



2023

总包合同

谈判指南



中建八局总承包建设有限公司

CHINA CONSTRUCTION EIGHTH BUREAU GENERAL CONTRACTING CONSTRUCTION CO.,LTD

法律合规与风险管理部

二〇二三年九月

目录

第一部分 合同谈判策略篇.....	2 -
一、划分三档标准，明确谈判要点.....	2 -
二、成立谈判小组，确定谈判策略.....	2 -
三、广搜支撑资料，夯实谈判基础.....	3 -
四、把握谈判尺度，确定谈判核心.....	3 -
第二部分 合同谈判底线篇.....	5 -
一、局营销立项底线.....	5 -
二、局实质评审条款.....	6 -
三、局重大风险合同条款.....	7 -
第三部分 合同谈判要素篇.....	9 -
第四部分 合同谈判实务篇.....	18 -
一、工程价款类.....	18 -
优化内容提示 1：关键词“价税分离”	18 -
优化内容提示 2：关键词“计入”合同价	19 -
优化内容提示 3：关键词“下浮率”	20 -
优化内容提示 4：关键词“调差”	20 -
优化内容提示 5：关键词“变更签证”	22 -
二、担保权益类.....	24 -
优化内容提示 1：关键词“预付款保函”	24 -
优化内容提示 2：关键词“履约保函”	24 -
优化内容提示 3：关键词“质保金保函”	27 -
三、款项支付类.....	28 -
优化内容提示 1：关键词“预付款”	28 -
优化内容提示 2：关键词“进度款”	29 -
优化内容提示 3：关键词“资金监管”	33 -
优化内容提示 4：关键词“支付方式”	33 -
优化内容提示 5：关键词“资金占用费”	34 -
优化内容提示 6：关键词“缺陷责任期”	35 -

四、结算类.....	- 36 -
优化内容提示 1: 关键词“结算时限”	- 36 -
优化内容提示 2: 关键词“审减额”	- 37 -
五、总包配合服务类.....	- 37 -
优化内容提示 1: 关键词“总包管理费”	- 37 -
优化内容提示 2: 关键词“总包服务”	- 39 -
六、工期类.....	- 41 -
优化内容提示 1: 关键词“总日历天”	- 41 -
优化内容提示 2: 关键词“开竣工工期”	- 41 -
优化内容提示 3: 关键词“发包人原因延误工期”	- 42 -
优化内容提示 4: 关键词“承包人原因延误工期”	- 44 -
七、承包人违约类.....	- 47 -
优化内容提示 1: 关键词“不利条款删除”	- 47 -
优化内容提示 2: 关键词“质量违约”	- 49 -
优化内容提示 3: 关键词“禁止分包”	- 51 -
优化内容提示 4: 关键词“更换管理人员”	- 52 -
优化内容提示 5: 关键词“施工手续”	- 54 -
八、其他条款.....	- 54 -
优化内容提示 1: 关键词“合同组成”	- 54 -
优化内容提示 2: 关键词“工程保险”	- 55 -
优化内容提示 3: 关键词“优先受偿权”	- 56 -
优化内容提示 4: 关键词“合同解除”	- 56 -
优化内容提示 5: 关键词“争议解决”	- 57 -
优化内容提示 6: 关键词“合同生效”	- 57 -



第一部合同谈判策略篇

- ✧ 明确谈判要点
- ✧ 确定谈判策略
- ✧ 夯实谈判基础
- ✧ 确定谈判核心

第一部分 合同谈判策略篇

一、划分三档标准，明确谈判要点

无论采用会议谈判方式或采用向发包人发送书面谈判意见的方式，公司、分公司各系统人员均应在招投标阶段或合同签约前共同提出合同谈判意见，并根据合同谈判条款重要程度，将谈判意见条款划分为“重要、争取、一般”三档。

将其中涉及工期处罚、工程款支付、承包人义务扩大、违约责任承担等对承包人权益影响大的或属于重大风险条款的合同条款列为重要级；将对承包人权益有一定影响或约定对承包人处罚的金额较大，但通过承包人策划与落实，违约可能性不大的列为争取级；将对承包人权益影响较小的或拟通过条款置换来换取其他条款权益的条款列为一般级。

在谈判前内部梳理确定最终需要进行书面发送的谈判意见汇总表或拟谈判条款。

二、成立谈判小组，确定谈判策略

成立谈判工作小组，明确层级对等、专业对口的谈判小组成员。开展对比分析工作，包括对自身承接能力及承接后效益的评估、对发包人谈判人员的相关情况的了解、谈判目标可行性和谈判成本的对比分析等，在此基础上形成备选方案和预案，以防谈判中突发情况发生致使谈判陷入僵局。

谈判前应充分了解发包人对合同谈判的态度，若对谈判意向不足的，或无法识别发包人对谈判条款接受程度的，可以委派与发包人沟通较多的营销人员、分公司领导等私下先行沟通，根据私下沟通的意见调整谈判条款清单，为正式谈判做准备。

三、广搜支撑资料，夯实谈判基础

对于投标阶段至总包合同签约阶段的所有文件材料悉数研究，对于项目所在地所涉行政法规、地方性法规、地方人民政府行政性规章等文献资料归纳整理，形成完备的谈判基础知识库，在磋商过程中才能百战不殆。

四、把握谈判尺度，确定谈判核心

提前逐条分析合同条款风险点，提前谈判策划，谈判内容范围尽量先比预期条款有所扩大，分析哪些是牵扯重大的必须要争取，哪些是觉得有希望的可以争取，哪些是觉得没有希望或无关大局的、可随时作为谈判让步放弃的。在谈判中有所取舍，分清主次，抓大放小，重大风险点重点突破，对底线目标不可轻易放弃。

谈判过程中，当双方对所谈问题的差距较大，各方难以做出让步，那么将会导致双方形成对峙，要权衡争议问题的风险程度，将很难在一两次谈判后完全达成一致的复杂问题，作为履约中二次谈判的问题进行解决，但要做好合同交底工作，将未决问题交给项目管理人

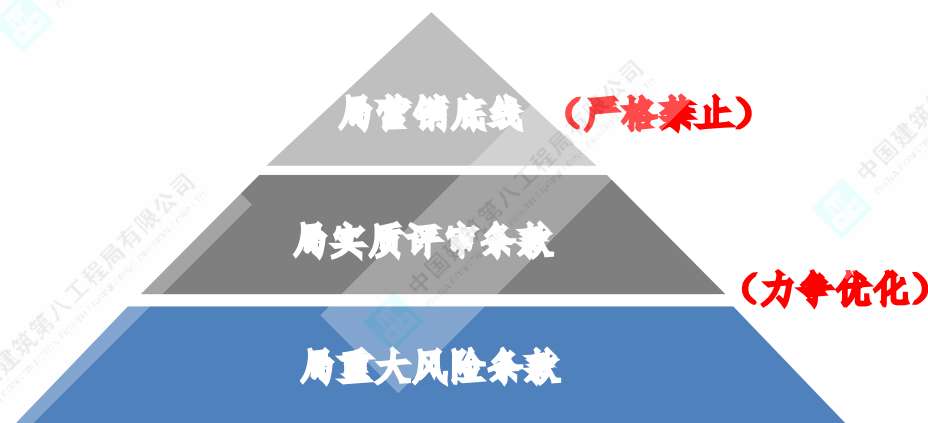


第二部 合同谈判底线篇

- ✧ 局营销立项底线
- ✧ 局实质评审条款
- ✧ 局重大风险合同条款

第二部分合同谈判底线篇

开展总包合同谈判工作，首先要熟悉并落实局总包合同签约质量管控的基本要求，把触碰相关管控要求的合同条款作为谈判重点。



(局总包合同管理“**三层防线**”)

一、局营销立项底线

序号	内容	备注
1	月进度付款低于 70%(基础设施项目低于 65%), 形象节点付款低于 75%(基础设施项目低于 70%)或节点时间超过 3 个月	以下类型项目付款条件可酌情下浮 5%-10%: 1、后期主要节点付款好的项目(工程主体封顶付款 80%、竣工验收付款 85%、结算付款 95%及以上); 2、局大客户项目; 3、符合局战略定位项目; 4、江苏地区有预付款的公投项目。
2	单项合同额低于 2 亿元(中西部地区及市政类项目低于 1 亿元), 装饰、钢结构工程低于 3 千万元, 其他专业工程低于 1 千万	以下类型项目不受合同额度限制: 1、二次客户项目; 2、符合局战略定位项目; 3、重大项目的前期工程。
3	投标报价低于成本价	
4	收取现金履约保证金	发包人为政府、事业单位及国有企业的收取现金履约保证金不超过 500 万元且不超过合同额 5%的除外。
5	违反局相关规定的非现金收款	银票≤80%; 信用证≤50%; 保理≤20%; 商票≤30%(政府或国有企业控股企业为

序号	内容	备注
		50%，仅金融业务部正面清单管理客户可采用）。
6	高风险客户	同时满足以下三项条件的民营地产商项目除外： 1、在局核心城市中； 2、月进度付款不低于 80%； 3、不存在现金保证金、垫资、贷资、放弃优先受偿权及违反局非现金支付相关规定等条款。
7	跨区域项目	确需承接的二次客户项目原则上须使用子公司名义。

上述条款为局营销立项底线条款，原则上禁止承接突破营销立项底线的总包项目。若拟承接项目总包合同条款触碰局营销立项底线，则必须在招投标阶段予以优化，否则，需先行完成市场部《特殊项目营销授权联签》流程，具体按市场部要求执行。对于触碰营销立项底线且未完成《特殊项目营销授权联签》流程的总包合同，公司法律合规与风险管理部一律不发起合同评审及用印流程。

二、局实质评审条款

符合以下条件的承包合同，由局进行实质评审：

- (1) 股份公司名义合同；**
- (2) F+EPC 合同；**
- (3) 要求我方放弃建设工程优先受偿权；**
- (4) 非财政/国有资金投资，结算时限超过 6 个月或未约定。**

属于局实质评审的，则牵头组织局层面的评审；不属于局实质评审的，局法律合规与风险管理部对其进行形式审查，重点审查其评审资料是否与合同内容一致，是否按要求通过审批，审查通过的直接进入签约用印程序。

三、局重大风险合同条款

(1) 无预付款或有预付款但分次抵扣情形下，月进度付款低于70%(基础设施项目低于65%)、形象节点付款低于75%(基础设施项目低于70%)或节点的支付间隔超过3个月；竣工验收支付低于85%；结算付款比例低于95%；

(2) 履约担保形式为现金保证，或担保形式为保函但比例超过合同额的10%，或约定保函未经我方同意即可转让；

(3) 违反相关规定的非现金收款，进度款支付方式包含承兑汇票、供应链融资、保理、信用证、以房抵债以及其他非常规支付方式；

(4) 工期罚款无上限；

(5) 质量罚款无上限；

(6) 要求我方放弃建设工程优先受偿权；

(7) 固定总价合同且变更签证及主材人工均不调差（工程总承包项目除外）；

(8) 任何情形下我方均无停、缓建权利；或停缓建情形下我方无工期顺延且无费用补偿权利；

(9) 非财政/国有资金投资，结算时限超过6个月或未约定；

(10) 投融资项目，承包合同中与股份批复不一致且未按规定履行投资变更审批的条款；

(11) 其他涉及复杂法律关系的合同条款。



第五部分 合同谈判要素篇

- ◇ 工程实体
- ◇ 签约时效
- ◇ 发包人
- ◇ 发包人现场负责人
- ◇ 承包人
- ◇ 承包人现场负责人
- ◇ 联合体
- ◇ 合同文本
- ◇ 合同文件组成及解释顺序
- ◇ 工程概况
- ◇ 工程规范、技术标准
- ◇ 税金
- ◇ 图纸
- ◇ 合同担保
- ◇ 合同工期
- ◇ 合同质量标准
- ◇ 停建权利
- ◇ 甲供材
- ◇ 承包人购买材料
- ◇ 指定分包
- ◇ 总承包管理责任
- ◇ 合同价格形式
- ◇ 合同变更
- ◇ 价格调整
- ◇ 工程索赔
- ◇ 安全文明费的支付
- ◇ 预付款、工程进度款支付
- ◇ 变更、签证、索赔价款的支付
- ◇ 竣工验收
- ◇ 竣工结算
- ◇ 缺陷责任与保修
- ◇ 发包人违约责任
- ◇ 承包人违约责任
- ◇ 不可抗力
- ◇ 工程保险
- ◇ 优先受偿权
- ◇ 争议解决方式
- ◇ 合同用印
- ◇ ----

第三部分合同谈判要素篇

本篇重点梳理总包合同基本要素，明确各合同要素常见的谈判要点，为项目开展总包合同谈判工作提供参考。

序号	谈判要素	谈判要点
1	工程实体	应按规定取得合法的立项审批文件、土地使用权证、建设用地规划许可证、施工许可证。 法律法规及政策依据：《中华人民共和国土地管理法》第十一条第三款；《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第四十条；《建设工程施工许可管理办法》第十二条
2	签约时效	招标人与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。 法律法规及政策依据：《中华人民共和国招标投标法》第四十六条
3	发包人	(1) 发包人主体资格合法性：发包人应具备营业执照所确定的特殊行业或经营项目的特定资质等； (2) 发包人信誉状况：发包人在行业内的口碑、商业信誉；是否被纳入失信被执行人名单等； (3) 发包人资金状况：项目资金来源；是否具备完成项目开发或支付工程款的能力；项目土地性质；出让土地的出让金是否全部缴纳；是否取得土地使用权证或持有土地批准文件；是否存在法律纠纷或潜在纠纷； (4) 发包人地址、邮编、法定代表人、委托代理人、电子邮箱、开户银行及账号等内容要填写完整，保证合同履行的畅通和高效。 (5) 承接项目为发包人集团总公司城里的项目子公司的，在签约前应首先审查子公司资产组成情况，在子公司资信不良时，争取总公司对其子公司的项目履约出具担保或承诺书，以保证项目正常履约。
4	发包人现场负责人	(1) 合同中应对发包人现场负责人及权限有明确的规定。例如：工程往来资料，特别是变更签证资料，由发包人现场负责人签字确认才具有法律效力。 (2) 在项目履约过程中，我方项目管理人员要及时掌握合同中发包人现场负责人及权限。当发包人管理人员变动时，若发现其现场实际负责人与合同中约定的现场负责人不一致，应要求发包人以书面形式对其现场实际负责人进行授权。
5	承包人	承包人应严格履行合同约定的责任和义务，否则应承担相应的违约责任。如果合同约定与法律强制性规定有冲突，则合同约定无效，承包人应依据法律规定履行。

序号	谈判要素	谈判要点
6	承包人现场负责人	我方项目市级主要管理人员必须与备案总包合同中的主要管理人员保持一致，即该人员必须在现场实际履职，包括参加项目会议、签署各类文件，并与我方有劳动关系、由我方缴纳社保。
7	联合体	(1) 联合体各方应共同与发包人签订合同协议书； (2) 联合体各方应为履行合同向发包人承担连带责任； (3) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。 法律法规及政策依据：《中华人民共和国建筑法》第二十七条；《中华人民共和国招标投标法》第三十一条
8	合同文本	(1) 争取合同起草权； (2) 施工总承包工程争取采用《建设工程施工合同示范文本（GF-2017-0201）》或工程所在地省市发布的建设工程施工合同示范文本；EPC 工程争取采用《建设项目工程总承包合同示范文本（GF-2020-0216）》； (3) 若采用发包人格式文本，建议与示范文本做详细的对比，找出存在的风险条款。
9	合同文件组成及解释顺序	避免对我方明显不利的合同文件组成部分或解释顺序。例如：发包人内部管理规定作为合同文件内容，且解释顺序优先于合同协议书。
10	工程概况	(1) 工程名称、地点、内容以及承包范围要详细填写，并和招投标文件保持一致； (2) 工程立项批准文号一定要填写，并且需要发包人给我方提供相关资料的复印件。
11	工程规范、技术标准	(1) 明示采用的标准规范是否为现行的标准规范； (2) 确保合同中约定的标准规范符合工程设计及施工需要，避免超出招标文件或标准规范的特殊技术要求。
12	税金	(1) 合同金额应采用价税分离的形式，避免增值税部分重复缴纳印花税； (2) 区分勘察、设计、施工费用，明确适用税率； (3) 将税费、税率变化列为合同价格调整的原因。
13	图纸	(1) 明确发包人合同图纸提供的期限、份数； (2) 发包人要保证提供图纸的完整性、及时性、准确性及合法合规性； (3) 发包人未按合同约定提供图纸情况下，明确我方享有费用及工期索赔权； (4) 因发包人提供的图纸存在差错、遗漏或缺陷的，导致工程质量瑕疵或造成安全事故的，由发包人承担责任。
14	合同担保	(1) 履约担保形式应为保函形式，不得采用现金担保； (2) 担保有效期限不超过竣工验收后 30 天，非因承包人原因导致工期延长的，继续提供履约担保所增加的费用由发包人承担；

序号	谈判要素	谈判要点
		(3) 发包人资信状况不良、大节点付款的工程应争取工程款支付担保或资金共管； (4) 如我方需提供预付款担保，则随着工程款的拨付，承包人提供预付款担保的数额也应相应减少。
15	合同工期	(1) 合同中应明确开工时间及施工条件；开工时间一般以发包人取得施工许可证且施工现场移交承包人后发包人下发开工令或批复的开工报告日期为准； (2) 工程经竣工验收合格的，竣工时间以承包人提交竣工验收申请报告之日为实际竣工日期，并在工程接收证书中载明；争取在合同中应明确因发包人原因导致竣工验收延迟的，以提交竣工验收申请报告的日期为实际竣工日期； (3) 设置合理的工期误期违约金标准，且必须约定违约金上限； (4) 节点工期与总工期违约金不并罚，且不再过程付款中予以扣除； (5) 合理约定工期顺延的情形，例如： 在合同履行过程中，因下列情况导致工期延误和(或)费用增加的，由发包人承担由此延误的工期和(或)增加的费用，且发包人应支付承包人合理的利润： 发包人未能按合同约定提供图纸或所提供图纸不符合合同约定的； 发包人未能按合同约定提供施工现场、施工条件、基础资料、许可、批准等开工条件的； 发包人提供的测量基准点、基准线和水准点及其书面资料存在错误或疏漏的； 发包人未能在计划开工日期之日起7天内同意下达开工通知的； 发包人未能按合同约定日期支付工程预付款、进度款或竣工结算款的； 监理人未按合同约定发出指示、批准等文件的； 发包人提供的材料、工程设备的规格、数量或质量不符合合同约定，或因发包人原因导致交货日期延误或交货地点变更的； 发包人无正当理由没有在约定期限内发出复工指示，导致承包人无法复工的； 设计变更或工程量增加，影响施工进度的； 发包人指定分包或另行发包的分包商影响工期的； (6) 工期顺延申请的程序需要明确，并争取增加默示条款，即发包人在一定期限内不予答复，视为认可。
16	合同质量标准	(1) 按照国家、地方、行业标准作为质量验收标准，避免使用发包人自制质量标准；

序号	谈判要素	谈判要点
		(2) 若必须采用发包人自制质量标准或质量标准要求较高, 则应争取质量奖励。
17	停缓建权利	(1) 不得出现任何情形下我方均无停、缓建权利; 或停缓建情形下我方无工期顺延且无费用补偿权利的条款; (2) 发包人不按约定支付工程款, 经催告后一定时间内仍未支付, 我方有权暂停施工, 发包方应支付延期付款利息; (3) 非因我方原因造成的停缓建, 我方应享有索赔权利。
18	甲供材	(1) 明确甲供材料范围、品种, 以及发包人未按照合同约定要求提供材料的处理办法; (2) 明确约定甲供材的保管责任、保管费用、意外损坏责任的承担; (3) 发包人供应材料设备的税费承担、结算方法应当明晰合理, 方便实际操作。
19	承包人购买材料	(1) 明确约定材料采购的标准、品牌等; (2) 确保采购标准符合现行标准和设计要求, 约定的品牌、品种采购的难易程度符合招标文件规定。
20	指定分包	明确指定分包范围, 以及甲指分包的招标程序、评标原则、定标主体等。
21	总承包管理责任	(1) 总承包管理配合费在合同暂定工期范围内按照合同约定标准计取, 非承包人原因工期延长, 总承包管理配合费应由发包人根据原配合费标准结合延长的时间给予承包人补偿; (2) 对指定分包争取采用走账形式, 并签订三方协议。
22	合同价格形式	(1) 不得采用固定总价合同且变更签证及主材人工均不调差; (2) 固定单价合同中应当明确综合单价包含的风险范围和风险费用的计算方法, 并约定风险范围以外的合同价格调整办法; (3) 固定总价合同适用于建设规模较小, 工期较短且施工图设计已审查批准的工程。采用固定总价合同虽然在约定范围内总价不做调整, 但应该明确总价包含的风险范围和风险费用计算方法, 并约定风险范围以外的合同价格调整办法; 固定总价合同的工程量应仅包含正式施工图纸内的工程量或清单量以及合同暂定工期风险, 实际施工工期延长或者存在量差的应据实调整; (4) 合同谈判中争取采用定额计价或单价合同, 工程量、材料设备价格据实计算。
23	合同变更	(1) 合同变更程序、范围、变更价款结算及支付等应当明确合理; (2) 谈判中尽量争取对我方有利的合同变更条件, 变更

序号	谈判要素	谈判要点
		部分结算期限不宜拖得太长，争取变更部分费用与进度款一同支付。
24	价格调整	(1) 合同中应明确合理的价格调整情形、范围、程序； (2) 非承包人原因造成的工程变更、法律法规及政策、行业指导价格调整，均应约定相应的价格调整方法； (3) 施工期间钢材、混凝土、水泥、砌体（含预制加工构件）、安装主材等市场价格波动超过一定比例（例如 3%或 5%）时应予以调差；基准日的选择要认真策划，一般为投标截止日前 28 天或合同签订日前 28 天。 (4) 由于发包人原因致使项目绝对工期有压缩的情况，措施费、总承包服务费及分部分项工程各子目综合单价应予以调整。
25	工程索赔	争取有利索赔条件，明确索赔情形、程序、期限等内容。
26	安全文明施工费的支付	建设工程施工合同示范文本（GF-2017-0201）通用条款 6.1.6 条约定开工后 28 天内预付安全文明施工费的 50%，其余部分与进度款同期支付。 法律法规及政策依据：《GB50500-2013 建设工程工程量清单计价规范》10.2
27	预付款、工程进度款支付	(1) 月进度付款不低于 70%、形象节点付款不低于 75%且节点的支付间隔不超过 3 个月；竣工验收支付不低于 85%； (2) 避免采用商业承兑汇票、保理、以物抵债等非现金支付方式； (3) 争取工程预付款，若采用预付款担保，应注意在工程进度款抵扣预付款后，相应减少预付款担保金额； (4) 争取提高合同进度款支付比例，缩短付款周期； (5) 对于工程款支付审核建议参考建设工程施工合同示范文本（GF-2017-0201）中约定，设置逾期审核视为默认的条款，如：监理人应在收到承包人进度款申请单以及相关资料后 7 日内完成审批并签发进度款支付证书。发包人逾期未完成审批且未提出异议的，视为已签发进度款支付证书。 (6) 设置发包人逾期支付的违约责任条款。
28	变更、签证、索赔价款的支付	(1) 争取随工程进度款同期同比例支付；若在竣工结算后支付的，则必须要在合同中约定在施工过程中发包人要对变更、签证、索赔的量和价进行审核确认； (2) 争取设置审核时限，如监理人在收到变更估价申请/索赔报告后 14 天内完成审查并报送发包人，发包人在收到后 14 天内做出处理结果。
29	竣工验收	(1) 明确竣工验收的条件、期限和程序； (2) 明确因发包人原因导致不能及时组织竣工验收时，发包人应承担违约责任； (3) 明确发包人提前擅自使用工程的所产生的责任由发

序号	谈判要素	谈判要点
		包人自行承担。
30	竣工结算	(1) 明确结算时限和程序,非公建、非政府项目结算时限不得超过 6 个月; (2) 明确结算价款支付时限; (3) 争取参考建设工程施工合同示范文本 (GF-2017-0201) 中约定,设置逾期审核视为默认的条款,如:发包人在收到承包人提交竣工结算申请书后 28 天未完成审核且未提出异议的,视为发包人认可承包人提交的竣工结算申请单,并自发包人收到承包人提交的竣工结算申请单后第 29 天起视为已签发竣工付款证书; (4) 尽量避免以第三方审计单位审计报告作为工程结算依据,避免结算时间不可控。
31	缺陷责任与保修	(1) 缺陷责任期不超过 24 个月,从工程通过竣工验收之日起计;由于发包人原因导致工程无法按规定期限进行竣工验收的,在承包人提交竣工验收报告 90 天后,工程自动进入缺陷责任期; (2) 质量保证金不超过工程价款结算总额的 3%,在竣工结算时扣留,争取以银行保函形式代替质量保证金; (3) 工程质量保修期不得超过《建设工程质量管理条例》规定的年限。 法律法规及政策依据: (1) 《建设工程质量保证金管理办法》(建质[2017]138 号) (2) 《建设工程质量管理条例》(中华人民共和国国务院令 第 279 号)
32	发包人违约责任	(1) 发包人有以下违约事由,应约定相应违约责任,明确承包人享有的合法权利(如取得违约金、享有索赔权、停工权及合同解除权等): 发包人逾期支付工程款的; 因发包人原因未能在计划开工日前及时下达开工通知的; 发包人随意改变发包范围,自行实施被取消的工作或转由他人实施的; 发包人提供的材料、工程设备的规格、数量或质量不符合合同约定,或因为发包人原因导致交货日期延误或交货地点变更等情况的; 因发包人违法合同约定造成暂停施工的; 发包人无正当理由没有在约定期限内发出复工指令,导致发包人无法复工的; 发包人不履行合同其他义务的; (2) 明确发包人延迟支付工程款一定时间后,承包人享有合同解除权,如:发包人延迟支付工程款累计超过 56 日,

序号	谈判要素	谈判要点
		或致使停工超过 28 日未复工的, 承包人有权解除合同并要求发包人承担承包人损失。
33	承包人违约责任	(1) 质量违约金、工期违约金不得无上限约定; (2) 争取合同各类违约金总额控制在一定范围内; (3) 若合同仅约定了工期误期违约金, 建议对应增加承包人提前竣工奖。
34	不可抗力	(1) 争取尽量扩大不可抗力的范围, 充分考虑项目所在地特点, 不可抗力范围包括但不限于下列情形: 自然灾害 (地震、洪水、海啸、飓风、台风、雷击、暴雨等); 社会性突发事件 (战争、叛乱、革命、军事政变, 暴乱、骚乱或混乱, 离子辐射或放射性污染, 空中飞行物坠毁); 政策及法律变更; (2) 明确发生不可抗力时, 对承包人经济和工期损失的赔偿范围和内容。
35	工程保险	(1) 发包人投保建筑工程一切险、安装工程一切险, 若发包人委托承包人投保, 则应明确因投保产生的保险费和其他相关费用由发包人承担; (2) 其他各类保险 (如第三方责任险、雇主责任险、人身意外伤害险、质量责任保险、职业责任险、机动车辆险等) 应明确发包人与承包人投保的险别, 争取保险费由发包人承担或在报价中体现。
36	优先受偿权	(1) 不得放弃建设工程优先受偿权; (2) 若被迫放弃优先受偿权, 则应在合同中明确最终结算的期限, 及发包人违反结算条款的责任 (包括违约金和损失)。
37	争议解决方式	(1) 争议解决方式为项目所在地有管辖权的人民法院; (2) 必须采用仲裁方式的, 建议选择上海仲裁委员会。
38	合同用印	(1) 印章名称与签约主体名称必须一致, 并且为公章或者合同专用章; (2) 非法定代表人签署合同时, 应出具授权委托书, 若无授权委托书或授权委托书已过期限, 则无权签约。
39	联络	(1) 接收文件的联络人信息应包括: 姓名、职务、所在部门、移动电话、邮箱和地址; (2) 合同一方当事人拒绝签收文件时, 另一方当事人可通过传真、电子邮件、快递、挂号信或现场公证的方式送达。
40	其他合同重大缺陷	合同应避免发生以下情况: (1) 合同规定与法律法规相冲突; (2) 合同文件对工程项目的描述有误; (3) 不同的合同文件之间有矛盾; (4) 合同文件的词语不准确, 或产生歧义;

序号	谈判要素	谈判要点
		(5) 合同文件数据方面存在错误； (6) 合同条款、合同文件不全； (7) 发包人在合同文件中规定无法达到的要求、难以实现的技术标准。



第四部分 合同谈判实务篇

✧ 合同谈判实例分享

- 1、工程价款类
- 2、担保权益类
- 3、款项支付类
- 4、结算类
- 5、总包配合服务类
- 6、工期类
- 7、承包人违约类
- 8、其他条款

第四部分 合同谈判实务篇

本篇着重分享公司已签总包合同的谈判及评审实务经验，从合同价款类、担保权益类、款项支付类、总包配合服务类、工期类、签证类、承包人义务扩大类、承包人违约责任类、发包人违约责任类等方面总结谈判建议，实例展示优化前后条款对比，通过实例直观了解存在不利的条款及可以借鉴的有利条款，为后续承接上述发包人的项目提供谈判参考。

一、工程价款类

优化内容提示 1：关键词“价税分离”

合同金额应当“价税分离”，明确税前价、税后价及税率。

“价税分离”可避免增值税部分重复缴纳印花税，且不触碰发包人实质利益，易于被接受。同时应当注意若该工程非我方全部自行施工，存在发包人指定分包、单独发包部分，建议将专业工程暂估价或暂列金额在合同价中列出，明确我方施工范围。

优化条款摘录：

例如某项目优化合同条款，约定税前价、税后价、税率。

优化前条款	优化后条款
协议书第四条人民币（大写）：叁亿陆仟陆佰陆拾玖万元整（¥366690000 元），其中钢结构部分建安总价为¥123,509,585.08（壹亿贰仟叁佰伍拾万玖仟伍佰捌拾伍元零角捌分），含 9% 增值税。	协议书第四条含税人民币（大写）：叁亿陆仟陆佰陆拾玖万元整（¥366690000.00 元），不含税人民币（大写）：叁亿叁仟陆佰肆拾壹万元贰仟捌佰肆拾肆元零肆分（¥336412844.04 元），其中钢结构部分建安总价为¥123,509,585.08（壹亿贰仟叁佰伍

优化前条款	优化后条款
	拾万玖仟伍佰捌拾伍元零角捌分), 含 9% 增值税。

优化内容提示 2: 关键词“计入”合同价

将合同中“不计入”优化为“计入”，约定地下障碍物处理、招标代理费、工程检测费等费用由业主承担。

优化条款摘录:

例如 1 某项目约定地下障碍物处理计入合同价中。

优化前条款	优化后条款
专用条款 14.4.3.1 承包人应到现场进行详细调研和访查, 施工过程中遇到原地面以下施工范围内的所有地下障碍物(包括暗河水渠、不良土质、管线设施、生活垃圾、房屋及厂房基础、老旧道路及其他附属设施等)时, 承包人应当按照规范要求处置到位并符合设计文件和质量检验标准要求, 由此引发的换填、拆除、弃运、处理等所有费用均包含在合同下浮率中, 发包人不再另行支付费用。	专用条款 14.4.3.1 承包人应到现场进行详细调研和访查, 施工过程中遇到原地面以下施工范围内的所有地下障碍物(包括暗河水渠、不良土质、管线设施、生活垃圾、房屋及厂房基础、老旧道路及其他附属设施等)时, 承包人应当按照规范要求处置到位并符合设计文件和质量检验标准要求, 由此引发的换填、拆除、弃运、处理等所有费用按施工图预算编制原则计入合同价中。

例如 2 某项目约定招标代理费、工程检测费等费用由发包人承担。

优化前条款	优化后条款
专用条款 13.4.3 (7) 承包人组织采购工作有关的费用, : 采购技术规格书编制费用包含在总承包管理费中, 招标代理费包含在分包投标报价中, 清单控制价编制费用由发包人委托并支付费用。	专用条款 13.4.3 (7) 承包人组织采购工作有关的费用, : 采购技术规格书编制费用包含在总承包管理费中, 招标代理费、招标文件编制费用、清单控制价编制费用由发包人委托并支付费用
专用条款 4.1 (10) 承包人应依据现行《建设工程质量检测管理办法》、《上海市建设工程质量和安全管理条例》以及规范的要求, 委托工程材料、构配件检测、试验以及其他工程检测, 并承担检测费用。不因发	专用条款 4.1 (10) 依法必须由建设单位委托的第三方检测项目, 由发包人承担检测费用, 承包人承担除此之外的其它按法规、规范要求需进行检测的项目费用。

优化前条款	优化后条款
人委托的第三方检测而免除其检测责任；	

优化内容提示 3：关键词“下浮率”

采用下浮率方式计价的合同，应当明确下浮率中不包含的工程费用，如不含暂估价、总承包服务费、认质认价部分费用、安全文明施工费费率、按实计取的措施费用、签证费用。

优化条款摘录：

例如 1 某项目约定施工图预算下浮不包含“暂估价、总承包服务费、认质认价部分费用、安全文明施工费费率、按实计取的措施费用”。

优化前条款	优化后条款
协议书四（3）建筑安装工程费（含税）：人民币叁亿伍仟万元（¥350000000.00 元）；适用税率：9%，税金为人民币贰仟捌佰捌拾玖万玖仟零捌拾贰元伍角柒分（¥28899082.57 元）；施工图预算下浮率 6%	协议书四（3）建筑安装工程费（含税）：人民币叁亿伍仟万元（¥350000000.00 元）；适用税率：9%，税金为人民币贰仟捌佰捌拾玖万玖仟零捌拾贰元伍角柒分（¥28899082.57 元）；施工图预算下浮率 6%（不含暂估价、总承包服务费、认质认价部分费用、安全文明施工费费率、按实计取的措施费用）

例如 2 某项目约定签证不参与下浮。

优化前条款	优化后条款
无	新增合同专用条款第 10.4.1（3）②条：签证价不参与下浮。

优化内容提示 4：关键词“调差”

突破原有合同条件，扩大调差的“想象力”，调差可以“从无到有”、“从有到优”。

优化条款摘录：

例如 3 某项目从不调差优化为可调。

优化前条款	优化后条款
11. 价格调整 11.1 市场价格波动引起的调整 市场价格波动是否调整合同价格的约定：均不作调整。	因市场价格波动调整合同价格，采用以下第 3 种方式对合同价格进行调整： 第 1 种方式：采用价格指数进行价格调整。关于各可调因子、定值和变值权重，以及基本价格指数及其来源的约定：/； 第 2 种方式：采用造价信息进行价格调整。 第 3 种方式：其他价格调整方式：因市场价格波动调整合同价格，采用以下方式对合同价格进行调整：1、主要建筑材料价格变动调整办法：a、主要建筑材料是指材料费占单位工程费 2%以上的各类材料；b、材料费占单位工程费 2%以上、10%以下的各类材料，当施工期间主要建筑材料价格上涨或下降幅度在 10%以内的，其价差由承包人承担或受益，超过 10%的部分由发包人承担或受益；材料费占单位工程费 10%以上的各类材料，当施工期间建筑材料价格上涨或下降幅度在 5%以内的，其价差由承包人承担或受益，超过 5%的部分由发包人承担或受益；c、主要建筑材料差价的取定以工程所在地造价管理部门发布的材料指导价格为基准（缺指导价的材料以双方确认的市场信息价为准），差价为施工期同类材料加权平均指导价格与递交投标文件截止日期前 28 天当月的材料指导价格的差额；施工期材料加权平均指导价=Σ（每月实际使用量×当月材料指导价）/同类材料总用量；d、主要建筑材料差价调整仅计取税金，不计取措施费、规费等各项费用。e、如因发包人原因造成工期延误的，延误期间发生的材料价格上涨差额由发包人承担，反之由承包人承担。

例如 2 某项目从不调差优化为采用合同综合单价的变更签证可
调。

优化前条款	优化后条款
合同条款 7.6.3 物价波动引起的价格调整.....上述人工、材料价格调整后的差额	合同条款 7.6.3 物价波动引起的价格调整.....上述人工、材料价格调整后的差额

优化前条款	优化后条款
只计取税金，不再计取施工管理费用、利润及工程基本措施项目费（含其他项目、规费）。 所有变更及签证不参与调价。	只计取税金，不再计取施工管理费用、利润及工程基本措施项目费（含其他项目、规费）。 未采用合同综合单价的变更及签证不参与调价。

例如 3 某项目从不调差优化为混凝土、钢筋、钢结构可调。

优化前条款	优化后条款
招标文件 3.2 投标报价 3.2.10 投标人应充分考虑相关风险，综合单价中应考虑合同工期内各种政策性调整和施工条件的变化，如停水、停电、材料二次倒运、材料价差及材料代用的量差及价差、土石方类别变化、施工中形成的建筑垃圾清运至当地工业区管理局或政府相关部门指定的弃土点等其他各种因素造成的工程费用的增加。 中标单位应对自主填报的综合单价承担风险责任。	合同条款 24.3.1 材料价格： 合同履行期间市场价格波动时，价格偏差±5%以内不予调整，超出部分按以下方式进行调整（仅针对混凝土、钢筋、钢结构）：

例如 4 某项目优化调差比例。

优化前条款	优化后条款
14.8(8)、除人工、钢材、商品砼 外 ，本工程其余材料、设备、机械等单价不因施工期间市场价格波动而调整。人工、钢材、商品砼单价的调整方法如下： ①以投标截止日当月造价管理部门的信息价（其中人工按各工种分别取信息价区间中值即平均值，下同）与投标单价报价的较高者为基准，与施工期间造价管理部门每月的信息价相比，当人工价格变化幅度大于 ±5% ，或当钢材价格变化幅度大于 ±8% ，商品砼价格变化幅度大于 ±10% 时，调整其超过幅度部分价格。	14.8(8)、除人工、钢材、商品砼、 水泥及水泥制品、砂浆 外，本工程其余材料、设备、机械等单价不因施工期间市场价格波动而调整。人工、钢材、商品砼单价的调整方法如下： ①以投标截止日当月造价管理部门的信息价（其中人工按各工种分别取信息价区间中值即平均值，下同）与投标单价报价的较高者为基准，与施工期间造价管理部门每月的信息价相比，当人工价格变化幅度大于 ±3% ，或当钢材价格变化幅度大于 ±5% ，商品砼价格变化幅度大于 ±8% 时，调整其超过幅度部分价格。

优化内容提示 5：关键词“变更签证”

在涉及变更签证条款时应当注意：

①变更签证审核时限不宜过短，也不宜过长，避免逾期失权的风险条款；

②针对签证免赔额的应当谨慎，具体应当判断是按照单张报送设定免赔额，还是整体签证仅设置一次免赔额，针对不同于保险合同中免赔额的条款，可能导致每张签证能够计入结算的金额较少，权益损失较大（见例如 1）；

③注意签证审减额的违约责任承担（见例如 2）。

优化条款摘录：

例如 1 某项目约定“上述变更免赔金额为单项变更增加或减少的金额人民币 2000 元整，超过部分按时计算”，意为每张变更单的免赔额均为 2000 元。

优化前条款	优化后条款
特别说明： 承包人报审的签证总价如超出发包人最终实际审核结果的 5% 视为承包人违约，承包人应按超出部分的 5% 向发包人支付违约金。违约金计算公式：（承包人签证报审总价-发包人签证审定总价×1.05）×5%。	承包人报审的签证总价如超出发包人最终实际审核结果的 5% 视为承包人违约，承包人应按超出部分的 3% 向发包人支付违约金。违约金计算公式：（承包人签证报审总价-发包人签证审定总价×1.05）×3%。

例如 2 某项目约定签证审减的承包人将承担违约责任，即便在合同谈判中已将违约金的比例进行优化，但并未删除此条款，履约中应当提前与发包人做好沟通，避免因高估冒算导致承担违约责任。

优化前条款	优化后条款
特别说明： 承包人报审的签证总价如超出发包人最终实际审核结果的 5% 视为承包人违约，承包人应按超出部分的 5% 向发包人支付违约金。违约金计算公式：（承包人签证报审总价-发包人签证审定总价×1.05）×5%。	承包人报审的签证总价如超出发包人最终实际审核结果的 5% 视为承包人违约，承包人应按超出部分的 3% 向发包人支付违约金。违约金计算公式：（承包人签证报审总价-发包人签证审定总价×1.05）×3%。

优化前条款	优化后条款
人签证审定总价 $\times 1.05$) $\times 5\%$ 。	

二、担保权益类

优化内容提示 1：关键词“预付款保函”

约定提供预付款保函时，应明确预付款扣还方式及最迟担保日期。

优化条款摘录：

例如某项目根据项目工期计划，预估预付款抵扣时限，约定有效期最晚不迟于 2022 年 1 月 1 日。

优化前条款	优化后条款
专用条款 41 条预付款保函担保有效期自预付款支付给承包人起生效，至你方签发的进度款支付证书说明已完全扣清止。	专用条款 41 条预付款保函担保有效期自预付款支付给承包人起生效，至你方签发的进度款支付证书说明已完全扣清止， 但有效期最晚不迟于 2022 年 1 月 1 日。

优化内容提示 2：关键词“履约保函”

针对履约保函的谈判注意事项是：

①底线为不提供现金担保，不得接受“标保证金自动转为履约保证金”的条款，应优化为“承包人提供履约保函”。或尽量将“现金担保”优化为“同比例银行保函担保”，或提高银行保函担保额度以避免现金担保（见例如 1、例如 2）；

②尽量不提供履约担保，或提供合同额 3%、5%比例的履约担保，担保额度最多不得超过合同额 10%（见例如 3、例如 4）；

③缩小提供履约担保的范围，最好约定为按照土建价格、自施价

格提供履约保函（见例如 5）；

④当设置关于工程延期导致履约保函延期约定时，应当设置前提条件，非因承包人原因导致的延误工期，承包人重新出具履约保函，费用由发包人承担（见例如 6）；

⑤应当约定发包人的担保权益不得转让（见例如 7）；

⑥尽量约定履约担保为合同签订后开具，如“合同签订后 28 天内开具保函”。

优化条款摘录：

例如 1 某项目履约担保形式由“标保证金自动转为履约保证金”优化为“承包人提供履约保函”。

优化前条款	优化后条款
履约担保的形式按国家相关规定执行。中标人在收到中标通知书后，应在签订合同前向招标人交纳 履约保证金 ，履约保证金为中标价的 2%。	履约担保的形式为履约保函。中标人在收到中标通知书后，应在签订合同前向招标人交纳 履约保函 ，履约保函为中标价的 2%。

例如 2 某项目履约担保形式由“合同额 5%现金担保”优化为“合同额 10%履约保函”。

优化前条款	优化后条款
合同签订后 7 天内缴纳 合同额 5% 履约担保	承包人提供履约担保的形式、金额及期限： 合同总金额的 10% 履约保函。

例如 3 某项目约定不提供履约担保。

优化前条款	优化后条款
履约保证金形式：银行保函；履约保证金金额： 施工合同价的 10% 。	不需提供 履约保函及履约保证金。

例如 4 某项目将履约保函额度由“合同价款 5%”优化为“合同

价款 3%”。

优化前条款	优化后条款
专用条款 3.7 履约担保 承包人提供履约担保的形式、金额及期限的：合同协议书签署后 30 天内，承包人向发包人提供合同价款 5% 金额的担保。	专用条款 3.7 履约担保 承包人提供履约担保的形式、金额及期限的：合同协议书签署后 30 天内，承包人向发包人提供合同价款 3% 金额的担保。

例如 5 某项目将履约保函额度由“中标价的 10%”优化为“土建包干总价的 10%”。

优化前条款	优化后条款
专用条款 3.6 承包人提供履约担保的形式、金额及期限的：履约保证金金额为 中标价的 10% ，承包人投标保证金自动转为履约保证金，不足部分需按①现金形式；②银行保函形式，出具保函的银行应为国有商业银行或股份制商业银行的支行以上级别的银行，且出具的银行保函应为不可撤销、见索即付的银行保函；③担保书形式，出具担保书的担保机构应为注册资本金 3 亿元以上的国有绝对控股的商业担保公司，且出具保函应为不可撤销、见索即付的保函等其中一项补足；其有效期截止到工程承包合同规定的工程竣工验收合格之日起至少 30 日历天。	专用条款 3.6 承包人提供履约担保的形式、金额及期限的：履约担保金额为 土建包干总价的 10% ，需按银行保函形式，出具保函的银行应为国有商业银行或股份制商业银行的支行以上级别的银行，且出具的银行保函应为不可撤销、见索即付的银行保函；其有效期截止到工程承包合同规定的工程竣工验收合格之日起至少 30 日历天。履约担保非经承包人书面同意不得转让。

例如 6 某项目将履约保函续期费用由“承包人承担”优化为“非因承包人原因导致工期延长的，继续提供履约担保所增加的费用由发包人承担”。

优化前条款	优化后条款
专用条款 3.6 履约担保 承包人是否提供履约担保：应按时提供履约担保。 承包人如逾期向发包人交付履约担保的，应按担保额为基数日万分之三向甲方支付滞纳金。 如遇工期延误，无论是承包人还是发包人的原因，承包人都应办理履约担保期限	专用条款 3.6 履约担保 承包人是否提供履约担保：应按时提供履约担保，。 承包人如逾期向发包人交付履约担保的，应按担保额为基数日万分之三向甲方支付滞纳金。 如遇工期延误，无论是承包人还是发包人的原因，承包人都应办理履约担保期限

优化前条款	优化后条款
的顺延手续，费用由承包人承担。	的顺延手续，因承包人原因导致工期延长的，继续提供履约担保所增加的费用由承包人承担；非因承包人原因导致工期延长的，继续提供履约担保所增加的费用由发包人承担。

例如 7 某项目将履约保函约定为发包人不得转让。

优化前条款	优化后条款
04-1. S11499-SCC-app1（履约保函）第 3 条 “你方在本担保的权益可以依照合同转让的条款 转让 。”	04-1. S11499-SCC-app1（履约保函）第 3 条 “你方在本担保的权益 不得转让 。”

优化内容提示 3：关键词“质保金保函”

关于质保金保函的谈判注意事项是：

①建议将质保金优化为质保金保函；

②若防水质保金返还时限约定超过 2 年的，可以约定缺陷责任期内（法律规定不超过 24 个月）返还全部质保金，防水部分质保金由承包人开具保函。

优化条款摘录：

例如某项目约定防水部分质保金由银行保函代替。

优化前条款	优化后条款
余款作为工程质保金， 2% 的工程质保金待工程竣工验收合格之日起 2 年后（无息）付清工程质保金（扣除实际产生的保修金），并需要预留 1% 的工程质保金待 5 年防水质保满期后一次性给出。	结算审定金额的 3% 作为工程质保金，缺陷责任期满后一个月内全额支付（扣除实际产生的保修金），同时承包方开具结算审定金额的 1%作为保函，保函有效期为缺陷责任期满后 3 年止（暂定 2027 年 12 月 31 日）。

三、款项支付类

优化内容提示 1：关键词“预付款”

关于预付款约定中应当注意：

1、无论是在投标阶段还是中标后签约阶段，均可以针对预付款进行谈判优化，可以通过用等额保函换取更高金额的预付款，或通过优化预付款支付比例方式进行谈判；

2、明确预付款扣回方式，可明确不含“环境保护、文明施工、安全防护、临时设施等费用”。

优化条款摘录：

例如 1 某项目预付款比例由“合同价（扣除暂估价）的 10%”优化为“合同价（扣除暂估价及暂定金额）的 20%”。

优化前条款	优化后条款
预付款的金额或比例为：合同签订后，支付暂定合同价（扣除暂估价）的 10%。	预付款的金额或比例为：合同签订后，支付暂定合同价（扣除暂估价及暂定金额）的 20%。

例如 2 某项目签约阶段优化合同条件，将“无预付款”优化为“合同价金额的 10%”。

优化前条款	优化后条款
预付款支付比例或金额：本合同无预付款。	本工程预付款为合同价金额的 10%；在支付第一笔进度款时予以支付。

例如 3 某项目用“提供等额预付款保函”换取预付款金额由“建安费 3%”提升为“建安费 10%”。

优化前条款	优化后条款
预付款的金额或比例为： 建筑安装工程签约合同价的 3%。	预付款的金额或比例为： 建筑安装工程签约合同价的 10%（承包人提供等额预付款保函）。

优化内容提示 2：关键词“进度款”

关于质保金保函的谈判注意事项是：

①按照局及公司标准化手册中不低于重大风险条款的付款条件作为底线进行谈判，即“无预付款或有预付款但分次抵扣情形下，月进度付款低于 70%（基础设施项目低于 65%）、形象节点付款低于 75%（基础设施项目低于 70%）或节点的支付间隔超过 3 个月；竣工验收支付低于 85%；结算支付低于 95%”（见例如 1、例如 2）；

②针对约定节点付款、季度付款、非现收款的应考虑农民工工资，明确农民工工资支付比例不高于合同价款 20%（可尽量缩小比例），针对非按月付款项目支付方式可约定为“发包人预先支付的劳务人员每月薪资，在当期进度款支付时全额扣还”（见例如 3）；

③针对竣工验收节点支付比例由“按照合同价款比例支付”优化为按照“已完产值比例支付”（见例如 4）；

④款项支付的宽限期不得约定过长，特别时竣工节点、结算节点的款项支付时限尽量约定为结算后即支付，或结算后几个工作日即支付（见例如 5）；

⑤针对已完工程量审核日进行优化，将“每月 25 日审核已完合格工程量”优化为“每月 20 日审核”，履约中注意严格按照约定时间报审，留存原件并同步可据此作为计算工程款应当支付的时间起算

点（合同有约定发包人提供支付证明书等的除外）（见例如 6）；

⑥明确签证、变更款项随进度款支付（见例如 7）；

⑦通过节点付款的，尽量增加支付节点（见例如 8）。

优化条款摘录：

例如 1 某项目合同支付条件虽已高于局重大风险合同的支付比例，但在谈判过程中优化合同支付比例，最终“月进度款按照已完工程量 80%支付、竣工验收进度款按照已完工程量的 90%、增加竣工备案后支付至 92.5%、竣工结算后支付至 98.5%”。

优化前条款	优化后条款
(1) 工程进度款支付方式：按月进度支付。 (2) 以第三方审核单位审定的建筑安装工程预算价结合中标下浮率下浮后作为该项目建筑安装工程合同价： (3) 工程费用支付方式：工程进度款由承包人在每月 25 日提交的形象进度和当月已完工程量支付申请，报监理人、发包人审核并签证确认，支付已完工程量的 70%，累计支付不得超过建筑安装工程费合同价 75%； (4) 竣工验收完成支付至工程费合同价的 85%，工程结算经审计得出最终结算价时，付至最终结算价的 98.5%，剩余 1.5%作为质量保修金。	工程施工期间，第一笔工程款在桩基工程完成后予以支付，后期进度款按每月完成实际工程量的 80%支付；工程进度款按每月进度报表由监理、发包人审核后支付，工程进度款支付额度为当月已核工程量的 80%；节点付款，桩基完成、正负零结构完成、主体结构完成三个节点完成后各支付至已核工程量的 85%； 竣工验收付至实际已完工程量的 90%；竣工验收备案且工程送审资料齐全并送审计部门（单位）接受后支付至 92.5%； 结算审定：付至竣工结算的 98.5%。工程结算经审计审定后支付至审定价的 98.5%，尾款 1.5%作为工程质量保修金。

例如 2 某项目为桩基工程，考虑到桩基质保期为建筑使用年限终身质保，加之桩基工程合同金额小、质保金的暂扣比例可以降低，不影响质保责任，故将桩基工程结算款支付比例优化为 99%。

优化前条款	优化后条款
发包人受理后 7 日内审核完毕，按照审定的已完工程造价的 70%支付月进度款。所有检测完成并通过验收合格后，工程结算经造价	发包人受理后 7 日内审核完毕，按照审定的已完工程造价的 70%支付月进度款，工程完工后，付至审定的已完工程造价的 85%，工

优化前条款	优化后条款
公司审核定案，工程资料完整，经检查合格交付甲方存档后付至结算总价款的 97%。	工程验收合格提交所有验收资料和结算资料并经发包人及有关审计部门审查通过后付至最终结算价款的 99%。

例如 3 某项目中标前考虑到节点付款将存在承包人垫付农民工工资的问题，最终谈判优化为发包人每月预先支付农民工工资。

优化前条款	优化后条款
招标文件商务报价要求：1、全部结构封顶且外立面完成后，发包人向承包人支付对应的工程量产值的 70%； 2、其余工作全部完成后，发包人向承包人支付对应的工程量产值的 70%。	1、按季度支付，发包人向承包人支付审核确认已完工程量产值的 75%；发包人预先支付的劳务人员每月薪资，在当期进度款支付时全额扣还； 2、工程全部完成后，发包人向承包人支付审核确认相应工程量产值的 80%。

例如 4 某项目考虑到履约过程中可能因变更签证导致合同额增加，为避免不能及时增加合同额导致按照合同额比例支付工程款导致收款减少的，将“竣工验收合同支付至合同总价的 87%”优化为“支付至一万产值总价的 87%”。

优化前条款	优化后条款
专用条款 12.4.4(d) 项目竣工验收合格且内业资料归档完毕、报备手续齐全且经双方最终验收确认后，招标人于次月的 30 日前支付至合同总价的 87%。	专用条款 13.4.4(d) 项目竣工验收合格且内业资料归档完毕、报备手续齐全且经双方最终验收确认后，招标人于次月的 30 日前支付至已完产值总价的 87%。

例如 5 某项目谈判时将竣工节点付款期限由“56 日”优化为“28 日”。

优化前条款	优化后条款
专用条款 14.3.2 进度付款审核和支付 进度付款的审核方式和支付的约定：发包人需在每次支付工程款时，明确各项收款金额，需在 56 日内完成审批并支付给联合体	专用条款 14.3.2 进度付款审核和支付 进度付款的审核方式和支付的约定：发包人需在每次支付工程款时，明确各项收款金额，需在 28 日内完成审批并支付给联合体

优化前条款	优化后条款
牵头人。	牵头人。

例如 6 某项目谈判时将竣工节点付款期限由“56 个工作日”优化为“30 个工作日”。

优化前条款	优化后条款
本工程付款条件如下：承包人每月形象进度的报送时间为当月 25 日	本工程付款条件如下：承包人每月形象进度的报送时间为当月 20 日

例如 7 某项目谈判时将增加“现场签证经财务监理审核签认，发包人确认批准后，在进度款中同期支付”的约定。

优化前条款	优化后条款
专用条款 12.4.1 付款周期 关于付款周期的约定： (1) 工程进度款的计算，按截至每月 25 日前完成的经工程监理核验的实际工程量（必须符合质量要求）的 80% 支付。由承包人在每月 25 日前向财务监理单位申请月度工程进度付款，并提供证明此等付款的依据（如反映工程进度情况的工程量计算书等），在承包人提交合格的工程进度款申请报告，财务监理单位审核签认，发包人确认批准后 30 个日历天内支付该月工程进度款。现场签证经财务监理审核签认，发包人确认批准后，在进度款中同期支付。进度款累计支付不超过签约合同价的 80%。	专用条款 12.4.1 付款周期关于付款周期的约定： (1) 工程进度款的计算，按截至每月 25 日前完成的经工程监理核验的实际工程量（必须符合质量要求）的 80% 支付。由承包人在每月 25 日前向财务监理单位申请月度工程进度付款，并提供证明此等付款的依据（如反映工程进度情况的工程量计算书等），在承包人提交合格的工程进度款申请报告，财务监理单位审核签认，发包人确认批准后 30 个日历天内支付该月工程进度款。现场签证经财务监理审核签认，发包人确认批准后，在进度款中同期支付。

例如 8 某项目谈判时增加支付节点。

优化前条款	优化后条款
专用条款 12.4.2 进度付款申请单的编制 付款计划分三个节点付款，分别是地下结构施工完成（含地库防水施工）、主体封顶、工程竣工验收。	专用条款 12.4.2 进度付款申请单的编制 付款计划分五个节点付款，分别是桩基及围护施工完成、施工至±0.00（东塔）、施工至±0.00（西塔）及主体封顶（东塔）、主体验收（西塔）、综合验收备案。

优化内容提示 3：关键词“资金监管”

为落实资金集中要求，合同谈判时应注意尽量避免设置银行监管账户，将设置监管账户优化为“资金专款专用”，或将“乙方在本项目的资金账户应在甲方指定的银行开设”优化为“乙方在本项目的农民工工资专户应在甲方指定的银行开设”，以避免整个项目款项被监管。

优化条款摘录：

例如 1 某项目取消设立监管账户的约定，仅约定“资金专款专用”。

优化前条款	优化后条款
1.1.2 双方根据本合同工程的特点，补充约定的其它定义： 1、资金专户：承包人应为本项目 设立独立帐户 ，用于本项目合同履行过程中 资金 收支，同时，承包人必须无条件向上级主管部门提供该帐户的相关记录，并接受监管；	1.1.2 双方根据本合同工程的特点，补充约定的其它定义： 1、资金使用与监管：承包人应确保本项目合同履行过程中的 资金专款专用 ，建立收支台账，不得与其他项目混用，同时，承包人必须无条件向上级主管部门提供本项目资金收支的相关记录，并接受监督。

例如 2 某项目将资金专户优化为“农民工工资专户”。

优化前条款	优化后条款
12.5 支付账户乙方在本项目的 资金账户 应在 甲方指定的银行开设 ，并受甲方和开户银行的监管，不得将本项目的资金挪作他用。	12.5 支付账户乙方在本项目的 农民工工资专户 应在 甲方指定的银行开设 ，并受甲方和开户银行的监管，不得将本项目的资金挪作他用。

优化内容提示 4：关键词“支付方式”

支付方式约定为转账形式，约定非现支付的，切勿超过局营销底线要求。谈判时可以明确为“非现支付仅用于向发包人（或发包人指

定的公司)购买商品或服务款项”，且在“发包人支付结算款前，承包人需完成工程款对应的所有商票的支付”，以降低非现收取额度。

优化条款摘录：

例如某项目将商票付款约定为支付发包人指定公司。

优化前条款	优化后条款
专用条款 13.4.4(f) 其中商票付款占比合同总价的 30%，该商票必须用于向发包人（或发包人指定的公司）购买商品或服务款项（以双方确认函为准）， 否则发包人对到期商票有权不予兑付 ，月度付款中商票付款比率不低于 30%，且在发包人支付验收款前承包人需完成进度款所有商票的支付；若发包人采用银行承兑支付，对应的结算金额下浮 1.00%。	专用条款 13.4.4(f) 其中商票付款占比合同总价的 15%， 该商票必须用于向发包人（或发包人指定的公司）购买商品或服务款项（以双方确认函为准） 。每期付款中商票付款比率为 15%，具体商票开具金额和时间双方可另行协商确定， 但在发包人支付结算款前，承包人需完成工程款对应的所有商票的支付 。

优化内容提示 5：关键词“资金占用费”

针对承包人工期违约条款严苛、违约责任承担较重的，可对应谈判为约定逾期发包人逾期付款的付款利息、违约金、资金占用费等发包人逾期付款的违约责任，明确“财务成本单独核算，按照实际发生情况予以结算，乙方须向甲方开具税率为 6% 的增值税发票”。

优化条款摘录：

例如某项目约定资金占用费支付方式。

优化前条款	优化后条款
8.1.3 财务成本（或有） 财务成本指乙方根据实际资金（指最迟支付点甲方应付未付的资金）占用时间产生的资金成本，每一笔工程费用资金占用时间最长不超过【3】年，全过程代建开发管理费资金占用时间最长不超过【3】个月。财务成本根据以下约定计算：财务成本=最迟支付时点应付未付的工程费用×【年财务成本系数】	8.1.3 财务成本（或有） 财务成本指乙方根据实际资金（指最迟支付点甲方应付未付的资金）占用时间产生的资金成本，每一笔工程费用资金占用时间最长不超过【3】年，全过程代建开发管理费资金占用时间最长不超过【3】个月。财务成本根据以下约定计算：财务成本=最迟支付时点应付未付的工程费用×6.30%）×资金实际

优化前条款	优化后条款
×资金实际占用时间(按比例折算到年)。财务成本计算方式如下: 财务成本=最迟支付时点应付未付的工程费用×A%, 其中: 1) A%=【中标年财务成本系数】÷12。 2) n 为“月”。	占用时间(按比例折算到年)。 财务成本计算方式如下: 财务成本=Σn1[最迟支付时点应付未付的工程费用×A%], 其中: 1) A%=6.30%÷12=0.525%。 2) n 为“月”, 自单项工程最迟支付时点之日起开始计算, n=1, 2, 3, …, 按计算月整月计, 计算月非整数的, 将 A%按相应的天数折算。 财务成本单独核算, 按照实际发生情况予以结算, 乙方须向甲方开具税率为 6%的增值税发票。

优化内容提示 6: 关键词“缺陷责任期”

缺陷责任期实为质保金返还的时限, 法律规定缺陷责任期自竣工验收合格之日起计算, 不超过 24 个月, 约定自交付之日起等延长质保金返还的条款应当进行优化。

履约中应当注意留存针对质保金返还起算日期的书面文件, 以在质保金到期时及时主张, 例如留存五方验收记录单并写明日期, 或留存申请竣工验收备案的申请单并写明日期。

优化条款摘录:

例如 1 某项目将缺陷责任期优化为自工程验收合格之日起计算。

优化前条款	优化后条款
附件 1: 工程质量保修书三、缺陷责任期工程缺陷责任期为 2 年, 缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起计算。	附件 1: 工程质量保修三、工程缺陷责任期为 2 年, 缺陷责任期自工程验收合格之日起计算。

四、结算类

优化内容提示 1：关键词“结算时限”

针对结算条款谈判时应当注意以下几点：

①约定结算时限，不超过 6 个月；

②约定发包人逾期不审核视为认可结算条款；

③针对约定承包人结算报出时限要求及逾期承担违约责任条款的应当根据工程实际情况合理预估，组织谈判。

优化条款摘录：

例如 1 某项目约定发包人审核时限为 6 个月。

优化前条款	优化后条款
专用条款 14.2 发包人审批竣工付款申请单的期限：自承包人提交完整的结算资料后 9 个月内。	专用条款 15.2 发包人审批竣工付款申请单的期限：自承包人提交完整的结算资料后 6 个月内。

例如 2 某项目约定发包人审核时限为 6 个月。

优化前条款	优化后条款
14.2 竣工结算审核（1）发包人结算审核时间：发包人应在收到承包人递交的竣工结算报告及完整齐全的结算资料后，12 个月内审核完毕，并签发竣工结算证书。	14.2 竣工结算审核（1）发包人结算审核时间：发包人应在收到承包人递交的竣工结算报告及完整齐全的结算资料后，6 个月内审核完毕，并签发竣工结算证书。

例如 3 某项目约定发包人审核时限为 28 天内。

优化前条款	优化后条款
招标文件结算审核时间未明确	合同通用条款 14.2 条： 发包人在收到承包人提交竣工结算申请书后 28 天内未完成审批且未提出异议的，视为发包人认可承包人提交的竣工结算申请单。

优化内容提示 2：关键词“审减额”

通常合同中会约定承包人送审金额与审减金额相比，超过一定比例将由承包人承担超额部分的审计费用，甚至要求承包人支付审减违约金，在谈判中应当注意删除违约条款或尽量降低违约金比例。

优化条款摘录：

例如某项目约定预算核减金额超出送审造价 5%，承包人承担承担违约金。

优化前条款	优化后条款
合同专用条款第 16.2 条 10) 总包预算审减费记取原则：d、承包人不得高估冒算，如承包人预算核减金额超出送审造价 5%，承包人按以下方式承担违约金：违约金 = (核减额 - 送审造价 * 5%) × 5%，在预算款项中以违约金形式扣除。	合同专用条款第 16.2 条 (10) 总包预算审减费记取原则：d、承包人不得高估冒算，如承包人预算核减金额超出送审造价 5%，承包人按以下方式承担违约金：违约金 = (核减额 - 送审造价 * 5%) × 3%，在预算款项中以违约金形式扣除。

五、总包配合服务类

优化内容提示 1：关键词“总包管理费”

总包管理费一般指发包人或与承包人签署专业分包合同的指定分包单位向承包支付的管理费用；总包配合费指发包人平行发包给专业分包单位，分包人在现场使用承包人的道路、脚手架、垂直运输等需要向承包人支付配合服务费用。在涉及总包管理费、总包配合费或服务费用条款时应当注意：

①总包管理费明确为不是按照暂定合同价，而是按照结算值，支付方式为在进度款中同期支付（见例如 1）；

②水电费不包含在管理费中（见例如 2）；

③向指定分包单位支付工程款时限不做约定，或根据情况尽量约定满足审批流程的付款时限（见例如 3）。

优化条款摘录：

例如 1 某项目约定总包服务费为按照“发包人直接发包工程和甲供材料设备的结算金额为计算基础”。

优化前条款	优化后条款
协议书：（2）签约合同价格中已包含总包服务费暂定为 2188178 元（人民币），（大写：贰佰壹拾捌万捌仟壹佰柒拾捌元整），总包服务费费率为 1.5%。包含所有发包人直接发包工程及甲供材料的总承包管理工作及相应责任、义务。	签约合同价格中已包含总包服务费，该费用以发包人直接发包工程和甲供材料设备的 结算金额为计算基础 ，按该结算金额乘以费率 1.5%计算。

例如 2 某项目优化合同条件，约定总包管理费、加工材料采保费收取比例。

优化前条款	优化后条款
无总包管理费	10.7.3 发包人单独发包的工程，发包方支付承包人 3%总包管理费。（专业生产设备及配套工业管道、电梯不计总包管理费）
无甲供材采保费	10.7.4 合同工程承包范围如有甲供材，发包方支付承包人甲供材总金额 3%作为采保费。

例如 3 某项目就“承包人收到发包人支付的工程款后 14 天内支付给指定分包单位”优化为“承包人收到发包人支付的工程款后支付给指定分包单位”，删除了具体付款时限的约定。

优化前条款	优化后条款
专用条款 12.4.5:承包人在收到发包人支付的工程款后的 十四天内 ,应相应地将分包工程(材料设备)的款项支付给分包人(供货方),且承包人必须按分包合同规定的付款方式支付。如承包人无故不按时支付,由此造成的损失由承包人自负,工期不予顺延。	专用条款 12.4.5:承包人在收到发包人支付的工程款后,应相应地将分包工程(材料设备)的款项支付给分包人(供货方),且承包人必须按分包合同规定的付款方式支付。如承包人无故不按时支付,由此造成的损失由承包人自负,工期不予顺延。

优化内容提示 2: 关键词“总包服务”

承包人向发包人指定分包单位或单独发包的专业分包单位履约管理职责或配合职责的同时,应当注意条款中的如下情况:

①承包人提供的服务内容应明确为提供“现有的”设备设施(见例如 1);

②不得约定与指定分包单位向发包人承担连带责任,将连带责任优化为“总包管理与协调职责”,或约定为“分包人自行就其分包工程的工期、质量等问题向发包人负责”、“承包人承担因其过错导致的责任”等,避免指定分包质量、工期、安全问题导致承包人承担违约责任(见例如 2-4)。

优化条款摘录:

例如 1 某项目约定向“发包人另行发包单位提供现有的塔吊、人货电梯等”。在履约中,可在合同中约定具体提供的现有的设备设施,若指定分包单位需要延长使用时间、增加使用频次、增加使用范围等均有理由进行二次收费,以补充协议形式确定具体总包合同约定管理费/配合服务费之外的总包管理费/配合服务费。

优化前条款	优化后条款
3.8.1 分包约定(6)对发包人另行发包单位(供货商)的配合和管理内容④提供工地上塔吊、人货两用梯、其他装置及机械给各分包商作卸货、横向及垂直之运输。承包人有义务协调配合,保证分包工程项目能按指定的进度计划正常开展。	④提供工地上 现有的 塔吊、人货两用梯、其他装置及机械给各分包商作卸货、横向及垂直之运输。承包人有义务协调配合,保证分包工程项目能按指定的进度计划正常开展。

例如 2 某项目将“指定分包质量问题导致的填补修复由承包人负责”优化为“指导指定分包完成填补与修复”,避免承包人义务扩大导致额外成本支出。

优化前条款	优化后条款
专用条款 2.3.1.8.1 对指定分包工程完工后的填补与修复 ,并使其达到规范要求。	专用条款 2.3.1.8.1 指导指定分包工程完工后的填补与修复 ,并使其达到规范要求。

例如 3 某项目在不能删除承包人就项目承担全部责任的情况下,删除了与发包人指定分包单位向发包人承担连带责任的条款约定。

优化前条款	优化后条款
专用条款 3.1 承包人的一般义务承包人应履行合同中约定的责任和义务。承包人全权负责本合同约定施工范围内的工程的采购、施工,并对其质量、安全、工期、造价等所有方面向发包人承担全部责任。 承包人履行的义务和承担的责任不限于其包工包料范围内,而且包括专业承包商和甲供材料设备的施工范围。承包人按本合同的相应条款对专业承包商的行为承担连带责任。因专业承包商原因造成的任何问题都不能作为承包人对发包人的免责理由。	3.1 承包人的一般义务承包人应履行合同中约定的责任和义务。承包人全权负责本合同约定施工范围内的工程的采购、施工,并对其质量、安全、工期、造价等所有方面向发包人承担全部责任。

例如 4 某项目将约定“承包人承担连带责任、对安全负有全部责任”优化为“承包人对进度、质量、安全等方面履行总承包管理和协调职责”。

优化前条款	优化后条款
3.8.1 分包约定(6)对发包人另行发包单位(供货商)的配合和管理内容②承包人须对整个项目负责,包括所有分包商所进行的工程。其责任包括但不限于:质量、进度、协调等方面;对发包人另行发包商的承担相关连带责任,对发包人书面同意的分包商承担全部责任。现场安全文明施工方面,不论是发包人另行发包,还是发包人书面同意分包,承包人对安全均负全部责任。	②承包人须对本合同范围内所有自行分包的分包商全面负责,对发包人另行发包的分包商的进度、质量、安全等方面履行总承包管理和协调职责。

六、工期类

优化内容提示 1: 关键词“总日历天”

针对合同约定的工期总日历天,可参照定额工期进行测算,针对总日历天过短的工期紧张项目,提出增加工期总日历天的要求。

优化条款摘录:

例如 1 某项目谈判过程中针对总日历天进行优化。

优化前条款	优化后条款
合同协议书 四、合同工期 计划开工日期:2023 年 3 月 15 日(以发包人开工令通知为准)。 计划竣工日期:2024 年 9 月 20 日,竣工日期以取得综合竣工验收合格证日期为准。 工期总日历天数:555 天	合同协议书 四、合同工期 计划开工日期:2023 年 1 月 15 日(以发包人开工令通知为准)。 计划竣工日期:2024 年 10 月 20 日,竣工日期以取得综合竣工验收合格证日期为准。 工期总日历天数:644 天

优化内容提示 2: 关键词“开竣工工期”

针对工期条款中的开、竣工日期条款应当注意:

①招投标文件中、签约合同中均约定了暂定工期,签约前应当按照签约时计划开工日期进行约定,非按照招标时的计划开工日期,并

约定“发包人下达的书面通知要求且具备开工条件的时间为准”；

②EPC 项目应明确设计工期、施工工期，“工期总日历天数：679 天”优化为“工期总日历天数：679 天。工期总日历天数为绝对工期（不含设计阶段工期），实际开工日期以招标人和监理工程师发出的开工令为准”。

优化条款摘录：

例如 1 某项目约定“实际设计、施工开工日期以发包人下达的书面通知要求且具备开工条件的时间为准”。

优化前条款	优化后条款
协议书三、主要日期设计开工日期(绝对日期或相对日期)：2021 年 2 月 1 日施工开工日期(绝对日期或相对日期)：2021 年 3 月 1 日工程竣工日期(绝对日期或相对日期)：2023 年 3 月 31 日	三、主要日期总工期：750 日历天。 设计开工日期(绝对日期或相对日期)：2021 年 2 月 1 日；施工开工日期(绝对日期或相对日期)：2021 年 3 月 1 日；工程竣工日期(绝对日期或相对日期)：2023 年 2 月 20 日。 实际设计、施工开工日期以发包人下达的书面通知要求且具备开工条件的时间为准。

例如 2 某项目根据签约前预计开工时间调整合同约定的开竣工日期。

优化前条款	优化后条款
计划开工日期：2021 年 9 月 1 日。 计划竣工日期：2025 年 3 月 3 日。 工期总日历天数：1280 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。	计划开工日期：2021 年 9 月 30 日。 计划竣工日期：2025 年 4 月 1 日。 工期总日历天数：1280 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

优化内容提示 3：关键词“发包人原因延误工期”

针对工期条款中的发包人原因导致工期延误的条款应当注意：

①明确因发包人原因导致工期延误的条款，如不具备开工条件的、

指定分包进场延迟的、指定材料供货不及时等均由发包人承担。

如承包合同使用的是施工合同示范范本（2017 版）的，因通用条款 7.5.1 条已约定“因下列情况导致工期延误和（或）费用增加的，由发包人承担由此延误的工期和（或）增加的费用，且发包人应支付承包人合理的利润”，如不能在此基础上进行优化，尽量争取不在专用条款中约定发包人导致工期延误的违约责任，即直接执行通用条款的有关约定；

②避免发包人原因导致工期延误，工期可以顺延但是费用不得补充的条款，即便如此，在履约过程中仍然可以进行二次谈判，通过补充协议形式明确因发包人原因导致工期延误的调差原则、费用补偿事宜等。

优化条款摘录：

例如 1 某项目增加约定发包人导致工期延误的责任承担。

优化前条款	优化后条款
/	合同第 3 条 3.2 项：但基于甲方下述原因导致延误的，工期应当相应予以顺延且乙方不承担任何因到期未能完工而引起的任何责任： 3.2.1 因甲方原因导致项目现场无法具备施工条件的； 3.2.2 因甲方指定的供货商供货原因导致乙方无法开展施工的； 3.2.3 因甲方其他原因导致乙方无法正常施工的。

例如 2 某项目合同约定发包人逾期付款超过 56 天承包人可以暂停施工。

优化前条款	优化后条款
/	如果雇主未能遵守第 14.7 款[付款]的规定及时付款超过五十六(56)天,承包商可在不少于二十一(21)天前通知雇主,暂停工作(或放慢工作速度),除非并直到承包商根据情况和通知中所述,收到了合理的证明或付款为止。一旦承包商收到了付款,即应尽快恢复正常工作。

优化内容提示 4: 关键词“承包人原因延误工期”

①设置工期违约处罚上限,存在节点工期处罚、竣工工期延误处罚、移交延误处罚的,约定移交工期未延误的或竣工节点工期未延误的,暂扣的节点工期违约金全额返还/不予扣除。合同中关于工期延误违约金比例及上限的约定,通篇应保持一致不能前后矛盾(见例如 1、例如 2);

②如不能降低承包人工期延误违约责任的承担比例,可缩小应当承担违约责任的范围,如可约定为“承包人施工范围内的工期延误处罚,每拖延 1 日历天向发包人支付合同总价款的……”优化为“每拖延 1 日历天向发包人支付土建包干总价的……”(见例如 3、例如 4);

③不重复约定“工期延误处罚”与“逾期交付累加处罚”、“关键节点工期与合同工期延误累加处罚”(例如 5、例如 6);

④优化不利条款。如“承包人违约发包人单方解除合同”、“进度滞后超过 60 天可以更换项目管理团队”、“因发包人原因导致工期延误,只对工期顺延,发包人无需承担任何其他违约责任,所有因工期顺延产生的费用,由承包人自行承担”、“工程量和设计变更不超过总量的 5%(含)时,工期不做顺延,超过 5%时另行商定”、

“承包人未经发包人许可擅自停工”增加前提条件，即“因承包人原因”、“发包人延期付款承包人分包及供应商不得停工”修改为“不得因延期付款拒绝交付”等。

优化条款摘录：

例如 1 某项目增加逾期竣工违约金上限。

优化前条款	优化后条款
专用条款 7.5.2 因承包人原因导致工期延误 因承包人原因造成工期延误，发包人有权要求承包人进行赶工，承包人应采取相应措施加快施工进度以确保按时竣工，由此产生的赶工费用由承包人承担。 因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限：/。	专用条款 7.5.2 因承包人原因导致工期延误 因承包人原因造成工期延误，发包人有权要求承包人进行赶工，承包人应采取相应措施加快施工进度以确保按时竣工，由此产生的赶工费用由承包人承担。因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限：合同总价款的 2%。

例如 2 某项目降低逾期竣工违约金上限比例。

优化前条款	优化后条款
承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：日违约金为本工程合同总造价的 0.01%，违约金最高不超过本工程合同总造价的 5%	承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：日违约金为本工程合同总造价的 0.01%，违约金最高不超过本工程合同总造价的 0.5%

例如 3 某项目“关键节点工期与合同工期均延误可累加处罚”优化为“工期延误违约金的上限不超过土建包干总价的 10%，若节点工期延误，但总工期未延误的不予罚款”。

优化前条款	优化后条款
专用条款 7.5.2 因承包人原因导致工期延误 （关键节点工期与合同工期均延误可累加处罚）计取，且发包人有权单方终止合同，承包人应赔偿发包人由此引起的一切损失。发包人已按合同约定完成了发包人应承担的开工准备工作后，承包人无正当理由不开工或因承包人原因导致监理不予签发开工令，视为承包人违约，工期不予顺延。	专用条款 8.5.2 因承包人原因导致工期延误 （工期延误违约金的上限不超过土建包干总价的 10%，若节点工期延误，但总工期未延误的不予罚款）。且发包人有权单方终止合同，承包人应赔偿发包人损失。发包人已按合同约定完成了发包人应承担的开工准备工作后，承包人无正当理由不开工或因承包人原因导致监理不予签发开工令，视为承包人违约，工期不予顺延。

例如 4 某项目缩小逾期竣工责任范围，仅针对延误路段承担工期违约责任。

优化前条款	优化后条款
16.2.2 承包人违约的责任:承包人违约责任的承担方式和计算方法:因承包人违约给发包人造成损失的,承包人应赔偿发包人的直接和间接经济损失,发包人有权在承包人工程结算款中扣除由此而给发包人造成的经济损失。工程质量应符合国家验收规范,若质量未达到要求,承包人按合同总造价 2%给予发包人赔偿,且承包人应进行整改直至达到约定质量等级;如因承包人原因,导致竣工工期滞后于合同工期,承包人应按合同价格的万分之三/天向发包人支付逾期竣工违约金。	16.2.2 承包人违约的责任:因承包人违约给发包人造成损失的,承包人应赔偿发包人的直接和间接经济损失,发包人有权在承包人工程结算款中扣除由此而给发包人造成的经济损失。工程质量应符合国家验收规范,若质量未达到要求,承包人按相应路段合同总造价 2%给予发包人赔偿,且承包人应进行整改直至达到约定质量等级;如因承包人原因,导致竣工工期滞后于合同工期,承包人应按相应路段合同价格的万分之三/天向发包人支付逾期竣工违约金。

例如 5 某项目约定竣工期限符合合同约定的,节点工期延误违约金不予处罚。

优化前条款	优化后条款
承包人未按批准的进度计划完成重大里程碑节点目标的,视为承包人违约,逾期则承担单位工程价的万分之二点五/天违约金。	承包人未按批准的进度计划完成重大里程碑节点目标的,视为承包人违约,逾期则承担单位工程价的万分之二点五/天违约金。若工程最终竣工期限符合合同约定,节点工期延误的违约金不予处罚。

例如 6 某项目取消未按时移交工程与工期延误并罚的约定。

优化前条款	优化后条款
专用条款 14.6.2 承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：延误交付少于一个月的，其损失费按每拖延 1 日历天向发包人支付合同总价款的 0.5% 累计（ 关键节点工期与合同工期均延误可累加处罚 ）计取；延误交付超过一个月的，则其所有损失费按每拖延 1 日历天向发包人支付合同总价款的 1% 累计（ 关键节点工期与合同工期均延误可累加处罚 ）计取，且发包人有权单方终止合同，承包人应赔偿发包人由此引起的一切损失。	专用条款 14.4.2 承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为：按第 8.5.2 条工期延误违约执行。

七、承包人违约类

优化内容提示 1：关键词“不利条款删除”

针对承包人违约类条款，可以优化如下几个方面：

① 承包人违约条款设定前提条件，明确责任承担，避免承包人义务扩大。如增加“因承包人原因”、“非承包人责任造成的不予处罚”、或将“除发包人责任导致”优化为“非承包人原因导致”、将“若承包人在开工通知后 7 日历天内仍无法组织”优化为“若承包人在开工通知后 7 日历天内且现场具备施工条件后仍无法组织”、将“承包人必须按要求整改，并承担整改费用”优化为“承包人必须按要求整改，并承担因承包人原因导致工程整改的整改费用”等（见例如 1、例如 2）；

② 在承包人违约条款中约定除外条款，如“因发包人导致的延期付款等导致的承包人违约除外”等（见例如 3）；

③降低约定的承包人违约金比例和金额，设置承包人承担违约责任的金额上限。

优化条款摘录：

例如 1 某项目删除要求承包人提前开具发票等违规或不利条款。

优化前条款	优化后条款
合同专用条款第 12.4.1 条 ⑥工程施工进度中，如发包人需要，每年承包人年末配合发包人提前开具部分进度款发票；竣备前要求开具剩余所有发票至 100%（包括 5%质保金），承包人报价中综合考虑此部分产生费用。	删除
合同专用条款第 12.4.1 条 ⑦关于配合开发贷款支付转款事宜：承包人应在共管账户无条件配合发包人需要的除工程款外的收款及发包人指定付款，在收款同时配合提供符合发包人要求的收款收据，配合的收款及付款要求当天就办理完成。	删除

例如 2 某项目优化承包人义务中的不利条款，避免违约责任发生。

优化前条款	优化后条款
专用条款 16.2.1 (8) ⑤当工程具备竣工验收条件时,承包人应及时向发包人提交竣工报告及竣工资料,严禁“三拖”(拖验收、拖资料、拖移交)。承包人每延迟 1 日历天,应向发包人支付人民币 10000 元的违约金。发包人有权依据监理人出具的鉴定结论书,自行组织有关部门验收,并提出修改意见。承包人必须按要求整改,并 承担整改费用 。	专用条款 17.2.1 (8) ⑤当工程具备竣工验收条件时,承包人应及时向发包人提交竣工报告及竣工资料,严禁“三拖”(拖验收、拖资料、拖移交)。承包人每延迟 1 日历天,应向发包人支付人民币 10000 元的违约金。发包人有权依据监理人出具的鉴定结论书,自行组织有关部门验收,并提出修改意见。承包人必须按要求整改,并 承担因承包人原因导致工程整改的整改费用 。
专用条款 16.2.1 (12) 若项目实施或竣备期间,发包人与承包人存在争议事项,承包人不得以此暂停施工或竣备,需继续履行合同义务,完成项目的施工与竣备,否则发包人有权委托第三方单位施工并竣备,并从承包人合同价款中按第三方单位产值的 120%扣除费用,每延误一天罚款 30000 元,并赔偿由此给发包人带来的一切损失。	专用条款 17.2.1 (12) 若项目实施或竣备期间,发包人与承包人存在争议事项,承包人不得以此暂停施工或竣备,需继续履行合同义务,完成项目的施工与竣备,否则发包人有权委托第三方单位施工并竣备,并从承包人合同价款中按第三方单位产值的 120%扣除费用,每延误一天罚款 30000 元,并赔偿由此给发包人带来的损失。 但因发包人未能支付工程款或其他影响工程继续施工等非承包人原因的争议事项除外 。

例如 3 某项目设置承包人承担违约责任的除外条款。

优化前条款	优化后条款
16.1.2 承包人的违约责任 (1) 组织管理 h. 在工程实施期间,如果发生农民工讨薪、恶意上访等影响较坏的事件,如被区级通报,每发生一次,承包人应向发包人支付 100 万元的违约金。	20.7h. 在工程实施期间,如果发生农民工讨薪、上访等影响较坏的事件,如被区级及以上通报,每发生一次,承包人应向发包人支付 100 万元的违约金。 非承包人责任造成的不予处罚 。

优化内容提示 2: 关键词“质量违约”

①将整体工程创优优化为“单体创优”,或“至少一栋单体创优”,在创优处罚条款中可约定“若因乙方原因达不到”则予以处罚(见例如 1、例如 2);

②明确质量创优目标为“争创”还是“确保”,若约定“争创”的则删除违约处罚,并增加达到创优目标的创优奖励(见例如 3)。

充分评估项目建筑面积、项目类型的等是否符合创优项目的“硬件”条件，在确保可以符合的情况下再进行约定，并约定创优奖金。履约中若因发包人等原因导致创优条件无法实现的，应通过工程联系单、监理会议形式予以明示，并记录在监理会议纪要中，也可通过签订变更创优目标额补充协议形式予以明确，同步收集关于分包合同约定创优目标、创优费用实际投入等履约资料，争取即便无法创优，但费用也可计入工程造价。

③将合同中关于质量处罚“在本期工程款中扣除”的约定，优化为“在结算款中扣除”，履约中遇业主质量扣款单时，尽量不进行签认，签认后进行整改并将组织业主、监理进行验收，并在整改验收单上签字、留存照片资料，为质量违约不扣款做准备。结算时，争取签订结算协议，明确“工期、质量等互不索赔，以包含在工程结算造价中”（见例如 4）。

优化条款摘录：

例如 1 某项目约定“因设计等方面未能获评的除外条款”。

优化前条款	优化后条款
合同协议书 4、一次验收合格率 100%；创建市级安全质量标准化达标工地“优良”标准，确保“白玉兰奖”；若达不到上述质量标准，愿以结算价的 0.1%接受处罚。	合同协议书 4、一次验收合格率 100%；创建市级安全质量标准化达标工地“优良”标准，确保“白玉兰奖”；若达不到上述质量标准，愿以结算价的 0.1%接受处罚。 但下述情况除外：评审机构评审施工质量达到获得该奖项标准，而由于设计等其他方面原因未能获得该奖项。

例如 2 某项目将整个工程的创优目标优化为单体创优，并约定“具体获奖的单体工程数量要求按照承包人上报且经发包人审核确

定的工程创优方案为准”。

优化前条款	优化后条款
20.6 关于工程奖项的约定:工程的创优目标是确保获得扬子杯。若获得国家优质工程奖、中国建设工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖等三项,发包人除按江苏省城乡建设厅[2018]第24号公告相关费率执行外,额外奖励获奖建筑面积20元/m ² 。	20.4 关于工程奖项的约定: 工程的创优目标是确保获得扬子杯。 具体获奖的单体工程数量要求按照承包人上报且经发包人审核确定的工程创优方案为准。 若获得国家优质工程奖、中国建设工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖等三项,发包人除按江苏省城乡建设厅24号公告相关费率执行外,额外奖励获奖建筑面积20元/m ² 。

例如3 某项目合同协议书中约定质量创优目标为“争创白玉兰”,专用条款中约定“未达到100%及未获得白玉兰奖,承包人应向发包人支付违约金300万元”,目前本合同正在谈判中。

例如4 某项目总包补充协议中将质量扣款向结算时扣除顺延。

优化前条款	优化后条款
专用条款(17)承包人必须配备专职人员进行实测实量工作(非质量管理人员兼任),每季度第三方质量检查得分保证在90分以上,如低于90分,该季度承担罚款5万元,若季度巡查低于85分,发包人有权撤换项目负责人,同时承包人承担该季度罚款20万元,该罚款在**本期工程款支付中扣除**。	补充协议一中专有条款 15.12 条(17)项内容调整为:“承包人必须配备专职人员进行实测实量工作(非质量管理人员兼任),每季度第三方质量检查得分保证在90分以上,如低于90分,该季度承担罚款5万元,若季度巡查低于85分,发包人有权撤换项目负责人,同时承包人承担该季度罚款20万元,该罚款在工程结算款中统一扣除。”

优化内容提示3: 关键词“禁止分包”

删除禁止分包条款,将“禁止分包”优化为“禁止违法分包”或“劳务分包除外”。

优化条款摘录:

例如某项目删除禁止分包条款。

优化前条款	优化后条款
专用条款 3.8.1 (3) 在履行合同过程中, 除合同另有约定外, 承包人不得转包和分包, 一经发现, 发包人发发包人可解除本合同, 并不予退还全额履约保证金, 并且已完成的工程量不予结算, 所造成的责任与损失均由承包人承担。	专用条款 3.8.1 (3) 在履行合同过程中, 除合同另有约定外, 承包人不得转包和违法分包, 一经发现, 发包人发发包人可解除本合同, 并不予退还全额履约保证金, 并且已完成的工程量不予结算, 所造成的责任与损失均由承包人承担。
专用条款 3.8.1 (4) 承包人拟分包的范围、内容及分包人应事先以书面形式报告监理人和发包人代表审批, 并取得监理人的同意和发包人的书面批准。分包人应具备分包工程应具备的相关资质并符合招标文件的规定。非经监理人同意和发包人的批准, 承包人不得将工程的任何部分分包出去。	专用条款 3.8.1 (4) 承包人拟分包的范围、内容及分包人应事先以书面形式报告监理人和发包人代表审批, 并取得监理人的同意和发包人的书面批准。分包人应具备分包工程应具备的相关资质并符合招标文件的规定。非经监理人同意和发包人的批准, 承包人不得将工程的任何部分分包出去(劳务分包除外)。

优化内容提示 4: 关键词“更换管理人员”

①一般总包合同中会约定承包人更换项目经理、更换管理人员、管理人员到岗考勤等, 谈判中应当降低违约金比例或金额, 同时约定除外条款, 如遇疾病、离职或发包人书面同意的除外。

②删除“承包人承担由此发生的全部责任和损失, 发包人有权终止合同, 对已完成的工程量按 60%进行结算”等条款。

优化条款摘录:

例如 1 某项目增加更换项目经理的除外条款。

优化前条款	优化后条款
擅自更换工程总承包项目经理, 每调换一次向发包人支付违约金 10 万元	每调换一次向发包人支付违约金 10 万元 (除有经调查核实确患重大疾病或死亡无法胜任工作的, 免除处罚外)

例如 2 某项目优化后合同条款删除项目经理擅自离开施工现场违约处罚条款。

优化前条款	优化后条款
4.3.2 工程总承包项目经理每月在现场的时间要求：每月不得少于 25 天，施工现场设立指纹机，对承包人现场项目施工经理及所有现场管理人员进行考勤。 工程总承包项目经理未经批准擅自离开施工现场的违约责任：1 天以内（含 1 天），缴纳违约金 2000 元；2 天以上（含 2 天）的，缴纳违约金 5000 元。发包人视情节轻重决定是否要求承包人更换合格项目经理或解除合同。	4.3.2 工程总承包项目经理每月在现场的时间要求：每月不得少于 25 天，施工现场设立指纹机，对承包人现场项目施工经理及所有现场管理人员进行考勤。工程总承包项目经理禁止出现挂靠情况。

例如 3 某项目删除发包人解除合同条款。

优化前条款	优化后条款
4.4.2 关键人员更换 承包人擅自更换关键人员的违约责任：合同签订前，承包人提供现场人员名单、资质证书、管理业绩等供发包人确认，确认后承包人不得擅自更换人员。如不经发包人许可擅自更换人员，发包人有权要求承包人承担 3 万元/人次的违约金，并有权解除合同，上报相关部门处理。 承包人无正当理由拒绝撤换关键人员的违约责任：发包人有权下发整改通知单，3 日内拒不整改的承包人向发包人支付违约金 3 万元/人次，并且发包人有权解除合同，上报相关部门处理。 4.4.3 现场管理关键人员在岗要求 承包人现场管理关键人员离开施工现场的批准要求：项目负责人、施工负责人、施工员、安全员、质量员等人员在合同履行期间必须常驻现场；项目负责人、施工负责人等其它人员每月不少于 22 天、每天不少于八小时现场工作。由发包人代表负责考核。 承包人现场管理关键人员擅自离开施工现场的违约责任：发包人有权要求承包人承担 3000 元/人次的违约金，并有权解除合同，上报相关部门处理。	4.4.2 关键人员更换 承包人擅自更换关键人员的违约责任：合同签订前，承包人提供现场人员名单、资质证书、管理业绩等供发包人确认，确认后承包人不得擅自更换人员。如不经发包人许可擅自更换人员，发包人有权要求承包人承担 3 万元/人次的违约金，并有权解除合同，上报相关部门处理。 承包人无正当理由拒绝撤换关键人员的违约责任：发包人有权下发整改通知单，3 日内拒不整改的承包人向发包人支付违约金 3 万元/人次，并且发包人有权解除合同，上报相关部门处理。 4.4.3 现场管理关键人员在岗要求 承包人现场管理关键人员离开施工现场的批准要求：项目负责人、施工负责人、施工员、安全员、质量员等人员在合同履行期间必须常驻现场；项目负责人、施工负责人等其它人员每月不少于 22 天、每天不少于八小时现场工作。由发包人代表负责考核。 承包人现场管理关键人员擅自离开施工现场的违约责任：发包人有权要求承包人承担 3000 元/人次的违约金，并有权解除合同，上报相关部门处理。

优化内容提示 5：关键词“施工手续”

如遇合同中约定承包人办理施工手续等义务扩大类的条款，应当进行优化，在优化前应当考虑施工手续所需要支付费用是否已经包含在投标报价中，及投标阶段是否针对承包人负责手续办理已经有单独承诺。如经判断拟进行谈判优化的，可增加前提约定，即“发包人委托承包人……协调政府关系除外”。

优化条款摘录：

例如 1 某项目将承包人义务条款优化为承包人协助发包人取得施工手续。

优化前条款	优化后条款
专用条款 1.8.1 出入现场的权利 关于出入现场的权利的约定：根据施工需要， 发包人应协助承包人负责取得出入施工现场所需的批准手续。	专用条款 1.8.1 出入现场的权利 关于出入现场的权利的约定：根据施工需要， 承包人应协助发包人负责取得出入施工现场所需的批准手续。

例如 2 某项目增加免责条款。

优化前条款	优化后条款
5.11.1 本项目涉及勘察、设计、采购、施工过程中的相关行政许可事项，由乙方负责向有关政府方办理。甲方应协助乙方取得所需的施工许可或其他行政许可，向乙方提供必要的帮助和协助。	本项目涉及勘察、设计、采购、施工过程中的相关行政许可事项，由乙方负责向有关政府方办理。甲方应协助乙方取得所需的施工许可或其他行政许可，向乙方提供必要的帮助和协助， 非乙方原因不能办理的，乙方免责。

八、其他条款

优化内容提示 1：关键词“合同组成”

关注合同解释顺序，根据项目具体情况将“补充合同或双方书面

确认的会议纪要、备忘录、变更、补充、修正和洽商”等书面形式的文件作为前序顺序。

优化条款摘录:

例如某项目约定会议纪要等履约过程中形成的文件作为合同的组成, 其在今后条款又约定了合同解释顺序按照本条文件的顺序解释。

优化前条款	优化后条款
18.9.1 本协议由下列文件构成, 即: (1) 甲、乙双方在履行本协议过程中形成的、经双方书面签订的补充合同、承继合同; (2) 代建开发协议及其附件; (3) 中标通知书; (4) 投标文件及其附录; (5) 招标文件(含招标文件答疑、补充文件, 如有); (6) 技术标准和要求; (7) 施工图及相关设计文件; (8) 双方书面确认的会议纪要、备忘录、变更、补充、修正和洽商等书面形式的文件; (9) 双方约定组成本协议的其他文件。	18.9.1 本协议由下列文件构成, 即: (1) 甲、乙双方在履行本协议过程中形成的、经双方书面签订的补充合同或双方书面确认的会议纪要、备忘录、变更、补充、修正和洽商等书面形式的文件; (2) 全过程代建开发协议及其附件; (3) 中标通知书; (4) 投标文件及其附录; (5) 招标文件(含招标文件答疑、补充文件, 如有); (6) 技术标准和要求; (7) 施工图及相关设计文件; (8) 双方约定组成本协议的其他文件。

优化内容提示 2: 关键词“工程保险”

投保人明确为发包人, 受益人明确为发包人及承包人; 若投保费用由承包人承担的, 在投标报价时务必考虑保险费用, 特别是安责险费用。

优化条款摘录:

例如某项目约定发包人购买建筑、安装工程一切险以及第三者责任险。

优化前条款	优化后条款
本工程涉及的建筑、安装工程一切险以及第三者责任险 均有承包人承担 ，施工单位人员的工伤保险由承包人自行承担。所有保险费用均包含在综合单价中，发包人无需另行支付。	本工程涉及的建筑、安装工程一切险以及第三者责任险 均由发包人承担 ，施工单位人员的工伤保险及安责险由承包人自行承担，发包人无需另行支付。

优化内容提示 3：关键词“优先受偿权”

杜绝“放弃优先受偿权”条款，并注意防止合同隐蔽处写有放弃的字样，若发包人采用建设工程施工合同示范文本，应当注意与示范文本进行对比，避免出现放弃优先权条款隐蔽加入通用条款的情况。

优化条款摘录：

例如某项目删除优先受偿权条款。

优化前条款	优化后条款
承包人同意，无条件放弃通用条款第 11.2.3 项约定的工程折价或拍卖款的优先受偿权。	删除

优化内容提示 4：关键词“合同解除”

关于合同解除条款谈判时应当注意：

①合同解除条款通常除了有单独的条款约定，还会在承包人违约条款、工期条款、质量等条款处进行约定，合同审查谈判中应当注意。

②约定合同解除的，不得约定“发包人将按照已完成的合格工程量的 80%进行结算”等类似条款。

优化条款摘录：

例如某项目谈判时删除了对承包人不利的工程款打折条款。

优化前条款	优化后条款
专用条款 16.2.2 因承包人违约解除合同	专用条款 17.2.2 关于承包人违约解除合同

优化前条款	优化后条款
关于承包人违约解除合同的约定：因承包人违约解除合同关系的，发包人将按照 已完成的合格工程量的80%进行结算 ，同时承包人承担因违约而对发包人造成的一切损失。	的约定：因承包人违约解除合同关系的，发包人 将按照已完成的合格工程量进行结算 ，同时承包人承担因违约而对发包人造成的相应损失

优化内容提示 5：关键词“争议解决”

①约定工程所在地法院专属管辖；

②仲裁的约定在工程所在地的仲裁机构或非甲方所在地、主营地的仲裁机构，如项目在上海，则需要将“双方可以向厦门仲裁委员会提起仲裁”优化为“双方可以向上海仲裁委员会提起仲裁”。

优化条款摘录：

例如某项目约定争议解决方式修改为由项目所在地的上海仲裁委员会仲裁。

优化前条款	优化后条款
专用条款 19.1 发包人承包人在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，双方可以向 厦门仲裁委员会 提起仲裁。	专用条款 19.1 发包人承包人在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，双方可以向 上海仲裁委员会 提起仲裁。

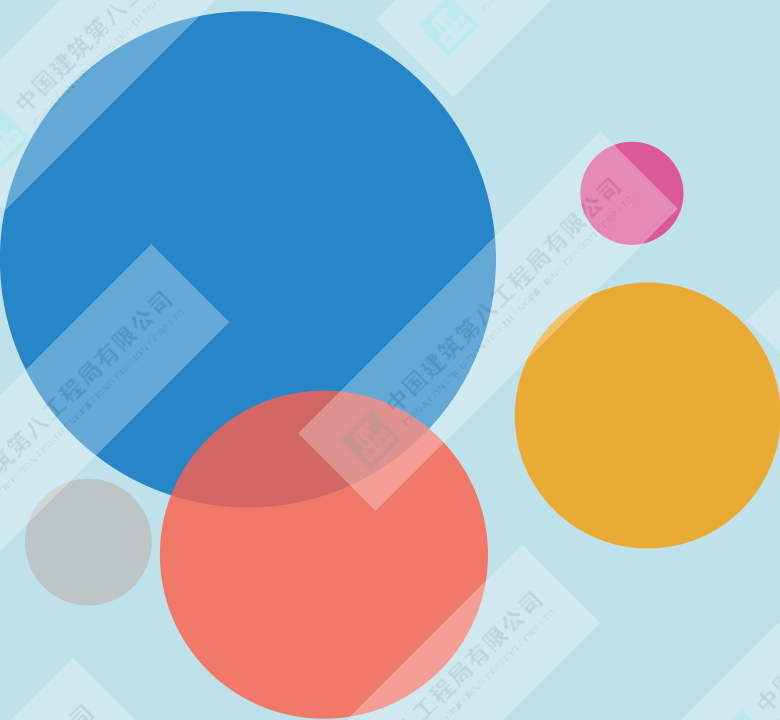
优化内容提示 6：关键词“合同生效”

①合同应当约定“双方法定代表人或委托代理人签字并盖章后生效”，针对约定“自签字并加盖单位法人章后生效”应当进行优化，实操中局名义的合同应使用“AB角”联签，非加盖法定代表人印章；

②若合同属于附条件生效的，则应当删除所附条件，如“本合同自三方签字、盖章后成立，承包人向发包人提交符合要求的银行保函或现金担保后生效”应当改为“本合同自三方签字、盖章后生效”。

本次修订内容均来自我们团队成员日常总包合同管理工作中收集整理以及部分分公司、项目部同事的合同谈判经验，在此表示感谢！

法律合规与风险管理部全体成员感谢您对本指南的使用，希望本指南能够对您在进行总包合同谈判时有所帮助。同时，欢迎大家将实际工作中遇到的更好、更有效的谈判方法、策略及经验反馈给我们，我们将不断完善本指南，使之更具实用性、指导性。



专业严谨
务实高效

