

建筑企业工程合同风险管理研究

顾雪峰

中电系统建设工程有限公司 北京 100141

【摘要】工程合同管理是建筑企业市场运营管理的重要环节,对企业经济效益有着非常重要的影响。由于建筑工程的周期长、规模大,从投标到项目交付的过程中会存在很多不确定性。尤其建筑市场基本属于买方市场,合同条款主要是甲方意志的体现,建筑企业在合同签订的过程中相对被动,合同签订和履约过程中都存在着不同程度的风险。因此,本文针对建筑企业工程合同中风险来源进行分析,并就基本的对策进行讨论研究。

【关键词】工程合同;风险识别;风险管理;防范;对策

建筑工程合同风险主要是指在履约过程中因为管理水平、技术能力、资信状况及各种环境变化等可能引起的不确定性损失。因为建筑工程具有产品的唯一性、合同的专业性以及履行的长期性、多样性、复杂性等特点,很容易受到内外部环境及政策的影响,这就需加强合同管理中的风险识别和风险评估,制定合理有效的风险防范措施,在一定程度上降低建筑工程合同可能发生的风险,减少不必要的经济损失。

1 工程合同风险的表现形式

建筑工程合同是以项目中各项工作的交付为目的,包括建筑施工、设备安装与调试、工程保修等,为确保工程项目各项工作得以顺利完成,工程发包人与承包人之间就双方权利和义务签订协议,这就是我们所提到的施工合同。合同的签订是施工安全、工期和质量的保证,通过合同能够对承包双方进行有效的约束,也能够给施工提供一个明确的范围和目标方向,推动施工的正常有序进行。一旦存在矛盾或者纠纷,在严格按照合同执行的情况下也能很快得到解决,保证了施工顺利的进行。

但从宏观来看,建筑工程施工现场合同风险客观存在,这与合同履行的不稳定性、内容的多样性以及标的的复杂性都存在一定关系,并且建筑工程自身具有工程技术和工程造价等特殊性和复杂性,因而工程合同在履约与违约、盈利与亏损、保险与索赔等方面都不免面临着一定风险。建筑工程合同常见的风险表

现形式主要有三类:1. 业主资信的风险,2. 外界环境的风险,3. 工程管理、技术、经济和法律等方面的风险。

2 工程合同风险的识别

2.1 合同签订阶段风险识别

在合同签订阶段,合同主体的合法性和承包方资质的合规性等是合同签订的基础。其次,合同组成文件应尽可能完整有效,其先后顺序也直接影响到真实意愿的表达和条款的法律效力。另外,还要避免模糊不清的用词导致的歧义。例如,工程“完工”和“全部完工”是有所区别的,“付”和“付至”一字之差却完全不同。当然还有很多范围和程度的可能存在模糊,比如“以下”、“以上”到底是否包含?“尽快”和“迅速”等均无法量化。只有规范语言,避免行文漏洞才能使条款表达真实意愿,得到国家相关法律法规的保护。此外,很多工程项目存在跨境合作,更要了解合作所在地的政策和风土人情,研究条款中的疑问并给予澄清,只有综合考量多种因素,合理制定合同条款,才能避免双方分歧和受损。

2.2 合同履行阶段风险识别

合同履行风险主要是实施过程中图纸、范围、技术要求、外部环境及资金等方面存在的与原合同及组成文件的冲突。应及时发现合同中的变更问题,对变更问题及时作出书面修改。只有针对施工变化做出正确调整,才能确保工程顺利开展,使双方重视合同管理,认真履行合同义务,对变更条款足够重

视,尽量避免施工出现意外情况。在合同变更发生期间,要注意相关签证办理,这是合同履行的重点部分,也是纠纷发生时的解决依据。同时,在技术、质量和工期的索赔过程中要关注维权时效,在有效的维权期间内,对欠款或进度未完成情况进行诉讼。在产生纠纷后,要保存合同原件,收集相关合法依据。只有合理依据,才能受到法律保护。

3 工程合同风险的来源分析

3.1 客观性合同风险

(1) 合同模式的风险

从项目承包方式上有工程总承包、施工总承包、专业承包、专业分包等多种承包方式,在与政府项目资金合作中还有 BOT、BT、TOT、TBT 和 PPP 等项目投融资模式。不同的合作模式和承包方式有各自的风险特点,比如总承包中的 EPC 承包,施工企业按照合同约定,承担工程项目的设计、采购、施工、试运行服务等工作,其中交钥匙总承包更是 EPC 总承包业务和责任的延伸,最终向业主提交一个满足使用功能、具备使用条件的工程项目。这就要求施工企业对承包工程的质量、安全、工期、造价等全面负责,承担由此引起的各种风险损失。而 BT 和 PPP 等模式则更要考验承建方的投融资运作及项目后期运营能力,风险评估更为关键。

(2) 法律法规的风险

建筑工程合同管理普遍存在这样的问题,合同条款的签订并未严格依照国家相关法律法规进行,工程建设程序并未得到规范化执行。常见的如:无资质或低资质承接、项目报审和施工备案不合规、非法分包转包等。此种情况势必会加剧施工合同的管理隐患。部分建筑工程合同甚至可能以合法形式掩盖非法目的,因而法律效力不足,因而施工合同必然存在一定缺陷和漏洞,当真正上诉诸法律时却得不到应有的保护。

(3) 市场和政策变化

常见的宏观政策变化,如政府调整市场信息价、税务调整企业税率、央行基准利率调整、农民工工资及保障性政策变化等,都将影响到建筑企业在项目实施中的成本,因此必须有风险控制预案,在合同中予以体现。除此之外市场供应链上下游的突发事件也将直接影响到材料及人工成本,如季节性钢材和铜价上涨、春节期间的赶工或出现如非典、新冠等

突发性事件导致的人员不足等。

3.2 主观性合同风险

3.2.1 发包人存在的风险

现如今的建筑行业,主要还是买方市场。这就使得很多的业主在发包时会要求承包人商增添一些倾斜条款,强行赋予自己很多本来不应该有的权利。

(1) 发包人资信风险

发包人的资信风险主要存在客观上的资金不到位或不及时等问题。从主观来看,发包人故意隐瞒资金问题、在合同中模糊关于付款进度和审批流程等细节、删除或弱化自身违约的责任、同时设立部分不可完成的条款诱导承包人签约。这些都存在极大的隐患,尤其是当发包人自身信誉较差或当经济状况发生变化时将可能会成为严重的损失。

(2) 发包人违约风险

发包人的违约风险主要体现在不按合同约定付款或以不正当理由拖延付款和验收结算等工作。往往这类合同是业主资信的问题在合同中的具体体现。常见情况有:a、预付款支付及时,完工款无限推脱;b、工期大幅调整,赶工或无限延期;c、承包范围发生大幅变化,小订单大合同或者强行扭曲合同范围,把风险压给承包人;d、过程中大额变更,正式手续不全,后期审计结算扯皮;e、在验收时间和流程上描述不清,导致验收和交付困难,发包人却强行使用;f、前紧后松,诱导承包人违规,秋后算账。

3.2.2 承包人存在的风险

(1) 管理及技术能力

a、工期问题是很多工程合同中进行处罚和索赔的主要原因。很多项目要求赶工期,尤其是在半导体、光伏、电子和生物制药等领域,科研成果更新迭代快,要求快速投产变现,对工期要求非常高,考验团队的管理能力和公司资源调配能力,乃至对整个供应链环节的把控都很重要。

b、新行业的项目,尤其是 EPC 或闭口总价包干合同,对团队技术承接能力和经验储备要求相当高,尤其是对设备和工艺的需求以及业主的意图要吃透,合理优化和建议,不能盲目乐观。

(2) 资金状况

外部因素引起的项目计划利润降低时必然会造成承包人在多方面降低成本,乃至在品牌、质量和数量上进行调整。另外发包人在支付过程中的不及

时,势必造成材料和赶工的滞后,影响项目的交付。承包人是否专款专用及发包人是否按时支付,都有可能直接影响到项目的安全、质量和进度。

4 工程合同风险的防范对策

对于承包人来说,在签订合同的过程中要根据自身的实际能力来进行分析,准确的衡量自身的能力能否满足甲方对于技术、资金、工期等等方面的要求。想要在合同管理的过程中尽可能的防范合同中的风险的话,可以从以下几个方面入手。

(1)加强标前风险评估和合同谈判。要对建筑工程项目施工图进行全面了解,并了解业主资信情况、规划建设许可相关手续等,了解到解业主以往工程合同条款的签订和履约情况,令合同签订后风险得到科学化控制。

(2)在合同签订的过程中要完善签约监管体系,加强合同的谈判与评审工作,这样可以及时的发现合同中存在的不平等条款以及潜在风险。与甲方在签订过程中及时沟通,对于所有的资料文档都要做到全面把控。

(3)对于项目的工艺、图纸和具体工程内容要足够了解,完善项目策划,做好项目的预控方案。建筑工程合同履行具有较强的系统性与持续化特征,并且受到多项因素的影响,有可能会部分合同条款变更、合同解除以及合同终止等情况,而对于施工

企业来说,在进入施工现场后其地位则趋于主动化,发包方往往希望承包方快速完成施工任务,并且保证施工质量,此时施工企业要在合同履行过程中发挥自我优势,积极且认真搜集涉及权利义务变化的相关证据,并对相关索赔与证据资料进行整理,以促进承包方自我权利的有效提升。

(4)强化合同风险意识,提高合同管理人员的素质。尤其是在项目上采用大行政管控方式后,建立风险预控系统,合理加强变更管理。可以做到所有文件的收发统一窗口,确保时效性和准确性的同时及时的发现风险的动态变化。

(5)最后,如果有些技术需要第三方来完成的话,要做好项目转嫁风险的控制,明确第三方实施项目的责任分配,明确转嫁合同中的风险。

5 结语

综上所述,对于建筑企业来说,要全面把握建筑工程合同管理风险控制,结合建筑工程项目现实情况出发,探寻合同管理及风险控制的有效措施,以促进项目实施综合效益的最大化。在这一过程中,要强化合同管理与风险控制意识,结合现场具体情况优化合同管理制度体系,并以现代化技术为支持,对合同履行全过程实施动态化管理,确保合同管理及风险控制的实效性。

【参考文献】

- [1]王勇,姜小伟. 建筑工程合同管理及其风险防范问题研究[J]. 农家参谋, 2017(22).
- [2]王勇. 我国建筑施工企业海 EPC 项目风险管理研究[J]. 中国经贸, 2018(19):51-53.
- [3]叶长青;. 浅谈施工企业经营管理与风险管控[C]// 2018 年 4 月建筑科技与管理学术交流会. 0.
- [4]郑朝宇. 建筑工程项目管理中关于合同、索赔和风险管理[J]. 建材发展导向, 2019(17):18-19.