

# 建筑施工企业内部商务合约管理策略

苏俊芳

中国电子系统工程第四建设有限公司 河北 石家庄 050000

**摘要：**建筑施工企业商务合约管理是项目运营的核心环节，直接影响企业经济效益与风险防控能力。本文从基础建设、编制审核、执行管控三维度构建管理策略体系，通过优化组织架构、建立标准化模板流程、提升人员能力夯实管理基础；以权责明确、风险控制、动态调整为原则强化合约编制审核；借助动态监控、跨部门协同、供应商管理保障履约实效，为企业提升合约管理精细化水平、实现可持续发展提供实践路径参考。

**关键词：**建筑施工企业；商务合约管理；组织架构；风险控制

引言：在复杂多变的建筑市场环境中，有效的商务合约管理对于建筑施工企业的生存与发展至关重要。良好的合约管理不仅能确保项目的顺利推进，还能最大限度地减少潜在风险，保障企业的经济利益。然而，许多企业在实际操作中面临着合约条款不清晰、风险管理不到位、执行过程中沟通不畅等问题。建立一套科学合理的合约管理体系，涵盖从合约准备到执行的全过程，成为提高企业竞争力的关键。本文将详细探讨如何优化合约管理的各个环节，以提升企业的整体管理水平。

## 1 建筑施工企业商务合约管理的基础建设

### 1.1 合约管理组织架构优化

在建筑施工企业中，设立独立的合约管理部门是提升整体管理水平的关键步骤。该部门应具备明确的职责分工，确保每个成员都能专注于自己的专业领域。通过这样的安排，可以有效避免职责重叠或模糊不清的情况发生，从而提高工作效率和质量。构建跨部门协作机制也是至关重要的一步。法务、财务与工程部之间的紧密合作能够显著提升合约管理的有效性。例如，在合同谈判阶段，法务部门提供法律支持，确保合同条款合法合规；财务部门则从成本控制和资金流的角度进行评估；工程部则根据项目实际情况提出技术要求和工期安排。这种联动机制不仅有助于制定出更加全面合理的合同条款，还能在执行过程中及时解决可能出现的问题，确保项目的顺利推进。建立高效的沟通渠道同样不可忽视。利用现代信息技术手段如即时通讯工具、项目管理软件等，可以实现信息的快速传递与共享，增强各部门间的协作效率。定期召开跨部门会议，讨论当前项目进展及遇到的问题，也能促进团队成员之间的理解和配合。

### 1.2 标准化合约模板与流程

为了保证合同的一致性和规范性，制定通用的合同条款库并统一格式与条款显得尤为必要。这不仅能减少

重复劳动，节省时间和成本，还能降低因人为因素导致的错误风险<sup>[1]</sup>。标准化的合同模板应涵盖所有常见的业务场景，并根据不同类型的项目需求灵活调整。梳理合约审批、签订、执行全流程节点也是提升管理效率的重要环节。每一个步骤都应当有清晰的规定，包括谁负责审核、何时提交材料、如何处理变更请求等。这样不仅可以加快审批速度，还能确保每个环节都有据可依，避免出现推诿责任的现象。同时明确各阶段的时间节点也有助于合理规划资源分配，防止延误影响整个项目的进度。在整个流程设计过程中，还应注意简化不必要的程序，去除冗余环节，使整个过程更加高效流畅。对于一些特殊情况或紧急事项，可以设置绿色通道，以确保关键问题得到迅速解决而不影响正常工作节奏。

### 1.3 合约管理人员能力提升

合约管理人员的能力直接关系到合同管理的质量和效果。定期开展商务谈判与风险识别培训是提升其专业技能的有效途径之一。通过模拟真实案例分析，让员工熟悉各种谈判技巧以及应对突发情况的方法，增强他们在实际工作中解决问题的能力。培养法律意识与商业敏感度同样是不可或缺的一部分。了解相关法律法规知识可以帮助员工更好地理解合同条款背后的含义及其可能带来的后果，而敏锐的商业洞察力则能让他们在复杂的市场环境中做出更明智的决策。企业可以邀请外部专家举办专题讲座或者鼓励员工参加行业研讨会等活动，拓宽视野，增进交流。

## 2 建筑施工企业商务合约的编制与审核策略

### 2.1 合约编制关键原则

在建筑施工企业的运营过程中，合约编制是确保项目顺利推进的重要环节。明确权责边界是合约编制的基础之一。通过清晰界定各方的责任和义务，可以避免后续执行过程中出现争议。例如，在工期安排上，应详细

规定各个阶段的时间节点以及相应的责任方；在质量标准方面，需明确验收的具体要求和技术规范；付款条件则要具体化到每次支付的比例、时间和条件，以确保资金流的稳定。量化考核指标也是合约编制的关键要素之一。为了保证项目的进度和质量得到有效控制，应在合同中设定具体的考核标准。例如，进度款支付比例可以根据完成的工作量进行划分，确保每一阶段的成果都能得到合理的回报。验收标准则需详细列出各项技术参数和质量要求，以便于在项目竣工时进行严格的检查和评估。这些量化的考核指标不仅有助于提高工作效率，还能为双方提供明确的参考依据，减少不必要的纠纷。在合约编制过程中还需注重细节，确保每个条款都具有可操作性。例如，对于材料供应、设备使用等方面的规定也应尽可能详尽，避免因模糊不清而导致实际操作中的困难。还应考虑到可能出现的各种特殊情况，并提前制定应对措施，以增强合约的灵活性和适应性。

## 2.2 合约审核风险控制

合约审核是保障合同合法性和公平性的关键步骤。对合同条款进行合法性审查至关重要。分阶段对合同进行研读，招标阶段针对模糊或者不利的合同条件提出答疑，规避风险；合同签订前对风险及不利条件进行研读审查，和业主进行沟通谈判，看是否可以调整条款；执行过程中对风险项进行全员跟踪把控，是否存在工期索赔，收集各项证据，及时提出工期变更等。任何条款都不能违反现行法律法规，且应当尽量避免歧义或漏洞<sup>[2]</sup>。例如，在违约责任条款中，应明确规定各种可能的违约情形及其对应的处罚措施，确保一旦发生争议能够有据可依。还要注意语言表述的准确性，防止因措辞不当引发误解。成本与收益测算平衡是合约审核中的另一重要环节。企业在签订合同时，必须仔细核算各项成本，确保不会因为利润透支而影响整体经济效益。为此，需要对项目的各个环节进行全面分析，包括原材料采购、人工费用、机械设备使用等各个方面。只有做到心中有数，才能在谈判桌上争取更有利的条件。还应考虑市场波动等因素对成本的影响，预留一定的弹性空间，以应对不可预见的变化。审核过程中还需关注一些容易被忽视的风险点。例如，某些条款可能涉及知识产权保护问题，若处理不当可能会给企业带来法律风险；关于保险责任的约定也需要特别注意，确保在发生意外情况时能够及时获得赔偿。全面细致的审核工作可以帮助企业识别潜在风险，并采取相应措施加以防范。

## 2.3 动态化合约调整机制

建筑施工项目因复杂性与不确定性，合约需具备动

态调整能力，建立相应调整机制至关重要。预留变更条款是保障合约灵活性的有效手段，当出现地质条件变化、设计变更或不可抗力等情形时，可依据条款重新协商工期、费用等核心内容，确保项目持续推进。但变更操作需严格遵循审批流程，避免随意性。变更申请提出方需详细说明变更原因、具体内容，并附上相关证明材料，以支撑变更的合理性与必要性。随后，法务部、财务部等相关部门将进行初步审核，从法律合规、成本效益等多维度评估变更的可行性。审核通过后，需报请高层领导批准，方可进入实施阶段。整个流程中，需确保所有文件资料完整记录、妥善保存，为后续审计、追溯提供依据。为进一步提升动态化合约调整效率，可引入信息化管理系统。通过构建电子文档库，实现合同文本、变更记录等资料的集中存储与快速检索；搭建在线审批平台，打破部门壁垒，加速审批流程，确保信息实时传递与共享。利用大数据分析技术挖掘历史项目数据，提炼风险特征与应对策略，为当前项目决策提供数据支撑。例如，通过分析同类项目在不同阶段的常见问题，可提前制定预防措施，降低项目风险。保持沟通渠道畅通是动态化合约调整机制顺利运行的关键。内部需加强跨部门协作，定期召开项目协调会，通报进展、共享信息、协同解决问题；外部需与合作伙伴建立紧密联系，明确联络人，确保信息反馈及时准确，为项目顺利实施营造良好的合作环境。

## 3 建筑施工企业商务合约执行与过程管控

### 3.1 履约过程动态监控

履约过程动态监控是建筑施工合同管理的核心环节。需建立多维度跟踪体系，重点把控关键节点执行情况<sup>[3]</sup>。里程碑验收作为阶段性控制点，需同步开展质量评估与合规审查，通过量化指标验证工程实体质量及技术资料完整性，确保交付成果符合合同约定标准。款项支付应建立动态计量机制，根据实际完成工程量核定进度款，结合合同支付条款设置分级审批流程，防范资金使用风险。风险预警机制需贯穿项目全周期。针对工期管理，应建立三级进度管控体系：总控计划明确关键路径，月度计划分解阶段目标，周计划落实具体工序。通过比对实际进度与基准计划，运用挣值分析法识别偏差趋势，对滞后工序启动预警并制定纠偏方案。质量管控需构建事前预防、事中控制、事后检验的闭环体系，重点监督隐蔽工程验收、材料检测等关键环节，运用移动质检终端实时上传影像资料，实现质量追溯。信息化手段可强化监控效能。部署项目管理平台集成BIM模型、进度计划、成本数据，实现三维可视化管控。通过物联网

设备采集环境参数、设备状态等实时数据,结合AI算法预测潜在风险。搭建多方协同平台,确保业主、监理、施工方信息同步,利用移动端完成现场签证、变更确认等流程,提升管理响应速度。

### 3.2 跨部门协同管理

跨部门协同管理在建筑施工企业的日常运营中扮演着重要角色。工程部作为项目的直接执行者,负责现场的具体操作和技术指导。当遇到问题时,工程部应及时向合约部反馈,以便后者能够迅速做出响应。例如,在施工过程中如果发现设计图纸存在不合理之处,工程部应立即将情况上报给合约部,由其协调设计单位进行修改,确保项目顺利推进。财务部与合约部之间的联动同样不可或缺。二者共同保障资金链的安全性。合约部负责审核合同条款中的付款条件及时间节点,确保每一笔款项都能按时支付;而财务部则需根据合约部提供的信息做好资金调配工作,避免因资金短缺导致工程停滞。双方还需密切配合处理各类财务事项,如发票开具、费用报销等,确保所有经济活动都有据可依。除了上述两部门外,其他相关部门如采购部、法务部等也需要积极参与到跨部门协同管理中来<sup>[4]</sup>。采购部负责材料和设备的采购工作,需与工程部保持紧密联系,确保物资供应满足施工需求;法务部则应在法律事务上给予支持,协助处理合同纠纷及其他法律问题。各部门之间形成良好的互动机制,不仅能提高工作效率,还能增强企业的整体竞争力。为了实现高效协同,企业还需要构建完善的沟通渠道。定期召开跨部门会议,讨论当前项目进展及遇到的问题,促进团队成员之间的理解和配合。

### 3.3 供应商与分包商管理

在建筑施工项目中,供应商与分包商的选择和管理直接影响到项目的成败。分类分级管理合作方是一种有效的管理方式。根据供应商和分包商的资质、信誉、过往业绩等因素对其进行分类分级,便于根据不同项目的需求选择合适的合作伙伴。为了加强管控、降低成本、建立快速响应机制,签订战率合作协议,并建立详细的履约档案,记录每一家合作方的历史表现和服务质量,

为未来的合作提供参考依据。定期评估合作方的能力也是至关重要的。这不仅包括对其技术水平和服务能力的考察,还应关注其财务状况和市场信誉等方面。通过定期评估,可以及时发现潜在问题,并采取相应措施加以改进。例如,对于表现不佳的合作方,可以通过培训或其他方式帮助其提升能力;而对于屡次出现问题且无法改善的合作方,则应及时终止合作关系,寻找更合适的替代者。优化资源池是提升供应链管理水平的有效途径之一。通过不断筛选和更新合作方名单,确保资源池中的每一个成员都能够为企业高质量的产品和服务。在此过程中,还需注重维护良好的合作关系,增进彼此的信任和理解。例如,可以通过组织交流活动或开展联合培训等方式,加强与合作方之间的沟通与合作,共同探索更加高效的合作模式。还需建立健全的监督机制,确保供应商和分包商严格遵守合同规定。在签订合同时,应明确规定各项权利义务以及违约责任,以便在发生争议时有据可依。

### 结束语

建筑施工企业商务合约管理需贯穿项目全生命周期,从基础能力建设到执行过程管控形成闭环。通过优化组织架构、标准化合约模板、动态化调整机制及跨部门协同,企业可显著提升合约风险应对能力,保障履约质量与利润空间。未来,随着数字化技术深化应用,合约管理将向智能化、精细化方向发展,助力建筑企业构建可持续竞争优势,实现高质量发展目标。

### 参考文献

- [1]李玺.探讨现代企业合同标准化管理[J].中小企业管理与科技,2021,(8):111-113.
- [2]冯建梁.工程项目合同合约规范化管理建设探究[J].建材与装饰,2021,(1):14-16.
- [3]闵岩,肖礼东.工程项目合约商务管理中的关键环节探究[J].中国住宅设施,2021(6):50-51.
- [4]杨楠楠.浅析建筑施工企业内部商务合约的管理[J].居舍,2021(16):144-145.