



建筑工程

工程项目管理

合同管理

## 建筑工程项目管理中的合同管理探究

文\_温 咏（广西桂物金岸制冷空调技术有限责任公司，副总经理）

建筑工程项目涉及设计、采购、施工、质量控制、安全保障等多方面复杂内容，为确保其协调管理，需依赖有效的工程项目管理体系。在工程项目管理中，合同管理扮演着重要的角色，其管理的有效性直接影响工程项目的质量。由于建筑工程项目的复杂性和多样性，合同管理面临着许多挑战和难题，合同履行监管、索赔处理、风险管控等问题屡见不鲜。因此，本文旨在探究基于建筑工程项目管理的合同管理相关问题，系统地分析其基本概念、流程和关键环节，以创新优化合同管理的效率和效果为研究目的，进一步促进建筑工程合同管理的规范化和标准化，提高建筑工程项目管理的质量和效益。

## 一、国内外相关研究

在国内，许多研究学者对建筑工程项目管理中的合同管理问题进行深入的研究，提出有价值的解决方案和建议。例如，徐永生从“信息化、智能化、人性化”三个方面出发，提出基于信息化的合同管理模式，以解决传统合同管理中存在的问题；赵志强则从合同管理过程的各个阶段出发，探讨如何通过建立合理的合同管理制度，提高建筑工程项目合同管理水平。

在国外，也有不少学者对建筑工程项目合同管理进行深入研究。例如，Kassem 从风险管理的角度出发，提出针对建筑工程项目合同管理的风险评估方法；Wang 等研究建筑工程项目中的合同管理与建设项目成本控制的关系，并提出实用性建议。

## 二、建筑工程合同管理的基本概念和流程

### （一）建筑工程合同管理的概念和流程

建筑工程合同管理是指在建筑工程项目实施过程中，对工程合同进行全面管理和监督的过程，包括合同签订前的准备工作、合同执行过程中的监督和管理，以及合同执行后的评估和总结。其基本流程通过以下步骤实现：在合同准备阶段，即建筑工程项目实施前，承包商和业主需要达成合同意向，对合同的条款、价格等进行协商。在合同签订时，双方还需要进行相关的审查和确认工作，以确保合同的合法性和合理性。合同执行阶段，承包商按照合同约定实施工程项目，业主进行监督和管理。在执行过程中，双方需密切配合，及时沟通、解决问题。工程项目完工后，需对合同执行情况进行评估和总结，评估内容包括工程质量、合同执行进度、合同成本等方面，评估结果可作为后续合同签订和实施的参考依据。

在建筑工程项目中，合同管理的质量和效果对项目的成功实施至关重要。合同管理不规范或不到位会导致合同纠纷和工程质量低等一系列不良后果，因而需要高度重视。

### （二）建筑工程合同管理的目标和原则

建筑工程合同管理的目标是确保工程项目按照合同要求完成，保证合同各方的合法权益，最大限度降低合同风险和纠纷，促进建筑工程项目的顺利实施。为了实现这一目标，建筑工程合同管理需要遵循以下原则。一是合法合规原则：建筑工程合同必须符合国家法律法规和政策规定，遵守公平公正的原则，维护合同双方的合法权益。二是合同约定原则：建筑工程合同的内容应当在双方自愿、平等的基础上达成协议，合同约定应当详细、明确，规定合同双方的权利义务，具有法律效力。三是诚实信用原则：合同双方应当遵循诚实信用的原则，恪守合同约定，不得有欺诈、隐瞒、强迫等不当行为。四是质量安全原则：建筑工程合同的实施必须保证工程质量和工程安全，遵循相关法律法规和规范要求。五是诚信守约原则：合同双方应当认真履行合同约定，及时履行合同约定的各项责任和义务，维护建筑工程项目的良好形象和信誉。建筑工程合同管理的目标和原则的落实，可提高合同管理的效果和质量，最大限度地减少合同风险和纠纷，保障建筑工程项目的顺利实施。

## 三、建筑工程合同管理存在的问题

建筑工程合同规定的条款和条件限制了合同的范围和执行，而在实际项目执行中，常出现许多未曾考虑的问题，需要进行调整和变更。合同是建筑工程项目管理中的一种法律约束力，而这个约束的力量是有限的。如

果有一方违反合同规定，另一方则需要花费大量时间和资源去解决纠纷。此外，合同通常是独立的文档，不考虑与其他合同或项目的关联性，这意味着在项目执行期间可能会出现冲突或重复，导致执行的复杂和不便。

在法律管束之外，建筑工程合同管理仍存在私下合同、不规范合同、合同风险、不按合同办事、利益纠纷依赖关系网等现象。为了解决这些问题，一要加大法规宣传和监管力度，提高承包商对合同规范性的认识和遵从意识。二要完善建筑市场的信用体系，建立承包商信用档案和违约惩罚机制，以加强对合同违约的监管。三要增强合同管理的专业性，完善合同条款、审查和签署程序，以降低合同风险。同时，提高工程项目管理人员的专业素养和法律意识，加强对合同履行的监督和执行。加强社会信用体系建设，营造诚信文化，以减少利益纠纷的发生。除法律程序外，可通过谈判、签补充合同等合法方式，有效解决建筑工程合同管理存在的问题。

## 四、建筑工程合同管理的关键环节

### （一）合同签订

建筑工程合同签订是工程项目管理的重要环节之一，包括合同的签署、审查、协商、修改等。在签订合同时，需注意合同条款的清晰明确，明确规定各方的权利和义务，并避免出现模糊或漏洞条款。注意对合同文件的归档和保管，确保合同文本的完整性和准确性。在审查合同时，应重点关注合同条款的法律合规性和合同实施的可行性，确保合同可执行。在协商和修改合同条款时，应重点考虑各方的权益平衡和风险控制，避免出现偏颇或过于苛刻的条款，以确保合同的公正和合理。同时，遵守相关法律法规和合同签订的程序，避免出现违约行为和不正当竞争。建筑工程合同签订需注意各个环节的细节和过程合规，确保合同的有效性和合法性，以确保项目顺利进行。

### （二）合同履行

建筑工程项目管理中的合同履行是确保工程项目顺利完成的关键环节，其包括履约条件的履行、合同变更管理、工期管理、质量管理、支付管理等。在履约条件的履行方面，需要严格遵守合同条款，确保按照约定的方式和时间完成各项工作，并保证质量和安全的要求。在合同履行管理方面，需要及时响应和处理变更请求，协商并签订变更协议，确保变更后的合同条款符合法律规定和双方的利益平衡。在工期管理方面，制订详细的施工计划和进度控制措施，及时调整工期，确保工程项目按时完成。在质量管理方面，制订质量管理计划，保证施工过程中的质量控制，并严格执行验收程序，确保工程质量达到合同要求。在支付管理方面，按照合同约定的支付方式和时间进行支付，并确保支付金额的准确性和合法性。

### （三）变更管理

建筑工程项目管理中的变更管理是确保工程项目有序进行的主要环节，其包括变更申请、变更评估、变更协商、变更实施和变更控制等。在变更申请方面，确保变更申请的合法性和及时性，避免在施工过程中因为未能及时申请变更而导致问题的出现。在变更评估方面，对变更申请进行评估，确定变更的必要性、可行性、影响范围等因素，并进行风险评估，以便决策方能做出正确的决策。在变更协商方面，需与相关方进行充分的协商，确保变更后的合同条款符合法律规定和双方的利益平衡。在变更实施方面，需制订详细的实施方案和监控措施，确保变更实施的顺利进行。在变更控制方面，需要加强对变更的管理和控制，确保变更后的工程项目按时按质完成，并减少不必要的成本和时间浪费。

#### （四）索赔管理

建筑工程项目管理中的索赔管理是确保工程项目自身维权的合法保护环节，其包括索赔申请、索赔审核、索赔协商和索赔解决等。索赔申请需确保索赔申请的合法性和及时性，并提供充分的证据和资料，以便后续的审核和协商。索赔审核，需对索赔申请进行审查和审核，确定索赔的真实性、合法性、影响范围等因素，并进行风险评估，以便决策方能做出正确的决策。索赔协商，需与相关方进行充分的协商，确保索赔后的合同条款符合法律规定和双方的利益平衡。索赔解决，需采取适当的解决措施，如谈判、调解、仲裁或诉讼等，以确保索赔问题得到妥善解决。同时，在索赔管理过程中要加强沟通协调，及时处理各种问题，避免因索赔问题导致工程项目延误或出现其他不良影响。

### 五、建筑工程合同管理的实践案例分析

我国建筑工程项目涉及大量的合同签订和履行，可能会引发诸多的风险和不便。以中国某电网公司为例，该公司在过去的合同管理过程中，经常遇到合同内容不清晰、纠纷处理效率低下、文档管理不规范等问题。为了提高合同管理的效率和准确性，该公司采用数字化合同，一开始数字化合同的优势是解决了之前合同的问题，但随着时间的推移，数字化合同也存在一些不足。数字化合同的应用需要各方共同配合，如果其中任何一方未能配合，数字化合同的应用就会受到影响。数字化合同需要在技术和法律方面进行支持，需要建立起完善的数字化合同体系和法律法规体系。为此，该公司在此基础上引入智能合同和区块链技术进行合同管理，采用数字化合同、智能合同和区块链技术来改进其合同管理。该公司的数字化合同平台实现在线合同签署、电子化合同存储和自动合同审核，大大简化合同签署的流程，并提高了签署合同的效率。其成功之处在于智能合同自动化的执行更高效、准确，同时确保合同数据安全不可篡改，对合同的履行有较为可靠的保证。从这个案例中得出总结：合同管理是建筑工程项目管理的重要环节之一，应注重其规范化、高效化和安全化的管理。建筑工程技术手段可为合同管理提供有效解决方法，但也需综合考虑技术成本、技术难度等因素，确保技术的应用具有实际意义。

### 六、未来建筑工程合同管理的创新方式

随着建筑工程的各类管理技术发展，未来建筑工程合同管理的创新方式包括但不限于以下几种：一是通过使用自然语言处理技术和机器学习算法，将合同条款自动转换为数字化合同，减少人为错误的可能性，提高了合同处理的效率。二是通过使用传感器等物联网技术，实时监测工程进度、质量和成本等数据，实现自动化监控和追踪，并自动生成相应的合同变更或索赔申请。三是可穿戴技术、智能手表等可穿戴设备，实现工程现场人员的实时定位、工时记录和工作安全监测等，提高工作效率和安全性，并生成相应的合同付款记录。

本文围绕建筑工程项目管理中的合同管理展开，通过探讨合同管理的定义、合同签订、合同履行、变更管理和索赔管理等关键环节，结合实际案例详细阐述其优势和不足之处。综合来看，合同管理是建筑工程项目管理中至关重要的环节，各种新兴技术的应用为合同管理提供了更为高效、透明和安全的解决方案，因此，在合同管理过程中积极探索引入先进的技术手段，可提高合同管理的效率和质量。C