

建筑工程合同变更与索赔管理策略

郭苗侠

中国水利水电第十一工程局有效公司 河南 郑州 450000

摘要: 当今的建筑市场存在较多的合同变更和索赔问题, 由于建筑市场受工程承包竞争的制约, 建筑工程合同变更与索赔问题较严重。文章分析了工程变更管理的重要性分析, 分析了建筑工程合同变更形成的原因, 进而针对建筑工程合同变更索赔的因素提出管理策略, 以供相关人员参考。

关键词: 建筑工程; 合同变更; 索赔管理

引言: 在建筑单位开展施工的过程中经常会出现各种索赔问题和纠纷问题, 发生这些问题的根源在于工程的突然变更, 而建筑合同对于工程变更的关注度较高, 能够对这些问题的处理提供有效的帮助^[1]。但在实际施工的过程中, 由于建筑合同双方对于工程变更的重视程度较差, 没有合理的方式对其进行处理。因此, 建筑单位必须要优化相关措施, 提升问题处理的针对性。

1 工程变更管理的重要性分析

对于工程变更来说, 与合同变更之间的差异性较为显著。合同变更, 主要是指在建筑工程合同期内, 合同内容极容易出现变化。而工程变更, 主要是指在工程施工作业中, 对于施工设备和施工工艺等, 要进行相应的变更, 进而严重影响着工程项目的实施, 因此, 必须要予以高度重视。在建筑工程施工情况中, 监理方、建设方以及承包商等属于重要的参与主体。由于在工程变更管理的影响下, 极容易影响到工程施工质量。因此, 必须要积极开展组织协调和投资掌控等工作。对于工程变更来说, 可以结合建筑合同, 以此来开展相应的施工工作, 但是会影响到建筑合同标准化管理。一般来说, 对于工程变更现象的出现, 主要是由于具有较多的工程参与主体, 一定程度上导致不确定因素越来越多, 进而在建筑合同中, 原规定的内容出现了翻天覆地的变化, 比如承包商变更、设计变更等, 严重影响着合同标准化管理目标的实现。

2 建筑工程合同变更形成的原因分析

2.1 工程量变化较为显著

因受到临时调整施工过程、设计工作者综合业务水平较低以及突发状况的影响, 导致工程项目的施工工程量大小难以计量。面对这种问题, 在具体落实工程项目建设工作的过程中, 要求施工单位加强和设计单位的沟通与联系, 以此来对工程项目的建设方案进行调整。

2.2 施工顺序和施工周期发生的变化

通常情况下, 建设施工项目应用的技术和手段都属

于比较复杂的项目, 系统性较强, 但也存在着一定的外在因素影响, 如资金到账时间不明确、施工周期拖延等情况。更有甚者还需在工程变更后对施工前期已经设计好的方案或图纸进行重新修改, 继而使合同管理出现了相应变更的现象, 不利于总体的项目建设^[2]。

2.3 施工材料出现变更

在工程项目中, 对施工材料的要求越来越严格, 所以必须要确保所选材料与相应的标准要求相符合, 进而给予工程质量强有力的保障。但是在实际上, 如果施工材料质量难以保证, 很难确保工程项目的顺利推进。首先, 不同地区所制定的材料标准是不一致的, 而且再加上一些企业过于追求经济利润, 极容易导致质量问题的出现。所以在具体施工过程中, 会造成工程项目的变化较为显著。

2.4 变更后索赔风险无法规避

第一, 施工准备阶段形成的变更风险。在建设项目准备施工的前期阶段, 变更索赔风险主要存在于无法控制招标文件中内容的真实性、准确性和科学性, 降低了施工过程中建设单位对整体的管控能力, 使合同出现一定的风险, 增加索赔风险发生的频率。第二, 招标阶段形成的变更风险。在实际的招标过程中, 对于变更后产生的索赔风险管理是非常困难的^[3]。具体表现为: 若在招标的过程中没有严格审核竞标单位的相关资质, 即使获得了中标机会, 也无法取得招标单位的完全信任, 继而增加了变更后索赔风险的发生概率。第三, 签订合同时形成的变更风险。合同中的内容和条款是招标单位和竞标单位共同制订的, 以两者的角度来看, 若没有委派专业的人士对合同的内容进行深度的分析和制订, 将会导致变更时出现索赔风险。

3 建筑工程中合同变更与索赔管理方法

3.1 明确变更流程

建设工程在变更合同过程中, 需按相关的标准和程序完成相关工作。通常情况下, 施工企业和业主可以提

出自身对合同变更的看法和感想，并以此为基础对合同进行合理的变更。在进行变更合同的相关工作前，工程监理需提出变动申请单，将变更的时间、内容、要求、原因及必须进行变更的证明文件整合到书面申请中，填好后向上级进行递交，等待审批。需注意的是，变动申请单的内容需要经过全方位、多角度的分析，需其他工程监理开会对其进行讨论，最终达成统一的观点进行提交。上级领导需对这些变动申请单进行及时回复，即使被驳回也要有理据的书面解释，并进行存档处理^[4]。

3.2 严格控制工程变更的审批权限

为了能够有效确保工程项目建设工作的顺利实施，就需要相关部门加大对相关工作的审批力度，从而为施工作业的有效落实奠定良好的基础。如果施工过程中施工图纸或施工方案发生变化，就需要经过相关部门的审批同意后才能进行变更。在此基础上，对于要求变更的工程项目，需要相关部门高度重视，并且要邀请专门的工作人员来调查施工现场，鉴定是否需要变更，如果不需要变更，就不能批准。相反，在同意确定变更工作的时候，应该按照程序规定给予批复，从而增强变更内容的法律效力。

3.3 加强对建筑工程变更索赔的控制

在建筑工程中，设计环节是在工程施工前进行的，因此要对相关的外观以及材料成本提出明确要求，减少因设计不合理产生的索赔，企业在确保工程基础质量的同时减少造价，科学合理地实施工程造价工作。在工程进行中，由于设计问题造成的索赔费用会随着工程进行而增大，因此在设计初期就要减少问题产生。同时在项目施工过程中严格监督，对施工中产生的变更有重要作用。有效地管理能够避免建筑工程施工过程中产生的一些问题或者及时解决，可以及时明确索赔问题，做好工程项目计划变更工作^[5]。同时，在项目变更问题发生，能够及时按照科学程序处理，减少索赔费用的产生。规范建筑工程的变更工序，防止在工程招投标过程中有些单位采取低价投标策略，通过工程变更来提高索赔要求。建筑工程企业要对工程变更程序进行合理的规范整顿，加强建筑工程企业变更相关环节的控制。变更程序的规范化对企业的变更工作有重要意义，减少索赔的同时保障企业的经济效益。

3.4 加大工程设计质量的控制力度

为了提升整个工程项目的建设质量，需要将合同变更风险控制一定的范围内。因此，需要有效把控整个工程项目的建设质量，通过制定完善的设计方案，强化设计单位和施工单位之间的联系，从而明确责权双方的关系。并

且，在开展设计工作之前，需要落实一系列的调查工作，例如掌握施工项目所在周边环境，地质资料等，以此来有效避免可能存在于设计变更中的合同风险^[6]。

3.5 增强法律意识并加强合同管理

管理工作贯穿于项目全流程中，工作人员需要对合同内容形成准确的认识，管理人员应主动学习并全面掌握《中华人民共和国合同法》的相关细则，切实提高自身的综合业务水平。以建筑工程项目的施工条件以及建设需求为立足点，编制科学的合同管理规章制度，创建完善的管理机构，根据需求配置适量符合资质的参建人员。创建集检查、统计及报告于一体的制度，从而提高合同管理的规范化水平。在做好相应的准备工作后，若后续涉及工程索赔等相关情况，则能够依据特定的规范正确处理，以免各参建方的合法权益受损。

3.6 加强建筑工程合同变更索赔的管理

建筑工程企业的合同管理中，变更处理以及索赔问题是一项重要内容，一定程度上体现了项目的管理水平。建筑工程企业应当加强对建筑工程施工现场的调查以及相关资料的研究，对于建筑施工过程中可能产生的问题进行探讨，利用建筑工程合同变更索赔来提升企业经济效益，这对于建筑企业发展有着很重要的作用。要保证建筑工程施工质量，同时做到企业利益最大化，需要良好的管理能力作为基础。在建筑工程施工前，要做好企业与业主的沟通工作，对合同中有关建筑工程的各项内容进行分析总结^[7]。根据投标文件对市场情况进行调查，制定理想的施工方案，尽力达到建筑工程质量要求。对施工过程中的变更进行合理预测，防止因施工变更造成的经济损失。建筑工程施工过程中的变更问题需要提前做好防范措施，对项目资料进行收集整理，企业要对项目管理中的有关规范进行深入了解。不仅如此，在施工阶段，施工方应做好资料的收集和整理。在施工现场做好建筑工程管理工作，防止众多因素纠纷对企业利益产生影响^[8]。做好签证工作的记录，防止后续冲突发生，导致建筑施工项目进展停滞。在建筑工程的变更和索赔工作中，企业内部进行提前的模拟谈判。在项目管理中，加强谈判工作对自己的利益有重要帮助。模拟的谈判能很好地锻炼谈判能力，提前准备，保证变更索赔到利益，提出更好地解决措施。

结束语：建筑工程建设的周期较长，期间伴有各类不确定因素，在内外部因素的共同作用下，易出现合同变更的情况。建筑工程项目中，在出现合同变更后，将随之引发索赔风险，对此需制定完善的合同管理制度，以此为依据做好索赔相关工作，给工程建设工作的顺利

推进创设良好的条件，达到提质增效的效果。

参考文献：

[1]林丹红.基于工程变更的建筑合同管理影响因素及优化措施探究[J].住宅与房地产, 2021(15): 149.

[2]刘龙江.基于工程变更的建筑合同管理影响因素及优化措施[J].企业改革与管理, 2021(4): 20, 26.

[3]郭赤利.浅述建筑工程管理中的工程变更管理[J].建材与装饰, 2020, 529(20): 204.

[4]岳雷.工程变更造价控制及失控防治分析[J].建筑技

术开发, 2021, 45(24): 79-80.

[5]张铭.建筑工程的动态管理与成本优化控制分析[J].建筑技术开发, 2021, 46(2): 96-97.

[6]康春榕.建设工程施工合同管理的若干问题研究[J].山西建筑,2020(5):205-206.

[7]蔡艳萍.建筑工程施工阶段合同监理效果的评价问题研究[J].科技视界,2021(36):132+158.

[8]谢保兵.建筑企业工程施工过程中的变更索赔管理[J].工程建设与设计,2021(24):241~242.