

Thinking on the Countermeasures of the Coordinated Development of Project Management and Investment Management in Housing Construction

Bo Lin

China Railway Nanning Group Co., Ltd., Nanning, Guangxi, 530000, China

Abstract

The alignment between investment scale and construction quality is pivotal to ensuring project investment returns. Quality management in construction projects plays a positive role in attracting more investments. There exists a close relationship between investment scale and construction quality management, and their balanced and coordinated development can further advance the construction industry. However, certain obstacles remain in this collaborative development. Therefore, the construction engineering sector should enhance its focus and continuously improve the collaborative development mechanism between project management and investment management. In light of this, this study investigates the obstacles in the coordinated development of construction project management and investment management, and proposes several effective countermeasures for reference by relevant professionals.

Keywords

housing construction project; project management; investment management; coordinated development

房建工程的项目管理与投资管理的协调发展对策思考

林波

中国铁路南宁局集团有限公司, 中国 · 广西南宁 530000

摘要

投资规模与房建质量的协调, 对于保证项目投资效益起到了关键性的作用。房建项目的质量管理对于吸引更多的投资具有积极作用。投资规模与房建质量管理之间存在密切的联系, 通过二者的平衡与协同发展, 促进建筑行业的进一步发展。然而, 在具体的协同发展中还存在一定的障碍, 因此, 房建工程行业应当高度重视, 促进项目管理与投资管理协同发展机制的不断完善。鉴于此, 开展本文的研究工作, 主要探究房建工程项目管理与投资管理协同发展中存在的障碍, 提出几点有效的发展对策, 以供相关人员参考。

关键词

房建工程; 项目管理; 投资管理; 协调发展

1 引言

建筑行业在发展的过程中, 规模不断扩大, 投资金额也不断增多。但建筑质量问题, 会影响到建筑的寿命和使用情况, 也会影响到投资收益。因此, 在具体管理工作中, 通过项目管理与投资管理的协同发展, 有效应对存在的各类问题, 将项目投资与房建工程质量密切关联, 优化相关方案, 实现两者协同发展, 不仅可以保障房建工程的整体质量, 还能获得更高收益, 促进建筑行业的可持续性发展。在具体应用中, 房建企业需要积极探究项目管理与投资管理协同机制的建设, 构建全生命周期链条, 并完善数字化协同平台的建设, 从而提高协同发展的效率。

【作者简介】林波 (1990-) , 男, 中国广东信宜人, 本科, 工程师, 从事土木工程研究。

2 房建工程的项目管理与投资管理协调发展存在的障碍

2.1 相关体制存在障碍

在房建工程的项目管理与协同管理协调发展的过程中, 需要构建完善的机制。然而目前来说, 相关体制机制存在一定的障碍。首先部门规制碎片化, 项目推进需要面对发改、财政、住建、自然资源、环保等多部门的规制, 这些规制往往存在标准不一, 要求重叠甚至冲突的情况。例如, 造价计价规范在市政与房建领域存在一定差异, 同一项目在适用不同审批流程时耗费大量的协调成本。其次, 各部门沟通不到位, 权责不明确。协同发展过程中, 要求各部门加强沟通交流, 明确各自的目标和协同发展的相关策略。同时还要进一步细化相关的责任。然而在具体应用中, 各部门沟通不及时, 责任不明晰, 缺乏权责对等的考核体系, 导致协同效果不佳。

2.2 管理过程的全周期链条断裂

房建工程的价值创造是一个连续过程,通过开展全生命周期管理建设从而达到良好效果。然而,目前来说,管理方面存在全周期链条断裂的障碍。1. 投资决策与设计施工脱节。前期可研和投资估算往往基于宏观经验,并没有深入结合具体的设计方案和施工组织,导致估算不准、概算超估算、预算超概算的情况时有发生。2. 设计与施工脱节,在传统的设计招标施工模式下,设计方对施工工艺成本不敏感,施工方被动按图施工,设计变更频繁,造成了返工与费用增加。3. 建设与运营脱节。项目建设团队通常不承担运营责任,因此会比较少地考虑到后期维护的一些便利性、能耗成本以及用户的真实体验。一些项目的运维阶段改造会投入更大的资金。

2.3 数字化技术滞后

在房建项目中开展项目管理与投资管理的协调发展,还缺乏数字化技术的支撑。技术工具应用浅层化,存在数据孤岛的情况。虽然BIM技术已经普及,但多数项目仍停留在三维可视化和碰撞检查阶段,其承载的丰富几何与属性信息,并没有与投资管理中的成本数据库、进度计划软件、财务分析模型,实现底层数据互通。设计变更无法自动触发动态成本测算,现场进度计划也无法实时反映对资金流的影响,导致管理决策依赖滞后割裂的信息。流程脱节与风险滞后,很多项目虽然购置了项目管理平台和智慧工地系统,但这些工具往往只是将线下审批流程线上化,或者用于劳务、物料等单一环节的跟踪。项目管理流程与投资管理流程在系统中仍是两条平行线,并没有进行业务流程的融合,以及风险的主动预警。此外,更深层次的原因是管理思维依旧存在滞后,思维局限,企业的投入力度不足,导致购入的相关硬件软件比较滞后,无法支撑数字化的合理应用。

3 房建工程的项目管理与投资管理的协调发展对策

3.1 完善协调发展机制

房建工程实现项目管理与投资管理的协调发展,离不开完善机制的支持。企业需要实现理念升维,认识到项目管理与投资管理协同发展的重要意义。将投资分析、财务模型和市场研判深度前置,用投资成功的标准来反向约束和引导规划设计,确保项目从源头具备经济可行性和市场竞争力^[1]。在设计的初期阶段,将运营阶段的成本、收入和用户体验作为关键设计输入,形成有效导向。在理念影响下,推动机制进行创新。

在机制方面,成立联合管理小组,由建设单位牵头,整合设计、施工、监理、造价咨询单位的核心人员,明确组长、副组长的权责。核心职能是统筹项目目标、协调跨部门争议、审批重大决策。可以有效打破管理壁垒,整合管理职能,提高管理效率。优化决策与审批流程。针对复杂项目,建立跨

部门联审和容缺受理机制,可极大地提升了项目审批效率。建立权责对等的考核体系。将投资管理指标纳入项目管理团队考核中,将项目管理指标纳入投资管理团队考核中。通过两者的有效融合,完善考核指标的建设,提高各部门的重视。并搭建常态化沟通平台。定期开展周例会、月协调会、季度复盘会,用于沟通交流,对接工作,评估协同发展的效果,从而为后续工作提供重要依据。

3.2 全生命周期流程协同优化

通过构建全生命周期流程,可实现项目管理与投资管理的优化协同,达到良好的效果。首先在决策阶段,同步开展项目可行性研究与投资估算,避免估算偏差过大,或者策划脱离实际。项目管理团队提供技术参数、工期规划,确保投资估算符合施工实际。投资管理团队也参与到项目策划中,基于成本约束,优化项目功能定位和规模规划。对项目功能和成本进行匹配分析,剔除其中高成本低价值的功能。

其次,在设计阶段采用限额设计,实现成本的有效控制。投资管理团队依据估算结果,分解各专业设计限额,明确材料选型、工艺选择的成本上限。而项目管理团队参与设计评审,从施工可行性、质量保证角度提出优化建议。同时还要强化设计变更的管控工作。建立设计变更分级审批制,一般变更由联合小组现场审批,重大变更则需要经建设单位、设计和造价三方会审。设计变更提出时,投资管理团队及时测算成本变动,项目管理团队评估对进度和质量的影响,同步出具调整方案。

第三,在施工阶段加强动态管控工作,有效解决进度、质量和成本的动态平衡问题。开展进度与成本的协同控制,可采用挣值法进行动态监控。定期计算已完工作预算费用、已完工作实际费用、计划工作预算费用,通过成本偏差和进度偏差来分析偏差原因^[2]。项目管理团队则基于进度计划识别关键工序,投资管理团队提供成本支持。若出现进度滞后,不能盲目赶工,而是需要通过调整施工方案追进度的同时,实现成本管控。在质量与成本协同控制方面,可建立质量成本台账,将质量成本分为预防成本、鉴定成本和故障成本。通过数据分析,可以找到质量达标与成本最优的平衡点。同时,项目管理团队加强过程巡检,投资管理团队对返工成本实行谁责任谁承担。避免因施工方操作不当而导致的成本超支。签证与索赔协同管理方面,需要规范现场签证流程,签证经施工方提交,监理方审核,联合小组确认,明确签证的事由、工程量和成本影响。公平处理索赔,投资管理团队客观核算索赔成本,项目管理团队核算索赔事由,平衡双方利益,避免纠纷升级。

第四,竣工阶段,要协同结算,进一步复盘优化。在结算审核阶段,由投资管理团队牵头,项目管理团队配合提供施工材料,确保结算数据真实完整。可采用双人复核制,造价咨询单位初审,建设单位投资部门复审,重点核查工程量计算、单价套用的准确性。在项目复盘方面,联合小组对

项目全周期进行复盘，分析成本超支或者节约的原因、进度偏差原因以及质量问题的根源。记录协同过程中的各项数据，形成经验数据库，为后续的项目提供参考。

3.3 构建数字化协同平台

房建工程项目实现项目管理与投资管理的协同发展，还离不开数字化的支持。因此在现阶段可以构建数字化协同平台，发挥技术优势，实现有效赋能，从而促进项目管理与投资管理的深度融合，带来一定的价值。首先企业必须明确价值导向，实施场景驱动的精准赋能。在投资控制场景中，建立 BIM-5D 动态成本管理，将 WBS（工作分解结构）与 BIM 构件关联集成预算合同实际成本数据实现设计变更施工方案调整对成本的秒级测算，支撑动态投资决策^[3]。在进度协同场景中，构建 4d 施工模拟与实施进度管控。将 BIM 模型与施工进度计划深度绑定，通过无人机实景建模，每周自动比对实际与计划进展，AI 自动识别进度偏差并预警，关联资源计划进行调整。在质量安全协同场景方面，打造物

联网驱动的主动风险防控体系统一物联网平台，关联人员定位、设备监测、环境感知数据。利用 AI 算法自动识别高风险组合，推送预警至相关负责人，提高他们的重视，采取适当的措施，及时处理。

其次，推动技术与业务深度融合。在集团和重大项目层面，建立跨业务的数字化领导岗位负责统筹技术规划，标准制定与业务流程重构，确保技术战略与业务战略对齐。同时强制要求关键业务流程在统一的协同管理平台上发起、流转和归档，可实现全过程留痕和数据同源。并建立数据标准体系，明确数据创建、维护、共享的责任主体为数据贯通和深度分析奠定基础。

第三，建设一体化数字平台，集成 BIM、GIS、IoT、业务平台，确保数据集中接口开放。同时实现虚拟交互与模拟推演。通过物联网数据实时驱动、三维模型状态更新。在此基础上，对重要施工方案进行多方案模拟预演，选择最优路径，针对风险进行应急推演，制定预案。

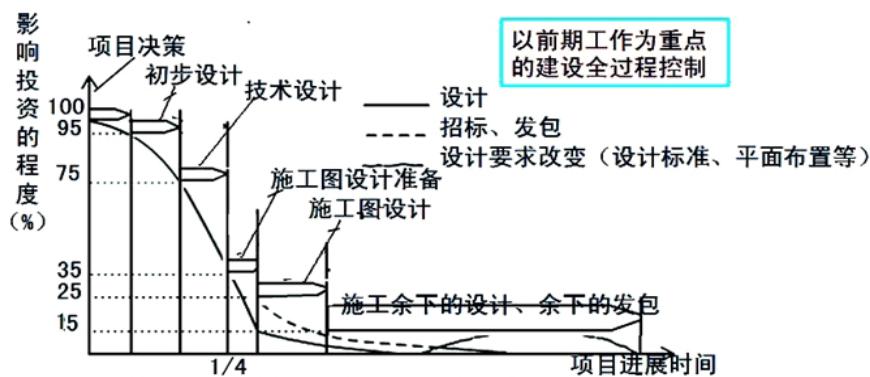


图 1 不同建设阶段对投资的影响程度

4 结语

综上所述，在房建工程项目管理与投资管理的协同发展，相关机制不健全，全生命周期链条断裂，数字化技术的应用滞后，都会影响到协同发展的效率。因此，企业需要提高重视，转变传统观念，完善机制创新建设，打造全生命周期管理流程，并关注数字化协同平台的建设。通过从多个方面入手，可以有效推进项目管理与投资管理的深度融合，在保障房建工程项目质量的同时，实现经济效益最大化，推

动房建工程行业的可持续性发展。

参考文献

- [1] 贺昀. 建筑工程项目投资与房建质量管理的协调发展研究[J]. 城镇建设, 2024(21):238-240.
- [2] 柴海民. 信息化管理在房建工程项目管理中的应用[J]. 砖瓦世界, 2025(1):172-174.
- [3] 郭波. 房建工程的项目管理与成本管理方法分析[J]. 建筑与装饰, 2023(22):89-91.