

探讨房屋建筑项目前期工程管理

刘 学

北京市昌平房地产开发有限责任公司 北京 102200

【摘 要】：由于目前全球化经济的高速发展，人们生活质量水平也得到很大提升，正因如此，人们对建筑物的需求也越来越大，因此在建筑工程整体施工过程中要将其建设效果提高，需要不断对有关建筑项目的整体建设效果进行完善和加强。然而对于房屋建筑项目的前期准备工作而言，需要对前期工作合理地进行管理，全面将这项管理工作的质量提高，房屋建筑工程的前期管理工作主要是决定了项目施工的成败以及功能定位等各项因素，保证工程项目的可行性。与此同时，对于项目工程而言，确保建筑工程的整体施工效果，处理前期建设中所出现的各类问题，很大程度上能确保房屋建筑工程施工的顺利发展。

【关键词】：房屋建筑；前期工程；管理

经济高速发展的影响下，国内建筑业也得到飞速发展，特别是城镇化建设进程当中，各种各样的建筑工程项目。逐渐涌现出来，建筑企业的数量也越来越多，在这种发展形势下，建筑企业除了要面临新的机遇以外，还会面临很多挑战。而在此期间，要求建筑企业一定要将造价管控工作做好，加强工程造价把控力度，节省更多建设成本，从而加大企业经济效益，如此才能在激烈的市场环境当中，将企业在市场中的竞争力提高。建筑工程前期阶段中的造价把控工作做到位，企业才能更好确保工程项目各阶段中的资金使用不会超出预算，同时也可以保证自身效益。

1 阐述加强房建前期工程管理和施工质量的重要性

1.1 有助于推动建筑业稳定发展

新阶段，国内建筑行业的竞争逐渐成为群众最关注的话题之一。尽管我国逐渐开始对房地产业进行一些调控，然而竞争依然非常激烈。为了更好使企业的知名度和声誉提高，抓住消费者的心态，牢牢掌握竞争的重要因素，由此才能在激烈的市场竞争中站稳脚步，同时也可以使企业长远稳定发展。然而在提升建筑企业知名度和声誉当中需要对建筑工程施工质量采取高质量的施工管控，才能保证建筑物的质量以及品质。领导人员还要对施工中的所有环节严格进行监督管理，建筑工程的材料选择和使用都要严格根据我国有关标准，不能出现偷工减料或以次充好的情况，材料质量的好坏会对房屋的舒适度和质量造成影响，同时也会影响到企业发展，所以需要不断精进房屋建筑施工质量，为企业的成员稳定发展奠定坚实基础。

1.2 有效确保房屋建筑的安全性

在开展房屋建筑前期工程管理过程中，需要注意房屋的安全因素，建筑物的质量是否达到标准，跟人们的住宅安全有直接联系，同时跟人们的日常生活一切相关，将房屋建设前期工程管理工作做好，更有利于将房屋质量提高，加强人

们人身安全，确保居民人身以及财产安全。建筑物作为社会公共设施对住宅的质量保障。同样是对社会稳定作出一定贡献，企业也承担很大社会责任，所以一定要对房屋建设前期的工程管理工作提高重视。

2 房屋建筑前期工程管理工作内容

针对房屋建筑项目前期工程开展管理工作期间，主动将相关的策划工作落实到位，对项目而言有着非常重要的现实意义。为了实现这项工程项目的顺利完成，达到理想化的建设目标，要在前期管理工作实践中，加强对团队之间的沟通交流，不仅能够适当的降低沟通成本，还能对有关资源的实现合理使用，确保能将资源的实际使用率提高，尽可能使收益和投资获得相应回报。在此期间需要注意的问题则是有关工作人员掌握的沟通以及交流技巧，如果工作人员掌握的方法不当，就会对交流的过程造成影响，在很大程度上也会威胁到房屋建筑项目的建设实践性，所以要通过科学手段。通过这种沟通交流，可以更好地满足对信息的共享，保证施工方案能够更好制定，对项目主体建设全过程产生非常大的影响。

3 分析房建前期工程管理中存在的问题

3.1 认识工作未到位

房屋建筑项目前期工程管理工作会牵涉到非常多内容，例如项目的立项和可行性探究等各项工作，为了更好将有关管理工作处理好，要对一些经历的投入提高重视。然而一些单位过于盲目，甚至出现急于求成的情况，对管理的细节工作认知没有到位，仅仅觉得一些工作无关紧要，不会在上面花费过多的时间。除此之外，还有部分建设单位经常会运用传统的管理方法，过于注重工作当中的回报，仅仅凭借主观意识进行解析工作，缺少相关科学依据，而这样的传统管理方法并不适合目前社会发展要求，体现出比较滞后的特点。

3.2 管理机制有待完善

在实际开展项目前期管理工作时,项目管理者占据很重要的地位,这些管理者除了是简单的执行人员以外,还要主动参与到项目管理当中,以及规划、决策等各个重要阶段中,由此才能更好实现合理管理。从目前实际情况总结当中可以看出,一些项目管理者大多为技术人员出身,其管理水平并没有达到理想效果,再加上我国对有关人才的重视度不够,并没有设置比较科学的人才培养机构,导致项目管理者十分匮乏。从另一边进行解析,可以看出一些建设单位对管理者的选择和待遇构成不符合有关标准,导致一些人员并没有足够的热情投入到有关工作中。

3.3 法律法规有待完善

从现阶段建筑市场发展实际情况进行分析总结当中可以看出,项目工程管理并没有更科学的规范标准,在前期工程合同的制定中,经常出现主观色彩,导致存在随意性,就算发生了违反有关合同的问题,惩罚工作也没有做到位,造成一些单位借助于法律漏洞为自己谋取利益。我国法律制度在还不够完善的情况下,一些微情况时常发生,实际开展招标投标工作时,很多都会运用伪造文件等方法,导致一些弄虚作假的情况发生,这样违反规定的操作就会对项目的管理成效造成影响。一些投标价格明显比我国有关标准要低,还有部分招标工作会趁机压低价格,导致这项工作只是流于形式,代理也会出现一些违法乱纪行为。

4 探究房建前期工程管理有效措施

4.1 主动广泛推行代建制

房屋建筑项目管理者需要具备非常高的综合素养,只有管理者具备良好的综合素养,才能更好为有关工作提供优质服务,并且才能更好确保管理工作的高效率。建筑团队对工作人员的素质要求非常高,在整个房屋建筑工程管控内容和设计方案当中,需要对所有人员的关系协调性提高重视,这些人员要有更明确的目标和了解,才能进一步推动有关工作顺利开展。妥善处理相关工作,在房屋建筑项目施工前期不光要将系统化的组织管理工作落实到位,还要将专业技术落实到位,加强有关预测以及应对方案制定,确保能够更好为项目的顺利进行提供有利条件。积极主动构建代建制,同时将这项制度运用到实际房建工程中,有效在工程前期将其优势体现出来。通过专业咨询团队将这项制度的实际作用发挥出来,确保管理工作的有效落实,在此阶段中要求团队具有专业性知识,而且还要将这项制度落实到位,保证整个房建工程规划和设计内容完整性,提高整个项目施工进度。

4.2 加大设计管理细节

对房建项目前期工作开展设计,这项工作跟整个项

目施工结果有直接联系而显得非常重要。所以在项目开始前,设计书策划、施工建设图纸绘制、后期整个方案的具体招标投标等工作需要较详细且周旋的准备。此外,团队还要对房建工程施工实际要求、设计师之间关系进行了解和沟通,有利于设计书的设计和规划。图纸的最终审查核对也需要委托专业工作人员进行检查和处理,设计书的专业性以及执行力在这个方面显得很重要,如此才能实现项目施工目的,将投资风险减少,降低项目施工中的法律纠纷,保证工程项目在不耽误施工工期的情况下顺利完成。设计管理作为项目施工前期管理中重要环节,这个环节工作重点就是加强招标投标以及施工图纸设计。

房屋建筑工程施工中最关键的内容就是施工图纸,施工图纸作为项目施工建设当中重要的引导根据。在施工前一定要将施工图纸设计工作做好,对于设计单位而言,需要跟建设、施工单位的加大技术沟通交流,从而制定具有可行性的施工图纸。为了更好将施工图纸的设计管理水平提高,需要构建一体化的管理模式。这个模式指的则是对房屋建筑工程施工前期整个内容进行一体化管理,其中包括业主、设计等各方面管理内容。设计管理期间存在很多风险问题,其中经常出现的就是成本和时间风险。前期在项目中所使用的管理模式都比较复杂、繁琐,责任主体不够明确,所以如果设计管理工作中出现问题,就会给整个工程项目的施工工期造成影响,甚至导致工程索赔以及价格变动的问题。在这项管理当中使用一体化管理模式,就是将工程的设计阶段、购买和施工等结合起来,逐渐成为一个利益共同体,可更便捷地对每个阶段系统掌控。承包商需要对自身行为进行负责,同时还要严格对施工细节进行控制,这样能够更好把控工程项目施工期间的风险,确保项目施工质量。与此同时,在设计管理期间,运用一体化模式能够改变传统设计管理流程,对各个层次以及各阶段的管理内容开展这项管理模式,更有助于满足对资源的协调力,将资源的调动效率提高,从而缩短工期,节省更多资源。除此之外,房屋建筑工程前期设计管理中运用一体化模式更有利于对这项工程的各阶段开展统筹协调把控。同时还能调整一些比较复杂、繁琐的细节内容,满足对设计管理流程的简单化。其次,管理流程简单化,更有助于降低资金投入,对减少房屋建筑工程成本有着很大推动作用。

4.3 加强招标投标管理细节的落实情况

由于受到主体市场经济的影响,公共招标投标的措施需要合理的落实,这样就能更好维护公平公正的竞争氛围,而且还能保障市场有限资源的使用率得到稳定提高,使市场运营机制越来越稳定,并且还能使招标投标工作公平开展。在此期间,需要参与招标中的所有企业主体,主动落实招标需求

的探究工作,且负责人员还要投入到有关探究阶段中,对于招标文件一定要做好合理的管理和把控,这样能够更好满足审核基本要求,根据企业资质和竞争力制定出更适合的招标方案、文件调整和以及决策后细化有关要求,确定最后的方案最佳。另外还要从整体方面着手,构建出具有可实施性的惩罚制度,根据实际情况参与有关评定和规划,确保管理细节能够科学落实,使所有主体合理合法的参与到这项活动中。

4.4 在项目前期工程规划中运用 BIM 技术

前期规划阶段对整个房屋建筑工程施工有着很重要的作用,这个阶段所要完成的工作目标则是工程概述解析,项目组织规划以及目标规划,还有施工进度管理和成本管理等。将这个阶段的工作效率和效果提高,很大程度上能够加强对项目目标的把控力度。发现其中隐藏的问题,将后期施工过程中所造成的损失和浪费问题降低,加强住宅楼的安全性以及使用经济性,加大后期现场施工管理力度。而 BIM 是信息化成果和传统方法对比一项技术,这项技术在施工环节中显现出非常大的优势:

第一,开展深化设计。施工方的 BIM 组以及技术组共同协作完成住宅楼的深化设计工作,把技术控制工作贯穿落实到整个施工环节当中,排除其中出现的问题,将工程项目的质量提高。深化设计的内容主要包含碰撞检查等,运用 BIM 软件找到其中存在的错误。第二,三维建模。三维建模能够更直观,更形象地体现出建筑物的实际情况。项目有关参与者是以模型商讨具体的变更情况,或者是让乙方技术交底为基础,能够更好表现出工程项目的重难点。第三,准确计算。

参考文献:

- [1] 万宜忠.基于房屋建筑项目前期工程管理问题的思考[J].建材与装饰,2019(24):202-203.
- [2] 陈炜.基于工程管理角度试析房屋建筑工程质量通病及防治措施[J].河南建材,2019(02):160-161.
- [3] 臧传君.房屋建筑工程防水施工中存在的问题及对策研究[J].工程技术研究,2019,4(06):56-57.
- [4] 刘忠富.提高房屋建筑工程施工质量的措施研究[J].城市建设理论研究(电子版),2018(35):64.

通过 BIM 工程量报表为基础能够由模型直接导出。模型绘制期间更加简便,不会轻易发生错误,修改较容易,并且操作性非常强。

房屋建筑工程前期管理过程中,需要考虑到施工范围、生活范围这两个区域内的各项因素,将场地布置展开,确保项目工作能够顺利开展,更有利于现场开展管理工作。在施工区域进行布置过程中,需要把图纸和软件模型进行比对,尽量重合临时的道路和永久道路;采用模拟的方法选择更合适的塔吊规格,针对堆场和加工厂的大小和位置进行有效调整,全面运用场地空间,使运输搬运等操作更加便捷,不需要进行二次搬运;开展现场施工搬运模拟时,前期为规模比较大的机械设备和预制构件的搬运预留一定空间,避免其跟已经完成的工程项目出现冲突;在使用水电系统要达到安全标准,管线的分布不能杂乱无章,要设置充足的配电箱保证安全性。而在生活区域布置时,要根据各项软件进行深化布置效果,进行通风、采光以及噪声模拟等各项工作,第一时间补充照明和空调等相关设备,确保生活区域经济舒适等指标都能达到最佳。

5 结语

总之,房屋建筑工程前期管理工作是一项很重要的内容。这项内容也是不可缺少的一个环节,其很大程度上会对工程管理的成效造成直接影响。只有了解前期管理工作中的细节稳步落实状况,才能有效开展改革方案,这样能保证有关客观和公平性等得以满足,推动项目后期工作的能够有序开展。