

# 建筑工程招投标阶段不平衡报价的识别方法与防范策略研究

姚沛玫

中化学交建（上海）工程有限公司 上海 201600

**【摘要】**：建筑工程招投标环节中不平衡报价是投标人常用的竞标策略，在保证投标总价固定不变的前提下，人为调整各项工程综合单价，对预计工程量后期会增加的项目抬高单价、对预计工程量会减少或后期可能取消的项目压低单价，以此在工程竣工结算阶段谋取额外超额收益。该行为不仅极易引发建设单位工程造价失控、投资超概，还易滋生偷工减料、变更签证乱象，埋下工程质量与安全隐患，同时严重扰乱招投标市场竞争规则，破坏交易公平公正秩序，损害项目建设各方合法权益。本文以建筑工程招投标实践为基础，对不平衡报价的概念和常见类型进行界定，分析不平衡报价产生的主要因素，重点研究招投标阶段不平衡报价的科学识别方法，提出相应的防范措施，并通过实际案例检验方法和策略的可行性，为建筑工程招投标活动的规范化开展以及造价控制水平的提高提供一定的理论支持和实践借鉴，促进建筑行业的高质量发展。

**【关键词】**：建筑工程；招投标；不平衡报价；识别方法；防范策略

DOI:10.12417/2811-0528.26.14.097

## 1 引言

目前我国建筑工程招投标领域对于不平衡报价的识别精度不高、防范体系不健全，部分建设单位由于缺少科学的识别方法，在评标阶段不能及时发现不平衡报价的行为，之后的结算阶段只能被动承担额外的成本。因此，对建筑工程招投标阶段不平衡报价的识别方法和防范措施进行深入地研究，明确识别要点，完善防范机制，对规范招投标行为、降低工程投资风险、维护建筑市场的公平秩序有重大的理论意义和实践意义。本文通过工程实践，对不平衡报价的种类和原因进行梳理，建立科学可行的识别体系，并提出相应的防范措施，给相关从业者提供一定的参考。

## 2 不平衡报价的类型与成因

### 2.1 不平衡报价主要类型

根据工程招投标实际操作和行业通用划分标准，本文将不平衡报价分为时间型、工程量型、变更型、暂定项目型四种类型，各类型报价特征明显、操作方式有较大差别，具体分类如下所示。

#### 2.1.1 时间型不平衡报价

该种报价是以资金的时间价值为盈利逻辑的。投标人根据工程施工进度和工程款支付节点，将前期施工分项单价抬高、后期施工分项单价压低。项目前期回款金额增大，可以提前收回资金，减少资金占用成本和融资利息，后期低价分项即使利润微薄，也可以依靠前期的资金收益弥补差额，在总价不变的情况下实现资金收益最大化。

#### 2.1.2 工程量型不平衡报价

这是最常见的不平衡报价类型。投标人根据施工经验和勘察资料预估工程量变动趋势，对后期大概率增大的分项工程提

高综合单价，对预估减小、取消的分项工程降低单价。工程结算实行据实计量，工程量增加的高价分项会使结算收益增大，减量低价分项造成的损失很小，从而达到超额盈利的目的。

#### 2.1.3 变更型不平衡报价

该类通过招标文件的漏洞来获利。如果工程量清单中项目特征描述不清、缺项、规格不明等，投标人就会故意压低存在变更可能性的分项单价，降低投标总价来提高中标概率。中标之后，投标人以图纸优化、施工条件变更为由申请工程签证，采用材料调价、工艺变更等手段抬高造价，获取变更差价。

#### 2.1.4 暂定项目型不平衡报价

该类报价对暂列金额、专业工程暂估价项目进行报价。投标人预估暂定项目大概率会执行，工程量会增多，故意将暂定项目的综合单价抬高，将固定施工分项的单价压低，从而控制投标总价。后期暂定项目落地实施之后，依靠高价暂定分项获得额外收益。

## 2.2 不平衡报价产生成因

### 2.2.1 投标人逐利驱动

建筑行业的竞争十分激烈，同质化项目竞标激烈，中标后的利润空间也越来越小。部分投标人为了提高中标几率、增加项目收益，有意采取不平衡报价的方式，用价格调整来规避市场低价竞争，谋取不正当的超额利润，这是不平衡报价频繁出现的主要主观原因。

### 2.2.2 招标文件存在漏洞

部分招标单位的清单编制水平不高，工程量核算有误、项目特征表述不清、漏项错项现象时有发生；同时结算规则、单价调整条款的约定不明，给投标人预估工程量变化、利用变更漏洞调价创造了条件，是不平衡报价产生的客观原因。

### 2.2.3 市场信息不对称

施工单位长期在该行业深耕,掌握材料、人工、机械实时市场价格,并且具有丰富的现场施工勘察经验,对于项目的施工风险、工程量变动的预判能力更强;大部分建设单位的造价控制能力较弱,市场价格信息获取滞后,很难准确判断分项单价是否合理,信息差为不平衡报价提供实施条件。

### 2.2.4 评标监管体系不完善

目前评标工作大多只重视投标总价的评审,分项单价的核查力度不够;部分评标专家的专业能力良莠不齐,对隐蔽性不平衡报价的识别能力较差。而且行业的监管处罚力度小,违规成本比违规收益低,造成投标人采取不平衡报价行为。

## 3 建筑工程招投标阶段不平衡报价的识别方法

### 3.1 工程量清单对比识别法

将投标人投标清单工程量及综合单价,与招标文件招标工程量清单逐项比对,重点核查工程量规模大、造价占比高的关键分项工程,核查重点:投标人是否存在不平衡报价行为;即预判施工阶段实际工程量将增减变动,刻意对分项综合单价进行调高或调低,在投标总报价基本维持不变的前提下,利用后期工程量据实结算赚取超额收益。逐一核对投标人的报价分项工程项目特征、工作内容及工艺描述是否与招标文件清单要求一致,重点核查投标人是否存在刻意删减、修改或弱化项目特征,借此不合理调高或压低综合单价的行为。若招标文件清单项目特征描述存在缺项、规格未明确等瑕疵,投标人按偏低标准组价,后续极易通过工程变更、材料认质认价申请调高造价,存在滋生变更型不平衡报价的风险隐患。

### 3.2 综合单价合理性识别法

综合单价合理性是判定不平衡报价的重要辅助依据,不可单独作为判定标准。依托市场价格数据搭建单价基准区间,对比投标单价与合理区间的偏离幅度,甄别异常报价。具体操作分为三步:第一,整合当期人工、材料、机械市场价格,结合施工工艺、管理成本,测算分项工程合理报价区间;第二,核算投标单价偏离幅度,将偏离区间超10%且无合理依据的项目列为核查重点;第三,区分合理价格波动与人为调价行为,判定不平衡报价。例如某分项合理单价区间80~100元/m<sup>2</sup>,投标人报价120元/m<sup>2</sup>且无成本依据,结合工程量增量预判、其他分项压价特征,可判定为不平衡报价。

### 3.3 投标总价与分项单价联动识别法

不平衡报价普遍具备“总价合理、分项失衡”的特征,可通过总价与分项联动关系甄别隐蔽性报价异常。一方面横向对比投标总价、招标控制价及同行报价,总价合规但分项单价异常的项目重点核查;另一方面分析分项单价联动性,若多项分项抬价、配套分项同步压价,调整幅度相互抵消、总价无明显

波动,大概率为不平衡报价。常见情形为前期基础工程抬价、后期装饰工程压价,依托付款时间差获利,属于时间型不平衡报价。此外,暂列金额报价偏低、暂估项目单价偏高,同样判定为不平衡报价。

## 3.4 智能识别法

### 3.4.1 数据来源

依靠建筑行业招投标综合数据库,把多方面真实的工程数据汇总起来,主要分为三类,第一类是历史工程数据,即已完工项目的工程量、分项报价、结算金额;第二类是市场价格数据,即对人工、主材、机械租赁价格以及行业税费、管理成本标准进行实时更新;第三类是违规报价数据,即收录过去招投标过程中被判定为不平衡报价的案例和异常单价数据。

建立两个数据库,即分项工程单价标准库和不平衡报价特征库。单价标准库按照地区、工程类型、施工工艺进行分类,保存各个分项合理的单价区间;特征库收集四类不平衡报价的典型特征,即单价偏离幅度、分项联动调价规律、工程量变动相关性特征、暂定项目报价异常模式,给算法识别提供判断依据。

系统自动从招标文件中抓取分项工程量、综合单价、总价等主要信息,然后将它们与标准库比较,得到价格偏离程度;对施工进度和工程量预测数据进行分析,得出不平衡报价的特征库,进而判断出它属于哪一种不平衡报价;对分析结果进行整理,标注出异常分项,生成可视化的识别报告,供评标人员使用。

按照行业通用标准来设定分级预警阈值,常规分项单价超出合理区间±10%就发出黄色警报,人工查证原因;关键造价分项超出±8%就要发出橙色警报,仔细核对施工工艺和成本凭证;分项联动调价幅度差值≤2%,且总价不变,则认定为可疑的不平衡报价,发出红色警报。根据工程规模、地域市场的不同可以调节阈值。此方法适宜于单体建筑面积大、分项工程繁杂、施工工艺繁杂的大型建筑工程、市政公用工程;不适用于小型简易改造工程、小众特殊工艺工程,因为此类项目数据量少、特征库匹配度低、智能识别精确度低。

## 4 建筑工程招投标阶段不平衡报价的防范策略

### 4.1 完善招标文件编制,堵住源头漏洞

加强清单编制人员专业培训,提升编制精度。结合施工图纸、现场勘察情况细化分项项目特征、材料规格及施工工艺,消除文字歧义;严格核算工程量,杜绝漏项、错项问题,从源头消除投标人利用清单缺陷调价的空间。在招标文件中明确综合单价构成、调价原则,约定工程量偏差、设计变更后的单价核算方式;规范暂列金额、暂估项目的报价要求与使用范围,细化结算条款,减少后期造价争议,压缩不平衡报价获利空间。

结合当期市场价格、工程施工成本、行业利润水平编制招标控制价，保障价格合理合规。公开控制价编制依据，接受投标人监督，避免控制价过高或过低诱发不平衡报价行为。

#### 4.2 完善评标机制，强化过程把关

评标是甄别不平衡报价的关键环节，需优化评标体系、强化全过程审核。优化评标委员会人员结构，筛选具备造价管控、现场施工经验的专业专家，并开展专项培训，提升不平衡报价识别能力；调整评标权重，弱化总价占比，提高分项单价合理性、报价规范性的评审权重，重点核查高造价分项，要求异常报价投标人出具书面说明，无合理依据则判定报价无效；引入第三方造价咨询机构，依托专业技术全方位审查报价；建立评标复核制度，二次核验评审结果，杜绝漏评、错评问题。

#### 4.3 规范合同条款，强化履约约束

依托合同条款约束报价行为，规避结算风险。在合同中明确不平衡报价认定标准、处置方式，约定建设单位有权调整异常单价，明确违规投标人的违约责任；优化工程量调整结算条款，规定增量高价分项、减量低价分项的结算核算标准，杜绝投标人依托工程量变动套利；落实履约保证金制度，因不平衡报价造成建设单位额外损失的，可从保证金中抵扣费用。

#### 4.4 强化市场监管，营造良好环境

健全建筑行业市场监管体系，规范招投标市场秩序。建立投标人信用评价机制，将不平衡报价、恶性竞争等违规行为纳入信用档案，限制违规企业投标权限，提高违规成本；实施招投标全过程监管，严查虚假投标、串通投标、不平衡报价等违规行为，依法从严处罚；完善市场价格公示机制，定期发布人工、材料、机械指导价，缩小市场信息差；加强行业自律宣传，引导投标人诚信合规报价。

### 5 案例分析

#### 5.1 案例概况

某住宅建筑工程总建筑面积 25000 平方米，结构形式为框架剪力墙结构，招标内容包含土建工程、装饰装修工程、安装工程等，采用工程量清单计价方式，招标控制价为 3800 万元。共有 5 家投标人参加投标，投标人 A 的投标总价为 3720 万元，低于招标控制价整体处于合理竞争区间，具有较强的竞争力。评标委员会在初步评审阶段发现，该投标人部分分项工程单价与市场常规水平存在明显偏离，疑似存在不平衡报价行为，于是采用本文提出的方法进行详细的核查。

#### 5.2 不平衡报价识别过程

首先采用工程量清单对比识别法，将投标人 A 的报价清单和招标文件工程量清单进行核对，发现基础工程、土方开挖工程的单价分别为 180 元/立方米、95 元/立方米，其他投标人

的平均单价分别为 150 元/立方米、80 元/立方米，偏离幅度均大于 15%；后期装饰装修工程、门窗安装工程的单价分别为 280 元/平方米、320 元/樘，低于其他投标人平均单价 12%、10%，基础工程、土方开挖工程预计工程量会因为现场地质条件变化而增加，装饰装修工程工程量相对稳定，初步判定为时间型和工程量型结合的不平衡报价。

其次，使用综合单价合理性识别法，根据当期建筑市场价格来确定基础工程、土方开挖工程的合理单价区间为 145-155 元/立方米、75-85 元/立方米，投标人 A 的报价均超出合理区间，不能给出合理的成本说明；装饰装修工程、门窗安装工程的合理单价区间分别为 310-330 元/平方米、350-370 元/平方米，其报价低于合理区间，再次证明有不平衡报价行为。

#### 5.3 防范措施与实施效果

本案中招标委员会认为投标人 A 对异常单价作出调整，使之处在合理的价格区间之内之后才确定为中标人。投标人 A 最后对异常单价进行了调整，基础工程、土方开挖工程单价调整为 150 元/立方米、80 元/立方米，装饰装修工程、门窗安装工程单价调整为 320 元/平方米、360 元/平方米，调整后的投标总价为 3730 万元，仍然在合理范围内，保留中标资格。

本工程施工阶段，基础工程实际工程量较招标清单增加 20%（招标清单工程量 21500 立方米，实际完成 25800 立方米）。若按投标人 A 原不平衡报价结算，基础工程结算金额为 25800 立方米×180 元/立方米=4644 万元；按调整后单价结算，结算金额为 25800 立方米×150 元/立方米=3870 万元，直接避免建设单位额外成本支出 774 万元。同时，土方开挖工程实际工程量增加 12%，按调整后单价结算避免额外支出 8.6 万元，两项合计避免投资损失 86 万元，有效防范了不平衡报价带来的投资风险，保障了工程建设资金的合理使用。

### 6 结论

本文根据建筑工程招投标实践，对不平衡报价的概念、类型、成因进行了系统地分析，研究了招投标阶段不平衡报价的识别方法，提出了有针对性的防范措施，得出如下结论，不平衡报价是在利益驱使下，投标人为了获取不正当的利益，利用招标文件的缺陷、信息不对称等手段所进行的有意识的报价行为，主要包括时间型、工程量型、变更型、暂定项目型四种类型；工程量清单对比识别法、综合单价合理性识别法、投标总价与分项单价联动识别法、智能识别法可以有效地识别出不平衡报价，其中智能识别法效率和精度都比较高，适合于大型复杂的工程；完善招标文件编制、优化评标机制、规范合同条款、加强市场监管，可以建立全方位的防范体系，有效遏制不平衡报价行为，降低工程投资风险。

**参考文献:**

- [1] 倪瑞.建筑工程招投标中不平衡报价识别方法研究[J].销售与管理,2026,(04):105-107.
- [2] 王涛.建筑工程招投标过程中的成本管理研究[J].砖瓦,2023,(07):115-117.
- [3] 李晓静.建筑工程招投标的风险管理研究[J].居舍,2019,(35):65.
- [4] 袁尉华.建筑工程招投标中不平衡报价问题优化路径研究[J].门窗,2019,(08):42.
- [5] 王祖巨,马建男.建筑工程招投标中不平衡报价的研究[J].建材与装饰,2017,(46):150-151.
- [6] 市住房城乡建设局关于贯彻执行《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013),9本工程量计算规范及2014年江苏省计价定额和费用定额的通知[L].2014-10-13.
- [7] 陈锐伟,周芳德.对招标文件不平衡报价条款的分析及防范[J].建筑经济,2020,41(S2):83-85.