

# 建筑工程管理之建筑工程合同管理探讨

高峰

宁夏对外建设有限公司 宁夏 银川 750021

**摘要：**建筑工程管理作为项目成功的关键，其核心在于合同管理。本文深入探讨了建筑工程管理与合同管理的重要性，分析了合同管理在质量控制、风险防控、沟通协作及争议解决等方面的核心作用。指出了合同管理意识不足、管理人员素质不高及合同内容不公平等现存问题，并提出了相应的优化策略，对于提升建筑工程合同管理水平、保障项目顺利实施具有重要意义。

**关键词：**建筑工程管理；合同管理；探讨

引言：建筑工程管理是一项复杂而系统的任务，其中合同管理更是至关重要的一环。合同作为连接项目各方的纽带，其合法性和有效性直接关系到项目的顺利进行和各方权益的保障。然而，在实际操作中，合同管理往往面临诸多挑战，如合同条款不明确、管理意识淡薄、人员素质参差不齐等。因此，深入探讨建筑工程合同管理的问题与优化策略，对于提升项目管理水平、促进建筑行业健康发展具有迫切性和重要性。

## 1 建筑工程管理与建筑工程合同管理的重要性

### 1.1 建筑工程管理与建筑工程合同管理融合的重要性

建筑工程管理与建筑工程合同管理的融合，在现代建筑行业具有极其重要的意义。这一融合不仅关乎项目的顺利进行，还直接影响到工程的质量、成本及工期控制等多个方面。首先，建筑工程管理是一个综合性的过程，涵盖了设计、施工、验收等多个环节。而合同管理则是确保这些环节能够按照既定目标和规范有序进行的关键。通过将两者紧密融合，可以实现对工程进度的实时监控和精确调整，确保项目按时按质完成。其次，合同管理在建筑工程管理中起到了规范行为、明确责任的作用。它规定了各方参与者的权利和义务，为项目中的各项决策提供了法律依据。当管理与合同相结合时，可以更有效地预防纠纷和违约事件的发生，降低项目风险。此外，融合两者还有助于提升项目管理的整体水平<sup>[1]</sup>。通过合同约定的激励机制和约束条件，可以激发参建单位的积极性和责任心，从而提高工程质量和效率。

### 1.2 建筑工程合同管理的重要性

建筑工程合同管理作为建筑工程管理的核心组成部分，它是连接项目各方、规范行为、保障权益的关键纽带。（1）合同管理是项目顺利实施的法律依据。合同明确了项目参与者的权利、义务和责任，为项目的顺利进行提供了法律保障。通过详细的合同条款，规定了工程

质量标准、工期要求、付款方式、变更处理、违约责任等，为项目执行过程中的决策和争议解决提供了明确的依据。（2）合同管理有助于风险防控和成本控制。通过合同条款的精心设计和谈判，可以合理分担风险，减少不确定性对项目的影响。合同中的预算和成本条款，为成本控制提供了框架和基准，有助于避免成本超支，确保项目的经济可行性。（3）合同管理促进了项目参与方之间的沟通与协作。合同不仅是法律文件，更是沟通的工具。通过合同的签订和执行，项目各方能够明确各自的期望和职责，促进信息的透明流通，增强团队协作，提高项目执行效率。（4）合同管理对于解决争议和维护合法权益至关重要。在项目实施过程中，难免会遇到争议和纠纷。此时，合同作为双方共同遵守的规则，为争议解决提供了基础。通过合同约定的争议解决机制，如协商、调解、仲裁或诉讼，可以高效、公正地处理争议，保护合同各方的合法权益。（5）合同管理还有助于提升企业的合同管理能力和市场竞争力。通过不断总结合同管理经验，优化合同管理流程，企业能够形成一套高效、规范的合同管理体系，提高合同执行效率，降低合同风险。这不仅提升了企业的内部管理水平，还增强了企业在市场上的竞争力和信誉。

## 2 建筑工程合同管理的关键环节

### 2.1 合同签订

合同签订是建筑工程合同管理的起点，在合同签订前，双方需进行充分的沟通与协商，确保合同条款能够真实反映双方的意愿和诉求。合同内容应涵盖工程项目的各个方面，包括工程范围、质量标准、工期要求、付款方式、变更处理、违约责任等。每一项条款都应具体、明确，避免模糊或歧义，以减少后续执行过程中的争议和纠纷。合同的法律合规性审查至关重要。双方应聘请专业的法律顾问或律师，对合同条款进行逐条审

查, 确保其符合相关法律法规的要求, 避免因违法条款而导致的合同无效或法律纠纷。此外, 合同文件的归档和保管也不容忽视。合同签订后, 应及时将合同原件及副本归档保存, 确保合同文本的完整性和准确性。应建立严格的保密制度, 防止合同信息泄露给无关人员, 保护双方的商业秘密和合法权益。

## 2.2 合同履行

合同履行是建筑工程合同管理的核心环节, 在履约条件的履行方面, 承包商应严格遵守合同条款, 按照约定的方式和时间完成各项工作, 确保工程质量符合设计要求, 安全施工得到保障。在合同履行过程中, 双方应保持密切沟通与协作。对于项目执行过程中出现的问题和困难, 应及时进行协商和解决, 确保项目能够按计划顺利推进。双方应建立有效的信息传递机制, 确保项目信息的及时、准确传递, 避免因信息不对称而导致的误解和冲突。此外, 合同履行过程中的变更管理也至关重要。对于因设计调整、材料替换、环境变化等原因导致的工程变更, 双方应及时进行协商和处理。变更申请应合法、及时, 变更评估应全面、客观, 变更协商应充分、有效。变更实施后, 应及时签订变更协议, 确保变更后的合同条款仍然符合法律规定和双方的利益平衡。为确保工程项目按时按质完成, 双方还需制订详细的施工计划和进度控制措施<sup>[2]</sup>。施工计划应合理、可行, 进度控制措施应有效、灵活。应建立严格的质量管理体系, 对工程质量进行全面、全过程的监控和管理, 确保工程质量符合设计要求和相关标准。

## 2.3 变更管理

在工程项目实施过程中, 由于各种原因, 难免会出现工程变更的情况。有效的变更管理能够确保工程变更得到及时、合理的处理, 避免对项目造成不必要的影响。变更管理应遵循一定的程序和流程, (1) 变更申请应合法、合规, 明确变更的原因、内容和影响。(2) 变更评估应全面、客观, 对变更的必要性、可行性和影响范围进行充分评估。在变更协商过程中, 双方应充分沟通、协商, 确保变更后的合同条款仍然符合法律规定和双方的利益平衡。变更实施时, 应制订详细的实施方案和监控措施, 确保变更能够顺利、安全地进行。(3) 在变更控制方面, 应加强对变更的管理和控制, 确保变更后的工程项目仍然能够按时按质完成。

## 2.4 合同索赔与纠纷处理

在建筑工程合同执行过程中, 索赔和纠纷是难以避免的问题。合同双方应本着公平、公正的原则, 按照合同约定和法律法规进行索赔处理和纠纷解决。对于索

赔处理, 双方应明确索赔的原因、依据和金额, 并及时进行协商和处理。在协商过程中, 应充分考虑双方的利益和诉求, 寻求合理的解决方案。对于无法协商解决的索赔问题, 可以依法通过仲裁或诉讼等方式进行解决。对于合同纠纷处理, 双方应建立健全的纠纷处理机制。在纠纷发生时, 应及时进行沟通和协商, 寻求和解或调解的方式解决纠纷。对于无法和解或调解的纠纷, 可以依法通过仲裁或诉讼等方式进行裁决。在纠纷处理过程中, 双方应保持冷静、理性, 避免情绪化的行为和言辞, 以免加剧纠纷的复杂性和难度。

## 3 建筑工程合同管理存在的问题

### 3.1 合同管理意识不足

在当前建筑工程领域, 部分企业对合同管理的重视程度远远不够, 这直接体现在对合同内容和条文的轻视上。企业往往将合同管理视为形式上的流程, 而非项目管理的核心要素。这种观念导致在合同签订过程中, 部分企业为追求短期利益, 不惜采取不正当手段, 这种做法不仅严重扰乱了市场秩序, 还极大地增加了合同管理的难度和风险<sup>[3]</sup>。由于合同管理意识的淡薄, 企业在面对合同中的索赔条款时, 往往缺乏足够的敏感性和专业性。索赔是合同管理中维护企业合法权益的重要手段, 但部分企业因对索赔条款理解不深、研究不透, 导致在发生纠纷时无法有效利用赔偿策略来保护自己, 从而蒙受不必要的经济损失。

### 3.2 合同管理人员素质不高

合同管理人员的素质直接关系到合同管理的质量和效果, 然而, 在现实中, 部分企业对合同管理人员的培养和选拔存在明显不足。这些企业往往忽视合同管理人员的专业培训和能力提升, 导致合同管理人员缺乏必要的法律知识和业务技能, 难以胜任复杂多变的合同管理工作。建筑工程合同具有内容复杂、条款繁多的特点, 要求合同管理人员不仅具备扎实的法律基础, 还需具备丰富的行业经验和敏锐的市场洞察力。然而, 由于企业对合同管理人员的素质要求不严, 导致高素质的合同管理人才匮乏, 成为制约企业发展和进步的重要因素。

## 4 建筑工程合同管理的优化策略

### 4.1 提高合同管理意识

提高合同管理意识是优化建筑工程合同管理的首要任务, 企业应深刻认识到合同管理在项目管理中的核心地位, 将其纳入企业日常管理的重要议程, 形成全员关注、全员参与的良好氛围。(1) 组织定期的合同管理培训, 邀请行业专家或资深法律顾问为员工讲解合同管理的重要性、基本原则及常见风险, 提升员工的合同管理

知识和技能。(2)将合同管理纳入企业绩效考核体系,将合同管理的成效与员工绩效挂钩,激励员工积极参与合同管理,提高工作积极性和责任心。(3)可通过内部宣传、案例分享等方式,增强员工对合同管理的感性认识和理性认识,形成浓厚的合同管理文化氛围。在提升合同管理意识的过程中,企业还应注重培养员工的法律风险意识。合同管理不仅涉及项目管理的各个方面,还与法律法规紧密相连。因此,企业应教育员工在合同签订、履行、变更及索赔等各个环节中,始终保持高度的法律警觉性,确保合同的合法性和合规性,有效防范法律风险。

#### 4.2 提升合同管理人员素质

合同管理人员的素质直接关系到合同管理的质量和效果,因此,企业应高度重视合同管理人员的培养和引进工作,努力打造一支业务精湛、职业道德高尚的合同管理队伍。在合同管理人员的培养方面,可采取以下措施:一是定期组织专业培训,邀请行业内的专家学者或具有丰富实践经验的合同管理专家,为合同管理人员提供系统、全面的培训,帮助他们掌握合同管理的最新理论和方法,提升专业素养。二是鼓励合同管理人员参加行业交流会议和研讨会,拓宽视野,了解行业动态和最新趋势,为合同管理创新提供思路。三是建立合同管理案例库,收集、整理和分析国内外成功的合同管理案例,为合同管理人员提供学习借鉴的素材。在合同管理人员的引进方面,企业应注重引进具有丰富合同管理经验和良好职业道德的人才<sup>[4]</sup>。通过严格的招聘程序,选拔出具备扎实法律基础、熟悉建筑行业特点、善于沟通协调的优秀人才,充实到合同管理队伍中来。企业还应建立健全的激励机制,为合同管理人员提供良好的职业发展前景和薪酬待遇,留住人才,激发他们的工作热情和创造力。

#### 4.3 确保合同内容公平合理

在合同签订过程中,双方应秉持诚信、公平、公正的原则,充分沟通协商,明确各自的权利和义务,避免

出现不公平条款。一是建立合同审查机制,对合同条款进行逐条审查,确保条款内容符合法律法规的要求,不存在损害任何一方利益的情形。二是引入第三方评估机构,对合同内容进行客观、公正的评估,为双方提供专业的参考意见。三是加强招投标环节的监管力度,严格执行招投标法律法规,防止串标、围标等违法违规行为的发生,确保招投标的公开、公平、公正。在确保合同内容公平合理的过程中,企业还应注重保护弱势群体的权益。在建筑工程合同中,施工单位往往处于相对弱势的地位<sup>[5]</sup>。因此,企业应加强对施工单位的保护,确保合同条款的公平性和合理性,避免因合同条款不公而导致的纠纷和矛盾。企业还应积极倡导行业自律,推动建立行业规范,促进建筑行业的健康发展。

#### 结语

综上所述,建筑工程合同管理是项目的核心组成部分,其优化对于提升项目管理效率、保障各方权益具有至关重要的作用。通过提高合同管理意识、提升管理人员素质及确保合同内容公平合理等策略的实施,可以有效解决当前合同管理存在的问题,推动建筑工程合同管理的规范化、专业化发展。未来,随着建筑行业的不断进步和市场的日益成熟,建筑工程合同管理将迎来更多的挑战与机遇,需要各方共同努力,不断创新与优化,以推动建筑行业的持续健康发展。

#### 参考文献

- [1]赵晶.建筑工程造价合同管理与风险控制探讨[J].建筑·建材·装饰,2023(9):64-66.
- [2]陈松.探讨合同管理在建筑工程建设管理中的应用[J].建材与装饰,2020(30):210-211.
- [3]岳红.探讨建筑工程合同管理与风险防范控制[J].中国房地产业,2020(2):261.
- [4]常秦,马恒.建筑工程招投标与合同管理的关系探析[J].企业改革与管理,2021(8):40-41.
- [5]陈凌志.关于建筑工程管理与建筑工程合同管理探讨[J].数码-移动生活,2020(11):243.