

建筑工程管理中的前期管理重点分析

孟树桐

中国新兴建筑工程有限责任公司 北京 西城区 100009

摘要：建筑工程前期管理是项目全生命周期管理的核心环节，直接决定工程建设的效率、质量、成本与安全，是规避项目风险、保障工程顺利推进的关键前提。本文结合建筑工程前期管理的核心内涵，系统分析前期管理的重点内容，包括项目策划与可行性研究、设计阶段管理、招投标与合同管理、成本预算与控制及风险预控与合规性审查，剖析当前前期管理中存在的问题，针对性提出优化策略，为建筑企业提升前期管理水平、降低项目风险、实现工程效益最大化提供理论参考与实践指导，助力建筑工程行业高质量发展。

关键词：建筑工程管理；前期管理；项目策划；风险控制

引言：随着建筑行业的快速发展，市场竞争日益激烈，工程建设规模不断扩大，前期管理在建筑工程管理中的重要性愈发凸显。前期管理涵盖项目启动至施工前的全部工作，是衔接项目决策、设计与施工的关键纽带，其管理质量直接影响工程后续建设的顺利与否，甚至决定项目的成败。基于此，本文聚焦建筑工程前期管理的核心重点，深入分析现存问题，提出科学可行的优化建议，旨在完善前期管理体系，提升管理效能，推动建筑工程项目实现规范化、高效化、精细化管理。

1 建筑工程前期管理概述

建筑工程前期管理是指从项目构思、可行性研究、项目策划、设计、招投标、合同签订，到施工准备阶段的全部管理工作，是项目全生命周期管理的首要环节，具有前瞻性、综合性、系统性的特点。其核心目标是通过科学的管理手段，明确项目建设目标、优化资源配置、规避潜在风险，为工程施工阶段奠定坚实基础。前期管理涉及建设单位、设计单位、监理单位、施工单位等多方主体，涵盖技术、经济、法律、管理等多个领域，需要统筹协调各方资源，规范管理流程，确保各项工作有序推进。与施工阶段管理相比，前期管理更注重决策的科学性和前瞻性，一旦出现管理疏漏，可能会对后续工程建设造成难以挽回的损失，因此，强化前期管理是提升建筑工程整体管理水平的关键^[1]。

2 建筑工程前期管理的核心重点

2.1 项目策划与可行性研究

项目策划与可行性研究是建筑工程前期管理的首要重点，直接决定项目的可行性与发展方向。项目策划阶段需结合市场需求、政策导向、地域条件等因素，明确项目建设目标、建设规模、功能定位、建设周期等核心内容，制定科学合理的项目实施方案。可行性研究则是

在项目策划的基础上，对项目的技术可行性、经济合理性、环境适应性及社会影响进行全面分析论证，通过实地调研、数据测算、方案比选等方式，判断项目是否具备建设条件和实施价值。在此过程中，需重点关注市场需求预测、投资估算、资金筹措等核心内容，确保项目策划贴合实际，可行性研究结论科学可靠，为项目决策提供坚实的理论依据，避免盲目决策导致的资源浪费和项目失败。

2.2 设计阶段管理

设计阶段管理是前期管理的核心环节之一，直接影响工程质量、成本和工期。设计阶段需统筹协调设计单位，明确设计标准、设计规范和设计要求，确保设计方案符合项目策划目标和相关法律法规。重点加强对方案设计、初步设计和施工图设计的审核与管理，严格把控设计质量，避免设计漏洞、设计不合理等问题。同时，需推动设计方案的优化，在满足使用功能和质量要求的前提下，注重经济性和可施工性，减少施工阶段的设计变更，降低工程成本。应积极推广BIM等先进设计技术，提升设计效率和设计精度，实现设计与施工的有效衔接，为后续工程施工提供便利。

2.3 招投标与合同管理

招投标与合同管理是规范建筑市场秩序、保障项目顺利推进的重要手段，也是前期管理的重点内容。招投标阶段需严格按照相关法律法规和项目要求，制定科学合理的招投标方案，明确招标范围、招标方式、评标标准等核心内容，确保招投标过程公开、公平、公正。重点审核投标单位的资质、技术实力、施工业绩等，筛选出具备相应能力的合作单位，避免资质不符、实力不足的单位参与项目建设^[2]。合同管理则需在招投标结束后，及时签订规范的施工合同，明确双方的权利和义务、工

程质量标准、工期要求、成本结算方式、违约责任等核心条款,加强合同审核与管理,避免合同漏洞,规范合同履行过程,减少合同纠纷,保障各方主体的合法权益。

2.4 成本预算与控制

成本预算与控制是建筑工程前期管理的重要内容,直接关系到项目的经济效益。前期成本预算需结合项目策划、设计方案等内容,对工程建设过程中的人工、材料、机械、管理等各项费用进行科学测算,制定详细的成本预算方案,明确成本控制目标。重点关注投资估算的准确性,避免预算偏差过大导致后续成本超支。同时,需建立健全成本控制机制,在前期管理的各个环节加强成本管控,优化资源配置,减少不必要的开支,合理控制设计、招投标等阶段的成本支出。通过科学的成本预算与控制,确保项目在预算范围内顺利推进,实现工程效益最大化。

2.5 风险预控与合规性审查

风险预控与合规性审查是规避项目风险、保障工程合法合规推进的关键。前期管理阶段需全面识别项目可能面临的政策风险、市场风险、技术风险、安全风险、法律风险等,建立风险评估体系,对各类风险进行分析研判,制定针对性的风险防控措施,提前规避或降低风险损失。合规性审查则需严格按照国家相关法律法规、行业规范及政策要求,对项目的审批流程、设计方案、招投标过程、合同条款等进行全面审查,确保项目建设合法合规,避免因违规操作导致项目停工、处罚等问题。需建立合规管理制度,加强对前期管理各环节的合规监督,确保各项工作符合规范要求。

3 前期管理中的常见问题与挑战

3.1 信息不对称导致的决策偏差

信息不对称是建筑工程前期管理中常见的问题之一,主要体现在各方主体之间的信息传递不及时、不全面、不准确。在项目策划和可行性研究阶段,部分建设单位未能充分收集市场信息、政策信息、技术信息等,导致决策缺乏充分的信息支撑,出现决策偏差。设计单位、施工单位、监理单位等各方之间缺乏有效的信息沟通机制,信息传递不畅,导致设计方案与实际施工需求脱节、招投标过程中信息披露不充分等问题,进而影响前期管理效率和决策质量,增加项目风险。信息不对称还可能导致各方主体之间出现信任危机,影响项目的协同推进。

3.2 跨部门协作效率低下

建筑工程前期管理涉及建设单位内部多个部门(如策划部、设计部、成本部、招投标部等)以及外部多个主体,跨部门、跨主体协作的效率直接影响前期管理的

整体效能。当前,部分建筑企业内部部门划分过细,各部门之间缺乏有效的沟通协调机制,存在各自为政、职责交叉或职责空缺等问题,导致前期管理工作衔接不畅,出现工作重复、效率低下等情况。例如,策划部门与设计部门沟通不足,导致设计方案不符合项目策划目标;成本部门与设计部门衔接不畅,导致成本预算与设计方案脱节^[3]。同时,外部各方主体之间的协作也缺乏统一的协调机制,导致前期管理工作推进缓慢。

3.3 设计与施工脱节(BIM技术应用不足)

设计与施工脱节是前期管理中的突出问题,其根源在于设计阶段与施工阶段的信息断裂和管理割裂。部分设计单位过于追求方案的美观性与功能性,而对施工的可行性、便利性及成本控制考量不足,导致施工阶段产生大量设计变更,不仅推高成本,更延误工期。BIM技术应用不足仅是表层现象,更深层的问题在于缺乏有效的设计-施工协同管理流程和责任共担机制。设计单位不承担因“可施工性差”而导致的成本损失,施工方又缺乏在设计阶段的建议权,这种权责分离进一步加剧了脱节问题。因此,解决该问题的关键不仅在于推广BIM工具,更在于建立设计与施工融合的管理机制。

4 优化前期管理的策略与建议

4.1 强化前期策划的科学性

作为建筑工程前期管理优化的核心抓手,前期策划的科学性直接决定项目的走向与成效。构建系统化项目策划体系,离不开扎实的市场调研工作——建筑企业需全面捕捉市场需求动态、政策法规导向及行业技术发展趋势,为策划工作筑牢精准的数据根基。组建涵盖技术、经济、法律等多领域专家的策划团队,结合项目区位特征、功能诉求及企业战略目标,方能清晰界定项目建设目标、规模及功能定位等核心要素。借助头脑风暴、SWOT分析等多元方法生成多个备选方案后,还需从技术可行性、经济合理性、环境适应性等维度开展综合研判,筛选出最优实施方案。此外,可行性研究的深度与精度亟待提升,通过完善投资估算模型、细化资金筹措方案,结合蒙特卡洛模拟法等量化工具预测成本波动范围,再引入第三方咨询机构进行独立评审,可确保可行性研究结论的客观性与可靠性,为项目决策提供科学支撑,从源头规避前期策划不足引发的后期返工与资源浪费问题。

4.2 推进全流程协同管理

提升前期管理效率,全流程协同管理是不可或缺的关键路径,其核心在于打破壁垒、实现多方联动。建筑企业需破除部门之间的沟通隔阂,建立以项目为核心的

跨部门协同机制,明确策划、设计、成本、招投标等部门的职责边界与协作流程,依托定期联席会议、共享工作平台等载体,实现信息实时互通、高效流转。以“设计-成本”联动为例,设计部门在方案设计阶段同步向成本部门提供材料清单,成本部门快速反馈经济性优化建议,形成双向联动的良性循环。搭建覆盖业主、设计、施工、监理等多方主体的协同管理平台,结合BIM+GIS技术实现模型共享与冲突检测,有效减少施工阶段的设计变更。推行EPC总承包、PMC项目管理承包等模式,由单一主体统筹全流程管理,明确各方权责,破解多主体协调不畅的效率瓶颈;建立协同绩效评价指标体系,将部门协作效果纳入考核,进一步强化全流程协同的执行力。

4.3 完善合同管理与风险分担机制

规避前期管理风险,完善的合同管理与科学的风险分担机制是重要支撑,需贯穿前期管理的全流程。建筑企业应构建标准化合同管理体系,对合同起草、审核、签订、履行、变更、终止等各个环节实施闭环管控,确保每一步都有章可循。合同条款设计中,需对工作范围、质量标准、付款方式、违约责任等关键内容进行细化,杜绝模糊表述,从根源上减少合同纠纷。比如,进度条款中明确关键节点及对应奖惩机制,质量条款中引入第三方检测机构保障质量达标。招投标阶段,建立供应商黑名单制度,严格审核投标单位的资质、业绩及信用记录,优先选择具备EPC总承包能力的战略合作方,降低合作风险^[4]。建立动态风险分担机制,通过合同条款将政策变化、市场波动等不可抗力风险合理分配给双方,例如采用“成本+酬金”合同模式转移部分市场风险;合同履行过程中,加强过程监督,定期对比实际进度与计划偏差,及时启动索赔程序,搭配履约保证金、工程保险等工具,最大限度降低风险损失。

4.4 提升管理人员专业能力

前期管理水平的提升,根本驱动力在于管理人员的专业能力与综合素养。建筑企业需搭建“培训-实践-考

核”一体化人才培养体系,针对项目策划、设计管理、招投标、成本控制等关键岗位,开发定制化培训课程,邀请行业专家围绕BIM技术应用、合同法律风险防控等专题开展授课,精准提升岗位能力。推行“导师制”培养模式,由资深管理人员一对一带教新员工,通过参与实际项目实操,帮助其快速积累实战经验、提升业务能力。鼓励管理人员考取PMP、一级建造师等职业资格认证,并将认证结果与薪酬晋升直接挂钩,充分激发其学习动力;定期组织BIM、协同管理平台等数字化工具培训,提升管理人员运用技术手段优化管理流程的能力,如借助BIM模型实现工程量自动计算,减少人为误差。打造一支“技术+管理+法律”复合型管理团队,为前期管理工作提供坚实的智力保障。

结束语

建筑工程前期管理是项目全生命周期管理的关键环节,其管理质量直接关系到工程建设的成败和企业的经济效益。本文通过对建筑工程前期管理的概述、核心重点、常见问题及优化策略的分析,明确了前期管理在项目策划、设计、招投标、成本控制、风险防控等方面的核心要求,指出了当前前期管理中存在的问题,并提出了针对性的优化建议。建筑企业应高度重视前期管理工作,切实做好前期管理各项工作,规避项目风险,优化资源配置,推动建筑工程项目高质量、高效益推进,为建筑行业的持续健康发展注入动力。

参考文献

- [1]倪俊杰.建筑工程管理中的前期管理重点分析[J].建筑·建材·装饰,2025(1):52-54.
- [2]吴晓磊.甲方建筑工程施工过程管理优化及前期管理要点分析[J].砖瓦世界,2026(2):184-186.
- [3]彭宇翔.甲方建筑工程管理工作及前期管理的重点探究[J].建筑与装饰,2025(21):67-69.
- [4]罗光彩.甲方建筑工程管理及前期管理重点研究[J].低碳世界,2024,14(6):58-60.