

建筑合同管理实施要点与风险控制

李冰*

中建七局安装工程有限公司, 河南 450000

摘要: 建筑合同是建筑工程中非常常见的, 而且也是建筑工程中非常重要的内容。建筑合同的使用, 对施工方、管理方以及城建方都很有着很大的约束作用, 同时还能帮助企业在规定的时间内完成建筑施工, 更是对企业的经济起着非常重要的保障作用。也是保证建筑质量和效率的基础。但是在目前的建筑工程合同管理中, 由于条款内容是非常多的, 所以会出现很多的风险因素, 这在很大程度上都直接影响到企业的发展和经济利益。所以本文就针对建设合同管理中的实施要点和风险控制进行了简单的分析和研究。

关键词: 建筑合同; 管理; 实施要点; 风险控制; 分析研究

Key Points and Risk Control of Construction Contract Management

Bing Li*

Installation Engineering Co., Ltd. of CSCEC 7th Division, Zhengzhou 450000, Henan, China

Abstract: Construction contract is very common and important in construction projects. The use of construction contract has a great constraint on the construction party, management party and urban construction party. At the same time, it can help the enterprise to complete the construction within the specified time, and it also plays a very important role in ensuring the economy of the enterprise. It is also the basis of ensuring the construction quality and efficiency. However, in the current construction contract management, there are many risk factors because of many clauses, which directly affect the development and economic interests of enterprises to a large extent. Therefore, this paper analyzes and studies the key points and risk control in the construction contract management.

Keywords: Construction contract; management; construction key points; risk control; analysis and research

一、前言

随着建筑行业的飞速发展, 合同已经成为各大企业之间合作的重要内容, 对于那些不守信企业, 合同起到了制约作用^[1]。而且合同对各大建筑企业而言也是非常重要的。尤其是在建筑工程中, 通过签订建设工程合同不但保证了承包人的利益, 同时也保证了建筑公司自己的效益, 可见建筑合同管理是多么的重要。当然, 在合同管理中也要重视起实施的要点, 同时还要控制住由合同带来的风险。

二、建筑合同管理的现状分析

(一) 对建筑合同管理的认识不足, 而且重视度也不够

在新时期下, 建筑行业在很多时候都是根据合同管理的要求来展开建筑工作的, 其目的就是要通过严格的流程和制度来约定合同管理中可能出现的问题以及一些突然因素。但是, 在现实的建筑企业中, 很多领导和管理者并没有认识到合同的重要性, 而且对合同管理认识也不是很深刻, 导致合同管理并没有真正的发挥出他的作用^[2]。主要体现的地方就是合同管理的人员直接就交给了执行人, 但是并没有将合同中重点的地方和条款给很好的交代给执行人, 而执行人也会因为不认识和不重视, 在真正的施工管理中频繁出现各种问题。

(二) 对建筑合同的执行力度不够

建筑合同是约束双方的一份文件, 里面条款的内容直接影响着建筑双方的利益, 所以, 建筑合同对双方来说都是

*通讯作者: 李冰, 1991年1月, 女, 回族, 河南开封人, 就职于中建七局安装工程有限公司, 助理工程师, 本科。研究方向: 建筑合同对工程施工的影响及风险控制。

非常重要的，同时也是维系双方关系的一条纽带，而合同管理的双方都要根据合同内容来完成自己的工作事务^[3]。但是在目前的建筑合同中，合同的双方人员很少按着合同的规定来做事，不仅如此，甚至还会出现行动拖延的情况，在很大程度上都违背了建筑合同规定的内容和要求，当然这也是影响建筑质量和工程效率最直接、最关键的因素，更重要的是给企业带来了经济上的影响，最终让合同的管理如同虚设，起不到任何的作用。

(三) 建筑合同在内容上存在着不足之处

建筑合同是制约双方的各种行为的一种体现方式，在建筑合同中是有很多的内容和法律条款存在的，这些内容和条款就是为了更好的约束双方，同时也明确了双方的义务和责任^[4]。但是目前很多的签订的建筑合同中，内容上存在很多的不足，而一些不法分子就会因为这些不足而做出危害公司利益，做出影响建筑工程的进度和质量的事情来，所以签订建筑合同时，一定要非常的严谨，最好是有专业的合同管理人员去进行，同时还要有专业的律师在场，一定要把建筑合同做得非常规范。而且很多企业为了让自己公司得到最大的优势和利益，在制定合同的时候，会让合同更加偏向于自己这边，当然这也是造成事后不履行合同的重要因素。

三、建筑合同管理实施的要点分析

(一) 要建立科学合理的合同管理体系

要想提高建筑合同的管理水平和质量，应该建立科学合理的合同管理体系，这样才能让建筑合同的管理变得更为规范，也才能更好地保证合理管理的工作正常开展。在建筑合同管理中，会涉及很多的单位，当然这也需要多个单位进行合作和配合，才能更好地保证建筑工程能够正常的保质保量完成^[5]。也就是说，合同在签订和进行履约的时候都是需要严格管理的，同时还要根据合同的内容严格执行，只有这样，才能保证更好的保证每一方的利益。同时，因为建筑合同管理是一项非常专业的工作，当然也是需要专业的人才能很好的去管理，这也就要求管理人员要掌握更多的专业知识和能力，同时还要熟悉建筑过程中的业务工作。

(二) 要加强建筑合同管理人才的培养工作

想要提高建筑合同管理的质量和水平，还需要重视起建筑合同管理人才的培养。只有管理建筑合同的人员具备了非常高的管理能力才能做好建筑合同的管理工作。同时，还需要建筑合同管理的人员要在新时期下提高自己的创新能力和应用技术能力，以此来提高建筑合同管理的效率^[6]。这里需要给建筑合同管理的人员进行更加系统的培训，如计算机、软件等方面的知识，要用培训的方式来提高管理合同人员的综合能力水平，最好是让他们运用关于数字的技术对所有的合同进行编码整理，这样的话在管理和查阅起来都是非常方面的，不但省事省力，还很好的提供了工作效率。图1是关于我国建筑工程总承包合同管理体系的图示。

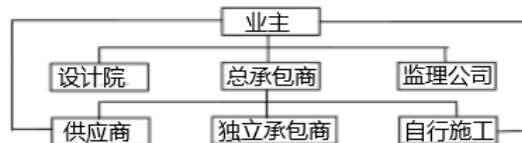


图1 关于建筑工程总承包合同管理体系图

四、建筑合同管理实施的风险控制分析

(一) 要通过完善合同的内容来理清合同的风险责任

想要提高建筑合同管理的效率和质量，承包商应该在招标之前或者在签合同之前先对建设工程的责任、权利和义务进行评审，最好是在中标之后的三十天内，合同双方要根据存在风险的条款做好分配并签订合同，而合同的内容主要是围绕关于建设工程的范围、施工的技术方案，以及价格和支付方式等内容作出约定和履行责任，当然也可以添加一些附加条款的内容进去，例如，如果出现违约的情况，违约金该如何发放，工程合格验收后的支付款项问题等，同时要明确的是关于建设工程各类法律条款的问题，以此来明确建设工程和法律条文的衔接，要进一步完善合同的结构和类型，要把合同做得非常精细，只有这样，才能最大限度上避免各种纠纷问题的出现，也能降低不履约情况的发生，最终提高建筑合同的管理水平。

(二) 要根据合同的类型来合理分配建筑合同的风险

在建设工程中承包合同一共有三种方式，一个是总价合同，一个是单价合同还有一个是成本补偿合同，当然这三种合同双方承担的风险也是不一样的，但是主要的风险体现在工程量和价格上^[7]。在选择合同时，业主对选择的类

型是有主导作用的，但是不能因为业主持有主导作用就可以在合同中随意删减和增加条款，把风险全部转嫁给承包商，当然如果这样的话，承包商也是不会同意的，或者承包商会提出更高的利润要求，这样对业主们来说也是没有任何好处的。而有的承包商为了得到承包工程，会在后续的建设施工中来回差价，也就是使用质量不过关的材料，最终导致的结果就是工程质量不过关。

所以说，为了避免这种状况发生，工程合同中的风险应该本着公平公正的原则有双发共同承担，同时还要根据建设工程的实际情况进行合理地分配风险。

1. 风险的责任和权利应该是公平合理的
在利益分配上，谁承担的风险责任比较大，谁的利益就多一些。
2. 风险的控制和施工的效率

建设施工过程中，谁是风险的直接受害者，谁就有能力去控制风险的，把损失降低，只有这样的合理分配风险，才能使双方都能达到预期的效果，同时还能将风险降到最低。图2是关于合同的知识体系。

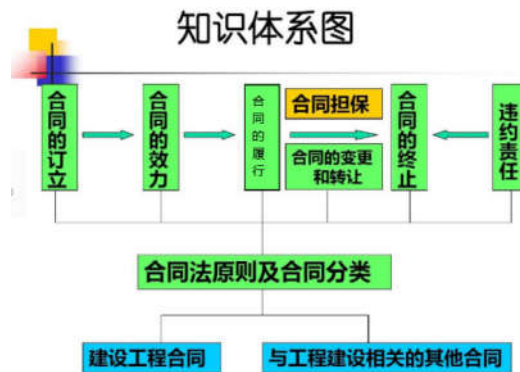


图2 关于合同知识的体系图示

以上图示向我们很好地展示了合同的流程，让我们明确了合同的框架结构，这对于以后在合同的制定和展开工作中会更加明确，相关人员在工作时也会更加清晰和有思路，以此来更好的降低合同的风险。

(三) 要加强建筑合同的管理来降低合同的风险

建筑合同风险管理是建设工程中非常重要的内容，但是在建筑工程中，不同的合同类型风险也是不同的^[8]。而建筑合同的风险管理主要是从投标文件以及合同的谈判开始，主要包括以下三种内容：

1. 要通过分析招标文件以及合同的漏洞开始分析风险问题，同时根据合同内容的影响采取相应的措施。
2. 在建设工程中一般会有很多合同出现，从而组成一个复杂的体系，合同的管理人员要理清清楚合同之间关系，以及工程节点和承建方的履约关系，对于风险很大的地方一定要提前做好预防措施和准备工作^[9]。
3. 在合同实施的过程中，要对合同进行风险辨别和评价，在风险发生的时候要提前做好风险转移和控制措施。才能让工程顺利进行，并减少损失。

只有将这三大方面做好细化管理，才能从根本上控制和降低建筑合同的风险，也只有将建筑合同的风险做好控制、转移和分散，才能保证每个企业的利益，并提高建筑质量和效率。

五、结语

总而言之，建筑合同管理在建设工程中是非常重要的。但是由于建设工程的特点和技术一直在不断地更新和进步，所以导致建设合同中存在的风险因素也非常的多。掌握合同中的相关法律，做好工程的风险评估和分析，是预防合同风险的关键步骤。而且，合同风险管理是施工企业管理的核心，也是给企业创造经济价值的关键，所以说，建筑企业必须重视合同管理中要实施的要点，并做好风险控制，只有这样才能更好地推动企业的发展。

参考文献：

[1]曹甄俊.建筑合同能源管理项目实施要点与风险控制[J].建设科技, 2014(09):39-42.
 [2]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, 2019(15):149.
 [3]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, 2019(04):20+26.

- [4]吕雪娇,孙文建,周欣.基于合同柔性的绿色建筑合同能源管理模式研究[J].科技管理研究,2018,38(21):223-227.
- [5]马晓丽,李新民,王政,曹彦慧.内蒙古公共建筑合同能源管理改造机制及政策研究[J].工程技术研究,2018(10):24-25+31.
- [6]黄晓军.重庆市探索建筑合同能源管理模式[J].环境经济,2017(22):39.
- [7]何立华,杨然然,马芳丽.基于Shapley值的绿色建筑合同能源管理收益分配[J].工程管理学报,2016,30(06):12-16.
- [8]靳会贤.建筑合同能源管理项目实施要点与风险控制[J].科技经济市场,2016(11):118-120.
- [9]王喜春,李志玲,于兵.建筑合同能源管理项目不确定性及风险管理[J].建设科技,2015(14):64-66.