

建筑项目合同管理中的风险识别与防范策略

张新丽

湖北银都建设集团有限公司 湖北 荆州 434000

摘要：本文旨在探讨建筑项目合同管理中的风险识别与防范策略。建筑项目合同作为项目实施的重要依据，其管理的有效性直接关系到项目的顺利进行和各方的利益。通过对建筑项目合同中可能存在的风险进行识别，包括合同主体风险、合同条款风险、合同履行风险等，并提出相应的防范策略，如完善合同管理制度、加强合同审查、提高合同履行监督等，以降低合同风险，保障建筑项目的成功实施。

关键词：建筑项目；合同管理；风险识别；防范策略

引言

建筑项目具有复杂性、长期性和风险性等特点，在项目实施过程中，合同管理是项目管理的重要组成部分，对于项目的顺利进行和各方利益的保障具有重要意义。然而，由于建筑项目涉及的利益主体众多，合同关系复杂，在合同管理过程中存在着诸多风险，如果不能及时识别和有效防范，可能会导致合同纠纷、项目延误、成本增加等问题，给项目参与各方带来巨大的损失。因此，加强建筑项目合同管理中的风险识别与防范，是建筑项目管理中的一项重要任务。

1 当前建筑施工企业项目合同管理存在的不足

1.1 法律意识淡薄

对合同管理重视不足，相关责任人往往忽视此项工作，未深入细致地研读合同中的内容与条款规定，往往在施工中出现纠纷时才意识到合同管理的重要性，且阴阳合同的情况时有发生。施工企业的合同管理工作未能切实开展，专业性欠佳，缺乏科学合理的工作流程以及完备的合同管理规范。对合同的索赔管理重视不够，一旦发生纠纷，缺乏健全的索赔策略，甚至部分建筑工程施工企业无法进行索赔，对建设工程的推进极为不利。在施工过程中，常常将合同签订视为施工后的行为，直至工程款结清后才签订合同，若施工阶段产生纠纷，双方责权难以明确，容易引发严重问题^[1]。

1.2 合同管理工作存在缺陷

现阶段，我国建筑施工市场的合同管理工作存在诸多不完善之处，在签订合同及执行合同内容的过程中，不良交易行为频繁出现。例如，一些业主在签订合同时提出的条件极为苛刻，如要求承包商预先垫付施工资金、签订不平等条约以及刻意压低中标价格等。这导致建筑工程承包在签订合同时缺乏约束力，一旦承包商遭受损失，索赔难度较大^[1]。

1.3 忽视合同变更

在建筑工程施工中，合同变更通常包括主体变更和内容变更两个方面。从一定程度上讲，变更施工合同是为了对施工过程中出现的意外情况进行合理修改，以保障各方利益。然而，部分建筑工程施工企业未充分认识到合同变更的重要性，未能及时变更合同，这在一定程度上影响了其自身利益的获取。若不能及时确认相关签证，施工中产生的一系列纠纷缺乏有效的签证确认，将难以提供有效依据，给施工企业带来巨大损失。依据我国法律规定，诉讼时效通常为两年，若施工过程中出现纠纷，应尽快提起诉讼，确保在两年内解决问题。

2 建筑项目合同管理中的风险识别

2.1 合同主体风险

业主方风险业主方作为建筑项目的发起者和投资方，其风险主要包括资金风险、项目审批风险、项目变更风险等。如果业主方资金不足或资金链断裂，可能会导致项目无法顺利进行；如果项目审批手续不齐全或审批过程中出现问题，可能会影响项目的开工时间；如果业主方频繁提出项目变更，可能会增加项目的成本和工期。

承包商风险承包商作为建筑项目的实施者，其风险主要包括资质风险、履约能力风险、管理风险等。如果承包商资质不符合要求或存在虚假资质，可能会导致合同无效；如果承包商履约能力不足，可能会无法按时完成项目或保证项目质量；如果承包商管理不善，可能会出现安全事故、质量问题等。

分包商风险分包商作为承包商的合作伙伴，其风险主要包括资质风险、履约能力风险、连带责任风险等。如果分包商资质不符合要求或存在虚假资质，可能会影响项目的质量和进度；如果分包商履约能力不足，可能会导致分包工程无法按时完成；如果分包商出现问题，承包商可能需要承担连带责任。

2.2 合同条款风险

合同价格条款风险合同价格条款是建筑项目合同的核心条款之一，其风险主要包括价格调整风险、计价方式风险等。如果合同中没有明确的价格调整机制，当市场价格波动较大时，可能会导致项目成本增加；如果计价方式不合理，可能会导致合同双方在工程量计算、费用核算等方面产生争议^[2]。

合同工期条款风险合同工期条款是建筑项目合同的重要条款之一，其风险主要包括工期延误风险、工期索赔风险等。如果合同中没有明确的工期要求或工期不合理，可能会导致项目延误；如果在项目实施过程中出现工期延误，合同双方可能会就工期索赔问题产生争议。

合同质量条款风险合同质量条款是建筑项目合同的关键条款之一，其风险主要包括质量标准风险、质量验收风险等。如果合同中没有明确的质量标准或质量标准不明确，可能会导致项目质量无法得到有效保证；如果质量验收程序不规范或验收标准不一致，可能会导致合同双方在质量验收方面产生争议。

合同违约责任条款风险合同违约责任条款是建筑项目合同的保障条款之一，其风险主要包括违约责任不明确风险、违约金过高或过低风险等。如果合同中违约责任不明确，当一方违约时，另一方可能无法得到有效的赔偿；如果违约金过高或过低，可能会导致合同双方在违约责任的承担方面产生争议。

2.3 合同履行风险

合同变更风险合同变更在建筑项目中是比较常见的，其风险主要包括变更程序不规范风险、变更内容不明确风险等。如果合同变更程序不规范，可能会导致变更无效；如果变更内容不明确，可能会导致合同双方在变更事项的理解和执行方面产生争议。

合同索赔风险合同索赔是合同履行过程中保护自身利益的一种手段，其风险主要包括索赔证据不足风险、索赔时效风险等。如果索赔方无法提供充分的证据证明自己的索赔主张，可能会导致索赔失败；如果索赔方没有在规定的时效内提出索赔，可能会丧失索赔的权利。

合同争议风险合同争议是建筑项目合同履行过程中不可避免的问题，其风险主要包括争议解决方式不明确风险、争议解决机构选择不当风险等。如果合同中争议解决方式不明确，当合同双方发生争议时，可能会导致争议解决的时间和成本增加；如果争议解决机构选择不当，可能会影响争议解决的公正性和权威性。

3 建筑项目合同管理中的风险防范策略

3.1 完善合同管理制度

建筑企业为确保合同管理工作的顺利开展，需从多方面完善合同管理制度。首先，应设立专门的合同管理机构，配备专业人员，并明确其职责与权限。这样能使合同管理工作有专人负责，提高工作的专业性和效率，保证合同管理的各项任务得以落实。其次，制定完善的合同管理制度至关重要。该制度应涵盖合同的签订、履行、变更、索赔、争议解决等多个方面。通过明确各项规定，使合同管理工作规范化、标准化，减少因管理不规范而导致的纠纷和风险。加强对合同管理人员的培训是提升合同管理水平的关键。通过培训，提高他们的业务素质和法律意识，使其熟练掌握合同管理的知识与技能。这有助于他们在工作中更好地识别和防范合同风险，保障企业的合法权益。总之，完善的合同管理制度是建筑企业规范经营、防范风险的重要保障。通过建立专门机构、制定管理制度和加强人员培训，建筑企业能够提高合同管理的水平，实现合同管理的科学化、规范化和专业化，为企业的发展奠定坚实的基础。

3.2 加强合同审查

加强合同审查需要从审查合同主体资格、审查合同条款、审查合同签订程序等方面入手，全面、细致地审查合同的各个方面，确保合同的合法性、有效性和可操作性，从而为商务活动的顺利进行提供有力的法律支持。首先，审查合同主体资格是签订合同的前提。在签订合同前，必须对业主方、承包商、分包商等合同主体的资格进行严格审查。这包括核实其营业执照、资质证书、经营范围等信息，以确保其具备相应的资质和履约能力。只有合同主体资格合法、有效，才能为合同的顺利履行奠定坚实的基础。其次，仔细审查合同条款是合同审查的核心内容。合同条款应完整、明确、合法、有效，尤其对于合同价格条款、工期条款、质量条款、违约责任条款等核心条款，更应进行重点审查。合同价格条款要明确价格的构成、支付方式及时间等，避免因价格问题产生纠纷；工期条款要合理安排工期，明确开工、竣工时间及工期延误的责任；质量条款要详细规定质量标准、验收程序及质量问题的处理方式；违约责任条款要明确双方的违约责任及赔偿方式，以约束双方履行合同义务。通过对这些核心条款的审查，可以有效避免合同中的漏洞和风险，保障合同双方的合法权益。审查合同签订程序的合法性和规范性也是不容忽视的。合同的签订必须符合法律法规和企业内部管理规定，确保签订程序合法、规范。审查合同签订程序时，要检查合同的审批流程是否完整，是否经过了必要的内部审核和外部审批；合同的签署是否符合法定要求，是否由法定

代表人或授权代表签署；合同的盖章是否真实、有效。只有合同签订程序合法、规范，才能使合同具有法律效力，为合同的履行提供有力的保障。

3.3 加强合同审查

提高合同履行监督

建筑企业需提高合同履行监督，以确保合同的顺利履行和企业的合法权益。建立合同履行监督机制。通过加强对合同履行情况的跟踪和监督，能够及时察觉并解决合同履行过程中出现的各类问题。这有助于保障合同目标的实现，减少潜在风险。其次，严格管理合同变更。务必按照规定的合同变更程序操作，保证变更程序规范，变更内容清晰明确。如此，可有效避免因合同变更引发的风险，确保合同的稳定性和可执行性。强化对合同索赔的管理。建立完善的索赔管理制度，规范索赔程序是关键。同时，要注重提高索赔证据的收集和整理能力，为索赔的成功提供有力支持。只有做好合同索赔管理，企业在面对合同纠纷时才能更好地维护自身利益。总之，建筑企业通过建立合同履行监督机制、加强合同变更管理和合同索赔管理，能够全面提高合同履行监督水平，降低合同风险，实现企业的稳健发展^[3]。

3.4 合理选择争议解决方式

在面对合同争议时，合理选择争议解决方式至关重要。协商解决应作为首选方式，合同双方需秉持平等、互利、互谅的原则，以友好协商的态度来处理争议，尽力避免争议的扩大与升级。通过协商，双方有机会在相互理解的基础上找到满意的解决方案，这不仅有助于维护双方的合作关系，还能节省时间和成本。若协商解决未能达成一致，调解解决则是一个可行的选择。调解可以由第三方机构主持，也可由合同双方自行协商确定调解人。调解具有诸多优点，如灵活性高、处理速度快、成本相对较低等，能够有效地化解合同纠纷。在调解过程中，双方可以在相对宽松的氛围中表达自己的诉求和意见，调解人则会根据双方的情况进行协调和沟通，促

使双方达成和解。仲裁解决也是一种较为常用的争议解决方式，它具有专业性、保密性和快捷性等优势。合同双方可以在合同中事先约定仲裁条款，一旦发生争议，便可按照约定向仲裁机构申请仲裁。仲裁机构通常由专业的仲裁员组成，他们具备丰富的专业知识和实践经验，能够对争议进行公正、客观的裁决。此外，仲裁过程的保密性可以保护双方的商业秘密和声誉。诉讼解决则是解决合同争议的最后手段。虽然诉讼具有权威性和强制性，但同时也存在程序复杂、时间成本高和费用昂贵等问题。因此，在决定选择诉讼解决争议时，双方应慎重考虑。只有在其他解决方式均无法奏效的情况下，才应考虑通过诉讼来维护自己的合法权益。

总之，在处理合同争议时，合同双方应根据具体情况，综合考虑各种争议解决方式的特点和优势，选择最为合适的方式来解决争议，以实现双方的利益最大化和纠纷的妥善解决。

4 结论

建筑项目合同管理中的风险识别与防范是建筑项目管理中的一项重要任务。通过对合同主体风险、合同条款风险、合同履行风险等方面的风险进行识别，并采取完善合同管理制度、加强合同审查、提高合同履行监督、合理选择争议解决方式等防范策略，可以有效地降低合同风险，保障建筑项目的顺利进行和各方利益的实现。建筑企业应高度重视合同管理中的风险识别与防范工作，不断提高合同管理水平，为企业的可持续发展提供有力保障。

参考文献

- [1]魏玲.浅论建筑施工企业合同管理[J].知识经济.2023(02)142-145.
- [2]江元闽.从法律角度完善建筑施工企业的合同管理[J].铁路工程造价管理.2024(03)156-159.
- [3]李小慧.关于建筑施工企业合同管理问题的思考[J].中国高新技术企业.2024(08)221-226.