

# 浅析合同管理在建筑工程管理中的应用

高东洋

中交路桥华北工程有限公司 北京 101100

**摘要:**近年来,我国建筑行业的发展速度不断加快,各个建筑企业和施工单位之间的竞争愈发激烈,要全面提高工程项目建设成效,就需要重视合同管理工作的有序开展,明确工程建设的细节,高质量完成工程建设施工任务。目前,建筑工程合同管理存在的主要问题包括管理制度不完善、合同内容不规范、人员缺乏责任感等。文章针对合同管理中的问题提出可行性措施加强合同管理实效性,为建筑企业和施工单位的健康、稳定发展提供参考依据。

**关键词:**合同管理;建筑工程;管理措施

## 一、合同管理特点及意义

### 1. 特点

建筑工程合同管理的主要特点是规范性,合同双方要根据合同内容约束自身的行为,保证各项行为操作满足相应的要求和标准,才可以充分体现合同管理的作用,共同保障建筑工程项目施工质量。部分施工单位组织建筑工程项目施工作业的过程中,存在侵权或者违法行为,没有遵守双方的约定,产生了工程施工质量不达标、拖延施工进度等问题。从我国建筑行业的发展现状来看,在合同管理中体现规范性特点能够降低工程项目建设管理难度,根据工程项目的特点和条件落实合同中的细节内容,保证参建方可以明确自身的义务和职责,从而加强合同管理实效性。

### 2. 意义

第1,适应市场发展。建筑工程管理中的合同管理时顺应市场发展的基础保障,在现代化经济发展的过程中,科学的合同管理能够对工作人员的行为进行约束,使得建筑工程管理形式得以改善,更加适应市场的发展形势。

第2,规范建筑主体的行为。建筑工程合同所涉及到的内容比较复杂,服务对象包括工程建设施工单位、监理单位等,实现对工程合同价款、付款方式、变更索赔等的有效约束与管理,促使各个单位和部门的人员明确自身的行为。一旦在工程建设施工中产生问题就可以对违规主体进行约束和惩处,促使各项工作都可以有序落实到位。

## 二、建筑工程管理中存在的合同管理问题

### 1. 管理制度不完善

各项管理工作的开展都需要以完善的管理制度作为根

本,实现对工作人员的有效约束,减少实际管理当中可能产生的问题。目前,部分施工单位针对建筑工程项目进行合同管理时缺乏完善的管理制度,仅仅是按照我国笼统的法律法规和有关的规章制度对管理人员及参建人员的行为进行约束,没有结合建筑工程项目实际建设要求和工程特点构建相符的合同管理制度与标准,很难保证合同双方完全按照合同办事。在管理制度不完善的情况下,管理人员的工作缺乏可靠的依据,在履行合同的整个过程中容易出现的问题,还有部分管理人员会产生意见不统一的情况,无法实现责任的有效划分,因此在产生问题时不能够在第一时间追责,导致合同管理流于形式,影响了建筑工程合同管理作用的发挥。

### 2. 合同内容不规范

合同内容的不规范主要在于管理人员的工作能力不佳,对于建筑工程合同管理的了解程度不足,不能够形成完善、全面的合同条款,出现了合同管理方面的漏洞,进而增大了产生利益纠纷的可能性。建筑工程施工内容非常繁杂,合同内容涉及到了经济、法律、建筑、技术等多个方面的知识。制定建筑工程合同时,有关人员没有达到高标准的专业理论知识和实践操作要求,导致部分合同内容不规范。在建筑工程施工现场签订合同时,部分经济条款缺乏足够的约束机制,管理人员不能够结合工程项目的特点预判其中的合同风险,会产生合同条款分析不到位的问题,进而在结算阶段出现分歧,增大了合同管理的难度。

### 3. 合同双方法律意识淡薄

开展与建筑工程项目建设相关的工作时,合同双方都需要根据合同内容落实相应的职责,特别是在签订合同时应

明确双方的责任，在每一个工作环节中体现较强的法律意识。目前，部分建设企业在合同管理中体现出来的法律意识不足，合同双方在签订合同时对于合同中的内容缺乏全面审核，出现了一些不平等的合同条款，不能够满足合同签订的平等自愿原则，无法给工程项目建设施工管理提供可靠的保障。我国建筑法规定承包人与发包人在签订工程建设合同时应当保证权利和义务对等，但是部分建设企业或者单位过于注重自身的效益，提出了不符合工程建设标准的条款，法律意识淡薄，容易对合同管理造成不良影响。

#### 4. 管理人员缺乏责任感

管理人员作为建筑工程合同管理的主体，在实践工作中应该承担相应的责任，明确自身的职责，从而加强合同管理实效性，推动建筑工程项目建设施工作业有序开展。当前部分管理人员体现出来的责任感并不足以应对建筑工程合同管理的要求，其对于合同管理缺乏高度重视，体现出来的工作态度比较散漫、消极，不能够以严谨的眼光和手段加强合同的约束作用。部分管理人员在建筑工程项目建设施工期间对于没有按照要求履行合同内容的单位没有给予严格的惩处，缺乏对参建单位合同履约情况的有效审核，导致其中存在不稳定因素，损害了合同双方的核心利益。少数合同管理人员的专业技能水平较低，在审查合同内容时对于其中含糊不清的内容没有提出整改意见，表达出来的文字不严谨，埋下了显著的合同管理隐患，不利于建筑工程项目管理工作有序开展。

### 三、合同管理在建筑工程管理中的实际应用

#### 1. 完善合同管理制度

针对建筑工程项目开展合同管理工作时，建筑企业和施工单位都需要在现有的基础上完善合同管理制度，为工程项目建设提供可靠的制度依据，使得工作人员的行为可以受到合理约束，从根本上提高合同管理效果。实际构建和完善合同管理制度时，要强化管理人员的责任意识，将具体的管理责任落实到相应的人员身上，让其在行使权利的同时承担相应的责任，加强合同管理的规范性。为了确保建筑工程合同管理工作落实到位，企业还要建立满足合同管理要求的监督机制，对合同管理人员的日常工作行为进行科学监管与评估，切实达到管理标准。虽然合同管理人员是工程项目合同管理的主体，但是各个部门的工作人员也需要相互协同，彼此之间加强信息沟通与交流，形成良好的配合，使得建筑工

程合同管理制度能够体现相应的作用。以提高合同管理制度的作用形成部门协同管理机制时，能够根据图 1 的形式逐步开展合同管理工作，收集与建筑工程项目建设相关的资料，对合同的执行情况进行动态跟踪管理，并且加强对合同内容的分析和反馈，加强合同内容与实际情况的一致性。

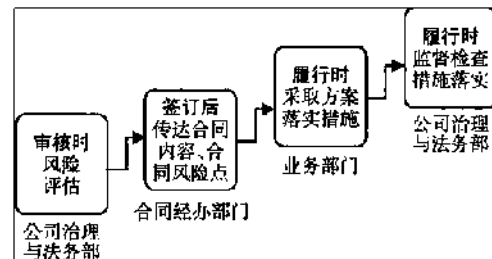


图 1 部门间协作管理

#### 2. 提高合同规范性水平

合同内容的规范性对于建筑工程管理来说不容忽视，要充分提高合同管理实效性，就需要达到合同规范性要求，明确合同管理的要点，有序开展各项工作，减少合同管理中产生的问题。对于绝大多数管理人员来说，建筑工程合同管理并不具备较大的难度，但是其要求工作人员重视细节，特别是在签订合同时应确保合同内容的具体性和规范性，了解合同基础框架之后，分析和掌握合同款项，确保合同当中包含建筑工程造价、工期等内容，组织各个部门的工作人员商议合同条款与规则，形成多部门之间的协同合作，全面提高合同规范性。当合同内容与形式都符合标准之后，就可以让相关责任人签字，让合同生效。与此同时，管理人员需要对合同进行分类管理，结合特定的合同类别进行归档，需要查找合同内容时直接检索关键词，提高合同内容查找的便利性，使得合同管理效率得以提升。最重要的是，管理人员应根据建筑工程合同管理的要点对其进行合理评估，利用合同对建筑工程建设施工过程进行指导，如果在这个过程中产生问题就需要不断总结经验，形成更加完善的合同管理模式和方法，避免在后期工作中产生类似错误。

#### 3. 加强合同管理法律效力

合同管理的本质就是根据法律规定明确双方的义务和责任，以法律作为基础依据约束双方的行为，确保工程项目建设施工质量能够达到预期目标。优化合同管理形式的过程中，就需要不断加强合同管理法律效力，严格按照合同管理条款内容对双方的权利与义务进行分配，尤其是在签订合同时，双方

负责人都需要全面了解合同内容与工程项目管理条例,学习合同管理规范化要求,自觉按照合同中的要求组织工程项目建设施工管理,防止在后期出现不必要的争执和纠纷。在强化合同管理法律效力的过程中,合同双方都要经常性分析工程项目建设施工中是否存在不足,组织专业人员开展会议,提出调整和优化建筑工程项目施工成效的措施,共同完善合同管理规章制度,使得合同中的每一项内容都可以落到实处。

#### 4. 构建合同风险预警体系

许多建筑工程合同管理过程都存在一定的风险,会影响建筑工程综合建设管理效果,还会在后期结算中给施工单位带来较大的负面影响,存在引发经济纠纷的可能性。将合同管理工作形式应用于建筑工程管理当中时,应构建合同风险预警体系,为降低内外部风险提供良好的保障。基于此,建筑企业应健全风险评估体系,有关单位要对合同双方的信用评级进行考察,将其作为重要的参考指数,并且在签署合同时考虑工程项目的综合风险,尽早发现建筑工程合同管理的潜在风险,对不同程度的风险进行差异性预警,采取可靠的措施予以防控,降低风险对合同双方造成的损失。部分合同管理人员缺乏风险防范意识,在建筑工程管理中体现出来的综合能力不佳。这就需要建立专门的风险研究单位,结合建筑工程管理的需求和工程合同管理的内容评估其中存在的风险,针对不良风险因素组织研讨会,结合多个部门人员的意见和建议制定更加合理的风险控制和问题解决方案。

#### 5. 提高人员综合素养

管理人员的工作能力和水平会直接影响建筑工程合同管理质量,组织这项工作,应将工作人员综合素养的提升作为关键,确保管理人员具有较强的责任感,减少合同管理中的人为因素,确保建筑工程合同管理质量达到预期。组织建筑工程合同管理工作的过程中,要坚持公平、公正的原则,让法律意识较强、专业能力较高的工作人员负责这项工作,同时还要考察管理人员的信息技术水平与职业道德素养等,确保合同管理人员的综合素养满足要求,为建筑工程合同管理工作的有序开展打好基础。有关企业和单位应在日常工作当中组织合同管理人员进行专项培训,定期举办培训会议和论坛活动,不断加强工作人员的能力和素养,使其可以有效处理工作中的各项问题。管理人员应持续积累工作经验,分析合同管理中可能产生的问题,对其进行整理、分析、归纳,加强自身的风险把控能力,从多个方面加强合同管理实

效性,体现合同管理职能。

#### 6. 动态化跟踪合同履行情况

建筑工程项目施工管理应该满足动态化要求才可以更好地应对工程建设施工管理中产生的问题,从多个层面提高各项管理工作的质量和效率,解决传统管理形式下的弊端。合同双方各自开展合同管理工作的过程中要明确建筑工程项目的动态性特点,特别是一些大规模工程项目施工内容会经常调整,施工人员也存在一定的流动性,要保证合同内容履行到位,就需要采取动态化跟踪的方式对合同履行情况进行监督管理,实现合同全过程管理,加强合同管理的实效性。部分承包方组织建筑工程施工作业时存在侥幸心理,私自变更合同内容,或者会违背合同约定更换施工材料等,背离了合同条款,达不到工程项目建设施工规范化要求。为了减少这些问题的产生,管理人员需要对合同履行情况进行动态跟踪管理,利用现代信息化技术方法为合同管理夯实基础条件。其可以在合同管理中引入现代化信息技术,构建符合工程项目合同管理要求的信息化系统,结合建筑工程建设施工的实际情况和施工单位的运营体系打造合同信息化管理系统,掌握合同履行各个阶段的数据信息,对其进行动态化评价,有效提高合同管理水平。

#### 四、结束语

在现代化社会经济持续发展的过程中,建筑工程合同管理人员应提高自身的工作能力,秉承规范性管理原则和要求优化合同管理方法,解决其中产生的实际问题。建筑企业与施工单位应完善合同管理制度、提高合同规范性水平、构建合同风险预警体系、提高人员综合素养,在激烈的市场竞争中提高自身的综合实力,为建筑行业可持续发展保驾护航。

#### 参考文献

- [1] 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.
- [2] 王璐. 建筑工程合同管理与风险防范控制研究[J]. 商讯,2022(21):145-148.
- [3] 张甄勇. 合同管理在建筑工程管理中的应用[J]. 砖瓦,2022(08):130-132.
- [4] 张源河. 建筑工程建设管理中合同管理的运用实践[J]. 住宅产业,2022(05):67-69.
- [5] 乔开录. 建筑工程管理中合同管理的常见问题及对策[J]. 营销界,2021(20):151-152.