

建筑工程管理之建筑工程合同管理探讨

姜殿龙

新疆科盟工程项目管理咨询有限公司 新疆 伊宁 835000

摘要：建筑工程合同管理贯穿项目全周期，重要性体现在经济运作、质量进度保障及协调协作等方面。当前存在条款不完善、流程不规范、风险防控不足等问题。优化策略包括完善条款设计、规范管理流程、强化风险防控。未来发展趋势为信息化管理，借助软件和数据库提升效率；全过程管理，把控合同全生命周期；专业化管理，培养人才、组建团队并引入外部咨询机构。

关键词：建筑工程管理；合同管理；探讨

引言：在建筑工程领域，合同管理贯穿项目全周期，是保障工程顺利推进的核心要素。它不仅关乎工程成本管控、资金有效利用，更对工程质量、进度以及各方协调协作起着关键作用。然而，当前建筑工程合同管理存在条款不完善、流程不规范、风险防控不足等问题。在此背景下，深入探讨合同管理优化策略与发展趋势，对提升建筑行业管理水平、保障各方权益意义重大。

1 建筑工程合同管理的重要性

建筑工程合同管理作为建筑工程管理的核心要素，贯穿于项目从筹备到竣工交付的整个过程，对工程建设的顺利开展起着至关重要的决定性作用，其重要性体现在多个关键维度。（1）在工程建设的经济运作层面，合理的合同管理是控制工程成本、保障资金有效利用的关键防线。建筑工程项目投资规模庞大，资金的有效管控直接关系到项目的经济效益。合同中明确规定的工程造价条款，为工程费用的确定提供了清晰基准，避免了在施工过程中因价格模糊而产生的额外支出。例如，通过详细约定各项工程内容的单价、总价以及计价方式，建设单位和施工单位能够清晰了解成本构成，从而在项目实施过程中严格按照预算进行资金分配。同时，付款方式的明确约定也至关重要。合理的付款进度安排，既能保证施工单位在工程建设过程中获得必要的资金支持，确保施工活动有序进行，又能防止建设单位提前支付过多款项，降低资金风险。此外，明确的合同条款还能有效避免因经济纠纷导致的资金浪费与工程延误。当出现工程变更或索赔情况时，合同中关于变更估价、索赔程序等条款能够为双方提供明确的操作指引，确保争议得到及时、公正的解决，避免因纠纷处理不当而影响工程进度，造成不必要的经济损失。（2）从工程建设的质量与进度保障角度来看，合同管理发挥着规范各方行为、确保目标达成的核心作用。合同中明确规定的质量标准

和进度要求，为工程建设设定了清晰的目标和规范。施工单位为了履行合同义务，获取相应的工程款项和信誉回报，必然会严格按照合同约定的质量标准组织施工，加强质量管控，确保工程质量符合要求。同时，合同中对进度节点的明确规定，促使施工单位合理安排施工计划，优化资源配置，确保工程按计划推进。监理单位也依据合同赋予的职责，对工程建设过程进行全程监督，对工程质量和进度进行严格把控。一旦发现施工单位存在质量不达标或进度滞后的情况，监理单位能够依据合同条款及时提出整改要求，督促施工单位采取有效措施加以改进。通过合同管理，各方在工程建设中形成了相互制约、相互促进的良性机制，有力地保障了建筑工程能够在既定的时间与质量标准下交付使用，实现建设单位的投资目标和施工单位的履约承诺。（3）合同管理还对工程建设的整体协调和沟通协作起到积极促进作用。合同明确了各方的职责和权限，减少了因职责不清而产生的沟通障碍和协调难题。各方在合同的框架下开展工作，能够更加高效地进行信息传递和协同合作，共同解决工程建设过程中遇到的各种问题，确保工程建设顺利进行^[1]。

2 建筑工程合同管理存在的问题

2.1 合同条款不完善

建筑工程合同条款作为约束双方行为、明确权责的关键依据，部分合同却存在明显缺陷。条款表述模糊是常见问题，比如对工程质量标准仅笼统提及“符合相关规范”，但未明确具体规范版本及详细指标，导致在验收环节双方对质量是否达标各执一词，影响工程进度。内容缺失问题也不容忽视。工期延误责任条款若未详细规定因不同原因导致延误的责任划分、赔偿方式及上限，当工期出现延误时，双方容易互相推诿责任，无法依据合同有效解决纠纷。工程变更处理条款的缺失，

使得在工程实施中遇到设计变更、施工条件变化等情况时,变更流程、费用调整及工期顺延等关键问题缺乏明确指引,增加管理难度与纠纷风险。

2.2 管理流程不规范

在合同签订阶段,部分企业未能严格履行审查程序。对合同相对方的资质审查流于形式,未深入核实其过往业绩、技术实力,仅凭表面资料便签订合同,为后续合作埋下隐患。对相对方信誉的调查也缺乏深度,未能全面了解其是否存在不良信用记录,导致签订的合同存在潜在风险。合同履行过程中,缺乏有效的执行监督机制。对工程进度跟踪不及时,无法及时掌握实际进度与合同要求的偏差,导致工期延误难以提前预警。质量监督不到位,不能及时发现施工中存在的质量问题,影响工程整体质量。款项支付监督缺失,易引发支付纠纷,影响资金流转与工程推进^[2]。

2.3 风险防控不足

建筑工程合同履行周期漫长、涉及环节繁杂,面临多重风险。但许多企业风险意识淡薄,缺乏系统风险防控体系。合同签订前,未对潜在风险进行全面梳理与评估,对市场波动、政策变化等可能影响工程的风险因素认识不足。合同履行过程中,也未制定针对性风险应对措施。面对突发技术难题、原材料价格大幅波动等风险时,企业往往手足无措,难以有效应对,导致工程成本增加、工期延误,甚至给企业带来重大经济损失与声誉损害。

3 优化建筑工程合同管理的策略

3.1 完善合同条款设计

合同条款是建筑工程合同的核心,其设计的优劣直接关乎工程能否顺利推进以及双方权益能否得到保障。在合同起草阶段,必须构建多专业协同参与的机制。法律专业人员凭借其严谨的逻辑思维和丰富的实务经验,能确保条款在逻辑上无懈可击、表述精准,避免语义歧义。工程技术人员熟悉工程建设的全流程与技术细节,可保证条款中对工程质量标准、施工工艺、技术要求等方面的约定契合工程实际与行业规范,为工程实施提供明确指引。经济人员则从成本、预算、资金流动等经济维度出发,对工程造价、付款方式、结算周期等条款进行合理设计,保障合同在经济层面的可行性与合理性。明确关键条款是完善合同条款设计的关键。要清晰界定工程质量标准、工期要求、工程造价、付款方式及违约责任等内容,杜绝使用模糊不清的表述。同时,要充分考虑工程建设过程中可能出现的各种状况,如工程变更、索赔等。针对工程变更,要详细约定变更的提出主

体、审批流程、费用调整原则及工期顺延的计算方法;对于索赔事项,要明确索赔的提出时限、证据要求及处理程序,为合同履行提供清晰、明确的依据^[3]。

3.2 规范管理流程

规范的管理流程是建筑工程合同顺利履行的重要保障。企业应建立健全合同管理制度,对合同签订、履行、变更、终止等各个环节进行全面规范。在合同签订前,严格审查合同相对方的资质、信誉、履约能力等。资质审查要确保相对方具备承接相应工程项目的合法资格和专业技术能力;信誉调查可通过查询其过往业绩、客户评价等方式进行,了解其商业信誉和口碑;履约能力评估则需综合考虑其资金实力、技术装备、人员配备等因素,确保合同主体合格,降低合作风险。加强合同履行过程中的监督管理是规范管理流程的关键环节。建立合同执行台账,详细记录合同履行过程中的各项信息,如工程进度、质量检测结果、款项支付情况等。定期对合同履行情况进行检查与评估,及时发现潜在问题并采取措施加以解决。同时,规范合同变更程序,对合同变更的原因、内容、影响等进行详细记录与分析。变更原因要明确且合理,变更内容需经双方充分协商并达成一致,变更影响要进行全面评估,确保合同变更的合法性与合理性,维护合同的严肃性。

3.3 强化风险防控体系

在建筑工程合同管理中,强化风险防控体系至关重要。企业首先要树立强烈的风险意识,将风险管理贯穿于合同管理的全过程。(1)在合同签订前,需对合同涉及的各类风险进行全面且深入的评估。从经济风险来看,要分析市场价格波动、资金周转困难等因素对工程成本和收益的影响;技术风险方面,要考量施工技术难度、新技术应用的不确定性等;同时,也不能忽视其他潜在风险。基于评估结果,制定具有针对性的风险防范措施,如预留风险准备金、与供应商签订价格稳定协议等,以降低风险发生的可能性或减轻风险带来的损失。

(2)在合同履行过程中,要建立完善的风险监测与预警机制。实时关注工程进度、质量、成本等关键指标,以及市场环境、政策变化等外部因素,及时发现潜在风险信号。一旦发现风险,迅速采取有效的应对措施。例如,针对工程变更可能引发的成本增加风险,建立严格的工程变更审批制度,明确变更的审批权限和流程,严格控制变更范围与金额。对于合同纠纷风险,提前制定纠纷处理预案,明确纠纷处理的流程、责任人和沟通协调方式,确保在纠纷发生时能够迅速响应,降低对工程建设的不利影响。

4 建筑工程合同管理的发展趋势

4.1 信息化管理

在信息技术日新月异的当下,建筑工程合同管理正加速迈向信息化时代。传统的合同管理模式往往依赖纸质文档,存在信息传递慢、易丢失、查询困难等问题,而信息化管理则能有效解决这些痛点。(1)借助先进的合同管理软件,企业可实现合同全流程的电子化操作。从合同的起草阶段开始,软件内置的模板和智能提示功能,能帮助起草人员快速、准确地完成合同文本的撰写,避免因人为疏忽导致的条款遗漏或错误。在审批环节,通过线上审批流程,相关人员可随时随地查看合同内容并进行审批,大大缩短了审批时间,提高了工作效率。合同签订后,软件能对合同的履行情况进行实时跟踪,自动提醒各方履行合同义务,如付款时间、工程进度节点等,确保合同按计划执行。(2)信息化手段还支持建立合同管理数据库。企业可以将所有合同信息集中存储在数据库中,实现信息的共享与快速查询。不同部门的人员可根据权限访问所需信息,为项目决策、成本控制、风险管理等提供及时、准确的数据支持。例如,在项目预算编制时,通过查询历史合同数据,可更精准地估算成本;在风险评估时,分析过往合同中的纠纷案例,能提前制定应对策略^[4]。

4.2 全过程管理

未来的建筑工程合同管理将更加注重全过程管理,实现对合同全生命周期的有效把控。在工程立项阶段,合同管理就应提前介入,参与合同策划工作。合同管理人员需结合项目特点、市场环境和企业战略,确定合适的合同模式,如固定总价合同、单价合同等,并精心设计合同条款,明确双方的权利和义务,为工程的顺利实施奠定基础。(1)工程实施过程中,合同管理团队要加强对合同执行的监督与控制。定期检查工程进度、质量、成本等是否符合合同要求,及时发现并纠正偏差。对于工程变更、索赔等事项,要严格按照合同约定的程序进行处理,确保各方权益得到保障。(2)工程竣工后,进行合同后评价是全过程管理的重要环节。通过总结

合同管理经验教训,分析合同执行过程中的成功与不足之处,企业可以不断完善合同管理制度和流程,为后续工程的合同管理提供宝贵的参考,提升整体管理水平。

4.3 专业化管理

随着建筑行业的蓬勃发展,建筑工程合同管理的专业性要求日益凸显。企业愈发重视培养专业的合同管理人才,通过内部培训、外部进修等方式,提升员工在合同起草、谈判、执行、风险防控等方面的专业能力。同时,组建专业的合同管理团队,明确各成员的职责和分工,实现合同管理工作的专业化和精细化。此外,企业还积极引入外部专业的合同管理咨询机构。这些机构拥有丰富的行业经验和专业知识,能够为企业提供定制化的合同管理服务,如合同风险评估、合同条款优化、纠纷处理指导等,帮助企业提高合同管理的专业化水平,降低合同风险,保障企业的合法权益。

结束语

综上所述,建筑工程合同管理在工程建设中占据核心地位,关乎项目经济成效、质量进度与各方协作。当前,合同管理存在条款不完善、流程不规范、风险防控不足等问题,需通过完善条款设计、规范管理流程、强化风险防控加以优化。展望未来,信息化、全过程、专业化管理将成为发展趋势。企业应顺应潮流,借助信息技术,构建全生命周期管理体系,培养与引入专业人才,持续提升合同管理水平,为建筑工程的顺利实施与建筑行业的健康发展筑牢根基。

参考文献

- [1]千超群.浅析工程建设中的合同管理[J].山西建筑,2023(22):169-174.
- [2]陈慧杰.建设工程合同管理风险防范与控制[J].施工技术,2021(06):145-147.
- [3]黄贺.谈建筑工程管理之建筑工程合同管理[J].林业科技情报,2023,45(03):66-67.
- [4]张亮亮.建筑工程项目合同管理所涉及到的法律风险及防范措施[J].法制博览,2021(4):171-172.