

### 《中级建筑与房地产经济》考前速记

- 国际上通行的适度量化标准为：投资性购房量控制在房地产交易总量的 **20%以下**。
- 建设项目用地预审与选址意见书有效期为 **3年**，自批准之日起计算。
- 房地产开发企业预售商品房，应当符合下列条件：
  - 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
  - 持有建设工程规划许可证（和施工许可证）；
  - 按提供预售的房屋计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 **25%以上**，并且已经确定施工进度和竣工交付日期；
  - 各地根据情况要求的其他条件；
  - 已办理预售登记，取得商品房预售许可证明。
- 房地产开发企业应当自工程竣工验收合格之日起 **15日**内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防（应急管理部）、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或其他有关部门备案。
- 盈利能力分析和偿债能力分析

评价内容	时间价值	附属性	指标	判别
盈利能力分析	动态	价值性	净现值 (NPV)	≥0 可以接受
			净年值 (NAV)	
		比率性	净现值率 (NPVR)	≥ $i_c$ 可以接受
			内部收益率 (IRR)	
	时间性	动态投资回收期 ( $P_t'$ )	≤ $n$ 可以接受	
		静态投资回收期 ( $P_t$ )	≤ $P_c$ 可以接受	
偿债能力分析	静态	比率性	总投资收益率 (ROI)	高于参考值
			资本金净利润率 (ROE)	
			利息备付率 (ICR)	>1, 越高越好
			偿债备付率 (DSCR)	
资产负债率 (LOAR)	越低越好 (适度)			

- 投资机会研究阶段投资估算误差为 **±30%**，所需费用占总投资的比例为 **0.2%~1%**；初步可行性研究阶段投资估算误差在 **±20%**，所需费用占总投资的比例为 **0.25%~1.5%**；详细可行性研究的投资估算误差为 **±10%**；所需费用占总投资的比例，大项目为 **0.2%~1.0%**，小项目为 **1.0%~3.0%**。
- 建筑安装工程费用采用 **一般计税** 方式时，增值税税率为 **9%**；采用 **简易计税** 方法时，增值税税率为 **3%**，
- 招标工程** 以投标截止日前 **28天**、**非招标工程** 以合同签订前 **28天** 为基准日，其后因国家的法律、法规、规章和政策发生变化引起工程造价增减变化的，发承包双方应按照规定调整合同价款。
- 合同约定分项工程实际工程量比招标工程量清单中的工程量增加 **15%以上** 时，超出部分的



工程量单价调价系数为 0.9（或某调减后的金额）；当分项工程实际工程量比招标工程量清单中的工程量减少 15%以上时，剩余全部工程量的单价调价系数为 1.08（或某调增后的金额）。

10. 承包人采购材料和工程设备的，应在合同中约定主要材料、工程设备价格变化的范围或幅度；当没有约定，且材料、工程设备单价变化超过 5%时，超过部分的价格应予以调整。

11. 招标人应依据相关工程的工期定额合理计算工期，压缩的工期天数 不得超过定额工期的 20%，超过者应在招标文件中明示增加赶工费用。

12. 依照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）规定，包工包料工程的预付款支付比例 不得低于签约合同价（扣除暂列金额）的 10%，不宜高于签约合同价（扣除暂列金额）的 30%。预付款的总金额、分期拨付次数、每次付款金额、付款时间等，应根据工程规模、工期长短等具体情况，在合同中约定。

13. 发包人应在工程开工后的 28天内预付不低于当年施工进度计划的安全文明施工费总额的 60%，其余部分应按照提前安排的原则进行分解，并应与进度款同期支付。发包人没有按时支付安全文明施工费的，承包人可催告发包人支付；发包人在付款期满后的 7天内仍未支付的，若发生安全事故，发包人应承担相应责任。

14. 在合同约定的缺陷责任期终止后的 14天内，发包人应将剩余的质量保证金返还给承包人。

15. 招标人采用邀请招标方式的，应当向 3个以上具备承担招标项目的能力、资信良好的特定法人或者其他组织发出投标邀请书。

#### 16. 资格审查

① 资格预审文件自出售之日起至停止出售之日止，最短不得少于 5日。

② 投标人编制资格预审申请文件的截止时间是自资格预审文件停止发售之日起不得少于 5日。

③ 招标人进行必要的澄清或者修改的在提交资格预审申请文件截止时间至少 3日前书面通知。

④ 投标人有异议的在提交资格预审申请文件截止时间的 2日前提出。

⑤ 招标人应当自收到异议之日起 3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

⑥ 通过资格预审的潜在投标人少于 3人，应重新招标。

#### 17. 招标文件

① 招标文件 自出售之日起至停止出售之日止，最短不得少于 5日。

② 投标人 编制投标文件的截止时间是自招标文件开始 发出之日起至投标人提交投标文件 截





止之日止，最短不得少于 20 日。

③招标人进行必要的澄清或者修改的在投标截止时间至少 15 日前书面通知（不足顺延）。

④投标人有异议的应当在投标截止时间 10 日前提出。

⑤招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

18.招标人自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内退还投标保证金。

19.依法必须进行招标的项目，其评标委员会由招标人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为 5 人以上单数。其中，技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的 2/3。

20.评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告，并推荐合格的中标候选人。

中标候选人应当不超过 3 个，并标明排序。

21.依法必须进行招标的项目，招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内公示中标候选人，公示期不得少于 3 日。

22.招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人和中标人不得再订立背离合同实质性内容的其他协议。

23.招标人最迟应当在书面合同签订后 5 日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

24.招标文件要求中标人提交履约保证金的，中标人应当按照招标文件的要求提交。履约保证金不得超过中标合同金额的 10%。

25.依法必须进行招标的项目，招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向有关行政监督部门提交招标投标情况的书面报告。

26.行政监督部门应当自收到投诉之日起 3 个工作日内决定是否受理投诉，并自受理投诉之日起 30 个工作日内作出书面处理决定；需要检验、检测、鉴定、专家评审的，所需时间不计算在内。如投诉人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉，行政监督部门应当予以驳回。

27.邀请招标的邀请对象应以 5~10 家为宜，不应少于 3 家。

28.除专用合同条款另有约定外，发包人应在开始勘察前 7 日内，向勘察人提供测量基准点、水准点和书面资料等。

29.符合专用合同条款约定的开始勘察条件的，发包人应提前 7 天向勘察人发出开始勘察通知。勘察服务期限自开始勘察通知中载明的开始勘察日期起计算。

30.勘察人应在接到开始勘察通知之日起 7 天内，向发包人提交勘察项目机构以及人员安排的报告，其内容应包括项目机构设置、主要勘察人员和作业人员的名单及资格条件。





- 31.设计人应在接到开始设计通知之日起 7天内，向发包人提交设计项目机构以及人员安排的报告。
- 32.发包人应按照监理人与合同双方当事人商定的交货日期，向承包人提交材料和工程设备，并在到货 7天前通知承包人。
- 33.符合专用合同条款约定的开始监理条件的，委托人应提前 7天向监理人发出开始监理通知。监理服务期限自开始监理通知中载明的开始监理日期起计算。
- 34.监理人应在接到开始监理通知之日起 7天内，向委托人提交监理项目机构以及人员安排的报告
- 35.发包人更换发包人代表的，应提前 14天将更换人员的相关信息书面通知勘察人。
- 36.发包人更换发包人代表的，应提前 14天将更换人员的相关信息书面通知设计人。
- 37.委托人更换委托人代表的，应提前 14天将更换人员的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知监理人。
- 38.勘察人更换项目负责人应事先征得发包人同意，并应在更换 14天前将拟更换的项目负责人的姓名和详细资料提交发包人。项目负责人 2天内不能履行职责的，应事先征得发包人同意，并委派代表代行其职责。
- 39.设计人更换项目负责人应事先征得发包人同意，并应在更换 14天前将拟更换的项目负责人的姓名和详细资料提交发包人。项目负责人 2天内不能履行职责的，应事先征得发包人同意，并委派代表代行其职责。
- 40.监理人更换总监理工程师应事先征得委托人同意，并应在更换 14天前将拟更换的总监理工程师的姓名和详细资料提交委托人。总监理工程师 2天内不能履行职责的，应事先征得委托人同意，并委派代表代行其职责。
- 41.除专用合同条款另有约定外，委托人应在合同签订后 14天内，将委托人代表的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知监理人，由委托人代表在其授权范围和授权期限内，代表委托人行使权利、履行义务和处理合同履行中的具体事宜。
- 42.除专用合同条款另有约定外，发包人对于勘察文件的审查期限，自文件接收之日起不应超过 14天。发包人逾期未作出审查结论且未提出异议的，视为勘察人的勘察文件已通过发包人审查。
- 43.除专用合同条款另有约定外，发包人应在合同签订后 14天内，将发包人代表的姓名、职务等书面通知设计人，由发包人代表在其授权范围和授权期限内，代表发包人行使权利、履行义务和处理合同履行中的具体事宜。



44.除专用合同条款另有约定外，发包人对于设计文件的审查期限，自文件接收之日起不应超过 14天。发包人逾期未作出审查结论且未提出异议的，视为设计人的设计文件已通过发包人审查。

45.发包人应在收到定金或预付款支付申请后 28天内，将定金或预付款支付给勘察人。

46.发包人应在收到中期支付或费用结算申请后的 28天内，将应付款项支付给勘察人。

47.发包人应在收到定金或预付款支付申请后 28天内，将定金或预付款支付给设计人。

48.委托人应在收到预付款支付申请后 28天内，将预付款支付给监理人。

49.委托人应在收到中期支付或费用结算申请后的 28天内，将应付款项支付给监理人。

50.除专用合同条款另有约定外，勘察人应具有发包人认可的、履行合同所需要的工程勘察责任险，于合同签订后 28天内向发包人提交工程勘察责任险的保险单副本或者其他有效证明，并在合同履行期间保持足额、有效。

51.除专用合同条款另有约定外，设计人应具有发包人认可的、履行合同所需要的工程设计责任险，于合同签订后 28天内向发包人提交工程设计责任险的保险单副本或者其他有效证明，并在合同履行期间保持足额、有效。

52.在紧急情况下，发包人代表或其授权人员可以当场签发临时书面指示。发包人代表应在临时书面指示发出后 24小时内发出书面确认函，逾期未发出书面确认函的，该临时书面指示应被视为发包人的正式指示。

53.缺陷责任期一般为 1年，最长不超过 2年，具体可由发承包双方在合同中约定。缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计算。

54.缺陷责任期实质上是预留工程质量保证金的一个期限。保证金（保函）总预留比例不得高于工程价款结算总额的 3%。

55.工程质量保证金争议解决

当事人约定工程质量保证金退还期限	✓	自承包人提交工程竣工验收报告90日后，履行所约定的缺陷责任期内的义务后，退还质保金
当事人未约定工程质量保证金退还期限		
按约定期限进行竣工验收		
发包人原因建设工程未按约定期限进行竣工验收	✓	自建设工程通过竣工验收之日起满2年退还
当事人约定工程质量保证金退还期限	✓	
按约定期限进行竣工验收	✓	
发包人原因建设工程未按约定期限进行竣工验收		自承包人提交工程竣工验收报告90日后起满2年退还
当事人约定工程质量保证金退还期限	✓	
按约定期限进行竣工验收	✓	
发包人原因建设工程未按约定期限进行竣工验收	✓	

56.DAAB 由 1人或3人组成，若没有约定，则 DAAB 应包含 3名成员。由合同双方各提名一位成员供对方认可，双方共同确定第三位成员作为主席。合同双方应当共同商定对 DAAB

成员的支付条件，并由双方各支付酬金的一半。

57. **总监理工程师代表**由具有工程类注册执业资格的人员担任，也可由具有中级及以上专业技术职称、**3年**及以上工程实践经验并经监理业务培训的人员担任。

58. **专业监理工程师**由具有工程类注册执业资格的人员担任，也可由具有中级及以上专业技术职称、**2年**及以上工程实践经验并经监理业务培训的人员担任。

59. 试车期安装工程一切险的保险费通常要占整个工期保费的 **1/3** 左右。

60. 工程因故延长工期或停工的，需书面通知保险人并办理保险期间顺延手续，但保险期间自开工之日起最长不超过**五年**。

61. 我国智能建筑起步于 20 世纪 90 年代，在 90 年代中后期达到建设高峰。

62. 总建筑面积大于 20000m<sup>2</sup> 的公共建筑或建筑高度超过 100m 的建筑所设置的应急响应系统，必须配置与上一级应急响应系统信息互联的通信接口

63. 单体建筑的层数不大于 3 层，且地上建筑面积不超过 500m<sup>2</sup> 时，可由多个单体建筑组成建筑组团作为计算和评价单元。