

建筑工程施工管理中的合同管理要点分析

薛景漫

河北省第二建筑工程有限公司 河北 石家庄 050000

摘要：建筑工程施工管理中，合同管理是关键环节。本文首先阐述了合同管理在保障工程质量、控制工程造价、确保工期进度等方面的重要性。接着剖析合同管理在策划准备、签订会审、履行控制、变更索赔及纠纷处理等阶段的要点。同时指出当前合同管理存在条款不严谨、履行监控不到位、变更索赔处理不规范、管理人员素质有待提高等问题。最后提出完善制度、加强培训、强化监控、提升变更索赔管理水平及推进信息化建设等改进策略，以提升建筑工程施工合同管理水平。

关键词：建筑工程；施工管理；合同管理；要点分析

引言：在建筑工程施工领域，项目规模日益庞大、施工环境愈发复杂，施工管理面临着诸多挑战。合同管理作为施工管理的核心内容之一，贯穿于工程建设的全过程，对工程的顺利实施起着至关重要的作用。有效的合同管理不仅能保障工程按质按量按时完成，还能合理控制成本，维护建设单位、施工单位等各方的合法权益。然而，当前建筑工程施工合同管理仍存在一些薄弱环节，影响工程效益与质量。因此，深入分析合同管理要点，解决现存问题，具有重要的现实意义。

1 建筑工程施工管理中合同管理的重要性

1.1 保障工程质量

在建筑工程施工管理中，合同管理对保障工程质量意义重大。合同里会明确规定工程所采用的材料规格、质量标准以及施工工艺要求等关键要素。施工单位必须严格按照合同约定选用合格材料，采用规范工艺进行施工，否则将面临违约责任。同时，合同中还会设定质量检验与验收条款，促使施工单位重视质量管控，在每个施工环节都严格把关，确保最终交付的工程符合质量要求，为建筑的安全性和耐久性提供坚实保障。

1.2 控制工程造价

合同管理是控制建筑工程造价的有效手段。通过严谨的合同条款，明确工程价款的计算方式、调整条件以及支付节奏等。在施工过程中，合同能约束各方行为，避免不合理的费用增加。例如，对工程变更导致的费用变动有详细规定，防止随意变更带来成本失控。同时，合同约定的支付方式可确保资金合理使用，避免资金闲置或挪用，使工程造价在预算范围内，提高项目的经济效益。

1.3 确保工期进度

合同管理对于确保建筑工程工期进度起着关键作

用。合同中会明确规定工程的开工日期、竣工日期以及各个关键节点的完成时间。施工单位需依据合同要求，合理安排施工计划，调配人力、物力资源，确保按时推进工程。若因自身原因导致工期延误，将承担相应的违约责任。这种约束机制促使施工单位增强时间观念，积极采取措施克服困难，保证工程按合同约定时间交付使用^[1]。

2 建筑工程施工管理中合同管理的要点

2.1 合同策划与准备阶段

合同策划与准备是建筑工程合同管理的基石。在此阶段，需全面考量工程特性、市场环境及双方需求。首先要明确工程目标，涵盖质量标准、工期要求与造价预算等，以此为导向确定合适的合同类型，如固定单价合同适用于工程量暂不确定的项目，固定总价合同则适合工程量明确、风险可控的工程。对工程风险进行细致评估也必不可少，像材料价格波动、施工条件变化等潜在风险，需合理分配责任。同时，精准界定工程范围，详细罗列工作内容，避免模糊不清。例如，明确主体结构施工、装饰装修等具体范围。此外，要确定双方的权利与义务，如建设单位提供施工场地、办理相关手续的责任，施工单位保证施工安全、质量达标等义务。

2.2 合同签订与会审阶段

合同签订与会审是保障合同有效性与可执行性的关键环节。签订前，双方应就合同条款深入沟通协商，确保条款清晰明确、无歧义。合同内容要全面，涵盖工程概况、双方责任、工期、质量、价款、违约责任等核心要素。会审时，组织多专业人员参与。法务人员审查合同合法性，确保无违法违规条款；技术人员审核技术条款，判断其可行性与准确性；商务人员评估价款与支付条款的合理性，避免不合理成本。各方从不同角度审

查,能及时发现合同中的漏洞与不合理之处。

2.3 合同履行与控制阶段

合同履行与控制是合同管理的核心过程。在履行中,双方需严格依约行事。建设单位按时支付工程款,提供符合要求的施工场地与条件;施工单位按设计图纸与施工规范组织施工,保证工程质量与进度。建立有效的监控机制至关重要。通过定期检查、数据分析等手段,实时跟踪合同履行情况。如定期检查工程进度,对比计划与实际进度,若发现滞后,分析原因并调整施工计划,增加资源投入。同时,做好合同履行记录,包括工程变更、验收情况、往来函件等。这些记录是后续结算与纠纷处理的重要依据。

2.4 合同变更与索赔管理

建筑工程施工中,合同变更与索赔较为常见。合同变更可能因设计修改、工程量增减等原因引发。出现变更需求时,双方应及时沟通,按约定程序办理变更手续,明确变更内容、价款调整与工期影响。例如,设计变更导致工程量增加,需重新核算价款与工期延长天数。索赔管理方面,当一方认为对方未履约或造成自身损失,应在规定时间内提出索赔意向,收集证据,如施工记录、照片、往来函件等。处理索赔时,遵循公平合理原则,通过协商、调解解决争议。如因建设单位原因导致施工单位停工,施工单位可索赔窝工损失,双方协商确定赔偿金额。若协商不成,可寻求第三方调解或依据合同约定进一步处理,确保工程在变更与索赔情况下有序进行。

2.5 合同纠纷处理

合同纠纷处理是合同管理的最后防线。出现纠纷时,优先尝试友好协商,双方坦诚沟通,寻求互利共赢方案。如因工程质量问题产生纠纷,建设单位与施工单位共同分析原因,协商修复方案与费用承担。若协商无果,可邀请第三方调解,如行业协会、专业调解机构。其凭借专业知识和中立地位,促使双方达成和解。例如,在造价纠纷中,调解机构依据市场行情与合同约定,提出合理调解方案。若调解仍不成功,可根据合同约定选择仲裁或诉讼。仲裁具有专业性强、程序简便、保密性好等优点;诉讼则具有更强强制性与权威性。无论哪种方式,都要注重证据收集整理,确保在纠纷处理中维护自身合法权益,将纠纷对工程的影响降至最低^[2]。

3 建筑工程施工管理中合同管理存在的问题

3.1 合同条款不严谨

建筑工程合同条款存在诸多不严谨之处。部分合同对工程范围界定模糊,像未明确说明附属工程的包含内

容,导致施工过程中双方对工作范围产生分歧。质量标准条款缺乏具体量化指标,仅用“合格”“优良”等宽泛词汇,难以判定实际工程质量是否达标。工期条款对开工、竣工时间的界定不清晰,未考虑不可抗力等特殊情况对工期的影响及处理方式。价款条款对支付方式、调整条件说明不详细,容易在工程款支付和结算时引发争议,影响工程顺利推进。

3.2 合同履行监控不到位

在建筑工程合同履行过程中,监控工作存在明显不足。建设单位对施工单位的履约情况缺乏实时、有效的监督,未能及时发现施工单位在人员投入、设备使用、材料采购等方面与合同要求不符的问题。例如,施工单位未按合同约定配备足够数量的专业技术人员,影响工程质量和进度,但建设单位未能及时察觉并纠正。同时,对工程进度、质量的监控手段单一,多依赖定期的现场检查,难以全面、准确地掌握工程实际进展情况,导致合同履行出现偏差时不能及时处理。

3.3 合同变更与索赔处理不规范

合同变更与索赔处理在建筑工程中存在不规范现象。合同变更方面,变更程序不严谨,部分变更未按照规定流程进行审批,导致变更的合法性和有效性受到质疑。变更内容记录不完整,对变更的原因、范围、影响等关键信息记录缺失,给后续的价款调整和工期计算带来困难。索赔处理上,索赔依据不充分,施工单位在提出索赔时,未能提供完整、有效的证据支持,如施工记录、往来函件等。而且索赔处理时间拖延,双方对索赔事项的协商和解决缺乏效率,影响工程进度和双方合作关系。

3.4 合同管理人员专业素质有待提高

当前建筑工程合同管理人员专业素质参差不齐。部分管理人员缺乏系统的法律知识,对合同相关的法律法规理解不深入,在合同起草、审核过程中,难以准确把握条款的合法性和合规性,容易埋下法律风险隐患。一些管理人员不具备工程管理专业知识,对工程的技术要求、施工流程不熟悉,无法有效识别合同中与工程实际不符的条款。同时,沟通协调能力不足,在与合同各方进行交流、协商时,不能准确表达意图,难以妥善处理合同履行过程中出现的矛盾和问题,影响合同管理的效果^[3]。

4 改进建筑工程施工管理中合同管理的策略

4.1 完善合同管理制度

建立全面且细致的合同管理制度是改进合同管理的基础。明确合同策划、签订、履行、变更、索赔及纠纷

处理等各环节的流程与标准。规定合同会审的参与人员与审核要点,确保合同合法合规、切实可行。同时,完善合同档案管理,对合同文本、往来函件、变更记录等资料进行系统分类与妥善保存,方便查询与追溯。通过明确各环节责任人,落实奖惩机制,对按制度执行的人员给予奖励,对违规操作的人员进行处罚,保障合同管理制度的有效执行,提升合同管理的规范化水平。

4.2 加强合同管理培训

开展针对性的合同管理培训,提升相关人员的专业素养。针对法务人员,加强法律法规培训,使其熟悉与建筑工程合同相关的法律条文,能够准确审核合同条款的合法性。对于工程管理人员,开展工程管理知识与合同条款结合的培训,使其理解合同中的技术要求、质量标准、工期安排等内容,更好地监督合同履行。同时,组织沟通协调技巧培训,提高管理人员与合同各方交流的能力,有效处理合同履行中的问题。定期邀请行业专家进行讲座与案例分析,分享先进经验与教训,让管理人员不断学习新知识、新技能,提升合同管理的综合能力。

4.3 强化合同履行监控

构建全方位的合同履行监控体系。建立定期检查与不定期抽查相结合的机制,对工程进度、质量、安全等关键指标进行实时跟踪。利用信息化手段,如项目管理软件,实时采集工程数据,与合同约定进行对比分析,及时发现偏差。设立专门的监控小组,明确各成员的职责,对发现的问题及时发出预警,并督促责任方采取整改措施。加强与现场施工人员的沟通,了解实际施工情况,获取第一手信息。同时,建立监控记录制度,详细记录监控过程与发现的问题,为后续的考核与责任追究提供依据,确保合同严格履行。

4.4 提高合同变更与索赔管理水平

规范合同变更与索赔管理流程。制定明确的变更申请、审批与实施程序,要求变更申请详细说明变更原因、内容、影响及费用调整等,经相关部门严格审核后实施。对于索赔管理,建立索赔预警机制,当出现可能引发索赔的情况时,及时通知相关方并收集证据。

明确索赔报告的编制要求,包括索赔事项、依据、金额计算等,确保索赔依据充分、合理。加强与合同各方的沟通协商,在变更与索赔处理过程中,积极寻求双方都能接受的解决方案,避免矛盾激化。同时,对变更与索赔案例进行总结分析,积累经验,提高处理效率与质量。

4.5 推进合同管理信息化建设

引入先进的合同管理信息系统,实现合同管理的数字化与智能化。通过系统对合同进行全生命周期管理,从合同起草、审批、签订到履行、变更、索赔等环节,实现信息的实时共享与动态更新。利用系统的数据分析功能,对合同执行情况进行统计分析,为管理层提供决策支持。例如,通过分析工程进度与合同工期的偏差,预测可能出现的工期风险。同时,系统可设置提醒功能,对合同关键节点、付款时间等进行提醒,避免遗漏重要事项。推进合同管理信息化建设,能够提高合同管理的效率与准确性,降低人为错误,提升合同管理的整体水平^[4]。

结束语

在建筑工程施工管理的复杂体系中,合同管理是贯穿始终且极为关键的环节。从前期合同策划与准备的精细谋划,到签订与会审的严谨把关;从履行与控制阶段的动态监管,到变更与索赔管理中的灵活应对,再到纠纷处理时的理性决断,每一环节都紧密相连、缺一不可。有效的合同管理不仅能保障工程顺利推进,规避潜在风险,更能维护各方合法权益,促进建筑行业的健康发展。

参考文献

- [1]吴健.建筑工程施工阶段合同管理要点分析[J].现代物业:中旬刊,2023(2):103-105.
- [2]肖彤.浅析合同管理在建筑工程管理中的应用[J].企业改革与管理,2023(14):34-35.
- [3]陈晶晶.合同管理在建筑工程管理中的应用[J].门窗,2024(006):000.
- [4]刘爱军.建筑工程施工管理问题探析[J].科技创新与应用,2021,15: 252.