

建筑_房地产业企业合同管理体系构建 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/172/2021_2022__E5_BB_BA_E7_AD_91__E6_88_BF_c41_172629.htm 建立合同管理体系的必要性

关键词：市场经济、法治经济、契约、交易安全/成本、合同管理

建筑/房地产企业是市场经济交易行为的主体之一。市场经济是法治经济，是契约经济，自然参与市场交易的建筑/房地产企业也是合同的当事人或交易人。市场交易人的权利通过合同这把“法锁”得以保障，其义务亦因合同责任的拘束才得以履行；通过合同的博弈/衡平，方使工程项目的风险在一定程度上得以转移，在合同当事人间得以合理分担；当事人通过行使合同约定的程序性权利（譬如开工程序、价款拨付程序、工程量计量程序、工程变更程序、索赔程序、工程竣工验收程序等），才使合同所设定的预期利益（实体权利）得以实现。合同管理与项目管理行为一般是通过本企业管理人员来实施的。参照《中华人民共和国民法通则》第四十三条“企业法人对它的法定代表人和其他工作人员的经营活动，承担民事责任”的规定，从确保交易安全，确保自身权利以最低交易成本高效益实现，把合同所规定的静态权利转化成现实财富计，对经常发生市场交易行为的建筑/房地产企业建立合同管理体系实属必要。项目管理与合同管理的关系如何构建与工程项目管理（本文中主要就工程项目合同管理展开论述，工程项目，仅是项目之一种，为行文简便，文中将“工程项目管理”均简称为“项目管理”）相适应的合同管理体系，使之持续有效运行，成为项目管理强有力的工具，企业权益的守护神，势有必要厘清合同管理与项目管

理的关系。合同管理，就是对合同策划、合同谈判、合同评审、合同订立、合同交底、合同履行、合同变更、合同解除/终止等活动的合法性、经济性、安全性（风险性）、时效性进行评价，并因之而采取权宜之策，施以控制措施，以实现合同利益最大化的一系列对合同当事人具有法律效力的活动。项目管理，就是在满足项目三重（质量、时间、费用）目标的约束下，使用计划、组织、系统控制的手段/技术，最优配置、使用项目资源，以实现项目功能，使项目获得预期收益的管理活动。合同是市场交易活动得以安全实现的基础保障，项目是企业产生质变的原动力之一，而项目的各项经济活动，大都是通过合同的约束/保障才得以实现的。房屋建筑工程作为项目之一种，其在实施阶段的管理活动，大都是依据合同来展开的。可以说，合同管理是项目的核心。图（一）从合同管理的角度，概要诠释了合同管理与项目的关系。合同管理体系的构建法律意识/氛围的营造企业应组织管理人员持续培训/学习《合同法》、《建筑法》、《招标投标法》、《城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《建设工程质量管理条例》等建筑/房地产业基本法律、行政法规，合同示范文本，宣讲案例，提高认识，明确合同管理在项目管理中的重要作用。重点培养，提升中高层、合同专业管理人员的民商法律素养。在企业内部，深入贯彻支付行为与支付结果相统一的原则思想，开展企业生产经营活动。合同管理的原则合法性原则，就是合同管理行为须合法，方能确保其行为结果所获利益受法律保护，才能规避不利益作为的发生。诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行下列义务：（1）及时通知；（2）

协助；（3）提供必要条件；（4）防止损失扩大；（5）保密。经济性原则，就是合同管理应能使交易成本降至最低，实现双赢。目的性原则，就是合同管理行为应有助于合同目的的实现。时效性原则，就是合同管理应确保其行为期间所产生利益能受法律保护，俗而言之，应力避“过时不（能）补（偿）”情形的发生。相关性原则。因工程合同某一关键事件的履行绩效，会影响其它事件的履行。譬如工程变更指令（其实质是合同变更前的新要约）签发适当与否，会影响到工程进度、劳动力/材料等资源的配置，进而影响工程项目的成本（譬如进度滞后，会带来融资费用、管理费用的增加，项目预期收益推迟）。相对性原则，是合同的本来属性，就是在合同管理中应明确合同相对人是唯一的。根据这一原则，在解决合同责任（总包与分包、供货与施工、担保、交付房屋时，开发商、承建商与房屋买受人之间）纠纷时，才能准确确定合同事件的当事人，其效能立现。协作性原则，合同当事人积极履行通知、协助、注意、保密等附随义务，能促使合同目的的顺利实现。专业性原则，合同与工程的专业性，决定了合同管理需受过法律和（或）工程专业教育/培训，富有实践经验的人员来担任，方可把握合同管理的实质。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com