

# 论施工合同在建筑管理中的应用

朱永虎

(北京众合天下管理咨询有限公司成都第二分公司 四川 成都 610000)

**[摘要]** 建筑施工合同指的是双方根据发包人的意见, 结合可靠的资源和数据对施工操作或者工程安全提出的要求。在建筑工程当中, 合作双方的企业会在正式施工之前签订合同条款。在开展建筑管理活动的过程当中就可以依据合同的要求来进行, 这可以促进管理活动的顺利进行。这可以使施工单位的施工质量、施工成本以及施工进度都得到有效的约束。基于此, 本文对施工合同在建筑管理中的应用问题进行了分析与研究, 希望能够为相关人员提供参考与借鉴。

**[关键词]** 合同管理; 建筑工程; 建设管理; 应用分析

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-6261.2019.12.1049

## 1. 施工合同在建筑管理中的作用

施工项目开始进行施工就意味着施工合同已经产生法律效力。因此, 实际项目施工中的管理全部按照项目施工合同上的规定开始展开。

### 1.1 施工合同是施工建设项目最重要的法律依据

因为施工合同是以法律为依据所制定的, 所以我们要严格的依照合同条款办事。实际工程施工操作中的每一点、每一方面都必须严格按照合同要求规定去执行, 也就是完成合同所规定的事情。如果一旦出了什么问题, 我们必须以施工合同所规定的内容为基本参照、去承担自己分内的那部分法律责任。具体地说, 施工合同在施工管理中所起的作用具体体现如下。(1) 施工合同严格规定了适合本合同的设定和执行所需的法律条款, 合同中所规定的适用法律独一无二, 只有它可适用。(2) 施工合同会明文规定施工中可能会突发的意外情况, 例如合同内容修改、反悔合同、合同疑难解决等的解决方式。(3) 施工合同明确了当违约发生时双方的权利和责任。

### 1.2 施工合同是项目实际操作和完工后检验的参照

项目的实际进行过程中, 无论在技术层面还是结构层面, 或是灵感和施工工艺, 都必须严格参考合同文件中的所有条款去严格执行。至于项目完工后的检验, 包括预检和验收, 具体有检验的标准、方式方法、过程、程度和期限等条件。在施工进行的过程中必须是完全相同的, 也必须严格符合施工条款。

### 1.3 施工合同包括了合同甲方和乙方的基本任务

在施工合同的实际操作中, 招标人的主要任务是满足合同中规定好的金额、工期和方法给工程企业酬劳。工程企业的主要任务是满足施工合同中规定好的程度、流程和速度给招标人完成工程进度。要想完成这种基本的义务, 不是几个单调的数字金额, 而是必须执行的各项实际的任务, 例如后勤保障、维持秩序、安抚情绪、良好沟通和合理验收等。这些实际工作做不好的话, 就谈不上双方的义务了。所以, 施工合同的一个十分重要的作用, 就是明确双方责任、工程质量、工程进度及应付金额等具体的内容。

## 2. 建筑工程项目管理中的合同应用问题

### 2.1 合同双方法律意识较为薄弱

在建筑工程项目施工管理的过程中, 双方必须要根据合同的内容来进行施工, 而且在签订合同时最主要的就是保证双方平等自愿, 这样才能够为后续的工程项目建设提供重要的保障。建筑企业和承包单位在签订合同的过程中, 由于对合同内容的明细缺乏有效控制, 导致合同内容出现漏洞, 很难有效的对具体的施工环节进行约束。所以在开展建筑合同施工管理的过程中, 必须要确保施工合同权利和义务之间相辅相成的关系, 并且要建设工程的发包人对整个建筑工程取得应有的权利, 同时也能够对工程项目造价款项具有支付的义务。

### 2.2 施工合同管理制度不健全

在施工合同管理的过程中, 由于缺乏必要的管理制度, 导致合同管理过于片面, 无法充分地发挥合同的主要优势。大多数的建筑单位在对合同进行管理的过程中, 并没有能够对合同的内容进行及时的更新和优化, 并且缺乏完善的合同管理制度, 合同内容往往只注重对建筑工程施工项目的流程进度进行管理, 而对合同的内容程序和目的方面管理不够, 导致施工合同管理无法有效落实。

### 2.3 合同管理人员能力不足

建筑工程施工项目管理中, 涉及的合同管理内容非常多, 除了基本的专业技术之外还包括法律尧财务尧市场等相关的内容, 合同管理人员只有具备这些技能, 才能够确保合同管理更加的高效。但是很多的合同管理人员往往主要以行政管理为主要, 其自身的业务能力和知识水平无法适应合同管理的需要, 导致现阶段合同管理工作开展的效果不理想。

## 3. 提升建筑工程施工合同应用效果的方法和措施

为了确保建筑工程项目合同管理的整体质量, 促进建设工程管理工作的有效开展, 就要加强工程管理双方的协调合作, 确保合同管理的质量水平得到有效提高。

### 3.1 增强建筑工程项目合同管理的法律效力

在合同管理时必须严格按照合同管理条约的内容对合同双方的权利和具体的义务进行分析, 而且在合同签订的同时, 施工双方必须对工程建设的管理条例做全面的了解, 通过对合同管理规范和管理条例的具体内容的学习, 才能够确保在施工过程中自觉按照合同中的内容进行有效施工, 避免出现双方不必要的争执和纠纷。有效的规避矛盾也能够提高双方的经济效益。此外在施工项目建设的同时, 为了能够确保合同管理的整体质量, 双方要对常见的问题及不足之处进行深入的研究, 共同完善合同管理的相关规章制度, 确保合同管理的效率得到全面落实。

### 3.2 建立健全合同管理制度

在合同签订之后, 必须要严格按照合同管理规章制度对合同进行全面的, 确保合同管理的工作得到有效开展。通过制度化的管理手段也能够确保整个建筑工程项目顺利施工, 在合同签订的过程中, 由于涉及许多的环节和内容, 必须要对具体的环节和内容进行深入的研究, 并且最终落实, 这样才能够确保合同管理的效果得到大幅度增强。

### 3.3 全面提升合同管理人员的综合素质

增强建筑项目工程管理的质量和水平, 必须要提高项目合同管理人员自身的素质水平, 由于很多建筑工程合同管理人员的自身素质达不到要求标准, 所以要对合同管理人员进行技术培训, 不断的引入先进的管理技术和管理理念, 增强自身的管理水平, 提高综合素质。通过引入专业的合同管理人才打造高素质的合同管理团队, 为工程项目管理注入新的活力, 在合同管理中, 为其他的合同管理人员作出表率, 增强合同管理人员之间的竞争力。

## 结束语

综上所述, 由上文可知, 合同的合理对管理建筑工程的质量、施工的速度、完工日期和施工单位的经济利益, 同时在减少双方的各种纠纷、树立施工市场秩序方面也起了很大的作用。我们要在合同的管理上多下功夫。可以不断采取好的措施、改善合同的管理办法, 有效的发扬合同的作用, 使建筑市场的发展更健康化、有序化的走上一条可持续发展的道路。

## 参考文献

- [1]周休平, 邱长勇, 唐勇明. 浅析建筑工程施工合同管理[J]. 价值工程, 2013(21): 58-59.
- [2]岑展宇. 浅谈合同在建筑工程项目管理中的重要性[J]. 广东科技, 2007(2): 101-102.