

加强建筑工程业主方建设管理措施及创新的研究

汤志敏¹ 姜琪² 通讯作者 刘学²

1. 中国林业科学研究院生态保护与修复研究所; 2. 中国林业科学研究院华北林业实验中心

DOI: 10.12238/jpm.v4i3.5760

[摘要] 随着我国整体经济的飞速发展, 各地区的建筑工程领域发展规模也在不断壮大。在建筑工程项目运行过程中, 业主方自作为建筑工程项目的主要投资方, 需对整个工程项目进行全过程管理, 进而保障建筑工程的整体施工质量以及施工周期。基于此, 本文将从建筑工程业主方视角出发, 首先分析建筑工程业主方对工程管理的主要内容, 随后探讨提升建筑工程业主方建设管理的有效策略以及创新路径。

[关键词] 建筑工程; 业主方; 建设管理措施; 创新

Strengthen the construction project owner side construction management measures and innovation research

Tang Zhimin 1 Jiang Qi (corresponding author) Liu Xue 2

1. Institute of Ecological Protection and Restoration, Chinese Academy of Forestry 100093

corresponding author.2.North China Forestry Experiment Center, Chinese Academy of Forestry Sciences 102300

[Abstract] With the rapid development of China's overall economy, the development scale of construction engineering in various regions is also growing. In the operation process of the construction project, the owner, as the main investor of the construction project, should carry out the whole process management of the whole project, so as to ensure the overall construction quality and construction cycle of the construction project. Based on this, this paper will start from the perspective of the construction project owner, first analyze the main content of the project management, and then discuss the effective strategies and innovative paths to improve the construction management of the construction project owner.

[Key words] construction engineering; owner; construction management measures; innovation

前言:

近年来, 随着中国经济的快速发展, 人们的物质生活质量有了很大的提高, 整个社会的形势正在朝着越来越好的方向发展。在此背景下, 建筑工程的承建方在中标以后, 需按照业主方的要求, 对工程进行个性化设计。建筑工程业主方作为建筑工程的投资建设方, 需对建筑工程项目进行全周期统筹管理。在对工程项目管理中, 业主方需明确建筑工程的管理要点, 分析当前项目管理工作存在的不足, 并做好相应的改进措施, 如此可有效保障建筑工程项目的高质量高效率竣工。

1、建筑工程业主方对工程管理的主要内容

1.1 质量管理

在建筑工程项目运行的整个周期中, 对工程项目的质量控制工作是工程业主方的主要管理内容。该项工作贯穿于建筑工

程项目的整个周期, 其中包括建筑工程的准备环节、施工环节、验收环节等等。在施工准备环节中, 业主方需结合自身对建筑工程项目的功能目标以及质量要求, 做好对施工设计方案的审核工作, 做好对施工流程、施工技术、施工材料的复核, 保障施工方案的科学合理, 最大限度规避日后修改施工方案的现象发生。且业主方还需结合工程项目实际情况, 制定相应的质量控制体系, 将建筑工程项目每个环节的质量控制工作落实到每个细节中, 保障该项工作的实效性。其次, 在施工过程中, 业主方需对工程项目所应用的建筑材料性能以及施工技术合理性进行检测与审核, 并对不同项目的施工过程进行实时监督与管理。最后, 业主方应对建筑工程中的隐蔽工程给予高度重视, 在要求施工方做好各个施工工序的合理搭接的基础上, 还要求合作的监理单位重点监管、严格按照标准进行验收, 并对监

理单位出具的建筑工程相关质量检测报告进行重复检验复核,保障建筑工程的整体质量。

1.2 成本管理

成本管理工作是建筑工程项目业主方合理控制工程成本,降低项目资金的重要方式。该项工作需在建筑工程项目前期策划阶段中完成。在实际开展中,业主方应结合建筑工程项目的实际情况,对近年来同类项目的相关资料进行收集分析,在对项目类型以及施工规模大致相符的建筑工程成本支出情况进行系统整合与分析后,随后制定科学合理且具有高度可行性的工程项目预算。在预算确定后,可通过招标的方式选择相应的工程承包企业。在企业出具工程设计方案后,业主方需将该方案与拟定的预算进行对比分析,并对设计方案进行合理调整,以此有效保障建筑工程整体资金成本的合理性。在此需要注意的是,在工程项目施工环节中,业主方需结合实际施工方案对每个施工环节的各项支出设定针对性的限额标准,且需最大限度保护业主方的利益,避免设计方案变更、重复施工等不良现象的出现。

1.3 安全管理

在建筑工程项目运行过程中,施工安全至关重要。因此,业主方应在对工程项目的日常管理中,做好相应的安全管理工作。首先,业主方应与项目承建方进行详细沟通,要求其针对工程项目的施工规模以及特征,制定针对性的安全组织制度以及安全生产方案,并在施工现场设立专门的安全生产部门,全面了落实安全生产责任。与此同时,业主方还需对项目承建方出具的安全生产方案以及安全组织制度进行审核,还应要求承建方需结合不同的工程子项目调整安全生产方案中的各项细节。其次,业主方还应做好安全措施费用的筹集工作。在工程开展中,积极将相关款项拨付到位,保证工程承建方在施工过程中对安全管理工作的投入力度。最后,业主方还需与承建单位以及监理单位构建密切联系,共同开展对建筑工程项目危险源的识别工作,尤其规避群体性安全事故的发生,最终有效保障施工安全。

1.4 进度管理

建筑工程项目的体量庞大,施工技术复杂,且需要大量的人力成本与物力成本,因此施工周期相对较长。业主方作为建筑工程项目的建设方,建筑工程的施工周期对于项目资金回笼、投入使用时间会产生巨大影响。因此,工程项目业主方需做好对工程的进度管理,方可保障建筑工程项目按计划周期竣工。在此过程中,首先,工程项目业主方需在建筑工程招标、设计、报批报建和施工等多个方面展开统筹性管理,保障各个环节能够在计划内顺利向下推进。其次,业主方还需对工程项目的不同施工阶段的具体内容进行系统梳理,并厘清工程项目各个参建方的职责,为工程项目的顺利进行打下良好基础。最

后,业主方还需结合工程项目的实际施工进度,对施工计划进行重新分析,一旦发现有不合理的现象应及时调整,避免重复施工的现象出现,保障施工进度。

2、业主方在建筑工程建设管理中存在的不足

2.1 业主方对建筑工程的设计方案管理粗放

建筑工程项目在推进过程中,业主方作为工程项目的最后使用者,其在审核设计方案的过程中,通常只关注该设计方案最后呈现的观感效果,在一定程度上忽略了施工设计方案、施工技术的合理性。而在建筑工程项目实际施工中,施工材料的选用,不同领域的功能划分、公共设备的选型、软装部分的材料确定等因素都决定着整个工程项目的施工质量。由于业主方在前期对这些重要因素没有明确敲定,且对设计方案审核过程相对粗放,因此在后续施工过程中经常会出现货不对版的不良现象,甚至会出现改变设计方案重复施工的情况,严重影响业主对整个建筑工程项目的周期管理以及成本管理水平。

2.2 业主方对建筑工程的施工过程监管意识不高

建筑工程项目在施工过程中涉及多个子工程,每个施工步骤之间都具有密切联系,一旦不同施工项目之间搭接不合理,则会严重影响工程项目的整体施工质量。然而工程项目施工过程中,部分项目业主方将工程发包出去后,并没有对项目进行全过程跟进,甚至对项目承建方所用的施工材料,也没有一个健全的复核机制,这种监管漏洞极易造成项目承建方为提升工程收益,采用质量较差的施工材料以次充好,最终导致工程项目在日后投入使用后的故障率较高。

2.3 业主方对建筑工程的验收机制不够完善

科学合理的验收机制不仅是项目业主对项目承建方的重要管理机制,同时也是保障工程项目整体质量的重要路径。但在建筑工程实际施工过程中,业主方非常容易进入工程验收质量的误区,在实际验收过程中,抓不住验收重点,往往以观感质量作为质量验收的唯一标准,而不在意结构偏差、结构强度等关键指标对建筑质量的影响。

3、提升建筑工程业主方建设管理的具体策略

3.1 构建工程项目设计与施工环节的质量监管机制

在工程项目成功中标,确定项目承建方后,建筑工程业主方需及时与承建方就工程项目的建设需求进行详细沟通,明确整个工程项目的施工周期、规模、各个区域的功能等细节性工作。随后要求承建方对施工设计图纸进行不断调整与深化,使整个设计方案符合业主方要求。在施工设计方案敲定以后,业主方需对该方案进行再次审核评估,确定方案无误后方可施工。在实际施工过程中,一旦出现实际施工现场与施工设计方案存在出入或出现脱节情况,业主方需牵头项目承建方围绕施工现场实际,对图纸不断地优化和调整,帮助设计和实际工程情况紧密联系,并在后续实施阶段,做好图纸会审及设计交底

管理工作,使总承包方和监理方清楚了解建筑物的功能特点、正确贯彻设计意图、掌握施工过程难点和疑点。

3.2 建构建筑工程施工过程的监管体系

为保证建筑工程的施工质量,业主方需针对项目规模建构相应的施工监管体系。在此过程中,首先业主方需与监理方以及项目承建方进行紧密联系,在项目的不同施工环节中,到施工现场进行勘察与管理,实现对工程项目的多方监督。且业主方还应派遣专门的工作人员,每日在施工现场检查有关施工过程的各项纸质资料,如施工方案、施工日志、工序报验文件等。其次,业主方还应从源头把控各项施工原材料。加强对施工原材料的质量控制与验收工作。在每批原材料进场之前,业主方需与监理方、承建方共同对施工原材料的各项参数进行复核,在复核无误后,方可进场,且在进场后还要求承建方做好原材料的存贮。最后,业主方还应在施工过程监管过程中,从成本核算、质量保证、进度控制等多个方面对整个施工过程进行全面分析,最终实现对项目的有效监管。

3.3 完善建筑工程质量保障体系

建筑工程业主方需对建筑工程项目的质量保证体系进行不断完善,并以该体系作为基础,对工程项目的验收工作进行统一协调管理。在对工程验收过程中,首先业主方应要求项目承建方对建筑工程中的隐蔽工程提供相应的影像记录,在监理方与承建方进行全过程验收的基础上,还需保证所有施工工序可追溯。其次,应在工程项目中推行样板先行制度,在不同施工环节中工艺样板交付后,方可开展大面积施工,最后,业主方应派遣专业工作人员与监理方共同开展工程项目验收工作,全面行使业主方对工程质量安全的监督审查权,确保现场巡查、旁站检查、平行检验到位。

4、建筑工程业主方建设管理的创新路径

4.1 积极应用智能化技术

在建筑工程项目施工中,业主方应积极运用智能化技术,如BIM技术。通过该技术对建筑工程设计方案进行系统审查与分析,并生成对应的碰撞优化报告。该报告主要记录不同专业模型之间产生的冲突内容以及碰撞类型,随后可与项目承建方共同制定优化调整措施。在此基础上,项目业主方还可通过BIM,全面掌握工程项目的现场施工情况,全面实现对工程项目的施工前交底、施工中校对、施工后复核、进而保障施工的整体准确性。

4.3 引入第三方飞行检查机制

在以往的建筑工程施工过程中,工程项目的质量监管工作需由业主方、项目承建方、监理方进行管理。在此基础上,业主方还应委托第三方对该工程展开飞行检查。其中检查内容包括对建筑工程的土建工程质量评估、精装过程评估、园林专项

评估、交付评估等多个阶段。在实际检查环节中,第三方机构需对工程项目开展现场实测、安全文明检查、质量风险检查等多项工作。且在检查过程中以突击检查的形式,到达施工现场后根据实际施工进度,运用专业的检测仪器对施工过程以及工人施工行为进行随机抽检,并对项目施工质量进行评分。第三方检查机构所出具的检查结果将与项目承建人的进度款、监理方监理费用以及项目违约金挂钩。在此基础上,第三方飞行检查机构在突击检查过程中,如出现重复质量问题,可对其进行加倍扣分,加倍惩罚,如此可有效提升建筑工程项目的整体施工质量,大幅度降低工程项目在投入使用后出现的空鼓、开裂、渗漏等不良想象的发生几率。

结束语:

综上所述,建筑工程项目作为引领城市发展,提升地方经济的重要基石,其施工质量不仅影响业主方的建设成效,同时对后期使用也会起到较大影响。建筑工程业主方作为整个工程项目的发起方以及管理方,其在项目推进过程中起着至关重要的作用。因此业主方应结合工程项目施工规模,开展对工程的全过程管理工作,并运用不同管理机制,全面提升对工程的监管水平。

[参考文献]

- [1]马凯.业主方对建筑工程项目施工质量的管理策略分析[J].居业,2022(07): 166-168.
- [2]林靖.基于业主方的建筑电气工程质量管理策略[J].房地产世界,2020(20): 95-96.
- [3]马云桥.建筑工程项目管理中业主方的项目管理研究[J].中国住宅设施,2020(04): 66-67.
- [4]林国俊.浅谈业主方对建筑工程项目管理要点及对策[J].价值工程,2020,39(12): 74-75.DOI: 10.14018/j.cnki.cn13-1085/n.2020.12.034.
- [5]程春.业主方对建筑工程项目施工质量的管理策略分析[J].四川水泥,2020(03): 306.
- [6]张路.探讨工业建筑工程项目业主方的风险管理[J].城市建设理论研究(电子版),2019(14): 41.DOI: 10.19569/j.cnki.cn119313/tu.201914037.
- [7]王科.浅谈建筑工程项目中业主方的项目管理[J].居舍,2019(07): 158.
- [8]张东炜.建筑工程施工阶段业主方项目管理[J].住宅与房地产,2018(30): 127.
- [9]甄世琴.建筑工程中业主方对工程造价的管理[J].现代物业(中旬刊),2018(09): 56.DOI: 10.16141/j.cnki.1671-8089.2018.09.048.