

浅谈建筑工程项目中业主方的项目管理

郭晨霞

陕西飞机工业(集团)有限公司, 陕西 汉中 723213

[摘要] 建设工程中业主方的项目管理工作是一项综合性的和全方位的管理工作,其内容基本涉及到了项目建设中的工程质量、安全、进度、投资及外部的协调、内部的协调等工作。业主方的工作是否尽职尽责,它直接关系到整个工程能否在目标工期内正常启用,关系到社会效益和国计民生等问题。

[关键词] 建设工程; 安全和质量; 业主方管理

DOI: 10.33142/ec.v2i8.572

中图分类号: TU71

文献标识码: A

On the Project Management of the Owner in the Construction Project

GUO Chenxia

Shanxi Aircraft Industry (Group) Co., Ltd., Shanxi Hanzhong, 723213 China

Abstract: The project management of the owner in the construction project is a comprehensive and omni-directional management work, which basically involves the project quality, safety, progress, investment and external coordination, internal coordination and so on. Whether the owner's work is due to due diligence is directly related to whether the whole project can be put into operation normally within the target period, social benefits, national economy and people's livelihood and so on.

Keywords: Construction engineering; Safety and quality; Owner management

引言

随着我国社会经济建设的不断发展,建筑工程施工建设的规模与数量也在不断增加。在建筑工程的施工中,最重要就是要保障工程的施工质量。这是因为,建筑工程与居民的日常生活和生产有着极为密切的关系。一旦施工质量不达标,在未来的使用过程中就有可能出现意外,导致安全问题的发生,给居民的人身财产安全造成极大威胁的同时也带来极为恶劣的社会影响。因此,一定要提高建筑工程的施工质量。而在这个过程中,业主方的管理作业极为重要,通过业主方能够对项目工程实施有效的监督和管理,保障工程施工质量的同时也能够提高工程的经济收益。而业主方的管理工作需要从以下几个方面入手。

1 业主方项目管理特点分析

首先,一个项目的管理工作开展是需要多方面来共同完成的,业主其实也是承包方,其会对工程的建造质量和效果提出具体的要求,一旦工程建造完成之后,工程质量与实际需要存在一定的差异的话,业主有权拒绝支付工程的施工款,进而需要项目管理部门需要将业主的管理需求当做是重点加以侧重关注,并且所有的工作开展都要围绕业主的需求来进行,从根本上对业主的利益加以确保。

其次,一个建筑工程项目往往会涉及到多个投资方,业主在这些投资方中可以起到管理和调节的作用,促使项目涉及到的所有的关系都能够达到统一协调,这样才能保证工程管理工作能够按部就班的进行。

再有,工程建造方尽管是项目的落实者,但是业主对施工方也有约束的权利,施工方的施工活动的开展都是需要与业主的需求相一致的,进而一旦工程施工建造遇到问题,业主也是要担负一定的责任的。

最后,在工程正式开始建造之前,业主和所有的参与方都需要达成合作关系,所有的参与方的职责和义务都会在签署的合作协议中加以体现,业主需要对权益进行细致的划分,将所有的工作职责进行具体的划分^[1]。

2 项目建设中业主面临的一些管理难点及其分析

2.1 建筑市场秩序极为不规范

建筑行业内部市场秩序存在的不规范的问题集中凸显在施工单位之间的恶性竞争,这一问题频繁的出现很多的学校项目的建造之中,如果出现这个问题势必会对工程整体的质量造成一定的损坏,甚至会在工程建造中形成诸多的安全隐患。

2.2 对工程变更的审批和确认程序时间太长

大部分的业主无法准确的判断工程变更的时间,这样就会对工程施工的周期造成一定的影响,这一问题通常表现在点政府制定的工程变更流程的审批权限上,所有的变更在没有获得允许之前都不能实施变更。这样就会导致因为流程上的问题而导致施工周期的延长^[2]。

3 建设项目中业主在管理中最容易出现的实际问题

3.1 建设工程中业主对外协调工作不够到位

建筑工程自身不单单是单纯的建筑单位内部协调的工作,工程施工的工序中需要对各个工序各项工作加以高效的调节,并且很多的工作是需要对外开展协调工作的。诸如工程进出口道路需要与相关交通部门进行协调沟通,或者是工程建造中所需要用到水源需要与供水机构进行协调,如果协调工作不到位,势必会制约工程的按部就班的开展^[3]。

3.2 建设工程的准备工作不够充分

在工程正式开始建造之前务必要做好充足的准备工作,这样才能为后续的施工工作顺利的开展创造良好的基础,招投标工作以及预算的编制工作的开展中一旦出现任何的失误都会对工程的建造工作的实施造成一定的制约。

3.3 业主的业务管理知识的严重欠缺

业主方的项目管理人员大部分都不具备较高的专业理论水平,进而在施工工作的开展中,往往会遇到强制要求施工企业对工程方案实施变更的情况出现。还有很多的管理人员缺少对突发情况高效解决的能力,这样就会对工程各项工作的开展造成一定的阻碍。

4 加强业主方项目管理的改进措施

4.1 加强项目风险管理

需要充分的结合实际情况来制定风险预警机制,在工程建造中,对施工涉及到的所有的信息加以搜集,还需要针对对风险加以全齐的判断,采用适当的方法来加以预防。施工风险是所有业主在实施工程管理工作的時候较为重视的方面,进而需要我们针对各项施工风险加以有效的解决,只有对风险有效的加以预防才能保证业主获得更加丰厚的利益^[4]。经过对大量的实际案例进行分析我们总结出管理措施集中在下面几个层面:首先需要构建细致的管理机制,促使项目管理工作能够切实的得以全面的开展,并且在项目实施的时候可以保证加以侧重监督。其次,业主方需要对各个工序的数量实施切实的控制,促使其能够最大限度的保持在最少的程度,这样风险才能切实的加以管控。再有,选择具有良好资质的供应商,确保施工物料的质量,避免出现因为施工物料质量问题而引发施工风险。最后,业主方需要对施工单位招标工作加以切实的管控,确保施工方的整体能够达到实际需要的标准。

4.2 业主的建设环节的管理

环节性管理是业主各项管理工作的实施的一项关键工作,借助对重点工序,关键工作,基础结构的质量实施检核来更好的从根本上保证工程施工的质量。

4.3 规范对监理单位的管理

业主方需要制定的监理协议中切实的将建立机构实施授权,并且建立机构需要严格的开展对施工计划的审核工作,双方的职责需要切实的进行落实。其次,业主需要急于建立机构一定的信任,制定针对建立单位实施的检查工作计划,从根本上施展出其职责。最后,业主方需要担负一定的义务,遵照建立单位的需求更好的创造施工条件,并且按照签订的协议来支付施工款,不能肆意的提出越权要求。业主要对针对监理工作的人员实施考核,最终确定最佳的监理工作人员,这样才能确保监理工作能够按照既定的流程按部就班的进行^[5]。

4.4 加强进度控制

业主需要制定专人对设计单位各项工作的开展加以监督,并且对于双方的施工建议进行联系沟通,尽可能的避免发生施工中变更的情况。加大力度来开展针对工程施工的监督管理工作,结合实际情况来实施监督工作,并且对各项工作的开展进行记录。一旦发现问题需要第一时间采用适当的方法加以高效的解决,针对工程变更情况实施细致的分析和管理的,杜绝工程量的扩展和变更的情况出现。最后,要及时审签工程进度款支付凭证,按时支付工程款,帮助承包商解决施工中存在的设备、资金等方面的困难,以保证施工进度^[6]。

4.5 建立健全项目管理体制机制,制定有效管理措施

(1) 业主工程项目管理包括项目从决策立项到交付使用维护全过程的管理,其目标是在限定的投资、工期、质量目标内对工程项目进行综合管理以实现项目预定目标。从项目筹备阶段起,就要制定一套合理的管理机制,成立项目

筹备组、领导决策组、任务执行办公室等机构，项目单位本身是非建设行业，对建设施工专业性不足，因此项目管理是采取项目代建制、聘请专业管理公司还是采取 PPP 模式，筹备委员应精心准备、充分论证，提请决策组领导讨论决策。

(2) 对于项目管理，首先要完善管理机制，制定科学合理的管理体系，从业主方的筹备组、决策组、执行机构到聘用管理公司、造价单位、监理单位、全过程跟踪审计单位等实行全方位、全过程、多面立体的综合管理模式，以保障工程建设投资、质量、进度、安全、廉洁等目标的顺利实现。其次要制定翔实可行的管理办法，责权明晰，奖惩有序，落实到位。无论设计、施工，还是质量、安全、进度、投资控制都要制定详细的管理实施办法，确保每个参建单位、每项工作的施工都能高效有序开展。三是要制定应急预案，工程建设是一个复杂的系统工程，具有建设周期长、涉及专业多、需协调的部门多的特点，建设过程中难免遇到政策变化、原材料价格大幅波动以及其他意外事件的情况发生，对于各项可能发生的事情都要制定应急处理预案，采取纠错补救措施，确保工程建设平稳执行^[7]。

4.6 建设工程中业主方的组织管理方面

从建设工程项目管理方面而言，它需要业主方都有一支能懂业务、会管理的高素质的人才队伍，这是做好工程项目建设的重要基础。管理人员都要有责任心、懂业务、具有相关的专业技术的能力和工作的协调能力。

4.7 重视扬尘治理工作

最近几年，我国的雾霾天气成为人们关注的焦点，雾霾天气给人们的生产生活造成严重的不利影响。建筑工程施工扬尘是造成雾霾天气的主要原因之一。因此，业主方一定要重视建筑工程施工现场扬尘治理工作。首先要加强提高工作人员的环境保护意识，让施工人员充分认识扬尘治理的重要性。其次建筑工程施工阶段严格按照扬尘治理“六个100%”要求进行施工，认真落实施工现场降尘、控尘措施。只有这样，建筑工程施工现场才能达到环境治理和保护的要求。

结束语

建设工程中业主方的建设工程项目管理是一个系统性工程。业主方的项目管理需要掌握相关法律知识并能正确地进行运用，需要了解建设工程项目的各种业务方面的知识，能够运用科学的管理方法来及时收集整理各种信息，正确地处理各方面的关系，及时解决建设项目中的有关问题。只有做到了这些才能实现建设项目管理的总目标的实现，才能保证实现学校建设工程项目的完成。

[参考文献]

- [1]王科. 浅谈建筑工程项目中业主方的项目管理[J]. 居舍, 2019, 2(07): 158.
 - [2]孙夕金. 谈建设工程项目中业主方的项目管理[J]. 现代经济信息, 2018, 5(21): 374.
 - [3]余强. 浅谈建筑工程项目中业主方的项目管理[J]. 纳税, 2018, 6(19): 136.
 - [4]吴海洪. 浅析建筑工程项目中业主方的项目管理[J]. 江西化工, 2014, 5(01): 217-220.
 - [5]顾明玥. 浅谈业主方的建筑工程项目管理[J]. 中国新技术新产品, 2013, 6(10): 217.
 - [6]吕静怡. 业主方建筑工程项目管理[J]. 中外企业家, 2013, 6(02): 250-252.
 - [7]李亚庆. 业主方建筑工程项目管理的措施[J]. 科技创新与应用, 2012, 6(31): 227.
- 作者简介：郭晨霞（1982-），工程师。