

建筑工程管理中合同管理的常见问题及应对措施

蔡鸿生

深圳市勘察测绘院（集团）有限公司，广东 深圳 518028

DOI: 10.61369/SSSD.2026060007

摘 要： 建筑工程具有周期长、涉及主体多、风险因素复杂等特点，而合同管理则是保障建筑工程质量、进度与成本控制的核心环节。然而，在实际合同管理工作中难免会出现条款模糊、执行偏差及结算争议等问题导致纠纷。基于此，本文将浅析建筑工程合同管理的重要性及常见问题，并探讨解决这些问题的应对措施，以期为建筑行业的可持续发展提供理论参考。

关 键 词： 建筑工程管理；合同管理；应对措施

Common Problems and Countermeasures of Contract Management in Construction Engineering Management

Cai Hongsheng

Shenzhen Surveying and Mapping Institute (Group) Co., Ltd., Shenzhen, Guangdong 518028

Abstract： Construction projects are characterized by long cycles, multiple involved subjects and complex risk factors, and contract management is the core link to ensure the quality, progress and cost control of construction projects. However, in practical contract management work, problems such as ambiguous clauses, execution deviations and settlement disputes are inevitably prone to occur, leading to disputes. Based on this, this paper briefly analyzes the importance and common problems of construction engineering contract management, and explores the countermeasures to solve these problems, aiming to provide theoretical reference for the sustainable development of the construction industry.

Keywords： construction engineering management; contract management; countermeasures

建筑工程合同管理作为界定各方主体权利义务、规范项目推进的核心依据，其管理质量对建筑工程项目成果、工程质量、经济效益等方面有直接影响。因此，建筑工程项目相关单位应重视合同管理工作，并针对各环节可能存在的风险点，建立完善的风险预警机制和应对措施。通过构建合同全生命周期管控体系，采取系统性应对措施，实现风险前置防控、过程动态管控、纠纷高效化解。

一、建筑工程合同管理的重要性

（一）明确建筑工程的权责边界

建筑工程涉及多方主体，而且各方诉求具有差异性，明确的合同规范能够有效避免责任推诿、法律纠纷等问题出现。建筑工程合同中通过清晰界定开发单位、施工单位、监理单位等不同主体在工程设计、施工进度、质量标准、资金支付等方面的具体权利与义务，让每个主体都能清楚知晓自己在工程开展推进中的权责范围，提前识别到潜在的风险并按照相应预案进行处理^[1]。比如，工程质量除了要求施工单位要按照设计图纸和国家现行施工规范进行施工外，一些工程项目还需要开发单位按照合同内容提供相应的施工条件及按时支付工程款项。如工程质量出现问题，应根据合同规定明晰相关责任主体。由此可见，明确的权责边界划分能够有效保障建筑工程的有序推进。

（二）推动工程全流程顺畅运转

建筑工程流程繁杂，合同管理作为核心纽带，能将所有主体

的行为进行协调统一，发挥管控作用。相较于一般的法律事务，建筑工程合同管理涉及的时间周期较长，即从工程开始到结束为止。同时，在合同中通过建立合同台账、履约跟踪机制与风险预警体系，可以帮助工程项目负责人员及时发现问题并第一时间解决问题，避免小问题演变成大问题。在合同执行过程中，规范的合同管理有助于建立良好的沟通机制，减少信息不对称现象的发生^[2]。比如，当出现工程变更时，要在合同中约定“先审批、后实施”的原则，避免无据可依的随意变更导致完工结算纠纷。此外，在建筑工程施工中，应对合同执行状态进行实时追踪，以实现协同效率的提升与问题处置时效的保证。

二、建筑工程管理中合同管理的常见问题

（一）合同签订阶段

一方面，一是部分建筑工程项目签订合同时并没有明确规定工程范围、质量要求、付款方式以及违约责任等内容，存在一些

模糊条款。比如，仅写明“工程质量达到相关规范要求”，但不注明具体是哪项国家标准、行业标准或者地方标准的具体编号，导致后续施工时各方主体对施工质量标准产生理解偏差^[3]。另一方面，缺乏对工程变更处理程序、不可抗力情形界定、纠纷解决方式等内容界定的重视，这在一定程度上加大了合同管理的潜在风险。此外，有的合同签订前没有做好充分的市场调研及风险分析，未考虑原材料价格涨跌、政府政策调整等因素可能带来的风险影响，也没有设置相应的防范机制，使得合同在真正执行的时候难以有效应对外部风险的影响。

（二）合同执行阶段

在合同执行阶段，容易出现合同执行不到位的情况。具体表现为施工单位降低操作规范标准、监理单位在施工过程监管中失职及关键步骤记录缺失等。一些分包单位为追求最大利润会违规替换合同规定的原材料或简化必要流程；建设单位则只注重书面汇报，缺乏有效的质量检测机制。另外，合同变更管理混乱也是执行阶段的突出问题。部分建筑工程在施工过程中因突发情况或其他客观因素需要对设计图纸进行变更、增减工程量等。这时如未严格按照合同约定流程办理变更程序，仅以口头商定或非正式文件代替，会导致变更事项不具备法律效力，进而为最终结算埋下隐患^[4]。同时，有的工程参与主体对合同条款的执行情况缺乏及时监控，没有及时发现和纠正违约行为，导致合同约定的权利义务难以真正得到贯彻落实。

（三）合同结算阶段

首先，结算依据不充分。具体表现为签证单签署不全、设计变更追溯链断裂、建材价格确认断档等。施工日志与检测报告发生矛盾，隐蔽工程验收影像资料未按节点归档，这些都可能造成竣工结算产生误差。究其本质原因，主要是施工管理中资料归档存在缺陷，监理、施工、建设三方数据录入标准不统一，变更指令变更不能即时追踪留痕。其次，结算流程不清晰。部分建筑工程在结算时缺乏明确的流程规范，各参与主体职责划分存在“空白地带”，导致结算工作推进缓慢。例如，结算申请提交后，建设单位内部审核环节多、审批周期长，且缺乏有效的时间约束，施工单位往往需要多次催促才能获得反馈，进而导致结算周期高于法定时限。

三、建筑工程管理中合同管理的应对措施

（一）完善条款内容，规范合同签订事务

条款内容是建筑工程合同的核心所在。因此，在合同管理中，首要任务就是要根据实际项目的特点与需求，对合同条款内容进行优化，明确各方权责。首先，根据建筑工程类型、规模和特殊需求，以行业规范合同示范文本为基础，进行相应调整和补充完善。并由法务、造价、技术等工作人员进行联合审核，确保条款内容在合法合规的基础上，逻辑清晰、表述精准，并明确技术标准、质量要求的明确执行具体版本与依据，杜绝“参照行业标准”等模糊化表述^[5]。其次，应当将有关建筑工程建设范围、施工周期、工程质量、计价方式、付款节点、违约责任以及争议

解决方法等方面条款进行明确约定。其中，在计价方式、付款节点相关约定中，要对计价类型、风险范围、调价条件及材料价格波动应对机制等方面做出明确规定。通过清晰界定预付款、进度款、竣工结算款的支付条件、程序及时限，从根源减少工程款纠纷。

与此同时，要对开发单位、施工单位、供应商等主体的履约能力进行全面评估，重点审查营业执照、资质证书、安全生产许可证等核心证照，以及对过往项目履约记录、财务报表、信用档案等进行核查，降低建筑工程合同管理的潜在风险^[6]。同时，严格遵循《招标投标法》及相关法律法规，确保招投标程序公开、公平、公正，以杜绝串标围标、评标不公等问题。

（二）加强执行监督，动态管控履约过程

在合同执行过程中，应建立全过程、动态化的监管模式。首先，在合同执行时，运用信息化管控平台对施工的进度、质量、付款进行信息整合及可视化监控，以确保所有参与主体均按照合同履约到位^[7]。例如，将材料进场检验报告、隐蔽工程验收记录等相关数据资料录入信息化平台上，如此便能实现施工单位、监理单位和开发单位数据实时共享并相互监督，避免由于信息传递滞后或有误而造成的履约偏差。其次，要明确合同变更程序及责任划分，所有设计变更、工程量增减等事务都要以书面形式提出申请，变更指令经监理单位审查及开发单位认可后，形成正式的变更文件并归档到合同附件当中。再者，配备专职人员负责合同变更事务的跟踪工作也十分必要，这也有助于保证新指令传递至各个执行环节，以及将最新合同内容录入合同管理系统，实现所有变更都可追溯。同时，建立风险预警机制，对可能出现的履约风险进行提前预警，以便及早应对降低损失。

最后，要定期进行履约检查，由建筑工程管理相关人员与法务部门共同对各方主体合同条款履行情况进行定期评估，重点关注存在质量不达标、进度滞后、款项支付延迟等情况，如出现问题及时发出整改通知，按照合同要求追究相关单位责任，确保整个合同执行过程始终处于可控状态。

（三）优化结算流程，保障合同管理的高效推进

首先，构建标准化、可操作的结算资料管理体系。明确各类结算凭证的格式、签字及归档要求，如签证单编号规则及审批层级；明确隐蔽工程验收影像资料必须有时间戳与关键部位标识等，从而确保结算依据的完整性和可追溯性^[8]。同时，借助 BIM 技术及建筑工程管理软件进行数据联动，将施工日志、试验报告单、材料价格确认表等相关数据资料实时上传到结算系统，对数据进行自动校验，减少人为操作误差。

其次，完善结算流程，明确各环节时间节点。通过制作计算流程图，明确开发单位、施工单位和监理单位的具体职责与协作环节。例如，规定开发单位收到结算申请后 15 日内完成初审，对超期未反馈的情况设置问责机制。引入第三方审计机构进行独立核算，对存在异议的结算项目，采取现场勘测和市场调查相结合的方式，保证结算成果的真实性及公正性。最后，建立“协商－调解－仲裁”的结算纠纷快速处理机制。比如，10 万元以内争议由建筑工程管理人员现场协商；10 万元－50 万元邀请第三方行业

专家调解程序；50万元以上直接提交建设工程仲裁委员会^[9]。此外，还应加强结算培训工作，确保各参与主体单位结算相关负责人熟练掌握结算流程规范及资料提交流程。在日常工作上保证结算资料标准、格式的规范和完整，进一步缩短结算周期，保障合同高效推进。

（四）提升人员素质，推动合同管理数字化转型

建筑工程各方主体应有计划地对相关人员进行专业培训，使相关工作人员掌握《民法典》中的合同编、工程管理、造价核算等相关专业知识，并结合典型案例，培养他们的合同条款理解能力和风险识别判断能力。鼓励相关从业人员考取注册造价工程师、一级建造师等相关资格证书，打造一支专业化的建筑工程合同管理人才队伍。随着建筑行业数智化转型的加快，合同管理也应与时俱进地适应转型需求。企业通过引入专业的合同管理系统，实现合同起草、签订、执行、归档全流程线上处理，同时系统可自动抓取合同关键信息，生成履约进度台账及风险预警报告^[10]。另外，在合同管理工作中，还应利用好大数据技术，对历

史合同数据进行挖掘分析，总结常见风险点和管理漏洞，从而为今后的合同起草提供数据支持。

此外，还可利用区块链技术，提升合同文件的不可篡改及可追溯性，避免人为主观造成的不准确信息。例如，在合同签订环节，通过电子签章功能实现异地快速签约，缩短合同流转周期，实现建筑工程合同管理数字化水平的全面提升。

四、结语

综上所述，建筑工程合同管理任重道远。在合同的签订、执行和结算阶段都会受到诸多主客观因素影响导致风险问题旅游发生，威胁着建筑工程施工的顺利推进。通过规范合同签订事务、动态管控履约过程、优化结算流程、推动数字化转型等措施的落实，能够有效预防风险，提升合同管理水平。未来，建筑工程合同管理还需持续创新管理理念与方法，推动建筑行业向精细化、数字化转型。

参考文献

[1] 左志强. 建筑工程管理中的合同问题及索赔措施研究 [J]. 乡镇企业导报, 2025, (03): 42-44.
[2] 邢晓飞, 苏彩丽. 情势变更原则在建筑工程施工合同管理中的应用 [J]. 石河子科技, 2024, (04): 65-66.
[3] 石钦明. 合同管理在建筑工程建设管理中的应用 [J]. 大众标准化, 2024, (12): 157-159.
[4] 刘一琪. 浅谈 BIM 技术在建筑工程合同管理中的应用 [J]. 房地产世界, 2024, (11): 125-127.
[5] 谢荣超. 合同管理在建筑工程建设管理中的应用研究 [J]. 中国住宅设施, 2024, (05): 119-121.
[6] 彭海军. 建筑工程建设管理中合同管理思考 [J]. 城市建设理论研究 (电子版), 2023, (36): 79-81.
[7] 肖彤. 浅析合同管理在建筑工程管理中的应用 [J]. 企业改革与管理, 2023, (14): 34-35.
[8] 李少斌. 建筑工程建设管理中合同管理研究 [J]. 居业, 2023, (05): 174-176.
[9] 温咏. 建筑工程项目管理中的合同管理探究 [J]. 广西城镇建设, 2023, (04): 51-54.
[10] 朱敏. 探究建设单位如何降低建筑工程合同管理中的风险 [J]. 低碳世界, 2023, 13(01): 153-155.