

# 建筑工程管理之建筑工程合同管理探讨

朱诚宇

裕安区重点工程建设管理处 安徽 六安 237000

**摘要：**建筑工程合同是规范发包方与承包方行为的核心依据。本文阐述建筑工程合同的概念、特点、类型及管理目标原则，分析合同管理在策划、签订、履行、收尾各阶段的主要内容，指出合同意识淡薄、条款不完善、管理人才匮乏、信息化水平低等问题，提出强化合同意识、完善条款、加强人才培养、提升信息化水平等优化策略，以提升合同管理水平。

**关键词：**建筑工程；合同管理；合同履行；信息化管理；风险控制

引言：建筑工程合同管理是工程管理的重要部分，对规范各方行为、保障工程顺利进行意义重大。当前，部分工程因合同管理不当引发纠纷。本文围绕建筑工程合同管理展开研究，旨在梳理相关理论与内容，分析问题并给出策略，以促进工程有序开展。

## 1 建筑工程合同管理的基础理论

### 1.1 建筑工程合同的概念与特点

建筑工程合同是发包方与承包方为完成特定建筑工程项目而达成的协议，其核心在于通过书面形式明确双方在工程实施过程中的权利义务，规范各自行为，界定责任范围与利益分配。建筑工程合同具有显著的特点<sup>[1]</sup>。合同标的特殊性体现在以具体的建筑工程项目为对象，涉及土地、建筑物、构筑物等有形实体，其质量和功能直接影响合同履行的最终效果。合同履行周期长是因建筑工程项目从设计、施工到竣工验收往往需要经历较长时间，期间易受多种因素影响。合同涉及面广表现在参与方众多，除发包方和承包方外，还包括设计单位、监理单位、材料供应商等，各方关系需通过合同协调。合同风险大源于工程实施过程中可能遭遇地质条件变化、气候影响、材料价格波动等不确定因素，这些因素都可能导致合同履行出现偏差。

### 1.2 建筑工程合同的类型

按照工程承包范围分类，可分为总承包合同和分项承包合同。总承包合同由承包方负责工程项目的全过程或多个阶段，从设计到施工直至竣工验收一体化实施，能减少各方协调成本。分项承包合同则将工程项目分解为若干部分，由不同承包方分别承担相应工作，适用于专业性较强的分项工程。按照计价方式分类，包括固定总价合同、固定单价合同、成本加酬金合同等。固定总价合同在合同签订时确定总价款，承包方需在约定总价内完成全部工程，适用于工程量明确、工期较短的

项目。固定单价合同以单位工程量的价格为基准，最终价款按实际完成工程量计算，对工程量变化的适应性较强。成本加酬金合同以工程实际成本为基础，加上约定的酬金确定总价款，承包方不承担价格风险，多用于工程内容不确定或风险较大的项目。

### 1.3 建筑工程合同管理的目标与原则

建筑工程合同管理的目标包括确保合同顺利履行，通过规范各方行为使工程按计划推进；实现工程预期目标，保证项目在质量、工期、造价等方面达到预设标准；维护双方合法权益，在出现争议时依据合同条款合理解决，避免不必要的损失。合同管理应遵循多项原则。合法原则要求合同的订立和履行符合相关规定，确保合同效力不受影响。平等自愿原则强调合同双方地位平等，合同订立基于双方真实意愿，不受胁迫或强制。公平原则体现在权利义务的对等，双方承担的风险和获得的利益应保持合理平衡。诚实信用原则要求双方在合同履行过程中秉持诚信，如实履行承诺，不隐瞒重要信息或采取不正当手段谋取利益。

## 2 建筑工程合同管理的主要内容

### 2.1 合同策划阶段

合同类型选择需结合项目特点分析不同类型的适用性。总价合同适合工程量稳定且工期短的项目，价款固定能减少后期调整，但需准确把握前期工程量<sup>[2]</sup>。单价合同在工程量可能变动时更具灵活性，通过固定单位价格平衡双方风险，尤其适用于设计深度不足的项目。成本加酬金合同则适用于技术复杂或风险较高的项目，发包方承担成本风险，能激励承包方高效推进工程。合同结构策划需依据项目规模和复杂程度设计框架。大型项目可采用总分包结构，由总承包方统筹各专业分包，简化管理流程。小型项目可选择单一合同结构，减少协调成本。参与方较多时，需明确各主体的权责边界，避免交

叉管理引发的纠纷,确保各环节衔接顺畅。合同条款规划应覆盖工程核心要素。工程范围需清晰界定工作内容和边界,避免后期争议。质量标准需符合行业规范,明确验收依据和方法。工期要求需合理划分阶段节点,关联相应的责任条款。价款支付需约定支付比例和时间节点,与工程进度和质量挂钩,保障资金使用效率。

## 2.2 合同签订阶段

招标与投标管理需注重文件编制和流程规范。招标文件应明确项目需求、合同主要条款和评标标准,为投标人提供清晰指引。资格审查需关注投标人的资质、业绩和技术能力,确保其具备履约条件。评标定标需兼顾技术方案和经济合理性,选择综合实力匹配的合作方,维护招标的公平性。合同谈判需遵循平等互利原则,以项目整体利益为出发点。谈判前需梳理核心诉求和可让步空间,优先解决关键条款分歧。面对争议可采用分步协商策略,先达成共识部分再处理难点,通过客观分析和灵活调整缩小分歧,避免因僵持延误项目推进。合同签订程序需严谨规范。合同文本需经专业审核,确保条款合法且无歧义。签字盖章前需核对双方主体资格,确认授权代表的合法性。文本份数需满足各方存档需求,签订后及时分发,为后续履行提供依据。

## 2.3 合同履行阶段

工程进度管理需依托合同约定把控节点。根据合同工期分解阶段性目标,明确延误责任和补救措施。定期核查实际进度与计划的偏差,通过合同约定的奖惩机制督促承包方调整节奏,确保关键节点如期完成。质量管理需以合同标准为依据。明确质量验收的流程和方法,对材料设备进场、隐蔽工程验收等环节严格把控。合同中需约定质量不合格的整改措施和责任归属,通过条款约束推动各方履行质量责任。工程价款管理需规范支付与调整机制。按照合同约定的计量周期核算工程量,依据进度支付款项,避免超付或拖欠。变更和索赔需遵循既定程序,及时确认变更内容和费用,确保价款调整有据可依,维护双方经济权益。工程变更管理需明确触发条件和处理流程。变更提出后需评估对工期、质量和价款的影响,经双方确认后纳入合同补充条款。变更实施前需更新相关计划,避免因变更导致合同其他条款执行混乱。

## 2.4 合同收尾阶段

竣工验收需以合同约定为基准。核查工程是否达到设计标准和使用功能,对照合同条款确认各项指标达标。验收过程中发现的问题需按合同要求整改,直至满足验收条件,确保项目符合交付标准。结算与决算需依

据合同条款执行。结算需核对工程量和价款支付情况,按约定扣除质保金等预留费用。决算需综合考量合同执行中的调整事项,确保费用核算完整准确,反映项目实际成本。合同后评价需总结履行过程中的经验。分析条款设计的合理性,评估管理流程的效率,梳理争议处理的得失,为后续项目合同管理提供参考,持续优化合同管理模式。

## 3 建筑工程合同管理面临的问题

### 3.1 合同意识淡薄

部分参与对方对合同的重要性认识不足,将合同视为形式化文件,忽视其在规范行为和解决争议中的核心作用<sup>[1]</sup>。在合同签订阶段缺乏细致审查,对条款内容了解不深入,导致后续履行中出现权责不清的情况。合同履行过程中,随意变更合同内容的现象时有发生,一方单方面调整工期、价格或工程范围,无视合同约定的变更程序。不按合同办事的行为普遍存在,如发包方拖延付款、承包方擅自缩减工程内容等,这些行为破坏了合同的严肃性,增加了工程实施的不确定性。

### 3.2 合同条款不完善

合同条款存在漏洞和歧义,部分关键内容表述模糊,如工程质量标准未明确界定、违约责任划分不清晰等,为后续履行埋下争议隐患。涉及工程变更的条款缺乏具体操作流程,当出现设计调整或工程量变化时,双方因变更程序和价款计算方式产生分歧。部分合同条款脱离工程实际,缺乏可操作性,如对材料验收的标准过于笼统,导致验收时各方理解不一,难以有效约束各方行为,影响合同的执行效率。

### 3.3 合同管理人才匮乏

建筑工程领域缺乏既懂工程技术又懂合同管理的复合型人才。现有合同管理人员多专注于单一领域,熟悉工程技术的人员对合同法律知识了解有限,而精通合同条文的人员又缺乏对工程实际的把握。合同管理人员的专业素质与业务能力有待提高,部分人员对合同条款的解读不够精准,难以识别潜在风险,在合同谈判和争议处理中无法有效维护己方权益。对合同管理流程的掌握不熟练,导致合同签订、履行、归档等环节衔接不畅,影响管理效果。

### 3.4 合同管理信息化水平低

合同管理手段落后,多数项目仍以纸质文档为主要载体,合同的起草、审批、存储依赖人工操作,不仅耗费大量人力物力,还容易出现文档丢失、版本混乱等问题。合同信息查询困难,当需要调取历史合同或相关条款时,需翻阅大量纸质资料,效率低下。缺乏统一的合

同管理信息系统,各参与方的合同数据分散存储,信息传递滞后且容易失真,难以实现合同信息的实时共享与协同管理,影响多方协作的顺畅性。

#### 4 建筑工程合同管理的优化策略

##### 4.1 强化合同意识

加强对各参与方的合同培训需覆盖项目全周期,培训内容应结合实际案例解析合同条款的法律意义和实践作用,让参与方理解合同不仅是形式文件,更是保障工程推进的核心依据。培训可采用线上线下结合的方式,针对不同岗位设计侧重内容,发包方人员需掌握合同策划与履约监督要点,承包方人员需熟悉施工义务与权利主张方式,通过系统学习提升各方对合同重要性的认知<sup>[4]</sup>。建立合同管理的激励机制需与履约表现直接挂钩,对严格遵守合同约定、按时按质完成工程任务的承包方,可在后续合作中给予优先机会或适当奖励。对在合同履行中积极沟通、主动解决问题的团队,给予表彰以调动其积极性。同时明确违约行为的处理措施,通过奖惩并重的方式引导各方重视合同义务,形成自觉履约的良好氛围。

##### 4.2 完善合同条款

制定标准化的合同文本需结合行业特点和常见问题,梳理工程管理中的关键环节,形成涵盖工程范围、质量标准、工期控制、价款支付等核心内容的通用条款。标准化文本应使用规范术语,避免模糊表述,减少因用词歧义引发的争议。针对不同项目类型可制定细分版本,如住宅工程、市政工程的专用条款,为合同起草提供基础框架,降低条款漏洞出现的概率。结合项目实际情况细化合同条款,在标准化文本基础上,根据项目规模、技术复杂程度和地域特点补充特殊约定。例如对地质条件复杂的项目,需明确勘察资料的责任归属和风险分担方式;对工期紧张的项目,细化赶工措施和费用计算方法。通过具体问题具体约定,使条款更贴合项目需求,增强可操作性,让各方在履行过程中有据可依。

##### 4.3 加强合同管理人才培养

开展合同管理专业培训需设计系统化课程体系,内容包括合同法基础、工程技术规范、合同谈判技巧、争议处理方法等,通过理论讲解与模拟实操结合的方式,提升管理人员的专业素养。培训应定期开展,结合行业新动态更新内容,让管理人员掌握最新的合同管理理念和工具,具备预判风险、解决问题的能力。引进具有丰

富合同管理经验的专业人才需注重其综合能力,优先选择既懂工程施工又熟悉合同法律的复合型人才,这类人才能够在合同策划阶段兼顾技术可行性与法律严谨性,在履约阶段有效协调工程实践与条款约定的冲突。同时建立人才梯队培养机制,由资深人员带领新人参与实际项目管理,通过传帮带提升团队整体业务水平,充实合同管理队伍的力量。

##### 4.4 提升合同管理信息化水平

建立合同管理信息系统需整合合同全流程功能,系统应支持合同文本的在线起草、审批与签署,实现电子文档的集中存储与分类管理,方便各方随时查询合同内容及相关附件。系统需具备版本控制功能,记录每次修改的痕迹和原因,确保合同变更可追溯,避免因版本混乱引发争议。同时设置操作权限分级,不同参与方可根据角色获取相应的信息访问权限,保障数据安全。利用信息技术手段加强合同履行过程的监控与预警,系统可自动关联工程进度、质量验收、价款支付等数据,当实际进度滞后于合同计划或价款支付偏离约定比例时,自动发出提醒信息,督促相关方及时处理。对合同中的风险条款设置预警阈值,如材料价格波动超过一定范围时,系统提示各方启动调价机制,通过实时监控让潜在问题尽早暴露,为主动应对提供支持,提升合同管理的前瞻性和效率。

#### 结束语

建筑工程合同管理贯穿项目全周期,涉及多方面内容。当前管理存在意识、条款、人才、信息化等方面的问题,制约了合同管理效能的发挥。通过强化合同意识、完善合同条款、加强人才培养、提升信息化水平等优化策略,可有效提升合同管理水平,为建筑工程顺利实施提供坚实保障,推动建筑行业持续稳定发展。

#### 参考文献

- [1]张丽坤.建筑工程管理之建筑工程合同管理探讨[J].建筑·建材·装饰,2024(1):85-87.
- [2]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.
- [3]李凤雷,陈庆彪.合同管理在建筑工程管理中的应用[J].建筑与装饰,2023(14):71-73.
- [4]柴祥愿.建筑工程合同管理与风险防范策略初探[J].中国产经,2023(12):123-125.