

安置住房项目全过程工程咨询服务优化研究

邹 龙¹ 张 鹏²

1. 绿城乐居建设管理集团有限公司 四川成都 610000

2. 成都地区统建室 四川成都 610000

摘 要: 全过程工程咨询服务可以有效提高安置住房项目的工程质量、业主满意度和体制内建设单位的业绩能力、竞争力。目前,安置住房项目全过程工程咨询服务中还存在不足之处。基于此,文章全面分析全过程工程咨询的内涵,以及发展全过程工程咨询的意义,最终提出发展全过程工程咨询的有效策略,以供参考。

关键词: 安置住房项目; 全过程工程咨询; 企业竞争力

Study on Optimization of whole process Engineering Consulting Service of resettlement housing Project

Long Zou¹, Peng Zhang²

1. Green city Leju Construction Management Group Co., Ltd. Chengdu, Sichuan 610000

2. Chengdu unified construction office, Chengdu, Sichuan 610000

Abstract: The whole process engineering consulting service can effectively improve the engineering quality of the resettlement housing project, owner satisfaction, and the performance ability and competitiveness of the construction units within the system. At present, there are still deficiencies in the whole process of engineering consulting services for resettlement housing projects. Based on this, the paper comprehensively analyzes the connotation of the whole process engineering consultation and the significance of developing the whole process engineering consultation and finally puts forward effective strategies for developing the whole process engineering consultation for reference.

Keywords: Resettlement housing project; Whole process engineering consultation; Enterprise competitiveness

引言:

随着我国建筑业现代化、专业化程度的不断提高,工程造价成本也在不断提高和完善。作为建筑工程管理的重要内容,安置住房项目全过程咨询需要对工程项目进行具体分析,并根据安置住房项目目标和要求,依据系统的专业理论知识和科学的管理模型,为项目管理提供可操作的管理策略和实施方案。在项目全周期阶段,为保证工程进度和质量,需要开展全过程工程咨询,根据不同实施阶段的特点和目标,制定科学合理的、富于创新性的工程咨询方案,以保证全过程工程咨询服务高效、高质量地完成。因此,如何以创新的视角,准确把握施工过程中的难点和技术要点,充分发挥全过程工程咨询管理的优势,制定科学、高效的管理方案,确保安置住房项目顺利进行,成为工程建设中的一个重要课题。

1. 全过程工程咨询服务模式的含义

全过程工程咨询模式是指建设单位以公开招标形式,择优选择以房开企业作为代建企业牵头的、与一家或多家具备不同能力的工程咨询单位组成联合体,对项目提供从前期手续办理到项目完成交付为止的全过程服务。

联合体牵头单位负责体制内投资项目的前期、设计、施工、验收及交付等全过程管理工作;联合体成员单位承担勘察、设计、工程咨询、造价咨询、招标代理、前期咨询等委托方有需求的各类专项咨询服务工作。



安置住房项目全过程工程咨询模式的运行制度，是符合市场发展要求的，更是走向市场化的，该项服务模式的技术相较于国际管理模式来说有些偏差，一方面是阻碍了发展的影响因素^[1]。另一方面又是建设单位的需求。传统的咨询服务没有一套完整的流程，单一化的服务模式，存在一定的问题，已经不能满足体制内建设单位对于建设的要求，举例子来说，企业要想承包一条龙的服务项目，就必须付出巨大的成本投入，不仅如此对于项目内的管理工作，需求量也是很大的。所以体制内建设单位对于传统的咨询服务系统的发展情况表达了不满的态度，就社会目前的发展情况来看，建筑行业非常需要一套公平公正且透明化的全过程工程咨询服务。最后一个方面，也是需要满足其自身行业发展的需求。当该行业发展到一定限度时，需要通过提升自身的实力以及加强创新意识，才能在市场中找到更好的发展方向。

2. 安置住房项目全过程工程咨询管理存在的问题

2.1 安置住房项目咨询服务人员的统筹能力不足

安置住房项目全过程工程咨询服务的质量主要是由工程咨询服务人员的统筹能力来决定的，只有提高安置住房项目全过程工程咨询服务人员的能力，才能提高安置住房项目咨询服务水平。目前，安置住房项目咨询服务人员的能力不足，在建安置住房项目中起到的作用有限，具体表现在以下几个方面。①安置住房项目咨询服务人员一直采用传统的咨询服务模式，在工作期间，没有合理使用先进的工程预算设备，导致安置住房项目预算数据分析不合理，从而影响安置住房项目预算的合理性^[2]。②安置住房项目咨询人员数量多，各专业人员（尤其是设计、造价咨询等）的整合统筹力度不够。③在开展咨询服务工作时，安置住房项目咨询服务人员没有重视建筑工程施工的周期性。目前，许多安置住房项目咨询人员在提供安置住房项目服务时，往往从整体上分析和管理建筑工程，并没有考虑安置住房项目各阶段的特点。采用相同的咨询管理方式，会导致各阶段出现许多交接和沟通问题，从而影响安置住房项目施工质量。

2.2 安置住房项目全过程工程咨询团队被授权程度不足、咨询企业站位不高

随着建筑业产业化进程的加快，安置住房项目一体化日趋成熟，安置住房项目全过程工程咨询已成为安置住房项目的必然需求，也是安置住房项目项目从投资、设计到施工、交付的一体化管理的客观要求。在具体咨询过程中，可根据项目的具体情况采取多种咨询模式，

以保证咨询的科学性和公正性。然而在实际工作中，有的咨询人员只把咨询细节放在首位，忽视了全过程工程咨询的重要性，使全过程工程咨询服务的价值发挥不出来，再加上委托单位各个部门管理上存在不同程度的问题，使咨询方案的实施效率和质量都不能得到充分发挥，从而影响安置住房项目的集成化管理。究其根源，主要有以下方面原因：一是咨询服务方与委托方缺乏有效沟通，委托方没有明确表达自己的需求和条件，咨询服务方没有领会委托方的意图和要求，对咨询团队授权不足，过多计较企业得失，导致咨询方案出现偏差，全过程工程咨询没有实现预期效果。二是咨询机构没有从安置住房项目的实际情况出发，制定切实可行的咨询模式，咨询服务人员对咨询模式缺乏了解，在运用上不能有效发挥咨询模式的效果，从而影响工程咨询的效果。

2.3 安置住房项目全过程工程咨询服务数字化程度不高

在安置住房项目中，全过程工程咨询服务没有得到全面普及，其主要原因是：大部分全过程工程咨询服务工作采用传统的人工操作方式来收集和计算各种信息，使得信息的选择、查问和共同使用功能不能很好地发挥作用，从而影响工程咨询服务信息使用效果，导致最终决策结果不符合工程需求。

3. 安置住房项目全过程工程咨询服务优化措施

3.1 借助外部驱动力，加快体制内安置住房项目全过程工程咨询服务的发展

为了使全过程工程咨询能够为建设单位提供完整的技术咨询服务，有必要积极配合国家的“三放”职能，加强管理业务发展，创建全过程工程咨询服务的标准化系统，改善业务顾问的整体技术工作，并通过国家政策和行业组织使网络和社区多样化^[3]。

3.2 建立完善的安置住房项目全过程工程咨询体系

在围绕安置住房项目具体开展咨询服务时，要做好咨询体系的进一步完善。首先，明确安置住房项目具体建设期间可能包含的要素，对咨询服务对象和具体的咨询要素进行明确。其次，按照当前国家在工程咨询方面所提出的全过程实施要求，对具体的工作体系进行优化，从而保证服务功能更加全面、具体。（1）做好设计模块的咨询管理。即在具体项目进行设计期间，要立足方案本身做好咨询，根据方案的可行性以及与工程所处环境的适应性进行科学评估。加强设计方案与相关造价预算的分析，保证工程成本得到有效控制。（2）造价咨询服务。针对项目各阶段造价咨询工作进行合理进度计划安排，并在各阶段提出造价控制的措施及要点分析，把控

工程预结算编制、审核的要点和难点。(3) 施工咨询服务。在安置住房项目具体开展施工作业期间, 相关单位需要加强咨询服务有效干预。即针对具体的隐蔽工程进行调研与核查。加强实施全过程中可能存在的风险隐患的有效排查。针对工程变更等风险隐患提出科学的预防举措, 构建一个相对稳定的工程环境。(4) 做好竣工期间的咨询服务。即围绕具体的工程量进行统计, 并在具体执行咨询服务时参照相关的合同细则, 以保证咨询服务的规范性。

3.3 加强安置住房项目全过程工程咨询服务实践

从建立项目管理体系方面入手, 开展岗位研究工作, 对安置住房项目实施过程中所涉及的人员、机构的岗位职责、具体工作、交叉管理等方面内容进行深入分析, 制订系统的新型管理制度体系。针对全过程工程咨询服务工作流程、制度进行探索, 针对项目实施过程中形成对应的管理实施标准, 并在后续的实际工作过程中结合管理实施标准形成具有针对性的全过程工程咨询服务管理规划及管理细则, 最终为全过程工程咨询服务实践工作奠定基础。

3.4 在全过程工程咨询方法上实现创新

安置住房项目一般涉及规格高、影响性大、重视程度高、施工精细化程度广、施工标准较高。传统的模式已经无法满足安置住房项目的建设进度、成本、品质、

交付满意度等需求, 而全过程工程咨询注重整体性和系统性, 能对安置住房项目进行有效的科学咨询。对于安置住房项目的咨询, 咨询单位应充分发挥数字化技术的优势, 利用BIM数字化技术提高咨询效率和质量, 促进集成化发展。

4. 结束语

总而言之, 我国经济社会的不断发展和科技技术的不断提高, 新的发展背景下, 对于全过程工程咨询(包括招标代理、造价、前期、设计、监理等)的要求也越来越高, 所以全过程工程咨询单位为了能够在市场上占据一席之地, 就必须不断地提高自身的实力和水平。就目前我国社会发展情况来看, 全过程工程咨询服务已经逐步推广起来, 并为了满足体制内全过程工作咨询的需求, 加快全过程工程咨询单位的转型与升级, 就需要不断地促进信息化建设, 以此来带动体制内整体模式的推广与发展。

参考文献:

- [1] 韩光耀, 沈翔. 关于全过程工程咨询的再思考[J]. 中国工程咨询, 2019(01): 30-34.
- [2] 蔡永华, 陈滨. 全过程工程咨询服务的探索与思考[J]. 建设监理, 2018(10): 13-15+40.
- [3] 王宏海. 全过程工程咨询的思考和认知[J]. 中国勘察设计, 2018(10): 30-33.