

建筑管理中的合同管理与争议解决

陈 星

江西建工第三建筑有限责任公司 江西 南昌 330095

摘 要：建筑管理中，合同管理与争议解决至关重要。合同管理涵盖前期准备、签订及履行监管，需精准适配合同类型、严格审核文本、动态跟踪履约。争议预防通过风险识别预警与沟通协调机制实现。争议解决含非诉讼与诉讼方式。合同管理与争议解决可通过构建管理闭环、协同流程、提升能力实现协同优化，以此保障建筑项目顺利推进，降低风险与损失。

关键词：建筑管理；合同管理；争议预防；争议解决；协同优化

引言：建筑行业项目投资大、周期长，合同管理与争议解决影响着项目成败。完善合同管理体系，从前期准备到履行监管各环节把控，可减少纠纷隐患。面对不可避免的争议，合理运用解决路径至关重要。探究二者协同优化策略，对提升建筑管理水平、保障项目各方权益、推动行业健康发展意义重大。

1 合同管理体系构建

1.1 合同前期准备

项目需求分析与合同类型适配是合同管理的起始关键。需全面梳理项目目标、工作范围、交付成果等要素，精准匹配合同类型^[1]。工程类项目适合采用总价合同或成本加酬金合同，货物采购类项目宜选用固定单价合同。合同类型适配得当，能为后续履行减少纠纷隐患。合同条款框架设计遵循严谨性、全面性原则。条款架构应涵盖标的描述、权利义务、履行期限、价款支付、违约责任等核心内容。各条款间逻辑紧密，避免出现歧义与漏洞，确保合同具备可操作性与法律效力，为合同履行提供坚实保障。合作方资质与履约能力评估制定明确标准。对合作方的主体资格、经营状况、过往业绩、信用记录进行深入审查。通过查阅相关文件、实地考察、走访合作方过往合作伙伴等方式，综合判断合作方是否具备完成合同约定事项的能力，从源头降低合同履行风险。

1.2 合同签订管理

条款协商聚焦风险防控要点。针对可能出现的争议点，如质量标准、验收方式、违约责任承担等，进行细致磋商。在协商过程中，明确双方责任边界，确保合同条款公平合理，保障各方权益，减少未来纠纷发生概率。合同文本审核遵循规范流程。先由业务部门对合同内容的业务可行性进行审核，再交由法务部门从法律合规角度审查条款合法性、有效性，财务部门则审核价款支付、税务等财务条款。各部门依次把关，形成完整审

核链条，保障合同质量。电子签约与传统签约管理存在显著差异。电子签约依托数字技术，具有高效便捷、签署成本低等优势，需关注电子签名的法律效力、数据安全存储等问题。传统签约虽流程相对繁琐，但在合同原件保存、当面确认等方面有独特优势，需根据实际情况选择合适的签约方式。

1.3 合同履行监管

履约过程建立动态跟踪机制。制定履约计划，明确关键节点与交付成果，定期对合同履行情况进行检查。通过收集履约数据、与合作方沟通等方式，及时掌握履行进度，发现问题及时采取措施解决，确保合同目标顺利实现。变更、签证管理流程进行优化。当合同履行过程中出现变更需求，需严格按照既定流程操作^[2]。提出变更申请后，组织相关部门对变更的必要性、可行性进行评估，协商变更内容与价款调整，形成书面变更文件，各方签字确认，保证变更过程规范有序。合同履行档案实施系统化管理。对合同签订、履行过程中的各类文件，如合同文本、往来函件、验收报告等进行分类整理，建立电子与纸质档案。档案管理设置专人负责，明确归档、借阅、保管等流程，便于后续查阅与追溯，为合同管理提供完整资料支撑。

2 争议预防策略

2.1 风险识别与预警

建筑项目涵盖设计、施工、采购等多个环节，常见争议类型多样。工程质量方面，因材料标准不明确、施工工艺未达要求，易引发质量纠纷；工期延误问题，恶劣天气、设计变更、资源调配不足等因素，都可能导致工期滞后，双方就责任归属产生争议；价款结算时，计价方式不清晰、工程量计算分歧等，也会成为争议焦点。对这些常见争议类型进行深入分析，是预防争议的基础。合同漏洞与履约风险预判需贯穿项目全程。合同

起草阶段,审查条款是否存在权利义务失衡、关键事项约定不明等问题;合同履行过程中,关注外部环境变化、合作方履约能力波动带来的风险。例如市场价格大幅波动可能影响材料供应,政策法规变化可能导致项目合规性问题,提前预判这些潜在风险,可提前制定应对措施。建立风险预警指标体系,为风险识别提供量化依据。从工期、成本、质量等维度设置指标,如工期进度偏差率、成本超支比例、质量不合格率等。通过实时监测这些指标,一旦指标偏离正常范围,触发预警机制,及时采取应对行动,将风险控制在萌芽状态。

2.2 沟通协调机制

项目参与方之间的沟通协调是预防争议的重要手段,贯穿合同履行全过程。建立定期沟通制度,有助于各方及时掌握项目进展,发现潜在问题并提前采取应对措施。通常可制定固定会议周期,如每周或每两周召开一次项目例会,由各参与方轮流主持或由项目经理统一组织。会议内容包括工作进度汇报、存在问题说明、下一步计划安排等,确保信息透明、交流充分,避免因沟通不畅引发误解与冲突。在项目实施过程中,涉及设计变更、工期调整、价款变更等重大事项时,需通过书面确认流程加以固化,以保障沟通结果的有效性^[3]。口头协商虽具灵活性,但易因表述不清或记忆偏差导致后续争议。因此,在达成初步意向后,应形成正式书面文件,明确事项内容、变更原因、执行时间、责任分工等关键信息,并由相关方签字确认。此类文件不仅作为履约依据,也为未来可能的争议处理提供有力支撑。此外,当项目参与方出现意见分歧时,若不及时干预,容易演变为严重矛盾,影响整体项目推进。应建立分歧早期介入调解机制。可在争议初期由第三方机构或项目中相对中立的一方牵头组织调解,收集各方诉求,梳理分歧焦点,提出合理可行的解决方案。通过引导理性对话、平衡利益关系,在分歧尚未激化前予以化解,从而有效降低争议升级风险,保障项目建设的顺利进行。

3 争议解决路径

3.1 非诉讼解决方式

协商与谈判是争议解决的首要选择,合理的策略应用能提高解决效率。在协商前,需全面梳理争议核心问题,明确自身底线与可妥协空间。谈判过程中,保持理性态度,避免情绪化表达,以客观事实为依据阐述诉求。同时注重倾听对方观点,挖掘双方利益共同点,提出兼顾双方需求的解决方案,促进协商达成一致。第三方调解为争议解决提供中立平台。调解流程始于争议双方共同选定或由相关机构指定调解人。调解人接收争议

材料后,分别与双方沟通,了解诉求与争议焦点。随后组织双方进行面对面调解会议,引导双方理性对话,分析争议问题。调解技巧在于调解人需保持中立立场,灵活运用沟通技巧,平衡双方利益,适时提出建设性方案,推动双方达成和解协议,实现争议和平解决。仲裁作为高效的争议解决方式,具有独特优势。仲裁程序启动后,争议双方依据仲裁协议选定仲裁员组成仲裁庭。仲裁庭按照仲裁规则审理案件,双方提交证据、进行陈述与辩论。相较于诉讼,仲裁程序更为灵活,当事人可自主选择仲裁规则、仲裁地点与仲裁语言。且仲裁实行一裁终局制,裁决结果具有法律效力,能快速解决争议,节省时间与成本,仲裁过程保密性强,保护当事人商业秘密与声誉。

3.2 诉讼解决策略

诉讼程序关键节点把控直接影响案件走向。起诉阶段,需确保诉讼请求明确具体,符合法律规定,选择有管辖权的法院提交诉状。立案后,严格遵守法院规定的举证期限,及时提交证据材料。庭审过程中,准确把握辩论时机,围绕争议焦点进行陈述与辩论,清晰表达观点。判决下达后,若对结果不服,需在规定的上诉期限内提出上诉,保障自身合法权益。证据收集与举证是诉讼胜诉的关键^[4]。围绕争议焦点,全面收集书证、物证、证人证言等各类证据。书证如合同文本、往来函件、会议纪要,需保留原件或合法复印件;物证妥善保管,注明来源与证明内容。在举证环节,按照法律规定的证据形式与要求整理证据,编制证据目录,详细说明每份证据的证明目的,确保证据链完整、逻辑清晰,增强证据说服力。判决执行与后续应对决定诉讼成果的的实现。判决生效后,若对方未主动履行判决义务,及时向法院申请强制执行。提供被执行人财产线索,协助法院采取查封、扣押、冻结等执行措施。若执行过程中遇到被执行人提出执行异议等情况,积极应对,通过法律程序维护自身权益。执行完毕后,总结案件经验教训,完善合同管理与业务流程,避免类似争议再次发生。

4 合同管理与争议解决协同优化

4.1 管理闭环构建

争议复盘对合同管理具有显著反哺作用。每起争议解决后,深入剖析争议产生根源,将争议焦点与合同条款对应分析。若因付款条款约定模糊引发纠纷,后续合同起草时细化付款节点、方式与违约责任;若因验收标准不明导致争议,重新制定清晰可操作的验收流程与质量标准。通过争议复盘,精准定位合同管理薄弱环节,实现经验转化,完善合同管理体系。动态调整合同管理

策略以适应多变环境。市场环境、政策法规变化或项目实际执行情况与预期不符时,及时评估对合同管理的影响。例如原材料价格大幅波动,调整采购合同价格调整条款;行业规范更新,同步修订合同技术标准条款。依据内外部变化灵活调整管理策略,确保合同管理始终契合实际需求,降低争议发生概率。数字化工具在协同中发挥重要作用。利用合同管理系统整合合同全生命周期数据,从前期准备、签订到履行监管,所有环节信息实时录入与共享。争议发生时,系统可快速调取合同条款、履约记录等相关资料,为争议解决提供数据支撑。通过数据分析功能,挖掘合同管理潜在风险与争议高发点,辅助制定针对性管理策略,提升协同效率与管理水平。

4.2 合同管理与争议解决流程协同

争议发生时建立合同条款快速响应机制。一旦争议出现,第一时间组织相关人员梳理合同条款,明确双方权利义务与约定事项。依据合同约定判断责任归属,确定争议解决方向。如合同中约定仲裁条款,立即启动仲裁程序;若对质量问题有明确验收标准,以此为依据进行责任认定与协商,确保争议解决有章可循,避免陷入无序状态。合同管理流程与争议解决流程协同优化需深度融合。在合同前期准备阶段,将争议解决相关条款纳入合同框架设计,明确争议处理方式、适用法律等内容。合同履行监管过程中,对可能引发争议的环节重点监控,发现异常及时介入处理,防止争议扩大。争议解决阶段,以合同管理流程中积累的数据与资料为基础,提高争议解决效率。通过流程融合,形成连贯、高效的协同体系。合同管理与争议解决主体协同责任划分明确各方职责^[5]。合同管理部门负责合同全流程管理,从前期审核到履行监督,确保合同合法合规执行;争议解决主体在争议发生时,依据合同条款与履约情况开展协商、调解、仲裁或诉讼等工作。双方建立定期沟通机制,合同管理部门及时向争议解决主体反馈合同履行动态,争议解决主体将处理结果与经验反馈给合同管理部门,实现责任互补、协同推进。

4.3 能力提升方向

团队合同管理专业能力建设是协同优化的基础。制定系统培训计划,涵盖合同法律知识、条款起草技巧、

风险防控要点等内容。通过案例分析、模拟谈判等方式,提升团队成员合同管理实操能力。鼓励团队成员学习行业前沿知识,了解新型合同模式与管理方法,打造专业素养过硬的合同管理团队,为协同优化提供人力支持。争议解决经验库建设为协同提供知识储备。将已处理的争议案件按类型、解决方式、经验教训等维度分类整理,录入经验库。团队成员可随时查阅借鉴,遇到类似争议时,参考过往案例解决方案,快速制定应对策略。定期更新经验库,补充新案例与行业动态,确保经验库时效性与实用性,促进知识共享与能力提升。行业最佳实践对标学习助力协同优化升级。分析同行业优秀企业合同管理与争议解决经验,对比自身管理体系,找出差距与不足。学习其先进管理模式、创新方法与技术应用,结合自身实际情况,转化为适合自身发展的管理策略。如借鉴行业标杆企业数字化合同管理系统应用经验,优化自身系统功能,提升协同效率与管理水平,实现持续改进与发展。

结束语

合同管理与争议解决是建筑项目成功实施的重要保障。通过完善合同体系、强化履约监管、健全风险预警机制,能够有效降低争议发生的概率。面对不可避免的纠纷,灵活运用多元化解方式,有助于快速恢复项目秩序。未来,应进一步推动合同管理与争议解决机制的深度融合,借助数字化工具提升协同效率,持续优化管理能力,促进建筑行业的高质量发展。

参考文献

- [1]胡曼莉.工程造价管理中的合同管理与索赔处理研究[J].建筑设计管理,2024,41(12):53-57.
- [2]张利珍.建筑工程施工合同管理中存在的问题及应对措施[J].砖瓦世界,2023(21):140-142.
- [3]郭丽.建筑施工企业合同管理存在的问题及对策探析[J].南北桥,2024(3):193-195.
- [4]喻维芳.建筑工程结算争议中工程量偏差的成因分析与防控措施[J].中国航班,2025(7):42-44.
- [5]司海.建立工程造价鉴定争议解决机制的必要性[J].工程造价管理,2023(6):81-85.