

建筑工程合同管理及其风险防范问题研究

陈珉昌

(广西华业建筑工程有限公司, 广西 防城港 538021)

摘要 建筑工程不仅涉及大量的资金投入和人力资源,而且还涉及很多复杂的技术和管理问题。良好的合同管理能够保证项目按时按质地完成,同时也能够保证项目各方的权益得到充分保障。本文对建筑工程合同管理以及建筑工程合同管理特点、建筑工程合同管理中的常见风险类型进行了分析,探究了建筑工程合同管理中的常见问题,分析导致问题产生的原因,在此基础上提出解决问题的策略,以期为相关人员提供参考。

关键词 建筑工程; 合同管理; 风险防范; 合同执行; 合同纠纷

中图分类号: TU723

文献标识码: A

文章编号: 1007-0745(2023)06-0058-03

1 建筑工程合同管理概述

合同的签订应明确各方权责、工程范围、质量要求、工期、价款等基本条款。在建筑工程项目实施过程中,需按照合同约定进行工程实施和服务提供。各方应严格按照合同要求完成相关工作,确保工程质量、进度和安全。项目实施过程中,可能会因各种原因需要对合同进行修改,此时需要进行变更;也可能会因不可抗力等原因导致某一方的损失,应根据合同规定提出索赔,确保各方的合法权益。只有在建筑工程合同管理得当的情况下,才能确保项目的质量、安全和进度,同时也能保障各方的合法权益。

2 建筑工程合同管理特点

2.1 复杂性

首先,建筑工程合同涉及的主体众多,包括业主、设计师、承包商、监理机构等,每个主体都有不同的职责和利益,需要在这些主体之间协调沟通,确保各方能够达成共识。其次,建筑工程合同中所涉及的利益相关方也很多,如政府监管机构、融资方、供应商、承包商员工等。再次,建筑工程本身就具有复杂性,如规划、设计、施工等环节都存在一定的风险,因此需要在合同中对风险进行合理的分配和承担。最后,建筑工程合同的执行需要遵循多个法律法规和标准,如建筑法、建筑安全法等,需要考虑到法律法规的要求和标准的合理性。

2.2 长周期性

在设计阶段,建筑工程合同需要明确工程的设计要求、技术标准、质量要求、工期要求等方面的内容,确保设计方案符合法律法规和标准规范要求。在招标阶段,合同管理应对投标人进行资格审查,并督促其

提交符合合同要求的投标文件。在施工阶段,建筑工程合同需要明确工程进度、质量、安全、保修等方面的内容。合同管理应对承包商进行监督,确保其按照合同要求进行施工,并对工程进度、质量等方面进行跟踪和评估。在验收阶段,建筑工程合同需要明确工程验收标准、质量要求、交付时间等方面的内容。合同管理应对工程进行全面检查和评估,确保其符合合同要求,并根据实际情况进行结算和保修处理。

2.3 不确定性

建筑工程合同管理涉及诸多不确定性因素,主要包括工程规模、进度、成本、质量等方面。这些因素不断发生变化,需要管理者不断适应和调整。例如,建筑工程规模可能会因为业主要求的改变而不断变化,导致施工图修改、施工进度延误等问题;工程进度受到天气、物资供应等因素的影响,可能会出现延误或加速的情况;工程成本会受到原材料价格波动、施工人员工资调整等因素的影响。因此,建筑工程合同管理需要管理者不断关注和处理这些不确定性因素,采取相应的措施,确保工程能够按照预期完成,达到合同约定的要求和标准。

2.4 风险性

在合同签订前,需要对合同条款进行仔细审查和谈判,以明确双方权利和义务,并防范潜在的法律风险。此外,还需要控制工程费用,避免因设计、施工、变更等原因导致费用超支,对项目进度进行合理安排和控制,避免工期延误和额外的费用开支。综上所述,建筑工程合同管理需要综合考虑各种因素,采取科学有效的管理措施和应对方案,以最大程度地降低风险,确保项目的顺利进行。

3 建筑工程合同管理中的常见风险类型

3.1 工期风险

首先,在建筑工程中可能会遭受洪水、地震、风暴等自然灾害的影响,这些灾害会破坏工地设施、阻碍物资运输和施工进度,导致工期延误。其次,在施工现场可能会遇到地质条件复杂、基础施工困难、难以获得施工机械等问题,这些问题都会导致工期延误。另外,施工管理人员可能没有合理地安排施工进度、缺乏有效的施工计划、监管不到位等,这些都可能导致施工进度缓慢,从而影响工期。

3.2 质量风险

1. 材料方面的质量风险。材料的质量问题可能包括以下几个方面:钢筋的强度不足、水泥的掺假等方面的问题。

2. 设计方面的质量风险。设计方案的结构不完善、设计方案的施工较为繁琐、复杂等;设计方案存在重复、交叉等情况。

3.3 成本风险

建筑工程项目中,往往会因为客户需求、设计变更等原因导致项目发生变更,这会对成本造成影响。在建筑工程项目中,合同条款的不清晰或不完善也可能导致成本风险。

3.4 法律风险

1. 合同条款不清晰或不完整。当合同条款描述不充分或解释不明确时,双方可能会产生不同的理解,这可能导致法律纠纷。

2. 履约保证金缺失。如果合同中未明确规定履约保证金的数量或方式,当一方需要支付时可能会出现争议。此外,如果缺少履约保证金,那么当一方无法履行合同义务时,对方可能很难获得合同约定的赔偿,从而面临损失。

3. 未考虑到法律问题和风险。如果合同条款侵犯了第三方的知识产权,那么合同可能会被视为无效。

4. 合同的法律管辖权未明确。如果合同未明确规定法律管辖权,当争议发生时,双方可能需要在不同的法律管辖区内寻求解决方案,这可能会导致昂贵的法律费用和时间成本^[1]。

4 建筑工程合同管理中的常见问题

4.1 合同执行问题

在建筑工程合同管理中,合同执行问题是指在工程建设过程中,双方当事人对合同约定的责任、义务、工程进度、质量、支付等方面未能得到有效履行,导致合同纠纷的问题。合同执行问题的解决需要遵循合

同约定、法律法规等相关规定,采取合理、有效的措施,及时调整工程进度,保证工程质量,保护各方合法权益,防止纠纷的发生。

4.2 合同沟通问题

建筑工程合同管理中的合同沟通问题包括:双方在合同条款上的理解和解释不一致、变更请求的处理、支付款项的争议、工期安排的调整等。在合同签订前应明确各方的权利和责任,并就可能出现的问题进行充分协商,减少合同执行中的沟通障碍^[2]。在合同执行过程中,双方应保持良好的沟通,及时解决问题,避免合同纠纷的发生。

4.3 合同修订问题

在实际项目中,可能会遇到材料价格变化、施工工艺调整、设计变更等原因需要进行合同修订。管理人员需要仔细审查每个修订条款,确保修订内容符合法律法规和合同条款的要求。此外,管理人员还需要及时通知项目各方,并商讨修订的条款和条件,最终达成一致并签署相关协议,以确保项目的顺利进行。

4.4 合同纠纷问题

由于建筑工程的复杂性,合同纠纷处理可能需要考虑设计、施工、监理、材料供应商等多个方面。此外,合同纠纷处理还需要遵守相关法律法规和合同约定,并需要考虑工程进度和成本等因素。为了避免合同纠纷的发生,建议在签订合同时,充分明确双方的权利义务和责任,遵循诚信原则,尽量避免不合理的要求和变更。如果合同纠纷已经发生,应及时与相关方面沟通协商,通过合理的解决方案避免合同纠纷扩大化。

4.5 管理体系问题

一个完善的管理体系应包括规范的流程和标准化的文档,以确保各个环节的顺利进行。同时,需要建立健全的风险管理机制,及时发现并解决问题,以避免合同纠纷和不良影响。此外,还需要注重合同履行的质量和进度,及时掌握项目进展情况,确保工程质量和安全,并满足甲方的需求^[3]。

5 建筑工程合同管理的优化策略

5.1 建立健全管理体系

合同管理体系应包括合同管理机构设置、合同管理规章制度、合同管理标准和技术支持等要素。在此基础上,建筑企业应制定相关的合同管理程序和流程,包括合同签订、履行、变更、索赔、结算等环节的具体操作步骤和标准。建筑企业应根据项目的特点和合同内容制定相应的管理程序和流程,并建立合同管理台账、档案管理系统等,确保合同执行过程中各项数

据得以收集、整理和保存,以备后续的管理和监督。此外,建筑企业还应加强合同文本的审查和审核,以确保合同内容的完整性和合法性,防止在签订合同时存在任何漏洞或风险。加强对合同执行过程的风险控制和合同履行进度的监测,以确保项目能够按照合同约定的质量、时间和成本等要求顺利完成。

5.2 建立充分沟通机制

第一,合同签署后,需要明确各方之间的沟通渠道和联系人,明确双方的职责和义务,明确沟通方式和频率等。第二,在合同执行过程中,涉及的信息非常多,各方需要共享这些信息,保证信息的准确性和及时性,避免因为信息不对称而引发的纠纷。信息共享机制可以通过设置共享平台和信息系统来实现,也可以通过召开协调会议和沟通会议来实现。第三,在合同执行过程中,由于各种原因可能会出现变更需求,需要建立变更管理机制来保证变更的合法性和规范性。变更管理机制包括变更申请、变更审核、变更批准、变更实施和变更支付等环节,需要各方之间协调配合,确保变更过程的透明和公正^[4]。

5.3 完善合同修订

1. 遵守法律程序。如果变更涉及法律法规的规定,必须按照规定进行,例如土地使用权的变更需要按照土地管理法规定的程序进行。如果变更涉及涉外合同,必须按照涉外合同法的规定进行。

2. 确保变更的合法性和合理性。合理性是指变更的内容必须符合双方的利益,不能对一方造成过大的损失。在变更合同时,必须全面考虑双方的利益,确保变更的合法性和合理性。

3. 合同修订的书面形式。在签订变更合同时,应注重合同的严谨性和可执行性,避免合同条款的模糊性和不确定性。

5.4 建立纠纷解决机制

在建筑工程合同管理中,内部调解机制可以通过合同中的争议解决条款或者建立专门的内部调解机构来实现。内部调解机制的优势在于解决速度快、成本低、对工程进度和质量的影响小,同时也能保护合同双方的关系,维护建筑工程的和谐氛围^[5]。在建筑工程合同管理中,仲裁机构可以是政府的仲裁机构,也可以是专业的建筑工程仲裁机构。诉讼作为纠纷解决机制的最后一道防线,其优势在于能够最终解决纠纷并确定责任,但诉讼过程费用高、时间长、对工程进度和质量的影响大。因此,在建筑工程合同管理中应尽量避免使用诉讼作为纠纷解决机制。合同双方应在合同签订之前充分讨论并约定争议解决条款,明确内部调解、仲裁和诉讼三种纠纷解决机制的应用条件和程序,确

保纠纷解决机制的有效性和可操作性。

5.5 引进先进信息技术

首先,管理人员可以在系统中查询和更新合同信息,也可以对合同信息进行分类和统计,为管理决策提供支持。其次,合同管理人员可以在系统中实时查看合同信息和处理进度,也可以将信息分享给相关部门或人员,从而实现信息的全面共享和沟通。最后,在合同管理系统中,可以设置各种提醒和预警机制,及时发现问题并采取措施。建筑工程合同管理引进先进的信息技术,建立科学的信息管理平台,实现信息的实时共享和监管,可以有效提高合同管理的效率和准确性,为建筑工程项目的成功实施提供有力支持^[6]。

5.6 建立专业管理团队

首先,专业的合同管理团队应由经验丰富、能力卓越的专业人员组成。这些专业人员应具备良好的合同法律知识和建筑工程技术知识,能够熟练掌握合同管理的理论和实践,能够有效地协调和管理工程项目中的各种合同事项。其次,对于现有团队成员,应进行定期的专业知识培训和技能提升,以适应快速发展的市场环境。同时,应积极引进优秀的合同管理人才,以充实团队,并不断提高团队的专业性和能力。再次,建筑工程合同管理涉及多个领域,需要对合同法律、工程技术、商务谈判等方面具备较高的专业性和能力。最后,建筑工程项目是一个综合性强、涉及面广的过程,需要各个专业完善的管理制度和流程,以确保合同管理工作的规范化和标准化。

总而言之,建筑工程合同管理是一个复杂而又重要的过程,需要全面、系统的信息管理和科学合理的技术手段来加以支持和保障。只有通过不断完善和改进合同管理工作,才能够提高工程项目的执行效率和质量,从而推动建筑行业的健康发展。

参考文献:

- [1] 李刚. 建筑工程合同管理风险防范及其控制措施 [J]. 企业改革与管理, 2018(04):39-40.
- [2] 李达成. 建筑工程招标阶段计价方式与合同管理对成本控制的影响浅析 [J]. 住宅产业, 2019(05):63-65.
- [3] 马兢. 建筑工程管理之建筑工程合同管理探讨 [J]. 工程技术, 2022(03):4-8.
- [4] 刘春娟. 建筑工程合同管理及其风险防范的途径分析 [J]. 工程技术, 2022(07):5-8.
- [5] 姚杰. 探讨建筑工程合同管理与索赔 [J]. 工程技术, 2022(09):9-11.
- [6] 刘洋. 施工中建筑工程合同管理与成本管理和成本控制 [J]. 建材与装饰, 2020(16):174,176.