

建筑工程管理中合同管理的意义

杨 驰 李燕玲

浙江省建工集团有限责任公司 浙江 杭州 610000

摘 要：在建筑工程领域，建筑工程管理的有效性直接关系到项目的成败。本文围绕建筑工程管理中的合同管理展开探讨，先是阐述了其重要意义，包含规范参与方行为、保障工程质量进度、控制成本、降低风险以及促进建筑市场健康发展等方面。接着剖析了现存问题，如合同意识淡薄、条款不严谨、管理体系不完善、人员素质参差不齐等。最后针对问题提出优化策略，涵盖加强意识教育、完善条款、健全管理体系、提升人员素质等内容，旨在助力提升建筑工程合同管理水平，保障工程顺利开展。

关键词：建筑工程管理；合同管理；意义

引言：建筑工程管理是一项复杂且系统性的工作，而合同管理在其中占据关键地位。随着建筑行业不断发展，工程规模日益扩大、参与主体增多，合同管理的重要性愈发凸显。它作为贯穿建筑工程全生命周期的重要环节，不仅关系到各参与方的权益保障，更对工程质量、进度、成本等多方面有着直接影响。然而，当前在建筑工程合同管理中存在诸多不足，急需深入分析并探寻有效的优化策略，以推动建筑工程管理工作更加科学、高效地开展。

1 建筑工程中合同管理的重要意义

1.1 规范建筑工程参与各方的行为

建筑工程涉及建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位以及材料供应商等众多参与方，各方之间的权利义务关系错综复杂。合同作为具有法律效力的文件，明确规定了各方在工程建设中的具体行为规范和责任范围。例如，建设单位需按时支付工程款项、提供施工场地等；勘察单位应按照相关规范和标准进行地质勘察，并提供准确的勘察报告；设计单位要根据建设单位的要求和相关法规进行工程设计，确保设计质量；施工单位则需按照设计文件和施工规范进行施工，保证工程质量、进度和安全；监理单位负责对工程施工过程进行全程监督，确保施工符合合同要求和规范标准等。

1.2 保障建筑工程的质量和进度

合同中通常对建筑工程的质量标准、施工进度计划等有着明确的约定。在合同管理过程中，建设单位可以依据合同条款对施工单位的施工质量进行监督和检查，要求施工单位严格按照设计文件和施工规范进行施工，确保工程质量达到合同要求。如果施工单位在施工过程中出现质量问题，建设单位可以依据合同要求其进行整改或承担相应的违约责任。同时，合同中的进度条款规

定了工程各阶段的完成时间节点，建设单位可以据此对施工进度进行监控，督促施工单位合理安排施工资源，确保工程按时竣工交付。若施工单位因自身原因导致工程进度延误，建设单位可按照合同约定要求其承担延误责任，如支付违约金等。

1.3 有效控制建筑工程成本

建筑工程成本控制是工程管理的重要目标之一，而合同管理在成本控制方面发挥着关键作用。在合同签订阶段，建设单位可以通过严谨的合同条款约定，合理确定工程价款、支付方式、结算方式等内容，避免在工程实施过程中因合同漏洞导致成本增加。例如，在合同中明确规定工程变更的审批程序和计价方式，防止施工单位随意进行工程变更以获取额外利润。在合同履行过程中，建设单位可以依据合同对工程款项的支付进行严格控制，确保每一笔款项的支付都符合合同约定的条件和工程实际进展情况，避免超付工程款现象的发生。

1.4 降低建筑工程风险

建筑工程建设过程中面临着诸多风险，如自然风险、市场风险、技术风险、法律风险等。合同管理作为风险管理的重要手段，可以在一定程度上降低这些风险对工程建设的影响。在合同签订前，各方可以通过对合同条款的仔细审查和风险评估，识别潜在的风险因素，并在合同中约定相应的风险分担机制。例如，对于不可抗力因素导致的工程损失，合同中可以明确规定各方的分担比例；对于材料价格波动风险，可以约定采用固定价格合同或可调价格合同，并规定价格调整的条件和方法等。在合同履行过程中，当出现风险事件时，各方可以依据合同约定的风险处理方式应对，避免因风险责任不清而产生纠纷和损失^[1]。

1.5 促进建筑市场的健康发展

规范有序的建筑市场是建筑行业可持续发展的基础,而合同管理是维护建筑市场秩序的重要保障。完善的合同管理制度可以促使建筑工程参与各方依法依规进行市场活动,提高市场主体的诚信意识和法律意识。在合同签订和履行过程中,各方都需要遵守相关法律法规和合同约定,不得进行不正当竞争、欺诈、违约等行为。对于违反合同约定的行为,将依法承担相应的法律责任。这样可以有效遏制建筑市场中的不规范行为,营造公平竞争、诚实守信的市场环境,促进建筑市场的健康稳定发展。

2 建筑工程合同管理存在的问题

2.1 合同意识淡薄

在建筑工程领域,部分参与方合同意识淡薄的问题较为突出。一些建设单位在项目前期筹备时,未充分认识到合同的重要性,对合同签订环节敷衍了事,未进行深入细致的条款研究与协商,导致合同内容存在诸多模糊不清之处。施工单位中也存在部分企业过于注重工程施工的实际操作,忽视合同对自身权益的保障与约束,在没有清晰理解合同条款的情况下盲目开工。部分设计单位和监理单位同样未能将合同作为工作开展的核心依据,在履行职责过程中随意性较大。这种淡薄的合同意识使得在工程建设过程中,各方容易因对合同条款理解不一致或未遵循合同约定而产生纠纷,严重影响工程的顺利推进,增加了工程管理的难度与成本,也破坏了建筑市场的和谐稳定氛围。

2.2 合同条款不严谨

许多建筑工程合同条款存在不严谨的状况。在工程质量条款方面,部分合同仅简单提及质量标准应符合国家规范,却未明确具体的验收细节与质量责任界定,如对于一些新型建筑材料或特殊工艺的质量验收缺乏针对性规定,容易在验收时引发争议。关于工程价款条款,一些合同对价款的计算方式表述模糊,未清晰区分固定价与可调价的适用范围及调整条件,例如对于因设计变更导致的价款变动计算依据不明确,致使结算时双方各执一词。工期条款也常出现问题,对工期延误的认定标准不够精确,未充分考虑不可抗力、建设单位原因等多种因素对工期的影响及相应的责任划分,使得在工期出现延误时难以确定责任方与赔偿金额,给工程进度管理和成本控制都带来极大困扰,也为合同纠纷埋下了隐患。

2.3 同管理体系不完善

当前建筑工程合同管理体系不完善的现象较为普遍。不少建筑企业缺乏专门的合同管理部门,合同管理工作往往分散在多个部门,如工程部门负责部分执行、

财务部门负责款项相关事务,这种分散管理导致职责不清,在合同签订、履行、变更等环节容易出现衔接不畅与管理漏洞。在合同管理制度方面,多数企业的制度内容较为简单粗糙,缺乏对合同管理全流程的细致规范,例如合同评审环节缺乏标准化的评审流程与专业的评审团队,难以对合同风险进行全面评估;合同档案管理混乱,资料保存不完整、查阅不便,不利于合同的追溯与经验总结。

2.4 合同管理人员素质参差不齐

建筑工程合同管理人员素质的参差不齐给合同管理工作带来诸多挑战。部分合同管理人员专业知识匮乏,对建筑工程相关法律法规了解甚少,在合同起草与审核过程中无法准确运用法律条款保障企业权益,例如在处理合同纠纷时,因缺乏法律依据而处于被动地位。一些管理人员缺乏工程专业知识,难以理解工程技术条款与施工流程,导致合同条款与实际工程情况脱节,如在涉及工程变更、质量验收标准等条款制定时出现不合理之处。还有部分管理人员缺乏合同管理的实践经验与技巧,在合同谈判、签订与履行过程中不能灵活应对各种复杂情况,沟通协调能力不足,无法有效解决合同执行中的争议与问题^[2]。

3 建筑工程中合同管理的优化策略

3.1 加强合同意识教育

加强合同意识教育是提升建筑工程合同管理水平的重要基础。首先,建筑企业应定期组织内部培训活动,邀请法律专家、行业资深人士等为全体员工,尤其是涉及项目决策、工程管理、采购等关键岗位人员进行合同知识培训。培训内容包括建筑工程合同的基本法律规定、常见条款解读、合同签订与履行过程中的注意事项等,通过实际案例分析,深入浅出地讲解合同意识的重要性以及缺乏合同意识可能带来的严重后果,如经济损失、法律纠纷、企业声誉受损等。其次,在企业内部营造重视合同管理的文化氛围,将合同意识纳入员工绩效考核体系,激励员工主动学习合同知识,自觉遵守合同约定。再者,在项目启动初期,针对特定项目团队开展专项合同意识培训,详细讲解本项目合同的重点条款、各方权利义务以及项目目标与合同执行的紧密联系,确保项目团队成员从项目伊始就树立正确的合同意识,在日常工作中严格依据合同开展各项活动,无论是工程变更、款项支付还是质量控制等环节,都能做到以合同为导向,从而有效减少因合同意识淡薄而引发的各类问题,保障建筑工程顺利推进。

3.2 完善合同条款

完善合同条款是建筑工程合同管理的关键环节。在合同起草阶段,应组织由工程技术专家、造价师、律师等多专业人员组成的团队进行联合编制。对于工程质量条款,不仅要明确符合国家和地方现行的质量验收标准,还应针对项目的特殊要求、采用的新技术或特殊工艺制定详细的质量验收流程和标准,以及质量不合格的处理方式,包括返工、整改的责任界定与费用承担等。在工程价款条款方面,清晰界定固定价与可调价的适用范围,如对于工期较短、工程内容相对明确的项目可采用固定总价合同,并明确总价包含的具体内容;对于可能存在较多变更的项目,详细规定价款调整的触发条件,如设计变更、物价波动超过一定幅度等,以及相应的调整计算方法,可参考行业标准或市场价格指数进行合理调整。工期条款中,精确设定工期的起止时间,充分考虑各种可能影响工期的因素,如恶劣天气、政策调整、建设单位提供场地或资料延迟等,并明确不同情况下工期顺延的条件与手续办理流程,同时规定工期延误的赔偿标准,包括赔偿金额的计算方式、最高赔偿限额等,使合同条款更加严谨、细致、全面,减少合同执行过程中的歧义与纠纷,为建筑工程的顺利实施提供有力保障。

3.3 建立健全合同管理体系

建立健全合同管理体系对于建筑工程合同管理至关重要。建筑企业应设立独立的、专业的合同管理部门,明确其在企业组织架构中的地位和职责,使其能够统筹协调企业所有建筑工程项目的合同管理工作。该部门应配备足够数量且具备工程、法律、管理等多专业知识背景的合同管理人员,负责合同的起草、审核、签订、履行监督、变更管理、档案管理等全流程工作。制定完善的合同管理制度,涵盖合同评审制度,建立标准化的评审流程,组织包括工程、财务、法务等多部门参与的评审小组,对合同的合法性、合规性、经济性、可行性等进行全面评估;合同签订制度,明确合同签订的权限、流程和规范,确保合同签订的严谨性;合同履行监督制度,规定定期对合同履行情况进行检查和跟踪的方式与频率,及时发现并解决履行过程中的问题;合同变更管理制度,严格规范合同变更的申请、审批、执行流程,

明确变更的条件和责任划分;合同档案管理制度,建立科学的合同档案分类、编号、存储和查阅体系,确保合同资料的完整性和可追溯性。

3.4 提高合同管理人员素质

提高合同管理人员素质是优化建筑工程合同管理的核心要素之一。建筑企业应为合同管理人员提供持续的专业培训机会,培训内容应涵盖建筑工程专业知识,如工程施工工艺、工程进度管理、工程质量控制等,使他们深入了解建筑工程的实际运作流程,以便更好地制定与工程实际相契合的合同条款;法律知识培训,包括建筑法、合同法、招投标法等相关法律法规,以及在合同纠纷处理中的法律应用技巧,增强他们的法律意识和依法维权能力;合同管理技能培训,如合同谈判技巧、合同文本起草与审核要点、合同风险识别与防范方法等,提升他们的合同管理专业技能。鼓励合同管理人员参加行业研讨会、学术交流活动等,拓宽他们的视野,了解行业最新动态和先进的合同管理经验,并积极与同行进行交流与分享,促进自身业务水平的不断提高。建立合同管理人员的职业发展通道和激励机制,对表现优秀、专业能力突出的合同管理人员给予晋升机会和物质奖励,激发他们的工作积极性和自我提升动力^[3]。

结束语

总之,合同管理在建筑工程管理体系里占据着中流砥柱的地位。它像一条坚韧的纽带,将建设各方紧密相连,使工程各环节得以有序衔接、协同运作。从起始的规划设计,到中间的施工建设,再到最后的竣工验收,合同管理都如影随形,为工程的质量提供坚实护盾,为进度安装强劲引擎,为成本筑牢严密防线,为风险撑起安全保护伞,更为建筑市场的良性循环注入源源不断的活力。

参考文献

- [1]李凤雷,陈庆彪.合同管理在建筑工程管理中的应用[J].建筑与装饰,2023(14):71-73.
- [2]肖彤.浅析合同管理在建筑工程管理中的应用[J].企业改革与管理,2023(14):34-35.
- [3]赵志刚,冯晓娜.建筑工程建设管理中合同管理的运用[J].建筑与预算,2022(6):113-114.