

建筑施工合同管理的常见问题与规范措施

张震

新疆裕强建筑安装有限责任公司 新疆 图木舒克 843900

【摘要】：建筑施工合同作为工程建设全流程的核心依据，是规范甲乙双方权利义务、控制工程质量、进度与投资的关键载体。当前，我国建筑行业施工合同管理仍存在诸多短板，如合同条款不规范、履约监管不到位、纠纷解决机制不完善等，严重影响工程建设效率，增加项目风险隐患。本文结合建筑工程实践，系统剖析施工合同管理中的常见问题，针对性提出科学可行的规范措施，以期完善施工合同管理体系，规避项目风险，推动建筑行业高质量、规范化发展。

【关键词】：建筑工程；施工合同管理；常见问题；规范措施；风险防控

DOI:10.12417/2811-0528.26.08.098

随着我国新型城镇化进程加快，建筑行业迎来持续发展机遇，工程建设规模不断扩大，合同管理作为工程管理的核心环节，其重要性日益凸显。施工合同贯穿工程招投标、施工实施、竣工验收至竣工结算的全过程，直接关系到工程建设的合法性、规范性与科学性。然而，当前部分建筑企业对施工合同管理重视不足，管理模式粗放、流程不规范，导致各类合同纠纷频发，不仅造成经济损失，还影响行业信誉。因此，梳理施工合同管理常见问题，探寻有效规范路径，对提升建筑工程管理水平、促进行业健康发展具有重要的现实意义与实践价值。

1 建筑施工合同管理的核心内涵与重要意义

1.1 核心内涵

建筑施工合同是指建设单位（发包方）与施工单位（承包方）之间，为完成特定建筑工程任务，明确双方权利与义务而订立的书面协议，涵盖工程范围、建设工期、工程质量、工程造价、付款方式、履约担保及违约责任等核心内容。施工合同管理是围绕合同订立、履行、变更、终止、纠纷解决等全流程开展的管理活动，是建筑工程管理的核心组成部分，其管理质量直接决定工程建设的整体成效。

1.2 重要意义

从行业发展角度来看，规范的施工合同管理是建筑行业市场化、规范化发展的必然要求，能够有效约束市场主体行为，减少恶性竞争、违约失信等现象，维护建筑市场秩序。从项目管理角度而言，施工合同管理能够明确甲乙双方的权责边界，有效规避质量、进度、投资等方面的风险，确保工程按时、按质、按量完成，降低项目建设成本。同时，完善的施工合同管理的能够为合同纠纷提供清晰的解决依据，减少纠纷处理成本，维护双方合法权益，提升企业品牌信誉与核心竞争力。当前，建筑行业竞争日趋激烈，工程建设复杂度不断提升，各类风险隐患层出不穷，加强施工合同管理、规范管理流程，已成

为建筑企业实现可持续发展的关键举措。

2 建筑施工合同管理中的常见问题

2.1 合同订立环节不规范，条款存在漏洞

合同订立是施工合同管理的基础环节，也是当前问题最为突出的环节之一，诸多后续纠纷均源于订立环节的不规范。其一，部分建筑企业为抢占市场份额、加快项目落地，在招投标阶段忽视合同条款的审核与完善，盲目签订合同，甚至存在先施工后补签合同的违规行为，导致合同缺乏法律效力，无法发挥约束作用。其二，合同条款本身存在诸多漏洞与缺陷，主要表现为条款表述模糊、不具体，缺乏可操作性，例如对工程范围、工程量计算标准、工程变更流程、付款节点等核心内容约定不明确，导致双方在履约过程中产生歧义，引发纠纷。其三，部分合同条款存在不公平、不合理的情况，多体现为发包方利用自身优势地位，在合同中设置不平等条款，加重承包方的责任与义务，免除自身的法定责任，如不合理地压缩工期、降低工程质量标准、拖欠工程款等，而承包方为获取项目，往往被迫接受此类条款，为后续履约埋下隐患。同时，合同订立过程中，双方对合同附件的重视不足，部分附件内容与主合同条款不一致，或附件缺失，如工程量清单、施工图纸、履约担保文件等，导致合同体系不完整，无法全面覆盖工程建设全过程的权利义务。

2.2 合同履约监管不到位，违约行为频发

合同履约阶段是施工合同管理的核心环节，也是风险防控的关键时期，当前我国建筑施工合同履约监管普遍存在不到位的问题，导致各类违约行为频发，严重影响工程建设进度与质量。其一，部分建筑企业缺乏完善的履约监管体系，未设立专门的合同管理部门与专业的管理人员，履约过程中的监管工作流于形式，无法及时发现并纠正双方的违约行为。例如，发包方未按合同约定及时支付工程预付款、进度款，导致承包方资

金周转困难,无法正常施工;承包方未按合同约定的工期、质量标准施工,擅自变更施工方案、偷工减料,导致工程质量不合格、工期延误。其二,双方在履约过程中缺乏有效的沟通协调机制,遇到问题时相互推诿、拖延,无法及时达成共识,导致小问题演变成大纠纷。例如,工程建设过程中出现设计变更、工程量调整等情况时,双方未按合同约定的流程及时办理签证手续,或签证内容不规范、不完整,导致后续结算时产生争议;部分承包方在施工过程中擅自转包、违法分包工程,违反合同约定与相关法律法规,而发包方未及时发现并制止,导致工程质量与安全隐患增加,同时也引发合同纠纷。其三,履约过程中的资料管理不规范,部分关键资料如施工记录、签证文件、验收报告等缺失或损毁,无法为履约监管与纠纷解决提供有效依据。

2.3 合同变更管理不规范, 流程混乱

建筑工程建设周期长、复杂度高,受地质条件、市场环境、政策调整等多种因素影响,合同变更在所难免。然而,当前部分建筑企业对合同变更管理重视不足,变更流程混乱,缺乏规范的管理机制,导致合同变更无序,引发诸多问题。其一,合同变更缺乏明确的审批流程,部分变更未经双方协商一致,单方面擅自变更施工内容、工期、造价等核心条款,违反合同约定,导致双方权责失衡。例如,发包方单方面要求增加工程内容、缩短工期,却不相应调整工程造价;承包方擅自变更施工工艺、材料规格,导致工程质量与造价出现偏差。其二,合同变更手续不规范,变更文件不完整、不及时,部分变更仅为口头约定,未签订书面变更协议,或变更协议内容模糊、缺乏可操作性,导致后续履约与结算时产生争议。此外,部分企业在合同变更后,未及时对合同价款、工期等进行调整,或调整方式不合理,导致工程投资失控、工期延误,增加项目建设风险。同时,变更管理过程中,缺乏对变更风险的评估与管控,未充分考虑变更对工程质量、进度、投资的影响,盲目进行变更,导致项目成本增加、纠纷频发。

2.4 合同纠纷解决机制不完善, 处理效率低下

建筑施工合同纠纷是工程建设过程中常见的问题,当前我国建筑施工合同纠纷解决机制不完善,导致纠纷处理效率低下,不仅造成经济损失,还影响工程建设进度。其一,合同中未明确约定纠纷解决方式与流程,或约定不规范,导致纠纷发生后,双方无法确定有效的解决途径,相互扯皮、拖延,无法及时化解纠纷。例如,部分合同未明确约定仲裁与诉讼的选择,或约定的仲裁机构不明确、不合法,导致纠纷无法通过仲裁方式快速解决。其二,纠纷解决方式单一,多数企业倾向于通过诉讼方式解决纠纷,而诉讼程序复杂、周期长、成本高,无法及时化解纠纷,影响工程建设进度与双方合法权益。同时,缺

乏专业的纠纷调解机制,行业协会、第三方调解机构的作用未得到充分发挥,无法为双方提供高效、便捷的调解服务,导致纠纷长期无法解决。其三,部分企业在纠纷发生后,不注重证据的收集与保存,导致在纠纷处理过程中处于不利地位,无法维护自身的合法权益,进一步加剧了纠纷的复杂性与处理难度。

3 规范建筑施工合同管理的有效措施

3.1 规范合同订立环节, 完善合同条款

合同订立是施工合同管理的基础,规范合同订立环节,完善合同条款,是规避合同纠纷、提升管理质量的关键。其一,企业应树立正确的合同管理理念,重视合同订立环节的管理,严格按照招标投标程序开展合同订立工作,杜绝先施工后补签合同的违规行为,确保合同的法律效力。其二,加强合同条款的审核与完善,成立专门的合同审核小组,由法律、工程、造价等专业人员组成,对合同条款进行全面、细致的审核,重点关注工程范围、工程量计算标准、工程质量、工期、造价、付款方式、履约担保、违约责任、工程变更、纠纷解决等核心内容,确保条款表述清晰、具体、可操作,避免出现模糊不清、漏洞百出的情况。同时,坚持公平、公正、自愿的原则,杜绝不平等、不合理条款,维护双方的合法权益。发包方不得利用自身优势地位设置不平等条款,加重承包方责任;承包方应坚守诚信原则,不得签订虚假合同、欺诈合同。其三,完善合同附件体系,确保附件内容与主合同条款一致,明确工程量清单、施工图纸、履约担保文件、验收标准等附件的具体内容,确保合同体系完整,全面覆盖工程建设全过程的权利义务。

3.2 强化合同履约监管, 规范履约行为

强化合同履约监管,规范双方履约行为,是确保工程建设顺利推进、规避风险的核心举措。其一,建立完善的履约监管体系,设立专门的合同管理部门,配备专业的合同管理人员,明确管理人员的职责分工,将履约监管工作纳入项目管理全过程,实现常态化、全方位监管。合同管理人员应定期对工程施工进度、质量、造价、安全等情况进行检查,及时发现并纠正双方的违约行为,确保合同顺利履行。其二,建立有效的沟通协调机制,双方应定期召开沟通会议,及时沟通履约过程中出现的问题,达成共识,避免相互推诿、拖延。例如,工程建设过程中出现设计变更、工程量调整等情况时,双方应按合同约定的流程及时沟通,办理签证手续,确保签证内容规范、完整、及时。其三,加强对转包、违法分包等违规行为的监管,发包方应严格审核承包方的施工资质与履约能力,禁止承包方擅自转包、违法分包工程;承包方应坚守合同约定与相关法律法规,规范施工行为,确保工程质量与安全。其四,完善履约资料管理体系,加强对施工记录、签证文件、验收报告、付款凭证等

关键资料的收集、整理与归档,确保资料完整、规范,为履约监管与纠纷解决提供有效依据。

3.3 完善合同变更管理,规范变更流程

完善合同变更管理,规范变更流程,是控制项目风险、确保工程建设顺利推进的重要保障。其一,建立规范的合同变更审批流程,明确变更的申请、审核、批准等环节的职责分工与操作规范,任何合同变更必须经双方协商一致,签订书面变更协议,严禁单方面擅自变更合同条款。变更申请应明确变更的原因、内容、范围、对工程质量、进度、造价的影响等内容,经双方审核批准后,方可实施变更。其二,规范合同变更手续,变更协议应明确变更后的工程范围、工期、造价、付款方式等核心内容,表述清晰、具体、可操作,确保变更协议与主合同条款衔接一致。同时,加强对变更风险的评估与管控,在变更实施前,组织专业人员对变更可能产生的风险进行全面评估,制定相应的风险防控措施,避免盲目变更导致项目成本增加、工期延误。其三,及时对合同变更后的工程价款、工期等进行调整,调整方式应符合合同约定与相关法律法规,确保工程投资可控、工期合理,减少变更引发的纠纷。

3.4 健全纠纷解决机制,提高处理效率

健全合同纠纷解决机制,提高纠纷处理效率,是维护双方合法权益、减少经济损失的重要举措。其一,在合同订立环节,明确约定纠纷解决方式与流程,优先选择协商、调解等便捷、

高效的非诉讼方式解决纠纷,同时明确仲裁与诉讼的选择,约定合法、明确的仲裁机构或管辖法院,确保纠纷发生后能够快速、有效地解决。其二,充分发挥第三方调解机构与行业协会的作用,建立专业的纠纷调解机制,鼓励双方通过第三方调解解决纠纷,降低纠纷处理成本,提高处理效率。同时,企业应注重证据的收集与保存,在履约过程中及时收集、整理施工记录、签证文件、验收报告、付款凭证等关键资料,确保纠纷发生后能够提供有效的证据,维护自身的合法权益。其三,加强对纠纷处理的跟踪与管理,纠纷发生后,及时组织专业人员处理纠纷,避免拖延导致纠纷扩大,同时总结纠纷处理经验,查找合同管理中的薄弱环节,完善管理制度,规避类似纠纷再次发生。

4 结语

建筑施工合同管理是建筑工程管理的核心环节,直接关系到工程建设的质量、进度、投资与风险防控,对建筑行业的高质量发展具有重要意义。当前,我国建筑施工合同管理仍存在合同订立不规范、履约监管不到位、变更管理混乱、纠纷解决效率低等诸多问题。为此,企业需通过规范合同订立环节、强化履约监管、完善变更管理、健全纠纷解决机制等多项措施,不断完善施工合同管理体系,提升管理水平。唯有如此,才能有效规避项目风险,减少合同纠纷,维护建筑市场秩序,推动我国建筑行业持续、健康、高质量发展。

参考文献:

- [1] 张敏.建筑施工合同管理中的常见问题及应对措施[J].建筑经济,2022,43(05):78-81.
- [2] 李娟.建筑工程合同管理的风险与防控策略研究[J].工程管理学报,2021,35(03):102-106.
- [3] 王浩.规范建筑施工合同管理提升工程建设管理水平[J].建筑技术开发,2022,49(12):145-147.
- [4] 孙晓丽.建筑市场规范化下施工合同管理的完善措施[J].建筑施工,2022,44(07):1689-1691.
- [5] 周建.建设工程合同变更管理的难点及解决对策[J].铁道建筑技术,2021(09):187-190.