

探讨房建工程施工阶段的业主工程项目管理

林丹丹

安徽省交控建设管理有限公司

摘要：在工程项目管理过程中，业主属于主体，因为工程综合利用直接关系到业主的利益，因此业主更加重视项目安全和质量。因此在房建工程施工过程中，需要发挥出业主工程项目管理的作用。本文主要分析了房建工程施工阶段的业主工程项目管理工作，提出针对性的管理目标，对于实际工作起到参考作用。

关键词：房建工程；施工阶段；业主；工程项目管理

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2023.05.018

在社会经济发展过程中，逐渐提高了城市化发展速度，在房建工程施工过程中，业主需要参与到项目管理过程中，提高自身工作行为的规范性，结合相关规定积极履行自身权利，推动房建工程顺利发展，业主方和施工方需要深入交流，从而采取科学的管理方案，切实保障工程项目施工质量。

一、房建工程施工阶段的业主工程项目管理的重要性

在工程施工过程中，项目管理工作发挥着重要的作用，有利于转化固定资产投资与现实生产力，因此项目管理工作必须贯穿于工程建设的每一个阶段，防止因为利用不合理的管理措施对其他工作造成不利的影响。在项目管理中，管理制度的先进性、管理人员的业务水平及工作经历等都将直接关系到工程施工的质量及经济效益，因此，在管理中要选择行之有效的管理方法。通过开展工程项目管理工作，有利于推动房建工程项目顺利实施，有利于保障工程投资效益，促进社会经济的平稳发展。

在建筑工程中，对工程的进度进行控制是一项非常关键的工作，通过对工程进行合理的规划与管理，能够达到节省资金、降低投资的目的。在一个工程项目中，要构建某种协作体系，对各参与方之间的进度和职责展开合理的分工协作，从而达到对工程建设进度的动态化控制目的，如果在施工过程中出现了一些问题，就可以被及时地找到并加以处理，从而避免这些问题的扩大。其次，对工程项目进行管理，能够对工程进度中的各个关键节点进行有效的管控，有利于把控整个工程的整体进度，因此，在具体的管理工作中，能够对工程的施工进行有效的管控。对工程项目的管理要基于合同，要对各工程组织之间的资源进行合理的配置与协调，在实际进度与计划进度发生偏离时，要及时地进行纠正，增加实际进度与计划进度的吻合程度，对施工进度计划进行合理地调整与优化，保证工程按时完成。

二、概述业主项目管理工作的主要任务和关键目标

（一）管理项目合同和相关信息

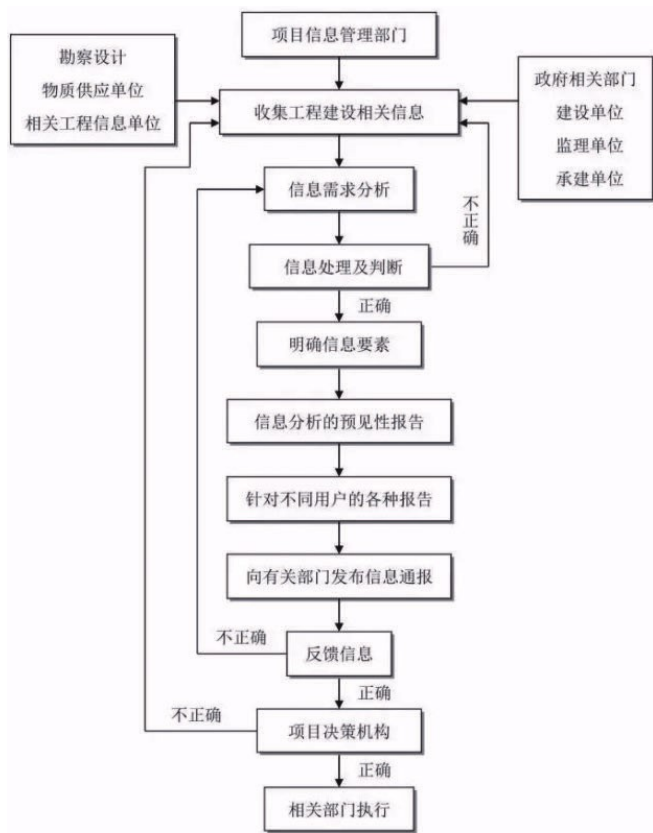
建设单位和业主之间签署的合约，其主要依据为业主管理，因此突出了业主的重要性。工程合同包括了补充条款、专用条款、合同协议书等各种内容，业主项目管理人员需要深入分析这些已经签署的工程合同的具体内容，掌握对合同中可能存在的漏洞、关键条款以及争议等方面。为方便对合约的进度进行分析和研究，业主项目管理人员还必须建立以中期计量、工程变更、工程决算和工程审计为主要内容的档案，以定期召开协调会议的方式，有利于对整个项目的进度进行实时把握，同时采取实地考察的方式，对与工程有关的情况进行详细的了解，搜集各种有用的资料，为制订管理措施提供足够的资料，以确保管理措施的科学性。信息管理是指以监理工作人员提供的各种文件和报告为重点，加强管理施工过程。在工程建设过程中，业主要对工程建设过程中出现的问题进行审核。针对工程以外的内容及资讯，业主则须加强与有关单位的交流，并藉由彼此的配合，共同处理这些信息。此外，业主还必须对施工流程文件、来往信函和报告资料进行严格管理，并对这些信息进行备份。

（二）管控施工进度

业主需要严格控制工程施工进度，通过利用科学的管控措施，保证在规定时间内完工。因为房建工程项目的施工时间比较长，因此增加了整体施工成本，这就需要严格控制工程周期，一方面可以顺利签订合同，另一方面可以保障工程综合效益。此外在实际施工过程中，业主还需要掌握有关工程项目的数据信息，通过对比原始计划方案，以工程实际情况为基础完善整体施工程序，提高整体施工进度合理性。管理施工进度的时候，业主需要加强管理工作顺序，协调整体送走关系，顺利开展房建工程施工。

（三）管控项目投资

通过业主管理工作，不仅需要保证顺利开展工程项目，还要保证工程经济效益。在施工管理过程中，业主需要明确该项目的投资目标，保障房建工程的综合效益。业主在财务资源管理过程中需要结合合同规定，通过勘察施工现场和施工技术，严格审查工程材料信息。在完成工程施工任务之后，业主还需要验收和决策总体资金，合理控制资金使用，保障项目投资的效益。此外在实际施工中，业主还需要制定科学的资金支出计划，根据计划控制资金支出。此外在投资管理阶段，业主需要精准性的预算工程费用，并且科学的规划和控制相关资源。



业主工程项目管理流程图

(四) 加强管理施工过程

首先为了避免重叠设置项目管理机构，需要根据不同职能部门和设施设备需求，设置独立的专业智能部门，避免浪费工程人力资源。其次需要创新传统的管理模式，推广业主管理模式，同时需要提高这一管理模式的适用范围。再次需要利用动态化管理模式，方便业主掌握施工进度，有效控制实际施工进度和计划方案的差异性，保障整体项目的可控性，有利于合理设置项目流程。最后需要制定科学的奖励机制，因此激发工作人员的工作积极性。

三、房建工程施工阶段的业主工程项目管理措施

(一) 提高业主的重视度

在房建工程施工过程中，虽然业主非常重视项目管理工作，但是因为缺乏科学的管理机制，再加上外界因素的干扰，因此不利于保障业主项目管理的效果。在实际施工之前，业主需要完善项目管理制度和方法，在实际工作中落实全面检查工作，使整体管理水平因此提高，保障管理效果。在正式施工之前，业主方需要联系施工单位，共同预测在房建工程施工中可能会出现的问题，做好前期准备工作，结合施工需求准备施工材料和施工设备。为了优化业主项目管理效果，业主方需要做好准备工作，根据施工环境和条件等协调施工材料和施工人员以及施工设备等因素，保障实际施工操作符合施工方案的要求，优化整体管理效果，顺利开展后续施工

作业。

(二) 规范业主行为

在我国经济发展过程中，建筑行业发挥着重要的作用，而且房建工程施工中，业主项目管理工作发挥着重要的作用，但是在实际工作中，这项工作具有较大的随意性，一些业主以自我想法为中心，不够重视行业规范要求，在实际工作中没有严格执行相关标准和规范，不利于及时开展房建工程中的监理单位相关工作。为了提高业主项目管理的效率，业主需要规范自身行为，利用相关合同和协议，及时向项目实施单位分配项目任务和管理职责以及风险等，通过统一调配顺利开展房建施工，顺利开展房建施工。在业主项目管理阶段，需要在最大程度上节省工程投资，及时督促施工单位规范施工，优化整体工程施工条件。

(三) 加强管理合同

为了防止由于主观和客观因素的原因而导致的无法预见的安全问题发生，业主必须要对地质勘测作业的准确性和工程施工的安全性进行有效的保障，同时还要促进房屋建设项目的正常进行，从根本上将安全问题给解决掉，加强施工合同的管理。在遇到建设问题的时候，还必须要严格遵守有关的制度以及合同中的条款来处理，防止发生各种的争执，从而降低合同争议的发生率。在制订施工合同时，业主要从多个层次和多个视角出发，对其进行全面的分析，对其存在的各种问题进行全面的思考，确保项目的具体实施，确保有关问题都可以被正确地执行，以便在意外事件发生时，可以迅速地联系主要责任人。在执行管理工作的过程中，业主还应加强对员工的训练，提升员工的业务素质和整体素质，让员工既要拥有足够的理论知识，又要拥有大量的施工经验；在解决工程建设中存在的问题时，要有一定的对策，才能使工程建设的质量和效益得到提高。在进行项目管理工作的時候，业主方也要对合同管理工作给予足够的重视，这样才能更好地保障双方的权益，从而提升房屋建设工程的建设质量。

(四) 完善监督管理机制

近些年逐渐提高了房建工程项目的规模化，不断延长了施工周期，在实际施工中需要投入较多的资金，这样才可以顺利开展工程施工。因为建筑施工技术非常复杂。为了提高业主工程项目管理水平，降低施工问题发生率，业主需要玩还是那监督管理机制，针对不同的施工环节合理划分施工单位的责任和义务，有序开展施工企业的监督工作。在项目管理过程中，如果实际施工不符合合同要求，业主可以利用法律法规处理这种情况，保障自身的权益不受损害。此外在执行监督管理机制的时候，业主和供应商之间需要建立紧密的合作关系，有利于保障施工效果。此外业主需要积极落实监督管理机制，结合合同内容维护各方综合利益。

(五) 合理选择房建工程监理

在实际施工过程中，业主需要合理选择监理单位。

选择监理单位的过程中，业主可以用公开招标的方式选择监理单位，在选择过程中需要加强审核监理单位，尤其需要衡量监理单位的资格和技术人员水平，了解监理单位的工作阅历和成绩以及示范工程等，充分发挥出监理单位的作用，有效管理房建工程质量，为实际施工提供保障。

选择监理单位之后，业主还需要考核和评定监理单位的人力资源配备和监理人员的职能，认证监理人员的资格和资历等，保证人力资源配备符合工程建设需求，同时需要分析监理人员的专业结构和技术职称，满足相关标准。

在审查和考虑人力资源，业主需要检查关键单位是否符合合同目标，保证工程投资和质量管理信息的一致性，通过及时审查和分析监理规划，因为监理规划在房建工程项目管理过程中发挥着重要的作用，可以监理工作的开展提供指导，这也是业主和监理单位履行合同的的重要凭证。

审查监理单位之后，业主需要继续审查和检查合同履行情况。在关键房建工程质量的过程中，业主需要严格执行相关法律法规。业主需要根据相关标准落实检查工作，促使监理单位积极履行合同规定，尽快完成工作目标。

（六）施工单位管理要点

在房屋建设的施工单位中，业主工程项目管理的最大的管理功能就是将其委托给直属监理单位来进行监督工作的执行。要想整体工作效率，业主应当提供优质施工条件，之后再让监理单位管理施工单位，以下项目对施工单位管理的要点。

1. 为房屋建设营造良好的施工环境。在房建工程施工中，首先要为施工单位提供优质的建设环境，通过提供三通一平的场地，保障施工现场交通条件的通畅性，其次要对各施工单位进行统筹安排，并且引导施工单位了解相关合同标准，顺利开展工程施工。

2. 做好建设过程中的日常管理工作，当建设项目开始建设的时候，业主单位负责监督建设项目的质量、工期、合同等方面。在一些房建工程的建设过程中，有些重要的工作已经被业主委托并移交到了直属的监理单位，以便对其进行更深入的落实和实施。所以，在这个时候，业主就应该尽到自己的职责，对建设单位更应该尽快地制定出相关的制度，并编制出相关的技术措施，并对建设过程中出现的问题展开及时的计划和管理。当一些施工制度运行完毕，业主更应该对建设项目的施工和执行情况展开抽样和监督，力争在最大的限度和范围内，确保房建工程项目的质量和进度。

3. 完善质量管理机制：建设工程施工过程中，要确保建设工程施工过程中的高品质，必须要有一套完善的质量控制体系。在施工过程中，业主通过多种方式来对工程项目进行质量的控制，确保工程项目的质量管理体系能够得到完善，从而能够对工程项目的质量得到有

效的管控。业主可以定期召开包括设计方、施工方、监理方等在内的各参与方都要参与的例会，在例会上要总结报告项目的实际进展，指出施工中存在的问题，说明其处理方法以及对项目的相关进度和费用的影响，并建议合理的项目方案。在建设工程中，监理单位要对建设方的施工进行全程监控，当建设方的施工出现一些问题时，要立即提出，可以通过口头或者通知单的方式，强调并掌握关键的问题。业主应根据会议中所提及的问题及变动，并根据目前的建设状况，做出相应的修改方案。在工程建设中，必须经过严格的审核。建筑原材料是建筑施工的根本，也是建筑施工质量的关键，要想对建筑工程项目的施工进行高效的管理，就必须对入场的建筑材料进行严格的控制。在建材进场之前，要对建材进行严格的质量检查。针对需要送检的材料，监理人员要进行监督，并进行抽样检测，如果检测结果与施工要求之间有出入，那么材料就不可以使用，并将有问题的原材料封存撤场。在进行隐蔽工程的建设时，要强化三检制度，对不合格的工艺环节，要采取相应的措施，使其达到标准后，方可进行下一道工艺环节。在项目建设中，实施“样板系统”是保证项目建设质量的重要措施。在每个分部分项工程进行施工之前，首先要制作一个模板，模板是现存的，在模板完工之后，由施工方、监理方、设计方、业主方进行联合验收，在验收通过之后，再由点及面进行大规模的施工，这样可以更好地确保质量。

结束语

在房建工程施工过程中，业主工程项目管理工作发挥着重要的作用，为了保障整体管理效果，业主需要明确管理目标，综合各方面条件采取针对性的管理措施，保障房建工程施工质量和安全性。

参考文献

- [1] 兰梅锋. 探析房建工程的项目管理与成本管理对策[J]. 散装水泥, 2022, No. 219 (04): 59-61.
- [2] 张华. 浅谈高速服务区房建工程项目集成管理提升对策[J]. 居舍, 2022 (18): 169-172.
- [3] 覃华. 全过程代建工程项目管理要点及注意事项[J]. 砖瓦, 2022, No. 413 (05): 118-121.D
- [4] 盛兴斌. 浅谈房建项目中质量与成本的关系及管理策略[J]. 房地产世界, 2021, No. 356 (24): 72-74.
- [5] 刘小彬. 房建工程管理中BIM虚拟施工技术的运用研究[J]. 建设科技, 2021, No. 442 (22): 26-28+47.
- [6] 卢嘉伟. 精细化管理在房建工程施工管理中的应用[J]. 散装水泥, 2021, No. 214 (05): 42-44.
- [7] 王文光. 房建工程施工阶段业主工程项目管理研究[J]. 房地产世界, 2021, No. 351 (19): 114-116.
- [8] 刘奕州. 房建工程的项目管理与成本管理策略分析[J]. 居舍, 2021 (28): 130-131.