

基于业主方的政府保障房建设项目 全过程管理研究

陈钜伟

(广西宾阳县昆仑投资集团有限公司, 广西 南宁 530400)

摘要 政府保障房建设项目在缓解住房紧张、促进社会公平与经济平衡发展中扮演着至关重要的角色, 对于这类项目的高效管理显得尤为关键。本研究聚焦于业主方在整个保障房项目建设过程中的管理职责, 包括项目的初始策划、设计、施工以及最终的运营和维护等各个关键阶段, 利用技术工具和管理方法进行了全面深入的分析, 探讨和发现提高项目管理效率、优化资源配置、降低成本, 并最终确保项目按照既定目标顺利完成的有效策略, 旨在为提高政府保障房项目的执行效率提供有价值的参考和启示。

关键词 政府保障房; 业主方; 全过程管理; 执行效率

中图分类号: TU712

文献标志码: A

DOI: 10.3969/j.issn.2097-3365.2025.06.035

0 引言

随着城市化进程的加快, 住房问题日益突出, 政府保障房建设项目成为解决此问题的重要途径, 业主方作为项目的主导者, 统筹协调管理项目建设生命全周期, 其在项目管理中的角色和作用不容忽视, 本研究聚焦于业主方在保障房项目全过程中的管理职能, 旨在通过实证分析, 探寻提高管理效率和项目质量的有效途径。

1 项目策划与准备

1.1 需求分析与定位

在保障房项目的策划阶段, 需求分析是确保项目成功的关键, 此过程涉及对当前住房市场的深入调研, 包括分析目标群体的具体需求、预期的住房条件以及可承受的成本, 凭借收集和分析这些数据, 项目团队能够明确保障房项目的具体定位和目标, 如为低收入家庭提供负担得起的住房, 项目可能需要考虑选用更加经济实惠或者成本较低的装饰材料或为特定人群如老年人提供特别设计的居住环境, 如针对老年人的住宅必须配备电梯等; 需求分析还包括对未来市场发展趋势的预测, 考虑到人口增长、城市化速度以及政策变化等因素, 这些信息对于制定一个既满足当前也能适应未来变化的建设规划至关重要, 例如, 项目可能需要考虑建设更多的能源高效和环境友好型住宅, 以应对日益严峻的气候变化挑战和日益增长的绿色生活需求。

1.2 资源配置与预算控制

资源配置和预算控制是项目策划与准备阶段的另一项核心任务, 有效的资源配置涉及如何合理分配人力、物力、财力等资源, 以支持项目的顺利进行, 在人力资源配置上, 需要考虑到项目管理团队、设计师、工程师以及施工队伍的需求, 确保每个阶段都有合适的专业人员参与, 物力资源则包括建材、设备等物资的采购和调配, 需要根据项目规模和时间表进行精确计划, 预算控制是管理项目成本的重要环节, 要求项目团队对所有预期支出进行详细规划和严格监控, 包括从项目初期的设计费用到施工阶段的材料、人工成本, 乃至项目后期的维护费用, 凭借成本效益分析, 项目团队可以识别成本节约的机会, 例如采用成本更低但效能相当的建材, 或者凭借技术创新来减少能源消耗, 从而降低长期运营成本^[1]。

在预算控制过程中, 项目团队需要预见和规划可能导致成本增加的风险因素, 如设计变更、施工延误以及市场价格波动等, 并制定相应的应对策略, 包括建立风险基金、签订固定价格合同或进行保险规划, 以减轻这些风险对项目预算的影响, 凭借精确的需求分析与定位以及科学的资源配置与预算控制, 保障房项目可以在确保经济性和可行性的同时, 满足目标群体的住房需求, 为社会稳定和经济发展做出贡献, 这不仅需要项目团队具备高度的专业能力和综合管理水平, 还需要对市场趋势、技术进步和政策环境有深刻的理解和应对策略。

2 设计与规划

2.1 概念设计与方案优化

在政府保障房项目的设计与规划阶段，概念设计占据了核心地位，此阶段要求设计团队发挥创新思维，运用最新的建筑技术和设计理念，提出多个满足项目需求的设计方案，这些方案不仅要考虑到建筑的美观性，更重要的是其实用性和功能性，确保最终的建筑物能够满足未来居民的生活需求，在方案的提出过程中，设计团队需要综合考虑多种因素，包括但不限于项目的地理位置、目标群体的特定需求、预算限制以及可能的环境影响，凭借采用模拟技术和数据分析工具，对各个设计方案进行评估，比较它们在成本、效能、美学以及环境影响等方面的表现，这一过程中，设计团队可能需要与工程师、环境专家以及未来的使用者进行广泛的沟通和协作，以确保提出的方案不仅在纸面上可行，而且在实际执行中也同样高效和有效，选择最优方案的过程是一个动态调整和持续优化的过程，设计团队需要不断地调整设计细节，以适应项目预算的变化、新出现的技术可能性以及政策环境的更新，最终的目标是选出一个既能体现建筑美学，又能满足实用需求，同时又在成本和时间框架内可行的设计方案。

2.2 环境影响与可持续发展

政府保障房项目在设计与规划阶段还必须重视其对环境的影响，采纳绿色建筑设计和可持续发展的方法，这意味着在整个建设和运营过程中，都应采取措施减少能源消耗、水资源使用以及建筑废弃物的产生，同时保护生态环境，促进社会和谐发展^[2]。为了实现这一目标，设计团队需要从项目最初就开始考虑如何利用自然资源，比如凭借优化建筑物的朝向来最大化自然光的利用，或是凭借使用高效的隔热材料来减少冷暖气的能耗，选用环保材料、利用雨水收集系统以及整合太阳能板等可再生能源技术，也是推动项目可持续发展的重要措施，在确保环境友好的同时，这些绿色建筑设计和可持续发展策略还能为未来的居民带来经济上的好处，比如降低能源费用、提供更健康的居住环境，因此，环境影响与可持续发展的考虑不仅是对自然和社会负责，同时也提升了项目本身的价值和吸引力，凭借精心的概念设计与方案优化，以及对环境影响和可持续发展的深入考虑，政府保障房项目能够在满足基本住房需求的同时，对环境保护和社会发展做出积极贡献。

3 施工过程管理

3.1 施工技术与进度控制

施工阶段是政府保障房项目实施过程中的关键阶段，其效率和质量直接影响到项目的整体进度和成本，

为了提高建设效率，采用现代化施工技术成为必然选择，这包括但不限于预制构件技术、模块化建造以及信息化管理工具等，这些技术不仅能加快施工速度，减少人工需求，还能提升建造质量，减少资源浪费。

进度控制是确保项目按计划执行的另一个重要环节，项目管理软件在这一过程中发挥着至关重要的作用，它可以帮助项目经理实时监控施工进度，及时发现偏差，并据此调整施工计划，这种动态的进度管理方法能够确保项目在预定的时间内完成，同时也为应对突发事件和变化提供了灵活性，凭借定期的进度回顾会议，项目团队可以评估进度实施情况，解决存在的问题，优化后续施工计划，确保项目目标的实现^[3]。

3.2 安全监管与风险评估

一个全面的安全管理体系对于预防事故和减少风险至关重要，这一体系包括安全规章制度的制定、安全教育培训、定期的安全检查以及事故应急预案的制定等，风险评估是安全管理体系的核心部分，它要求项目团队识别和评估施工过程中可能遇到的各种风险因素，包括工人操作失误、设备故障、自然灾害等，并根据风险的大小制定相应的预防和应对措施，例如，对于高空作业的风险，可以凭借提供安全带、安装防护网等措施来预防，对于设备使用的风险，则需要定期检查和维护，确保设备的安全运行，安全教育培训也是安全管理不可或缺的一部分，凭借定期的安全培训，可以提高施工人员的安全意识和操作技能，减少因操作不当造成的事故。

4 质量控制与验收

4.1 质量标准与监督实施

在政府保障房建设项目中，确保建筑质量不仅是满足住户需求的基础，也是项目成功的关键因素，因此，建立严格的质量控制体系，明确具体的质量标准和检测方法，是项目管理中不可或缺的一部分，这一体系需要涵盖从原材料采购、施工过程到最终完成的各个环节，确保每一步骤都能符合预设的质量标准，质量标准的制定应依据国家和行业的相关规范，同时考虑到保障房项目的特殊性，制定具有针对性的检测方法和标准^[4]。例如，在材料选择上，除了基本的强度和耐用性要求外，还应考虑其环保性能，以符合绿色建筑的要求，在施工过程中，采用现代化的监控技术，如无人机拍摄和实时监控系统，可以有效监督施工质量和进度，及时发现问题并采取纠正措施，定期的检查和评估是质量控制体系的重要组成部分，凭借定期对建筑工地进行抽查，可以确保施工过程中各项工作

均按照质量标准执行,同时,监理单位作为项目业主方管理工地的重要参建单位,用好监理单位也是确保质量达标的关键一环,要充分调动监理单位积极参与到项目建设质量控制中,对其实行考核,检查工地时一并对监理的出勤、监理日志等内业资料进行检查,另外,引入第三方质量检测机构进行独立检测,可以增加评估的客观性和准确性,为项目的质量提供更为可靠的保障。

4.2 项目验收与评价

项目完成后,进行项目的综合验收评价是确保建筑质量达标的最后一步,这一过程不仅涉及结构安全、功能完善等基本要求的检验,还包括环境适应性、能源效率以及居住舒适度等多方面的综合评估,这些评估工作需要由专业的验收团队进行,团队中应包括建筑师、结构工程师、环境专家等多方面的专业人员^[5]。在验收过程中,任何发现的问题都需要记录并报告给项目管理团队,根据验收结果,项目团队需进行必要的调整和完善,对于存在的问题,需要制定详细的整改计划,明确整改措施、责任人以及完成时间,确保所有问题都能得到妥善解决,完成整改后,项目可能需要进行再次的验收评价,以确保所有的质量问题都已被解决,项目质量达到预定标准,只有凭借这一系列严格的验收评价过程,项目才能最终交付使用,这不仅保证了建筑的安全和质量,也为住户提供了满意和安心的居住环境。

5 运营维护与后评价

5.1 运营管理与服务提升

保障房项目的成功不仅体现在建设的完成,更在于项目交付使用后的运营管理和服务质量,一个健全的物业管理体系是确保居民生活质量和满意度的关键,这要求物业管理团队不仅要有高效的服务流程,还需要具备专业的服务意识和能力,凭借提供及时的维修维护、清洁服务、安全监控以及社区活动的组织,可以显著提升居民的居住体验,运营管理还应包括对公共设施的维护和更新,确保所有的设施都能正常运作,满足居民的需求,对于节能减排、垃圾分类等环保措施的推广,也是运营管理中不可忽视的一部分,凭借定期的培训和宣传,提高居民的环保意识,共同营造一个绿色、健康的居住环境^[6]。

5.2 后评价与持续改进

项目的完成并不意味着项目管理的结束,进行项目后评价是对项目整体效果的一次全面审视,包括居民满意度、运营效率、环境适应性等方面的综合评估,

这一过程通常会收集居民的反馈、分析物业管理的效率以及评估社区的环境影响等,凭借这些数据的收集和分析,项目团队可以深入了解项目实施中的成功之处和存在的问题,根据后评价的结果,项目团队需要总结经验教训,对存在的问题进行深入分析,找出原因,并制定针对性的改进措施,这不仅包括对当前项目的调整和优化,也为未来相似项目的规划和执行提供了宝贵的参考,例如,如果居民对社区的绿化满意度不高,那么在未来的项目中就需要加大绿化面积,或者采用更多居民喜欢的植物种类,持续改进是确保保障房项目长期运行和服务质量提升的关键,凭借定期的后评价和反馈机制,可以确保项目管理和服务质量不断适应居民的需求变化,持续提升居民的满意度和生活质量,这种以居民为中心的管理理念,不仅有助于提升政府保障房项目的社会影响力,也能够推动社区的和谐发展和可持续进步。

6 结束语

通过对业主方在政府保障房建设项目全过程管理的研究,本文从需求分析、资源配置、设计规划、施工管理、质量控制到运营维护等多个维度,提出了一系列有效的管理策略和方法,这些方法不仅有助于提高项目管理效率和质量,更对于确保政府保障房项目满足社会需求具有重要意义。未来随着建筑科技的不断进步、信息技术的深度应用以及绿色建筑理念的深入发展,业主方需要持续更新管理理念和方法,加强创新能力建设,在项目全过程管理中发挥更加积极的作用,从而推动保障房建设事业的可持续发展,为改善民生、促进社会和谐做出更大的贡献。

参考文献:

- [1] 陈阳波,严昭柱,金雄伟.保障房全过程代建开发的“杭州样板”[J].人民论坛,2020(03):128-131.
- [2] 龙雯.地方政府加强保障性住房保障性的对策研究[J].智库时代,2019(32):222,224.
- [3] 徐欢.保障性住房建设的影响因素和对策建议[J].居舍,2018(22):245.
- [4] 郭丽.中小城市保障性住房建设中的地方政府责任研究[D].长春:长春工业大学,2018.
- [5] 李银英.基于业主方的政府保障房建设项目全过程管理研究[D].杭州:浙江工业大学,2012.
- [6] 孙国珍.政府投资建设项目全过程跟踪审计研究[J].建筑与预算,2022(12):7-9.