

# 浅谈建设工程合同及合同管理

◎张娟

## ❖ 建设工程合同分类

建设工程合同是承发包双方为实现建设工程目标，明确相互责任、权利、义务关系的协议，是承包人进行工程建设并获取合理利润的源泉，同样也是发包人支付价款，控制工程项目质量、进度、投资，进而保证工程建设活动顺利进行的重要法律文件。



以房屋建筑工程为例，建设工程合同按照工程的不同性质、阶段、内容通常可以分为以下几大类：

### 一、按承包方式分类

建设工程合同按承包方式分类可分为：

- ❖ 工程总承包合同——又称“交钥匙承包合同”，即发包人将建设工程的勘察、设计、施工等工程建设的全部任务一并发包给一个具备相应总承包资质条件的承包人。
- ❖ 承包合同——指发包人就工程的勘察、设计、建筑安装任务分别于勘察人、设计人、施工人订立的勘察、设计、施工承包合同。
- ❖ 专业分包合同——指施工总承包人将其所承包工程中的专业工程发包给具有相应资质的其他施工人完成的合同，如单位工程中的地基、装饰、幕墙工程等。
- ❖ 劳务分包合同——指施工总承包人或者专业承包人将其承包工程中的劳务作业发包给具有劳务资质的劳务分包人完成的合同。

### 二、按工程实施的不同阶段和职能分类

建设工程合同按工程实施的不同阶段和职能可划分为：施工承包合同、物资采购合同、勘察合同、设计合同、监理合同、工程咨询合同、招标代理合同、工程保险合同、工程担保合同等。

### 三、按工程计价方式分类

建设工程合同按工程计价方式可划分为：

固定价格合同——可分为固定总价合同和固定单价合同；固定总价合同针对当时的图纸、招标文件以及技术资料的固定总价，固定总价合同的结算价=所有变更、签证价格+合同总价；固定单价合同是针对以图纸及规定、规范为基础合同的价格，固定单价合同的结算价=工程实际发生量×单价+其它未计入工程量的签证费用。

可调价格合同——又称可变动价格合同，合同价格是以图纸及规定、规范为基础，按照时价进行计算，最终得出包括全部工程任务和内容的暂定合同价格；可分为可调总价合同和可调单价合同。

成本加酬金合同——是由业主向承包人支付工程项目的实际成本，并按事先约定的某一种方式支付酬金的合同类型。即工程最终合同价格按承包商的实际成本加一定比例的酬金计算，而在合同签订时不能确定一个具体的合同价格，只能确定酬金的比例。其中酬金由管理费、利润及奖金组成。

### 四、按施工内容（单位工程、分部分项工程）分类

建设工程合同按施工内容（单位工程、分部分项工程）可划分为：主体结构合同、地基与基础合同、设备安装合同、水电合同、装修合同、电梯合同、幕墙合同、弱电合同、垃圾处理合同、园林绿化合同、室外道路合同等等。



#### ❖ 建设工程合同管理的概念和特点

在社会主义市场经济体制中，建筑活动主要是通过建筑市场实现的，其中建筑工程合同是维系市场运转的载体；因此建设工程合同管理是建设工程管理的一项非常重要的内容，也是项目管理中其他活动的基础和前提；加强合同管理是保证承发包人全面履行合同约定的义务，是确保实现建设目标（质量、投资、工期）的重要手段。

合同管理即对合同的编制、签订、履行、变更、转让、解除、终止以及计划、评

审、监督、控制、协调等一系列行为的总称。其中编制、签订、履行、变更、转让、解除、终止等是合同管理的内容，计划、评审、监督、控制、协调等是合同管理的手段。建设工程合同管理的特点主要表现在以下几点：

**1. 合同管理周期长**——建设工程项目是一个渐进的过程，工程持续时间长，决定了合同履行方式的连续性和长期性，同时合同履行周期长对合同管理与工程建设的同步性也提出了较高的要求。前期订立合同之时往往会有未能预料的情况，故合同管理需实时跟踪合同实施情况，随时依据合同内容与实际执行情况对工程进行有效管控，确保工程的顺利实施。

**2. 合同管理的经济效益**——合同管理对实现工程经济效益起着至关重要的作用；工程价值量大、合同价格高，使得合同管理对工程经济效益的影响不容小觑。在工程建设中，如没有合同意识，则项目整体目标不明；如缺乏合同管理，则项目管理难以形成系统，进而难以高效生产，使效益丧失殆尽。有效的合同管理不仅可以避免纠纷的产生，节约不必要的诉讼费用，还可以通过有效的索赔获取合法且应得的利益。有效的合同管理是争取企业经济效益的最佳途径。

**3. 合同管理的动态性**——由于工程合同周期长，内外的干扰事件多，不可预料的情况常有发生，因此合同管理的过程中需根据变化情况不断进行调整，这就要求合同管理必须是动态的。变更事件的发生，会让企业面临大量的签证、索赔和反索赔工作，这就要求合同管理过程中对合同变更的处理必须迅速、全面、系统。

**4. 合同管理的系统性**——现代工程是一个复杂的系统工程，投资额大、建设周期长、结构多样、技术复杂、不确定性因素多，参与方与合作方多，使得合同种类和数量也多，且每一份合同都存在从合同成立生效到履行终止的全寿命周期，因此对合同管理的系统性也提出了相应的要求，只有系统地管理好众多独立而又互相关联的合同，处理协调好各方关系，这样才能保证工程最终顺利落地。

**5. 合同管理的信息化**——工程合同管理是一项复杂、繁琐，要求高度准确、严密和精细的管理工作的工作。在工程实施过程中，合同文件及相关文件、各种工程资料繁杂，合同各方的权责范围划分、合同权利与义务的界定复杂，合同文件需要解决和协调的问题多。如仅仅依靠人工管理，既耗时耗力，也会造成信息传递缓慢，还会存在信息传递失误的问题，无法达到及时搜索、有序整理、快速处理和高效利用信息的

目的。因此，建立健全合同管理信息系统，对有效开展合同管理至关重要。

**6. 合同管理的法律要求**——现代工程体积庞大、结构复杂，技术标准及质量标准高，因此要求相应专业工程合同实施的技术水平和管理水平也高，而高水平的合同管理既要求精通建设工程领域的法律知识，还要求熟悉一般的法律知识。由于建设工程领域的法律、法规、标准、规范以及合同文件众多，且国家随时会依据现时情况和市场要求调整法律法规、规范标准等，因此合同管理工作中需不断更新自身的法律知识，以便更好地应对不可预计的索赔和反索赔事件。



#### ❖ 加强建设工程合同管理的措施

合同管理即对项目工程合同的签订、履行、变更和解除进行监督检查，对合同履行过程中发生的争议进行处理，以确保合同依法订立和全面履行。合同管理贯穿于合同签订到履行到终结到归档的全过程，工作重要性显著。本次对加强建设工程合同管理的措施分析如下：

- 1) 加强对合同履行情况的监督检查，通过检查，发现问题并及时协调解决问题，提高合同履约率。
- 2) 提升项目管理人员及相关人员的法律知识涵养，提高合同管理人员的素质，以此提高工程建设期间发生的不可预计的索赔和反索赔事件的应对能力。
- 3) 建立健全工程合同管理制度，包括合同归口管理制度、履约监察及考核制度、合同用章管理制度、合同台账管理及存档备份制度等；同时，还需培养系统化、信息化管理的意识，善用计算机管理手段提升管理水平，建立以微机数据库系统为基础的合同管理，便于对合同信息的收集、整合、储存、分析和使用。

4) 加强对合同履行情况的实时统计分析, 包括主合同及所属文件明细、合同总额及工期、合作方履约情况、纠纷次数、违约次数及原因分析、变更次数及原因等, 通过综合性的分析, 总结问题发生的原因和规律, 及时协调解决, 并在往后的工作中作出预判和规避, 利用有效的合同管理手段提升项目管理水平。

#### ❖ 总结

建筑工程合同是建筑企业工程管理的核心之一, 企业的一切经济活动都是围绕合同来执行, 只有合同条款对自身有利, 才能为企业的项目管理、施工、结算、索赔等打下良好基础、提供可靠依据。我们作为房地产开发企业, 在加强建筑工程管理的同时也要强化合同法律意识, 通过新型、有效的合同管理手段提升项目管理水平, 推动项目工程又快又好又稳建设, 充分响应公司倡议——守正出新, 砥砺前行。