

建筑工程管理中的前期管理重点分析

王 慧

宁波三色港湾建设开发有限公司 浙江 宁波 315000

摘要：本文深入分析了建筑工程管理中的前期管理重点。前期管理涵盖项目决策、规划设计、招投标及施工许可办理等关键环节，是项目成功的关键。项目决策阶段需进行可行性研究、投资估算及风险评估；规划设计阶段应注重设计单位选择、方案优化及绿色设计理念融入；招投标阶段则需严谨编制招标文件、严格资格审查、规范评标与定标，并加强风险防控；施工许可办理阶段需明确办理条件与流程，强化沟通与协调，认识施工许可对工程开工的决定性影响。通过细致的前期管理，为工程建设提供明确方向和坚实基础。

关键词：建筑工程管理；前期管理；重点分析

1 建筑工程前期管理概述

1.1 前期管理的定义

建筑工程前期管理是指从项目构思开始，到工程正式开工建设之前，对项目进行的一系列策划、组织、协调和控制活动。这一阶段涵盖项目决策、规划设计、招投标、施工许可办理等关键环节，是整个建筑工程生命周期的起始阶段，也是决定项目成败的关键时期。前期管理通过对项目的可行性研究、目标确定、资源规划等工作，为工程建设提供明确的方向和坚实的基础。其核心在于整合各方资源，综合考虑技术、经济、环境等多方面因素，确保项目在后续实施过程中能够高效、有序推进，实现预期的质量、进度和成本目标。

1.2 前期管理的主要内容

建筑工程前期管理的主要内容丰富且复杂，涉及多个领域和环节。在项目决策阶段，主要包括项目可行性研究，通过对市场需求、技术可行性、经济合理性等方面的深入分析，判断项目是否值得投资建设；项目投资估算，对项目建设所需的资金进行初步预测，为项目决策提供重要的经济依据；以及项目决策风险评估，识别项目可能面临的各类风险，如政策风险、市场风险、技术风险等，并提出相应的应对措施。（1）规划设计阶段，前期管理工作重点在于规划设计单位的选择，确保选择具备专业能力和丰富经验的设计团队；规划设计方案优化，从功能布局、外观设计、结构安全等方面对设计方案进行反复推敲和改进；同时，随着可持续发展理念的深入人心，将绿色建筑设计理念融入其中，实现建筑的节能环保和生态友好^[1]。（2）招投标阶段，前期管理主要负责招标文件的编制，明确项目要求、技术标准和合同条款；投标人资格审查，筛选出符合条件的潜在承包商；评标与定标管理，确保招投标过程的公平、公

正、公开；以及招投标风险防控，避免围标、串标等违规行为的发生。（3）施工许可办理阶段，前期管理需了解办理条件与流程，准备齐全相关资料，完成施工许可的申请工作；在办理过程中，加强与政府部门及相关单位的沟通与协调，确保手续顺利办理；同时，认识到施工许可对工程开工的重要影响，只有取得合法的施工许可，工程才能正式开工建设。

2 建筑工程项目决策阶段的管理重点

2.1 项目可行性研究

项目可行性研究是项目决策阶段的核心工作，它通过全面、系统的调查分析，为项目决策提供科学依据。可行性研究内容广泛，包括市场分析，研究项目产品或服务的市场需求、市场竞争状况，预测市场发展趋势，判断项目是否具有市场前景。技术分析则评估项目采用的技术方案是否先进、可行，是否具备实现项目目标的技术能力，如建筑设计、施工工艺等方面的技术可行性。经济分析对项目的投资成本、收益进行估算和分析，计算项目的财务内部收益率、净现值等经济指标，判断项目在经济上是否合理。另外，还需进行环境影响分析，评估项目建设和运营对周边环境的影响，提出相应的环境保护措施，确保项目符合环保要求。只有通过严谨的可行性研究，充分论证项目的可行性，才能避免盲目投资，降低项目失败风险。

2.2 项目投资估算

项目投资估算在项目决策阶段起着至关重要的作用，它是对项目建设所需资金的初步预测，直接影响项目的投资决策和资金筹措。投资估算需涵盖项目建设的各个方面，包括建筑工程费用，如主体建筑、装饰装修等工程的费用；设备及工器具购置费用，包括各类施工设备、仪器仪表等的采购费用；安装工程费用，如电气

安装、给排水安装等费用；工程建设其他费用，如土地使用费、勘察设计费、监理费等；以及预备费用，用于应对项目实施过程中可能出现的不可预见因素。投资估算应采用科学合理的方法，如单位指标估算法、概算指标估算法等，结合市场价格波动和项目实际情况，确保估算结果的准确性和可靠性。准确的投资估算有助于合理安排资金计划，避免资金短缺或浪费，保障项目顺利建设。

2.3 项目决策风险评估

项目决策阶段存在着诸多风险，进行全面的风险评估是降低项目风险、保障项目成功的关键。项目决策风险主要包括政策风险，如国家宏观政策调整、行业法规变化等可能对项目产生不利影响。市场风险，市场需求变化、价格波动、竞争加剧等因素可能导致项目收益不达预期。技术风险，新技术应用的不确定性、技术方案的缺陷等可能影响项目的技术可行性和质量^[2]。还有自然风险，如自然灾害对项目建设的破坏；社会风险，如社会不稳定因素、公众舆论等对项目的干扰。在风险评估过程中，需采用定性与定量相结合的方法，识别风险因素，分析风险发生的概率和影响程度，制定相应的风险应对策略，如风险规避、风险转移、风险减轻等。通过有效的风险评估和应对，能够提前防范风险，增强项目的抗风险能力，提高项目决策的科学性和合理性。

3 建筑工程规划设计阶段的管理重点

3.1 规划设计单位的选择

在选择规划设计单位时，首先要考察其资质等级，确保其具备承担相应规模和类型项目设计的资格。同时，关注设计单位的业绩和信誉，了解其过往设计项目的完成情况、客户评价等，优先选择在同类项目设计中有丰富经验且口碑良好的单位。设计团队的专业能力也是关键因素，要评估设计团队中各专业人员的资质、经验和创新能力，确保团队能够提供高质量的设计方案。此外，还应考虑设计单位的服务意识和沟通能力，良好的沟通与服务能够使设计过程更加顺畅，更好地满足项目需求。通过综合评估，选择最合适的规划设计单位，为项目设计奠定良好基础。

3.2 规划设计方案优化

规划设计方案优化是提升建筑工程品质和价值的重要环节，在方案优化过程中，需从多个角度进行考量。功能布局方面，要确保建筑空间的使用功能合理，满足使用者的需求，如合理规划住宅的户型布局、商业建筑的营业空间等。外观设计上，追求美观与实用的统一，使建筑与周边环境相协调，同时体现独特的设计风格和

文化内涵。结构安全是方案优化的基本要求，通过优化结构设计，提高建筑的抗震、抗风等性能，确保建筑的安全性。此外，还需考虑经济性，在保证设计质量的前提下，优化材料选用、施工工艺等，降低建设成本。通过不断对规划设计方案进行优化，能够提高建筑的综合效益，实现项目的价值最大化。

3.3 绿色建筑设计理念融入

随着可持续发展理念的深入，将绿色建筑设计理念融入规划设计阶段已成为必然趋势。绿色建筑设计理念强调在建筑全生命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染。在规划设计中，可通过合理的建筑选址和布局，充分利用自然采光、通风，减少能源消耗；采用节能的围护结构材料、高效的设备系统，提高建筑的能源利用效率。在水资源利用方面，设计雨水收集系统、采用节水器具，实现水资源的循环利用^[3]。同时，注重建筑与生态环境的和谐共生，保护周边自然景观和生态系统。融入绿色建筑设计理念不仅有助于降低建筑运营成本，还能减少对环境的负面影响，推动建筑行业的可持续发展。

4 建筑工程招投标阶段的管理重点

4.1 招标文件的编制

招标文件是招投标活动的核心文件，其编制质量直接影响招投标的公平性和项目的顺利实施。招标文件应明确项目的基本情况，包括项目名称、建设地点、建设规模、工期要求等。详细规定技术标准和规范，确保投标人的施工方案和产品符合项目质量要求。合同条款的制定要严谨、明确，涵盖工程价款支付方式、质量保修责任、违约责任等重要内容，避免合同纠纷。此外，招标文件还应包含招标文件的编制要求、投标截止时间、开标评标时间和地点等信息。在编制招标文件时，需充分考虑项目特点和实际需求，确保文件内容完整、准确、清晰，为招投标活动提供明确的依据。

4.2 投标人资格审查

投标人资格审查是保证招投标质量的重要环节，通过对投标人的资质、能力和信誉进行审核，筛选出具备履约能力的潜在承包商，资格审查内容包括投标人的企业资质等级，确保其具备承担项目施工的专业资质。财务状况审查，了解投标人的资金实力和偿债能力，避免因财务问题导致项目施工中断。业绩审查，考察投标人过往类似项目的施工经验和完成情况，评估其施工能力和管理水平。同时，还需审查投标人的信誉情况，查看是否存在不良记录、诉讼纠纷等。通过严格的资格审查，能够排除不具备条件的投标人，提高投标队伍的整

体素质,保障项目的顺利进行。

4.3 评标与定标管理

评标与定标管理是确保招投标公平、公正、公开的关键环节。评标过程中,应组建专业的评标委员会,评标委员需具备丰富的专业知识和实践经验,能够对投标文件进行客观、准确的评审。制定科学合理的评标标准,综合考虑投标报价、施工方案、技术能力、企业信誉等因素,避免单一以低价中标。评标方法可采用综合评估法、经评审的最低投标价法等,根据项目特点选择合适的方法。在定标环节,严格按照评标结果和招标文件规定的定标原则确定中标人,确保定标过程的合法性和公正性。加强评标与定标管理,能够选择出最适合项目的承包商,为项目建设提供有力保障^[4]。

4.4 招投标风险防控

招投标过程中存在着多种风险,如围标、串标、虚假投标等违规行为,严重影响招投标的公平性和项目的质量。为防控招投标风险,首先应加强法律法规宣传,提高各方主体的法律意识,使其明确违规行为的后果。建立健全招投标监管机制,加强对招投标全过程的监督,包括招标文件备案、开标评标现场监督等。采用信息化手段,如电子招投标系统,提高招投标活动的透明度和效率,减少人为干预。同时,完善投诉举报处理机制,鼓励社会各界对违规行为进行监督举报,及时查处招投标过程中的违法违规行为。通过有效的风险防控措施,营造公平、公正、公开的招投标环境,保障项目顺利开展。

5 建筑工程施工许可办理阶段的管理重点

5.1 办理条件与流程

了解施工许可的办理条件和流程是顺利取得施工许可的基础。施工许可办理条件包括建设单位已经依法确定施工企业,确保项目有具备相应资质的施工单位负责建设。有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料,保证项目在资金和技术方面的可行性。依法应当办理建设工程规划许可证的,已经取得建设工程规划许可证;需要征收房屋的,其进度符合施工要求等。办理流程通常包括建设单位向相关部门提交申请材料,如申请表、立项批准文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等。相关部门对申请材料进行审核,审核通过后,颁发施工许可证。熟悉办理条件和流程,准备齐全、准确的申请材料,能够提高施工许可办理效率,避

免因材料不全或不符合要求导致的延误。

5.2 办理过程中的沟通与协调

在施工许可办理过程中,沟通与协调至关重要。建设单位需要与多个部门进行沟通,如规划部门、建设主管部门、自然资源部门等。与规划部门沟通建设工程规划许可证的相关事宜,确保项目规划符合城市规划要求;与建设主管部门沟通施工许可申请的审核进度和要求,及时了解办理情况并解决存在的问题。此外,还需与设计单位、施工单位等相关单位进行协调,确保设计图纸、施工方案等符合办理要求。良好的沟通与协调能够及时解决办理过程中出现的问题,加快办理进度,确保施工许可顺利取得。

5.3 施工许可对工程开工的影响

施工许可是工程合法开工的前提条件,对工程开工具有决定性影响。未取得施工许可擅自开工,将面临责令停止施工、罚款等行政处罚,严重影响工程进度和企业信誉。只有取得施工许可,工程才能正式开工建设,施工单位才能合法进行施工活动,建设单位才能按照计划推进项目。施工许可的取得还涉及到工程质量监督、安全监督等后续管理工作的开展。因此,建设单位应高度重视施工许可办理工作,确保在取得施工许可后再开工建设,保障工程建设的合法性和顺利进行。

结束语

总之,建筑工程前期管理涉及多个复杂环节,是确保项目顺利实施和成功完成的基础。通过严谨的项目决策、科学规划设计、规范招投标流程及高效的施工许可办理,能够有效提升项目的整体效益和品质。建设单位应高度重视前期管理工作,强化组织协调,确保各环节顺利推进,为工程建设奠定坚实基础,推动建筑行业可持续发展。

参考文献

- [1]温建波.甲方在建筑工程前期管理中的重点研究[J].中华建设,2022,(11):32-33.
- [2]张东生,蒋航,谭全营,等.试分析建筑工程质量管理中重点问题及解决策略[J].居舍,2020,(34):141-142.
- [3]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.
- [4]韩福胜.BIM技术在建筑工程造价管理中的应用研究[J].砖瓦世界,2025(4):199-201.