

# 建筑工程造价控制中的合约管理策略研究

申雅慧

太原坚实房地产开发有限公司 山西 太原 030006

**摘要:** 建筑工程造价控制是项目管理的重要组成部分,而合约管理则是造价控制的关键环节。合约管理的主要目的是通过合理的合同签订和执行,确保工程造价控制在预期范围内。然而,在实际操作中,建筑工程造价控制中的合约管理存在一些问题,这些问题对项目的造价控制产生了一定的影响。论文将分析建筑工程造价控制中合约管理存在的问题的具体表现。

**关键词:** 建筑工程; 造价控制; 合约管理

## 引言

合约管理是指在建筑工程项目中,对各种合同进行签订、履行、变更和终止的过程。合约管理贯穿于整个项目周期,是项目管理的重要组成部分。合约管理的主要目的是确保合同条款的严格执行,从而保障项目各方的利益。因此针对建筑工程造价控制中的合约管理策略进行深入探讨和研究是非常有必要的。

### 1 建筑工程造价控制中合约管理的重要性

#### 1.1 保障各方利益

建筑工程项目涉及多个利益相关方,包括业主、承包商、供应商等。各方在项目中的角色和利益不同,因此需要通过合同明确各方的权利和义务。合约管理能够有效地保障各方利益,避免因合同条款不明确或执行不力而引起的纠纷。

#### 1.2 提高项目质量

合约管理在提高项目质量方面具有重要作用。通过签订详细的合同条款,明确各方的质量标准和要求,可以促使各方在施工过程中严格遵守合同规定,确保项目质量达到预期标准<sup>[1]</sup>。同时,合约管理还可以对质量不合格的施工进行监督和纠正,从而保障项目的整体质量。

#### 1.3 控制项目成本

建筑工程项目的成本控制是至关重要的环节。合约管理通过明确各方的权利和义务,可以有效地控制项目成本。在签订合同时,可以明确工程款项支付方式、材料价格、施工周期等关键条款,从而避免施工过程中的成本超支或延误现象。此外,合约管理还可以通过合理的索赔机制,对因对方违约造成的成本损失进行索赔,从而进一步控制项目成本。

#### 1.4 降低项目风险

建筑工程项目存在诸多风险,如市场风险、财务风险、技术风险等。合约管理可以通过签订保险合同、担

保合同等方式,有效地降低项目风险。例如,通过签订保险合同,可以为项目施工过程中的人员和财产提供保障;通过签订担保合同,可以确保承包商和供应商的履约能力,从而降低财务风险。

### 2 建筑工程造价控制中合约管理存在的问题

#### 2.1 合同签订缺乏科学性

在建筑工程造价控制中,合约的签订是至关重要的环节。然而,一些项目在合同签订过程中缺乏科学性,导致后续的造价控制难度加大。具体表现在以下几个方面:1) 合同条款不明确:在签订合同时,对某些关键条款表述不清或存在歧义,导致合同双方在理解上存在分歧,给后续的执行造成困难<sup>[2]</sup>。2) 合同内容不完整:某些合约内容过于简单,缺乏必要的细节和补充条款,无法涵盖项目实施过程中可能出现的各种情况,为合同履行带来潜在风险。3) 合同与项目实际情况脱节:在制定合同时,未能充分考虑项目实际情况和特点,导致合同与项目需求不匹配,增加了执行难度和成本。

#### 2.2 合约执行不严格

合约的执行是实现工程造价控制的重要环节。然而,在实践中,一些项目在合约执行方面存在不严格的问题,导致造价控制失效。具体表现在以下几个方面:1) 合同执行不到位:在项目实施过程中,某些合同条款未能得到有效执行,导致实际施工情况与合同约定存在偏差,增加了不必要的成本。2) 变更管理不规范:在项目实施过程中,常常出现合同变更的情况。然而,一些项目的变更管理不规范,导致合同变更随意性较大,增加了造价控制的难度。3) 索赔处理不当:当合同双方发生纠纷时,索赔是解决问题的常用手段。然而,一些项目的索赔处理不当,导致索赔方无法得到合理的赔偿,增加了项目的额外成本。

#### 2.3 合约管理与其他管理环节脱节

建筑工程造价控制是一个综合性的过程, 合约管理与其他管理环节之间存在密切的联系。然而, 在实际操作中, 一些项目的合约管理与其他管理环节存在脱节现象, 导致造价控制难以实现。具体表现在以下几个方面: 1) 与进度管理脱节: 合约管理与进度管理之间存在紧密联系。然而, 一些项目在进度管理方面存在问题, 导致合约无法按计划执行, 增加了造价控制的难度。2) 与质量管理脱节: 合约管理与质量管理之间也存在密切联系。一些项目在质量管理方面不到位, 导致合约履行过程中出现质量问题, 增加了额外成本<sup>[3]</sup>。3) 与风险管理脱节: 合约管理与风险管理之间存在相互影响关系。然而, 一些项目在风险管理方面存在不足, 导致合约履行过程中出现风险事件, 增加了项目的造价风险。

#### 2.4 合约管理人才匮乏

优秀的合约管理人才是实现建筑工程造价控制的关键因素之一。然而, 在实际操作中, 一些项目面临着合约管理人才匮乏的问题。具体表现在以下几个方面: 1) 缺乏专业背景: 一些项目的合约管理人员缺乏相关专业背景和经验, 无法胜任复杂的工程造价控制工作。2) 培训不足: 一些项目未能为合约管理人员提供充分的培训机会, 导致其专业技能和管理水平无法得到提升。3) 人才流失: 由于某些项目在薪酬待遇和发展空间方面缺乏吸引力, 导致合约管理人才流失严重, 无法满足项目需求。

### 3 建筑工程造价控制中合约管理措施

#### 3.1 加强合约签订的科学性

1) 加强合约签订的科学性。合约签订是整个合约管理的第一步, 也是关键的一步。在签订合同时, 应充分考虑项目的实际情况和特点, 明确各方责任和义务, 避免歧义和误解。具体而言, 可以从以下几个方面加强合约签订的科学性。2) 明确合同条款。在签订合同时, 合同双方应充分理解合同条款的含义和内容, 确保合同条款清晰明确, 不产生歧义。合同条款应包括工程范围、施工周期、质量要求、价格条款、支付方式等关键信息, 以便在项目实施过程中对各方进行约束和规范。3) 完善合同内容。合同内容应尽可能详细, 包括工程范围、施工周期、质量要求、价格条款、支付方式等关键信息<sup>[4]</sup>。同时, 应充分考虑项目实施过程中可能出现的问题, 将相关风险因素纳入合同条款中, 以避免后期纠纷和损失。4) 结合项目实际情况。在制定合同时, 应充分了解项目的实际情况和特点, 确保合同与项目需求相匹配。这包括对施工现场环境、施工工艺、材料价格等方面的调查和分析, 以便制定合理的合同条款。

#### 3.2 强化合约执行力度

合约执行是合约管理的核心环节, 也是确保工程造价控制的关键步骤。在合约执行过程中, 应严格按照合同条款进行执行, 确保各方按照合同约定履行责任和义务。具体而言, 可以从以下几个方面强化合约执行力度。1) 严格执行合同条款。项目实施过程中, 应严格按照合同条款进行执行。合约管理人员应监督合约的履行情况, 确保各方按照合同约定履行责任和义务。对于违反合同条款的行为, 应及时采取措施进行纠正, 并按照合同约定进行处罚。2) 加强变更管理。在项目实施过程中, 如出现合同变更情况, 应进行严格的评估和审核。变更请求应经过各方协商一致, 并详细记录变更内容和费用调整。对于重大变更, 应重新签订补充协议或修改原合同条款, 以确保工程造价得到有效控制。3) 合理处理索赔。当合同双方发生纠纷时, 应通过协商或仲裁等途径合理处理索赔。索赔处理应遵循公平、公正的原则, 保护各方的合法权益。在处理索赔时, 应根据合同条款和相关法律法规进行裁决, 避免出现不必要的损失和纠纷。

#### 3.3 加强合约管理与其他管理环节的协调性

建筑工程造价控制中的合约管理不是孤立的, 它需要与其他管理环节相互协调, 共同形成有效的管理体系。以下是几个需要加强协调的环节: 1) 合约管理与进度管理的协调。在建筑工程项目中, 进度和合约是密不可分的。合约管理人员需要与进度管理人员进行密切的协调, 确保施工进度与合同约定的要求相一致。当出现进度延误或提前的情况时, 合约管理人员应与合同方及时协商, 根据合同条款进行调整。例如, 对于因非承包方原因导致的工期延误, 可以与合同方商议延长工期或者顺延合同完成日期<sup>[5]</sup>。对于因承包方原因导致的工期延误, 则应要求承包方采取措施加快进度, 或者在无法满足合同要求时进行赔偿。2) 合约管理与质量管理的协调。质量管理是建筑工程项目中非常重要的环节之一。合约管理人员需要与质量管理人员相互配合, 共同制定质量标准和验收程序, 确保施工质量符合合同要求。在施工过程中, 质量管理人员负责监督和检查施工质量, 而合约管理人员则负责确保合同条款的执行和落实。当出现质量问题时, 应严格按照合同约定进行处理。例如, 对于因承包方原因导致的质量问题, 可以要求承包方进行返工或修理, 并按照合同约定进行赔偿。3) 合约管理与风险管理的协调。在建筑工程项目中, 风险管理是非常重要的环节之一。合约管理人员需要与风险管理人员紧密合作, 共同评估项目实施过程中的风险因素, 并采取相应的风险防范措施。在风险事件发生时, 应根据合同

约定进行协商和处理。例如，对于因不可抗力因素导致的风险事件，可以与合同方协商免除部分或全部责任；对于因承包方原因导致的风险事件，则应要求承包方承担相应的责任。

### 3.4 加强合约管理人才培养和引进

1) 加强专业背景培养：为提高合约管理人员的专业素质，应对其进行建筑工程造价控制、合同管理、法律法规等方面的培训和学习。鼓励合约管理人员参加专业培训课程和研讨会，以提高自身的知识水平和技能。2) 加强实践经验积累：鼓励合约管理人员参与实际项目的管理工作，通过实践经验积累来提高自身的业务水平和管理能力。同时，应建立完善的激励机制，为合约管理人员提供晋升和发展机会。3) 引进优秀人才：在人才引进方面，应积极招聘具有相关专业背景和丰富实践经验的人才加入到合约管理团队中。这可以带来新的思路和方法，同时增强团队的整体素质和实力。

### 3.5 加强合约管理的信息化程度

1) 通过使用信息技术，如合约管理软件、项目管理软件等工具，可以实现合约签订、执行和变更等过程的自动化管理。这不仅能够减少人为错误和疏漏，提高管理的准确性，还能大幅提高工作效率，缩短管理周期。例如，自动化的合约签订过程可以减少繁琐的手续和时间消耗，使项目能够更快地进入实施阶段。2) 建立信息共享平台，可以使合约管理人员实时获取项目相关信息，如工程进度、质量检测结果、财务数据等。这种信息共享机制不仅加强了各方的沟通和协作，还能使合约管理人员更好地了解项目实施情况，及时发现和解决问题。例如，通过实时获取的财务数据，合约管理人员可以更准确地评估项目的经济效益，从而优化造价控制。

### 3.6 建立健全合约管理制度

1) 制定严格的合约管理制度：明确合约管理的流程、责任和权利，规范合约的起草、审核、签署、执行、变更和终止等环节<sup>[6]</sup>。确保每个环节都有明确的责任人和操作规范，减少管理混乱和风险。2) 建立合约管理考核机制：设立合理的考核指标，对合约管理人员的绩

效进行评估。考核指标可以包括合约履行情况、成本控制效果、服务质量等，以激励合约管理人员更好地履行职责。

### 3.7 加强与其他部门的沟通与协作

1) 与设计部门密切合作：在项目设计阶段，与设计部门密切合作，确保设计方案与实际施工需求相符合。这可以减少施工过程中的设计变更和额外的成本支出。2) 与采购部门协同工作：与采购部门协同工作，确保材料和设备的采购符合合约要求。通过与供应商建立良好的合作关系，降低采购成本，并确保材料和设备的供应及时、质量可靠。3) 与施工团队良好沟通：与施工团队保持良好的沟通，确保施工过程中的问题能够及时解决。通过加强沟通，可以减少施工延误和不必要的成本浪费。

### 结语

综上所述，建筑工程造价控制中合约管理具有至关重要的作用。通过加强合约管理可以有效地保障各方利益提高项目质量控制项目成本降低项目风险促进项目管理水平的提升。因此在实际工作中应建立完善的合同管理体系提高合约管理人员素质加强合同履行监督和管理等措施来加强合约管理从而为建筑工程项目的顺利实施提供有力保障。

### 参考文献

- [1]张明轩, 韩笑.基于合约管理的建筑工程造价控制模式研究[J].建筑经济, 2018, 39(07):45-49.
- [2]王晓燕, 王旭.基于合约管理的建筑工程造价动态控制研究[J].工程管理学报, 2019, 33(01):89-93.
- [3]张明轩, 韩笑.基于合约管理的建筑工程造价控制绩效评价研究[J].工程管理学报, 2020, 34(02):77-82.
- [4]陈婷婷,王宇.基于全生命周期的建筑工程造价控制措施[J].工程管理学报,2021,35(6):14-19.
- [5]张秀英,王晓燕.建筑工程造价控制中的合约管理研究[J].工程经济,2020,30(4):20-24.
- [6]马丽娜,王晓燕.基于BIM的建筑工程造价控制中的合约管理策略研究[J].工程管理学报,2020,34(5):17-22.