

房地产规范化管理丛书

夏联喜◎主编

REAL
ESTATE

房地产 项目管理



随书附赠

中国建筑工业出版社

房地产规范化管理丛书

房地产项目管理

夏联喜 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产项目管理/夏联喜主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2008
(房地产规范化管理丛书)
ISBN 978-7-112-10416-1

I. 房… II. 夏… III. 房地产-项目管理 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 157369 号

项目管理是房地产开发企业重要的业务环节, 是房地产项目开发能否成功的关键。本书侧重于房地产开发企业的项目管理知识体系的梳理和业务架构的搭建, 从房地产项目前期策划、设计阶段、招投标阶段、竣工验收及后续评价阶段、营销管理入手, 剖析其组织管理、进度控制、质量控制、成本控制、合同管理、风险管理等内容, 力求为广中小房地产企业提供更多的项目管理方面的思想、理念以及可借鉴的案例。

* * *

责任编辑: 封 毅
责任设计: 赵明霞
责任校对: 刘 钰 陈晶晶

房地产规范化管理丛书

房地产项目管理

夏联喜 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/16 印张: 25 1/4 字数: 630 千字

2009 年 1 月第一版 2009 年 1 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 58.00 元 (含光盘)

ISBN 978-7-112-10416-1
(17340)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

编委会成员

主 编：夏联喜

参编人员：（排名不分先后）

夏联喜	欧阳帆	王 飞	熊明详	陈 炜
张小波	廖志宇	石瑞红	王成树	罗 锟
胡浩炬	熊思堡	金义合	夏 雨	刘 杨
刘尔娴	张燕杰	刘 睿	陈水娇	戴 强
刘 斌	张 辉			

前言

“房地产规范化管理丛书”是针对房地产行业各个环节规范化管理和执行而策划的系列图书。房地产环节众多，工作庞杂，每个环节环环相扣，如何加强规范化管理，已经成为各个开发商业务急速扩张面临的突出问题。但是房地产行业的高利润背景和急速的发展速度，与大多数公司的业务结构和管理水平落后形成鲜明的矛盾。房地产行业如何从一个项目做到多个项目同时操盘？如何从一个区域到跨区域运作？如何从一个地方小企业发展成为一个全国性的大开发公司？房地产企业必须形成自己的管理核力。这个力量怎么来？必须依靠相应的管理和业务规范来引导。本套丛书抓住目前房地产业这个核心需求点，精心调研，组织行业资深策划人员，针对行业复杂、实操经验贫乏的现状，进行了认真的编写。

本册是《房地产项目管理》，作为一种必要的基本管理形式，项目管理的目的是确保在时间、经费和性能指标三项限制条件下，尽可能高效率地完成项目任务。所以说，它是房地产项目开发能否成功的关键。

无论是对大的房地产集团还是对小的房地产项目公司，项目管理是个基础的单元，项目管理的好坏，不仅决定着项目的成败，还决定着整个公司的投资战略和未来扩张计划。所以说，项目管理是每个房地产企业的硬功夫，它绝不同于拿地、销售和资本运作。

房地产开发企业的基础业务是由各个项目组成，项目成败关系到企业投资收益。由于每个项目所处的经济环境、地块特征、人文环境、消费水平等各种情况不同，实际上每个项目的操盘又都重新处于一个陌生的境地从头开始，这就意味着每个项目都会面临诸多不可控因素的干扰，这些因素的干扰最终可能导致项目的失败。

基于这样一个背景，历代房地产人都在尽量从管理上找方法，尽可能地让那些不可控因素变得可控，这就是项目管理深入创新和发展的基础动力。项目管理的发展趋势就是从整个房地产开发的环节出发，让每个环节实行模块化、科学化执行，而不是每次都要解决同样的问题，然后再将这种体系和经验迅速复制到其他项目。

项目管理发展到今天，大部分企业已经不再是单个项目运作。因为单个项目的房地产企业缺乏长久生存的基础。随着房地产竞争的加剧，很多房地产开发企业走出去跑马圈地，多项目、跨区域扩张成为很多开发商应对竞争、加强企业竞争实力的一个重要手段。

如何对多项目、跨区域的房地产开发项目进行管理，是收权还是放权，并无统一标准，关键是处理好怎么收和怎么放，避免企业一收就死，一放就乱。在项目异地开发的远程管理控制体系下，因项目相关资源而产生的跨区域开发的项目管理问题，有四点最为关键：

- 第一，决策权的授予；
- 第二，管理模式如何选择；
- 第三，组织结构如何调整；
- 第四，考核和薪酬体系如何制定。

万科集团面对以上四个问题从产品线、运营线、管理线、监控线四条线来解决，我们期待更多房地产企业用于创新，提出更多切实可行的管理理念和思想来推动中国房地产企业的项目管理发展。

本书实际上是总结了中国房地产二十多年来的项目管理智慧，力求为广大中小房地产企业提供更多的项目管理方面的思想和理念以及可借鉴的标本。由于时间仓促和编者水平有限，本书还存在一些瑕疵和疏漏之处，敬请广大读者谅解。

目 录

第一章 现代房地产项目的核心内涵	1
一、房地产项目管理相关概念	1
二、房地产项目的核心价值	2
三、房地产项目的生命周期	3
四、四种不同的房地产项目管理单位	7
五、房地产项目管理系统	9
六、房地产项目管理方法	14
七、房地产项目成功管理的六大秘诀	15
八、房地产项目管理的难题与对策	17
九、雍景台——大胆创新施工项目管理模式	19
第二章 房地产项目前期策划与立项决策管理点拨	23
一、房地产项目前期策划的主要内容	23
二、房地产项目构思	23
三、房地产项目市场调查	24
四、项目的定义和选择	26
五、房地产立项阶段的管理点拨	27
六、房地产项目的环境影响评价阶段的知识点拨	36
七、北京某房地产项目可行性研究实战案例分析	38
第三章 房地产项目设计阶段管理点拨	64
一、房地产项目设计阶段的组成	64
二、房地产项目设计管理程序	65
三、项目设计的质量、投资、进度控制	69
四、开发商对项目初步设计的管理	75
五、开发商对技术设计的管理	76
六、开发商对施工图设计的管理	77
七、建筑设计管理	78
第四章 房地产项目招投标管理点拨	81
一、房地产项目招标管理点拨	81
二、房地产招标的五个核心内容	86
三、房地产招标的四个误区	87

四、保证成功招标的五项策略	88
五、房地产项目的投标管理	89
第五章 房地产项目竣工验收及后续评价阶段管理点拨	92
一、房地产项目竣工验收概述	92
二、房地产项目的竣工结算和决算	96
三、房地产项目的后评价	98
第六章 房地产项目营销管理点拨	108
第一阶段：市场分析决策	108
第二阶段：项目定位	110
第三阶段：项目的规划设计	120
第四阶段：房地产项目营销推广策略的确定	122
第五阶段：房地产项目物业管理的前期介入	130
第七章 房地产项目的组织管理和掌控形式	132
一、房地产项目组织系统	132
二、房地产项目组织设计的七项原则	133
三、开发商的项目组织掌控形式	135
四、房地产项目管理组织	141
第八章 房地产项目管理规划与计划体系设计	149
一、房地产项目管理规划和项目计划的含义	149
二、房地产项目规划的内容和步骤	150
三、项目规划的技术和成果	151
四、项目范围规划和项目分解	152
五、房地产项目的计划体系	157
第九章 房地产项目进度控制	170
一、房地产项目控制概述	170
二、房地产项目实施控制要素	171
三、房地产项目控制系统	172
四、房地产项目进度控制概述	174
五、实际工期和进度的表达	176
六、进度拖延原因分析及解决措施	179
七、房地产项目进度控制节奏和策略	181
八、房地产项目进度控制表格汇总	183
第十章 房地产项目质量控制	214
一、房地产项目质量控制概述	214
二、房地产项目质量控制的特点	215

三、房地产项目质量控制方法	216
四、房地产项目设计质量的控制	217
五、房地产项目施工质量的控制	218
六、房地产项目质量评估验收	222
七、房地产质量控制表格汇总	224
第十一章 房地产项目成本管理与控制	251
一、房地产项目进行成本管理的原因	251
二、房地产项目成本管理的主要内容	252
三、房地产项目成本管理面临的四大难题	253
四、房地产开发企业如何构筑房地产成本控制体系	254
五、房地产项目分阶段成本控制策略	263
六、房地产项目成本控制表格汇总	276
第十二章 房地产项目合同管理	302
一、合同与合同管理	302
二、工程建设合同的管理	305
三、房地产项目合同控制	307
四、如何搭建合同网络框架,构建房地产企业的“防火墙”	309
五、房地产项目合同管理表格汇总	311
第十三章 房地产项目沟通管理和信息管理	335
一、房地产项目沟通的内容	335
二、房地产项目沟通中的瓶颈问题及产生根源	337
三、房地产项目沟通方式及策略	338
四、房地产项目手册	339
第十四章 房地产项目全面风险管理	341
一、风险的概念	341
二、房地产项目风险管理	344
三、房地产项目风险控制	349
四、合同与风险	352
第十五章 房地产多项目、跨区域管理	353
一、单项目管理	353
二、多项目管理	354
三、跨区域开发项目管理	369
第十六章 案例: HZ 华园工程项目管理 (工程实施阶段)	378
一、HZ 华园工程概况	378
二、项目规划实施依据	379

三、项目组织管理体系	380
四、项目管理的任务和目标	383
五、项目管理内容与程序	384
六、项目施工过程控制管理	385
七、工程进度控制	390
八、工程投资控制	392



第一章

现代房地产项目的核心内涵

无论是对大的房地产集团还是对小的房地产项目公司，项目管理是个基础的单元，项目管理的好坏，不仅决定着项目的成败，还决定着整个公司的投资战略和未来扩张计划。所以说，项目管理是每个房地产企业的硬功夫，它绝不同于拿地、销售和资本运作。

作为一种必要的基本管理形式，项目管理的目的是确保在时间、经费和性能指标三项限制条件下，尽可能高效率地完成项目任务。所以说，它是房地产项目开发能否成功的关键。

一、房地产项目管理相关概念

1. 项目

项目是一种具有规定开始和结束时间的任务，它需要使用一种或多种资源，并具有许多个为完成该任务（或者项目）所必须完成的互相独立、互相联系、互相依赖的活动。这是对项目的定义，而房地产项目还具有自己的个性特征，它首先是指在一定的时间、费用和质量要求下的任务，同时，它还是按特定的程序完成的一次性任务。

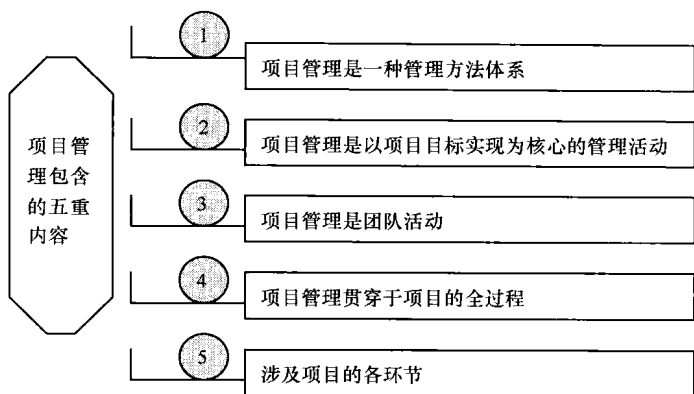
2. 项目管理

项目是一种任务，如何组织这种任务，就涉及管理的范畴。项目管理是在项目活动中运用知识、技能、工具和技术，以便达到项目要求。项目管理的过程一般包括项目的启动、计划、执行、控制和收尾五个步骤。项目管理有时用于描述一种组织方式，用于管理持续进行的运作。

3. 房地产项目管理

房地产项目管理是工程项目管理的一个分类，它以高效率地实现项目目标为最终目的，以项目经理负责制为基础，是一种运用系统工程的观点、理论和方法，按照开发项目建设的运行规律进行有效的计划、组织、协调、监督和控制的管理系统。

由于房地产项目开发建设是一项复杂的系统工程。所以，房地产项目管理必须要有一整套完整、规范和科学的管理保证体系，来统筹和协调开发项目的全过程并确保总体目标的实现。



项目管理包含的五重内容

4. 成功的房地产项目的六个基本特征

可能很多开发商都想问，为什么万科可以同时操作几十个盘，而不显得捉襟见肘？所以，很多人去参观万科的项目，可是他们看的都是万科的房子如何如何漂亮，而不是去看他们怎么进行项目管理。我们结合万科、万达、中海、龙湖等很多大的房地产公司，都会看到他们成功的项目背后都离不开成功的项目管理。而这些成功的项目管理归纳起来有如下六项特征：

● 特征一：成本节省

要在限定的费用条件下，尽可能地降低项目的费用消耗，减少资金的占用，达到项目预定的使用功能和使用效果，使项目在使用过程中能经济、安全、高效地运行。

● 特征二：按时完工

要在预定的时间内完成项目的建设，及时地实现投资目的，达到预定的项目总目标和要求。碧桂园为了保证每个项目及时完工，它操作的项目基本上都是 24 小时开工。

● 特征三：合理使用资源

要使项目能合理有效地利用各种资源，使项目具有可持续发展的潜力。

● 特征四：多方满意

必须使项目能为使用者（顾客或用户）所接受、认可，同时要照顾到社会各方面及各参加者的利益，使各方面都感到满意。这里面最主要的是三方面，一方面是投资者能获利，一方面是业主能享受到良好的居住品质，一方面是政府能满意。

● 特征五：协调开发

房地产项目开发必须使项目与环境协调共处，这里所说的协调包括与自然环境的协调，与人文环境的协调，还包括与社会环境的协调。我们切忌人为的造山填湖，一方面浪费大量的人力物力，另一方面也影响这个项目的品质。最好的开发就是，依山借山，依湖借湖。

● 特征六：按计划进行

项目一定要按计划进行，计划就是命令和方向。这是因为，项目按计划、有序地进行，可尽可能降低工程变更和事故发生，较好地解决项目过程中出现的风险、困难和干扰，使项目的损失降低到最低限度。

二、房地产项目管理的核心价值

房地产项目的核心价值主要体现在计划、组织、协调和控制四个方面。这可以

说是项目管理最为关键的四个部分，我们看一个企业的项目管理能否算得上成功主要也就看这四方面。说到这里，我们可能已经明白，并不是造价越多、造型越奇特、受关注度越高的项目，其项目管理就是最好的；相反，很多关注度并不高的小项目，由于出色的项目管理，从而获得多方满意，这也应该算作成功的项目管理。

- 核心价值一：房地产项目的计划管理

房地产项目进行计划管理，能使项目的开发建设有计划、按顺序有条不紊地展开。这就是说，通过使用一个动态计划管理，将工程项目全过程和全部开发活动纳入计划轨道，使项目有序地达到预期总目标。

- 核心价值二：房地产项目的组织管理

房地产项目的组织管理指通过职责划分、授权、合同的签订与执行，并依据相关法律法规，建立各种规章制度，形成一个高效率的组织保障体系，使项目的各项目标得以最终实现。

- 核心价值三：房地产项目的协调管理

协调管理的主要任务是对开发项目与外部环境、项目各子系统之间，以及项目不同阶段、不同部门、不同层次之间的关系进行沟通与协调。这种沟通与协调将更有利于建立良好的公共关系，并能在融通资金、寻找材料设备供货渠道、广揽优秀设计和施工队伍等方面，获得市场竞争优势，促进产品销售。

在各种协调之中，人际关系协调最为主要，而项目经理又在人际关系协调过程中处于核心地位。

- 核心价值四：房地产项目的控制管理

通过控制管理，有利于对项目的质量、工期和成本进行控制，并获得最大的综合效益。控制管理主要是通过计划、决策、反馈和调整等手段，采用项目分解，各种指标、定额、阶段性目标的贯彻执行与检验等措施，对开发项目的工程质量、施工工期、资金使用、成本造价等进行有效控制，以确保开发项目用最少的投入，获得最大的经济效益、社会效益和环境效益。

三、房地产项目管理的生命周期

项目生命周期主要指一个项目的开始与结束的全过程。

1. 大多数项目生命周期的共同特征

- 特征一：在项目开始时，成本和人员投入水平较低，随着项目的进展逐渐增加，在项目收尾时又迅速降低。

- 特征二：在项目开始时，成功完成项目的概率是最低的，风险和不确定性也最高。随着项目的进展，完成项目的概率通常会逐步提高。

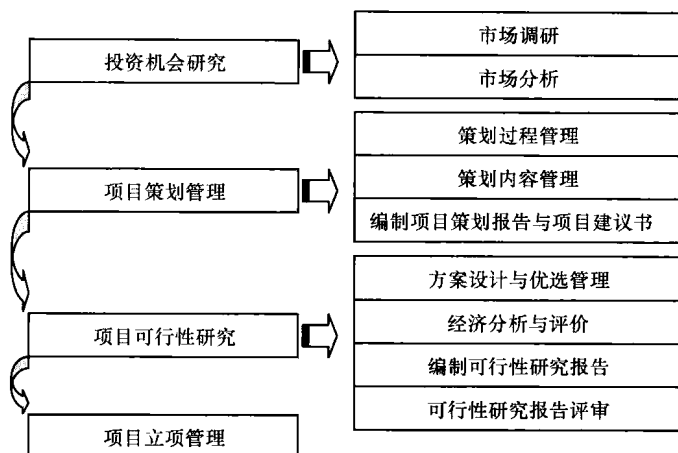
- 特征三：项目责任人影响项目成本和项目产品最终特性的能力在项目开始时最高，随着项目进展通常会逐步降低。产生这一现象的主要原因是，随着项目的进展、变更和错误纠正的成本一般会不断增加。

2. 房地产项目生命期的演变

早期的房地产项目管理以工程建设为主要目标，项目的生命期为从批准立项到交付使用为止。后来，项目的生命期向前延伸到可行性研究阶段，进而又到项目的构思；向后拓展到运行管理（包括物业管理、资产管理）阶段，房地产项目管理在中国的理论进一步发展，从而形成房地产项目全寿命期的管理。

(1) 项目决策阶段

这个阶段严格意义上说属于开发项目的范畴而不是项目管理的范畴，但是前期的开发项目工作往往决定着后续的项目管理工作，所以广义的项目管理也包括前期的策划和决策过程。这一阶段的主要任务是根据公司的战略规划选定项目并确定项目是否可行，它包括如下内容：



项目的决策阶段的主要工作

1) 投资机会研究

投资机会研究的核心是通过市场调研与市场信息分析，发现最佳的投资机会，具体功能包括：

① 市场调研

市场调研的工作是前期的一个基础性工作，它可以聘请专业的调研公司，也可以由公司的策划部门协助。主要开展竞争地位调研、开发土地调研、市场环境调研、市场特点调研、消费者调研、促销情况调研、地产信息调研、专案调查调研。

② 市场分析

市场分析是在对区域项目市场进行调研之后，对以往楼盘销售信息、交易客户、以往楼盘业主反馈情况、促销情况、地产信息等多方面进行分析，以为决策提供真实的数据和佐证。

2) 项目策划管理

在对市场信息进行充分调研与分析的基础上，将项目的投资方案转换成为定义明确、系统清晰、目标具体的项目策划案。项目的策划管理要求：实现策划过程的规范化、科学化，策划内容的全面化、综合化，策划成果的共享化、知识化。具体的功能包括：

① 策划过程管理

按照企业的实际业务流程，科学地规范项目策划阶段的各项工作，提供策划过程的计划编制模板。

② 策划内容管理

项目的策划内容既有总体的策划也有局部的策划，包括项目构思策划、项目实施策划。

③ 编制项目策划报告与项目建议书

根据项目策划的具体内容，按照企业自定义的策划报告模板与项目建议书模板，高效生成项目具体的策划报告与项目建议书。

3) 项目可行性研究

项目可行性研究是项目前期工作的重点与核心，它需要从流程、内容、方法等多方面保证可行性研究的规范性、科学性与充分性。具体功能包括：

①方案设计与优选管理

依据项目的策划报告与项目建议书，编制项目的多个可选方案，通过可选方案的分析比较，从中选择和推荐最优方案。

②经济分析与评价

采用先进科学的经济评价工具对推荐方案的各类经济指标进行评估，从而为项目的投资决策提供高效支持。经济评估内容主要有财务评估与不确定性分析。

③编制可行性研究报告

按照有关规定建立规范的项目可行性研究报告模板，并可以依据企业与项目的实际情况对模板进行管理。具体包括：开发项目用地的现场调查及拆迁安置、市场分析和建设规模的确定、规划设计影响和环境保护、资源供给、环境影响和环境保护、项目开发组织机构、管理费用的研究、开发建设计划、项目经济及社会效益分析、结论及建议。

④可行性研究报告评审

按照科学规范的评审流程与内容对可行性研究报告进行评审，具体评估内容包括：建设必要性评估、方案评估、建设生产条件评估、项目效益评估、项目投资决策。

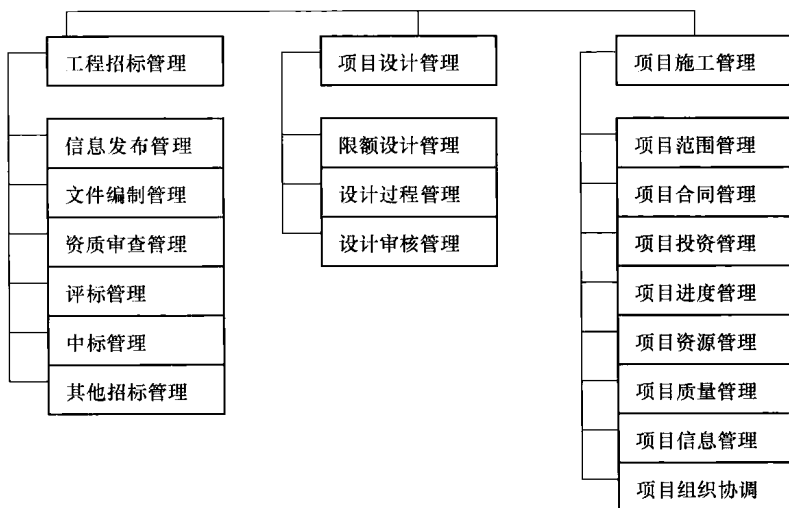
4) 项目立项管理

对项目立项的流程按照不同的建设项目类型进行规范化管理，并提供相应的工作计划模板，同时对各类关键性的政府批文与许可证进行统一管理。

(2) 项目实施阶段

这个阶段从现场开工直到工程建成交付使用为止。本阶段的工作重点是明确分工、制订计划、协调与政府各部门之间的关系、协调各部门之间的关系及进场时间、严格控制质量—成本—进度等，其主要工作内容有：

项目实施阶段主要工作



1) 工程招标管理

按照工程招标程序和规定，对工程招标过程进行全面管理。帮助企业建立招投标信息沟通平台，统一管理项目的设计、施工、监理、材料采购等招标工作，从而使项目的招投标更加高效与科学。具体功能包括：招标信息发布管理、招标文件编制管理、投标

单位报名管理、投标单位资质审查管理、招标文件发送管理、施工图预算及项目标底价格确定、投标文件管理、开标、截标管理、方案评审管理、中标单位确定、中标合同管理。

2) 项目设计管理

项目设计管理主要包括三部分的工作,一部分首先是对工程造价实行限额设计,保证按照预期成本计划完工。另一部分是对设计的过程管理。剩下的就是对设计审核管理,即保证设计过程和成果有个标准的审核管理体系。

① 限额设计管理

在企业定额实现资源的精确分析与计算基础上,进行资源计划的编制、优化与追踪管理。主要包括设计内容管理、制定限额指标、概算管理、限额控制、设计变更管理。

② 设计过程管理

提供项目设计过程的全面综合管理,具体功能包括设计目标管理、设计进度管理、设计质量管理、设计成本管理、设计文档管理。

③ 设计审核管理

提供全面的设计审核管理功能,以保障项目的设计成果符合策划阶段确定的项目整体构思与目标体系,具体功能包括设计评审管理、设计变更管理。

3) 项目施工管理

项目的施工管理是项目管理过程中最为具体和烦琐的环节。因此,施工环节的项目管理更为复杂,归纳其他又可以分为如下八个部分的工作。

① 项目范围管理

通过范围管理,明确项目施工阶段管理的目标与边界,主要包括建立项目目标体系、建立项目分解结构、建立项目编码体系。

② 项目合同管理

按照《建设工程施工合同范本》、《FIDIC 土木工程施工合同范本》等要求全面管理工程项目的各类合同。具体功能包括合同编制、合同信息管理、合同文档管理、合同事务管理、合同变更索赔管理、合同费用管理、合同自动跟踪与预警、合同履行分析。

③ 项目投资管理

投资管理是房地产项目实施管理的重点与核心,具体功能包括工程预算对比分析、投资计划管理、资金筹措管理、资金使用管理、投资过程检测、投资综合统计分析。

④ 项目进度管理

依据项目实际情况,建立项目开发商管理—总承包管理—分包管理—实施层管理的完整分级计划体系,施工单位和监理单位依据总体控制计划编制具体的实施性计划。具体功能包括进度计划编制、进度计划的优化、进度追踪管理、进度统计与分析。

⑤ 项目资源管理

主要实现对甲供材料与设备的全面管理,同时可以与供应链管理系统结合,实现对材料设备的计划、采购、库存、使用等的全过程管理,具体功能包括材料需求计划管理、材料采购管理、材料库存管理、材料使用统计与分析。

⑥ 项目质量管理

以国家行业的质量规范为基础进行全面的质量管理,具体功能包括建立质量体系、质量体系文件管理、质量费用管理、建立质量控制分解结构、质量控制点管理、质量事件记录。

⑦ 项目信息管理

对项目中的各类文档信息进行分级、分类归档管理，并可与知识管理系统紧密结合。

⑧项目组织协调

对项目中的各类组织协调活动进行统一的管理，确保项目的正常稳定运作与目标的顺利实现。具体功能包括工作会议管理、会议纪要管理、对外事务管理。

(3) 项目交付运行阶段管理

本阶段的工作重点是办理备案证、配合物业公司交房、对整个项目进行评估总结，为其他项目作准备，此阶段的主要工作内容包括：

1) 项目验收流程管理

按照企业的工程项目流程管理，合理地规划与管理验收阶段的各项工作，提供验收阶段的计划编制模板。

2) 项目验收内容管理

项目验收内容管理的内容包括分项工程验收管理、专业工程验收管理、竣工综合验收管理、验收记录统计与分析管理、竣工验收的各项证明管理。

3) 项目竣工移交管理

项目竣工移交管理包括项目设备设施移交管理、工程技术档案移交管理、竣工资料移交管理。

4) 项目保修维护管理

对工程保修期内的各项保修与维护工作进行统一管理，并进行统计分析，以反映项目的工程质量。

5) 项目总决算管理

编制并审定项目的总决算报告，并通过与项目的概预算进行比较分析，确定项目决算是否达到总成本目标的要求。

6) 项目验收文档及资料管理

对项目验收阶段涉及的各类国家与行业的工程验收标准规范、各类技术文档资料、各类竣工验收资料等进行分类组织与管理，以方便用户查询。

1	项目验收流程管理
2	项目验收内容管理
3	项目竣工移交管理
4	项目保修维护管理
5	项目总决算管理
6	项目验收文档及资料管理

四、四种不同的房地产项目管理单位

一个房地产工程项目，有许多参与单位，于是就产生了不同类型的项目管理。由于开发商是生产过程的总组织者，故开发商的项目管理，也就是房地产项目管理是整个工程建设项目管理的核心。同时，项目的参与者还有设计单位、咨询单位、施工企业，相对不同的管理单位就衍生了设计项目管理、工程咨询项目管理、施工项目管理，这些都属于工程项目管理的范畴，对他们的划分主要是依据管理者的不同。

1. 项目开发单位（开发商）

开发商是站在投资主体的立场对项目进行综合性的管理的，其管理是通过一定的组织形式，采用多种方法和措施，对整个项目所有工作的系统过程进行计划、协调、监督、控制和总评价，以保证项目质量、工期、投资效益的实现。开发商并不是唯一的项目开发单位，在我们进行房地产项目开发过程中，还会有项目融资单位、项目投资商等，他们必须参与项目全过程的管理，便于了解项目的投资收益情况，确定投资方案。