

房屋建筑工程管理工作内容及前期管理重点研究

亢美丽

142227*****4127

摘要: 房屋建筑工程管理是确保工程项目从策划、设计、施工到竣工验收全过程实现安全、质量、成本、进度等核心目标的关键系统性工作。随着建筑行业的快速发展与规范化要求日益提高,工程管理的科学性与精细化水平直接决定项目的成败与综合效益。本文首先系统阐述了房屋建筑工程管理的主要内容,聚焦于安全管理、质量管理和成本管理三大核心支柱。进而,重点深入研究了工程前期管理的核心环节与策略,将其划分为规划、合规审查、成本预算及手续办理四大阶段,并详细剖析了各阶段的管理重点与实施要点。研究表明,强化前期管理,通过科学统筹、严守法规、精细测算与流程优化,能够从根本上规避重大风险、控制项目投资、保障项目合法合规,并为后续施工奠定坚实基础,是实现项目全周期成功管理的决定性前提。

关键词: 房屋建筑工程管理;安全管理;质量管理;成本管理;前期管理;规划审批;合规审查

DOI: 10.64216/3080-1508.26.03.014

引言

房屋建筑工程作为社会经济活动与人民生活的重要物质载体,其建设过程具有投资规模大、技术复杂度高、参与方众多、建设周期长、社会影响面广等特点。因此,对工程建设活动实施高效、科学、系统的管理,是保障工程目标顺利实现、提升投资效益、促进建筑业健康发展的必然要求。传统的工程管理往往侧重于施工阶段的现场管控,然而大量实践表明,项目前期决策与准备阶段的疏漏,如定位不清、规划不当、合规性缺陷、成本估算偏差等,其负面影响具有传递性和放大效应,常导致施工阶段出现难以克服的障碍、成本超支、工期延误甚至法律纠纷,造成无法挽回的损失。故而,现代工程管理理论特别强调“前控”理念,即管理的重心必须前移,将前期管理置于统领全局的战略高度。基于此,本文旨在系统梳理房屋建筑工程管理的主要内容,并着重对前期管理的关键领域与重点工作进行深入探讨,以期提升项目管理整体水平提供理论参考与实践指引。

1 房屋建筑工程管理工作内容

房屋建筑工程管理贯穿项目全生命周期,是一个多维度的动态控制过程。其核心目标是整合资源、管控风险,在预定时间内,以合理的成本,交付符合安全与质量标准的功能实体。其中,安全管理、质量管理和成本管理构成了最基本、最核心的三大管理维度,相互关联,密不可分。

1.1 安全管理

安全管理是房屋建筑工程管理的“生命线”,其首要

目标是杜绝重大安全事故,保障施工现场人员生命健康与财产安全,维护社会稳定。它并非孤立环节,而是贯穿于设计、施工准备、现场作业直至竣工的全过程。安全管理的主要内容首先在于建立健全安全生产责任体系,明确建设单位首要责任、施工单位主体责任及勘察、设计、监理等单位的相关责任,确保责任落实到岗到人。其次,是严格实施安全风险分级管控与隐患排查治理双重预防机制,针对基坑工程、高支模、脚手架、起重机械安装拆卸等危险性较大的分部分项工程,必须编制专项施工方案并严格论证、交底与执行。再者,需强化安全教育培训,确保管理人员和一线作业人员,特别是特种作业人员,具备必要的安全知识与操作技能。此外,还包括制定与演练应急预案、确保安全防护设施与个人防护用品投入到位、进行日常与专项安全检查监督等。安全管理的本质是通过系统的、强制性的管理活动,创造本质安全化的作业环境,将事故发生的可能性降至最低。

1.2 质量管理

质量管理是工程价值的根本体现,关乎建筑产品的使用寿命、使用功能与人民生命财产安全。其核心是建立并运行一套全过程、全员参与的质量管理体系,以确保工程实体质量符合国家强制性标准、设计文件要求及合同约定。质量管理始于设计阶段的技术审查,确保设计深度与合理性。在施工阶段,其重点在于过程控制,包括:对进场原材料、构配件和设备进行严格检验,杜绝不合格品投入使用;对施工工序实行“三检制”(自检、

互检、交接检)和关键工序、隐蔽工程的旁站监督与验收;应用先进施工工艺与工法,防治质量通病(如渗漏、裂缝、空鼓等);定期进行实体质量检测与测量复核。同时,需完善质量技术资料管理,确保施工记录、试验报告、验收文件等可追溯。质量管理追求的不是事后补救,而是通过事前技术交底、事中严格监控,实现质量的预控和持续改进,最终交付品质优良的建筑产品^[1]。

1.3 成本管理

成本管理是实现项目经济效益目标的核心手段,旨在将项目总成本控制在批准的投资预算或合同价款之内。它并非简单的费用控制,而是一个包含成本预测、计划、控制、核算、分析与考核的循环过程。在项目决策和设计阶段,成本管理的重点是通过方案比选、价值工程分析等手段进行投资估算和设计概算控制,这对项目全周期成本的影响程度可达70%以上。进入施工阶段,成本管理则主要体现在施工预算(或合同价)的控制上。具体工作包括:编制详细的资金使用计划;对工程变更与现场签证进行严格的经济技术审核,防止费用失控;依据合同进行工程计量与价款支付;动态监控材料、人工、机械等直接费用的消耗;管理分包与采购合同,优化资源配置。有效的成本管理要求技术与经济相结合,在保证安全与质量的前提下,通过优化施工组织、采用“四新技术”(新技术、新工艺、新材料、新设备)、加强现场管理等途径,寻求成本的合理节约,提升项目价值。

2 房屋建筑工程管理前期管理重点

前期管理指从项目构思立项到正式开工前的所有管理活动。此阶段虽未进行大规模实体建设,但却是确定项目方向、奠定项目基础、预见并规避重大风险的关键时期。前期管理的成效,直接决定了项目后续推进的顺畅度与最终效益。其管理重点可系统归纳为以下四个阶段。

2.1 前期规划阶段——科学统筹布局,夯实项目基础

本阶段的核心任务是完成项目的顶层设计,解决“建什么、在哪建、何时建、怎么建”的战略性问题。决策的失误是最大的失误,规划阶段的任何疏漏都将在后期被指数级放大。

首先,明确项目功能定位是规划的起点。管理者需

深入调研市场需求、政策导向、区域发展规划,明确项目的使用功能(如住宅、商业、办公、医院等)、目标客户群体、档次标准以及运营模式。这直接影响后续的设计理念、建筑标准、材料选用和投资规模^[2]。定位模糊必然导致设计反复、功能不匹配,造成巨大浪费

其次,落实实地勘察调研是规划的科学依据。这包括详尽的岩土工程勘察,以获取准确的地质、水文数据,为地基基础设计与施工方案选择提供支撑;包括对地块及周边环境的调查,如地形地貌、既有建筑物、地下管线、交通状况、环境敏感点(如学校、医院)等,以评估施工的可行性与潜在影响;还包括对市政配套条件(水、电、气、路、通讯)的核实,确保项目建成后具备使用条件。

最后,合理拟定工程计划是规划的落地路径。在初步功能定位和勘察数据基础上,需编制项目总体实施策划方案,明确项目的总体目标(质量、安全、成本、工期)、里程碑节点、主要工作包划分、管理模式(如自建、代建、EPC等)以及初步的招标采购策略。一份科学的计划是项目后续所有行动的纲领。

2.2 合规审查阶段——严守政策准则,规避法律风险

建筑活动受到国家法律法规、技术标准、城乡规划的严格约束。合规性审查是项目合法生存与顺利推进的“防火墙”,其重要性不言而喻。

首要任务是全面梳理政策法规。管理者需系统研究与项目相关的所有法律法规,如《土地管理法》、《城乡规划法》、《建筑法》、《环境保护法》、《安全生产法》等,以及地方性的条例、规章和产业政策。特别要关注生态红线、基本农田保护、历史文化街区保护、容积率、绿地率、建筑密度、日照间距等刚性约束条件。确保项目构想从一开始就运行在法律框架之内^[3]。

其次,规范征收补偿流程(如涉及)。对于需要征地拆迁的项目,这是前期最复杂、最易引发社会矛盾的环节。必须严格遵循《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定,确保征收主体、程序、补偿标准的合法性、公开性与公平性。制定详尽的征收补偿方案,进行社会稳定风险评估,并确保补偿资金足额到位、专户存储、专款专用。任何程序上的瑕疵都可能导致项目停滞甚至引发诉讼。

最后,严格核查规划审批。取得《建设用地规划许

可证》和《建设工程规划许可证》是项目合法建设的法定前提。管理重点在于确保项目设计方案完全符合控制性详细规划的各项指标要求，并顺利通过自然资源主管部门的审查。这需要与设计单位紧密配合，提前与规划部门进行沟通，确保设计方案在建筑退界、高度、形态、色彩、交通组织等方面满足城市规划管理要求，避免因方案反复修改而延误审批。

2.3 成本预算阶段——精细成本测算，合理规划开支

前期成本预算的准确性直接决定了项目投资的可靠性与可控性。此阶段的目标是形成相对准确、全面的项目总投资估算，作为资金筹措和控制的设计限额。

一方面，需精确核算拆迁成本（如涉及）。征地拆迁补偿费用在项目总投资中往往占有较大比重，且不确定性高。核算工作必须深入细致，基于确切的实物量调查（土地面积、房屋建筑面积、构筑物数量、青苗种类数量等）和合法合规的补偿标准，逐项计算土地补偿费、安置补助费、地上附着物及青苗补偿费、搬迁费等，并预留必要的不可预见费。精确的拆迁成本核算是控制项目总投资的基石^[4]。

另一方面，需精确预估工程成本。在规划方案或初步设计基础上，采用科学的估算方法（如单位指标法、概算指标法或类似工程对比法），对建安工程费、工程建设其他费（如勘察设计费、监理费、咨询费）、预备费等进行全面估算。此阶段应开始进行价值工程分析，对不同设计方案进行技术和经济比较，在满足功能的前提下追求全生命周期成本最优。精确的工程成本估算是后续编制设计概算、施工图预算以及招标控制价的基准，也是项目融资和资金计划编制的直接依据。

2.4 手续办理阶段——优化流程管控，提升审批效率

前期涉及大量的行政报批报建工作，手续办理的效率直接影响项目开工时间。优化流程管控，旨在系统性、协同地推进各项手续，缩短前期周期。

关键环节之一是高效推进立项手续。根据项目性质（审批、核准或备案），按照投资主管部门的要求，编制并报批项目建议书、可行性研究报告等文件。重点在于确保可研报告内容完整、论证充分、数据翔实，特别是对市场需求、技术方案、环境影响、经济效益、社会效益的分析要经得起审查。高效的组织内部评审和与审

批部门的提前沟通，是加快立项进程的有效方法^[5]。

另一核心环节是规范办理施工许可。取得《建筑工程施工许可证》是项目合法开工的最后一道法定门槛。其前置条件繁多，包括已取得用地批准手续、规划许可证、施工图设计文件审查合格证、确定了施工及监理单位并签订了合同、落实了建设资金、编制了有保障工程质量安全的具体措施等。管理重点在于统筹协调，将办理施工许可证所需的各种证明文件视为一个整体目标，并行推进各项准备工作，确保资料齐全、符合要求，一次性通过审查，避免因个别条件缺失而反复。

3 结语

综上所述，房屋建筑工程管理是一个涵盖安全、质量、成本等多目标的复杂系统工程。其中，前期管理作为项目全生命周期的“龙头”和“方向盘”，其战略性地位日益凸显。通过前期规划阶段的科学统筹，可以为项目奠定清晰的目标和可行的路径；通过合规审查阶段的严守准则，可以为项目构建牢固的法律保障；通过成本预算阶段的精细测算，可以为项目设立明确的财务边界；通过手续办理阶段的流程优化，可以为项目赢得宝贵的开局时间。这四大重点相互关联、层层递进，共同构成了前期管理的核心框架。唯有高度重视并切实做好前期管理工作，将风险管控和资源筹划的关口前移，才能真正实现从被动应对到主动掌控的转变，为房屋建筑工程后续施工阶段的顺利实施以及项目最终的成功交付创造最为有利的先决条件，从而在整体上提升工程管理的效能与项目的综合投资效益。未来，随着信息技术（如BIM、大数据）的深度融合与管理理念的持续创新，房屋建筑工程的前期管理必将朝着更加精细化、集成化、智能化的方向发展。

参考文献

- [1] 梁杰昌. 房屋建筑工程管理工作内容及前期管理重点研究[J]. 居业, 2025, (11): 220-222.
- [2] 朱榕华. 房屋建筑工程项目施工阶段 BIM 技术的应用研究[J]. 中华民居, 2025, 18(07): 138-140.
- [3] 田茂均. 房屋建筑工程施工现场安全监督管理方法研究[J]. 低碳世界, 2025, 15(05): 67-69.
- [4] 尹康明. 新形势下房屋建筑工程全过程造价咨询管理措施探讨[J]. 中华民居, 2025, 18(05): 122-123.
- [5] 林万里. 房屋建筑工程监理现场质量管理分析[J]. 居业, 2024, (10): 209-211.