

房地产工程管理中的质量控制

郭孟祥

(延津县天福房地产开发有限公司 河南新乡 453200)

摘要:近几年来,随着工业化进程在我国经济发展过程当中的快速提升,房地产工程的规模随之越来越大,且数量随之越来越多,与此同时,各房地产企业之间的竞争也随之越来越激烈。因此,房地产企业想要在市场经济体制当中占据一席之地,那么,就需要确保房地产工程的质量。基于此,本文先对房地产工程管理中的质量控制的含义进行了概述,然后,分析了在房地产工程管理过程当中,做好质量控制的意义,最后,探讨了房地产工程管理中有关于质量控制的相关策略,旨在为完善质量控制标准,促进房地产工程的长远稳步发展。

关键词: 房地产; 工程管理; 质量控制

随着社会经济结构水平的迅猛发展,科学技术随之进一步提升,这在一定程度上为房地产工程提供了特别大的便利,可有效提高工程的施工效率。然而,由于房地产工程有着系统性强、复杂性高的特征,也存在诸多问题。就房地产工程质量来说,缺乏健全完善的规章制度、监督管理力度不够、质量管理工作出现的漏洞、工作人员的素养水平较低等,都是导致房地产工程质量不理想的因素。因此,在房地产工程进行管理的过程当中,加强质量控制,及时发现并处理工程施工过程当中出现的一系列问题,才能真正提高工程质量,确保房地产安全应用。

一、房地产工程管理中的质量控制的含义

在房地产工程进行管理的过程当中,质量控制管理是其中最为重要的一个管理环节,主要指房地产企业对于相关工程的质量问题,利用一系列合理、科学的方法进行的管理活动,以提高房地产工程的质量水平。在进行管理的过程当中,工程质量直接决定了整个房地产企业在未来的发展方向。房地产工程具有投资成本相对较多、建设周期相对较长、使用周期相对较长的特征,直接决定着工程质量是否符合相关的房地产工程质量标准要求。因此,在房地产工程进行管理的过程当中应用质量控制进行干预管理,可以确保房地产工程在实际管理过程当中、使用过程当中,能够充分发挥工程自身的投资效益^[1]。

二、在房地产工程管理中做好质量控制的意义

在房地产工程进行管理的过程当中,做好质量控制是其中最为重要且必须的一个内容,只有做好质量控制,才可以保证房地产工程的有序开展。现阶段,房地产工程管理中的质量控制主要是通过应用较为先进的管理观念,较为前沿的管理方式,再结合当前房地产领域的性质,按照管理流程,利用相关的技术、设施、管理策略对工程的整个过程进行规范化、科学化的管理,包括:工作人员、信息传递、执行任务、管理资金、施工材料等,以提高工程的质量水平,提升工程的完工效率,并降低工程的投资成本,从而构建高品质工程^[2]。

工程管理主要包括对施工工作人员的管理、对施工资源的管理、对施工设备的管理、对施工技术的管理以及对施工安全的管理,因此,在房地产工程进行管理的过程当中,只有做好工程管理,确质量得到有效控制,保证技术得到规范实施,保障成本得到合理应用,并严格依据施工进度方案进行,同时,基于安全的前提下,进行施工作业,提高工作人员的安全风险意识,才可以真正的确保工程质量,促进房地产企业的可持续发展^[3]。

三、房地产工程管理中的质量控制的相关策略

第一,完善相关的法律法规。想要在房地产工程进行管理的过程当中,加强质量控制的力度,那么,制定完善的法律法规,具有特别重要的意义。具体来说,就是在房地产工程进行管理的过程当中,需要借助完整、准确的有关于质量控制的法律法规作为依据,从而发挥带头作用,给予房地产企业提供有力支持。同时,借助完善的法律法规,可以确保房地产工程在进行管理的过程当中,有法可依,有利于质量控制的合法性、标准性、可行性。

第二,科学规划工程成本。在房地产工程进行管理的过程当中,工程成本管理是其中较为重要的一个管理内容。成本控制直接决定房地产企业最终的经济利益,因此,在房地产工程进行管理的过程当中,需要依据工程的实际状况,科学规划工程成本。房地产企业的领导层及相关的管理人员,需要建立正确的有关于成本管理的相关理念,同时,制定成本控制的相关对策,及时统计、归纳工程在工程施工过程当中各项支出信息,并以此为依据,制定工程的定额成本。

第三,优化质量控制管理形式。现阶段,在我国范围内,房地产工程在进行管理的过程当中大都出现的问题主要是质量控制管理形

式较为单一,没有创新,这在一定程度上制约了房地产企业的长远发展。因此,如何解决质量控制管理形式单一化的问题,是现在房地产企业特别重视的一个问题。在房地产工程进行管理的过程当中,质量控制管理形式是其开展的基础,因此,在进行质量控制管理时,需要做好纵向管理以及横向管理的调整,从而建立灵活多样的监管制度。房地产企业需要及时掌握现阶段房地产工程的管理现状,保证施工作业可以顺利开展,并制定一系列有关于质量控制管理的相关规章制度,确定施工过程的工作流程,明确技术标准要求,制定完善的验收制度,最后,应用有效的方式,确保制度的有序落实。

第四,明确质量控制目标。房地产企业的领导层及相关的管理人员需要按照现阶段的房地产工程的实际状况,制定对应的开发战略方案,并做好项目定位,同时,针对工程过程当中需要的成本支出进行有效的控制,对于项目进度进行合理把控,从而保证质量控制目标的实现。同时,在房地产工程进行管理的过程当中,需要明确质量管理目标,如果制定的质量控制目标相对较高,那么,就会导致综合绩效水平相对较低,而投资成本相对较高;反之,如果制定的质量控制目标相对较低,那么,就会导致房地产企业不能在市场经济竞争体制中占据一席之地,还不利于工程的有序进行。因此,房地产企业的领导层及相关的管理人员需要明确质量控制目标,做好工程质量成本(支出、投入)的分析,确保成本的统一性,尽量避免在施工事故方面的成本支出。除此之外,还需要制定质量控制方案,施工工作人员需要依据方案及相关标准要求施工,从而确保管理工作的有序进行。

第五,确定管理部门的工作职责。在房地产工程进行管理的过程当中,质量控制管理部门,必须要明确自身的工作职责,只有这样,才可以保证工程的质量得到真正且有效的控制。质量控制管理必须基于现阶段相关法律及管理工作人员自身职责范畴内进行。同时,管理人员还需要意识到质量管理工作对于施工过程的重要性。除此之外,在房地产工程进行管理的过程当中,相关管理人员需要确保自身的管理行为有法可依。

第六,合理制定施工进度。在房地产工程进行管理的过程当中,想要确保工程质量,合理制定施工进度,尤为重要。在制定施工进度方案的过程当中,需要进行综合考虑,包括:施工质量要求、施工时间、成本支出、工程环境等,还需要结合现阶段的实际施工情况。1.保证工程项目在各个阶段上的施工进度与施工环节的一致性,建立有利条件,完成工程施工方案中的各项标准;2.在制定施工进度方案的过程当中,需要确定施工过程与材料的联系,做好对于材料供应的管理工作,不可以过度追求进度,忽视材料质量,需保质保量的开展施工作业。

综上所述,在我国范围内,房地产领域行业占据着相对较高的地位,其中,在房地产工程进行管理的过程当中,其管理质量的好坏直接关系到整个工程的质量,不仅影响社会经济结构水平的发展,还对于人民群众的居住安全有着重要的作用。因此,在房地产工程进行管理的过程当中,做好质量控制,通过有效的方式进行管理,对于提升工程质量,促进企业的可持续发展,具有特别重要的意义。

参考文献:

- [1]王辉,董博. 建筑工程质量控制的关键——评《建筑工程质量与安全生产管理》[J]. 工业建筑, 2020, 50(9):1.
- [2]谢恩. 房地产开发项目工程管理特点及分析研究——评《房地产开发项目管理》[J]. 材料保护, 2020, 53(7):3.
- [3]林阳, 吴克宁. 房地产税对土地价格的影响效应 ——基于合成控制法新证据[J]. 地方财政研究, 2020, 12(3):7.