

合同管理在建筑工程建设管理中的应用

徐广辉

河北省安装工程有限公司 河北 石家庄 050011

摘要：合同管理是建筑工程建设管理中的关键环节，涉及合同从订立到终止的全过程管理。本文探讨了合同管理在建筑工程中的重要性，包括提高管理质量、规范市场秩序及维护各方权益等方面。针对当前合同管理在订立、履行阶段存在的问题，如条款不严谨、变更管理混乱等，提出了加强合同管理意识、完善管理制度、强化履行监督及利用信息化手段提升效率的优化路径。通过这些措施，旨在提升建筑工程合同管理的规范性和有效性，确保工程顺利推进，维护各方合法权益。

关键词：合同管理；建筑工程建设管理；应用

引言：建筑工程建设管理是一个涵盖多个环节、涉及多方利益主体的高度综合性过程，其中合同管理起着至关重要的作用。它不仅关乎工程项目的顺利实施和质量控制，更是维护各方合法权益、保障市场秩序的关键所在。随着建筑业的快速发展和市场竞争的加剧，合同管理的重要性愈发凸显。本文将从合同管理在建筑工程建设管理中的应用出发，深入分析其重要性、存在的问题及优化策略，以期为提高建筑工程管理水平、促进行业的可持续发展提供有益的参考和借鉴。

1 合同管理概述

1.1 合同管理的定义

合同管理是指对合同从订立、履行、变更、解除到终止的全过程进行计划、组织、协调、监督和控制的一系列活动，旨在确保合同各方合法权益得到保障，合同目标顺利实现。在建筑工程中，合同管理贯穿项目始终，涵盖工程勘察、设计、施工、监理、材料设备采购等多个环节。通过签订明确各方权利义务的合同，如施工合同规定工程范围、工期、质量标准 and 价款，监理合同明确监理职责等，规范参与方行为，化解潜在风险，保障工程有序推进。

1.2 合同管理的特点

合同管理具有综合性强的特点，需融合法律、经济、管理等多领域知识，既要熟悉合同法规，又要掌握项目管理技能。其涉及面广，涵盖合同当事人、供应商、监管部门等多方主体，以及合同条款、履约过程、纠纷处理等多个层面。同时，合同具有法律约束力，一旦签订，各方必须严格遵守，任何违约行为都可能面临法律责任，这使得合同管理在维护交易秩序中具有强制性^[1]。

1.3 合同管理的内容

合同管理包含合同订立阶段的前期调研、谈判、起

草、审核和签署等工作，确保合同条款严谨合理；履行阶段的跟踪监督，检查各方履约情况，及时处理履约偏差；变更和解除环节的规范操作，依据法定或约定条件办理相关手续，保障变更或解除的合法性；纠纷处理则通过协商、调解、仲裁或诉讼等方式，解决合同履行中出现的争议，维护当事人权益。这一系列全过程管理，构成了合同管理的完整内容体系。

2 合同管理在建筑工程建设管理中的应用意义

2.1 提高建筑工程管理质量

(1) 在建筑工程中，合同条款对各方责任的清晰划分是质量控制的核心。例如，合同中明确材料供应商需提供符合国家标准 的建材，并附带质量检测报告，施工单位对进场材料负有验收责任，监理单位负责监督抽检，形成“供应商-施工方-监理方”的质量管控链条。这种责任绑定机制倒逼各方严格执行质量标准，从源头减少不合格材料的使用，直接提升工程实体质量。(2) 合同的监督管理作用在工程设计方案调整中尤为关键。合同会明确设计变更的审批流程、责任划分及费用承担方式，避免随意变更导致的工期延误和成本失控。当实际施工条件与设计不符时，需依据合同条款启动变更程序，经建设单位、设计单位、施工单位共同确认后实施，确保调整方案科学合理，既满足工程实际需求，又保障各方权益不受损害^[2]。

2.2 规范建筑市场秩序

(1) 合同作为建筑市场交易的法律基础，为各类建设行为设定了边界。通过明确招投标流程、工程分包、工程款支付等关键环节的约定，有效约束建设单位、施工企业等主体的行为。例如，禁止建设单位违法发包、施工单位转包挂靠等条款，从制度层面减少不正当竞争，维护公平公正的市场环境。(2) 合同履行过程也是

诚信体系建设的实践过程。合同中对履约保证金、违约责任的约定,促使各方恪守承诺。长期来看,履约记录会成为企业信用评价的重要依据,守信企业在市场竞争中获得更多机会,失信企业则面临行业限制,这种正向激励机制显著提高了建筑行业的自律水平。

2.3 维护各方合法权益

(1) 合同通过条款逐条明确双方的权利与义务,为权益保障提供刚性支撑。建设单位拥有要求工程达标、按期交付的权利,同时需履行支付工程款的义务;施工单位享有获得报酬的权利,也要承担按质按量施工的义务。这种权利义务的对等性,在法律框架内为各方提供了清晰的行为指引和权益保障依据。(2) 在合同纠纷处理中,合同文本是最直接的证据。无论是工程款拖欠、工期违约还是质量争议,均可依据合同条款确定责任归属。通过合同约定的争议解决方式(如仲裁或诉讼),快速化解矛盾,避免纠纷升级。这不仅降低了各方的法律风险,也减少了因纠纷导致的工程停滞,保障建筑工程的顺利推进。

3 合同管理在建筑工程建设管理中的应用现状

3.1 合同订立阶段的问题

合同订立阶段存在多重风险隐患。合同主体不当表现为部分建设单位为降低成本,将工程发包给无资质的施工团队,或与不具备法人资格的分支机构签订合同,导致合同履行中出现责任推诿。合同条款不严谨问题突出,如工程价款结算方式模糊、工期顺延条件未明确界定,甚至遗漏质量保修范围等关键内容,为后续纠纷埋下伏笔。更有甚者,通过签订“阴阳合同”逃避招投标程序,或约定垫资施工等违反《建筑法》的条款,导致合同自始无效,不仅无法保障权益,还可能面临行政处罚。

3.2 合同履行阶段的问题

合同履行过程中的不规范行为频发。合同变更缺乏系统性管理,部分施工单位为赶工期擅自变更施工工艺,或建设单位随意扩大工程范围却未签订书面变更协议,引发造价争议。签证确认不及时现象普遍,如隐蔽工程验收记录未当场签字、工程增量未及时签证,后期补签时各方对签证内容产生分歧,导致工程款结算受阻。此外,许多企业忽视诉讼时效管理,面对工程款拖欠、质量索赔等问题时,未在法定时效内主张权利,待准备维权时因超过诉讼时效而丧失胜诉权,造成难以挽回的经济损失。

3.3 合同管理存在的问题

管理机制缺陷制约合同管理效能。管理责任主体错位明显,多数企业将合同管理交由行政或财务部门兼职

负责,项目团队仅关注施工进度,导致合同条款与现场实际脱节,履约过程中出现问题时无人牵头协调。管理部门脱节表现为合同签订部门与工程管理、造价核算等部门缺乏信息共享,如合同中约定的材料品牌变更未及时同步给采购部门,引发材料验收争议。管理制度不健全问题突出,缺乏统一的合同范本库、履约跟踪台账和纠纷处理流程,合同归档混乱、关键条款遗忘履行的情况时有发生,严重影响合同管理的规范性和有效性。

4 优化合同管理在建筑工程建设管理中的应用路径

4.1 加强合同管理意识

(1) 提高合同双方的法律意识是优化合同管理的基础。建筑工程参与方应主动学习《民法典》《建筑法》等相关法律法规,明确合同的法律属性和违约后果。通过组织法律知识培训、案例讲解等活动,让各方认识到合同不仅是合作的凭证,更是维护权益的法律武器,从而在签订和履行合同过程中严格遵守法律规定。同时,增强履约意识,将履约情况与企业信用评价挂钩,促使各方自觉按照合同约定履行义务,形成“重合同、守信用”的良好氛围^[3]。(2) 加强合同管理人才队伍建设是提升管理水平的关键。建筑企业应引进既懂法律又懂工程管理的复合型人才,充实合同管理岗位。定期开展专业培训,内容涵盖合同法律知识、工程合同条款解读、谈判技巧、纠纷处理等方面,提高管理人员的业务能力。建立激励机制,鼓励管理人员考取相关职业资格证书,如注册造价工程师、法律顾问等,提升团队的专业素养。此外,通过跨部门轮岗、项目实践等方式,让管理人员熟悉工程建设全流程,确保合同管理与工程实际紧密结合。

4.2 完善合同管理制度

(1) 制定科学合理的合同管理体系是规范管理的核心。建筑企业应结合自身实际和项目特点,构建涵盖合同订立、履行、变更、解除、纠纷处理等全流程的管理体系。明确各部门和岗位的管理职责,如法务部门负责合同的法律审核,工程部门负责合同履行的跟踪,财务部门负责工程款支付与合同条款的衔接等,形成权责清晰、分工明确的管理机制。同时,制定标准化的管理流程,包括合同起草模板、审批流程、履约检查频率、变更审批权限等,确保每个环节都有章可循,减少人为操作的随意性。(2) 建立健全合同管理档案是保障管理追溯性的重要措施。从合同谈判阶段的资料开始,包括招标文件、投标文件、谈判记录、会议纪要等,到合同签订后的文本、附件、补充协议,再到履行过程中的签证单、变更通知、付款凭证、验收报告等,都应纳入档案

管理范围。采用电子化与纸质化相结合的存档方式,电子档案便于快速查询和共享,纸质档案作为原始凭证妥善保管。制定档案管理细则,明确档案的收集、整理、归档、保管、借阅、销毁等流程,指定专人负责档案管理,确保档案的完整性、准确性和安全性。通过完善的档案管理,为合同纠纷处理、审计检查、后续项目参考提供可靠依据。

4.3 强化合同履行监督

(1) 建立合同履行监督机制是确保合同有效执行的重要手段。建筑企业应成立专门的监督小组,或指定专人负责合同履行的日常监督。定期对合同履行情况进行检查,对照合同条款核实工程进度、质量、安全、工程款支付等是否符合约定,及时发现履约偏差。利用项目管理软件建立履约跟踪台账,记录合同关键节点的完成情况,如工期节点、付款节点、质量验收节点等,设置预警功能,当出现未按计划履约的情况时及时提醒相关方采取措施。同时,加强各方沟通协调,定期召开合同履约会议,通报履约情况,解决存在的问题,确保信息畅通,形成监督合力。(2) 及时处理合同履行中的问题和纠纷是维护合同严肃性的必要举措。在合同履行过程中,一旦发现问题或出现纠纷,应按照合同约定的争议解决方式及时处理,避免问题积累扩大。对于轻微的履约偏差,通过协商沟通的方式快速解决,如调整施工计划、补充完善手续等。对于较为复杂的纠纷,如工程款拖欠、质量争议等,应及时启动内部协商机制,由相关部门共同分析问题原因,提出解决方案。若协商无果,按照合同约定通过调解、仲裁或诉讼等方式解决,在处理过程中注重保存证据,如合同文本、履约记录、沟通函件等,确保维权过程的合法性和有效性。通过及时处理问题和纠纷,维护合同的严肃性,保障工程建设的顺利进行^[4]。

4.4 利用信息化手段提升管理效率

(1) 引入合同管理信息系统是实现管理电子化和智能化的重要途径。建筑企业应根据自身规模和需求,选择或开发适合的合同管理软件,实现合同从起草、审核、签订到履行、归档的全流程电子化管理。系统应具备合同模板库功能,提供标准化的工程合同模板,支持根据项目特点进行个性化修改;具备在线审批功能,

实现合同审批流程的电子化流转,缩短审批时间,提高效率;具备合同履行跟踪功能,实时更新履约进度,自动提醒关键节点;具备权限管理功能,确保不同部门和人员只能查看和操作相应权限的合同信息,保障信息安全。通过信息化系统,打破部门之间的信息壁垒,实现合同信息的实时共享和高效协同。(2) 通过数据分析提前预警潜在风险是提升管理决策科学性的有效方法。合同管理信息系统积累的大量数据,如合同类型、履行情况、变更频率、纠纷原因、违约成本等,为数据分析提供了基础。利用数据挖掘技术,分析不同类型合同的风险点,如施工合同中常见的工期延误风险、质量风险,采购合同中的价格波动风险等,形成风险预警模型。通过对历史数据的分析,预测当前项目可能出现的问题,如根据以往类似项目的变更情况,预测当前项目在某一施工阶段可能发生的变更,提前制定应对措施。同时,通过数据分析评估合同管理的效率和效果,如审批流程的耗时、纠纷处理的周期等,为优化管理流程、制定决策提供数据支持,提高合同管理的科学性和前瞻性。

结束语

综上所述,合同管理在建筑工程建设管理中发挥着不可替代的作用,是确保工程顺利进行、维护各方权益的重要保障。通过加强合同管理意识、完善管理制度、强化履行监督及利用信息化手段等措施,可以有效提升合同管理的规范性和效率,减少纠纷和损失,推动建筑工程的高质量发展。未来,随着建筑市场的不断规范和技术的进步,合同管理将面临更多新的挑战 and 机遇,我们需要持续探索和创新,不断提升合同管理水平和能力,为建筑行业的繁荣发展贡献力量。

参考文献

- [1]陈建设.合同管理在建筑工程建设管理中的应用初探[J].建筑技术开发,2021,(07):77-78.
- [2]杨雪飞.论述合同管理在建筑工程建设管理中的应用[J].砖瓦,2021,(10):103-104.
- [3]段延辉.合同管理在建筑工程建设管理中的应用研究[J].中国管理信息化,2020,(11):123-124.
- [4]李惠.合同管理在建筑工程建设管理中的应用探析[J].住宅与房地产,2020,(15):148-149.