加的，可以提高单价；

而工程内容说明不清楚的，则可降低单价，在工程实施阶段通过索赔再寻求提高单价的机会。

（4）对暂定项目要作具体分析。

因这一类项目要在开工后由建设单位研究决定是否实施，以及由哪一家承包单位实施。

如果工程不分标，不会另由一家承包单位施工，则其中肯定需要施工的单价可报高些，不一定需要施工的则应报低些。

如果工程分标，该暂定项目也可能由其他承包单位施工时，则不宜报高价，以免抬高总报价。

(5) 单价与包干混合制合同中，招标人要求有些项目采用包干报价时，宜报高价。

一则这类项目多半有风险，

二则这类项目在完成后可全部按报价结算。

对于其余单价项目，则可适当降低报价。

(6) 有时招标文件要求投标人对工程量大的项目报“综合单价分析表”投标时可将单价分析表中的人工费及机械设备费报得高一些，而材料费报得低一些。

这主要是为了在今后补充项目报价时，可以参考选用“综合单价分析表”中较高的人工费和机械费，而材料则往往采用市场价，因而可获得较高的收益。

【多选题】根据不平衡报价法的应用，下列情况可以提高单价的有（ ）。

- A. 将来工程量有可能减少的项目
- B. 预计今后工程量会增加的项目
- C. 设计图纸不明确、估计修改后工程量要增加的项目
- D. 土石方工程项目
- E. 装饰工程项目

网校答案：BCD

网校解析：AE 报低价

### 知识点三、施工评标

#### 初步评审

初步评审属于对投标文件的合格性审查，评审内容包括以下四个方面：

- (1) 投标文件形式审查
- (2) 投标人资格审查
- (3) 投标文件对招标文件的响应性审查
- (4) 施工组织设计和项目管理机构设置的合理性审查

【多选题】施工初步评审内容包括（ ）。

- A. 投标文件形式审查
- B. 投标人资格审查
- C. 投标文件对招标文件的响应性审查
- D. 技术标和商务标进一步审查
- E. 施工组织设计和项目管理机构设置的合理性审查

网校答案：ABCE

网校解析：根据国家发展改革委等九部委颁布的《标准施工招标

文件》初步评审属于对投标文件的合格性审查，评审内容包括以下四方面：投标文件形式审查，投标人资格审查，投标文件对招标文件的响应性审查，施工组织设计和项目管理机构设置的合理性审查。选项 D 属于详细评审阶段的内容。

**投标偏差分为重大偏差和细微偏差。**

(1) 重大偏差。

- 1) 没有按照招标文件要求提供投标担保或者所提供的投标担保有瑕疵；
- 2) 投标文件没有投标单位授权代表签字和加盖公章；
- 3) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限；
- 4) 明显不符合技术规格、技术标准的要求；

- 5) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求；
- 6) 投标文件附有招标单位不能接受的条件；
- 7) 不符合招标文件中规定的其他实质性要求。

投标文件有上述情形之一的，为未能对招标文件作出实质性响应，除招标文件对重大偏差另有规定外，应作废标处理。

**(2) 细微偏差。**

细微偏差是指投标文件**在实质上响应**招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标单位造成不公平的结果。**细微偏差不影响投标文件的有效性。**

评标委员会应当书面要求存在细微偏差的投标单位在评标结束前予以**补正**。

**拒不补正的**，在详细评审时可以对细微偏差作不利于该投标单位的量化，量化标准应在招标文件中规定。

**【多选题】**下列属于投标重大偏差的有（ ）。

- A. 投标文件没有投标单位授权代表签字和加盖公章
- B. 投标文件提供的技术信息不完整
- C. 投标文件明显不符合技术规格、技术标准的要求
- D. 投标文件载明的货物包装方式不符合招标文件的要求
- E. 投标文件个别地方存在漏项

网校答案：ACD

网校解析：BE 属于细微偏差

**详细评审**

评审方法	适用范围	评审结果
最低投标价法	具有通用技术、性能标准或者招标人对其技术、性能没有特殊要求的招标项目。	按经评审的投标价由低到高的顺序推荐中标候选人；经评审的投标价相等，报价低优先，都相等，招标人自行确定。
综合评估法	不宜采用经评审的最低投标价法的招标项目。	按分值构成和评分标准规定的量化因素和分值进行打分，总得分最高的投标人为中标候选人。

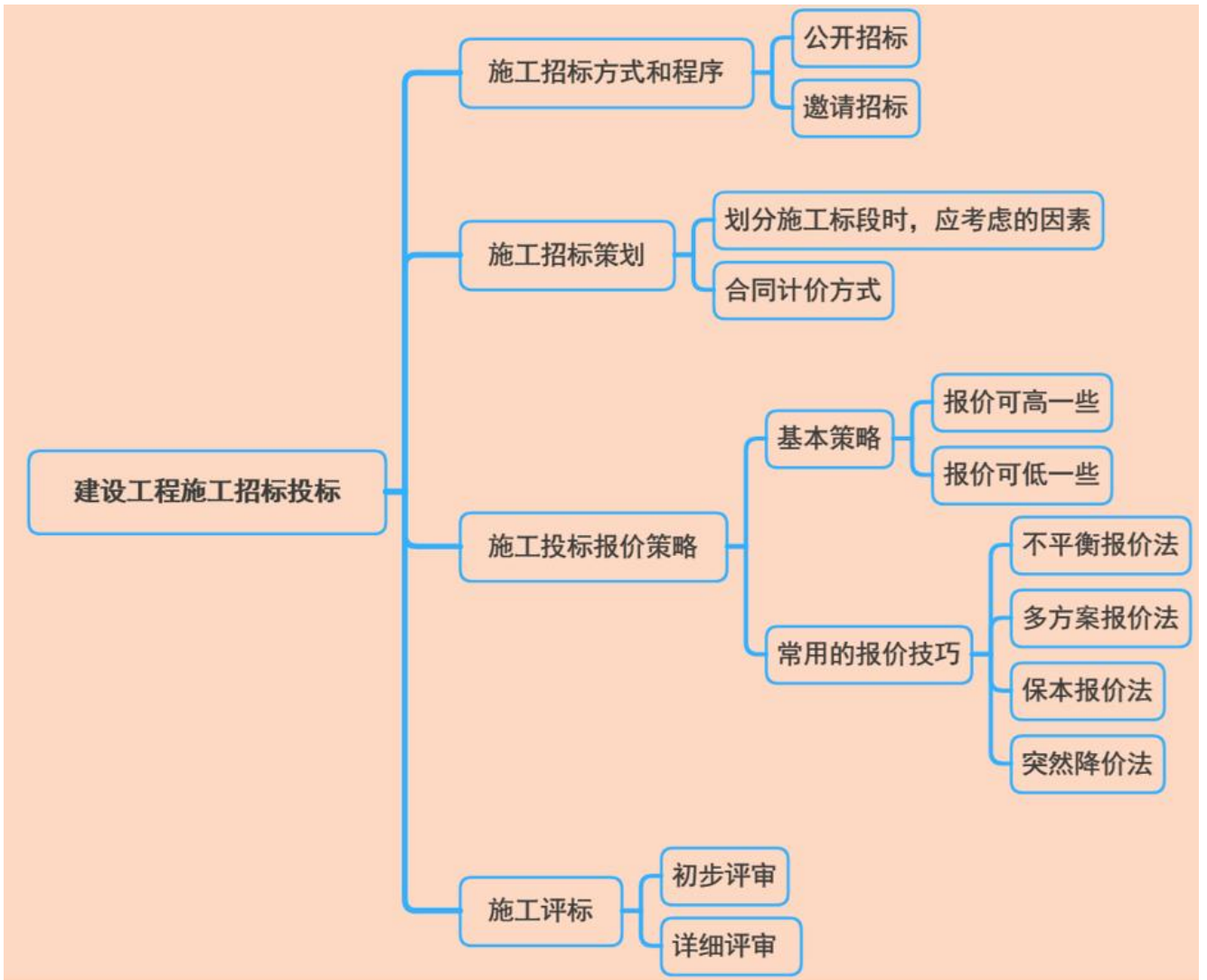
**【单选题】**对于工程投资额大、涉及专业面广的较复杂工程项目，宜采用的评标方法是（ ）。

- A. 经评审的最低投标价法
- B. 综合评估法
- C. 投标报价最低法
- D. 议标法

网校答案：B

网校解析：综合评估法适用于较复杂工程项目的评标，由于工程投资额大、工期长、技术复杂、涉及专业面广，施工过程中存在较多的不确定因素，因此，对投标文件评审比较的主导思想是选择价格功能比最好的投标单位，而不过分偏重于投标价格的高低。

本节总结



本章总结

