

论建筑合同管理实施要点与风险控制

邹桔如

中铁建工集团建筑安装有限公司, 北京 100070

[摘要]近年来, 中国建筑市场取得了长足进步, 促进了建筑企业的迅猛增长。然而, 不管什么类型的公司, 其所进行的市场占领、开拓和维护活动都是为了获取收益。经济学原理和实际情况表明, 所有以获取收益为目标的活动都存在风险, 并且获取收益越多, 风险也会相应增加。然而, 风险的累积也必须被重视。风险指的是任何行为都有可能对个人或集团遭受损失或不良影响的情况。风险无处不在, 它们既可能被认定为一种潜在的危险, 也可能被认定为一种可控的机遇。但它们仍然具有一定的可控性, 并且可以通过合理的规划、控制、管理等方式来降低它们的危害。只要能够及早识别出潜在的危机, 并采取适当的行动, 就可以将其转化为可控的结果, 而无须担心它们的出现。

[关键词] 建筑工程; 合同管理; 实施要点; 风险控制

DOI: 10.33142/aem.v5i4.8421

中图分类号: TU723.1

文献标识码: A

On the Implementation Points and Risk Control of Construction Contract Management

ZOU Jieru

China Railway Construction Group Construction and Installation Co., Ltd., Beijing 100070, China

Abstract: In recent years, China's construction market has made great progress, which has promoted the rapid growth of construction enterprises. However, regardless of the type of company, its market occupation, development and maintenance activities are all for the purpose of profit. Economic principles and reality show that all activities aimed at obtaining benefits are risky, and the more benefits are obtained, the corresponding risks increase. However, the accumulation of risks must also be taken into account. Risk refers to any action that has the potential to result in loss or adverse effects on an individual or group. Risks are everywhere, and they can be identified as either a potential hazard or a manageable opportunity. But they still have a certain degree of controllability, and their harm can be reduced through reasonable planning, control, management, etc. As long as potential crises can be identified early and appropriate action can be taken, they can be translated into controllable results without fear of their occurrence.

Keywords: construction works; contract management; implementation points; risk control

引言

当前, 中国的社会主义市场经济正在快速增长, 导致各个领域都取得了长足的进步。中国的建筑业也在迅猛增长, 它们的规模不断扩大, 但同时也面临着越来越严峻的挑战。由于许多高楼大厦的兴起, 质量问题受到了广泛的关注, 为建筑公司的未来发展提供了极为重要的支持。改进建筑合同的管理方式有助于解决一系列问题, 但是, 它的应用范围远远超出了这个范围, 它还能够有效地防范和控制各种潜在的风险。为了更好地控制风险, 建筑公司应该清晰地规划合同的各个步骤, 包括流程、工艺。这样, 建筑公司就可以更加系统地管理合同, 并采取适当的措施来防止可能出现的风险。建筑公司的日常管理包括合同的审核、签订、执行、维护以及保证合同的质量。

1 建筑合同概述

通过签署建设工程合同, 双方可以根据平等、自愿的原则, 清晰地界定彼此的责任、权利和义务, 从而使得承包人能够完成工程的建设, 发包人也能够按照规定的价格收取费用, 并且可以有效地控制工程的质量、进度和投资, 从而保障工程的顺利完成。这也是一份具有重大意义的法

律文件, 它规定了双方在建设过程中应当遵守的最高行为准则^[1]。工程合同由许多不同类型的文件组成。按照《建设工程合同示范文本》的要求, 构成该合同的文件有: 协议书、中标通知书、招标文件、投标文件以及相应的附件、专用条款、通用条款、标准和相关技术文件、图纸、工程量清单、报价单和预算书。除了上述内容, 双方签署的任何与工程相关的书面协议和文件都将被认定为该合同的一部分。

2 建筑合同管理的必要性

根据相关法律, 所有建设项目的参与者都必须遵守相关的规定。在签订建设项目合同后, 这份合同将产生法律效力, 并且可以用于解决争议。通过加强对建设工程合同的管理, 不仅能够有效地减少纠纷, 还能够有效地降低合同履行的成本, 提升合同的履行率, 改善履行的质量, 从而更好地规范建筑市场的行为, 并且有助于提升项目的管理效率^[2]。随着国际建筑市场的不断扩张, 内外部的竞争日益激烈, 为了保持竞争优势, 提升建筑施工企业的实力, 必须采取有效措施, 加强合同管理, 完善风险控制, 以提升企业的竞争力。

3 目前我国建筑施工企业合同管理的现状

3.1 建筑施工企业合同管理意识薄弱

自70年前中国诞生以来,建筑行业取得了飞速的发展,建筑施工企业也随之蓬勃发展,然而,目前,一些建筑施工企业在合同管理方面的认知仍然相当有限:(1)缺乏完善的合同组织架构;(2)缺乏完善的合同管理制度;(3)缺乏完善的合同信息化体系;(4)缺乏完善的合同风险防范机制。

3.2 建筑施工企业法律意识薄弱

由于建筑行业市场行为的不规范,很少采用标准化的合同文件,而且建筑施工企业也没有足够的重视,没有认真阅读合同条款,从而出现了(1)双方权利义务不平衡;(2)责任划分模糊;(3)没有有效的制裁机制来防止发包人的违约;(4)施工界限模糊;(5)合同条款的表述不够精确;(6)合同条款之间存在矛盾;(7)合同内容缺失、缺失完整性,这些都是影响建筑施工质量的主要因素。重要条款缺失。

3.3 合同管理人员的整体综合素质偏低

随着建筑工程的发展,合同管理的重要性日益凸显,它需要相关人员拥有丰富的专业技术、法律知识、沟通谈判经验以及造价管理经验^[3]。然而,目前大多数建筑施工企业的合同管理人员都来自非专业背景,他们的业务水平各异,缺乏对合同风险的全面把握,也缺乏有效的预防措施,使得内外部沟通的效率较低,而且在合同谈判方面也存在较大的欠缺。

3.4 缺乏合同全过程动态控制

随着时代的发展,建筑施工企业越来越认识到合同的重要性,因此,他们加大了合同签订审核力度,但却忽略了合同的全过程、系统化、动态化地控制,这种情况表现在:(1)未能充分检验合同文件的细节,从而导致潜在的风险;(2)未能充分考虑合同的分析与交底,①仅仅停留在审核签订的层面,未能派出专门的人员对合同进行综合的分析与交底;②未能充分考虑执行过程中的关键环节;③未能及时沟通与反馈;(3)合同资料的管理也未能达到系统化、完善化和有效化的标准。

4 建筑施工合同管理中的风险形式与影响因素

4.1 风险形式

在建筑施工合同管理中,风险有多种类型。根据责任方向,它们可以分为直接和间接两种^[4]。此外,还有一种叫作客观和主观的风险,它们的产生主要受到外部环境的影响。另一种叫作内部风险的,它的产生主要受到内部管理的影响。风险可以通过合适的方法来控制,但是有些情况下,由于外部环境的变化,很难完全控制。通过严格的管理流程,可以有效地防止和控制这些风险。

4.2 影响因素

由于从业者的素质、合同管理制度的完善程度以及对

风险的认知程度,都会对合同的管理带来重要的影响。如果从业者的素质较低、合同管理制度缺乏完善性、受到外部环境的影响以及缺乏良好的风险控制意识,则会导致合同管理出现较大的风险;反之,如果从业者的素质较高、合同管理规范性较强,并且具备良好的风险控制意识,则可以有效地将合同风险降至最低。通常,施工公司会采取一种分包管理的方式来降低成本并避免风险。然而,由于他们忽略了对分包合同的管理,尤其是在签署合同的阶段,他们没有足够的关注来保证合同的顺利执行,从而导致了拖延工期的问题,给双方的经济利益和声誉造成了损害。由于合同管理人员未能充分理解相关规定,比如混淆了缺陷责任期与工程保修期,并且没有严格遵守合同条款,从而导致了合同管理的漏洞,从而使得新的合同管理风险得以暴露。

5 建筑合同管理实施要点

5.1 建立合理的合同管理体系

为了进一步提高企业的建筑合同管理水平,应该建立一套科学的、严格的合同管理制度,使其符合法律法规的要求,从而确保合同的有效执行。另外,由于建筑工程的复杂性,参与者众多,因此,双方应当加强协调,形成良好的沟通渠道,共同努力,最终达成预期的目标。由于建筑项目的参与者非常复杂,因此,在签署和执行合同的过程中,必须对其进行严格的监督,以确保双方的权益得到有效的维护并促使项目的顺利实施。另外,建筑合同的管理也是一项非常具有挑战性的任务,必须由具备丰富经验的专家来完成,他们必须具备熟练掌握各种建筑技术的能力。

5.2 加强建筑合同管理人才的培养

为了有效地提升建筑合同管理的效率和质量,必须重视培养全面的人才。这些人才应该拥有出色的管理素养、创新精神,并且能够灵活运用最新的科学技术来改进现有的管理模式,从而大大提高管理的效率。信息化管理在建筑合同中起到至关重要的作用,其中管理人员的能力和素养是关键因素^[5]。为了提高管理水平,应该给他们提供专业的电脑、软件培训,以增强他们的实践能力,同时也可以使用数字技术来收集、整理合同文本,从而提高合同管理的效率。

6 建筑工程合同管理与风险控制

6.1 建立健全合同管理体系

6.1.1 建立健全合同组织机构

为了确保合同的有效执行,应该建立一个完善的合同组织机构,并设立一个负责管理和监督的部门。这样,就能够清楚地界定各自的职责范围、工作流程,并制定相应的规章制度。

6.1.2 建立健全建筑工程合同管理制度

为了更好地管理和运营建筑施工企业,应该采取以下措施:(1)建立完善的合同管理机制;(2)设立专门的合

同审核团队,对所有参与合同的申请和审核的申请进行严格的审核和审核,以最大限度地减少和避免合同纠纷的发生,并有效地维护企业的合法权益;(3)为了确保企业的合法权益得到有效的保障,应该加强对企业印章的监督,并建立有效的检查与奖励机制,以便及时发现合同履行管理的漏洞,并给予有效的指导,从而有效地提升企业的经营管理水平。此外,还应该完善合同统计考核制度,并建立有效的合同管理评估机制,实施有效的合同管理目标制度,并落实有效的合同管理质量责任制。

6.1.3 建设完善的合同管理信息化体系

随着行业竞争的加剧,建筑行业的盈利能力受到了严重的挑战。为了应对这一挑战,建筑公司必须采取措施,包括建立一个完善的信息化管理体系,以便实时监控和控制项目的合同风险,并降低合同管理的成本,提升项目的运营效率。OA、CRM、SAP 等信息化管理系统已成为当今建筑施工企业的首选,它们能够实现多个系统的协调配合,以确保基本数据的准确性,并通过报表的形式有效地分析和控制合同管理中的关键风险。(1)通过引入工程付款节点的提醒与控制,以及合同协议签订时的付款条件及节点录入系统,以及定期的提醒功能,可以有效地帮助市场人员预先做好资金筹措,从而有效防止逾期账款的产生;(2)根据实际施工进度,精确调整采购设备材料、安排进场人员,以确保资金的有效利用,(3)实行全过程工程预算的动态管理,以确保预算的有效性,防止出现超支的情况。

6.1.4 建立健全风险控制机制

为了确保项目的安全,必须建立一个风险识别体系,以便确定签约方和项目的风险因素。(1)通过实地调研、国家企业信用信息公示系统、天眼、企查查等多种手段,对签约方的资信状况进行全面评估;(2)对项目进行全面的资料审计,并对安全、质量、进度、付款等进行实时监控。针对签约方的资信状况,建立了风险分析评级体系,以便及早识别并采取有效的措施,以防止可能存在的风险。比如,当签约方被注销或吊销,被确定为重大风险时,将会迅速成立风险应急小组,并采取有效的措施,以确保项目的顺利实施。为了更好地防范、控制和转移风险,建议成立一个风险部门,并指派一位专业的管理者来实时监控、分析、追踪、采取相关的应急措施,以最大限度地减少、降低或消除可能出现的危害。

6.2 重视合同文本的拟定

在制订合同时,施工企业必须认真遵守相关法律法规,并结合实际情况,选择最适用的合同范本。在签订合同时,

必须确保所有条款都符合相关标准,并且保证其公正性。根据我的丰富的实践经验,我强烈建议在制订合同时,特别关注以下 5 条要素:(1)签署合同的标准包括:签署者的资格、履行义务、生效条件;(2)经济标准:合同的价值。支付方式,价格调整、索赔、结算、违约赔偿、担保、保险和纠纷处理方式;(3)质量标准:质量要求,质量纠纷检查、缺陷责任保修、保修期限等;(4)时间标准:工期、影响工期的因素、竣工验收、工程移交;(5)安全标准:安全文明施工措施和承诺书。

7 结语

总而言之,在当前的建筑合同管理环境下,必须加强风险控制,并结合实际情况进行改进。此外,在日常管理中,建筑合同的管理也是一个重要的组成部分,它对于保证建筑企业的正常运营至关重要。建筑公司应该重视合同管理的风险,并制定有效的应对措施来减少施工过程中的风险。通过良好的合同管理,公司可以保持内部的稳定性,并且在项目执行时节约成本,提升经济效益。此外,公司也将会在未来保持长期的增长。随着社会的进步,建筑行业也在迅速发展,因此,建筑企业需要更加注重建筑合同的审查和风险控制,以增强其市场竞争力。

[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]黄靖源.公路工程建筑合同管理的风险防范策略探究[J].中小企业管理与科技(中旬刊),2021(4):21-22.
- [3]马丽彩.建筑合同管理在工程造价中的应用法研究[J].低碳世界,2020,10(9):177-178.
- [4]宋祥.建筑合同管理在工程造价中的重要性及应用分析[J].法制与社会,2020(13):85-86.
- [5]赵丽霞.基于工程变更的建筑合同管理影响因素及优化措施探究[J].建筑技术开发,2020,47(1):95-96.
- [6]林丹红.基于工程变更的建筑合同管理影响因素及优化措施探究[J].住宅与房地产,2019(15):149.
- [7]刘龙江.基于工程变更的建筑合同管理影响因素及优化措施[J].企业改革与管理,2019(4):20-26.
- [8]曹甄俊.建筑合同能源管理项目实施要点与风险控制[J].建设科技,2014(9):39-42.

作者简介:邹桔如(1981.1-),女,毕业院校:甘肃省政法学院,所学专业:法学,当前就职单位:中铁建工集团建筑安装有限公司,职务:法律事务管理员,职称级别:助理政工师。