

建筑工程施工现场合同管理及风险控制措施

戚维忠

(浙江省一建建设集团有限公司, 浙江 杭州 310000)

摘要: 由于当前我国的建筑工程合同变更与索赔管理模式并不完善, 影响因素较多, 也有较多的问题需要解决。建筑企业应当重视建筑工程合同变更与索赔管理问题, 企业应将建筑工程合同变更与索赔管理策略应用在项目建设上, 提高项目建设水平, 减少不必要的经济支出。本文是关于建筑工程合同变更与索赔管理策略的一些见解, 希望能够促进建筑合同当事人与业主之间的关系, 保障建筑企业健康发展的同时保障业主的利益。

关键词: 建筑管理; 施工合同; 风险管理

0 引言

建筑管理中施工合同的应用与管理方式是保障建筑工程项目文件安全的重要基础, 尤其是施工方面的合同管理, 其涉及了很多施工内容。在施工合同的应用与管理下科学协调发包方和承包方两者的关系、维护双方权益的同时, 督促双方及时履行自己的职责。由此可见, 建筑管理中施工合同的应用与管理至关重要。基于此, 必须加大对施工合同管理的研究力度, 进一步完善建筑管理中施工合同的应用、管理方式的创新, 从而保证施工合同作用的正常发挥。

1 合同管理的概念

合同管理是指合同签订前各方的洽谈, 签订中的草拟、签订、生效, 直至合同失效为止的全过程管理。合同管理是建筑工程管理的重要组成部分, 包括事前管理、事中管理、事后管理三个阶段。在工程项目建设过程中, 只有严格加强各阶段的监督与管理, 以对合同签订各方负责为原则, 做到依法履约、诚实守信, 才能发挥合同在工程建设过程中的纽带作用, 成为推动工程顺利推进的有利抓手^[1]。

2 合同管理在建筑工程施工中存在的问题

2.1 合同双方的法律意识淡薄

从目前我国建筑市场发展现状来看, 其仍旧处于卖方市场。部分建筑项目承包商为了获取项目承包权, 最大限度获得经济利益, 在签署工程合同中, 会选取分包、非法转包等方式将项目建设转包给第三方, 导致项目整体建设质量难以提升。有部分业主在与承包商签署项目合同的同时, 还会私下签署部分与原合同规定内容相悖的协议。此类协议对项目整体建设质量会产生较大负面影响。有部分工程合同在双方签订之后, 由于合同签署双方不具备较强的法律意识, 未能对合同各项规定条款严格执行, 随意对合同条款内容进行修改, 将会对建设项目整体质量产生负面影响^[2]。

2.2 合同管理人员专业素养不足

部分合同管理人员在签订合同时, 常出现有心无力的情况, 合同条款只知其字面意思, 却不知合同条款对项目管理、资金拨付以及工程造价会产生怎样的影响。如在施工合同的工程进度款拨付条款, 就出现进度款累计拨付比例约定过高的情况, 导致工程项目在结算办理前可能出现资金超付的情况; 又如合同管理人员对设计费、监理费等费率不熟, 在签订相关合同时, 合同价虚高, 导致前期进度款支付过多, 削弱了对服务单位的管控力度。

2.3 不重视合同管理制度建设

签署合同主要是为了促使合同各方能基于合同规定要求

积极履行各项职责, 保障项目建设活动的进行。但是当前在项目合同管理制度制定中存在较多问题, 比如合同条款拟定不明确、条款内容不够严谨、格式不标准等。由于未能制定相对完善的管理制度, 当合同产生纠纷之后, 合同签署方之间会产生责任不清的问题, 导致多项纠纷案件不能得到有效管控处理。有的管理部门会忽视补充合同的细节内容, 诸多管理程序设定不合理, 合同随意变更现象突出^[3]。多项措施还是停留在表层方面, 对项目建设发展进程会产生较大负面影响。

2.4 履约程度低

当前, 通过对施工合同管理的调查研究发现, 我国施工合同的整体履行度仅为50%。从这一方面可以看出, 合同履行度较低是限制施工合同应用与创新的主要因素。合同的权威性不高, 严肃性还需要不断提升, 同时还要正确认识合同的守信特点。合同的履行度在影响施工管理的基础上, 还会对市场稳定、公平运行造成影响, 因此这一方面的问题亟待解决。

2.5 合同签订流程不完善, 把关不严

合同管理是一项很严谨的工作, 部分单位在合同签订过程中, 缺乏完善的审批流程, 仅仅由项目经办人草拟初稿后即报送领导, 由于缺乏专业人员的审核把关, 导致合同中存在的问题没能及时发现, 出现了合同条款与招标文件严重背离、缺乏关键性条款、未考虑质保期等严重问题, 致使合同在执行过程中与项目实际情况不符, 而重新签订不仅耗费时间、人力, 也会延误项目后续进度, 影响项目开展进程^[4]。

3 建筑工程施工现场合同管理及风险控制措施

3.1 建立合同审查制度

建设工程应创建专人专责、归口审查、统一管理的制度。合同承办方对和签订合同主体资格、条款内容、履约能力等重要内容完整性和科学性进行审查, 其次是对企业施工合同进行专业审查, 法律部门对条款完整性、合法性、争议条款解决进行审查。其中条款内容审核是施工合同管理的主要内容, 企业应加强对合同条例的法律审核, 预防和规避法律风险。交易标定量风险, 定性分析等工作是否精确, 交易行为是否合法; 效力风险, 检查合同条例是否合法又有效, 合同条款内容文字是否真实, 语句是否存在歧义的现象, 合同条款内容是否存在被撤销或者无效的可能性; 文字风险, 合同条款内容文字是否属实, 合同所用语言文字是否会产生歧义, 数字、是否准确; 程序风险, 审核合同是否存在特殊许可招标现象; 履行风险, 对合同标准履行方式、履行期限合法性、合理性等进行审查。特殊条款, 同时审查质押、抵押、保证等条款是否合法和严谨。国家和有关部门制定合同范本和示例文件, 这种形式不仅有助于

合同管理机构根据法律内容对合同条款进行审查,而且还能够避免出现不平等条款现象,合同签订双方根据合同范本签订合同,检测和监督之后,有效保证合同双方的经济效益^[5]。

3.2 加大施工合同双方履约监督力度

在施工合同管理中,合同双方必须认真履行相应的责任,从而保证工程项目施工的顺利完成,这也是双方必须落实的任务。在履约度方面,要加大施工合同监督力度,增设风险管理与价格管理环节。其中风险管理为施工合同管理增加担保,在相互监督与制约下适当调节风险,以减轻双方主体的压力,更好地履行责任。对于合同中的施工进度条款以及投标文件质量等,要加大对其价格的管理力度,增加合同的应用控制力,根据施工价格要求引导双方认真履行约定,所有行为均在施工合同规定范围内开展。

3.3 加强事后控制,严格执行合同

合同经各方盖章生效后,即具有法律效力。为确保工程项目按照合同要求进行落实,就需要对合同履约情况进行有效追踪。工程项目部、财务部、成控部等部门应发挥合力,管理并监督合同各方是否严格履行合同。要密切关注对合同进度、质量、造价影响较大的条款,如严格按照合同约定工期及各方权责,合力推进项目进展;根据合同支付条款审核并拨付项目预付款、进度款和结算款;根据质保期条款约定预留质保金比例,并做好在质保期间项目的维护。若是在合同履行过程中,受不可抗力、政策变化等影响出现关键条款变更事项,应及时签订补充协议,确保工程项目开展有据可依。

3.4 制定合理的合同管理制度

在建筑工程项目施工管理中,相关管理部门要注重对现有的合同管理现状集中整合,对原有的合同管理制度规定补充优化。工程项目管理中合同管理难度较大,合同双方在合同签署过程中,要遵守相应的合同流程,依照规范要求签订合同。当前要进一步完善合同管理制度,强化建筑管理成效。在合同编制中,要注重对工程项目建设管理需求以及多项要求集中整合,对合同参与主体实施有效评估。对合同实施中存有的各项问题合理分析,选取针对性控制措施。同时扩大合同监督管理范围,有效处理招标活动中存有的各项问题,扩大合同监管项目范围。全面适应建筑项目施工建设要求,提高项目建设整体效益。

3.5 加强事中控制,严把合同质量

首先,要形成完善的审批制度。建筑单位应成立专门的合同管理部门,收集并制成各专业类型合同的规范模板,提高合同签订效率。同时,购买法律咨询服务,借助法律部门的力量提供法律支持,形成“经办人草拟→专业人员审核→咨询法律顾问意见→领导最终签批”的审批模式;其次,加强对合同文本的审核。合同审核者必须对各条款进行严格审查,通过查阅最新法律法规,核对招投标文件、中标通知书,向项目负责人了解项目实际情况等方式,确保合同的有效性。

3.6 对建筑工程变更索赔的控制策略

在建筑工程中,设计环节是在工程施工前进行的,因此要对相关的外观以及材料成本提出明确要求,减少因设计不合理产生的索赔,企业在确保工程基础质量的同时减少造价,科学合理地实施工程造价工作。在工程进行中,由于设计问题造

成的索赔费用会随着工程进行而增大,因此在设计初期就要减少问题产生。同时在项目施工过程中严格监督,对施工中产生的变更有重要作用。有效地管理能够避免建筑工程施工过程中产生的一些问题或者及时解决,可以及时明确索赔问题,做好工程项目计划变更工作。同时,在项目变更问题发生,能够及时按照科学程序处理,减少索赔费用的产生。规范建筑工程的变更工序,防止在工程招投标过程中有些单位采取低价投标策略,通过工程变更来提高索赔要求^[6]。

3.7 增强合同法律效力

在建筑工程建设管理中要突出合同管理的重要性,全面提升合同法律效力,将有助于保障项目建设合法权益,参与合同建设的双方要注重对法律法规有效分析,逐步完善项目建设合同管理方案。有助于管控各项合同纠纷,提升项目建设管理成效。合同双方也要注重遵守合同中的各项条款,有利于维护自身权益。合同双方在合同签订中,要注重对合同内容集中审查,剔除合同中的不合理条款。还要注重与合同管理人员展开密切沟通交流,促使合同执行到位。合同双方要注重对合同中各项内容认真遵守,积极履行自身各项职责,促使项目建设管理成效全面提升。

3.8 强化合同监督力度,提高风险识别与评估能力

通过对施工合同进行监督有助于促进项目的施工建设,要注重对合同管理目标以及合同管理成效集中整合。相关行政管理部门要做好合同的监督管理,对建筑市场发展秩序有效规范,做好建设项目审查工作,对合同履行情况集中监管。当项目建设资金不到位,不能让其参与到招投标环节,不能办理项目报建手续。设定建筑行业黑名单,对诸多违法违规施工企业集中管控,维护多数企业合法权益。同时还要对合同拟定中的各项风险要素、缺陷问题集中监管,制定针对性的防控措施,全面规避多项常见的合同风险问题。

4 结语

综上所述,在当今建筑工程中,变更索赔越来越加普遍,合同变更的索赔对提高企业利益有重要作用,对企业发展有着重要的影响。在建筑工程合同变更索赔的管理中,能很好展现企业的管理水平,良好的合同变更索赔管理能够保证企业利益,对企业收益有重大帮助,企业的经济效益也能得到提高,在经济浪潮中得以长远发展。因此企业要重视建筑工程合同变更与索赔的管理工作,加强建筑工程变更索赔的控制,对建筑工程合同变更索赔加强管理,保障企业在变更索赔中不损失利益,促进企业健康发展。

参考文献

- [1] 刘志斌.谈合同管理在建筑工程建设管理中的应用[J].中国住宅设施,2019(12):71-73.
- [2] 陈芸颖.建筑施工企业合同管理法律风险及防控方案[J].住宅与房地产,2019(36):112.
- [3] 李晓静.建设工程施工合同管理存在的问题及对策[J].居舍,2019(36):139.
- [4] 代燕.建筑工程合同管理与风险防范控制[J].居舍,2019(35):133.
- [5] 陈剑红.建筑工程施工现场合同管理及风险控制探究[J].中外企业家,2019(34):64-65.
- [6] 甘辉.关于提升房地产建筑企业财务风险控制能力的思考[J].首席财务官,2020(23):55-56.