

建筑工程招标投标存在的常见问题及解决对策

王梦月

新建兵建第七建筑工程有限公司 新疆 图木舒克 843900

【摘要】：建筑工程招标投标连接项目要求、市场报价、合同边界和后续履约责任，招标文件表述不清、投标资料失真和评标执行弱化会把前端交易风险传递到施工阶段。本文分析招标文件边界不清、投标报价资信失真和评标执行形式化三类常见问题，围绕建筑工程招标投标解决对策，提出招标文件联合校验、报价结构审查、资信平台比对、评标留痕和异议限期答复等具体做法，并说明清单口径、异常报价、业绩核验和异议记录对合同履约的影响。招投标管理把技术条件、价格条件和合同责任同步压实后，可减少低价中标后的变更索赔、履约争议和质量进度失控。

【关键词】：建筑工程；招投标；招标文件；投标报价；评标管理

DOI:10.12417/2811-0528.26.18.067

引言

建筑工程招标投标不是单纯的价格竞争程序，工程范围、清单口径、工期节点、资质业绩、评标办法和合同条款都会在开标前形成约束。房建项目专业分包多、材料价格波动快、现场条件变化频繁，前端文件若没有把技术条件和责任边界写清，投标人容易围绕清单缺项、报价不平衡和业绩包装寻找空间。对建设单位而言，招投标阶段形成的澄清、评分和承诺会进入合同谈判、施工组织和结算审核，管理质量直接影响后续成本控制、质量履约和争议处置。

1 建筑工程招标投标常见问题

1.1 招标需求模糊导致文件边界不清

建筑工程招标文件常把施工图、工程量清单、技术标准和合同专用条款分散编制，范围描述若只停留在“满足设计要求”“达到验收标准”等概括表述，投标人很难判断土建、安装、装饰、临设和专项检测之间的责任分界。发包人、总承包人和专业分包之间的界面若没有写清，幕墙预埋、机电洞口、消防联动和精装修收口等交叉内容会在投标阶段被不同单位分别排除，工程实施时再由现场协调补缺，合同价款和工期责任均失去明确归口^[1]。清单项目特征遗漏材料规格、施工做法或计量规则时，同一分部分项工程可能出现不同报价理解，低价投标人会把缺项、暂估价和暂列金额留到合同履行阶段处理；现场踏勘后的地下障碍、运输通道和临水临电条件若未写入补遗文件，投标报价又会形成不同前提，结算争议便从招标阶段延后到施工阶段。

1.2 投标报价与资信资料失真

投标报价失真多发生在综合单价、措施项目费和主要材料价格三个位置。部分投标人压低主体工程单价，同时抬高后期可能变更的项目单价，表面总价满足控制价要求，实际把利润

转移到签证、变更和结算环节；也有投标文件沿用过期材料询价或未考虑运输半径、垂直运输和夜间施工条件，使中标价无法覆盖真实施工组织成本^[2]。报价失真还会改变评标排序，真实施工组织较充分的投标文件因措施费和管理费偏高而失去价格优势，缺少资源支撑的低价方案反而靠总价排名靠前，市场竞争信号被扭曲。资信资料方面，业绩合同、项目负责人经历、设备投入承诺和信用评价截图若缺少原件比对、平台核验和时间一致性检查，评标结果会受到包装材料干扰，履约阶段容易出现人员不到岗、分包失控和质量整改。

1.3 评标执行流于形式削弱择优效能

评标执行弱化时，专家只核对形式要件而没有追问报价组成、施工组织和合同风险之间的关系，招投标程序就容易从择优工具退化为资料齐备性审查。技术标评分若使用过宽的档位，施工方案中的基坑支护、垂直运输、工期穿插、扬尘控制和安全文明措施难以拉开差距；商务标只按总价排名时，清单偏离、异常低价和主要材料响应中的风险会被总分掩盖。评标时间被压缩时，专家更容易依赖模板化评分表，技术方案中的关键资源投入、工期逻辑和风险处置被合并成笼统分值，报价异常和资信疑点没有进入同一评审链条。电子招投标平台虽然保留开标时间、报价文件和评分结果，但专家评分说明若只写“基本可行”，没有对应页码、清单项目和风险条款，投诉核查仍会停留在形式留痕。

2 建筑工程招标投标解决对策

2.1 厘清招标需求，强化文件约束力

实施招标文件联合校验，由建设单位牵头组织设计、造价咨询和项目管理人员逐项核对图纸、清单、合同条款中的工程范围、发包界面、暂估项目、材料品牌档次、检测责任和工期节点。清单项目特征要对应图纸编号、构造做法和计量规则，

现场踏勘记录补充既有管线、运输通道、临水临电和周边施工限制^[3]。对专业交叉界面,可采用发包界面表列明责任主体、施工内容、计量方式和资料交付要求,幕墙、消防、智能化、电梯和精装修等专业节点逐项对应图纸索引,减少中标后以“未列入清单”为由提出的责任转移。涉及工程范围、清单数量和合同责任的答疑内容同步修订招标文件,并按统一编号发布补遗版本,投标文件响应、合同谈判和结算审核才能回到同一个文本基础。

2.2 规范报价审查, 压实资信核验责任

报价审查应从总价比较转向结构比较,重点核对综合单价中的人工、材料、机械、管理费和风险费是否与施工方案匹配。对明显低于市场询价的钢筋、混凝土、防水材料、机电设备和脚手架措施费,评标委员会应要求投标人说明供应渠道、运输条件和履约安排;对高概率变更项目中的异常高价,也要结合设计深度、暂估项目比例、签证触发条件和合同调价条款判断其是否构成不平衡报价^[4]。对投标人说明仍不能解释成本来源的异常低价,评标委员会可结合招标文件否决条款、履约保证安排和合同风险分担作出处理,避免把明显无法履约的价格带入中标候选人序列。资信核验要把资质证书、安全生产许可证、类似工程业绩、项目负责人执业资格和信用记录接入公开平台或原件信息,授权委托、社保缴纳和业绩时间线之间不一致的,在评审记录中写明处理结果。

2.3 规范评标执行, 完善异议处置程序

设置评标记录清单,把专家独立判断和统一尺度同时落到可核对材料中。技术标评分前可先形成项目特有的风险清单,把深基坑、高支模、起重吊装、装饰交叉施工、机电调试和成品保护等内容转化为可核对的评分要点;商务标评审保留异常报价询问、清单偏差说明和澄清答复,避免只留下总分和排名。

参考文献:

- [1] 李星花,仇模伟,高玮.工程项目电子招投标存在的问题及解决措施[J].大众标准化,2026,(2):124-126.
- [2] 吴秀婷.建筑工程招投标中常见问题和对策[J].石材,2022,(11):74-76+89.
- [3] 梅崇康.建筑工程招投标与合同管理的问题与对策[J].居舍,2022,(18):146-149.
- [4] 丁莎莎,赵华英.新形势下建筑工程招投标合同纠纷的预防与解决路径[J].中国房地产业,2026,(12):142-145.
- [5] 李晓青.建筑工程招投标阶段造价控制及合同管理研究[J].中国招标,2026,(2):95-97.

异议处置程序宜限定受理主体、答复期限、证据范围和复查方式,答复内容直接指向招标文件条款、评分记录和投标文件响应项^[5]。评分记录中应保留每名专家对关键风险项的判断依据,特别是异常低价询问、施工组织偏离和资信疑点处理过程,使异议答复能够对应事实、条款和评分尺度。电子平台中的开标记录、专家评分、澄清文件和答疑版本保持同源留存后,投诉、合同谈判和审计检查才能追溯到具体程序节点。图1对比三个招投标节点的风险关注点。



图1 建筑工程招投标风险传递与处置节点

图1中,招标需求阶段对应范围界面和清单口径,投标响应阶段对应报价结构和资信核验,评标处置阶段对应异常询问和异议留痕;合同边界标注落在前两者之间,履约风险标注落在后两者之间,说明评标处置必须同时回看前端文件和投标响应。

3 结语

建筑工程招投标问题集中出现在文件边界、报价资信和评标执行三个前端节点,任何一个节点处理粗放,都会在合同履行中转化为变更、索赔、质量替代或工期争议。招标文件应把图纸、清单、技术标准和合同责任合并校验,报价审查应识别异常低价与不平衡报价,资信核验和评标留痕应支撑异议答复。前端交易规则越具体,施工阶段的责任分担、成本控制和履约监督越容易落到可核对的合同条款上。