

建设工程中甲方管理的重要环节探讨

汪玮成¹, 杨 斌², 代阳阳²

(1. 深圳市龙华区建筑工程务署, 广东 深圳 518000;
2. 中建三局集团(深圳)有限公司, 广东 深圳 518000)

摘 要 文章首先概述了甲方管理的理论基础, 涉及角色定位、职责、项目管理知识应用及法规要求; 接着详细讨论了建设项目的前期管理, 包括策划、决策和设计管理, 又重点分析了施工阶段的核心管理要素, 如招标采购、合同、进度质量、成本风险; 最后探讨了竣工验收和后期管理, 包括验收流程、标准和保修期管理, 以期提升项目管理质量、保障项目顺利推进提供有益参考。

关键词 甲方管理; 建设工程; 项目管理质量

中图分类号: TU712

文献标志码: A

文章编号: 2097-3365(2024)12-0073-03

在建筑工程领域, 甲方作为项目的发起者和投资方, 其管理水平直接影响着项目的质量、进度和成本。因此, 深入探讨甲方在建设工程中的管理关键环节, 对于提升项目管理效率、保障项目顺利进行具有重要意义。本文将以前深圳市龙华区建筑工程务署的实际工作为背景, 结合建筑专业、工程管理理论, 重点分析甲方在工程管理中的关键环节。

1 甲方管理的基础理论框架

1.1 甲方角色定位与职责界定

在建设工程领域, 甲方的角色定位与职责界定是确保项目顺利进行、质量达标、成本可控的基石。甲方作为项目的发起者和主要投资者, 其角色不仅限于资金提供者, 更是项目的核心与决策者。甲方需明确自身在项目全生命周期中的职责范围, 包括但不限于项目策划、设计管理、施工监督、竣工验收及后期维护等关键环节。

1.2 项目管理知识体系在甲方管理中的应用

在甲方管理中, 项目管理知识体系(PMBOK)的应用是确保工程顺利进行、资源高效配置的关键。PMBOK为甲方提供了系统化的管理框架, 涵盖了项目启动、规划、执行、监控和收尾五大过程组, 以及十大知识领域, 如范围管理、时间管理、成本管理等。这些理论工具在甲方管理中的深入应用, 不仅提升了管理效率, 还显著增强了项目的可控性和成功率^[1]。

1.3 法律法规与标准规范对甲方管理的要求

在建设工程甲方管理的全过程中, 法律法规与标准规范构成了不可或缺的基石, 它们不仅为甲方管理提供了明确的指导方向, 还确保了项目实施的合法性

与规范性^[2]。根据《建筑法》《合同法》及一系列行业标准, 甲方在项目管理中需严格遵守相关法律法规, 确保项目从策划到竣工的每一个环节都符合法律要求。在施工阶段, 招标采购和合同管理必须遵守法律法规。

《招标投标法》及其条例规定甲方在招标时应遵循公开、公平、公正和诚实信用原则, 保障投标人平等竞争。合同管理应依据《合同法》明确双方权利义务, 防范风险。进度和质量管理需依据相关法规建立体系, 确保工程质量。引入项目管理软件和挣值分析法(EVM)对进度进行监控和调整, 确保项目按时按质完成。

2 建设工程前期甲方管理关键环节

2.1 项目策划与决策阶段管理

在项目策划与决策阶段, 甲方作为建设工程的发起者和主导者, 其管理质量直接决定了后续项目的成功与否^[3]。这一阶段的核心在于全面、深入地分析市场需求、技术可行性、经济合理性及社会效益, 以科学的方法制定项目策划方案, 并做出明智的决策。

甲方在项目策划初期, 通过市场调研发现该区域对高品质商业服务的需求日益增长, 且周边交通便捷, 人流量大, 具备极高的开发潜力。基于这一发现, 甲方运用SWOT分析模型(优势、劣势、机会、威胁), 明确了项目的核心竞争力在于其独特的商业定位、丰富的业态组合以及优越的地理位置。通过成本效益分析, 预测了项目的投资回报率, 确保了项目的经济可行性。甲方充分借鉴了国内外类似项目的成功经验, 如引入绿色建筑理念, 提高项目的环保性能和可持续性; 采用建筑信息模型(BIM)技术进行前期设计, 以减少后期变更和浪费。甲方还邀请了行业专家进行评

审,从专业角度对项目策划方案进行了全面评估,确保了决策的科学性和合理性。

2.2 设计管理

有效的设计管理不仅要求甲方具备深厚的专业知识,还需掌握科学的管理方法^[4]。甲方在设计管理初期便引入了BIM技术,通过三维可视化手段,实现了设计方案的精准模拟与碰撞检测,有效避免了后期施工中的设计变更。

在设计管理过程中,甲方还需密切关注设计质量与进度的平衡。通过设立严格的设计评审机制,邀请行业专家参与方案评审,确保设计成果既符合项目定位,又具备创新性与实用性。甲方应利用项目管理软件,对设计进度进行实时监控与调整,确保设计任务按时完成,为后续施工奠定坚实的基础。法律法规与标准规范对设计管理提出了明确要求。甲方需熟悉并掌握相关法规,如《建筑法》《建设工程质量管理条例》等,确保设计成果符合国家及地方标准。

3 施工阶段甲方管理核心要素

3.1 招标采购与合同管理

甲方在招标采购过程中采用了综合评分法,将投标报价、技术方案、企业资质、过往业绩等多个因素纳入考量范围,并赋予不同权重。经过激烈角逐,最终选定的承包商不仅在价格上具有竞争力,更在技术创新、施工管理等方面展现出卓越能力。

合同管理作为招标采购的延伸,是确保双方权益、规范施工行为的关键。甲方需依据国家法律法规和行业标准,制定详尽的合同条款,明确双方的权利、义务和责任。甲方还应建立完善的合同管理体系,对合同履行情况进行动态监控和评估,及时发现并解决问题。甲方还应注重合同变更和索赔管理。在项目实施过程中,由于设计变更、不可抗力等因素导致的合同变更和索赔难以避免。

3.2 进度与质量管理

有效的进度管理能够确保项目按时完成,而严格的质量管理则是项目质量的根本保障。以某大型商业综合体项目为例,该项目在进度与质量管理上采用了先进的项目管理软件,如Primavera P6,实现了对项目进度的实时监控和动态调整。通过该软件,项目团队能够清晰地看到各项任务的完成情况、进度偏差以及潜在的风险点,从而及时采取措施进行纠偏。

在质量管理方面,该项目引入了ISO 9001质量管理体系,并结合项目实际情况制定了详细的质量管理

计划和质量控制流程。从材料采购、施工过程到成品验收,每一个环节都严格按照质量管理体系的要求进行。项目还设立了专门的质量检查小组,负责对施工过程中的关键节点进行质量检查,确保施工质量符合设计要求和相关标准。通过这一系列措施,该项目的进度和质量均得到了有效控制,最终提前完成了建设任务,并获得了业主的高度评价。进度与质量管理还需要注重团队协作和沟通。在项目管理中,甲方应加强与施工单位、监理单位等各方之间的沟通与协调,确保各方对项目目标、进度计划和质量要求有清晰的认识和一致的理解。通过定期的进度会议和质量检查会议,及时发现问题、解决问题,确保项目顺利进行。

3.3 成本与风险管理

有效的成本控制不仅关乎项目的经济效益,也是衡量甲方管理能力的重要指标。据行业统计,合理的成本控制策略能使项目总成本降低约10%~15%,显著提升项目的投资回报率^[5]。甲方需通过精细化的预算管理、严格的成本监控以及适时的成本调整措施,确保项目在预算范围内高效运行。

以某大型商业综合体项目为例,甲方在项目初期便引入了全生命周期成本管理理念,通过BIM技术进行成本预测与模拟,将设计、施工、运维等各阶段成本纳入统一管理平台,实现了成本的动态监控与调整。该项目在实施过程中,通过优化设计方案、采用性价比高的建筑材料、合理安排施工进度等措施,成功将成本控制在预算的95%以内,为项目后续运营奠定了坚实的经济基础。甲方需具备前瞻性的视野,对可能影响项目成本的风险因素进行全面识别与评估。如原材料价格波动、劳动力成本上升、政策调整等外部风险,以及设计变更、施工延误、质量事故等内部风险,均可能对项目成本造成重大影响。甲方应建立完善的风险管理体系,制定针对性的风险应对策略,如签订固定价格合同、购买工程保险、加强现场管理等,以减轻或避免风险带来的成本损失。此外,甲方还应注重成本与风险的平衡管理。

4 竣工验收与后期管理

4.1 竣工验收流程与标准

在建设工程领域,竣工验收作为项目生命周期的关键环节,其流程与标准的严谨执行对于确保工程质量、保障各方权益具有不可估量的价值。竣工验收流程通常包括资料审查、现场检查、功能测试、质量评估及最终验收等多个步骤,每一步都需严格遵循国家相关法律法规及行业标准(详见图1)。

基础主体竣工质量验收工作程序流程图

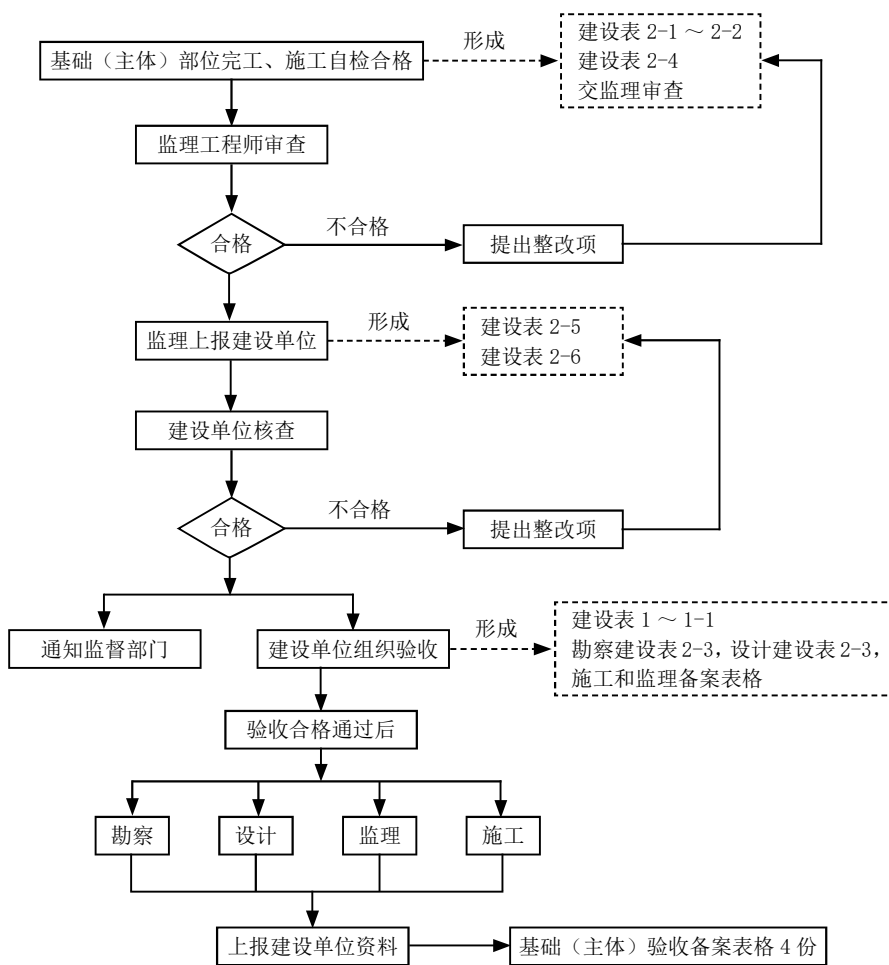


图 1 建筑工程竣工验收流程图

4.2 保修期管理与维护

保修期管理与维护直接关系到项目的长期效益与业主的满意度。保修期不仅是工程质量检验的延伸,更是甲方履行责任、维护品牌信誉的重要时期。对于保修期后的维护管理,甲方应继续发挥主导作用,协调各方资源,确保项目设施设备的正常运行。通过建立长期维护计划,明确维护内容、周期及责任单位,确保项目在保修期后仍能保持良好的使用状态。加强与业主的沟通联系,及时了解业主需求,提供优质的物业服务,提升项目整体价值。

5 结束语

甲方在建设工程中的管理是一个复杂而系统的过程,涉及多个环节和方面。通过加强前期策划与决策优化、合同管理的精细化、进度与质量的协同管理以及成本控制的动态化等措施的实施,可以有效提升甲

方管理水平,保障项目顺利进行。未来,随着建筑工程领域的不断发展和变化,甲方管理将面临更多新的挑战 and 机遇。甲方应不断学习和掌握新知识、新技能和新方法,以适应市场变化,满足项目管理的需要。

参考文献:

- [1] 吕宏胜. 谈建设工程中甲方管理的几个重要环节[J]. 地产, 2023(02):93-96.
- [2] 林溢. 建设项目工程中甲方管理的关键点[J]. 江苏建材, 2024(01):155-156.
- [3] 潘聪聪. 关于建设项目工程中甲方管理的关键点探究[J]. 中国科技期刊数据库 工业 A, 2023(08):93-95.
- [4] 韩中秋. 建设工程中甲方管理的重要环节研究[J]. 中国房地产业, 2022(11):93-95.
- [5] 陈庆豪. 甲方工程管理的薄弱环节分析和措施[J]. 居业, 2023(11):171-173.