

# 高校建设工程合同管理中存在的问题与对策研究

张国安

(华中科技大学,湖北 武汉 430074)

**摘要:**合同管理在建设工程管理中有着十分重要的作用。目前高校建设活动中合同管理方面存在着若干问题,因此,应尽快建立适应市场经济以及高校具体情况的有效的合同管理模式。

**关键词:**高校;建设工程;合同管理

**中图分类号:**G48

**文献标识码:**A

**文章编号:**1001-7348(2005)06-0122-02

随着国家科教兴国战略的实施,我国高校近几年来迎来了前所未有的发展,校园规划与建设成为社会建筑行业关注的热点区域。高校基本建设工作者遇到了很多问题,其中建设工程合同管理问题显得尤为突出,高校也出现了因合同制订不明而产生的法律纠纷。因此对高校建筑工程合同管理中存在的问题进行深入的分析并寻找相应的解决对策是十分有意义的,本文将对这一问题进行系统的阐述。

## 1 高校建设工程合同管理中的问题

高校建设工程合同管理中主要存在以下 13 个问题:

(1)格式问题。高校建设工程合同不宜简单套用合同范本,应针对具体的工程实际情况和各学校相应的惯例确定合同条款,并且要有把关条款。

(2)一致性问题。是指合同的内容、范围、工期延期处罚等条款和招标文件中的相应条款保持一致的问题。

(3)合同组成文件的解释顺序混乱的问题。目前,中国《建设工程施工合同》范本的“组成合同的文件”的解释顺序为:①本合同协议书;②中标通知书;③投标书及其附件;

④本合同专用条款;⑤本合同通用条款;⑥标准、规范及有关技术文件;⑦图纸;⑧工程量清单;⑨工程报价单或预算书。在针对具体的工程时,此顺序可以依据具体的情况进行调整。

(4)结算价高于合同价的调整问题。对于招投标项目,结算价高于合同价时,没有较为明确的程序。目前各高校对这一问题常见的解决办法包括以下几种:一种是只要有监理、设计、甲方人员等三方认可,以实际工程发生的总价作为合同价,但招投标单价不能修改;另外一种是以补充合同方式解决,凡高于招投标总价的部分以补充合同方式来处理;第三种情况是由于市场行情变化,材料价格上涨导致结算价高于合同价,这种情况下,由工程项目管理小组研究确定实际价格,并以此为据进行结算。

(5)合同议定人没有参与招投标过程,对工程的进程了解不够全面,对施工现场了解不够的问题。

(6)对于合同条款和履行合同中产生争议时,调节地不明确的问题。在具体操作过程中,可以将调节地写明为“合同签订地”,而“合同签订地”一定要明确为学校所在地。这样做可以回避甲乙双方不平等的嫌疑。

(7)忽视材料设备合同的特殊性问题。与施工合同相比,材料设备合同中,更强调“到货验收”、“交货地点”(一般应为施工现场)、“运输方式”(对于特殊设备应该采取特殊运输方式)。另外,合同应明确设备的型号、品牌、数量、色调、单价等,对这些特殊性在具体操作时重视不够。

(8)合同议定者对国家和地方的相关法律法规和规定不够熟悉的问题。作为合同签订及管理人员,应将签订合同的法律法规依据与合同附在一起保存,合同签订依据还包括《中标通知书》、相关会议纪要、有关领导的批件等。

(9)有预付款的合同,在合同中有没有明确写明预付款的抵扣办法。

(10)不同类型的合同付款方式不明确的问题。经过招标的按件计量的设备类,如家具、黑板、配电柜等,可在审计前付至实际发生额的 95%;与主体施工有关的计量复杂的如外墙涂料、幕墙、石材铺设等,可在审计前付至实际发生额的 80%。

(11)一些专业性较强的合同验收等级不明确的问题。如钢网架等,签订合同的人一定要弄清楚相关行业标准、验收规范。有些乙方故意提供过期或虚假的标准和规范

收稿日期:2005-03-12

作者简介:张国安(1966-),男,华中科技大学管理学博士,副教授。

代码,如果签合同的人之前不查实,就有可能引起不必要的争议,如工程验收级别被无故降低等。

(12)忽视合同乙方的法律资格审查问题。签订合同时除了要审查参建单位的法人资格外,还要重视委托代理人的合法性。因为目前代理机构和代理人繁多且有些单位已更名,委托书却没有调整,极易形成合同的漏洞。

(13)在确定“违约责任”、“售后服务”等条款时,与乙方的投标书脱节,造成降低服务标准的问题。有时乙方为了中标,在投标书中作了严格的承诺,但在拟定合同时又故意弱化某些关键承诺,而在合同的常规解释顺序中,“合同书”排在“投标书”之前,所以法律只会承认合同书中的条款。

## 2 高校加强建设工程合同管理的对策

在基本建设工程管理过程中,合同管理是很重要的一环。加强与规范合同的管理,能够充分发挥合同的作用,提高工作效率,减少经济纠纷,维护学校的合法权益,更好地为学校教学科研服务。

### 1.1 要遵循建设工程合同订立的程序

(1)必备条件:①签定工程合同必须有主管部门批准的投资计划以及学校正式的书面批文等。②合同签定前必须有一定的、合理的到位资金做保证。③合同签定符合基建管理程序。

(2)调研考查阶段,即做好市场调查和可行性论证。首先,进行行业调查,了解该行业的水平;然后,对具体的乙方进行考查,主要考查指标是其能力、技术状况和业绩状况等。

(3)洽谈阶段:①要约。要约内容主要包括:一是表示希望与对方订立合同的意愿;二是按法律要求明确提出合同的主要条款;三是指明要求答复的期限。合同谈判,事前要确定谈判原则、主要条款。每项合同都必须有明确的主谈人和协谈人。一般情况下,主谈人为计划与预决算室职员,协谈人由相应的科室派出。②承诺。有效承诺必须具备以下条件:一是承诺人必须不附条件地完全同意要约的各项条款;二是必须在要约规定的有效期限内答复要约人。

(4)审查阶段:①严格依法采用书面形

式;②认真审查承包方的各类资质。

(5)合同签定阶段。双方当事人经过谈判达成一致意见后,采用合同书形式签订合同,自双方当事人签字或者盖章之日起合同生效。

(6)合同实施阶段:①实现工程造价改革,量价分离、市场定价是理顺招、投标管理与施工合同管理关系的前提。②在建设工程合同管理中要充分发挥监理工程师及造价工程师等中介管理机构的作用。③对于合同中未曾约定的新情况的出现或对事先约定的事项进行部分变更的,均要及时形成书面文字。④重视资料记录和保管。

### 2.2 要规范建设工程合同的条款内容

高校基建部门应在签订承包工程合同前对工程合同的条款进行必要的审查。通过审查可以达到以下几个目的:第一,将合同文本中的各个组成部分分解开来,逐条研究各项条款的合理性和可行性,并审查合同条款的表达是否清楚,如有含糊不清之处则要在标前会议上或正式签订工程承包合同时予以明确。第二,审查合同内容的完整性。用标准的合同文本来对照该合同文本,审查是否缺少一些必要的合同条款。第三,审查合同的合法性。通过审查,可以分析评价每一个合同条文执行后的法律后果,为合同谈判和签订合同提供决策依据。

(1)合同生效后,当事人不得因姓名、名称的变更或者法定代表人、负责人、承办人的变动而不履行合同义务。上述情况如有变化,需及时书面通知,并提供有关变更证明。

(2)乙方的银行账户在合同上应有约定。如果账户变更必须有乙方的变更说明。

(3)严格控制分包合同,禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。

(4)合同上签定的价款,必须以经过预决算人员认真审核的预算或概算为依据。

(5)为了防止决算审计时甲乙双方引起异议,合同中对主材价格及其他可以对定额预算价进行调整的辅材必须予以明示,并接受建设工程造价管理机构的监督。

(6)采用格式条款订立合同的,应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务,并采取合理的方式提请对方注意免除或者限制其责任的条款,按照对方的要求,对该

条款予以说明。

(7)原则上合同中不应列明支付预付款,但特殊情况除外。一般工程价款的支付按合同条款的规定执行;余款待整体工程竣工并通过学校审计部门的审计且按合同规定扣除质量保修金后予以结清。合同金额超出1万元以上的,工程完工后必须由前期科送交审计部门进行审计。

(8)工程决算送审计部门审计之前,由基建与后勤管理处确定是否需要内进行内审,如有必要,可以采取适当的方式进行内审。

(9)高校基建部门原则上不订立材料合同,数量较大和特殊材料,经有关方面论证,主管处长和校领导批准后方可签定。

(10)合同一式6份,其中正本2份,副本4份。

### 2.3 完善合同管理体系

要建立和健全合同管理的组织机构和制度体系。组织机构,是指要由上而下地建立和健全合同的管理机构(包括专职机构和兼职机构);制度体系,一是指要就合同管理全过程的每个环节,建立和健全具体的可操作的制度,使合同管理有章可循。这些环节包括:合同的洽谈、草拟、评审、签订、下达、交底、学习、责任分解、履约跟踪、变更、中止、解除、终止及合同的保密工作等。二是指各层次都应有自己的合同管理制度。

#### 参考文献:

- [1]李岚,宋文生.建设工程施工合同管理中的问题及对策[J].郑州经济管理干部学院学报,2003,(6).
- [2]石军广.关于建设工程合同管理的探讨[J].河北建筑科技学院学报,2002,(6).
- [3]郭海等.建筑工程施工合同管理中存在的问题和改进措施[J].内蒙古科技与经济,2002,(10).
- [4]唐同海.关于建筑施工企业合同管理问题的思考[J].广东工程造价信息,2003,(12).
- [5]吴之乃.转变观念,开拓创新,向设备管理要效益[J].建筑机械化,1999,(4).
- [6]高永升.浅谈建筑企业如何加强物资成本控制[J].经济工作导刊,2003,(9).
- [7]赵全林.建筑工程施工合同管理[J].建筑经济,2003,(2).
- [8]赵艳华.施工企业合同管理中风险分析与防范[J].建筑,2003,(7).
- [9]刘文利.施工企业合同管理研究[J].山西建筑,2004,(9).

(责任编辑:慧超)