

关于建设项目中业主方全过程管理的研究

朱廷富

(重庆华颂房地产开发有限公司, 重庆 400000)

摘要:伴随中国经济规模的持续扩大,业主方对建设项目的全过程重视程度不断提高。工程建设项目具有规模大、周期长、环节多、难度大、参与广等特点,本文结合目前国内外在建设工程项目管理上的先进经验和我国在建设工程领域的现状,简单分析了建设项目的全过程。

关键词:建设项目;业主方;全过程管理

中图分类号:F293.33

文献标识码:A

文章编号:1004-7344(2021)19-0021-02

0 引言

一个项目的建设,需要严谨的配合和协调,才能在立项、设计、估算、合约、施工、竣工交付、结算和运维一整个项目全过程中平稳的运行,降低项目风险,提高项目整体的开发效率和收益情况,以便达到一个项目的竣工交付的预期和企业的运行需求。建设项目历时长,从项目建议书直至项目建成交付的全过程,一般会历经几年时间。作为业主方,是项目的投资者与责任主体,更是高质量工程形成的保证,所以本文对建设项目的全过程管理进行了一定的阐述。全过程管理机构如图1所示。

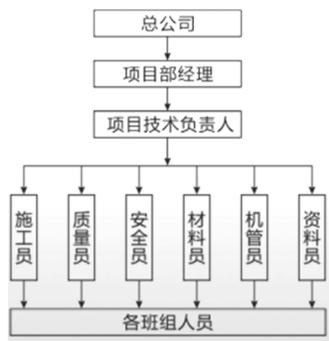


图1 全过程管理机构

1 建设项目全过程管理的特点

1.1 与整个项目具有紧密的联系

建设项目的初期规划,或者是中期施工,以及后期运营每一个环节都伴有全过程管理的缩影,并且会由于管理对象的不同而定制不同的严格管理标准。例如,我们在建设项目的前期筹划过程中,最主要的管理目的是在以建筑企业实际情况的基础上,找到能够与企业实力相匹配的建设项目。而中期环节的目的则是保证施工单位按照预先定制的计划完成建设任务,并能够确

保按期竣工,还要保证实际使用的资金不多余原预算的成本。后期的运营环节则需要做到尽可能节约运行成本,尽量让运营成本合理并且可控。在建设项目到期后,还要能够处理产生的建筑垃圾,要尽可能减少对城市污染和影响。

1.2 具有持续性

施工环节是建设项目全过程管理的重点。即便每一个步骤都是独立的,但在每一个施工环节间都具有一定的关键性。例如,设计工作没有完成时,建设工作也就不能顺利开展。

1.3 参与的主体多

工程建设项目在建设过程中,包含业主方、设计单位、勘察单位、建筑施工企业和工程监理单位等五大常规主体参与。如果需要造价咨询、招标代理、工程项目管理的,上述企业或机构也可参与。在这其中,各个主体不仅是单纯的利益关系,更是互相监督、相互制约的关系。

1.4 具有复杂性

因为建设项目所涉及的范围相对而言比较大,并且总体规模也大,总而言之影响建设项目的因素比较多,因此导致全过程管理有一定程度的烦琐性和复杂性。而建设工作的烦琐性主要表现在有以下几点:建设项目施工过程涉及的外部单位多,并且每个单位间协调的难度高和工作量大;所需要的设备多,包含新技术、新工艺和新材料以及新型人才;当地政府和社会环境对工程建设项目的影 响,有许多跨行业以及跨地区参与其中,让过程变得烦琐、复杂;其中一部分大型项目建设规模庞大,施工困难。

2 建筑策划阶段的全过程管理

建设项目的策划要具有一定的可行性、合理性、盈利性以及适用性等方面进行综合的分析。站在经费支出的角度上来看,在策划阶段所需资金在整个项目中的总投资中占比小到几乎可以忽略。即使是这样,也不能轻视策划阶段的存在价值。因为,策划

环节和建设项目的材料支出密不可分，如果策划人员不了解所需施工材料的性能和价格，将会由于缺乏对施工材料的正确认识而导致项目建设出现不同程度的质量问题。也会给消费者带来诸多不利的影响。甚至会造成资金的大额度浪费。建筑企业作为一个负责任的团体，秉承着为居民打造安适环境的主旨，势必会确保强化对于建设成本的控制以及建设质量的控制，并且会落实对于策划阶段的全过程管理。与此同时，还会通过拟定设计方案的形式来检查此策划方案的可行性于实效性，而且在模拟的过程当中也会不断发现问题，解决问题，势必保证策划方案具有可行性和科学性。

当策划工作开始时，策划人员需要深入了解投资计划方案，还要根据投资计划定制初步的策划方案。在策划方案完成之后，策划人员还需在方案中标注投资的重点位置，以便投资方根据具体方案做好相应的投资准备。然后，再因地制宜，综合考虑各种因素再设计出对应的应急预案。

3 施工阶段的全过程管理

3.1 施工阶段分为施工准备阶段、施工阶段

(1)在这其中，施工准备阶段包括工程建设项目报建、开展招标投标、进行施工合同签订。

(2)施工阶段分为建设工程施工许可证领取、施工；竣工阶段分为竣工验收及期内保修。要对进度进行控制，就必须对建设项目进展的全过程的计划进度与实际进度进行比较。

施工进度管理是指在项目建设过程中按经审批的工程进度计划，采用适当的方法定期跟踪、检查工程实际进度状况，与计划进度对照、比较找出两者之间的偏差，并对产生偏差的各种因素及影响工程目标的程度进行分析与评估，以及组织、指导、协调、监督监理单位、承包商及相关单位，及时采取有效措施调整工程进度计划。使工程进度在计划执行中不断循环往复，直至按设定的工期目标(项目竣工)即按合同约定的工期如期完成，或在保证工程质量和不增加工程造价的条件下提前完成，力求完成客服满意的成品。建筑施工如图2所示。



图2 建筑施工

3.2 各个环节的管理

施工阶段的管理是整个建设项目全过程管理的最主要环节，它的主要内容包括对于施工技术的管理、施工设备和施工人员的管理。究其本质，施工阶段全过程管理的目的是实现对于施工成本和施工质量的有效控制。在实际施工的过程中，非常容易受到客观因素的影响，继而导致施工单位通过增加工作量或者加大人力物力的投入等方式来争取将工期缩短，避免出现工期延

误等情况。这种方式的确可以保证建设项目按时完成，即数量达到了，但质量未必达到，这会间接对施工造成一定的影响。若想要避免此类情况的出现，就一定要在施工过程中有效落实全过程管理。

在施工之前，施工单位应当预先做好前期的准备工作，根据施工图纸提前准备好施工材料和施工过程中所需要的器械。为了使客户对最终的成品满意，施工的每一个过程都需要严谨的进行，不能出什么大差错。其次，施工单位需要在施工过程中加强施工技术管理和监督工作，还要通过加大监督幅度的方式来规范施工人员的技术使用，一经发现违规操作就立即停止并及时制止。如果遇到施工方案不可行时，要及时联系上级有关部门，并且在设计人员重新修改设计方案后恢复施工。除此之外，施工单位对于施工人员的管理还会进一步加强，做到保证施工人员的安全的同时也不缺少劳动力。对于施工人员，则需要定期开展培训工作，要确保施工人员能够及时掌握先进的施工技术。最重要的是，施工时确保施工人员的人身安全。因此建筑业主方会定期检查设备，并及时发现施工过程中的危险因素以避免施工人员受到意外伤害。定期检查施工设备，最大限度降低安全事故发生的概率。如果施工人员在进入施工现场不做好安全措施的，要给予适当的处罚并且对其进行思想教育，要确保其足够了解安全施工的重要性之后在允许该施工人员进入施工现场。施工过程中每一个环节都会认真完成。

4 竣工管理

当施工单位完成工作以后，需要自行检测并且按照相关要求填写《工程验收报告》；然后由监理单位提交给总监或者总监单位负责人审核、签字；接着交由设计单位检查并写出《质量检查报告》，再把报告交给相关负责人审核、签字；完成有关流程以后，将由建设单位主持竣工验收，再组织验收方再次进行对工程质量的检查，若依然存在质量问题，则会提出相关改进意见；改进以后写出《整改报告》，交由监督人员复查；最终有关单位会组织工程竣工验收并且按照有关法律法规和单位要求提交成品。

5 结语

整体来看，进行施工过程的全过程管理是提高项目总体质量，控制成本支出的有效措施。也是对施工过程负责任的表现，更是为以后顾客的认可所有的努力，所以全过程管理不可或缺，企业要在实际工作的过程中落实这项管理措施，按照要求和程序完成有关步骤以后，会为企业创造应有的经济效益，还会推该企业更好的发展和进步。

参考文献

- [1] 郭志强. 基于业主方的建设项目管理要点分析[J]. 城市建设理论研究: 电子版, 2012(15): 1-5.
- [2] 单劲松, 孟强, 吕金朋, 等. 军工固定资产投资工程项目实施业主方管理体系构建研究[J]. 工程建设与设计, 2015(1): 139-142.
- [3] 蒋朝晖. 工程建设项目业主方投资风险分析及防范措施[J]. 甘肃科技, 2009, 25(19): 127-129.

收稿日期: 2021-04-01

作者简介: 朱廷富(1976—), 男, 汉族, 重庆人, 本科, 高级工程师, 主要从事房地产开发管理方面工作。