

房建施工管理中的风险防范与控制策略

刘先锋

中国水利水电第五工程局有限公司 四川 成都 610000

摘要：随着国民经济持续不断发展，房建工程数量呈现出与日俱增的趋势，通过在施工过程中有效防范极有可能出现的各种风险，全面落实每项施工管理要求，把控房建工程的全过程施工，避免施工过程中出现超预算问题，降低施工中出现质量问题和安全隐患的概率，大大提高房建工程的整体质量。因此，文章主要分析房建工程风险管理的相关内容，探讨常见的风险防范问题，并提出合理性的施工管理风险控制策略，希望能为相关工作人员提供些许参考。

关键词：房建工程；风险防范；控制策略

引言：任何工程项目建设都伴随着各种风险，房建工程亦是如此。房建工程施工过程中，由于受到诸多因素的影响，造成房建工程的施工质量不合格。建筑工程企业通过房建工程建设获取相应经济效益，若房建工程建设不达标，不但会降低建筑工程企业的经济效益，而且还会影响建筑工程企业的信誉及可持续发展。根据房建工程建设风险调研可知，之所以出现各种不同类型的风险，是因为房建工程施工过程中受到主观条件（建筑工程企业）和客观条件（外界因素）的共同干扰所致。从实际上来讲，房建工程建设中的多数风险来自客观条件，因为该部分具有不确定性的特点。所以，房建工程建设过程中，即便建筑工程企业做好充分的准备工作，也有可能外界因素的影响，致使相关施工管理体系和防范措施难以发挥作用，这就造成房建工程的风险防范工作不仅繁重，而且还存在很多不可控性，基于房建工程行业的发展需求角度来讲，建筑工程企业应该构建完善性的风险防范体系，最大限度确保房建工程的施工质量，这对建筑工程行业实现可持续发展目标有着很重要的现实意义。

1 房建工程的施工风险管理内容

1.1 识别风险

关于房建工程施工过程中极有可能出现的相关风险，建筑工程企业不但要有效识别，而且还要提出有效性的解决方案，尽量避免施工过程中有额外的资金支出。建筑工程企业的管理人员要根据实际情况，制定出具有针对性和科学性的施工方案，一方面是为降低房建工程施工中出现风险的概率，一方面是为通过快速准确

风险，规避施工过程中出现超预算的问题，预测房建工程全过程施工中可能会出现各种风险，并对风险类别做好相适应的种类和级别划分。从房建工程的风险识别方法调研可知，建筑工程企业使用频率最高的风险识别方法是头脑风暴。建筑工程企业的管理层通过定期组织内部工作人员及时学习、引进最新的风险识别方法，使房建工程建设做到与时俱进，这样既能确保建造出满足大众所需的房建工程，也要保障房建工程的经济效益，增大建筑工程企业的利润空间，更为重要的是，还能确保建筑工程企业实现与时的发展目标。

1.2 分析风险

房建工程施工期间，建筑工程企业必须建立完善性的风险识别机制，综合分析房建工程建设过程中存在的各种风险，总结过往期房建工程建设中出现的各种风险，精确统计不同风险出现的概率，了解不同风险出现的原因，通过量化判断风险的不确定，保证房建工程施工过程中，管理人员在展开实际工作中，可以有可靠性和真实性的参考凭证。另外，在房建工程施工管理过程中，管理人员要做好每项工作的统计和分析，保证房建工程后续施工中有价值的参考资料，为房建工程建设高品质完工创建先决条件。

1.3 控制风险

控制风险的首要目的是减少损失，把风险管理和企业经济效益相结合，在房建工程建设中融合风险管理，主要是通过有机结合前期控制和后期控制的方式，将多数风险合理转移到保险方面，以此来达到降低风险影响的目的。房建工程施工期间，管理人员需要通过有效方法的应用，最大限度降低风险给房建工程建设带来的不利影响，尽量避免房建工程建设中存在潜在风险。从客观层面上来讲，风险控制最佳的方法通常有两种，分别为风险专业、风险保留。其中，风险保留是指建筑工程

通讯作者：刘先锋，出生年月1984年10月，民族：汉，性别：男，籍贯：黑龙江省，单位：中国水利水电第五工程局有限公司，职位：项目经理，职称：工程师，学历：本科，邮编：610000 研究方向：施工管理

企业自身承担所造成的影响和导致的后果。风险转移是指房建工程建设中,通过相关规定和有关方法将风险转移到其他方承担,如保险方式。房建工程建设以前,建筑工程企业通过向保险公司支付相应数额的保险费用,那么房建工程建设过程中所出现的质量问题和安全隐患,无需建筑工程企业自身承担,而是由保险公司来进行理赔,通过该种方式来达到减少建筑工程企业经济损失的目的。另外,房建工程施工之前,建筑工程企业需要按照自身现状,对施工人员展开必要性的安全培训,使其能在房建工程施工中发挥应有的作用,加强房建工程施工过程中的风险控制,制定具有科学性和完整性的全过程施工风险控制措施。

2 房建工程施工中的常见各类风险问题

2.1 建筑工程企业风险

房建工程施工期间,建筑工程企业的风险包含诸多方面,如经济风险、自然风险、人为风险等。建筑工程建设虽然是为大众提供服务,但是从本质上来讲,其是隶属于商业范畴,因而建筑工程行业发展过程中极易受到市场经济的影响,所以房建工程施工过程中时常会遇到多个方面的经济风险,使建筑工程企业极有可能发生资金链断裂的情况,或股票升值或贬值的问题。自然风险涵盖了自然环境因素的影响,使房建工程的施工进度被延误;人为风险是由于人员因素造成的风险,各个岗位的工作人员没有做到最优配置,或施工过程中由于人员操作上的失误,使房建工程施工过程中存在较多安全隐患。另外,若勘察单位、设计单位没有认真履行自身的职责,那么建筑工程企业也要承担相应风险。

2.2 监理企业风险

房建工程施工过程中,监理企业从客观角度来讲,其主要是提供专业技能方面的服务方。虽然我国建筑行业兴起比较晚,但是其发展速度很快,但是监理工作却并未做到与时俱进,造成监理工作展开过程中存在各种各样的问题,如监理企业的工作人员素质良莠不齐,部分是房建工程的技术负责人,其有着良好的职业素养;部分则是临时雇佣的合同工,既没有过硬的专业技能,也没有很强的责任意识,在房建工程监理工作中屡屡失职,使建筑工程企业遭到无法估量的经济损失。除此以外,随着建筑工程行业不断涌现新理念和新技术,如果监理人员依然保持墨守成规的工作理念及方法,没有给予房建工程施工过程中的细节足够重视,那么房建工程建设过程中势必存在较多的风险。

2.3 承包单位风险

房建工程建设过程中的风险,还有很大部分源自市

场竞争,承包单位之间的竞争愈加激烈,在承包房建工程项目之前,建筑工程企业要从宏观角度,对房建工程施工中的风险展开综合评估,并提出具有科学性和有效性的决策。而评估过程自身存在便存在较大风险,究其原因,是因为市场中传递的数据信息相对较多,大量的数据信息难免会出现错误现象,如果承包单位没有使用真实性和可靠性的数据信息,那么房建工程后续施工过程中必定出现各种误差,然后造成无法难以估量的损失,如承包单位在房建工程项目投标报价中,没有做好充分调研工作,那么房建工程施工过程中必然出现超预算问题^[1]。

3 房建工程施工中风险防范与控制策略

3.1 按照合同条款进行索赔

房建工程正式展开施工之前,各参建方都需要签订对应合同,基于国家法律法规和条款内容,从客观角度正确判断房建工程后续建设中的责任主体和赔偿事宜。如果因为某参建方失误或意外情况,合同可以成为损失方的重要索赔工具,明确过错方应该承担的责任,提出合理性的补偿请求,从实际上来讲,合同索赔也是房建工程建设中转移风险的重要途径^[2]。在房建工程建设过程中,建筑工程企业根据合同条款展开索赔,不光是法律法规赋予损失方该有的权利,也是建筑工程企业维护自身利益的最佳方法,除了能规避各种损失外,还能增加相应利润。

3.2 防范违法工程风险

《建筑法》中明文规定了房建工程建设时,必须获取政府相关部门的用地批准手续。房建工程施工过程中,首要步骤便是获取政府相关部门的规划许可证,并且拆迁进度务必与施工要求相符,若没有达到上述要求,则属于违法工程。在房建工程施工以前,建筑工程企业要了解业主是否已经取得相关审批手续,如果没有全面落实房建工程建设的合法性,那么则要在合同中约定支付款项务必高比例“结款”,建筑工程企业不能垫付资金,或要求业主提供第三方担保,保证房建工程建设过程中垫付资金不会发生损失的情况,并且第三方的担保费应该由业主支付。房建工程项目的“发包人”,是指业主的工作人员,用地由业主办,但是其他事务则由业主的负责人代理,该种情形下,建筑工程企业要清楚业主和法人之间的关联,明确土地使用权的归属人。如果房建工程项目法人扮演的“发包人”的角色,那么房建工程用地很有可能存在权责不清的现象,基于其是否要承担民事责任的考虑,是后续索赔的重要问题,所以在房建工程施工期间,建筑工程企业必须提出合理措

施,前往土地管理部门确认土地使用权的所有人,确认所有人是房建工程的真正业主还是法人。

3.3 防范垫付工程资金风险

房建工程建设期间,进度款拖延是比较常见的问题,所以建筑工程企业不免会涉及垫资情况。在房建工程的施工阶段,如果建筑工程企业没有及时收回款项,那么所造成的资金风险将难以估量。为避免出现垫资风险,建筑工程企业极其有必要要求业主实施的第三方担保,如银行保函、抵押等,或者采取风险转移的措施,将部分风险转移给材料供应商和项目分包商。根据我国《合同法》明文规定,可以将债权、债务、合同进行转让,在房建工程款项债权转让到材料供应商和项目分包商时,该过程中不需要经过业主的同意,建筑工程企业只需按照法律法规中的要求,将数据信息呈报给业主即可。但是建筑工程企业在展开风险转移过程中,要关注以下几点内容:第一,分包合同和材料采购合同的资金必须低于进度款;第二,分包工程的材料采购明细等务必做好及时对账;第三,如果业主拖欠的工程款金额过大或没有按时支付,那么建筑工程企业要将债权转让及时通知分包商和材料供应商,债权资金额度是总包的欠款债务额度。建筑工程企业需要确认额度概念,不得超过规定额度,否则,必定发生承担垫付工程资金的风险。

3.4 构建健全的管理机制

为确保房建工程施工流程有序推进,建筑工程企业务必构建健全的管理机制,最大限度保障建筑工程企业的综合效益。需要注意的是,构建健全的管理机制时,应该从实际管理需求角度出发,针对性提高管理人员的综合素质,制定完整性和有效性的管理责任机制,全方位落实每名工作的责任及权限,使每名工作人员都在对应工作岗位上做到恪尽职守。与此同时,建筑工程企业的管理层必须加强基层施工人员管理,房建工程施工过程中,如果某项施工流程出现错误时,管理人员应该做到及时找到对应负责人和工作人员,让其在最短时间内提出最佳的应对方案并追究责任,避免在房建工程后续施工中出现类似错误。另外,建筑工程企业的管理人员要根据时代发展及相关规定,实时更新房建工程的施工理念及方法,采用最有效的方法来应对房建工程施工中存在的风险,且在房建工程施工管理中融合民主理念,

这样既能确保施工人员发挥最大化的作用,也能尽量规避风险的出现^[3]。

3.5 综合考虑可能存在的风险

房建工程建设中的风险种类繁多,既有环境风险、资金风险,也有国家调控风险。建筑工程企业要实现有效防范风险的目标,则要根据具体风险提出最合适的风险防范方法,确认风险种类和级别,保证房建工程建设可以做到风险防患于未然。例如,环境风险由于是指客观的施工条件,如施工现场的安全环境、其他安全隐患等。基于此,在房建工程建设以前,管理人员要全面了解施工区域的地理地势条件,事无巨细地掌握施工现场资料,在该基础上制定施工管理计划,为房建工程施工流程有序推进提供先决条件。另外,务必规范部门负责人,增强参建人员的安全意识,从源头上规避施工安全隐患,保障房建工程参建人员和使用者的生命安全。同时,建筑工程企业需要杜绝违规,加大房建工程的全过程施工质量管理力度,提高房建工程的整体质量,降低房建工程施工过程中出现安全风险的概率^[4]。

结束语:综上所述,房建工程建设过程中,要想最大限度降低风险对房建工程效益的影响,那么建筑工程企业需要高度重视风险管理,建立健全的风险防控措施,提高房建工程项目参建人员的综合素质,加大房建工程建设中的风险防控力度。在房建工程建设中发生赔偿事件时,相关企业要借助法律法规和合同条款约定来保护自身利益。更为重要的是,在房建工程施工过程中,通过法律法规手段和合同约定,既能确保房建工程中的每项施工流程做到有章可循和有法可依,也能保障房建工程的整体质量及安全,提高建筑工程企业的经济效益,进而促进建筑工程行业的可持续且长足发展。

参考文献

- [1]蔡阳叶.房建施工管理中的风险防范与控制策略探析[J].中华建设,2021(23):38-39.
- [2]周文.分析房建施工管理中的风险防范与控制[J].魅力中国,2019(17):357-358.
- [3]吴蓓.房建施工管理中的风险防范与控制[J].建筑工程技术与设计,2018(10):3094.
- [4]罗世政.论房建施工管理中的风险防范与控制[J].大科技,2018(2):22.