



第三节 建设工程施工招标投标

三、施工投标报价策略

(一) 基本策略★★★

投标报价的基本策略主要是指投标单位应根据招标项目的不同特点，并考虑自身的优势和劣势，选择不同的报价。

1. 可选择报高价的工程

投标单位遇下列工程时，其报价可高一些：

①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）；

②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；



第三节 建设工程施工招标投标

③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；

④特殊工程，如港口码头、地下开挖工程等；

⑤投标对手少的工程；

⑥工期要求紧的工程；

⑦支付条件不理想的工程。



第三节 建设工程施工招标投标

2. 可选择报低价的工程

投标单位遇下列工程时，其报价可低一些：

①施工条件好的工程；

②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）；

③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；



第三节 建设工程施工招标投标

- ④附近有工程而本项目可利用该工程的机械设备、劳务或有条件短期内突击完成的工程；
- ⑤投标对手多、竞争激烈的工程；
- ⑥非急需工程；
- ⑦支付条件好的工程。



第三节 建设工程施工招标投标

(二) 报价技巧★★★

常用的报价技巧有不平衡报价法、多方案报价法、保本报价法和突然降价法等。

1. 不平衡报价法

不平衡报价法是指在不影响工程总报价的前提下，通过调整内部各个项目的报价，以达到既不提高总报价、不影响中标，又能在结算时得到更理想收益的报价方法。



第三节 建设工程施工招标投标

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，以利于资金周转，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) 对于经过工程量核算，预计今后工程量会增加的项目，可适当提高单价，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，可适当降低单价，这样在工程结算时不会有太大损失。



第三节 建设工程施工招标投标

(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。

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。



第三节 建设工程施工招标投标

(5) 单价与包干混合式合同（即以单价合同为基础，但对其中某些不易计算工程量的分项工程采用包干办法）中，招标人要求有些项目采用包干报价时，宜报高价。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使用费，而材料则往往采用市场价，因而可获得较高收益。



第三节 建设工程施工招标投标

2. 多方案报价法

多方案报价法是指在投标文件中报两个价：一个是按招标文件条件报一个价；另一个是加注解的报价，即如果某条款作某些改动时，报价可降低多少。

多方案报价法适用于招标文件中工程范围不明确、条款不清楚或不公正，或技术规范要求过于苛刻的工程。

采用多方案报价法，可降低投标风险，但投标工作量较大。



第三节 建设工程施工招标投标

3. 保本报价法

保本报价法是指对于缺乏竞争优势的承包单位，在不得已时可采用**根本不考虑利润**的报价方法，以获得中标机会。

保本报价法通常在下列情形时采用：

- (1) 有可能在中标后，将大部分工程分包给索价较低的一些分包商。
- (2) 对于分期建设的工程项目，先以低价获得首期工程，而后赢得机会创造第二期工程中的竞争优势，并在以后的工程实施中获得盈利。
- (3) 较长时期内，投标单位没有在建工程项目，如果再不中标，就难以维持生存。



第三节 建设工程施工招标投标

4. 突然降价法

突然降价法是指先按一般情况报价或表现出自己对该工程兴趣不大，等到投标快要截止时，再突然降价。

采用突然降价法，可以迷惑对手，提高中标概率。但对投标单位的分析判断和决策能力要求很高，要求投标单位能全面掌握和分析信息，作出正确判断。



第三节 建设工程施工招标投标

5. 其他报价技巧

(1) 计日工单价的报价

如果是单纯报计日工单价，且不计入总报价中，则可报高些，以便在建设单位额外用工或使用施工机械时多盈利。

(2) 暂定金额的报价



第三节 建设工程施工招标投标

暂定金额的报价有以下三种情形。

1) 招标单位规定了暂定金额的分项内容和暂定总价款，并规定所有投标单位都必须在总报价中加入这笔固定金额，但由于分项工程量不是很准确，允许将来按投标单位所报单价和实际完成的工程量付款。在这种情况下，由于暂定总价款是固定的，对各投标单位的总报价水平没有任何影响，因此，**投标时应适当提高暂定金额的单价。**



第三节 建设工程施工招标投标

2) 招标单位列出了暂定金额的项目和数量，但并没有限制这些工程量的估算总价，要求投标单位既列出单价，也应按暂定项目的数量计算总价，当将来结算付款时可按实际完成的工程量和所报单价支付。

在这种情况下，投标单位必须慎重考虑。如果单价定得高，与其他工程量计价一样，将会增大总报价，影响投标报价的竞争力；如果单价定得低，将来这类工程量增大，会影响收益。一般来说，这类工程量可以采用正常价格。如果投标单位预计今后实际工程量肯定会增大，则可适当提高单价，以期在将来增加额外收益。



第三节 建设工程施工招标投标

3) 只有暂定金额的一笔固定总金额，将来这笔金额做什么用，由招标单位确定。这种情况对投标竞争没有实际意义，按招标文件要求将规定的暂定金额列入总报价即可。



第三节 建设工程施工招标投标

(3) 可供选择项目的报价

有些工程项目的分项工程，招标单位可能要求按某一方案报价，然后再提供几种可供选择方案的比较报价。投标时，应对不同规格情况下的价格进行调查，对于将来有可能被选择使用的规格应适当提高其报价；对于技术难度大或其他原因导致的难以实现的规格，可将价格有意抬高得更多一些，以促使招标单位弃用。

(4) 增加建议方案

招标文件中有时规定，可以提出一个建议方案，即可以修改原设计方案，提出投标单位的方案。这时，投标单位应抓住机会，提出更为合理的方案以吸引建设单位，促成自己的方案中标。



第三节 建设工程施工招标投标

(5) 采用分包商的报价

总承包商通常应在投标前先取得分包商的报价，并增加总承包商摊入的管理费，将其作为自己投标总价的一个组成部分一并列入报价单中。

总承包商应在投标前找几家分包商分别报价，然后选择其中一家信誉较好、实力较强和报价合理的分包商签订协议，同意该分包商作为分包工程的唯一合作者，并将分包商的姓名列到投标文件中，同时要求该分包商提交投标保函。如果该分包商认为总承包商确实有可能中标，也许愿意接受这一条件。



第三节 建设工程施工招标投标

(6) 许诺优惠条件

投标报价中附带优惠条件是一种行之有效的手段。招标单位在评标时，除了主要考虑报价和技术方案外，还要分析其他条件，如工期、支付条件等。因此，在投标时主动提出提前竣工、低息贷款、赠予施工设备、免费转让新技术或某种技术专利、免费技术协作、代为培训人员等，均是吸引招标单位、利于中标的辅助手段。



第三节 建设工程施工招标投标

【例题】报价技巧是指投标中具体采用的对策和方法，常用的报价技巧有（ ）。

- A. 不平衡报价法
- B. 多方案报价法
- C. 保本报价法
- D. 突然降价法
- E. 低于成本价报价法



第三节 建设工程施工招标投标

答案：ABCD

解析：报价技巧是指投标中具体采用的对策和方法，常用的报价技巧有不平衡报价法、多方案报价法、保本报价法和突然降价法等。此外，对于计日工、暂定金额及可供选择的项目等也有相应的报价技巧。



第三节 建设工程施工招标投标

四、施工评标

(一) 初步评审★★★

1. 初步评审内容

初步评审属于对投标文件的合格性审查，评审内容包括投标文件形式审查、投标人资格审查、投标文件对招标文件的响应性审查以及施工组织设计和项目管理机构设置的合理性审查四个方面。



第三节 建设工程施工招标投标

(1) 投标文件形式审查

具体包括以下内容。

- 1) 提交的营业执照、资质证书、安全生产许可证是否与投标单位的名称一致。
- 2) 投标函是否经法定代表人或其委托代理人签字并加盖单位章。
- 3) 投标文件的格式是否符合招标文件格式要求。
- 4) 联合体投标人是否提交了联合体协议书，联合体的成员组成与资格预审的成员组成有无变化，联合体协议书的内容是否与招标文件要求一致。
- 5) 报价的唯一性。



第三节 建设工程施工招标投标

(2) 投标人资格审查

对于未进行资格预审的，需要进行资格后审，资格审查的内容和方法与资格预审相同，包括营业执照、资质证书、安全生产许可证等资格证明文件的有效性，企业财务状况，类似项目业绩，信誉，项目经理，正在施工和承接的项目情况，近年发生的诉讼及仲裁情况，联合体投标人提交联合体协议书的情况等。



第三节 建设工程施工招标投标

(3) 投标文件对招标文件的响应性审查。

具体包括以下内容。

1) 投标内容是否与投标人须知中的工程或标段一致，不允许只投招标范围内的部分专业工程或单位工程的施工。

2) 投标工期应满足投标人须知中的要求，承诺的工期可比招标工期短，但不得超过要求的时间。

3) 工程质量的承诺和质量管理体系应满足要求。

4) 提交的投标保证金形式和金额是否符合投标人须知的规定。



第三节 建设工程施工招标投标

5) 投标人是否完全接受招标文件中的合同条款，如果有修改建议的话，不得对双方的权利、义务有实质性背离且需为招标单位所接受。

6) 核查已标价的工程量清单。

如果有计算错误，单价金额小数点有明显错误的除外，总价金额与依据单价计算出的结果不一致时，以单价金额为准修正总价；若是书写错误，当投标文件中的大写金额与小写金额不一致时，以大写金额为准。

评标委员会对投标报价的错误予以修正后，请投标单位书面确认，作为投标报价的金额；投标单位不接受修正价格的，其投标作废标处理。

7) 投标文件是否对招标文件中的技术标准和要求提出不同意见。



第三节 建设工程施工招标投标

(4) 施工组织设计和项目管理机构设置的合理性审查
具体包括以下内容。

1) 施工组织的合理性

具体包括施工方案与技术措施、质量管理体系与措施、安全生产管理体系与措施、环境管理体系与措施等的合理性和有效性。

2) 施工进度计划的合理性

具体包括总体工程进度计划和关键部位里程碑工期的合理性及施工措施的可靠性、机械和人力资源配备计划的有效性及其均衡施工程度等。



第三节 建设工程施工招标投标

3) 项目组织机构的合理性

具体包括技术负责人的经验和组织管理能力、其他主要人员的配置及技术和管理能力是否满足实施招标工程的需要等。

4) 拟投入施工的机械和设备

具体包括施工设备的数量、型号能否满足施工的需要，试验、检测仪器设备是否能够满足招标文件的要求等。

初步评审内容中，投标文件有一项不符合规定的评审标准时，即作废标处理。



第三节 建设工程施工招标投标

2. 投标文件的澄清和说明

评标委员会可以书面方式要求投标单位对投标文件中含义不明确的内容作必要的澄清、说明或补正，但是澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

投标人资格条件不符合国家有关规定和招标文件要求的，或者拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的，评标委员会可以否决其投标。

评标委员会发现投标单位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个别成本的，应当要求该投标单位作出书面说明并提供相关证明材料。

投标单位不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由评标委员会认定该投标单位以低于成本报价竞标，其投标应作废标处理。



第三节 建设工程施工招标投标

3. 投标偏差及其处理

评标委员会应当根据招标文件，审查并逐项列出投标文件的全部投标偏差。投标偏差分为重大偏差和细微偏差。

(1) 重大偏差

下列情况属于重大偏差：

- 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；



第三节 建设工程施工招标投标

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，未能对招标文件作出实质性响应的，除招标文件对重大偏差另有规定外，应作废标处理。



第三节 建设工程施工招标投标

(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。



第三节 建设工程施工招标投标

【例题】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



第三节 建设工程施工招标投标

答案：ABCE

解析：此题考查施工初步评审内容。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。



第三节 建设工程施工招标投标

(二) 详细评审★★★

经初步评审合格的投标文件，评标委员会应根据招标文件确定的评标标准和方法，对其**技术部分**和**商务部分**作进一步评审、比较。

评标方法通常有两种，即**经评审的最低投标价法**和**综合评估法**。

1. 经评审的最低投标价法

经评审的最低投标价法一般适用于**采用通用技术施工**，项目的性能标准为规范中的一般水平，或者招标单位对施工**没有特殊要求**的招标项目。



第三节 建设工程施工招标投标

能够满足招标文件的实质性要求，**并经评审的最低投标价的投标**，应当推荐为中标候选人。

评标委员会按照经评审的投标价由低到高的顺序推荐中标候选人，或根据招标单位授权直接确定中标单位。

经评审的投标价相等时，**投标报价低的优先；投标报价也相等的**，由招标单位自行确定。



第三节 建设工程施工招标投标

2. 综合评估法

不宜采用经评审的最低投标价法的招标项目，一般采用综合评估法进行评审。

综合评估法适用于比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性能价格比最好的投标单位，而不是过分纠结投标价格的高低。



第三节 建设工程施工招标投标

综合评估法是指将各个评审因素（包括技术部分和商务部分）以折算为**货币或打分**的方法进行量化，并在招标文件中明确规定需量化的因素及其权重，然后由评标委员会计算出每一投标单位的综合评估价或综合评估分，并将最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准的投标单位推荐为中标候选人。

采用打分法时，评标委员会按规定的评分标准进行打分，并按由高到低的得分顺序推荐中标候选人，或根据招标单位授权直接确定中标单位。

综合评分相等时，以投标报价最低者优先；投标报价也相等时，由招标单位自行确定。

根据综合评估法完成评标后，评标委员会应当拟定一份“**综合评估比较表**”，连同书面评标报告提交招标单位。



第三节 建设工程施工招标投标

（三）评标报告★

除招标单位授权直接确定中标单位外，评标委员会完成评标后，应当向招标单位提交书面评标报告，并抄送有关行政监督部门。



【本章小结】

第六章 建设工程招标投标

第一节 招标投标法律法规

- ★ 招标投标法 - ⑧
- ★ 招标投标法实施条例 - ⑥

第二节 建设工程勘察设计招标投标

- 招标
- 投标 - ②
- 开标和评标

第三节 建设工程施工招标投标

- 方式和程序 - ②
- 施工招标策划 - ⑥
- 施工投标报价策略 - ⑤
- 施工评标 - ⑦



【本章小结】

第一节 招标投标法律法规





【本章小结】

第二节 建设工程勘察设计招标投标

招标

投标

投标文件的密封和递交

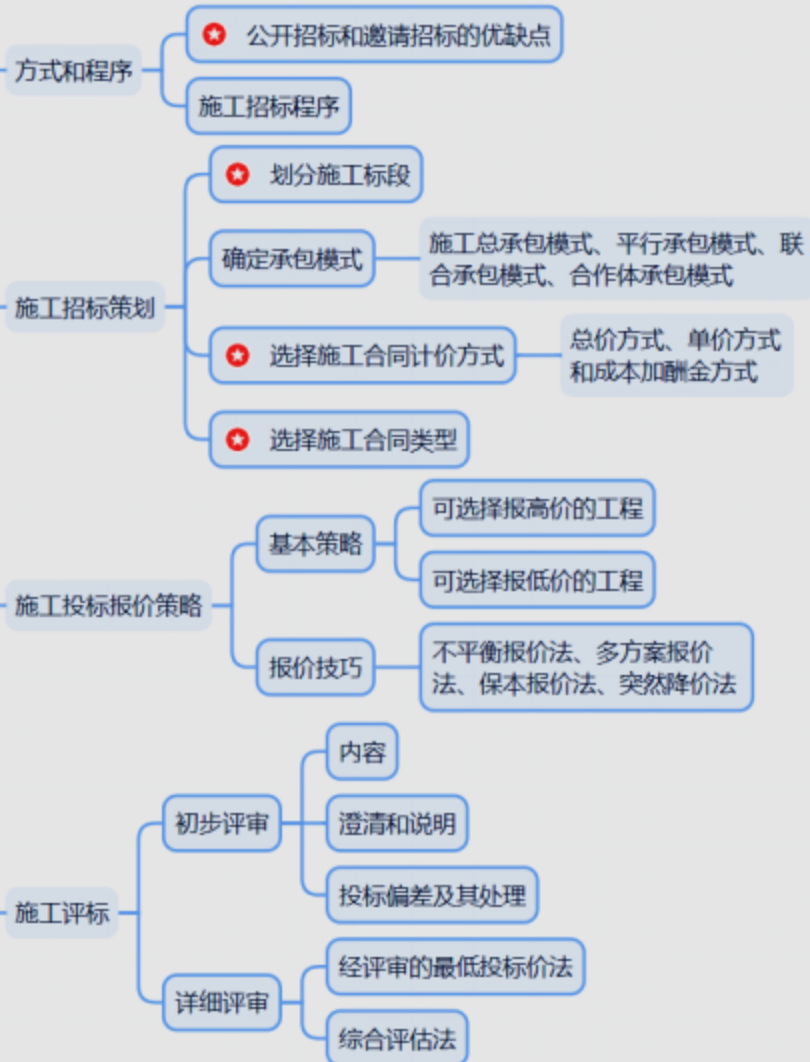
投标文件的修改和撤回

开标和评标



【本章小结】

第三节 建设工程施工招标投标



谢谢 观看
THANK YOU