

# 建筑工程项目前期对接阶段的关键要素与风险管理

字华品

泸水市建设开发投资有限公司 云南 怒江州 673100

**摘要：**本文探讨了建筑工程项目前期对接阶段的关键要素与风险管理，前期对接阶段包括项目构思、可行性研究、项目策划、设计方案论证及多方主体对接协商等，对项目成败具有决定性影响。关键要素包括项目信息沟通与共享、各方利益协调、合同管理与条款明确、设计与技术交底及场地与资源准备。同时，本文识别了前期对接阶段的主要风险因素，并提出风险规避、减轻、转移和接受等应对策略。通过某商业综合体项目的案例分析，总结了风险管理的经验教训与启示。

**关键词：**建筑工程项目；前期对接阶段；关键要素；风险管理

## 1 建筑工程项目前期对接阶段概述

### 1.1 前期对接阶段的定义与范围

建筑工程项目前期对接阶段是指从项目初步构思、意向达成到项目正式启动建设前的一系列准备工作阶段。该阶段涵盖项目立项前的意向沟通、可行性研究、项目策划、设计方案论证，以及与政府部门、建设单位、设计单位、施工单位、监理单位等多方主体的对接协商，包括合同框架拟定、场地勘察、资源筹备等工作内容。这一阶段是项目从概念走向实际建设的过渡时期，为项目后续顺利实施奠定基础。

### 1.2 前期对接阶段的重要性

前期对接阶段对建筑工程项目的成败起着决定性作用。据相关统计数据显示，在众多建筑工程项目失败案例中，约65%的项目问题根源在于前期对接阶段工作不到位。良好的前期对接工作能够使项目规划更科学合理，有效减少施工过程中的变更与纠纷，降低项目成本。以某大型商业综合体项目为例，由于前期对接阶段充分做好了各方沟通与资源准备，项目实际成本较预算降低12%，工期缩短了15%。另外，前期对接阶段还能提前识别潜在风险，制定应对策略，保障项目顺利推进，提升项目整体质量与效益<sup>[1]</sup>。

## 2 建筑工程项目前期对接阶段的关键要素

### 2.1 项目信息沟通与共享

高效的项目信息沟通与共享是前期对接阶段的核心要素之一。项目涉及多方主体，各主体掌握的信息存在差异，及时、准确的信息传递至关重要。据调查，在建筑工程项目中，因信息沟通不畅导致的问题占项目总问题的30%-40%。为实现信息有效沟通与共享，项目团队可建立统一的信息管理平台，运用BIM（建筑信息模型）技术，整合项目的设计图纸、施工方案、进度计划等信

息，使各方能够实时获取项目动态，避免信息孤岛。

| 信息沟通方式   | 应用频率(%) | 信息传递准确率(%) |
|----------|---------|------------|
| 传统会议沟通   | 65      | 70         |
| 信息管理平台沟通 | 35      | 90         |

从上述表格数据可以看出，信息管理平台在信息传递准确率上具有显著优势，应在项目前期对接阶段加大推广应用。

### 2.2 各方利益协调与平衡

建筑工程项目涉及建设单位、施工单位、设计单位、供应商等多方利益主体，各方利益诉求不同，如何协调与平衡各方利益是前期对接阶段的关键。以某住宅建设项目为例，建设单位希望降低成本、缩短工期，施工单位关注利润空间与施工难度，设计单位注重方案的创新性与合理性。通过前期多轮协商会议，制定合理的成本分配方案，优化施工工艺，在满足建设单位需求的同时，保障施工单位和设计单位的利益，实现多方共赢。据统计，通过有效利益协调的项目，各方满意度平均提升25%。

### 2.3 合同管理与条款明确

合同是建筑工程项目各方权利与义务的法律依据，前期对接阶段的合同管理与条款明确至关重要。合同条款不清晰、责任界定不明确往往会引发后续纠纷。在一项针对建筑工程合同纠纷的调查中发现，约40%的纠纷源于合同条款漏洞。因此，在前期对接阶段，需组织专业法律人员与项目管理人员共同审核合同条款，明确工程范围、工期、质量标准、价款支付方式、违约责任等关键内容，确保合同的严谨性与可操作性。

### 2.4 设计与技术交底

设计与技术交底是确保施工单位准确理解设计意图、保证施工质量的重要环节。设计单位需向施工单位详细介绍项目设计理念、技术难点、施工工艺要求等

内容。在某桥梁建设项目中，通过深入的设计与技术交底，施工单位提前了解到桥梁结构的特殊设计要求，采取针对性施工措施，避免了施工错误，使项目施工效率提高20%。同时，施工单位也可根据实际施工经验，对设计方案提出优化建议，实现设计与施工的良性互动<sup>[2]</sup>。

### 2.5 场地与资源准备

场地与资源准备是项目顺利开工的基础条件。前期需对项目场地进行详细勘察，了解场地的地形地貌、地质条件、周边环境等信息，为施工组织设计提供依据。此外，还需提前筹备施工所需的人力、物力、财力资源。例如，通过与劳务公司签订长期合作协议，保障施工人员稳定供应；与材料供应商建立战略合作关系，确保材料按时、按质、按量供应。某数据显示，做好场地与资源准备的项目，开工延误率可降低60%。

## 3 建筑工程项目前期对接阶段的风险识别与分析

### 3.1 风险识别方法与过程

风险识别是风险管理的首要环节，本研究采用专家调查法、头脑风暴法和检查表法相结合的方式进行风险识别。首先，组织建筑工程领域的专家、项目管理人员、技术人员等召开研讨会，运用头脑风暴法充分讨论项目前期对接阶段可能面临的风险；然后，结合以往项目经验，制定风险检查表，对潜在风险进行逐一排查；最后，邀请专家对识别出的风险进行评估与确认，确保风险识别的全面性与准确性。

### 3.2 主要风险因素分析

3.2.1 政策与法律风险：建筑行业受国家政策与法律法规影响较大，如环保政策收紧、土地政策调整等，可能导致项目审批延迟、建设成本增加。据统计，因政策变化导致项目受阻的案例占比约15%。

3.2.2 市场风险：建筑材料价格波动、劳动力市场供需变化等市场因素，会对项目成本产生较大影响。以钢材为例，近五年钢材价格波动幅度达30%-50%，若前期未充分考虑市场风险，将给项目带来成本超支风险。

3.2.3 技术风险：项目采用新技术、新工艺时，可能存在技术不成熟、施工难度大等问题。在某超高层建筑项目中，因采用新型幕墙技术，施工过程中出现技术难题，导致工期延误2个月。

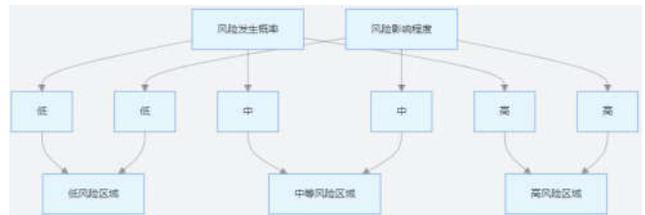
3.2.4 合同风险：如前文所述，合同条款不清晰、合同执行不力等问题会引发合同纠纷，影响项目进度与成本。

3.2.5 沟通协调风险：各方信息沟通不畅、利益协调困难，可能导致项目决策迟缓、工作效率低下。

### 3.3 风险评估方法与结果

采用风险矩阵法对识别出的风险因素进行评估。风

险矩阵法是根据风险发生的概率和影响程度，将风险划分为不同等级。通过专家打分的方式，确定各风险因素的发生概率和影响程度，绘制风险矩阵图。



经过评估，政策与法律风险、市场风险、合同风险属于高风险等级；技术风险、沟通协调风险属于中等风险等级。

## 4 建筑工程项目前期对接阶段的风险应对策略

### 4.1 风险规避

对于政策与法律风险，在项目前期对接阶段，密切关注国家政策法规动态，选择符合政策导向的项目，避免涉足政策限制或禁止的领域。如在环保政策日益严格的背景下，避免投资高污染、高能耗的建筑项目。同时，加强与政府部门的沟通，及时了解政策变化趋势，提前做好应对准备<sup>[3]</sup>。

### 4.2 风险减轻

市场风险和技术风险是建筑工程项目前期对接阶段常见的两大风险，对项目的成本、进度和质量都会产生重要影响。针对市场风险，特别是材料价格波动对项目成本的影响，项目团队可以采取签订长期合同和建立价格调整机制等方式进行减轻。与材料供应商签订长期供货合同是一种有效的风险减轻策略。通过长期合同，项目团队可以锁定部分材料价格，避免因市场价格波动导致成本大幅增加。例如，在钢材价格相对稳定时，与钢材供应商签订长期供货合同，约定在一定期限内按照固定价格供应钢材。这样，即使后期钢材价格上涨，项目团队仍能以较低的价格获得所需材料，从而降低项目成本。另外，在合同中约定价格调整条款也是一种重要的风险减轻措施。当材料价格波动超过一定幅度时，双方可以根据合同约定协商调整材料价款。这种机制可以在一定程度上平衡双方的利益，减少因价格波动带来的风险。对于技术风险，在采用新技术、新工艺前，项目团队应进行充分的技术论证与试验。技术论证可以评估新技术的可行性、可靠性和经济性，确保其能够满足项目的要求。试验则可以验证新技术在实际应用中的效果，及时发现和解决可能出现的问题。同时，组织施工人员进行技术培训也是减轻技术风险的重要手段。通过培训，施工人员可以掌握新技术、新工艺的操作方法和注意事项，提高施工质量和效率，减少因技术不熟练导致的风险。

### 4.3 风险转移

合同风险是建筑工程项目前期对接阶段不可忽视的风险之一，为有效转移合同风险，项目团队可以采取购买工程保险和进行合同分包等方式。购买工程保险是一种常见的风险转移手段。建筑工程一切险、第三者责任险等保险产品可以为项目提供一定的保障。当项目发生意外事故或损失时，保险公司将按照合同约定进行赔偿，从而将部分风险转移给保险公司。例如，在施工过程中发生火灾、爆炸等事故，导致建筑物损坏或人员伤亡，建筑工程一切险可以对建筑物的修复费用和人员伤亡的赔偿费用进行赔付。对于专业性较强的工程内容，如电气安装、消防工程等，项目团队可以通过分包合同将风险转移给专业分包单位。专业分包单位通常具有更丰富的经验和更专业的技术，能够更好地完成相关工程内容，降低项目风险。另外，在合同中明确各方责任与义务也是降低自身承担风险的重要措施。通过明确责任和义务，可以避免在项目实施过程中出现纠纷和扯皮现象，确保项目顺利进行。

### 4.4 风险接受

在建筑工程项目前期对接阶段，并非所有的风险都需要采取规避、减轻或转移的策略。对于发生概率较低、影响程度较小的风险，如一些偶发的小型沟通协调问题，项目团队可以采取风险接受策略。虽然这些风险的影响较小，但项目团队也不能掉以轻心。为了确保在风险发生时能够及时有效地进行处理，项目团队应提前制定应急处理预案。应急处理预案应包括风险发生的判断标准、应对措施、责任分工等内容。当风险发生时，项目团队可以迅速启动应急处理预案，按照预案的要求采取相应的措施进行处理，将风险影响控制在最小范围内。例如，当出现小型沟通协调问题时，项目团队可以及时组织相关人员进行沟通协商，解决问题，避免问题扩大化影响项目进度。

## 5 案例分析——某建筑工程项目前期对接阶段的风险管理实践

### 5.1 项目概况

某商业综合体项目，总建筑面积约20万平方米，包括购物中心、写字楼、酒店等多种业态。项目前期对接阶段涉及业主、设计单位、施工单位、监理单位等多方参与。

### 5.2 前期对接阶段的关键要素管理情况

在项目信息沟通与共享方面，建立了项目微信群和项目管理平台，实现了信息的实时传递和共享。各方定期召开项目协调会，及时解决沟通中出现的问题。在各方利益协调与平衡方面，通过多次协商，确定了合理的利益分配方案，确保了各方的利益诉求得到满足。在合同管理与与

款明确方面，组织专业律师对合同进行了审查，明确工程范围、价款调整方式、违约责任等条款<sup>[4]</sup>。在设计与技术交底方面，设计单位进行详细的设计交底，施工单位提出合理的建议并被采纳。在场地与资源准备方面，提前完成了场地平整和临时设施搭建，确保施工人员按时进场。

### 5.3 风险识别、评估与应对

在风险识别阶段，通过头脑风暴法和德尔菲法，识别出了政策法规风险、市场风险、技术风险等主要风险因素。采用风险矩阵法进行风险评估，确定了各风险因素的风险等级。针对不同风险因素，采取了相应的应对策略。例如，针对政策法规风险，密切关注政策动态，及时调整项目方案；针对市场风险，与供应商签订了长期合同，锁定了部分材料价格；针对技术风险，邀请专家进行技术指导，提高了施工人员的技术水平。

### 5.4 经验教训与启示

通过该项目的风险管理实践，总结出以下经验教训：一是要加强项目信息沟通与共享，建立有效的沟通机制；二是要重视各方利益协调与平衡，建立合理的利益分配机制；三是要完善合同管理与条款明确，避免合同纠纷；四是要加强设计与技术交底，减少施工过程中的变更和返工；五是要制定科学合理的风险应对策略，降低项目风险。这些经验教训为其他建筑工程项目的前期对接阶段风险管理提供有益的启示。

### 结束语

综上所述，建筑工程项目前期对接阶段的管理对于项目的成功至关重要。通过优化关键要素的管理流程，提升信息沟通与共享效率，平衡各方利益，明确合同条款，强化设计与技术交底，以及充分准备场地与资源，可以有效降低项目风险。同时，结合项目实际情况，制定科学的风险应对策略，能够进一步提高项目的成功率和整体效益。希望本文的研究能为建筑工程项目前期对接阶段的管理提供有益的参考和借鉴。

### 参考文献

- [1]林宇森.建筑工程项目前期管理中存在的问题及解决策略探析[J].居业,2024,(02):177-179.
- [2]付博.建筑工程项目前期管理中存在的问题与解决措施[J].中国住宅设施,2020,(04):60-61.
- [3]丁于.项目前期投资决策和设计阶段的工程造价控制问题及建议[J].房地产世界,2022(19):95-97.
- [4]林翔.公共建筑工程前期造价管理的困境及控制措施研究——以福州市少儿图书馆为例[J].住宅产业,2021(11):81-83.