

建筑工程管理之建筑工程合同管理探讨

赵家富

珠海正方南屏科技生态城投资发展有限公司 广东 珠海 519000

摘要: 在建筑工程项目管理中, 合同管理作为核心的内容, 不仅有助于从整体上提高建筑工程的施工质量, 还有效提高了项目管理的效率, 在建筑工程中双方签订一系列合同是整个建筑工程项目实施的前提, 并且在合同中能够对建筑工程中的人力资源和工程风险进行综合性的管理, 对实际的工程建设具有不可替代的作用。

关键词: 建筑工程; 合同管理; 问题; 策略

Discussion on Construction Engineering Contract Management in Construction Engineering Management

Zhao Jiafu

Zhuhai Zhengfang Nanping Science and Technology Eco-city Investment and Development Co., Ltd. Zhuhai, Guangdong Province, 519000

Abstract: In construction project management, contract management is the core content, which not only helps to improve the construction quality of construction projects as a whole, but also effectively improves the efficiency of project management. In construction projects, a series of contracts signed by both parties is the premise of the whole construction projects implementation, and the comprehensive management of human resources and project risks in construction projects in the contract has an irreplaceable role in actual project construction.

Key words: Construction engineering; Contract management; Problem; Strategy

引言

在建筑工程的管理中, 合同管理是很重要的一部分, 因为建筑工程具有内容复杂和施工工期长等特点, 在工程建设的全过程都涉及到合同管理的内容, 这对工程参建各方的合同管理也提出了更高的要求。往往在建筑工程管理中存在合同管理问题, 对建筑工程的有效施工以及效益等造成了很大的影响, 这就需要工程管理人员能全面掌握建筑工程合同管理的常见问题, 并积极采取有效的对策进行问题的处理和规避, 这也是建筑工程管理中需要特别重视的内容。

1 建筑工程合同管理的重要性

建筑工程施工工期长, 并且会有非常多且复杂的施工环节, 导致在工程建设期间出现多种多样的问题。如果在工程施工前, 对这些问题所对应的约束条件没有得到明确, 就会在工程施工中或完工后产生很多纠纷, 从而对工程进度、整体建筑质量等产生不良影响。合同不仅是建筑工程中的重要证明, 还是对施工双方的责任进行规范、明确的重要文件, 当双方签订的合同生效之后, 就必须履行合同中所规定的责任和义务, 这也是保证整体建筑工程顺利施工的重要法律依据^[1]。因此, 在签订建筑工程合同时, 建设、施工双方都必须仔细商榷、探讨、分析合同的内

容, 明确双方的责任与义务。

2 建筑工程中合同管理的基本概念

合同管理是建筑工程管理中的一项重要内容, 通过合同管理的确立, 工程参建各方都能根据合同的内容和条例合法维护自身权益。合同是当事人双方或多方确立的权利和义务的关系协议, 受法律的约束和保护, 如经济法和刑法。合同管理是由项目管理人员依据合同的具体内容实施监督, 并对合同签订的全过程进行监督, 保证合同管理的全面性和有效性。在履行合同的过程中, 可以会发生一些不可控的因素和变化, 针对这些变化, 管理人员要及时修改, 补充合同内容, 保证合同管理的动态性。如果出现非常严重的情况, 管理人员可以随时终止合同。合同管理的所有规定都要依据我国相关的法律法规, 要设置专门的管理机构, 专员负责, 充分保障合同管理工作的质量^[2]。

3 当前建筑工程管理中合同管理出现的问题

3.1 缺乏规范的招标投标工作

在建筑工程管理中, 在合同管理方面经常存在缺乏规范招标投标工作的问题, 承包方和发包方在建筑工程的招标投标阶段都存在违背招标投标程序的行为。对于发包方来说应当公开招标, 从而提高招标投标工作的准确性, 但是一些施工单位为

为了应对发包方的压力,经常采取一些违法违规的手段,在私下进行项目工程的竞标和围标,导致整个招投标工作不甚公平。与此同时,一些不规范的条款也经常出现在招标文件中,一部分招标文件甚至没有清楚地描述发包的范围,对采购和支付方面也没有明确的规定。例如,在招标文件中规定3d之内承包方必须完成报价,并且还要对整个工程量清单进行全面的整合,但是大多数总价包干的承包方都是由承包方所运用的,这就导致双方的合同中存在诸多隐患^[3]。另外一部分发包方在实施工程项目招标阶段,存在着弄虚作假的情况,对于一些原本应该公开招标的建设工程项目采取了邀请的招标处理方法,使得一些潜在的投标人无法中标。与此同时,在合同中也缺乏较为科学的评标方法,一些建设单位为了获取最大的个人利益,在合同中通常采用最低价中标的原则,这很容易导致一些恶性竞争的发生,承包方为了获取较高的经济利润不得不采取低造价的施工,导致在后续施工的过程中容易出现一些质量和安全方面的问题,严重影响了建筑工程的施工进度和施工质量。

3.2 合同的签订存在不规范

在建筑工程实际合同管理中,在合同文本的内容签署中都存在诸多问题和漏洞,一些企业没有根据《合同法》的规定程序实施合同的签订,没有按照项目建设的模式依据国家相关部门所出台工程施工的合同文本或者标准的文本内容实施合同的签订,往往会造成合同内出现权责划分不清楚、违约后果不明确、合同变更缺失和风险自担不明确等情况,还有一些工程合同对承包方义务和违约的责任过于强调,而对发包方则注重免责条款的约定,且和承包方所对应制约的条款也是相对比较少,出现履约双方权利以及义务等方面不公平现象。另外,在工程合同签订前,也未实施合同的审查和评估等程序,合同的签订时造成和招投标实质性的内容背离情况的出现,甚至双方存在阴阳合同,很容易导致合同履行中出现诸多难以控制以及预见的风险,特别是工程结算的阶段,由于合同相应的条款存在缺失,会导致权益维护的依据不足,造成合同纠纷以及扯皮、诉讼等情况的出现。

3.3 合同内容缺乏全面性

在建设单位的合同管理实际工作中,由于单位的不重视,合同管理人员缺乏专业的合同管理知识,法律意识淡薄,对合同风险没有意识,导致在签订合同的过程中,没有明确合同双方的权利和义务,合同的内容不够全面,合同的签订不具备规范化和系统化,在实际的合同管理工作中,问题开始渐渐浮出水面。除此之外,不同承包单位的合同管理方式具有差异性,建筑工程的管理工作比较特殊,运用分包的方式将项目承包出去,合同的内容跟随不同的承包单位而变换,一定程度上增加了管理的难度^[4]。在工程投标的过程中,工程的期限,耗费的成本以及工程是否具备安全性都是难以确定的因素,导致了合同内容无法明确,为合同的管理工作增加了难度和挑战。

4 建筑工程管理中合同管理存在的问题防治策略

4.1 完善建筑工程合同管理相关法律和管理流程

在工程项目管理过程中,建筑行业若想提升整体的建筑质量,就必须依托于相关的法律和制度,进一步健全合同管理体系,提升合同管理水平。在制定相关的合同管理法律法规时,应综合考虑建筑市场的具体情况,满足合同中涉及的各方单位的实际需求。另外,还应在制定合同管理体系过程中综合考虑国家、地方、企业的不同要求,提升对合同环节的重视。将完善的合同管理流程贯穿于整个项目,构建并完善流程管理制度。因为从合同拟定到最后签订的整个过程会与多个部门产生联系,如果管理机制欠缺,就会导致合同签订无法顺利开展。虽然有相关的法律法规来指导拟定、实施建筑施工合同,但是有些细节问题却无法涉及,那么这就需要企业根据项目所在地区的实际情况,结合企业自身的需求,构建可行性的合同管理体系。

4.2 重视合同条款分析

建筑工程合同在内容上具有很强的专业性,很多合同条款虽然对合同双方权利、义务进行了规定,但如果不经专业解读,其具体要求与内涵仍然是无法得到明确的,有时甚至还会存在一些隐性条款。而在合同签订阶段,很多人常常会利用这一点,在合同条款中添加一些不易被发现且对己方有利的条款,如果在签署合同时不加以注意,那么自身利益就很容易受到损失。因此在签订工程合同之前,必须要安排专业人员对合同中的所有条款进行全面分析,在确保合同的公平性后,方可签署合同。

4.3 加强合同管理专业人才培养

合同管理工作需要较强的专业知识和技能,同时还需要相关工作人员具有全局性、技术性、法律性的思想意识,因此建筑工程合同管理人员要具备较高的综合素质和专业能力。建筑企业也要增强合同法律和管理方面的意识,提升对专业合同管理人才的培养力度。在企业内部应该出台《建筑工程合同办理流程》《合同法律审查流程》等相关规章制度,从而以此为基础严格管控合同签订的全过程,形成完善的、全方位的监督部门,以对合同的履行进行监督。

同时加强合同管理工作人员的培训和考核。合同的拟定、签订、履行这一整个过程都与建筑单位的经济效益、工作效率和质量有着密不可分的关系,因此企业应该定期对合同管理工作人员进行培训,同时深入分析企业当前合同中存在的各种纠纷问题,从而促使合同管理工作人员全面、深入地了解施工合同内容,不断提升自身的工作水平。另外,在招聘新员工的过程中,应该有计划地招聘建筑工程合同管理的专业人才,从而提升企业在工程合同管理方面的整体水平。

4.4 加强合同履行监管

在合同生效后,由于合同执行周期会比较长,具体执行要求也比较复杂,即便对方未能按照合同条款的要求来完成

工程项目建设工作,也很难被发现。因此在建筑工程合同管理工作中,工作人员必须要加强合同履行监管力度;承包单位中标后,建设方应及时组织施工方对已签订的施工合同进行交底。一方面要安排专业技术人员与管理人员组建监督小组,对合同有效期内的合同履行全过程展开监督,确保施工方能够按照合同要求进行工程建设;另一方面,由于建筑工程建设在各个环节都存在着一定的不确定性,因此合同履行过程中还需加强合同双方的沟通,针对各种特殊情况进行协商,并对合同内容进行相应的调整,从而减少合同双方的纠纷。例如在施工过程中,如果因自然灾害等不可控因素而影响施工进度,那么施工方就可以与设计单位进行协商,要求延长工期。

结束语

综上所述,合同管理是建筑工程管理中的重要内容,其

对建筑工程的高质高效建设具有重要影响,为了充分保证工程合同作用的发挥,需要充分认识到合同管理的重要性,正视合同管理中的问题,并积极采取有效的措施提高合同管理的水平,这对建筑行业的可持续性发展也具有重要的意义。

参考文献:

- [1]王德华.建筑工程管理中常见问题及对策的综合探讨[J].住宅与房地产,2020(36):124+178.
- [2]曾铭彬.建筑工程企业财务管理中存在的常见问题及对策[J].企业改革与管理,2020(10):146-147.
- [3]常银强.建筑工程项目合同管理中存在的问题及对策分析[J].智库时代,2020(14):235-236.
- [4]苏建军,袁国兵.水利工程管理中合同管理的常见问题及对策研究[J].黑龙江水利科技,2015,43(09):65-67.