

建筑工程合同管理中风险防范机制构建研究

陈敏

四川大庭建设工程有限公司 四川 成都 610000

【摘要】：建筑工程合同管理是项目顺利推进的核心保障，风险覆盖合同签订、履行到竣工结算全流程，体现为合同条款缺陷引发的履约问题、工程变更造成的价款调整波动、主体履约能力不足引发的实施阻碍，常导致工期延误、费用攀升、争议纠纷等情况。结合实际工程案例，分析各类风险的具体表现与成因，明确源头防控、动态管控的防范原则，从合同签订前审查评估、履行过程动态监管、风险发生后预警处置三个维度，构建全链条防范机制，为建筑工程合同管理风险化解、保障项目有序实施提供实践参考。

【关键词】：建筑工程；合同管理；风险类型；防范机制；履约管控

DOI:10.12417/2811-0528.26.15.029

引言

建筑工程周期长、环节多、涉及主体广、资金投入大，合同联结建设、施工、监理等各方主体，管理质量直接决定项目实施成效。建筑行业市场环境日趋复杂，合同管理中条款设计不规范、工程变更管控不到位、主体履约能力参差不齐，各类风险频发，影响项目进度、质量与成本，易引发诉讼纠纷，制约行业高质量发展。系统梳理建筑工程合同管理主要风险类型，剖析成因，构建科学完善的风险防范机制，规范合同管理行为、降低风险损失、保障建筑工程顺利推进具有重要现实意义。

1 建筑工程合同管理风险的主要类型

1.1 合同条款缺陷引发的履约风险

合同条款缺陷易引发履约风险，核心体现在工程范围、质量标准等关键内容约定模糊、存在漏洞，造成各方理解偏差与履约失序。某住宅小区项目施工合同未界定重大设计变更范围及工期顺延依据，建设单位调整户型后，双方就工期顺延产生争执并诉讼，既延误工期又增加成本^[1]。条款缺陷导致验收、付款无依据，易引发施工方降标履约、建设方拒付工程款等问题，还可能诱发返工、停工等连锁反应，影响项目推进。

1.2 工程变更导致的价款调整风险

工程变更贯穿项目全周期，设计优化、地质条件变化、功能调整等引发工程量增减、工艺改动，易诱发价款调整争议，风险核心在于计价规则缺失、程序不规范、书面签证缺失及工期与费用补偿绑定不清。某商业综合体项目采用固定总价模

式，建设单位口头要求改2层裙楼为4层，施工方完成变更未签补充协议，竣工后主张380万元变更费用遭拒，法院仅支持260万元，双方均受损。现实中变更更多依赖口头沟通，无四方签字文件，结算无依据，工期延误未约定补偿规则，还会叠加工期违约索赔，扩大纠纷与风险。

1.3 主体履约能力不足带来的实施风险

参与主体履约能力短板打破合同对等关系，引发工期、质量、资金等多重实施风险，形成恶性循环。建设方资金链紧张、融资受阻，易出现工程款逾期、场地交付延迟等问题，迫使施工方放缓进度甚至停工，陷入“付款延迟—进度滞后”困境；施工方资金薄弱、技术不足、管理混乱，无法达标施工，引发质量缺陷与工期延误；监理方专业欠缺、履职不到位，导致监督失效、监管条款落空。某项目建设单位融资失败拖欠工程款，施工方缩减投入放缓施工，工期延误超半年，双方互诉违约，项目结算验收长期搁置，凸显其致命影响。

2 建筑工程合同管理风险防范机制的构建原则

2.1 源头防控原则

源头防控是风险防范的核心逻辑，管控重心前置到合同签订与缔约准备阶段，主体资质审查、项目合规性核验、条款精细化设计，能从缔约起点消除风险隐患。需全面评估合作方信用、资金、技术与业绩实力，杜绝无资质、挂靠、失信主体参与项目，依托示范文本优化条款，明确工程范围、质量标准、计价方式、变更程序、违约责任等核心内容，规避模糊表述与漏洞，将风险识别与化解落实在合同生效前，以事前严密防控替代事后被动补救，最大限度降低履约阶段的争议概率。

作者简介：陈敏，一级注册建造师，一级造价工程师，长期从事建筑工程总承包施工管理工作，现任职：四川大庭建设工程有限公司（曾任职于上海建工集团股份有限公司），参与多项大型公共建设项目施工。

2.2 动态管控原则

动态管控立足建筑工程周期长、环节多、变量大的特性，打破静态管理模式，实现合同履行全流程、全要素实时跟踪与调整。建立履约台账，持续记录进度、付款、变更、签证、验收等关键信息，定期开展履约检查，及时发现偏差并预警，强化多方协同沟通，针对材料价格波动、现场条件变化、工程变更等突发事件快速响应，规范变更审批与价款调整流程，确保履约行为贴合合同约定，避免小分歧累积为大风险，保障合同执行始终处于可控状态。

3 建筑工程合同管理风险防范机制的具体构建路径

3.1 事前预防机制：合同签订前风险审查与评估体系

事前预防机制以全维度审查与精准评估为核心，构建缔约前风险防火墙^[2]。建立主体穿透式审查流程，通过四库一平台、信用中国核验施工方资质等级、安全生产许可证、业绩与信用记录，排查挂靠、违法分包、拖欠工程款等不良信息，评估建设方项目审批手续、资金来源与支付能力，杜绝不合格主体进入合作环节。某地产项目未审查分包商防水资质，引发屋面渗漏返修、工期延误3个月，总包方承担连带赔偿责任，印证主体审查的关键价值。构建条款精细化审查体系，依托住建部示范文本，明确工程范围、质量验收标准、付款节点与违约金计算方式，细化工程变更的申请、审批、计价、签证流程，约定工期顺延条件与价款调整规则，引入法务、造价专业人员参与审查，结合项目特性优化条款，消除模糊表述与漏洞，从源头锁定履约依据（见图1）。

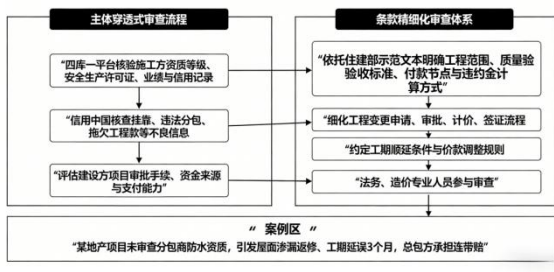


图1 同签订前风险审查与评估体系

3.2 事中管控机制：合同履行过程动态监管与沟通机制

事中管控机制聚焦履约全过程动态跟踪与高效协同，实现

风险实时化解。建立履约台账，系统记录进度、付款、变更、签证、材料验收等数据，确保履约信息可追溯、可核查，定期开展履约检查，对比计划与实际偏差，及时纠正违规行为。工程变更实行闭环管理，所有变更需履行书面申请、技术审核、造价核算、四方签字确认程序，禁止口头变更，补充协议作为结算核心依据，某公路项目变更取土场未及时签证，增加运距费用未获支持，凸显规范变更程序的必要性。搭建常态化多方沟通平台，每月召开履约协调会，通报进度、付款、变更等事项，现场解决分歧并形成会议纪要，针对材料价格波动、工期延误等问题快速协商，同步调整合同价款或工期，通过动态监管与顺畅沟通，将风险化解在萌芽状态。

3.3 事后应对机制：风险预警与应急处置闭环机制

事后应对机制以预警预判与快速处置为核心，形成风险防控闭环^[3]。设置量化风险预警指标，将工程款支付延迟天数、进度偏差率、质量缺陷率、变更频次等作为预警阈值，安排专人实时监测，定期分析风险趋势，对进度滞后、付款异常等问题及时溯源，判断资金、技术或管理因素导致，提前采取约谈、整改、资金纾困等干预措施。制定分类应急处置预案，针对工程款拖欠、材料供应中断、地质灾害、质量事故等常见风险，明确处置流程、责任分工、备选方案与损失分担规则，材料中断可启动备选供应商采购流程，工期延误按约定调整计划并划分责任。预警与应急联动，实现风险提前干预、发生后快速处置，最大限度降低损失，保障项目持续推进，形成“预防—监测—预警—处置—复盘”的全链条风险防范闭环。

4 结语

建筑工程合同管理风险防控是系统性、全流程工作，需立足项目实际，兼顾事前预防、事中管控与事后处置，形成闭环管理。分析合同条款缺陷、工程变更、主体履约能力不足三类核心风险，明确源头防控与动态管控原则，提出针对性防范路径，可有效化解合同管理中的分歧与隐患。实践中需强化各方主体风险意识，严格落实各项管控措施，细化合同条款、规范履约行为、完善预警处置机制，持续提升合同管理精细化水平，减少风险损失，保障建筑工程高效、有序推进，推动建筑行业持续健康发展。

参考文献：

- [1] 卢建业. 建筑工程合同管理中的风险防范与纠纷处理[J]. 新发现, 2025, (17): 73-75.
- [2] 温君. 建筑工程项目管理中的合同管理风险及防范措施[J]. 城市开发, 2025, (17): 134-136.
- [3] 郭玉佩. 建筑工程合同管理措施探究[J]. 房地产世界, 2025, (16): 74-76.