

建筑工程建设管理中合同管理的实践应用

班文

阳光城集团广西有限公司

摘要：在工程项目的建设和施工中，由于施工周期长，投资大，因此，由于双方的经济利益存在差异，导致合同纠纷的产生。在施工全过程中，合同管理对施工企业的管理起着举足轻重的作用。从整体上看，我国施工企业的合同管理还不够规范，而且在合同执行方面存在诸多问题。因此，在施工过程中，如何确保施工合同的质量是当前施工单位面临的重大问题。

关键词：合同管理；建筑工程；建设管理；应用

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.24.023

目前，在建设项目中，随着建设项目经理对合同的管理日益关注，在建设项目中注重对其进行管理，并通过对其制度进行改进，在某种意义上推动我国建设项目的合同经营。然而，我国的契约经营刚刚开始，实践中仍有许多问题，因此，要解决目前这种状况，必须加大对契约的管理。加强对建设项目合同的监督，使其发挥最大的效益，确保建设项目的建设质量，增加企业的经济利益，推动建设项目的发展。

一、建筑工程中合同管理概述

（一）合同管理的含义

建设项目合同是由承包商和建设单位签署的一份具有合法效力的合同，由承包商和承包商按照有关协议进行建设，以确保项目的正常进行。建设项目契约起着制约各方作用的作用，依据规章对建设项目的各方面进行有效的监控和控制，通过依法行政来减少建设项目的费用支出，使建设项目的投资稳定性得到提高。在建设项目建设中，合同的质量与效益对于建设项目建设的发展起着举足轻重的作用，而一个完备的契约体系（见图1）则可以对建设项目的各方面进行科学而又高效的控制，保证整个建设项目的质量。所以，在建设项目中，业主必须严格遵守合同规定，遵守有关的法规，确保建设项目的安全，并以合同的法律效果来规范双方的行动。目前，我国的建设事业发展迅速，但由于建设项目的合同管理在某些方面仍有缺陷，对建设项目的稳定产生不利的作用，因而，建设单位应加强对建设项目的管理。



图1 合同管理流程图

（二）建筑工程合同管理特点

在建设项目建设中，往往存在着承包和建设的问题，在确定合同之前，各方必须先签订建设项目建设管理协议，以维护双方的合法利益。施工项目施工管理契约可以将施工的各个环节和需求都包括在内（见图2），包括工期、规模、资金、质量、日常维护等，并在施工项目施工合同中对各方的责任和义务做出明确的约定。在施工项目的经营合同中应包括对项目施工变更和质量检查的描述，并由有关单位进行质量监控。由此可见，在我国，建筑项目的经营管理契约所涵盖的范围很大，涉及的领域也比较广泛，可以解决项目的发展问题，而在项目的经营中，项目的经营管理契约也会对项目的建设结果产生清晰的期望。所以，为避免建设项目中出现的问题，应对建设项目进行有效的监督，确保项目的正常进行。

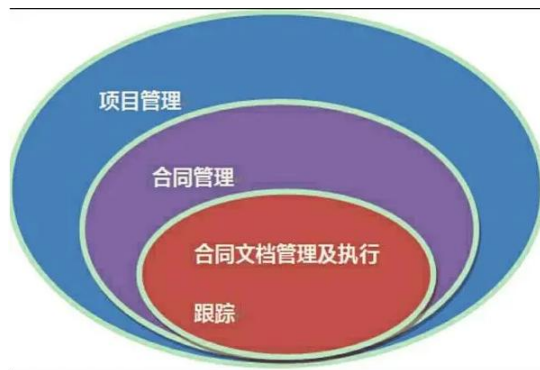


图2 合同管理的特点

二、合同管理在建筑工程建设管理中应用的重要意义

（一）有效保障建设项目合同双方的合法利益

随着建筑业的迅速发展，工程承包的工作越来越受

到人们的关注。施工是一种耗资巨大、施工周期较大的工程，其施工中将会有许多的单位和机构参与其中，每个人都会争取更大的利益。没有统一的标准来进行治理，就很容易产生问题，而当发生争议或冲突时，就很难追究责任^[1]。比如，在一项建设项目中，由于采用口头协议，导致施工单位的工作人员存在着“偷工减料”现象，而开发商又没有出具相关的证明文件，造成项目的安全隐患，而且也很难保证双方的合法利益。签订契约是一种最好的保证各方的权益的方式，签订契约的人将会根据协议中的有关条款进行施工和检查，并严格遵守协议的规定，如施工质量、进度、施工安全、付款等。在履行中存在争议时，契约也是一种有效的证据，有助于营造公平、公正的市场氛围。

（二）有效保障建设项目按照相关要求的顺利实施

在建设项目中，需要投入大量的建材、人员和其他的生产因素。而这些因素又与工程建设的时间和品质有着紧密的关系，因此必须根据合同规定的特定内容来进行资源计划。比如，在工程承包中，工程质量、工期、技术、安全等多个环节都有明确的要求，施工单位要根据承包的内容，投入必要的人力物力，制定出一套科学的施工技术和施工进度计划。同时，施工单位还可以根据协议，对工程材料、施工工艺等进行全面的检查。所以，对工程建设进行有效的合同管理，可以加强对工程建设的指导与监控，使工程得以顺利进行，达到工程建设的目的，达到工程建设的目的。

三、建筑工程合同管理存在的问题分析

（一）双方法律意识薄弱

但就目前而言，在建设工程建设中，特别是建设项目的初期，各方当事人的协作精神是保证双方能够成功地签订协议，而在整个合同中，经常会有许多模糊不清、模糊不清的情况发生^[2]。首先，在订立契约时，往往存在着用词不严格的问题。其次，关于订立契约时，各个条款还不够完备，也不完全，在订立契约时，常常会忽视某些细节，造成许多不该有的疏漏，甚至会造成不公平，比如建筑公司过分注重自己利益，忽视契约的公平。此外，施工方对施工合同条款的要求也会过分，比如现行的施工合同会对公司的职责和义务做出明确的说明，但往往因为缺乏相关的法律法规，导致合同纠纷的产生，对施工市场的健康发展非常不利，并且在实际操作中，管理水平不能提高，也加大施工的难度。

（二）合同制度有待完善

现行施工项目施工承包管理中，对施工单位采用的是合同的有关规定，但由于项目的不断发展，其合同体

系的缺陷就显得日益严重，而现行的施工合同的缺乏就成了一个亟待解决的问题。在缺乏契约的制约下，以及在不完善的契约体系下，一些建筑企业往往会在合约管理中利用这些缺陷规避建设项目的责任和义务，使契约不能发挥其应有的约束效果，同时因为合同问题的出现也造成工程总体质量受到严重影响这一问题现象，并且在出现利益问题后，由于缺乏合同制度的约束导致所有合同管理无据可依。所以，在现行的合同处置中应对有关情形进行适当的管理，防止出现合同中的疏漏和对其进行任意的变更^[3]。

（三）合同管理人员素质不高

建筑施工合同管理涉及建筑施工专业知识、合同管理、财务、法律等方面的专业知识。然而，有的公司或公司却将契约管理归为行政部门，而经理们大都出身低微，缺乏科学方面的知识，加上有的合同管理人员文化水平不高，缺乏相应的法律意识和专业业务知识，最多能做到将合同分类归档，至于其中的有关法律无法做出精确划分，也不可能成为有效的项目管理合同。

四、建筑工程合同管理实际运用过程中的优化措施

在工程施工中，强化工程承包经营，不仅关系到工程承包双方，而且关系到工程的顺利进行。然而，由于合同经营起步较晚，且工程建设中牵扯到多种原因，使得合同的执行过程中出现许多问题，比如签约人缺少专业技术，导致合同条款制定不完善，文字描述不严谨，双方责任义务表达不一致，产生潜在的利益冲突。这些问题不仅对项目的顺利进行有很大的影响，而且还会给项目的质量和经济造成一些问题。所以，在施工项目的经营中，必须加强对合同的管理，建立健全管理制度，并从多方面采取行之有效的措施，以提高项目的质量。

（一）提高建筑工程合同运用控制力度

由于建设项目本身的特殊性，其外部环境对其不利的的影响较大，因此，建设项目承包可以对其进行高效的监督。由于建设项目本身存在着不可控制的特性，所以对其进行监控显得尤为必要^[4]。建设项目承包管理可以对建设项目进行全方位的监督，实行全方位的制度监督，并按照建设项目的合同来进行严格的管理，防止建设项目的实际建设与预期的项目建设有很大的偏差，对建设项目的质量产生不利的作用。在施工项目监理过程中，如果发现问题，应立即采取措施，避免发生违约，尽量避免风险，确保施工项目的合同经营效益（见图3）。此外，在建设项目合同执行中，要主动融入信息化技术，提高建设项目的执行效果，并借助信息化手段对建设项目建设进行全面监控。结合信息化的特征，实

现项目建设中的数据集成与分享，确保数据的精确度，提高建设项目的工作效率和工作品质。



图3 建筑工程合同成本控制

（二）提升人员的管理能力

然而，由于合同管理的复杂性和专业性的特殊性，使得许多的管理人员在当前的管理工作当中无法满足现实的管理需求，较为单一且不足以承担合同管理职责的专业人员早已不能够承担合同管理中所需要的法律财务等多元化能力，相对单一且不足以承担合同管理职责的专业素养早已不能够承担起合同管理中所需要的法律财务等多元化能力，相关专业技术知识掌握的不足、管理人员文化水平的高低都会对合同管理的效果带来很大的影响。它的好坏，关系到合同管理能否正常进行，同时也突出项目经理整体专业素质的缺陷。因此，建设工程项目各方应努力培育一支专业化的合同管理队伍，不断提升其专业素质和专业水平，组织一次理论宣讲会或集训会，制订一套系统化的培训方案，对其进行定期的工作质量和工作水平的评估，对其进行奖励和惩罚^[5]。此外，要在施工过程中不断地进行施工，积累大量的施工经验，并掌握各种施工项目施工合同的要领，有效地提升施工项目施工合同的实施效果和施工质量。

（三）完善建筑工程合同制度

建设项目建设是一个多体系的作业，涉及的领域广泛，手续繁杂，极易出现各种突发事件和质量问题。所以，必须要签订施工项目的承包，并强化施工的质量。加强施工工人的劳动契约，必须加强施工工人的劳动契约。建立健全的监理契约制度，对建设项目的各方面进行统一的管理，并对承包商的施工过程进行监督，进一步保障项目的建设进度（见图4）。此外，施工项目的承包工作应明晰各个单位和人员的职责，让每位职工清楚自己的工作职责，充分利用其在施工项目中的作用，为施工项目的总体工作提供依据。



图4 建筑工程合同制度

（四）增强合同的法律效力

《合同管理条例》是一部专门为合同管理而设计的，它对合同各方应承担的义务、责任和权利进行详细的阐述，在履行合同的同时，还应遵守合同约定的各项义务，避免出现不必要的争议，避免出现不必要的经济损失，也有利于维护双方的合法利益。在合同的全过程中，要明确当事人的权利和责任，必须要仔细研究契约的各种条款，提高契约的法律效力。

结束语

总之，在工程施工中，对工程施工进行科学合理的合同管理可以使工程施工的质量得到提高，使工程承包双方都获得最佳的经济利益。在工程施工过程中，要继续强化工程承包的管理工作，并根据施工过程中存在的问题和潜在的危险，采取相应的对策，使工程施工的质量和效益得到进一步的提升。建立一支专业化的合同经营队伍，创造一个较好的签约和履行的环境，并对其进行跟踪，以达到预防违约发生的目的。加强对施工企业的监督，使其从整体上提升企业的契约经营效率，推动建设事业的可持续发展。

参考文献

- [1] 陈建设. 合同管理在建筑工程建设管理中的应用初探[J]. 建筑技术开发, 2021, 48(20): 77-78.
- [2] 陈凯. 合同管理在建筑工程建设管理中的应用研究[J]. 城镇建设, 2021(1): 211.
- [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): 1-3.
- [4] 栗媛. 合同管理在建筑工程建设管理中的应用[J]. 建筑工程技术与设计, 2017(13): 4203-4203.
- [5] 吕为云. 合同管理在建筑工程建设管理中的应用[J]. 建筑工程技术与设计, 2017(14): 3811-3811.

作者简介：班文（1987.4-），男，壮族，广西壮族自治区南宁市，桂林理工大学博文管理学院，大学本科，中级工程师，研究方向：工程管理专业。