

浅议业主方的工程建设项目管理

农艳春

平果市发展和改革局 广西 平果 531499

【摘要】：业主项目管理在管理建设项目中占据重要地位。作为建设项目管理的重要一部分，在建设时要及时联系相关的业主，做出相应的调整。这样有利于项目的组织和安排任务，以帮助建设项目科学有效地管理，其不仅可以保证工程质量，还可以降低设施建设过程的成本，并且符合业主提出的要求。但是，在实际应用的过程中，业主的项目管理在工程项目管理中起着重要的作用，因此，必须采用相对科学的管理方法。只有这样，工程建设中的建设项目管理才能得到进一步的提升。在此主要对业主方的工程建设项目管理进行综合分析研究，希望可以为同行业人士提供有帮助的信息。

【关键词】：业主方；工程建设；项目管理

建设工程项目管理是在建设项目的施工周期内，运用科学的理论和观点，进行有效的规划、决策、组织、协调、管理等系统科学的管理活动，从而使项目按照原定的建设工期、总投资、资源约束和环境条件进行，全面实现建设项目的目标。本篇文章主要从土木工程项目的安全管理、质量管理、进度管理、造价管理和合同管理方面进行讨论。

1 业主方工程项目管理过程中的管理目标及职能分析

1.1 业主方在工程项目管理过程中的管理目标分析

对于建设项目业主，业主的管理目标主要包括以下几个方面：工程项目质量控制目标、工程发展的目标、工程项目的投资目标。关于项目的质量目标，主要是业主采用有效的管理方法，确保项目符合技术规范 and 标准，保持建筑材料质量。对于工程发展的目标，工程项目管理主要侧重于不断完善对各段施工进度的管理，在合同规定的时限内完成建设项目。对于工程项目投资的管理，基本坚持工程设计质量，更可靠地实现经济工程的效益，努力控制工程成本。就项目质量管理、项目开发管理、项目投资管理而言，这三者之间存在对立和统一的关系。通过获取科学有效的管理，可以保证这三个因素相协调。

1.2 业主方在项目中的职能分析

1.2.1 决策的职能分析

对于一个建设项目来说，建设过程是一个比较系统的过程，每次建设的启动都高度依赖于决策。对建设项目的早期决策直接影响项目的设计和建设。因此，业主需要收集有关项目的相关数据，以便能够做出更明智的决策并采取适当的行动。在设计组织项目书的过程中，给每个项目一套参数，对项目初步设计，并进行认真仔细的评估，据此管理项目开发进度。它包含了各种技术和经济专家，审查设计和施工图纸，确保绘图的合理性，同时具有成本效益和先进技术。

1.2.2 组织的职能分析

在业主方面，组织和管理团队主要负责在整个管理过程中协调建筑物各个部分之间的关系。同时，招标人负责项目的设计和研发，监督项目团队。

1.2.3 保障的职能分析

除了项目的初步准备外，业主还必须准备项目的年度投资和总体投资计划。业主可以按照工程的一般合同内容行使职权，及时解决工程问题，确保工程顺利进行^[1]。

2 业主方工程建设项目管理中存在的问题

2.1 工程项目决策阶段缺乏民主意识及科学态度

我国现阶段完成的建设项目，本身就带来了巨大的社会效益和经济效益，但仍有一些项目，一部分工程在决策过程中并没有得到完善解决。在工程建设后，不仅没有带来预期的利润，还为企业带来了财务负担。另一方面，由于业主民主意识薄弱，从业人员素质参差不齐，

对法律法规或相关法规的执行认识不够，也普遍缺乏民主良知或科学态度，使得一些相关部门之间的合作不足，职责和权限不明确，有可能发生冲突。此外，行政主管的决策仍然存在问题，行政主管往往更喜欢盲目发号施令，而不是遵循程序办事。

2.2 业主方的质量意识薄弱且质量保证体系不完善

业主作为建设项目的投资者、所有者和使用者，监督技术质量管理在整个工程的质量控制中发挥着重要作用。承包商、供应商、监理单位等，对于质量管理活动，是工程项目中重要的一部分，其管理内容也只涵盖工程项目的部分参与方，导致其对整个生命周期和后续工程项目进行全面质量管理无法起到全面的作用。(1)对于业主方来说，依法依规选择监理单位，但没有全面的为监理单位提供行使权，更多的是故意降低管理费，使管理变得更加困难。(2)业主中存在质量意识差、施工工期严重缩短、随心所欲、违反建筑规范、降低技术标准等，因此不保证质量的项目，该项目不可行。(3)对于部分业主来说，质量保障体系不完善、质量差、信息传递错误、质量控制时间延误，甚至质量安全都可能导致事故发生。

2.3 业主方存在合同管理手段滞后和合同意识淡薄的问题

合同管理是业主方建设项目管理的重要组成部分。一般来说，一个建设工程项目的整个实施和管理都可以纳入合同管理的范围。合同管理涵盖整个项目过程的各个方面，负责监控和确保整个项目的实施。在现代技术中，如果不了解合同，这样使得项目的总体目标是不明确的^[2]。没有合同管理，很难建立项目体系，实现高效率的建设，导致实现项目目标很困难。目前，合同管理主要存在以下问题：(1)随着建筑市场竞争的加剧，市场对业主的包容度越来越高，业主往往提供相对严格的合同条款。承包商由于生计问题不得不提出修改合同，业主为了项目的顺利完成被迫接受。(2)国家建筑合同法制不完善，部分法律尚不完善。(3)部分业主对合同管理的认识不够。大多数项目管理组织没有合同管理部门，没有一套有效、称职的合同管理体系和具体的运营体系，无法及时以合同的形式对项目进行监控，实现动态的管理目标是不可能的。(4)缺乏合同管理人员。业主拥有大量精通技术的人才，但缺乏理解合同和专门从事合同管理的人才。合同结束时，难以从法律角度分析，合同执行过程出现问题，阻碍其有效使用合法武器维护利益。(5)合同管理资源延迟，未使用合同管理信息工具。

3 业主方的工程建设项目管理措施

3.1 安全管理

业主的安全管理项目是做好项目质量、进度、成本和其他控制的基础和必要前提。第一，业主必须按照建筑项目标准的法律、法规，遵守与安全保护相关的各种程序。第二，检查控制和设计部门、控制部门和生产部门，以确保每个部门都认真地完成工作。第三，需要引入特殊的手段来保护项目来完成安全管理工作。业主必须执行以下安

全管理任务：将项目分包给靠谱的承包商。一旦项目完全碎片化，就无法获得管理。确保建筑设计部门不能降低施工标准，还要保证在建设中没有贿赂现象的发生，承包商不能使用劣质的建筑材料和部件，以确保工程质量和技术质量，避免事故的发生。业主负责提供所有项目文件（包括安全生产），执行安全工作和设计要求，并确认与相关的各个建设部门安全施工。承包单位必须按照安全生产规定建设，建设部门不得缩短相关工期，业主也可以利用项目保险来解决建设中遇到的风险^[3]。

3.2 业主方加强工程质量管理

(1) 施工质量控制：首先，在设置图纸之前，必须提供适当的技术资料。其次，在施工过程中，客户代表必须经常检查承包商是否严格按照图纸进行建设。如果发现问题，必须及时对设计、监测和施工单位进行协调，造成的损坏由承包方负责。(2) 主材选择的确认：根据合同或方案书指定的工程建筑材料购买，承包商可在市场上自由选择，并向监管部门和业主报告。产品到达现场后，由三方（制造商、经理、业主）签字确认检查，从而确保原材料的质量。此外，业主需要检查是否有不标准的产品。如果建筑公司削减和使用不合格的建筑材料、建筑部件和设备，则必须进行罚款。如果情况严重，将不得不停止工作来解决它。如果工程质量不符合既定的质量标准，则由承包商负责转售、修理并赔偿造成的损失。如有违反，依法追究刑事责任。(3) 业主派出的甲方人员应了解各种工种以及承包商是否严格遵守技术要求，规范施工，确保相互协作，最终确保项目整体质量达标。(4) 增强对隐蔽工程和中间件的检验：中间件在合同项下被覆盖，承包商必须在48小时内通知其所属的当地总承包商独立设立代表。一旦获得批准，业主代表可以签署收购协议并继续建设。不予批准的，承包人必须在规定期限内进行变更并重新批准。业主代表有权对隐蔽工程进行检查，隐蔽工程经检查未获批准的，承包人必须查明并配合检查。

3.3 进度管理

业主进度审查包括跟踪项目准备阶段、设计开发工作、设计过程以及整个项目实施阶段的进度，也包括材料提取的开发。进度控制必须是一个动态编制和调整计划的管理过程，进度控制需要经过科学且合理的分析论证，不断地把不能实现的目标进行调整，使用项目目前的准备步骤。因此，这就需要对进度的管理，其中包括进度监控计划的动态开发和协调。通过科学的分析，跟踪、识别和纠正正在建设过程中遇到的问题以及偏差。建设项目进度表的生成和协调方法的提出主要是由直方图进度表和网络图进度表呈现的。在小型项目中，经常使用简单方便、一目了然的条形图。一些大型复杂的项目使用计算机来创建复杂的网络表格。用网络图表示计划任务的时间和不同任务或进程之间的关系，进行网络分析，通过网络图表计算网络参数，确定主要任务，并且确定完成主要任务的施工措施，不断改进，最后，得到优化方案和最佳的完成施工的工期。在计划实施过程中，通过有利的建议进行监督管理，充分了解管理措施、经济措施、技术开发和管理措施，确保预定计划的实施与进行，并且明确材料的使用。我们总结了工程实践管理领域的一些最重要的发展，这意味着在保证项目质量的

基础上，建立并遵循技术管理的基本原则来监控项目的进展。

3.4 成本造价管理

3.4.1 控制工程材料价格，严把设备价格关

通常，建筑工地的材料成本约为建筑和安装总成本的60%。施工阶段工程造价管理的关键是材料成本。业主要管理材料价格，首先对建材市场进行调研，及时了解建材价格动态变化，坚持买进原则，密切关注建材价格走势，从而实现降低项目成本的目标。

3.4.2 控制工程变更

技术变更导致设计成本大幅增加，而设计变更对设计成本的影响最大，因此必须严格控制工程变更。不得允许更改设计。在一个项目中，建设者往往能够通过改变设计来增加建筑的规模和提高项目标准，从而达到增加项目成本的目的。跟踪项目变更的关键在于项目业主，项目业主必须保证质量，避免不必要的损失。应健全现场签证制度，由造价专业人员对签证事项严格审核，明确增加成本或延长工期的具体措施，以免在装修过程中发生纠纷。

3.4.3 投资的管理

投资管理直接关系到建设项目的经济效益。因此，业主对项目投资进行管理，主要目标是确保建设项目的工期和质量是否符合要求，以及协调和控制项目各阶段的支出和投资管理。从而实现建设项目投资管理的既定目标，最终可以全面降低项目建设过程的投资成本。

3.5 抓好合同管理，减少施工索赔

合同管理是实现项目质量管理、开发管理、投资管理和安全管理目标的重要方式^[4]。为了更好地管理合同，业主可以从以下几个方面进行改进：(1) 建立专门的合同管理机构，配备专业的合同管理人员。业主方工程项目合同管理是整体工程项目管理的重要组成部分。因此，业主为项目设立合同管理机构或聘请专职合同人员，建立采购、统计、检验和报告制度，并担任合同管理协调。项目合同可以让建设实施、修改和执行变得更加方便。(2) 建立合同全面管理的管理保障体系。为保证合同管理措施的落实，首先要建立工程合同定期监测制度。对于签订和完成的项目合同，合同管理部门持续监控并且检测施工的进程，识别和评估当前存在的问题，并采取适当的措施去解决问题。然后，业主需要为大型项目合同设置定期报告系统。对于大型工程项目，合同须经审批、执行等，定期向业主法人单位和项目管理部门报告采购过程，避免与报告内容有偏差。(3) 由于业主在技术建设项目管理中占据主要地位，利用先进的信息技术手段，建立一套合同管理信息系统，以实现建设技术项目的总体目标。

4 结语

如果业主要实现项目的安全、质量、开发和成本目标，重要的是要仔细管理和调整项目系统，以最大限度地保证整个项目的有效性。业主是建设项目管理的集成商，业主项目管理是管理的核心，因此，业主的管理和水平决定了整个项目的成败。因此，必须不断创新和探索工程项目管理的手段，不断加强工程项目管理，以适应发展社会生产力和发展国家经济的需要。

参考文献：

- [1] 杨国华.浅议业主方的工程建设项目管理[J].居舍, 2020(02):137-138.
- [2] 詹永茂.试述业主方工程建设项目管理[J].四川建材, 2016, 42(02):271-273.
- [3] 农情革.浅谈建设工程项目业主方管理模式[J].中国新技术新产品, 2020(16):2.
- [4] 覃秀萍.浅谈项目业主方如何做好工程项目管理[J].建材与装饰, 2020(16):2.