浅析建筑工程中建筑工程合同管理

陈　锋

新疆红星建设工程（集团）有限公司　新疆　哈密　839000

摘　要：建筑工程合同作为约束参建各方行为的核心法律文件，贯穿项目建设全周期，其管理水平直接影响工程项目整体成效。本文围绕建筑工程合同管理展开系统性探析，阐述了合同管理在保障工程顺利实施、控制建设成本、筑牢质量防线、维护各方权益方面的重要作用。从合同签订前、履约中两大阶段梳理全流程管理要点，涵盖合同策划、招投标、条款审查、交底、进度质量及价款管理等内容，分析了工程合同纠纷的类型、成因与处理方式，并提出针对性预防措施，为建筑工程合同规范化管控提供参考。

关键词：建筑工程；建筑合同；管理

引言

建筑工程建设周期长、参与主体多、施工环节复杂，合同管理作为工程项目管控的核心环节，直接关乎工程进度、质量、成本及各方权益，是保障项目有序推进的关键支撑。当前建筑行业合同履约纠纷频发，精细化合同管理尤为重要。本文结合建筑工程建设全流程，阐述合同管理的重要性，梳理签约前、履约中的管理要点，分析合同纠纷成因、处理方式及预防举措，为建筑工程合同规范化管理提供参考。

1 建筑工程合同管理的重要性

一是能够有效保障工程顺利实施，建筑工程合同清晰界定了项目建设目标、施工工期、工程质量标准等核心关键要素，为项目施工开展提供了标准化依据与明确指引，科学规范的合同管理可以约束建设、施工、监理等各方主体严格按照合同约定履行自身职责，及时协调处理施工过程中出现的各类问题，化解施工推进阻碍，保障工程项目平稳有序推进。二是可以精准控制工程建设成本，工程合同对项目总价款、款项支付方式、结算规则等内容作出细致、明确的条款约定，通过系统化的合同管理模式，能够严格管控工程施工中的变更签证、索赔赔付等关键环节，杜绝不合理、不必要的额外费用支出，从源头规避成本超支问题，切实压缩无效成本，大幅提升工程项目的整体经济效益。三是有力筑牢工程质量防线，合同中明确的施工质量规范、工艺标准、竣工验收要求，是工程质量管控的核心依据，依托常态化合同管理工作，可对整体施工全过程开展动态质量监督与标准化验收管理，倒逼施工单位严格遵循合同条款及行业规范施工，全方位保障工程施工质量达标，规避质量隐患与施工漏洞。四是全面维护项目各方合法权益，建筑工程合同具备法律效力，是各方主体开展合作、界定权责、保障权益的法定依据，高效的合同管理能够规范化处理合同履行期间的各类矛盾与纠纷，依据合同条款厘清各方责任，妥善化解争议，最大限度规避合同纠纷带来的经济损失与合作风险，切实保障工程建设各方的合法权益。

2 建筑工程合同签订前的管理

2.1 合同策划

（1）明晰项目核心目标，签约前需全面梳理并确定工程项目的各项核心指标，涵盖工程使用功能、施工质量验收标准、整体施工工期等关键内容，为后续合同条款的编制、修订与敲定提供核心依据，保证合同内容与项目实际建设需求高度契合[1]。（2）选定适配合同类型，结合工程项目建设规模、施工难度、建设需求等实际特点，择优选用适配的合同形式，行业常用类型包含固定总价合同、固定单价合同、成本加酬金合同等，依据各类合同的特性与适用场景科学选型，适配项目建设整体规划。（3）拟定专项合同策略，重点围绕工程风险分配、合同条款拟定等关键维度制定方案，综合考量合作各方的核心利益与风险承载能力，科学划分项目建设中的各类风险，保障合同条款公平合理、贴合实际，具备可操作性。

2.2 招标与投标管理

一是抓好招标文件编制工作，招标文件作为招标环节核心文件，需要清晰列明工程项目各项要求、投标人准入资格以及评标相关标准，编制内容务必做到准确、完整、表述清晰，减少文字歧义与条款漏洞，保障所有

投标人拥有公平参与竞争的条件。二是落实投标人资格审查，严格核查投标单位资质情况，核验营业执照、专业资质证书、过往项目业绩等资料，筛选出具备对应技术实力、项目经验与履约能力的主体，确保中标方可顺利完成工程建设任务。三是规范评标与定标流程，制定科学合理的评标标准与评审办法，围绕投标单位技术方案、投标报价、企业信誉等维度开展客观公正的综合评审，择优确定中标候选人；完成定标工作后，及时向中标单位发放中标通知书，并按流程开展后续合同签订相关工作。

2.3 合同条款审查

第一是开展合法性审查，合同全部条款应当严格遵守国家相关法律法规，不能与法律强制性条文相抵触的，核查合同是否具备完整法律要素，重点确认合同主体资质、工程标的、双方权利义务以及违约处置等关键内容是否清晰合规。第二是落实完整性审查，保证合同条款全面完备，覆盖工程项目全流程内容，包含工程承包范围、施工工期、工程质量标准、合同价款、工程款支付方式、工程变更与索赔机制、竣工验收流程、工程保修责任等内容，杜绝条款缺失、表述模糊等问题[2]。第三是实施合理性审查，坚持公平对等原则拟定合同内容，平衡合同各方主体权益，重点研判合同风险划分机制、价款约定以及违约处罚标准是否恰当，保障合同条款具备可执行性。

3 建筑工程合同履行过程中的管理

3.1 合同交底

第一，明确交底内容，涵盖合同核心条款、甲乙双方权利义务、工程建设目标、质量验收标准、工期管控要求、工程变更以及索赔办理程序等关键信息，让相关人员清晰掌握合同约定事项。第二，确定交底方式，可通过专题会议、下发书面交底文件、组织专项培训等多种形式开展合同交底工作，保证项目管理人员和一线施工人员充分熟悉合同内容，明晰自身岗位职责与作业要求，为后续合同平稳落地执行打下坚实基础。第三，落实交底效果评估，在合同交底工作完成之后，及时开展交底成效评价，掌握项目管理人员和施工人员对合同内容的理解掌握情况，针对人员提出的疑问与存在理解偏差的问题，第一时间答疑解惑并组织补充交底，持续优化交底质量，切实保障合同交底工作具备实效性。

3.2 工程进度管理

（1）进度计划制定，施工单位需严格依据合同载明的工期要求编制翔实可行的工程进度计划，计划内容需科学合理，清晰划分各阶段施工任务，明确各项工作的起始时间、完成时间以及工程关键节点，保障整体施工安排具备可实施性。（2）进度监控与调整，项目实施期间持续开展工程进度动态监测，定期比对现场实际进度与计划进度之间存在的偏差，一旦出现进度滞后等偏差问题，立即深挖偏差产生的各类诱因，选用针对性管控措施调整施工部署，保障工程项目能够依照合同约定工期竣工交付。（3）工期索赔管理，当发生非施工单位自身因素造成工期延误的情形时，施工单位可依据合同相关条款发起工期索赔，合同管理人员应当及时完整归集各类佐证资料，严格遵照合同约定流程提交索赔申请，同步与建设单位开展沟通协商，争取获得合理的工期顺延。

3.3 工程质量管理

一是明确质量管控标准，项目开展前需在合同文件中细化、明确各项工程质量指标以及全套验收规范与要求，督促施工单位严格依照既定标准开展施工建设，搭建健全、规范的内部质量管理体系，对施工准备、现场作业、工序衔接等全流程开展精细化质量管控，从源头规避质量问题[3]。二是严格落实质量检查与验收工作，项目施工全过程实行常态化质量巡检机制，常态化排查施工现场各类质量隐患，第一时间整改处置违规施工、工序偏差、工艺不达标等问题；工程整体施工完成后，严格按照合同条款与行业规范执行全套竣工验收流程，逐项核对工程质量指标，确保竣工工程完全符合合同约定质量标准。三是规范开展质量索赔管理，针对工程质量未达到合同约定标准的情况，建设单位可依据合同条例要求施工单位限期整改、返工修复，同时依法追究相关质量违约责任，合同管理人员全程配合跟进质量问题核查、责任认定、索赔办理等相关工作，切实维护建设单位的合法权益。

3.4 工程价款管理

（1）价款支付管理，项目各方应严格依照合同约定的付款形式与付款节点完成工程价款拨付工作，合同管理人员负责审核施工单位上报的付款申请资料，精准核算应付工程款，保证付款金额真实准确，有效防范工程款超付或者欠付等风险问题。（2）工程变更价款调整，工程发生变更事项时会引起工程价款发生变动，合同管理人员需依据合同约定的变更价款调整规则，及时完成变更项目价款的核算与调整工作，保障变更部分工程价款能够科学合理地予以确定。（3）索赔价款管理，针对施工单位提交的索赔申请，合同管理人员开展细致全面的审核工作，研判索赔事项是否具备合理性与合规性，严格遵循合同约定的索赔处置流程，与施工单位开展沟

通洽谈，最终核定公平合理的索赔款项金额。

4 建筑工程合同纠纷的处理与预防

4.1 合同纠纷的类型及原因

建筑工程合同纠纷存在多种类别，产生纠纷的诱因也较为复杂。从纠纷类型来看，建筑领域比较常见的合同纠纷主要包含工期纠纷、质量纠纷、价款纠纷以及变更索赔纠纷等，这类纠纷往往牵扯建设单位、施工单位、设计单位、监理单位等多个工程参与主体，多方主体之间的权责交叉进一步加大纠纷处置难度。从纠纷产生原因分析，造成合同纠纷的因素主要有合同条款约定模糊不清、合同履约阶段各方主体操作行为不规范以及不可抗力事件等。合同条款表述模糊会造成参建各方对合同条文理解出现偏差，进而引发争议；履约行为不规范，例如施工单位偷工减料、建设单位拖欠工程款等行为，同样容易诱发合同纠纷；而自然灾害、政策调整等不可抗力因素，会干扰工程项目正常推进节奏，最终也会引发建筑工程合同纠纷。

4.2 合同纠纷的处理方式

一是协商解决，这是处理合同纠纷的首要选择，纠纷各方秉持平等自愿的原则开展友好沟通，共同商议并敲定统一的解决方案，该方式具备灵活度高、处理成本低、办事效率高的优势，能够最大程度维系各方的合作关系[4]。二是调解解决，在双方协商无果的情况下，可委托专业第三方调解机构介入处理，机构结合双方诉求与合同相关约定制定合理调解方案，推动双方达成一致调解协议，凭借专业性、公正性的特点高效化解纠纷。三是仲裁解决，这是具备法律效力的处理方式，参建各方可提前在合同中约定仲裁条款，出现纠纷后提交对应仲裁机构裁决，仲裁结果具备终局性和法律约束力，同时有着保密性佳、流程简便、处理效率较高的特点。四是诉讼解决，作为解决合同纠纷的最终手段，当协商、调解、仲裁均无法化解争议时，可向人民法院提起诉讼，该方式权威性强、审理程序规范严格，但存在处理周期长、经济与时间成本较高的特点。

4.3 合同纠纷的预防措施

（1）优化完善合同条款，在正式签订合同前，相关人员需全面、细致审核全部合同内容，逐条核对条款内容，保证合同条款表述清晰、内容完整、权责划分合理，杜绝模糊表述、语义歧义及条款漏洞等问题，从合同源头规避争议隐患，大幅减少纠纷发生概率。（2）强化全流程合同管理，搭建标准化、规范化的合同管理制度，对合同履约全过程实施动态监督与常态化管理，实时跟进履约进度，快速排查、妥善处理履约期间出现的各类问题，防止小问题持续积累、持续发酵，避免引发合同纠纷。（3）提升合作各方诚信履约意识，常态化开展诚信履约宣教工作，强化合作双方的契约精神与诚信意识，引导各方严格恪守合同约定，自觉履行自身权责义务，坚守诚信履约原则，从主观层面杜绝各类违约行为[5]。（4）搭建合同风险预警机制，全面识别、科学评估工程项目履约全过程潜在的各类风险，建立完善的风险预警体系，及时排查挖掘风险隐患，针对性落实防控、应对举措，精准把控履约风险，有效降低合同纠纷的发生概率。

结语

综上所述，建筑工程合同管理是工程项目建设的核心保障，贯穿项目招投标、签约履约及纠纷处理全流程。科学完善的合同管理体系，可规范各方履约行为、严控工程质量与进度、精准管控建设成本。常态化落实合同风险防控、规范管理流程、妥善处置合同纠纷，能够有效规避工程建设风险，助力建筑工程项目高质量、高效益落地，推动建筑行业规范化长效发展。

参考文献

[1] 王丽. 浅析工程合同在建筑施工中的重要性 [J]. 砖瓦世界,2023(14):115-117.

[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] 于水卫. 建筑工程采购合同管理及风险规划浅析 [J]. 中国招标,2023(6):152-154.

[4] 黄勇. 浅析合同管理在建筑工程管理中的应用 [J]. 门窗,2024(16):112-114.

[5] 张志伟. 浅析建筑工程施工阶段的造价管理与控制 [J]. 建筑与预算,2023(10):28-30.