建筑工程招投标阶段合同条款前置风险管控

安娜娜[1] 刘小娇[2] 臧圣诚[1]
1. 青岛云盛泽建设工程项目管理有限公司 山东 青岛 266000
2. 海逸恒安项目管理有限公司 山东 济南 250000

摘 要：建筑工程招投标阶段是合同条款拟定、落地的核心前置环节，条款设置的合理性与严谨性直接决定项目全周期履约质量与风险防控成效。本文聚焦招投标阶段合同条款前置管控核心问题，梳理条款设置的常见隐性风险，从条款细化、权责划分、适配性优化等维度构建系统化管控体系，提出针对性前置管控策略，为工程项目规避履约隐患、稳定项目实施节奏、提升工程管控精细化水平提供专业支撑。

关键词：建筑工程；招投标阶段；合同条款；前置风险管控；履约管控

引言：建筑工程具备周期长、工序繁杂、参建主体多、资金体量庞大的行业特性，项目各类潜在风险大多源于招投标阶段的合同条款疏漏。现阶段多数工程项目侧重招投标竞价与流程推进，忽视合同条款的前置打磨与风险筛查，导致条款模糊、权责失衡、约定脱节等问题频发，衍生后期履约纠纷、成本失控、工期滞后等各类隐患。基于项目全周期管控视角，强化招投标阶段合同条款前置风险识别与管控，补齐前期管控短板，是优化工程管理体系、保障项目平稳落地的核心关键。

1 招投标阶段合同条款前置管控的核心价值

建筑工程招投标阶段的合同条款前置管控，是区别于传统事后补救、事中整改的精细化管理模式，核心是将风险排查、条款优化、权责界定工作前置至项目前期筹备环节，从源头压缩风险滋生空间。在工程市场化发展进程中，项目竞争维度持续升级，工程管控的核心重心逐步从施工过程管控向前期源头管控转移，合同条款作为约束参建主体行为、界定项目实施标准、明确权责边界的核心载体，其前置管控质量直接影响项目整体管控效能。相较于项目施工阶段的风险整改，前置管控具备成本低、干预性强、整改难度小的核心优势，可有效规避后期履约过程中因条款缺失、约定模糊引发的各类管控矛盾。同时，科学的前置条款管控能够统一甲乙双方的履约认知，规范项目实施全流程的操作标准，规避权责交叉、责任推诿、标准不一等问题，实现项目成本、工期、质量、安全的全方位可控，助力工程项目实现规范化、精细化、长效化管理，为项目全周期平稳推进筑牢前期基础[1]。

2 建筑工程招投标阶段合同条款常见前置风险

2.1 条款内容表述模糊，界定标准不清晰

招投标阶段的合同条款普遍存在细化程度不足的问题，这也是项目前期较为常见的风险，条款整体表述相对笼统，关键履约内容缺少明确界定，各类量化执行标准也存在缺失，很难为后续的工程履约提供有效依据。不少项目会为了简化招投标流程，缩短前期筹备的整体时间，直接套用通用合同模板，模板内容没有结合项目规模、施工工艺、现场情况及建设标准做针对性调整，会让制式条款和项目实际施工情况相互脱节。质量管控、建材设备、工序验收等关键内容，大多只有笼统的原则性描述，条文存在语义模糊、内容空缺等问题，容易造成参建双方的认知偏差，引发各类施工争议，也会间接造成工期拖延、工程返工、造价超支等一系列施工问题。

2.2 权责划分失衡，风险分担机制不合理

合同条款的权责划分与风险配比，是招投标前置风险管控的重要内容，当前多数项目的合同拟定工作，都存在权责不对等、风险分配失衡的情况。建设单位凭借项目主导地位，会在条款设计中缩减自身的责任范畴，将施工管控、现场运营、市场价格波动等多数风险转嫁至承包单位。合同对建设单位的场地交接、技术对接、款项拨付等基础义务界定模糊，缺少对应的约束与处置规则，前期配合不到位引发的施工停滞、工序脱节等问题，很难界定具体责任。承包单位的履约约束却设置得十分细致，市场波动、现场变更等不可控风险也由承包方独自承担，项目缺少风险共担的平衡模式，很容易引发合作纠纷，影响项目整体的施工推进[2]。

2.3 条款适配性不足，与项目实施场景脱节

合同条款的适配效果，能够直接影响工程项目履约工作的落地质量，市面上通用的招投标合同范本同质化较强，个性化调整内容较为匮乏，无法适配不同工程的差异化施工需求。建筑工程的项目类型较为多样，不

同项目的施工环境、工艺标准、建设周期都存在明显区别，就算是同类项目，现场施工条件也会存在一定差异。多数招投标工作只会直接沿用通用合同文本，不会根据项目特点优化条款内容，导致条文难以适配特殊工艺、受限场地、交叉施工等特殊工况。针对施工设计微调、工序变更等常见动态情况，合同也没有设置前置约束内容，会让现场管控出现空白，进一步增加工程项目的整体履约风险。

2.4 配套条款不完善，风险闭环管控缺失

完整的工程合同体系，需要各类履约、约束、补偿及处置条款形成完整的管控闭环，招投标阶段的合同设置大多侧重核心施工内容与价款、工期条文，各类配套管控细则并不完善。现有合同内容对履约偏差整改、工期动态调整、造价波动补偿、验收争议处理等细节内容，缺少系统化的规则设定，多数条文只明确基础履约标准，并未标注不达标的整改方式与考核规则。施工过程中出现的工期延误、工序偏差、造价变动等问题，都没有对应的前置处置流程，项目管控难以形成闭环。细微的履约问题会持续积累并不断放大，逐步演变为影响工程进度、施工质量与建设成本的重大风险，持续提升项目管控的整体难度。

3 建筑工程招投标阶段合同条款前置风险管控体系构建

3.1 建立前置风险精准识别机制，夯实管控基础

风险精准识别是前置管控的首要前提，需依托工程项目差异化特征，搭建常态化、专业化的条款风险识别体系，实现隐性风险的提前预判、精准定位。首先，需组建专项条款审核团队，整合工程技术、造价管控、项目管理、施工统筹等多维度专业人员，打破单一岗位审核的认知局限，从多专业视角对招投标合同条款开展全方位筛查。团队需结合项目建设规模、施工工艺、场地条件、建设周期、管控重点，梳理项目全周期可能出现的履约风险点、管控难点、争议高发点，形成专属项目风险清单，为条款优化提供精准依据。其次，构建条款风险分类识别标准，针对表述模糊、权责失衡、适配不足、配套缺失等不同类型风险，制定对应的识别细则，明确各类风险的判定标准、表现形式、影响范围，实现风险筛查的标准化、规范化。重点聚焦质量标准、工期管控、价款结算、变更签证、权责划分、违约约束等核心模块，深度排查条款留白、语义歧义、标准缺失、场景遗漏等隐性问题。同时，建立风险动态预判思维，结合行业同类项目的共性管控痛点，预判本项目招投标阶段条款可能衍生的后期履约风险，提前做好风险预警，针对性完善条款内容，从源头规避风险滋生，为后续条款优化与管控落地夯实基础[3]。

3.2 细化条款内容标准，消除表述与界定漏洞

针对条款表述模糊、标准缺失、内容疏漏等核心问题，需以精细化、量化、具象化为核心原则，全面优化招投标合同条款内容，杜绝原则性、笼统化表述，确保每一项履约环节均有明确、可落地、可核验的条款依据。首先，摒弃通用模板直接套用的粗放模式，以项目实际建设需求为核心，对通用条款进行逐条拆解、细化、优化，删除与项目无关的冗余内容，补充适配项目的个性化细则。针对工程质量管控、施工工艺执行、材料设备选型、工序验收流程、成品保护标准、文明施工要求等核心履约内容，全部细化为可量化、可考核、可核验的具体标准，明确各项工作的执行细则、验收维度、合格标准，杜绝模糊性表述。其次，全面开展条款语义与逻辑审核，梳理条款中存在的语义歧义、逻辑冲突、内容留白、前后矛盾等问题，统一条款表述口径，明确模糊地带的执行标准，填补条款管控空白。针对容易产生争议的工序交叉施工、隐蔽工程验收、施工标准微调、现场条件适配等场景，单独增设细化条款，明确执行方式、验收标准与界定依据。同时，建立条款双向适配审核机制，分别从建设方履约管控、承包方施工落地双视角核验条款可行性，确保条款内容既符合项目管控标准，又具备落地实操性，彻底消除因条款漏洞、标准模糊引发的履约争议。

3.3 均衡参建主体权责，优化风险分担模式

权责均衡、风险共担是合同条款长效落地的核心保障，也是前置风险管控的核心重点，需彻底扭转传统条款权责失衡、风险单边转嫁的问题，构建公平合理、权责对等、风险共担的条款体系。首先，全面梳理甲乙双方的核心履约义务，细化双方在项目筹备、施工推进、工序对接、验收结算、后期维保等全流程的权责边界，实现权责一一对应、全覆盖匹配。针对建设方，明确场地交付、技术交底、图纸审核、手续办理、资金拨付、现场协调等前置义务与配合责任，细化各类配合工作的完成时限、质量标准，明确履约滞后、配合缺位的对应约束方式。针对承包方，细化施工履约、质量管控、工期保障、安全管理、现场管控等核心责任，明确各类履约偏差的整改要求与管控标准，杜绝责任界定模糊。其次，优化风险分担机制，摒弃单边风险转嫁模式，结合风险可控性、影响范围、责任主体属性，合理划分各类项目风险的承担主体。对于市场价格波动、政策微调、外部环境变化等双方不可控的共性风险，设置风险共

担、价款调整、工期适配的弹性条款，避免单一主体承担全部风险；对于单方可控的履约风险、管控风险、操作风险，明确对应主体的责任与处置方式，实现风险精准归属。通过权责与风险的均衡配置，减少项目履约过程中的争议隐患，保障双方合作的稳定性与持续性[4]。

3.4 强化条款场景适配性，贴合项目实施需求

为解决通用条款与项目实际脱节的问题，需立足项目差异化特征，开展合同条款定制化优化，提升条款与施工场景、管控需求、项目条件的适配度，实现条款管控与项目实施的深度融合。首先，开展项目前期场景调研，全面梳理项目的施工场地条件、地域环境特征、专项施工工艺、交叉施工场景、工期管控要求、质量建设标准等个性化要素，将各类场景特征转化为对应的合同条款约束依据。针对特殊地质施工、高空作业、深基坑施工、专项装配式施工等特殊工艺场景，摒弃通用化管控条款，制定专属的施工管控、验收标准、工序保护条款，精准匹配特殊施工场景的管控需求。其次，兼顾项目动态实施需求，针对施工过程中大概率出现的设计微调、工序调整、施工内容变更、场地条件变动等动态场景，前置设置弹性适配条款，明确变更流程、确认方式、价款调整、工期适配的标准化规则，避免动态变动引发的管控混乱。同时，结合项目工期、体量、难度的差异化，优化管控条款的严苛程度与适配标准，小型简易项目简化冗余管控条款，重点聚焦核心质量与工期管控；大型复杂项目增设专项管控条款，强化全流程细节约束，确保条款设置贴合项目实际管控节奏，既无管控空白，也无过度约束，提升条款落地的适配性与实效性。

3.5 完善配套条款体系，构建全闭环管控机制

完整的条款体系是实现前置风险闭环管控的关键，需补齐配套条款短板，完善履约约束、偏差处置、争议化解、补偿调整、考核管控等辅助条款，形成“标准约定-过程管控-偏差处置-收尾结算”的全链条条款管控闭环。首先，优化履约约束与考核条款，针对工期延误、质量不达标、施工违规、配合缺位等各类履约偏差，设置分级处置标准，根据偏差严重程度明确整改时限、约束方式、考核标准，杜绝无约束、无处置的条款空白问题。其次，完善变更、签证、价款调整配套条款，明确施工变更的发起条件、审核流程、确认时效、价款核算标准，规范现场签证的办理流程、有效要件、核实标准，避免后期结算出现争议。针对工期调整、成本波动、工序顺延等常见问题，前置设置对应的补偿与适配条款，明确合理调整的判定标准与处置方式，保障双方合法权益。同时，增设验收异议、流程对接、资料移交、后期维保等配套细则，规范项目全流程的对接标准与处置规则，实现项目从开工筹备到竣工收尾的全环节条款覆盖。通过完善配套条款体系，让各类履约问题、风险隐患均有对应的处置依据，实现小风险即时整改、大风险可控处置，彻底杜绝风险累积放大，构建全方位、闭环式的前置风险管控体系[5]。

结束语：招投标阶段的合同条款前置风险管控，属于建筑工程前期精细化管理的重要内容，能够从源头减少项目履约隐患，也可以提升整体工程管理水平。本文梳理了招投标合同条款存在的各类前置风险，搭建了全方位的前期管控体系，通过多项优化整改路径，能够补齐前期管理短板，消除条款隐性风险，保障工程项目稳定实施，为建筑工程精细化管理落地提供基础支撑。

参考文献

[1]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.

[2]徐勇,傅兆伟.招投标阶段合同风险前置管控与条款设计研究[J].中国招标,2026,(9):117-119.

[3]张家宁.建筑工程招投标阶段风险识别与控制策略研究[J].经济与社会发展研究,2026,(18):0060-0062.

[4]万伟.建筑工程合同管理中的风险识别与防范措施探讨[J].中国建筑金属结构,2026,25(5):154-156.

[5]李友海.建筑工程招投标阶段造价风险识别与防范[J].中国建筑金属结构,2026,25(7):157-159.