

2024年高级经济师考前集训班

建筑与房地产实务

第五章 与工程有关的税收及工程担保保险

【本章重要知识点】

知识点 1：与工程有关的税收

知识点 2：工程担保

知识点 3：工程保险

【本章知识点讲解】

【知识点】与工程有关的税收

一、增值税

（一）纳税人

纳税人包括一般纳税人和小规模纳税人。

应税行为的年应征增值税销售额超过财政部和国家税务总局规定标准的纳税人为一般纳税人，未超过规定标准的纳税人为小规模纳税人。

（二）增值税税率

纳税人发生适用不同税率或者征收率的应税交易，应当分别核算适用不同税率或者征收率的销售额；未分别核算的，从高适用税率。

（三）应纳税额计算

一般计税方法的应纳税额其计算公式为：

$$\text{应纳税额} = \text{当期销项税额} - \text{当期进项税额} \quad (5-1)$$

当期进项税额大于当期销项税额的，差额部分可以结转下期继续抵扣。

$$\text{销项税额} = \text{销售额} \times \text{税率} \quad (5-2)$$

$$\text{销售额} = \text{含税销售额} / (1 + \text{税率}) \quad (5-3)$$

销售额为纳税人发生应税销售行为收取的全部价款和价外费用，但不包括收取的销项税额。

销售额以人民币计算。纳税人以人民币以外的货币结算销售额的，应当折合成人民币计算。

进项税额，是指纳税人购进的与应税交易相关的货物、服务、无形资产、不动产和金融商品支付或者负担的增值税额。

（1）准予抵扣的进项税额。

- 1) 从销售方或者提供方取得的增值税专用发票上注明的增值税额。
- 2) 从海关取得的海关进口增值税专用缴款书上注明的增值税额。
- 3) 自境外单位或者个人购进劳务、服务、无形资产或者境内的不动产，从税务机关或者扣缴义务人取得的代扣代缴税款的完税凭证上注明的增值税额。

（2）不得抵扣的进项税额。下列进项税额不得从销项税额中抵扣：

- 1) 用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的购进货物、服务、

无形资产、不动产和金融商品对应的进项税额；

- 2) 非正常损失项目对应的进项税额；
- 3) 购进并直接用于消费的餐饮服务、居民日常服务和娱乐服务对应的进项税额；
- 4) 购进贷款服务对应的进项税额；
- 5) 国务院规定的其他项目。

【例 5-1】A 公司 4 月份购买甲产品，支付货款 10000 元，增值税进项税额 1700 元，取得增值税专用发票。销售甲产品含税销售额为 23400 元（增值税税率为 13%）。试问销项税额和应纳税额是多少？

【解析】进项税额=1700 元。

销项税额= $23400 / (1+13\%) \times 13\% = 2692$ （元）。

应纳税额= $2692 - 1700 = 992$ （元）。

（四）小规模纳税人应纳税额简易计算方法

小规模纳税人增值税征收率为 3%，国务院另有规定的除外，不得抵扣进项税额。

应纳税额=当期销售额×征收率 (5-4)

（五）建筑业增值税计算方法

建筑安装工程费用的增值税是指由国家税法规定应计入建筑安装工程造价内的增值税销项税额。增值税的计税方法，包括一般计税方法和简易计税方法。一般纳税人发生应税行为适用一般计税方法计税。小规模纳税人发生应税行为适用简易计税方法计税。

（1）一般计税方法。当采用一般计税方法时，建筑业增值税征收率为 9%。

增值税销项税额=税前造价×9% (5-5)

税前造价为人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、规费、利润之和。工程造价=税前工程造价+增值税。各费用项目在计算时均以不包含增值税可抵扣进项税额的价格计算。

（2）简易计税方法。简易计税方法的应纳税额，是依据销售额和增值税征收率计算的增值税额，不抵扣进项税额。

当采用简易计税方法时，建筑业增值税征收率为 3%。

增值税=税前造价×3% (5-6)

税前造价为人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、规费、利润之和，各费用项目在计算时均以包含增值税进项税额的含税价格计算。

简易计税方法的销售额不包括其应纳税额，纳税人采用含税销售额时，按照下列公式计算销售额：

销售额=含税销售额/（1+征收率） (5-7)

二、城市维护建设税与教育费附加

（一）城市维护建设税

（1）纳税人。在中华人民共和国境内缴纳增值税、消费税的单位和個人，为城市维护建设税的纳税人。

（2）征税范围。城市维护建设税的征税范围包括城市、县城、建制镇，以及税法规定征税的其他地区。

（3）计税依据。城市维护建设税以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。

（4）税率。实行差别比例税率。依据纳税人所在地区不同设置了三档比例税率：

- 1) 纳税人所在地区为市区的，税率为 7%。
- 2) 纳税人所在地区为县城、镇的，税率为 5%。
- 3) 纳税人所在地区不在市区、县城或镇的，税率为 1%。



对进口货物或者境外单位和个人向境内销售劳务、服务、无形资产缴纳的增值税、消费税税额，不征收城市维护建设税。

(5) 应纳税额计算。

$$\text{应纳税额} = (\text{实际缴纳的增值税} + \text{实际缴纳的消费税税额}) \times \text{适用税率} \quad (5-8)$$

【例 5-2】某公司位于市区，2021 年 12 月应缴纳增值税 10 万元，实际缴纳增值税 9 万元；应缴纳消费税 6 万元，实际缴纳消费税 5 万元。试计算该公司 12 月份 应缴纳的城市维护建设税税额。

【解析】应缴纳城市维护建设税税额 = $(9+5) \times 7\% = 0.98$ (万元)。

(二) 教育费附加

(1) 纳税人。对缴纳增值税、消费税的单位和个人征收。

(2) 计税依据。教育费附加以纳税人实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。

(3) 征收率。现行教育费附加率为 3%。

(4) 应纳税额计算。

$$\text{应纳税额} = (\text{实际缴纳的增值税} + \text{实际缴纳的消费税税额}) \times \text{适用税率} \quad (5-9)$$

(5) 地方教育附加。地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税和消费税税额的 2%。

【经典例题·案例题】某公司为国有企业，位于某市区，2022 年 12 月份应缴增值税 120000 元，实际缴纳增值税 100000 元；应缴消费税 80000 元，实际缴纳消费税 70000 元。

【问题】

计算该公司 12 月份应缴的国家教育费附加和地方教育费附加。

【参考答案】

$$\text{应缴的国家教育费附加} = (100000 + 70000) \times 3\% = 5100 \text{ (元)}$$

$$\text{应缴的地方教育费附加} = (100000 + 70000) \times 2\% = 3400 \text{ (元)}$$

三、城镇土地使用税

(一) 纳税人

在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税人。

(二) 计税依据

城镇土地使用税以纳税人实际占用的土地面积 (单位为 m^2) 为计税依据。

(1) 凡有由省、自治区、直辖市人民政府确定的单位组织测定土地面积的，以测定的面积为准。

(2) 尚未组织测量，但纳税人持有政府部门核发的土地使用证书的，以证书确认的土地面积为准。

(3) 尚未核发出土地使用证书的，应由纳税人申报土地面积，据以纳税，待核发土地使用证后再作调整。

(三) 税率

城镇土地使用税采用有幅度的差别税额。

(1) 大城市为 1.5~30 元。

(2) 中等城市为 1.2~24 元。

(3) 小城市为 0.9~18 元。

(4) 县城、建制镇和工矿区为 0.6~12 元。

(四) 应纳税额

$$\text{全年应纳税额} = \text{实际占用应税土地面积} (\text{m}^2) \times \text{适用税率} \quad (5-10)$$

【例 5-3】某公司实际占地 20000 m^2 。由于经营范围扩大，年初该公司又受让了一块尚未办理土地使用证的土地，面积为 2000 m^2 ，公司按其当年开发使用的 1000 m^2 土地面积申报纳税，以上土地均适用 2 元/ m^2 的城镇土地使用税税率。求该公司当年应缴纳的城镇土地使用税税额。

【解析】应纳税额=（20000+1000）×2 = 42 000 （元）。

四、土地增值税

（一）纳税人

是转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人。

（二）纳税对象

转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让所取得的增值额。

（三）计税依据

土地增值税以纳税人转让房地产所取得的收入减除法律规定的扣除项目金额后的余额为计税依据。

（四）税率

土地增值税实行四级超率累进税率，见表 5-2。

表 5-2 土地增值税四级超率累进税率表

增值额占扣除项目金额的比例	税率	速算扣除系数
50%以下部分（含 50%）	30%	0
50%~ 100%部分（含 100%）	40%	5%
100%-200%部分（含 200%）	50%	15%
200%以上部分	60%	35%

（五）应纳税额

（1）土地增值税应纳税额的计算公式为：

$$\text{应纳税额} = \sum (\text{每级的土地增值额} \times \text{适用税率}) \quad (5-11)$$

$$\text{或：} \text{应纳税额} = \text{增值额} \times \text{适用税率} - \text{扣除项目金额} \times \text{速算扣除系数} \quad (5-12)$$

$$\text{土地增值收入} = \text{转让收入} - \text{扣除项目金额} \quad (5-12)$$

（2）收入总额。纳税人转让房地产从受让方收取的，没有任何扣除的全部入，包括货币收入、实物收入和其他收入。

（3）扣除项目金额：

1) 取得土地使用权所支付的金额。

2) 开发土地的成本、费用。

3) 新建房屋本身及配套设施的成本、费用。

4) 旧房及建筑物的评估价格。

5) 与转让房地产有关的城镇维护建设税、教育费附加等。因为转让房地产所缴纳的教育费附加，也可以视同税金予以扣除。

（六）税收优惠

（1）纳税人建造普通住宅出售时，增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额 20%的，就其全部增值额计税。

（2）对个人经申报核准转让房地产的，凡居住满 5 年或以上的，免征土地增值税；满 3 年未满 5 年的，减半征收；未满 3 年的，不实行优惠。

（3）因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。

（4）1994 年 1 月 1 日前签订的房地产转让合同，无论房地产在何时转让，均免 征土地增值税。

【经典例题·案例题】某企业转让房地产，收入总额为 1000 万元，扣除项目金额为 250 万元。

【问题】



试计算此次转让房地产应缴纳的土地增值税。

【参考答案】

应纳土地增值税可按以下步骤进行：

(1) 计算增值额。

$$1000-250 = 750 \text{ (万元)}$$

(2) 计算增值额与扣除项目金额的比值。

$$750/250 = 3 \text{ (倍)}$$

(3) 计算每部分的土地增值额。

税率为 30% 部分的土地增值额：

$$250 \times 50\% = 125 \text{ (万元)}$$

税率为 40% 部分的土地增值额：

$$250 \times 100\% - 250 \times 50\% = 125 \text{ (万元)}$$

税率为 50% 部分的土地增值额：

$$250 \times 200\% - 250 \times 100\% = 250 \text{ (万元)}$$

税率为 60% 部分的土地增值额：

$$750 - 250 \times 200\% = 250 \text{ (万元)}$$

(4) 计算应纳土地增值税税额。

$$125 \times 30\% + 125 \times 40\% + 250 \times 50\% + 250 \times 60\% = 362.5 \text{ (万元)}$$

本例中增值额占扣除项目比例为 200% 以上，税率为 60%，速算扣除系数为 0.35，采用速算扣除法可计算如下：

$$\text{应纳税额} = 750 \times 60\% - 250 \times 0.35 = 450 - 87.5 = 362.5 \text{ (万元)}$$

五、契税

指不动产（土地、房屋）产权发生转移变动时，就当事人所订契约按产价的一定比例向新业主（产权承受人）征收的一次性税收。

(一) 纳税人

在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。

(二) 纳税对象

发生土地使用权和房屋所有权权属转移的土地和房屋。具体包括以下 5 种情况：

(1) 国有土地使用权出让（转让方不交土地增值税）。

(2) 国有土地使用权转让（转让方还应交土地增值税）。

(3) 房屋买卖（转让方符合条件的还需交土地增值税）。以下几种特殊情况也视同买卖房屋：

1) 以房产抵债或实物交换房屋。

2) 以房产做投资或做股权转让。

3) 买房拆料或翻建新房。

(4) 房屋赠与，包括以获奖方式承受土地房屋权属。

(5) 房屋交换（单位之间进行房地产交换还应交土地增值税）。

(三) 计税依据

是不动产的价格。依不动产的转移方式、定价方法不同，契税计税依据有以下几种情况：

(1) 土地使用权出让、出售，房屋买卖，为土地、房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

(2) 土地使用权互换、房屋互换，以所互换的土地使用权、房屋价格的差额。

(3) 土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，以税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。

(4) 以划拨方式取得土地使用权，经批准转让房地产时，由房地产转让者补缴 契税，计税依据为补缴的土地使用权出让费用或者土地收益。

(5) 房屋附属设施征收契税：

1) 采取分期付款购买房屋附属设施土地使用权、房屋所有权的，应按合同规定的总价款计征契税。

2) 承受的房屋附属设施权属如为单独计价的，按照当地确定的适用税率征收契税；如与房屋统一计价的，适用与房屋相同的契税税率。

(四) 税率

契税实行 3%~5%的幅度税率。

(五) 应纳税款

契税应纳税款的计算公式为：

$$\text{应纳税额} = \text{计税依据} \times \text{税率} \quad (5-14)$$

【例 5-4】某公司 2021 年发生两笔互换房地产业务，并已办理了相关手续。第一笔业务换出的房产价值 800 万元，换进的房产价值 1 000 万元；第二笔业务换出的房产价值 900 万元，换进的房产价值 500 万元。已知当地政府规定的契税税率为 3%。试确定该公司应缴纳的契税额。

【参考答案】房屋或土地使用权相交换，交换价格相等，免征契税；交换价格不等，由多交付货币、实物、无形资产或其他利益的一方按价差缴纳契税。第一笔交换业务应由该公司交契税，第二笔交换业务由对方缴纳契税。该公司应缴契税为：

$$(1000 - 800) \times 3\% = 6 \text{ (万元)}$$

【经典例题·案例分析题】某业主拟建一年产 50 万吨产品的工业项目，建设投资为 6554.44 万元，建设投资全部形成固定资产（包含可抵扣固定资产进项税额 500 万元）。该项目有关其他数据资料如下：

1. 项目建设期为 1 年，运营期为 6 年，固定资产使用年限 10 年，按直线法折旧，期末净残值率为 4%，固定资产余值在项目运营期末收回。

2. 运营期第 1 年投入流动资金 500 万元，全部为自有资金，流动资金在计算期末全部收回。

3. 产品不含税价格 60 元/吨，增值税率 13%。在运营期间，正常年份每年的经营成本（不含进项税额）为 800 万元，单位产品进项税额为 4 元/吨，增值税附加税率为 10%，所得税率为 25%。

4. 投产第 1 年生产能力达到设计生产能力的 60%，预计这一年的营业收入及其所含销项税额、经营成本及其所含进项税额均为正常年份的 60%，以后各年均达到设计生产能力。

【问题】列式计算运营期每年应缴纳的增值税和增值税附加。（注：计算过程和结果数据有小数的，保留两位小数）

【答案】（1）运营期第 1 年（即计算期第 2 年）：

$$\text{销项税} = 50 \times 60 \times 60\% \times 13\% = 234 \text{ 万元}$$

$$\text{可抵扣的进项税} = 50 \times 60\% \times 4 + 500 = 620 \text{ 万元}$$

$$\text{增值税} = 234 - 620 = -386 \text{ 万元}$$

$$\text{或增值税} = 50 \times 60 \times 60\% \times 13\% - 50 \times 60\% \times 4 - 500 = -386 < 0, \text{ 不需缴纳增值税}$$

$$\text{增值税附加} = 0$$

（2）运营期第 2 年（计算期第 3 年）：

$$\text{增值税} = 50 \times 60 \times 13\% - 50 \times 4 - 386 = -196 \text{ 万元} < 0, \text{ 不需缴纳增值税}$$

$$\text{增值税附加} = 0$$



(3) 运营期第 3 年 (计算期第 4 年) :

增值税=50×60×13%—50×4—196=—6 万元<0, 不需缴纳增值税

增值税附加=0

(4) 运营期第 4 年 (计算期第 5 年) :

增值税=50×60×13%—50×4—6=184 万元>0, 需缴纳增值税

增值税附加=184×10%=18.4 万元

(5) 运营期第 5 年~6 年 (计算期第 6~7 年) :

增值税=50×60×13%—50×4=190 万元; 增值税附加=190×10%=19 万元

【本知识点回顾】



【知识点】工程担保

一、相关法规政策

(一) 《国务院办公厅关于清理规范工程建设领域保证金的通知》(国办发〔2016〕49 号) 有关规定

清理规范工程建设领域保证金，是推进简政放权、放管结合、优化服务改革的必要措施，有利于减轻企业负担、激发市场活力，有利于发展信用经济、建设统一市场、促进公平竞争、加快建筑业转型升级。

(1) 全面清理各类保证金。对建筑业企业在工程建设中需缴纳的保证金，除依法依规设立的投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金外，其他保证金一律取消。

(2) 转变保证金缴纳方式。对保留的投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金，推行银行保函制度，建筑业企业可以银行保函方式缴纳。

(3) 按时返还保证金。要严格执行相关规定，确保按时返还。未按规定或合同约定返还保证金的，保证金收取方向建筑业企业支付逾期返还违约金。

(4) 严格工程质量保证金管理。工程质量保证金的预留比例上限不得高于工程价款结算总额 5%。在工程项目竣工前，已经缴纳履约保证金的，建设单位不得同时预留工程质量保证金。

(5) 实行农民工工资保证金差异化缴存办法。对一定时期内未发生工资拖欠的企业，实行减免措施；对发生工资拖欠的企业，适当提高缴存比例。

(6) 规范保证金管理制度。对保留的保证金，要抓紧修订相关法律法规，完善保证金管理制度和具体办法。对取消的保证金，要抓紧修订或废止与清理规范工作要求不一致的制度规定。在清理规范保证金的同时，要通过纳入信用体系等方式，逐步建立监督约束建筑业企业的新机制。

(7) 严禁新设保证金项目。未经国务院批准，各地区、各部门一律不得以任何形式在工程建设领域新设保证金项目。要全面推进工程建设领域保证金信息公开，建立举报查处机制，定期公布查处结果，曝光违规收取保证金的典型案例。

(二) 《住房和城乡建设部等部门关于加快推进房屋建筑和市政基础设施工程实行工程担保制度的指导意见》（建市〔2019〕68 号）有关规定

1. 分类实施工程担保制度

(1) 推行工程保函替代保证金。加快推行银行保函制度，在有条件的地区推行工程担保公司保函和工程保证保险。严格落实国务院清理规范工程建设领域保证金的工作要求，对于投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金，建筑业企业可以保函的方式缴纳。严禁任何单位和部门将现金保证金挪作他用，保证金到期应当及时予以退还。

(2) 大力推行投标担保。对于投标人在投标有效期内撤销投标文件、中标后在规定期限内不签订合同或未在规定的期限内提交履约担保等行为，鼓励将其纳入投标保函的保证范围进行索赔。招标人到期不按规定退还投标保证金及银行同期存款利息或投标保函的，应作为不良行为记入信用记录。

(3) 着力推行履约担保。招标文件要求中标人提交履约担保的，中标人应当按照招标文件的要求提交。招标人要求中标人提供履约担保的，应当同时向中标人提供工程款支付担保。

(4) 强化工程质量保证银行保函应用。以银行保函替代工程质量保证金的，银行保函金额不得超过工程价款结算总额的3%。在工程项目竣工前，已经缴纳履约保证金的，建设单位不得同时预留工程质量保证金。建设单位到期未退还保证金的，应作为不良行为记入信用记录。

(5) 推进农民工工资支付担保应用。农民工工资支付保函全部采用具有见索即付性质的独立保函，并实行差别化管理。对被纳入拖欠农民工工资“黑名单”的施工企业，实施失信联合惩戒。工程担保保证人应不断提升专业能力，提前预控农民工工资支付风险。各地住房和城乡建设主管部门要会同人力资源社会保障部门加快应用建筑工人实名制平台，加强对农民工合法权益保障力度，推进建筑工人产业化进程。

2. 促进工程担保市场健康发展



(1) 加强风险控制能力建设。支持工程担保保证人与全过程工程咨询、工程监理单位开展深度合作，创新工程监管和化解工程风险模式。工程担保保证人的工作人员应当具有第三方风险控制能力和工程领域的专业技术能力。

(2) 创新监督管理方式。修订保函示范文本，修改完善工程招标文件和合同示范文本，推进工程担保应用；积极发展电子保函，鼓励以工程再担保体系增强对担保机构的信用管理，推进“互联网+”工程担保市场监管。

(3) 完善风险防控机制。推进工程担保保证人不断完善内控管理制度，积极开展风险管理服务，有效防范和控制风险。

(4) 加强建筑市场监管。建设单位在办理施工许可时，应当有满足施工需要的资金安排。政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位，不得由施工单位垫资建设。对于未履行工程款支付责任的建设单位，将其不良行为记入信用记录。

(5) 加大信息公开力度。加大建筑市场信息公开力度，全面公开企业资质、人员资格、工程业绩、信用信息以及工程担保相关信息，方便与保函相关的人员及机构查询。

(6) 推进信用体系建设。对恶意索赔等严重失信企业纳入建筑市场主体“黑名单”管理，实施联合惩戒，构建“一处失信、处处受制”的市场环境。

总结：如何促进工程担保市场健康发展，加强风险控制能力建设、创新监督管理方式、完善风险防控机制、加强建筑市场监管、加大信息公开力度、推进信用体系建设。

二、工程担保方式

(一) 投标担保

投标担保有多种形式，如银行汇票、支票、银行保函、专业担保公司保证、不可撤销信用证或直接支付现金等。具体办法可由招标人在招标文件中规定。

1. 投标保证金

投标人随投标文件一起向招标人提交的一定形式、一定数额的投标责任保证。投标保证金不超过投标报价(估算价)的2%。投标人应当按照招标文件要求的方式和金额，在规定时间内向招标人提交投标担保。投标人未提交投标担保或提交的投标担保不符合招标文件要求的，其投标文件无效。

发生下列情形，投标保证金将被没收：

- (1) 投标人在招标文件规定的撤回投标有效期内投标。
- (2) 中标人未在规定期限内签订合同或接受错误更正的；未能按照招标文件提交履约保证金。
- (3) 投标人采用不正当手段骗取中标。

2. 投标担保的解除

- (1) 招标文件应明确规定在确定中标后多少天内返还未中标人保函、担保书或定金。
- (2) 中标人的投标担保可以直接转为履约担保的一部分，或在提交履约担保并签订承包合同后退还。

3. 担保责任的履行

(1) 采用银行保函或者担保公司保证书的，除不可抗力外，投标人在开标后和投标有效期内撤回投标文件，或者中标后在规定时间内不与招标人签订工程合同的，提供担保的银行或者担保公司按照担保合同承担赔偿责任。

如果是收取投标保证金的，除不可抗力外，投标人在开标后的有效期内撤回投标文件，或者中标后在规定时间内与招标人签订工程合同的，招标人可以没收投标保证金。

(2) 除不可抗拒因素外，招标人不与中标人签订工程合同的，招标人应当按照投标保证金的两倍返还中标人。给对方造成损失的，依法承担赔偿责任。

(3) 如果中标人在投标截止日后的投标有效期内撤回投标文件，或者中标后未在规定的时间内与招标人签订合同，除不可抗力外，招标人有权不退回由投标人交付的保证金；或由保证人按照下列方式之一履行保证责任：

①代承包人向招标人支付投标保证金，支付金额不超过双方约定的最高保证金额。

②招标人依法选择次低价中标，保证人向招标人支付中标价与次低价之间的差额，支付金额不超过双方约定的最高保证金额。

③招标人依法重新招标，保证人向招标人支付重新招标的费用，支付金额不超过双方约定的最高保证金额。

(二) 履约担保

履约担保是指发包人要求承包人提交的保证履行工程施工合同义务的担保。担保人或担保公司承诺一旦在该项担保的受保人履行了其所应履行的合同义务之后，担保公司将保证合同中有关结算条款或违约金支付条款的执行，这样可有效地避免或降低供需双方在交易过程中的风险，维护招标人的权益。

1. 履约担保形式

履约担保一般有三种形式：银行保函、履约担保书和保留金。

(1) 银行保函。银行保函是由商业银行出具的担保凭证，通常为合同金额的10%左右。银行保函分为有条件的保函和无条件的保函。

有条件的保函的担保方式是：在承包人没有履行或者没有完全履行合同义务时，由发包人或监理工程师出具证明说明情况，经担保人鉴定、确认后，发包人才能收兑银行保函，由招标人得到保函中的款项。建筑行业通常倾向于采用这种形式的保函。

无条件的保函的担保方式是：在承包人没有履行或者没有完全履行合同义务时，发包人不需要出具任何证明和理由，只要看到承包人违约，就可收兑银行保函。

(2) 履约担保书。当承包人履行合同出现违约行为时，开具担保书的担保公司或者保险公司用该项担保金去完成施工任务或者向发包人支付该项保证金。

(3) 保留金。在发包人根据合同约定每次支付工程进度款时，扣除一定数目的款项，作为承包人履行合同义务的保证。保留金一般为每次工程进度款的10%，但总额一般应限制在合同总价款的 5%（通常最高不超过 10%）。一般在工程移交时，发包人将保留金的一半支付给承包人；缺陷责任期满时，将剩下的一半支付给承包人。

2. 履约担保有效期

始于工程开工之日；终止日期一般为承包人根据合同完成工程施工并经竣工验收合格之日。

3. 履约担保递补

当承包人在发包人对其履约担保索赔全部担保金额之后，发包人应当要求承包人重新提交同等担保金额的履约担保，否则有权解除承包合同，并由承包人承担违约责任。若剩余合同价值已不足原担保金额，则承包人重新提交的履约担保金额以不低于剩余合同价值为限。

【经典例题·案例题】

《国务院办公厅关于清理规范工程建设领域保证金的通知》（国办发〔2016〕49号）清理规范工程建设领域保证金，是推进简政放权、放管结合、优化服务改革的必要措施，有利于减轻企业负担、激发市场活力，有利于发展信用经济、建设统一市场、促进公平竞争、加快建筑业转型升级。《住房和城乡建设部等部门关于加快推进房屋建筑和市政基础设施工程实行工程担保制度的指导意见》（建市〔2019〕68号）又进一步做了规定。建设单位要求以银行保函替代工程质量保证金的，银行保函金额为工程价款结算总额的 5%。在工程项目竣工前，已经缴纳履约保证金的，建设单位同时预留工程质量保证金。



【问题】

1. 对应建筑业企业在工程建设中缴纳的保证金有那些，其他保证金一律取消。
2. 指出建设单位要求不妥之处，说明理由。

【答案】

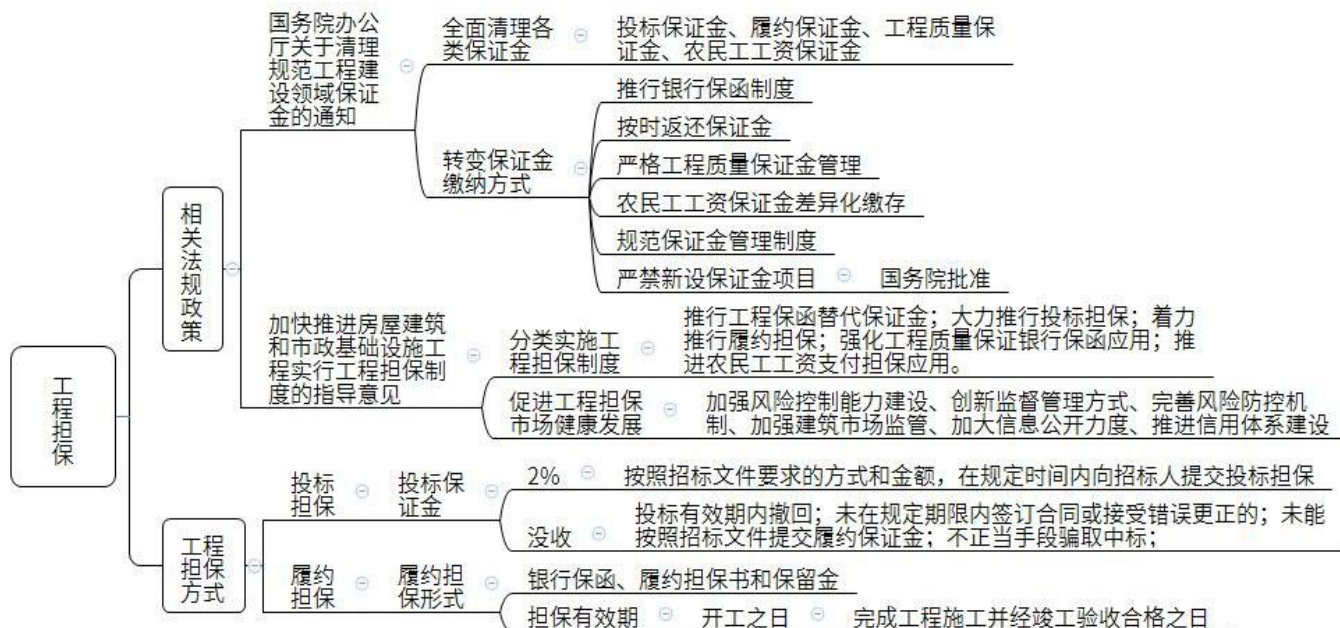
1. 对建筑业企业在工程建设中需缴纳的保证金有投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金。

2. (1) 建设单位要求以银行保函替代工程质量保证金的，银行保函金额为工程价款结算总额的5%不妥；

(2) 已经缴纳履约保证金的，建设单位同时预留工程质量保证金不妥。

在工程项目竣工前，已经缴纳履约保证金的，建设单位不得同时预留工程质量保证金。建设单位到期未退还保证金的，应作为不良行为记入信用记录。

【本知识点回顾】



【知识点】工程保险

包括：建筑安装工程一切险、职业责任险、意外伤害保险和工程质量保证保险。

一、建筑安装工程一切险

(一) 建筑工程一切险

针对自然灾害或意外事故造成标的物损失的综合性财产保险。

1. 责任范围

(1) 物质损失部分的责任范围：

1) 洪水、水灾、暴雨、潮水、地震、海啸、雪崩、地陷、山崩、冻灾、冰雹及其他自然灾害。

2) 雷电、火灾、爆炸。

3) 飞机坠毁、飞机部件或物件坠落。

4) 盗窃。指一切明显的偷窃行为或暴力抢劫造成的损失。但如果盗窃由被保险人或其代表授意或默许，则保险人不予负责。

5) 工人、技术人员因缺乏经验、疏忽、过失、恶意行为对于保险标的所造成的损失。

6) 原材料缺陷或工艺不善引起的事故。

本条款只负责由于原材料缺陷或工艺不善造成的其他保险财产的损失,对原材料本身损失不负责任。

7) 除保单条款规定的除外责任以外的其他不可预料的自然灾害或意外事故。

8) 现场清理费用。此项费用作为一个单独的保险项目投保,赔偿仅限于保险金额内。如果没有单独投保此项费用,则保险人不予负责。

保险人对每一个保险项目的赔偿责任均不得超过分项保险金额以及约定的其他赔偿限额。对物质损失的最高赔偿责任不得超过总保险金额。

(2) 第三者责任险的责任范围。

建筑工程保险的第三者指除保险人和所有被保险人以外的单位和人员,不包括被保险人和其他承包人所雇佣的在现场从事施工的人员。

2. 除外责任

(1) 对物质损失的保险项目和第三者责任险均适用的除外责任:

1) 战争、敌对行为、武装冲突、恐怖活动、谋反、政变引起的损失、费用或责任。

2) 政府命令或任何公共当局的没收、征用、销毁或毁坏。

3) 罢工、暴动、民众骚乱引起的任何损失、费用和责任。

4) 核裂变、核聚变、核武器、核材料、核辐射及放射性污染引起的任何损失费用和责任。

5) 大气、土地、水污染引起的任何损失、费用和责任。

6) 被保险人及其代表的故意行为和重大过失引起的损失、费用或责任。

7) 工程全部停工或部分停工引起的损失、费用和责任。

8) 罚金、延误、丧失合同及其他后果损失。

9) 保险单规定的免赔额。免赔额以内的损失,由被保险人自负,超过免赔额部分由保险人负责。

(2) 适用于建筑工程保险物质损失部分的特殊除外责任:

1) 设计错误引起的损失、费用和责任。

2) 自然磨损、内在或潜在缺陷、物质本身变化、自燃、自热、氧化、锈蚀、渗漏、鼠咬、虫蛀、大气(气候或气温)变化、正常水位变化或其他渐变原因造成的被保险财产自身的损失和费用。

3) 因原材料缺陷或工艺不善引起的被保险财产本身的损失以及为换置、修理或矫正这些缺点错误所支出的费用,由于原材料缺陷或工艺不善引起的费用属于制造商或供货商的,保险人不予负责。

4) 非外力引起的机械或电器装置损坏或建筑用机器、设备、装置失灵造成的本身损失。

5) 维修保养或正常检修的费用。

6) 档案、文件、账簿、票据、现金、各种有价证券、图表资料及包装物料的损失。

7) 货物盘点时的盘与损失。

8) 领有公共运输用执照的车辆、船舶和飞机的损失。

9) 除非另有约定,在被保险工程开始以前已经存在或形成的位于工地范围内或其周围的属于被保险人的财产的损失。

10) 除非另有约定,在保险单保险期限终止以前,被保险财产中已由业主签发完工验收证书或验收合格,或者实际占有或使用接收的部分。

(3) 适用于建筑工程保险第三者责任险部分的除外责任:

1) 保险单物质损失项下或本应在该项下予以负责的损失及各种费用。

2) 业主、承包商或其他关系方或他们所雇用的在工地现场从事与工程有关工作的职员、工人及其家庭成员的人身伤亡或疾病。



- 3) 业主、承包商或其他关系方或他们所雇用的职员、工人所有或由其照管、控制的财产的损失。
- 4) 领有公共运输执照的车辆、船舶和飞机造成的事故。
- 5) 由于震动、移动或减弱支撑而造成的其他财产、土地、房屋损失或由于上述原因造成的人身伤亡或财产损失。本项内的事故指工地现场常见的、属于设计和管理方面的事故，如被保险人对这类责任有特别要求，可作为特约责任加保。
- 6) 被保险人根据与他人的协议应支付的赔偿或其他款项。即使没有这种协议，被保险人应承担的责任也不在此限。

3. 保险费率

(1) 制定保险费率需考虑的因素：

- 1) 承保责任的范围。
- 2) 工程本身的危险程度。
- 3) 承包商和其他工程方的资信情况，技术人员的经验、经营管理水平和安全条件。
- 4) 同类工程以往的损失记录。
- 5) 工程免赔额的高低、特种危险赔偿限额及第三者责任限额的大小。

(2) 费率组成：

- 1) 建筑工程、业主提供的物料及项目、安装工程项目、场地清理费、工地内已有的建筑物等各项为一个总费率，整个工期实行一次性费率。
- 2) 建筑用机器装置、工具及设备为单独的年度费率，如保险期限不足一年，则按短期费率收取保费。
- 3) 第三者责任险实行整个工期一次性费率。
- 4) 保证期实行整个保证期一次性费率。
- 5) 各种附加保障实行整个工期一次性费率。

4. 保险期间与保证期

(1) 保险责任的开始时间。即自 工程破土动工之日起或自被保险项目原材料等卸至工地时起，以先发生者为准。

(2) 保险责任的终止时间。以先发生者为准：

- 1) 保单规定的终止时间。
- 2) 建筑工程完毕移交给所有人时。
- 3) 所有人开始使用时。若部分使用，则该部分责任终止。

(3) 保证期。工程完毕后，一般还有一个保证期。在保证期内如发现工程质量有缺陷甚至造成损失，根据承包合同承包人须负赔偿责任，这是保证期责任。

保证期责任加保与否，由投保人自行决定，若加保则要加缴相应的保费。

(4) 保险期限的扩展期间。在保险单规定的保险期限内，如果工程不能按期完工，则由投保人提出申请并交付规定保费。保险人可签发批单，以延长保险期限。扩展期间的保费按原费率以日计收，也可以根据当地情况或风险大小增收适当的百分比。

(二) 安装工程一切险

1. 责任范围

(1) 物质损失部分的责任范围。在保险期限内，安装工程一切险对保险单中列明的被保险财产在列明的工地范围内，因保险单除外责任以外的任何自然灾害或意外事故造成的物质损失，均予赔偿。

- 1) 洪水、火灾、暴雨、冻灾、冰雹、地震、地陷、海啸及其他自然灾害。
- 2) 火灾、爆炸。
- 3) 空中运行物体坠落。

4) 超负荷、超电压、碰线、电弧、走电、短路、大气放电及其他电气引起的其他财产的损失。

5) 安装技术不善引起的事故。

(2) 第三者责任险的责任范围。在安装工程的保险期限内，因发生与保险单所承保的工程直接相关的意外事故，引起工地内及邻近地区的第三者人身伤亡、疾病或财产损失，依法应由被保险人承担经济赔偿责任时，保险人按条款的规定负责赔偿。对被保险人因此而支付的诉讼费用以及事先经保险人书面同意支付的其他费用，保险人按照条款的规定负责赔偿。

2. 除外责任

(1) 对物质损失部分和第三者责任险均适用的除外责任：

- 1) 战争、敌对行为、武装冲突、恐怖活动、谋反、政变引起的损失、费用或责任。
- 2) 政府命令或任何公共当局的没收、征用、销毁或毁坏。
- 3) 罢工、暴动、民众骚乱引起的任何损失、费用或责任。
- 4) 核裂变、核聚变、核武器、核材料、核辐射及放射性污染引起的任何损失、费用和责任。
- 5) 大气、土地、水污染引起的任何损失、费用和责任。
- 6) 被保险人及其代表的故意行为或重大过失引起的损失、费用或责任。
- 7) 工程部分停工或全部停工引起的损失、费用或责任。
- 8) 罚金、延误或丧失合同及其他后果损失。
- 9) 保险单中规定的应由被保险人自行负担的免赔额。

注：与建筑工程一切险一样

(2) 适用于物质损失部分的特殊除外责任：

1) 因设计错误、铸造或原材料缺陷或工艺不善引起的本身损失以及矫正这些错误、缺陷所支出的费用。

2) 由于超负荷、超电压、碰线、电弧、超电、短路、大气放电及其他电气原因造成电气设备或电气用具本身的损失。

3) 自然磨损、内在或潜在缺陷、物质本身变化、自燃、自热、氧化、锈蚀、渗漏、鼠咬、虫蛀、大气（气候或气温）变化、正常水位变化或其他渐变原因造成的被保险财产自身的损失与费用。

4) 非外力引起的施工用具、设备、机械装置失灵造成的本身损失。

5) 维修保养或正常检修的费用。

6) 档案、文件、账簿、票据、现金、各种有价证券、图表资料及包装物料的损失。

7) 货物盘点时的盘亏损失。

8) 领有公共运输用执照的车辆、船舶、飞机的损失。

9) 除非另有约定，在被保险工程开始以前已经存在或形成的位于工地范围内或其周围的属于被保险人的财产损失。

10) 除非另有约定，在保险单保险期限终止以前，被保险人财产中已由业主签发完工验收证书或验收合格、或实际占有或使用或接收的部分。

(3) 适用于第三者责任险部分的特殊除外责任：

1) 保险单物质损失项下或本应在该项下予以负责的损失及各种费用。

2) 业主、承包商或其他关系方或他们所雇用在工地现场从事与工程有关工作的职员、工人及其家庭成员的人身死亡或疾病。

3) 业主、承包商或其他关系方或他们所雇用职员、工人所有或由其照管、控制的财产的损失。

4) 领有公共运输执照的车辆、船舶、飞机造成的事故。

5) 被保险人根据与他人的协议应支付的赔偿或其他款项。即使没有这种协议，被保险人应承担的责任也不在此限。



3. 保险费率

由以下各项组成：

- (1) 安装项目、土木建筑工程项目、场地清理费、工地内的现成财产、业主或承包商在工地上的其他财产等各项为一个总的费率，整个工期采用一次性费率。
- (2) 试车期采用单独的一次性费率。
- (3) 安装施工用的机器设备采用单独年度费率。
- (4) 第三者责任险采用整个工期一次性费率。
- (5) 保证期采用整个保证期一次性费率。
- (6) 各种附加保障采用整个工期一次性费率。

4. 保险期间与保证期

安装工程一切险的起讫日期与建筑工程一切险相同。与建筑工程一切险相比，安装工程一切险项下多了试车期的保险责任。

试车期是指设备安装完毕后进行冷试、热试和试生产的期间。冷试是指单机冷车运转；热试是指全线空车联合运转；试生产是指加料全线负荷联合运转。试车期的长短根据工程合同的规定来决定，试车期责任以不超过 3 个月为限，若超过 3 个月，则应加费。试车期的出险率高，往往占整个工程出险的一半，甚至 80% 以上，因此，保险人对试车期的承保应非常慎重。

对于旧的机器设备，则一般不负责试车，试车开始，保险责任即告终止。

二、职业责任险

当工程项目相关的建筑师、专业工程师、咨询工程师等专业人员因设计错误、工作疏忽、监督失误等原因给业主或承包商造成损失时，保险公司将负责赔偿。职业责任险只负责承担相应的经济赔偿责任，对于由此产生的其他一切法律责任，则不予承保。

(一) 工程设计责任险

1. 保险责任

工程设计责任险的保险责任一般包括以下四項内容：

- (1) 工程设计单位对造成工程损失、第三者财产损失和人身伤亡应依法承担赔偿责任。
- (2) 事先经保险公司书面同意的保险责任事故的鉴定费用。
- (3) 事先经保险公司书面同意，为解决赔偿纠纷而交给仲裁机构或人民法院的仲裁费用或诉讼费用，以及聘请律师等费用。
- (4) 发生保险责任事故后，工程设计单位为缩小或减轻依法应承担的赔偿责任所支付的必要的、合理的费用。

2. 保险类型

按其标的不同可分为年度责任险、项目责任险和多个项目险三类：

- (1) 年度责任险是指以工程设计单位一年内完成的全部工程设计项目可能发生的对受害人的赔偿责任作为保险标的的工程设计责任险。
- (2) 项目责任险是指以工程设计单位完成的某一工程设计项目的设计可能发生的对受害人的赔偿责任作为保险标的的工程设计责任险。
- (3) 多个项目险是以工程设计单位完成的多个项目的工程设计可能发生的对受害人的赔偿责任作为保险标的的工程设计责任险。

(二) 工程监理责任险

1. 保险责任

在保单明细表中列明的保险期限或追溯期内，在监理过程中因过失未能履行委托监理合同中约定的监理义务，或做出错误指令导致监理的建设工程发生工程质量事故，给委托人造成经济损失的，依法应由被保险人承担赔偿责任，保险人根据保险合同负责赔偿。

赔偿范围包括：直接经济损失费、相关事故产生的诉讼与律师费以及为减少损失而采取的必要支出等费用。

三、意外伤害保险

指当被保险人遭受意外伤害而造成残疾或死亡，保险人依照合同规定给付保险金的人身保险。

（一）分类

“施工单位应当为施工现场从事危险作业的人员办理意外伤害保险。意外伤害保险费由施工单位支付”。建筑意外伤害险就属于国家强制性保险。

按照承保的风险不同，分为：普通意外伤害险和特殊意外伤害险。

按照保险对象的不同，分为个人意外伤害险和团体意外伤害险。

（二）保险责任

意外伤害险的保险责任由三个必要条件构成，缺一不可：

1. 被保险人在保险期限内遭受了意外伤害。
2. 被保险人在责任期限内死亡或残疾。
3. 被保险人所受意外伤害是其死亡或残疾的直接原因或近因。

（三）保险范围和期限

1. 保险范围

建筑施工企业为施工现场从事施工作业和管理的人员，在施工活动过程中发生的人身意外伤亡事故提供保障，办理建筑意外伤害险，支付保险费，范围应覆盖施工项目。

2. 保险期限

应涵盖工程项目开工之日到工程竣工验收合格日。提前竣工的，保险责任自行终止。延长工期的，应当办理保险顺延手续。

四、工程质量保证保险

是保险公司向工程项目发包人提供的，保证工程项目施工承包人在缺陷责任期内履行工程质量缺陷修复义务的保险。

（一）保险责任

在保险期间内，投保人未按照与被保险人签订的建设工程施工合同有关约定履行建设工程质量缺陷维修义务，给被保险人造成直接经济损失的，视为保险事故发生。保险人依据保险合同的约定，向被保险人承担赔偿责任。

（二）除外责任

1. 因基础合同生效而出现的免责情形

出现下列任一情形时，保险人不承担赔偿保险金的责任：

（1）投保人与被保险人订立的建设工程施工合同或交易基础不成立、不生效、无效、被撤销、被解除的。

（2）被保险人明知或应该知道投保人违反建设工程施工合同约定或法律法规的规定进行转包或违法分包的。

（3）投保人或其雇员与被保险人或其雇员采用欺詐、恶意串通、贿赂或变相贿赂等手段串通投标、订立建设工程施工合同。

（4）投保人或其雇员与被保险人或其雇员恶意串通违反建设工程施工合同条款规定义务的。

（5）被保险人未履行建设工程招标文件或建设工程施工合同条款规定义务的。



(6) 投保人与被保险人变更建设工程施工合同、被保险人变更建设工程招标文件，未经保险人书面同意确认的。

2. 免责情形

- (1) 建设工程在保险期间开始前已存在的损坏。
- (2) 房屋建筑在维护、维修、改建、安装中及其他工程施工过程中发生意外事故导致的损失。
- (3) 自然磨损、折旧、物质本身变化或其他渐变原因造成的损失和费用。
- (4) 保险事故发生后，在对房屋建筑进行修复过程中，因功能改变或性能提高等原因产生的额外费用。
- (5) 除房屋建筑本身外其他任何财产的损失。
- (6) 未在保险单中载明的房屋建筑的附属及配套设施，如景观设施、绿化工程、公共照明设施等。
- (7) 任何人身损害。
- (8) 任何性质的间接损失。
- (9) 罚款、罚金及惩罚性赔偿。
- (10) 保险单中载明的免赔额（率）。

(三) 保险期限

与建设工程施工合同中约定的缺陷责任期一致，最长不超过 2 年，并在保险单中载明。缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计算。由于投保人原因导致工程无法按规定期限进行竣工验收的，缺陷责任期从实际通过竣工验收之日起计算。由于被保险人原因导致工程无法按规定期限竣工验收的，在投保人提交竣工验收报告 90 天后，工程自动进入缺陷责任期。

(四) 保险金额

工程保证金总预留比例不得高于工程价款结算总额的 3%，因此工程质量保证保险的保险金额不得超过工程价款结算总额的 3%。具体而言，工程质量保证保险的保证金额将依据建设工程施工合同而定，保险金额再乘以差别化费率即为保费数额。保险人在保险期间内对被保险人的累计赔偿金额以保险金额为限。

【经典例题·案例题】

工程质量保证保险是保险公司向工程项目发包人提供的，保证工程项目施工承包人在缺陷责任期内履行工程质量缺陷修复义务的保险。关于工程质量保证保险建设单位提出以下要求：

- (1) 要求从通过工程竣工验收之日起计算 3 年。
- (2) 保险金额为工程价款结算总额的 5%，

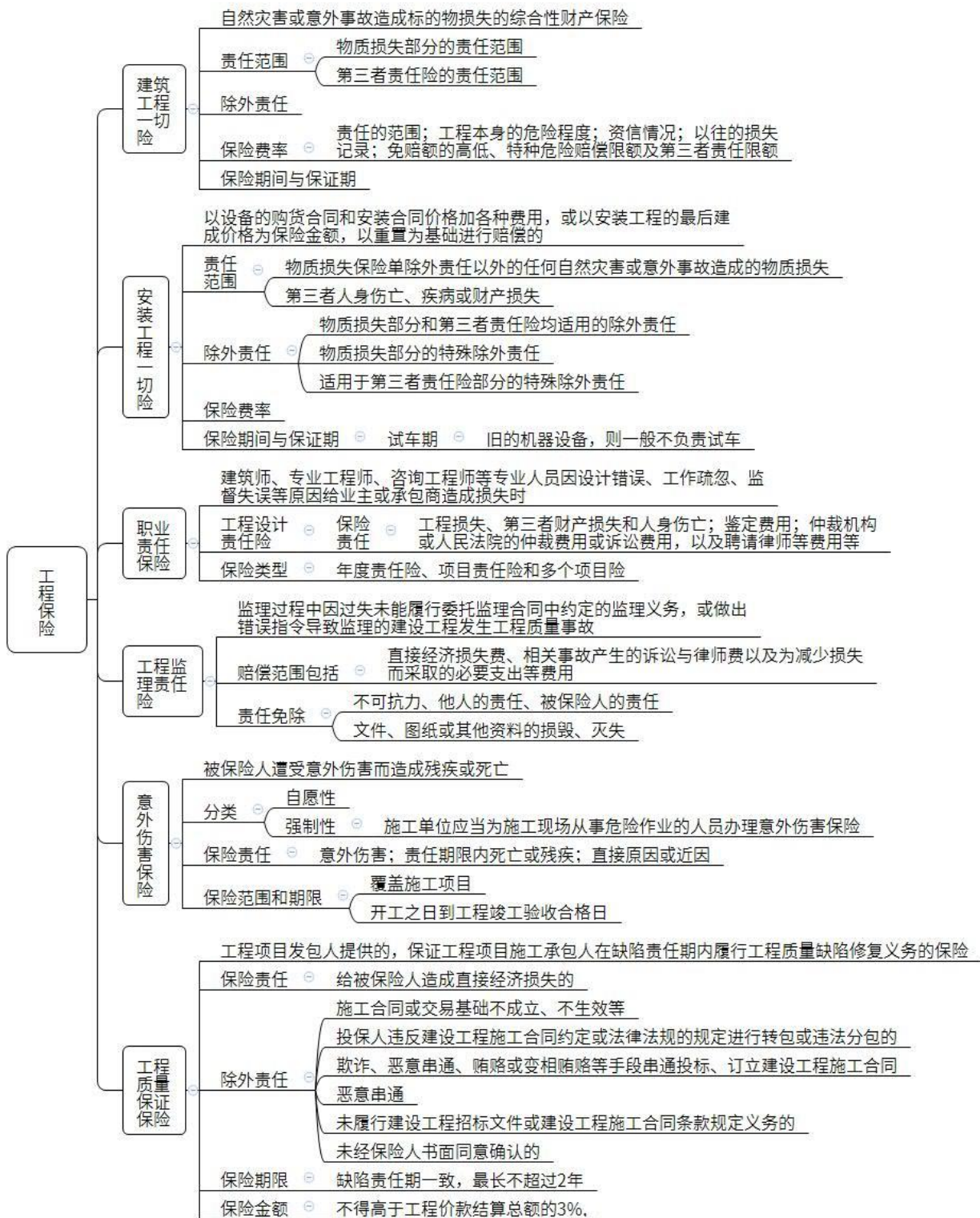
【问题】

建设单位要求是否妥当，为什么。

【参考答案】

- (1) 要求从通过工程竣工验收之日起计算 3 年不妥；与建设工程施工合同中约定的缺陷责任期一致，最长不超过 2 年。
- (2) 保险金额为工程价款结算总额的 5%不妥。工程质量保证保险的保险金额不得超过工程价款结算总额的 3%。

【本知识点回顾】



【本章综合题】

某企业投资建设工程项目，建设单位委托工程咨询单位进行工程总承包招标。工程招标投标及实



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/655333044214011221>