

房地产开发项目合同管理创新分析

陈大文

广西利文置业投资有限公司, 广西, 钦州 535032

DOI:10.61369/SE.2025100015

摘要 : 房地产开发项目合同管理是保障项目顺利实施的核心环节, 通过明确各方权责、规范履约流程, 有效防范潜在争议风险。其重点在于建立科学的合同框架体系, 强化过程监督与动态调整机制, 确保条款执行与项目目标的一致性, 从而提升资源协调效率与风险管控能力, 为项目整体效益的实现提供基础保障。文章从合同管理在房地产开发项目风险控制中的应用现状入手, 讨论合同管理在房地产开发项目中的作用机制, 最后结合房地产开发项目合同管理存在的问题提出对策, 希望对相关研究带来帮助。

关键词 : 房地产开发项目; 合同管理; 创新

Innovative Analysis of Contract Management in Real Estate Development Projects

Chen Dawen

Guangxi Liwen Real Estate Investment Co., LTD., Qinzhoushi, Guangxi 535032

Abstract : Contract management for real estate development projects is a core link to ensure the smooth implementation of the projects. By clarifying the rights and responsibilities of all parties and standardizing the performance process, it effectively prevents potential dispute risks. The key point lies in establishing a scientific contract framework system, strengthening process supervision and dynamic adjustment mechanisms, ensuring the consistency between the implementation of terms and project goals, thereby enhancing the efficiency of resource coordination and risk control capabilities, and providing a fundamental guarantee for the realization of the overall project benefits. This article starts with the current application status of contract management in the risk control of real estate development projects, discusses the mechanism of contract management in real estate development projects, and finally proposes countermeasures in combination with the problems existing in the contract management of real estate development projects, hoping to bring help to related research.

Keywords : Real estate development projects; contract management; innovation

在房地产开发过程中, 合同贯穿于项目规划、建设、交付的全周期, 其管理质量直接影响合作方协作效率与成本控制水平。通过系统性梳理合同条款、优化履约跟踪机制, 能够显著降低因权责模糊或执行偏差引发的纠纷概率。本文聚焦合同管理的规范性、动态性与协同性特征, 探讨如何在复杂业务场景下构建高效管理路径, 为提升项目综合管控能力提供参考依据。

一、合同管理在房地产开发项目风险控制中的应用现状

(一) 合同管理概述与相关法律依据

合同管理是规范各方协作关系、保障项目实施有序运行的重要工具, 其核心在于通过法律条款明确权责边界、约束履约行为并预防潜在争议。相关法律依据主要包括《中华人民共和国民法典》关于合同效力、违约责任的规定, 《中华人民共和国招标投标法》对工程发包程序的约束, 以及《建设工程施工合同管理办法》等专项法规。实践中需结合项目特点, 确保合同条款与现行法律体系相匹配, 同时兼顾公平性与可操作性, 以此强化契约

精神, 维护市场秩序, 为项目全周期管理提供合法合规的支持框架。

(二) 合同管理的基本原则与价值

合同管理遵循合法性、公平性及权责对等基本原则, 要求在条款制定与执行中严格符合现行法律法规, 平衡各方利益诉求, 同时明确权利义务边界以降低履约风险。其核心作用在于通过规范化的流程设计, 保障项目实施过程中资源配置的合理性与合作关系的稳定性, 有效防范因条款争议或执行偏差导致的经济损失与工期延误。此外, 合同管理通过动态跟踪与适应性调整机制, 促进跨部门协作效率提升, 确保项目目标与契约精神的精准对接, 为房地产开发全周期的有序推进奠定制度基础^[1]。

二、合同管理在房地产开发项目中的作用机制

（一）合同条款设计与风险预防

合同管理在房地产开发项目中的作用机制集中体现于条款设计的严谨性与风险预防的前瞻性。通过精准界定建设周期、资金拨付、质量标准等核心条款，明确各方权责并固化履约规范，可系统性规避因约定模糊导致的执行分歧。风险预防层面，合同管理需嵌入风险识别与分配机制，结合现行法律框架预先设定违约处置路径及争议解决方案，同时建立动态响应机制以应对政策调整或市场波动引发的变量干扰。

（二）合同执行监督与风险响应

合同管理在房地产开发项目中的作用机制聚焦于合同执行的过程监督与风险动态响应，通过建立履约进度跟踪、质量验收核查及资金拨付审核等监管节点，实时比对合同约定与项目实施状态，确保权责落实与目标匹配。风险响应层面，根据合同预设的违约处置条款与缓冲阈值，对延期交付、成本超支等异常情形快速启动预案协商机制，协调利益相关方调整资源配置或引入法律救济手段，同步更新风险预警参数以优化后续管理决策。

（三）合同款项变更与风险应对

合同管理在房地产开发项目中的作用机制突出表现为合同款项变更的规范性约束与风险应对的策略协同。通过预先设定工程款支付节点、变更触发条件及调整协商程序，确保资金拨付与施工进度动态适配，避免因款项争议导致停工或成本失控。风险应对层面，合同条款需嵌入市场波动、材料涨价等弹性调节机制，结合法律框架完善变更审批流程并及时锁定责任归属，同步启动风险预案进行损失分摊或补足协议修订。

（四）合同争议解决与风险缓释

合同管理在房地产开发项目中的作用机制着重于合同争议的预防化解与风险敞口的主动缓释，通过预先嵌入协商调解、仲裁诉讼等替代性解决方案的触发规则，明确争议处理流程与责任边界，有效避免矛盾升级导致工期延误或利益损耗。风险缓释环节需同步构建条款约束与动态监控的双轨机制，利用违约金设定、担保条款及阶段性履约核查等手段，对潜在争议风险进行压力测试与前置干预，同时结合法律条款更新及时校准争议处置标准^[2]。

三、房地产开发项目合同管理存在的问题

（一）缺乏相应的合同管理意识

房地产开发项目合同管理存在的主要问题集中表现为管理意识的系统性缺失，部分企业尚未建立贯穿项目全周期的合同管理思维，管理层对合同法律效力的重视程度不足，导致前期风险研判机制缺失、权责划分模糊化等问题频发。执行层面因缺乏规范的培训体系，相关人员对条款解读偏差容易引发权利义务认知错位，合同签署后监管流程常流于形式，未能形成动态跟踪与预警机制，纠纷处理依赖事后被动应对而非事前规避设计。这种意识薄弱状态使得合同难以发挥风险过滤效能，可能导致项目成本失控、工期延误等连锁反应。

（二）企业合同管理缺乏阶段性

房地产开发项目合同管理存在的主要问题聚焦于阶段性管控的系统性缺失，部分企业未根据项目开发周期划分清晰的合同管理阶段，导致前期洽谈条款与后续履约要求脱节、变更调整滞后于实际需求。由于缺乏分阶段风险识别与管控框架，合同拟定环节未能针对土地获取、施工建设、销售运营等不同阶段匹配差异化管理标准，造成条款覆盖盲区与执行监测断层。同时，阶段衔接的动态调整机制缺位使得付款节奏、验收标准等核心要素无法随工程进度迭代优化，施工变更或市场波动引发的争议常因权责追溯链条断裂而难以溯源。

（三）缺乏完善的合同管理制度

房地产开发项目合同管理存在的主要问题源于制度建设的系统性短板，部分企业尚未构建覆盖合同全生命周期的标准化管理体系，合同拟定、审批、履约等环节因缺乏统一流程规范而产生管控盲区，风险识别与防范机制脱离实际业务场景。制度设计中对法律合规性审查、风险预警阈值设定等关键要素的弱化，使得条款约定易偏离开发需求与政策约束，履约监管因缺少动态追踪工具而无法及时纠偏。同时，权责追溯失效与文档归档散乱进一步加剧制度执行虚化问题，合同变更引发的权利义务重置常因制度衔接断裂陷入谈判僵局^[2]。

四、房地产开发项目合同管理对策与创新

（一）提高对合同管理的重视程度

房地产开发项目合同管理的优化需要以强化认知站位为突破口，企业管理层应主导构建覆盖合同全生命周期的战略思维，通过组织架构重组明确合同管理在开发流程中的中枢地位。制度创新层面需将契约精神传导至各业务端口，运用数字化平台实现条款智能解析与风险预判机制联动，同步建立履约动态监测工具及分级预警模块，确保权责穿透至执行末端。实践中应依托标准化作业手册固化审查要点，配套绩效考核指标倒逼执行精度提升，形成从战略重视到技术支撑的双向闭环管理模式，最终实现合同管理从被动响应向主动赋能的价值转型。

（二）开展阶段性的监督管理

房地产开发项目合同管理的改进需强化全周期监管框架，针对开发流程中土地获取、施工建设及交付运营等核心节点构建分阶段风险预警体系，通过动态跟踪工具实现条款履约与工程进度的实时映射。在监督机制创新层面，应前置条款合规性审查并嵌入阶段性复核模块，形成从合同签订到争议处置的闭环反馈链条；同时借助智能比对技术捕捉履约偏差，结合权责清单实现风险分级响应与纠偏机制联动。这种分层递进管理模式既确保各阶段监督颗粒度与开发目标的精准适配，又能通过周期性复盘持续优化风险阈值设定，最终提升合同全流程约束效能。

（三）完善合同管理制度

房地产开发项目合同管理的制度完善需以系统性重构为抓手，通过标准化合同模板与审批流程的整合降低执行偏差率，重点强化条款设计、履约追踪及争议处理模块的逻辑衔接。在制度

优化层面应构建分层级权限管理体系，将法律合规审核嵌入合同生成节点，并依托信息化系统实现条款比对、履约预警的自动化监测。动态维护机制需结合开发周期特性建立定期评估与迭代规则，通过职责清单明确岗位合规边界，同步完善合同归档与知识沉淀功能以支撑制度持续适配^[3]。

（四）建立规范的合同管理信息系统

房地产开发项目合同管理信息系统的规范化建设应以全流程数字底座为支撑，通过标准化接口打通立项、签约、履约及结算等业务模块，实现合同文本结构化存储与条款要素自动提取。系统需配置智能比对引擎实时追踪履约进度偏差，并联动财务支付与工程管理系统生成动态风险热力图，同步植入法律条款智能解读模块辅助决策。在架构设计上应建立多层次权限控制机制，确保数据调阅与操作留痕符合内控要求，同时开发移动端审批及预警推送功能提升响应时效。创新关键在于构建合同数据中台与业务场景的深度适配能力，通过历史履约数据的机器学习持续优化风险预警阈值，最终赋能合同管理从人工监管向数据驱动的模式转型。

（五）明确合同条款并加强合同追踪

房地产开发项目合同管理的优化需重点细化条款设计与强化

执行追踪，通过精准界定各方权利义务关系并预设风险触发机制规避履约争议。在条款设计环节应建立模块化标准文本库，结合法律规范与项目特性定制权责清单，同步植入动态更新条款以适应市场政策变化。执行追踪层面需构建数字化管理工具实现合同状态全景可视，利用自动预警功能捕捉进度偏离与款项异常，通过定期履约评估形成风险动态评级体系并与纠偏措施联动^[4]。

五、结束语

综上所述，房地产开发项目合同管理的持续革新需立足系统性思维与动态实践相结合，在规范条款制定与强化履约监控的基础上，通过管理机制构建风险防控网络。未来应着重提升合同全周期管控的颗粒度与响应速度，将法律合规性审查、跨部门协同流程深度融合，形成兼具刚性与弹性的管理体系。通过持续优化条款表述精确度、履行痕迹可溯性及争议处置敏捷度，逐步推动合同管理从被动应对转向主动预防的创新模式，最终为项目稳健运营与行业高质量发展提供坚实保障。

参考文献

- [1] 赵鹏飞. 合同管理在建筑与房地产项目风险控制中的重要性 [J]. 中国集体经济, 2024, 13(36):69–72.
- [2] 黎杰. 房地产工程建设标准化管理模式研究 [J]. 住宅与房地产, 2024, 26(23):123–125.
- [3] 陈庆聪. 建筑工程施工成本管理与控制的实践研究——以霞浦某房地产项目施工合同造价纠纷为例 [J]. 居业, 2023, 25(03):142–144.
- [4] 阙珂嘉. 房地产企业项目合同的风险管理措施 [J]. 四川建材, 2021, 47(08):224–225.