

# 精装修施工总承包管理模式下的高效管理研究

## ——以上海明园森林都市二期别墅项目为例

季庆华

上海三湘装饰设计有限公司 上海 200439

**【摘要】**文章以上海明园森林都市二期别墅项目为研究对象，通过分析项目的管理实践、难点挑战和应对策略，探讨精装修施工总承包管理模式在高端别墅项目中的应用及其管理效率，揭示这一管理模式在建筑质量提升、成本控制、工期缩短等方面的显著优势。学习采取案例分析法，深入剖析项目实施过程中的关键环节，并结合现场资料和管理记录进行分析。研究表明，精装修施工总承包管理模式对项目管理水平的提升具有重要的实践意义，可以有效应对复杂多变的施工环境，实现资源的优化配置和流程的高效管理。

**【关键词】**精装修施工；总承包管理；别墅项目；管理效率；流程管理

### 引言

在建筑领域，精装修施工总承包管理模式由于其高效的资源整合与流程优化能力而备受推崇，上海明园森林都市二期别墅项目即为检验这一管理模式在实际操作中效能的典型例证，该项目不仅结构复杂而且装饰标准极高，面对设计不断调整与专业施工需求严苛的双重考验，项目组施行精细作业控制策略，促使物资得到合理调度并且保证了建造工序的顺畅运作，对该项目管理实践的具体分析表明，采用此种模式有助于增强施工品质与进度管理，并且能够为其他相似高端住宅开发提供宝贵的操作指南，展示出在严格标准下保证工程质量与促进施工效率的潜力。

### 1 精装修施工总承包管理模式的概述

#### 1.1 精装修施工总承包管理模式的定义

在建筑工程领域，精装修施工总承包管理模式体现为总承包商承担从设计到采购、施工直至后期维护等所有环节的综合责任，在这种框架内，总承包方需掌控施工期间的技术质量监督，同时管理工程进度、成本控制及安全保障，这要求实施者拥有卓越的协调与资源整合能力，以保证项目的平稳推进及其最终成果的质量水准，该管理模式的核心目标在于实现施工活动的集成化管控，借由优化资源配置与提高作业效率，从而实现建设周期的缩减、成本的有效控制及工程品质的整体提升，这种方式强调的是在整个施工周期中维持高水准的专业管理与执行。

#### 1.2 精装修施工总承包管理模式的特点

精装修施工总承包管理模式有以下几个显著特点：第一，整合程度高，总承建方在产品设计、采购、施工等诸多环节都需要有效整合，做到资源的最优配置；第二，风险管理全面，总包方需要评估各种项目所面临的风险，并制订相应的措施加以防范与应对；其三，从选料到建造过程都要有

严格的质量把关，每个环节都要达到质量要求的高水准；第四，进度管理高效，保证按期完成工程，施工计划科学，控制进度严格；第五，通过成本的精确预测和实时监控，做到成本最小化，精细化成本控制<sup>[1]</sup>；第六，强调团队协作，要求项目组成员之间沟通协作好，共同把项目进度推进好。

### 1.3 精装修施工总承包管理模式在别墅项目中的应用

别墅项目的设计复杂性、高施工标准及多样化定制需求，在实施精装修施工总承包管理模式时，对施工管理提出更严苛的要求。在此框架下，总承包企业需与物业所有者、创意设计师及物资提供商紧密协作，确保创意方案的可实施性与建筑品质达到预期水平<sup>[2]</sup>。针对施工期间可能出现的设计调整，需迅速反应并妥善处理，避免由此引发的额外支出与工程延期。别墅建设常涉及高品质建材与精致工艺的应用，这考验着总承包商的专业技能与现场实践经验。利用精装修施工总承包管理模式，能够实现对整个施工流程的严密管控，确保项目如期高质量完成，并且满足物业持有者的特定偏好。如图1所示：

### 2 上海明园森林都市二期别墅项目的管理实践

#### 2.1 项目背景与基本信息

位于都市喧嚣之中却独享一片宁静的上海明园森林都市二期别墅项目，凭

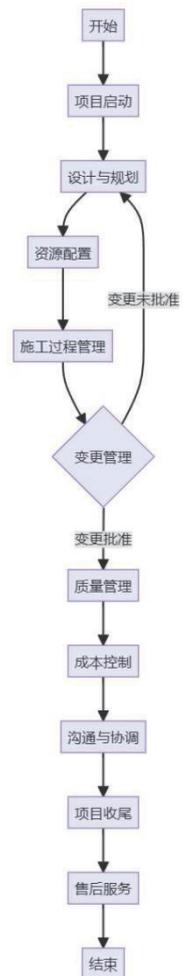


图1 精装修施工总承包管理流程图

借其优越的地理位置与卓越的生活品质，成为了都市精英阶层的心仪之选，该项目占地面积达4500平方米，结构包括地下一层与地上两层，合同金额接近千万元，采用施工总承包管理模式，目的是为了通过细致入微的施工管理，确保工程质量、成本控制与进度安排均能达到高标准，项目不仅包含常规的居住空间设计，还特别规划了诸如专业游泳池、娱乐休闲区如棋牌室、桌球室、乒乓球室以及安全密室等多种功能性区域，这些特色设施的建设对施工技术和项目管理提出了更高要求，在实际建设阶段，频繁的设计修改导致了高额的增补费用，总计超过200万元，这一情况无疑加大了项目的复杂度与管理上的挑战，因而施工管理团队需要具备过硬的技术实力与强大的统筹能力，以此保障项目依照预定的质量基准与时间节点顺利竣工。

## 2.2 项目管理中的关键环节

在上海明园森林都市二期别墅项目的管理过程中，详尽的前期规划与资源配置为项目的成功奠定了坚实基础，项目团队深入分析设计方案，确认其实用性后制定了周密的施工计划及所需物资清单，施工期间的监督也至关重要，团队定期实施现场考察与技术评价，确保工程品质达到既定标准，并且持续追踪工程进度，以便迅速识别并处理潜在问题，面对不可避免的设计变更，项目组需迅速回应变更申请，评估其对成本、质量和时间线的影响，据此调整施工策略与资源配置，而在签证管理方面，作为成本控制的关键要素，团队精确记录并评估施工期间所有额外作业，以维护成本的合理性与准确性。

## 2.3 项目管理中的难点与挑战

在上海明园森林都市二期别墅项目的管理中，泳池墙地面基层的起砂与不平整增加了泳池膜铺设的技术难度，而安全密室构建则需符合甲级防火防弹的标准，对材料选择与施工工艺提出了严苛条件。设计变更频繁致使签证数目增加，进而加大了项目在签证处理与成本管控方面的复杂度。项目团队需紧密跟踪每一次设计调整，细致核算变动对整体项目的影响，并与业主及监理方保持顺畅沟通，确保签证事务得到及时妥善处理。面对这些挑战，项目管理人员不仅要在保证工程质量的前提下，还需致力于成本与进度的有效控制，以此推动项目向预定目标稳步前行。如图2所示：

## 3 高效管理策略的实施

### 3.1 针对泳池施工的管理策略

项目团队针对上海明园森林都市二期别墅项目泳池建设管理策略，针对基层起砂、凹凸不平等问题，采取了创新的方式进行解决。泳池的大小为长 19.7 米，宽 12 米，其施工质量的好坏直接影响到泳池后续的铺膜效果以及使用年限。为此项目组首先对基层进行了全面的打磨处理，为了消除表面不平整、起砂等现象，使用打磨机对地面、侧

面进行了打磨处理。磨光后，项目组对地面凹凸不平的地方进行了修补，并利用吸尘器对浮尘进行了清除，保证了基层洁净度，同时也保证了基层的清洁卫生。在此基础上，项目组在满足泳池单位对铺贴材料平整程度要求的同时，采用环氧自流平材料进行整体浇筑，其特点是自动流平，可形成光滑、无缝的表面，有效避免了沙化问题。

环氧自流平的使用在提高施工质量的同时，也得到了甲方和监理的认可，因为环氧自流平的环保特性和材料节约优势。工程队施工记录显示，与传统方式相比，采用环氧自流平材料用量减少 15%左右，施工时间缩短近 20%。由于环氧自流平的固化效果受环境因素影响较大，项目组对施工过程中的温湿度也进行了严格的控制。通过对施工环境的精确控制，保证了环氧自流平的固化品质，使泳池整体的耐久性和美观程度得到了提升。

### 3.2 安全密室施工的管理策略

在上海明园森林都市二期别墅项目中，安全密室的施工需达到甲级防火防弹标准，这要求选用特定的施工材料与精湛工艺。安全密室构造为由特殊钢材组成的六面体防护结构，经由组合拼装焊接形成，具备抗爆、防钻以及承受重压的能力。鉴于密室封闭特性可能导致氧气不足的情况，故而在内部装置了空气过滤系统以确保空气流通。密室内单独设置卫生间并在其顶部安装排风扇，以此方式实现外部通风，既维持了密室的密封性能，又保障了内部空气质量。项目组对施工流程实行严密的时间管控，使得从材料进场到结构焊接直至内部设施装配的每一环节都能精确计时，不仅确保了工程质量，还有效掌控了施工进度。施工期间，项目组格外重视施工人员安全管理，所有作业者均接受过专业安全教育并且配备合适的个人防护设备。通过细致入微地监督整个施工流程，项目组如期完成安全密室建设，质量完全契合设计要求。

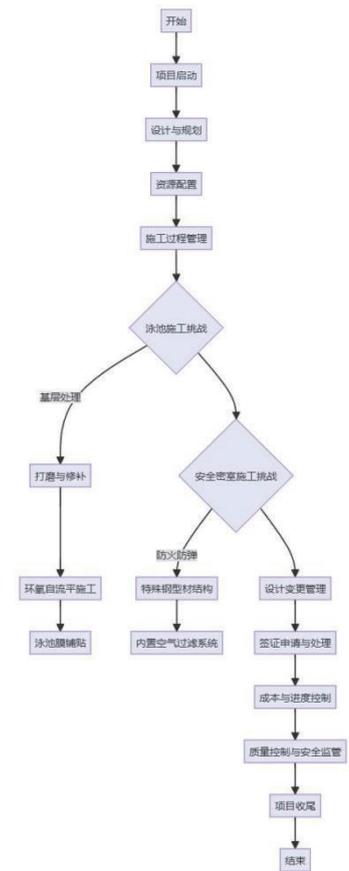


图2 上海明园森林都市二期别墅项目施工管理流程图

### 3.3 变更管理与签证处理的高效策略

保证工程顺利进行的一个重要环节是在别墅工程建设管理中,设计变更、签证管理是重要的组成部分。上海明园森林都市二期别墅项目在建设过程中,经常发生设计变更,并且高达二百多万的签证数额,这就给工程的外延管理提出了挑战,同时也给工程的签证管理和成本控制提出了新的挑战。项目组针对这一挑战采取了高效的管理策略,首先建立了改变管理的流程,要求必须经过严格的审核和评估,才能确定改变的必要性和对工程的影响,而这种流程要求的任何设计变更都要经过相应的改进和完善才能完成<sup>[3]</sup>。项目组随后将编制详细的变更报告、变更原因、预期费用及时间影响,以及相应的解决办法,并向甲方和监理报批。一旦变更被批准,项目组就会对建设计划和资源分配进行更新,这样才能保证顺利实施变更。项目组还建立了签证管理系统,以准确记录和评估在建设过程中产生的额外工作。通过该系统,项目组能够及时将签证申请提交给甲方,同时也使工程结算效率得到提高,从而节省了公司宝贵的及资源。

## 4 项目管理成效的评估与反思

### 4.1 项目管理成效的量化指标

上海明园森林都市二期别墅项目管理团队通过对比实际成本与预算成本,实现 5%左右的成本节约,以一系列量化指标评估施工管理成效,并将施工过程中的成本控制作为考核的首要指标。跟踪施工进度也是衡量项目管理成效的重要方面,项目团队通过精确的施工计划和实时监控,确保项目按计划完成<sup>[4]</sup>,并将实际施工进度与计划进度的偏差控制在 3%以内,工程建设进度与计划进度的偏差,项目团队在质量控制上,项目组通过经常性的现场检查和技术评估,以 98%的质量合格率保证了施工质量符合设计要求。在安全上,项目组保证了安全事故零记录,并通过严格的安全规程的实施和训练。这些量化指标既体现了工程队伍在建设管理上的专业性,又为工程的圆满完成提供了强有力的数据支撑,体现了他们在资源优化、流程控制等方面的能力。项目组能够及时调整管理策略,通过对这些量化指标的持续跟踪与分析,保证项目目标的达成。

### 4.2 项目管理经验的总结与反思

项目团队在总结上海明园森林都市二期别墅项目管理经验时,深切体会到保障项目顺利进行,有效的沟通与协调是项目的关键所在。工程团队在管理过程中,保证甲方、监理方、施工队三方通过建立高效的信息流通渠道沟通顺畅,做到设计变更及时响应,现场问题及时处理。项目组通过严格审核并及时上报签证,在签证管理上表现出了极高的专业性和细致性,避免了后期结算纠纷,提高了结算效率。在施工过程中,项目组还通过经常性的现场检查、

安全培训等方式,注重对施工质量和安全的控制,保证了施工过程的平稳运行。虽然项目在执行过程中遇到了不少挑战,但最终还是通过团队的齐心协力,灵活应变,顺利地完成了这个项目。这些经验为日后同类项目的建设管理提供了宝贵的借鉴,同时也为团队提供了更多应对策略,以应对复杂的建设环境。

### 4.3 对未来项目管理的启示

上海明园森林都市二期别墅项目的管理实践为未来的项目管理提供了深刻的启示,而项目团队在建设过程中展示了高效的管理策略和问题解决能力,这些经验表明,项目的成功依赖于前期的详细规划,依赖于过程中的严密监控,依赖于团队之间的有效沟通,项目管理团队在复杂施工环境中灵活应变的重要性,项目团队通过对设计变更的及时响应和签证问题的处理,确保了工程的顺利进行。在高端别墅项目中注重细节的体现就是项目团队对建筑质量和安全的严格把控。这些管理实践表明,今后的工程管理在加强施工过程中的实时监控和质量控制的同时,更应重视前期的风险评估和应对策略的制定,确保工程能够按计划、按预算、按质量完成<sup>[5]</sup>。未来的项目管理通过这些经验的积累与反思,定出新的建筑行业标杆,才能更高效、更精准。

## 结语

经过对上海明园森林都市二期别墅项目精装修施工总承包管理的实务的深入分析,高效的管理策略对于确保建筑工程顺利开展是十分重要的,文章对上海明园森林都市二阶段的别墅工程进行了详细的阐述。该工程组成功地克服了项目中的诸多挑战,通过精细化施工管理、严格的造价控制、及时的设计变更响应以及高标准的施工质量与安全要求而取得了优异成绩。这些经验不仅给本课题本身带来积极的结果,而且为展示本课题在建筑业中重要的价值及实践意义的同类高档别墅项目在行业内的建设管理提供了有价值的借鉴。

## 参考文献:

- [1]孙艺芳.建筑工程精装修优化设计要点及施工工艺研究[J].中国建筑装饰装修,2024,(14):170-172.
- [2]周婷.装饰装修公司精装修项目工程质量评估研究[D].南昌大学,2024.
- [3]周军红.北京某别墅群项目地基处理设计与施工工程实例[J].建筑技术,2024,55(03):262-266.
- [4]赵斌.浅谈剧院工程施工总承包管理中的技术集成[J].建材与装饰,2016,(28):137-140.
- [5]张孝永.北京天润航宇大厦精装修工程总承包管理方案改进研究[D].燕山大学,2015.

作者简介:季庆华,性别:男,学历:大专,职称:助理工程师,研究方向:建筑装饰。