

论建筑合同信息资料与设备材料管理

惠 琼

渭南职业技术学院 陕西渭南 714000

摘 要:建筑合同信息资料与设备资料管理,在市场经济和项目建设中是一个非常重要的问题。施工合同管理具有覆盖面广、综合性强的特征,建筑合同是业主与建筑单位签订的一项重要的法律依据。作为建设工程公司进入市场的桥梁与纽带,其合同的内容与资料也直接影响到双方的基本利益。本文阐述了合同信息资料在建筑项目中的角色与地位,在此基础上分析了其中存在的问题,对建筑合同信息资料与设备资料管理提出了合适的实施对策。

关键词:建筑;合同信息资料;设备材料;管理

引言:

建筑合同管理是指在施工过程中产生的各类合同,包括制定、谈判、索赔等方面的审查与分析,开始实施科学、标准化管理工作,使施工项目的质量达到预期的目的,公平地保障合同各方的合法权利。建筑合同既可以维护公司的合法利益,又可以使施工单位在今后的发展中适应新的技术规范,从而增强公司的生存能力和竞争能力。因此,必须重视对建筑合同信息资料与设备材料的管理。在签订合同及施工期间,承包人应对合同内容进行细致的梳理、分析,综合考虑各种不利因素,并根据有关法律的规定,对建筑合同的各项条款进行认真研究,并对施工现场的具体情况进行详细的调查。

一、合同信息资料在建筑项目中的角色与地位

1.1 在建筑工程建设中合同信息资料发挥着关键作用

建筑项目合同的主要种类包括勘测设计、委托监督以及材料的购买合同等等。建筑合同管理简单来说就是运用施工合同来管理施工项目。要抓住问题的本质,就是要形成以合同管理为主的工程系统。当前,对建筑工程项目管理进行分析,需要对建筑合同信息资料进行分析,并对合同的制订与执行、设备材料进行管理。

任何一项工程的实施,都应该依靠一系列的承包和承包合同来实现。制定并实施承包区间、包含内容、工程期限、品质准则与定价等等,在特定的合同环境下,承包商和业主对工程实施具有调节的权力。通过对合同管理职责目标的分解,可以对工程项目管理机构内部功能进行规范,并根据合同规定开展工程管理活动。从这一点可以看出,无论是对承包商的管理,还是对业主内部的管理,都是以合同为中心的。

1.2 建筑合同是承租人权利和履行义务的保证

建筑合同信息资料中明确了合同双方的基本权利和职责,可以合理、明确的分担工程承包双方的责任和风险,确保工程项目的顺利进行。比如,建筑合同中的另外一方要按时付款、按时完成工程的中期验收、按时结算。同时,承包人应按经审查通过的施工组织与设计图,按业主要求的质量要求提供工程产品等。施工合同中所列的各种责任与权利,是承包单位与业主共同遵守的行为规范,也是其享有权利、履行其职责的法律保证。

1.3 合同是建筑工程施工中各类争议公正解决的凭据

建设项目建设周期长,参加人数众多,移交程序繁琐且投资金额大,在建筑施工过程中,施工单位和承包商、承包商、设备材料供应商等都不可避免地产生了各种各样的纠纷。而建筑合同信息资料所包含的各类条款,例如变更价款、违约等则是合同当事人与业主在施工合同中预先订立的合同条款,是解决争议的重要标准和参考依据。建筑工程合同是一份特别合约,在签订后也有法定时效。因此,在工程建设中,合同是公正地解决各类争议的法律保障。

二、建筑合同信息资料与设备材料管理中存在的问题

2.1 建筑合同当事人的法律意识和管理意识不强

许多承包单位,尤其是部分民营建筑施工企业,缺乏具备法律专业技能的合同管理人员,造成了承包商与业主之间的不平等。主要有以下四个方面:第一,现行的施工合同大多是业主单方面制订的,主要是为了增加承包商的单方责任,而不是约束业主,特别是在违约、赔偿等问题上不明确,同时缺乏有效的惩罚手段,造成施工合同的不平等、不公正。第二,一些非法承包商以自身资质为单位,以其他商家的名义签订施工合同,是很常见的。一些不法承包商,为达到项目承包目的,非法使用其他资质参加招标,取得承包资格,并签署不具有法律效力的合同;又或者通过非法的方式取得施工资质,从事专业的资质租赁,以获取非法的利益,扰乱了建筑市场的秩序。第三,工程建设与合同签署的人员相互脱节,工作人员对合同中有关法规和具体标准不熟悉,而签约方对施工情况不了解,致使工程人员无法选用与业主需求相符的物料,无法满足业主的需求,造成了不必要的争议与争端。第四,在建筑合同签署期间无法在合同中合理地安排人员,缺乏法人委托授权书是没有资格签署合同的。

2.2 建筑合同信息资料不够完善,条款体系不够严密

为实现对建设市场的施工项目管理,建设部和工商部门制定了一套相关的法律法规,以确保承包商和业主的权利、职责。目前的建筑市场倾向于买主,一些施工合同在签订时,为规避承租人的责任,不能完全依照严格的标准来制订合同,而是使用不规范的信息资料来转移建筑工程的风险。有些人甚至通过口头的方式,在工程完工后进行建筑合同的签订,这种契约在法律上没有任何的约束力。此外,施工项目的规模较大,施工周期较长,并且建筑项目的信息构造是非常复杂的,所以签订合同时双方往往会选择可调整的价格,而业主往往会利用此签订具有漏洞的建筑合同。

2.3 忽视了合同中的信息资料管理,缺乏对风险的管理评估

当前,很多建筑企业在合同管理上存在着混乱、法律和管理意识薄弱的问题,没有专业部门来进行合同管理、缺少一套行之有效的制度来进行合同管理,处于被动且消极的地位。在建筑工程项目中发生一系列问题时,往往不按合同约定来处理,而采取一些不妥当的方法来解决问题。而合同授权管理、分级管理体系不完善、合同管理信息化水平低、合同管理不到位、合同管理中的任何一名员工都可以签约、合同实施过程中缺乏严格的监控、合同管理的审批流程、程序设计不清楚、合同管理工作缺乏必要的审核、监督等。此外,由于建筑项目实施中存在着许多难以预料的因素,而且其影响程度甚至超过了产品的生产,因此风险管理就变得非常重要。在一定程度上,风险管理就是对项目的进度进行一定的主动控制,而目前施工企业对风险管理的重视不够,一旦发生了问题,就无法及

时地进行风险转移,从而使建筑项目无法按时完工。

三、建筑设备材料管理的实施对策

3.1 开工前期物料的预算管理

在项目开始前就需要对建筑项目进行预算管理,要合理地安排好所需的建筑材料,并做好储存材料的工作。为建设项目做好了充分的准备,也要保证项目的顺利进行,如果材料部没有准备好就擅自开工,那么就会给项目造成巨大的损失。这不但会影响到整个项目的时间,还会影响到工人的心理,使项目的进度逐渐放缓。对工程材料主管部门而言,物料的预备和及时供给是他们的头等大事。在材料的准备上要根据施工进度要求,适时安排好材料的进场时间,工作人员需要严格按照以下三个方面来执行。第一,在材料的购买上要主动出击,要对原料市场进行前期调查;第二,施工材料要与进度相结合,要使各部门之间协调一致,既要保证施工所需要的材料,又要保证不积料、不压料;第三,要确保项目资金的流动性,在采购的过程中不能遇到资金上的阻碍,这就需要采购部门在选择材料时要注意,要以最优的方式进行挑选,以品质为基础,有当地货源的优先选用当地的,精选质优价廉的材料。

3.2 建设期间的设备材料管理

建筑材料的管理不仅关系到材料的节省,也关系到项目的造价。所以必须严格地按照材料的每一个步骤来进行,在材料的检查、验收、使用、清场等环节都要严格地进行。首先,保证材料的质量和数量,监督设备的使用情况。其次,对材料的回收系统进行严格的监督,并强化对物料的使用,减少物料的消耗量,超出的部分要递交申请,严格按照要求审查。最后,统一多道工序,主动跟踪问题。施工设备要根据场地的实际情况就近安排,合理安排施工线路,减少设备的费用。对已进场的合格的剩余材料进行重新使用,不合格的材料应立即退出,不得在工程建设中使用。进货时,管理人员除了按照要求记录和验证外,还要按照相关的要求采取相应的保护措施,把材料进行仔细分类和标记。对出库材料进行注册,并对材料所用的情况进行详细的记录,确保可跟踪使用。

3.3 做好设备维修和项目竣工物料的管理工作

在建筑中所用的设备要根据规格和型号这两个因素进行顺序的摆放,设备的使用也要注意及时的清理和保养。例如,除去表面的铁锈、在表面涂抹防止氧化的油。同时要检查设备上的各种零部件是否完好,这样才不会影响到日后的使用,把各种材料按规律进行堆放,方便于统计。当前建筑项目的竣工有助于迅速而高效地投入到新的工作中,在原材料使用超过半数的情况下,要对现场的剩余材料进行认真的检验,以确保其能够满足未完成的需求。同时对已存在的材料进行适当的调整,弥补不足的,及时排除多余的,避免在工程结束后仍然存在的,同时也为现场的清扫创造了一个良好的条件。在拆除临建物料后尽量使用,尽量减少二次搬运。要按照材料的回收利用原则,钢筋等应尽量利用,不可使用之物应立即移除。因设计变更而产生的多余物料、已不能再用的物料等,应及时组织出库,并妥善保存。对完工材料的分析,及时提供材料。若对收尾工作的疏忽,不但会造成人员的转移和工作的分散。

四、建筑合同信息资料的管理策略

4.1 加强契约法制观念,提升合同管理人员的能力

在建筑项目合同订立过程中,由于缺乏法律法规、契约观念,常常不经过认真考虑,在没有认真阅读合同信息资料的前提下就贸然签署合同,导致另一方在违约时,自己处在劣势。加强对合同管理人员的整体素质的培养,加强对合同管理人员的持续教育,使其在思想、法律、经济管理、专业技能等方面得到全方位的提高,增加更多的专业技能。所以,在建筑合同签订时,要有很高的法律意识,仔细审查合同的正确性和严密性,尽量降低合同的争议,确保合同的顺利执行。建筑单位要提高施工人员的契约意识,提高施工

技术技能,从根本上加强对建筑合同信息资料的管理,提高职工的契约管理意识是一场持久的战争,管理人员要抓紧时间,大力推广合同管理,增强契约管理意识,同时要重视和应用各国有关合同管理的法规和国际法规。

4.2 重视建筑合同的内容

合同是承包方与承包方之间的一种行为自觉,在签约之前,双方都要重视协议条款和约束条款的协调一致。应加强对合同信息资料的使用与分析,合同一经签署即成为法定期限,不可随意变更。作为合同的一员在订立合同之前,必须考虑以下两点:一是要注意契约的合法性,例如合同的当事人有没有资格签约、建筑公司有没有审核批准的文件、合同的各个方面与法定的条件等,避免因承包而失去原则;二是注意合同的完整性,重点关注构成合同内容的合同规范等的资料是否完整,合同中是否有关于项目中可能出现的问题的解决办法等。此外,要注重建筑合同的信息资料变更。建筑工程建设具有动态、长期性,无论工程合同制订得有多细致,工程施工中难免会发生一些问题,因此,对工程合同的修改是非常有必要的。任何更改均应加强档案管理,并在确定承包方与承包方同意变更内容后再进行细节的更改。而且要及时办理有关的手续,切忌先修改合同内容再协商确定,还要注意不能自己更改合同的内容。

4.3 在拖欠赔偿中应加强监管

违约赔偿是建筑合同信息资料管理的核心内容,其实质是对合同约定价格进行合理、公正的调节和约束,是建筑工程项目管理中市场经济的重要组成部分。我国政府实施宏观调控的一项重要举措是通过立法程序来确定合同管理中的违约赔偿,制订一套解决违约赔偿的法律和程序。施工项目在履行合同时,不可避免地会发生索赔问题,所以,必须建立工程索赔管理体系,在签订合同和施工中,承包人应当以工程合同为基础,对合同的内容进行仔细地梳理、分析,综合考虑各种不利因素,对合同索赔进行分析,从而制定出合理且有效的合同管理战略。同时,还要根据有关的法律、法规,对合同的条款进行仔细的研究。主动对施工现场进行详细的调查,查找索赔的证据,既可以维护业主的合法权益,又可以使建筑企业在今后的发展中更加适应新的技术标准,增强建筑企业的生存和竞争力。

结束语:

在建设工程中,要加强对建筑合同信息资料和设备资料的管理,以保证合同各方的合法权益,并保证合同履行过程的正当性。这种做法保证了合同内容的合法性和全面性。在特定情形下,可以通过法律途径来保护合同各方的合法权益,维护建设市场的和谐与社会的和谐,为建筑工程项目的正常制定和履行、施工项目的顺利进行营造一个良好的施工环境,为建筑工程建设带来正常的经济效益。

参考文献:

- [1]刘华,杨渊.EPC 模式下装配式建筑合同信息集成管理研究[J].经济研究导刊,2022(30):152-155.
 - [2]崔勇.基于 B/S 的建筑合同信息管理系统的设计与实现[D].西安电子科技大学,2017.
 - [3]尹自林.论建筑工程承包项目施工合同信息管理与风险控制[J].低碳世界,2016(19):160-161.DOI:10.16844/j.cnki.cn10-1007/ik.2016.19.100.
 - [4]汪伟.基于 J2EE 的建筑合同管理信息系统的设计与实现[D].中国地质大学(北京),2006.
 - [5]邹宛玲.节能效益分享型合同能源管理的既有商业建筑利益主体博弈均衡研究[D].西华大学,2016.
- 作者简介:惠琼,女,1985-,汉,陕西渭南人,硕士,讲师,研究方向建筑工程技术教学。