

谈建设项目施工阶段业主代表的现场管理

□ 韦 敏

[摘 要] 伴随着人们生活水平的不断提高,人们对于各类建设工程项目的要求也越来越严格,对于建筑工程的质量、美观程度、建筑用材尤为重视。因此,为了更好地维护业主利益,在建设项目开展之前,业主代表需对整个建筑工程的施工过程进行协调管理,对建筑设备的质量进行严格把控。介绍业主代表的概念和作用,分析业主代表应该承担的管理责任,发现在建设施工过程中存在的问题以及提出解决问题的具体措施。

[关键词] 建设项目; 业主代表; 现场管理

1 引言

在社会主义市场经济飞速发展的过程当中,我国的建筑工程也逐渐由小规模发展为大规模。因此,业主代表如何推选以及如何对施工现场进行管控是需要不断思考的问题。在当前的建设工程项目中,业主代表除了应重视工程质量,还应该重视建筑工程的各个阶段,严格把控每一个步骤,严格监督建筑工程当中的施工人员、施工用材以及各个施工步骤。本文将介绍业主代表的职责和作用,分析目前施工管理过程中还需要改进的地方,供有现实需求的人员参考。

2 业主代表的概念和作用

业主对建筑物享有所有权或使用权,由这个群体推选出来可以且有能力维护业主利益的人被称为业主代表。但是,在项目建设中的业主代表和平时我们所说的业主代表有一定的区别。项目建设中的业主代表,代表的是项目的投资者,是建设项目的主体。在确定了某一项建设项目后,业主成立项目小组或者团队,这些小组和团队或者某个人就成为业主代表。建设项目的业主代表主要对建设工程的施工计划、施工进度以及质量安全进行监督和检查,最大限度地维护投资者的利益。

业主代表的设立对整个建设项目起着很大的作用。首先,业主代表的设立可以帮助业主对建设项目全过程监督,防止项目施工人员偷工减料、建设工程不达标等情况发生。其次,建设项目的开展需要多方参与,也涉及多方的利益^[1]。因此,业主代表的设立,可以协调建设项目当中的各种关系和利益,确保建设项目更加顺利完成。除此之外,业主代表可以实时跟进项目的进

展,并实时对每一个阶段的任务进行检测核验。业主代表的设立,可以带动建设项目朝着预期的计划和标准发展。

3 业主代表的管理职责

业主代表需要承担应有的管理职责,现将业主代表的管理职责分为以下几个部分。

3.1 对建设项目的现场进行质量管控

对于建设项目而言,质量必须达到原先核定的应有标准。因此,业主代表最为主要的管理职责就是严格监督建设项目的整体质量。建设工程项目分为几个阶段,对于每一个阶段需要完成的工作和每一部分应采用的建设材料和标准都会有严格的标准。业主代表在每一部分完成之后,按照既定的标准到现场进行核验,达到阶段任务要求的标准后方可进行下一步任务,才能确保建设项目的质量得到充分保障。

在建设项目实施的过程中,除了业主代表,还有工程监理这一主体。工程监理受工程建设单位委托监督建设项目。因此,为了确保建设项目的质量得以把控,还应对工程监理进行监督,并对工程监理小组的人员综合素质和能力进行评定,确保监理小组按照标准严格监督建设项目的实行。

3.2 监督把控施工单位的工作

施工单位是建设项目当中的重要主体之一,其主要任务是按照项目计划和要求建设工程。因此,业主代表须对施工单位的施工情况进行监督和管控。对施工单位进行监督,业主代表要严格按照建设项目的审核标准进行审核,加强对建筑工程质量的检测力度。同时,还应该对施工单位建立严格的管控制度,一旦施工单位的工

[作者简介] 韦 敏,广西德保县银发投资集团有限公司、德保县广骋投资有限公司,副总经理,工程师。

作出现纰漏，就可以依靠制度进行奖惩^[2]。除此之外，施工单位应加强与监理小组的联系和沟通，提出最为有效的管控监督方法，双管齐下，确保施工队伍严格按照要求施工，使建设项目达到质量标准。

3.3 控制施工进度

建设项目在开展之前，应制订相应的施工计划和进度计划。在这个过程当中，业主代表要严格控制施工的进度。在整个建设项目实施的过程当中，一个项目分为几个阶段，每一个阶段的完成可以理解为一个进度，业主代表要把控好每一个进度。具体来看，当一个阶段完成后，业主代表需要根据原先制定的检测标准对每一个阶段的工程进行核验，确认没有问题之后再进行下一个阶段。倘若该阶段出现问题，业主代表需指出其中的问题，监督施工单位进行整改，整改后分析出现问题的原因，并将错误信息记录，防止在之后的建设过程中再次出现类似的问题。控制项目施工进度是为了确保建设工程无任何的错误，一步一步打好坚实基础，建设高品质工程。

3.4 积极与各方主体沟通交流

一直以来，良好的沟通和交流是解决问题的好方法，对于建设项目来说也是如此。项目的开展离不开沟通和交流。在建设项目实施过程中，有业主代表、监理小组、施工单位等多个主体，不同的主体之间代表了不同的利益。为了确保建设项目顺利开展，要做好几大主体之间的沟通与交流，平衡各个主体之间的利益，才能够让建设项目得以顺利开展。除了协调项目实施过程中的几大主体，还要协调建设工程当地主管部门和周围居民，防止工程建设主管部门以某种理由严禁工程开展，避免因施工噪音给周围居民带来不便。因此，在项目建设过程中，需要业主代表提前与各个主体做好沟通，防止出现阻碍项目实施和开展的事件。

4 业主代表对现场管理存在的问题

4.1 业主代表的专业和管理能力不到位

作为业主代表，需行使管理能力和充分利用专业能力为业主谋取最大的利益。但是在具体的建设项目施工过程中，许多业主代表并没有充分利用自己的专业能力，且缺少管理能力。这些业主代表未对建设项目进行严格监督，缺少与各个主体之间的沟通 and 交流，对项目的合同和相关制度管理规定没有明确的认识，忽略对建设项目现场进度的检查和跟进。业主代表不能全面行使自己的管理能力和管理权限，导致建设项目的监督和管理不到位。

4.2 业主代表的现场管理过于形式化

除了业主代表的个人能力不足之外，业主代表在项目建设过程中的管理过于形式化。在确定实施某一项建设项目之后，投资方针对项目制定全套管理制度和监管措施。如在建设项目的管理过程中，施工的进度、材料以及监督管理制度等都有相对应的合同规定。严格意义上，业主代表需要按照相关规定和制度对现场进行管理，但是规章制度的设立仅仅是一个形式，业主代表并不会按照设定的制度进行管理和监督，其对建设项目的管理工作过于形式化，未将相关规定落在实处。

4.3 监理小组未全面履行职责

在建设项目的现场管理中，监理小组也承担着对建设项目的监督责任。在建设项目的过程中，监理小组需要对建设项目的建设质量、建筑用材等进行监督。但是在具体的监督管理过程中，监理小组没有严格按照合同规定的管理监督内容对施工现场进行管理和监督。监理小组应树立威信，充分行使监督管理和审核权^[3]。但在具体的建设管理过程中，监理小组并没有充分行使权利。除此之外，监理小组的成员还存在专业能力不强、业务素质较低的情况。

4.4 过于重视进度，忽略质量

在建设项目的管理过程中，投资方一般会进行项目的整体规划，明确规定建设项目的施工进度。在一般情况下，业主代表会监督施工单位严格按照施工进度进行，在每完成一个阶段并对质量进行审核后，再进行下一步的施工和管理。但是有很多的建设项目在做计划时，为了在规定时间内完成工程交付，没有做好严格的规划，设置了不合理的施工进度。过快地对建筑项目进行建设，会更加容易忽视建筑的质量。

5 业主代表进行现场管理的有效策略

5.1 推选具有坚实专业知识和管理能力的业主代表

在建设项目中，需推选有坚实专业知识和管理能力的业主代表。首先，业主代表需要有专业的管理知识和扎实的专业能力。业主代表需看懂建筑图纸，掌握图文资料和合同规定的各个阶段各个主体应该承担的责任。其次，业主代表应具备职业道德素养和认真负责的态度。业主代表需维护业主的利益，因此，推选有职业道德、负责任的人才能够将这份工作做好。再者，业主代表需要有丰富的经验和处理问题的能力，遇到问题时能利用经验解决问题。最后，业主代表需具备良好的沟通和交流能力。在建设项目中，存在着多方主体，业主代表要平衡好各方的利益，防止因沟通不善，导致工作无

法落实。

5.2 严格落实管理制度和职责

在建设项目中，需重视制度的建立和落实。作为业主代表应将每一项施工制度和检测制度以及各种要求，严格地落实到具体的施工过程中。业主代表要严格监督和检查建设项目的施工过程，在项目的每一个阶段结束时，应到现场进行检测，达标后再按施工进度施工。总而言之，业主代表必须严格按照管理制度一步步落实。

5.3 提升监理小组的管控能力

在建设项目的建设过程中，监理小组受投资方委托对建设现场进行监督和管理，监理单位在建设中的地位也显尤为重要。为了保证监理单位能够顺利开展工作，监理人员应做到以下几点：首先，监理人员需要树立威信，并且积极地行使自己的权利^[4]。其次，监理人员需不断提高自己的专业素养和综合素质能力，并运用到具体的工作中。最后，还需对监理人员的总体工作进行评价，对于表现好的人员给予相应鼓励，对于工作态度不认真负责的人员予以批评、惩罚甚至辞退，以确保建设项目的顺利推进。

5.4 做好项目建设进度安排

在建设项目的过程中，要把控好项目建设的进度。因此，在开展项目前，业主须制定严格的项目建设进度。在具体的实施过程中，业主代表须严格按照规定对项目进行指导和监督。在每完成一个建设阶段后，业主代表按照质量标准对已经完成的工作进行检查。做好项

目进度的安排，让建设项目在规定时间内，依照质量标准，有计划地顺利完成，而不是赶进度而忽略了工程质量。

6 结语

伴随着我国经济水平的不断发展，人们对建设工程的把握和要求也变得更高。为了让众多的建设项目达到既定的标准和要求，业主在建设开展前确定业主代表。在建设开展的过程中，业主代表要严格地执行自己的监督职责，严格把控施工单位的施工进度，及时与工程建设中的各方主体进行沟通交流。在目前的项目开展过程中，仍存在业主代表管理能力差、管理过于形式化以及未能充分履行自己的职能等问题。为了提高建设项目的质量，挑选有管理能力的业主代表，增强其管控力很有必要。总的来看，目前的建设项目施工现场管理仍存在诸多问题，我们需要从各个方面来共同努力，解决上文中存在的问题。

[参考文献]

- [1]刘建苗.试论建筑工程甲方如何做好施工现场技术管理[J].江西建材,2020(9):158–159.
- [2]邱章毅.房地产施工现场工程师的管理职责及作用探讨[J].江西建材,2020(9):195–196.
- [3]李凯.房屋建筑工程施工技术及现场施工管理方法分析[J].绿色环保建材,2020(10):119–120.
- [4]陈启玮,杨洋.建筑工程施工现场安全管理[J].云南水力发电,2020,36(6):183–187.