

# 建筑工程管理中的合同管理与索赔处理

穆斐斐<sup>1</sup> 王海洋<sup>2</sup>

1. 青岛信泰融汇投资有限公司 山东 青岛 266000

2. 青岛佳家康健康管理有限责任公司 山东 青岛 266000

**摘要:** 在建筑工程管理中, 合同管理是保障工程顺利实施、明确各方权责的基础, 涵盖合同起草到终止的全周期管控。索赔处理则是应对工程变更、延误等风险的关键环节, 关乎双方利益平衡。二者紧密协同, 通过科学设计合同条款预防纠纷, 建立动态监控与风险预警机制及时响应索赔事件, 借助索赔反馈优化合同模板与管理流程。同时, 需从人才培养、信息化平台建设、制度完善等方面发力, 提升合同管理与索赔处理效能。

**关键词:** 建筑工程管理; 合同管理; 索赔处理

引言: 在建筑工程规模不断扩大、复杂程度日益提升的当下, 合同管理与索赔处理成为工程管理中的关键环节。合同管理为工程构建起法律与规则框架, 明确各方权责, 保障工程有序推进; 索赔处理则是在工程出现变更、延误等意外情况时, 合理解决利益冲突、维护各方权益的必要手段。二者相辅相成, 对控制工程成本、确保工期与质量、提升工程整体效益意义重大, 值得深入探讨与研究。

## 1 建筑工程管理中合同管理基础理论

### 1.1 合同管理的定义与内涵

(1) 合同管理的法律框架与行业规范: 以《民法典》合同编为核心法律依据, 辅以《建筑法》《招标投标法》等专项法规, 构建合法合规的管理根基。行业层面需遵循住建部发布的合同示范文本、工程建设标准等规范, 确保管理流程与行业惯例接轨, 保障合同效力与履行规范性。(2) 合同生命周期管理: 涵盖起草、签订、执行、变更、终止全流程。起草阶段需明确双方权责与工程核心要素; 签订前完成合规审核与风险评估; 执行中强化履约跟踪; 变更需遵循法定程序并签订补充协议; 终止阶段规范清算与资料归档, 实现全周期闭环管理。

### 1.2 合同类型与风险分配

(1) 固定总价合同、成本加酬金合同等类型对比: 固定总价合同总价固定, 适用于设计成熟、工程量稳定项目, 承包人承担价格风险; 成本加酬金合同以实际成本加约定酬金结算, 发包人承担成本风险, 适用于设计不完善、工期紧急项目, 二者在适用场景、风险主体等方面差异显著。(2) 不同合同模式下的风险分担机制: 核心是基于公平原则划分风险责任。固定总价合同中, 承包人承担工程量偏差、材料涨价等风险; 成本加酬金合同中, 发包人承担成本超支、地质条件变化等风险, 通

过合同约定明确风险边界, 减少履约争议<sup>[1]</sup>。

### 1.3 合同管理的主要内容

(1) 合同条款的严谨性设计: 聚焦工程范围、工期、价款、质量标准、违约责任等核心条款, 确保表述精准无歧义, 兼顾合法性与可操作性, 避免因条款疏漏引发风险。(2) 合同履行过程中的动态监控: 实时跟踪工程进度、质量、资金支付等履约情况, 建立履约台账, 及时发现并协调解决履约偏差, 保障合同目标顺利实现。(3) 合同变更与争议解决机制: 变更需履行申请、审核、确认流程, 形成书面文件; 争议解决优先采用协商、调解方式, 协商无果可通过仲裁或诉讼途径处理, 明确争议解决程序与管辖约定, 提升争议处理效率。

## 2 建筑工程管理中索赔处理的理论与实践

### 2.1 索赔的定义与分类

(1) 工期索赔、费用索赔、综合索赔的界定: 工期索赔指因非承包人原因导致工期延误, 承包人向发包人主张延长工期的权利诉求; 费用索赔是承包人就施工中额外支出的合理费用向发包人追偿的主张; 综合索赔是同时包含工期与费用诉求的复合型索赔, 多适用于复杂工程变更或长期延误场景。(2) 索赔的成因分析: 核心成因包括设计变更(图纸修改、功能调整等导致施工调整)、不可抗力(地震、暴雨等自然灾害或政策调整等不可预见因素)、业主违约(未按时支付工程款、未及时提供施工条件等), 此外还包括施工现场条件变化、第三方干扰等其他因素<sup>[2]</sup>。

### 2.2 索赔处理流程与原则

(1) 索赔的提出、证据收集、协商与仲裁流程: 索赔提出需在约定时效内提交书面索赔意向书及详细报告; 证据收集需聚焦施工记录、签证文件、气象资料等原始凭证; 协商为优先处理方式, 协商无果可进入调解程序, 仍

无法达成一致则通过仲裁或诉讼解决。(2) 公平性、时效性、合理性原则：公平性要求依据合同约定划分责任，兼顾双方合法权益；时效性强调索赔需在规定期限内提出，逾期丧失索赔权利；合理性要求索赔诉求、证据及计算方式符合工程实际与行业规范。

### 2.3 索赔计算方法与模型

(1) 工期延误的CPM/PERT网络分析法：CPM（关键路径法）通过识别工程关键线路，计算延误对总工期的影响；PERT（计划评审技术）结合工期不确定性，通过概率分析确定合理的工期索赔时长，二者为工期索赔计算提供科学依据。(2) 费用索赔的总成本法、修正总成本法等：总成本法以实际总费用与计划总费用的差额作为索赔金额；修正总成本法针对计划费用不合理之处进行调整，剔除承包人自身原因导致的费用超支，提升索赔计算的精准性与合理性。

## 3 建筑工程管理中的合同管理与索赔处理的协同机制

### 3.1 合同条款对索赔的预防作用

(1) 明确责任划分与风险分担条款：科学严谨的合同条款是预防索赔纠纷的核心基础。在合同起草阶段，需精准界定发包人与承包人的核心责任边界，例如明确业主提供施工场地、图纸资料的时间节点责任，承包人的施工质量、工期履约责任等；同时，针对材料价格波动、地质条件变化、政策调整等潜在风险，清晰约定分担主体与承担比例。通过责任与风险的前置明确，减少履约过程中因权责模糊引发的索赔争议，从源头降低索赔事件发生概率。(2) 争议解决机制的预先设计：合同中预先嵌入规范的争议解决条款，是提升索赔处理效率的重要保障。应明确约定索赔争议的处理流程，将调解作为前置程序，明确调解机构的选择、调解时限及调解协议的法律效力；同时清晰界定协商、调解、仲裁、诉讼的衔接逻辑与适用条件，避免因争议解决路径模糊导致索赔处理陷入僵局。预先设计的争议解决机制，可引导双方通过非诉讼方式高效化解纠纷，减少索赔处理对工程进度的影响。

### 3.2 合同执行中的索赔管理策略

(1) 动态监控与风险预警机制：合同执行阶段的动态管理是实现合同与索赔协同的关键环节。依托工程管理信息系统，对合同履行的核心要素进行实时监控，包括工程进度、质量验收、资金支付、图纸交付等；同时建立风险预警指标体系，针对设计变更、工期延误、价款调整等索赔高发场景，设定阈值预警。一旦发现风险隐患，及时启动联动响应流程，由合同管理团队与施工管理团队协同评估风险影响，提前采取规避措施，降低

索赔事件发生的可能性。(2) 索赔事件的及时响应与记录留存：面对已发生的索赔触发事件，需建立快速响应机制，确保在合同约定时效内启动索赔处理流程。同时，强化全流程记录留存意识，明确合同管理人员为记录管理责任主体，重点收集整理施工日志、签证文件、会议纪要、气象资料、材料采购凭证等原始证据，形成完整的索赔证据链。及时的响应与规范的记录，既能保障索赔诉求的合法性与合理性，也能为后续协商或仲裁提供坚实支撑，实现索赔处理与合同执行的高效衔接<sup>[3]</sup>。

### 3.3 索赔处理对合同管理的反馈优化

(1) 通过索赔案例完善合同模板：索赔案例是暴露合同条款缺陷的重要载体，构建索赔案例与合同模板优化的联动机制，可实现合同管理的迭代升级。对已处理完毕的索赔案例进行系统复盘，梳理引发索赔的条款漏洞，例如未明确的工期调整条件、模糊的价款结算标准等；针对这些漏洞优化合同模板条款，增强条款的严谨性与可操作性。例如，针对材料价格波动引发的索赔案例，在模板中补充价格调整公式与触发条件，从源头减少同类索赔事件的发生。(2) 建立合同后评估与知识管理体系：将索赔处理结果纳入合同后评估体系，形成“合同执行-索赔处理-后评估-知识沉淀-模板优化”的闭环管理。合同履行完毕后，结合索赔发生情况、处理效率及结果，对合同条款的合理性、风险分担的科学性、争议解决机制的有效性进行全面评估；同时建立知识管理数据库，汇总索赔案例、条款优化建议、管理经验等核心信息，为后续项目的合同起草、谈判及执行提供数据支撑与经验借鉴，实现合同管理与索赔处理的良性循环。

## 4 建筑工程管理中合同管理与索赔处理的优化策略

### 4.1 合同管理优化方向

(1) 标准化合同模板的推广与本地化调整：推广标准化合同模板是提升合同管理效率、降低条款风险的基础举措。应依托行业主管部门或权威协会，制定覆盖不同工程类型（如房建、市政、公路）的通用标准化模板，明确核心条款的规范表述，减少因个性化起草导致的条款疏漏与歧义。同时，需兼顾本地化适配性，结合各地区政策法规差异、工程建设惯例及地方资源禀赋，对模板进行针对性调整，例如针对高海拔地区工程补充气候适应性条款，针对地方特色产业工程细化材料供应责任条款，实现标准化与本地化的有机融合，提升合同模板的实操性。(2) 合同信息化管理平台的建设：搭建合同信息化管理平台是实现合同全生命周期精细化管理的关键支撑。平台应整合合同起草、审核、签订、履行、变更、归档等全流程功能，实现合同信息的集中管控与动

态追溯。引入区块链技术可进一步强化平台安全性与可信度,利用其去中心化、不可篡改的特性,实现合同签署的电子存证、履约数据的实时上链,有效防范合同造假、数据篡改等风险;同时通过智能合约功能,实现工期节点提醒、价款自动结算等自动化管理,提升合同履行效率,降低人工干预带来的失误<sup>[4]</sup>。

#### 4.2 索赔处理能力提升路径

(1) 培养复合型索赔管理人才:索赔处理的复杂性要求从业人员具备跨领域专业能力,需构建“法律+工程+管理”的复合人才培养体系。一方面,加强高校相关专业课程设置优化,增设工程合同法律实务、索赔计算与案例分析等实战型课程;另一方面,企业应开展常态化在职培训,邀请行业专家讲解索赔处理技巧、最新政策法规,同时组织员工参与真实索赔案例复盘,积累实操经验。此外,鼓励员工考取注册建造师、律师等职业资格证书,提升人才专业素养与综合竞争力。(2) 建立行业索赔数据库与知识共享机制:行业层面应统筹搭建索赔数据库,整合各企业的典型索赔案例、处理流程、计算方法及裁判结果等核心信息,按工程类型、索赔成因、处理方式等维度分类归档。同时,建立健全知识共享机制,依托行业协会、线上平台等载体,推动企业间索赔管理经验、优秀实践的交流分享;鼓励企业将内部索赔处理经验转化为标准化操作手册,纳入行业知识共享体系,实现行业索赔管理能力的整体提升,减少重复试错成本。

#### 4.3 政策与制度保障建议

(1) 完善工程担保与保险制度:健全的工程担保与保险制度是分散合同风险、保障索赔权益的重要保障。应进一步完善投标担保、履约担保、支付担保等担保形式,明确担保范围、额度与履程序,强化对合同双方履约行为的约束;同时推广工程一切险、第三者责任险、工期延误险等保险产品,扩大保险覆盖面,细化保险责任范

围,针对索赔高发风险场景优化保险条款,提升风险转移能力,降低索赔处理后的损失追偿难度<sup>[5]</sup>。(2) 加强行业监管与纠纷调解机构建设:强化行业监管可规范合同管理与索赔处理行为,行业主管部门应加大对工程合同履行情况的监督检查力度,严厉查处违法发包、转包、违法分包及恶意索赔等行为,维护市场秩序。同时,加快推进专业化纠纷调解机构建设,吸纳工程技术专家、法律专家、造价师等组建专业调解团队,明确调解机构的职能定位、工作流程与经费保障,提升调解的专业性与公信力;建立调解与仲裁、诉讼的衔接机制,简化纠纷解决流程,降低索赔纠纷处理成本与时间成本。

#### 结束语

建筑工程管理里,合同管理与索赔处理相辅相成、缺一不可。合同管理为工程搭建起有序运行的规则框架,索赔处理则是在工程出现意外状况时维护权益、平衡利益的关键手段。二者协同作用,能有效降低工程风险、保障工程效益。随着建筑行业不断发展,未来需持续优化合同管理模式,提升索赔处理能力,完善政策制度保障,以更好地适应市场变化,推动建筑工程管理迈向更高水平。

#### 参考文献

- [1]陈广琴.浅谈建筑工程项目中的索赔与反索赔[J].房地产世界,2024,(21):125-127.
- [2]程应斌.建筑工程企业合同管理与索赔措施[J].上海企业,2024,(11):97-99.
- [3]邱惠琼.建筑工程施工过程中合同管理与成本管理控制分析[J].中国建筑金属结构,2024,23(11):190-192.
- [4]林小煌.建筑工程管理中合同管理的常见问题及对策[J].四川建材,2020,46(09):182-183.
- [5]常银强.建筑工程项目合同管理中存在的问题及对策分析[J].智库时代,2020,(14):235-236.