

房地产工程管理关键问题探讨

郭孟祥

(延津县天福房地产开发有限公司 河南新乡 453200)

摘要: 伴随我国经济的持续性发展, 房地产行业也获得了瞩目的成就, 房地产的发展也步入了新的征程, 随着市场规模的持续性扩大, 企业竞争也出现了前所未有的竞争局面, 这也就管理方面的工作提出了高以层次的要求。面对新形势, 房地产企业只有做好工程管理, 才能使企业得到长期发展, 更是使核心竞争力得到提升的关键所在。由于房产项目管理具有广泛性, 所以其管理方式大都存在一定的不足。所以需要不断提升房地产工程管理水平, 促进项目优势发展。对此本文从当前房地产工程管理潜在的问题着手, 对其中的关键问题进行分析, 并提出相关措施。

关键词: 房地产工程管理; 关键问题; 探讨; 措施;

当前我国房地产市场呈现出快速发展的趋势, 并展现出繁荣景象。房地产工程管理涉及到房地产的开发建设, 运营, 管理、维修等方面, 房地产行业的发展, 也为国民经济做出了贡献。房地产会对国民经济产生重要的影响, 是房地产质量的重要性更为突出。而房地产工程管理的优劣对项目品质的好坏起着决定性作用, 工程管理在房地产企业的管理中占有十分重要的地位, 它是房地产项目开发过程中的一个重要环节, 缺少对安全管理、成本、进度、质量中的任何一项控制, 都会使房地产企业的成败遭受影响。只有做好管理工作, 才能确保工程质量, 重视工程管理水平, 才能为国家经济建设做出贡献^[1]。

1 房地产工程管理的意义

1.1 房地产工程管理工作的开展可使施工中的安全隐患得到很大程度的排除。

政府及相关部门依据国家标准对工程单位进行工作规范监督, 可排除施工中的安全隐患, 减少事故发生几率。强化房地产工程管理利于房地产行业正常市场秩序的维持。各行业的发展都需要制度的支撑, 对于房地产企业来讲, 其过程较为繁琐且周期长, 涵盖了工程的竞标, 施工, 竣工、验收等过程。在此状况下, 完善的管理制度, 对强化房地产管理来说尤为重要, 能为房地产行业提供制度支撑, 利于市场秩序的维持, 确保房地产工作顺利开展。

1.2 强化工程管理利于环境保护。

单位在施工中会产生液体以及固体垃圾, 还会产生噪声污染, 这些污染会影响到城市的生态环境以及人们的出行, 所以需要强化房地产工程管理。政府部门可通过控制施工时间, 应用先进技术施工, 以减少施危害环境产物的输出, 减轻对环境造成的危害。此外, 对于不可避免的垃圾, 应进行回收处理, 禁止工程垃圾乱堆放, 减少环境危害^[2]。房地产工程管理是房地产企业重要的

工作之一, 其能影响到企业的经济效益, 关系工程全局工作的开展, 对工程进度、施工质量、资金管理表现出重要意义, 是房地发企业管理工作的重点。良好的房地产工程管理, 利于企业的经济效益、施工质量、综合竞争力的提升, 更利于工程施工的顺利开展。房地产企业对管理工作要予以充分重视, 运用现代管理理念进行工程管理, 使企业得到健康发展。

2 房地产工程管理问题探析

2.1 人员管理问题探析

房地产工程中涉及的人员有管理类、施工类及技术类人员, 他们是独立是同时又是相互合作的, 共同为工程建设服务。强化对人员的管理是新时期的工程管理工作的主要内容。工程建设人员的积极性还需要扎实的管理工作来激发、调动, 以提升工作人员的相关责任意识, 使其通识能力及专业技能得到计划性的提升, 进而减少因工程人员操作不当造成的延误、损失。总之, 工程人员的管理工作要从三方面强化: 一要使工程人员的管理意识得到提升, 时施工、管理、技术人员意识到强化管理的必要性, 知道只有强化工程管理才可安全地获得收益, 以便形成自觉服从管理的认知。二要提高人力资源的价值, 不但要引入专家及技术人员打造高水平平台, 还要培养出技术骨干, 使房地产工程人力资源提升, 并通过激励、成长的方式挖掘人力潜能。三要对工程人员实施针对性管理, 要依据技术及施工人员的职业成长经历的不同, 结合其自身专业特点及发展趋势进行人员管理, 将人才发展与人员管理统一更高层面, 提升工程管理水平, 确保工程顺利完工。

2.2 材料管理问题探析

材料是工程的物质前提, 更是工程管理的重点目标。在房地产施工过程中, 须对材料进行科学管理, 因为这是控制造价、确保工程质量的关键性环节。在管理体系中, 须加强对材料技术性、价格、质量的控制, 同

时强化对材料的全面化管理。在采购工程材料的环节当中,管理工作要确保材料储备与工程进度平衡,既要确保房对材料的需求,还要降低工程材料库存,既要确保材料的技术性能,还需要考虑降低材料成本^[3]。

2.3 质量管理问题探析

工程质量是房地产企业的核心生命,其决定着房地产企业的社会评价及未来市场的开发,只有把工程质量作为企业的标尺及目标,才可在企业发展竞争的平台站稳脚。要在工程管理中建起突出、稳定的质量管理体系,在工程管理中明确工程质量的目标及任务,在施工前重申质量目标,重新制定高质量建设标准,在工程管理中实际应用。尤其在工程验收阶段,应依据质量体系的要求进行工程验收,管理工作过程中要将工程的隐蔽部、关键结构点等质量要点予以全面范、全面、系统化地呈现出来,通过工程管理及检验,确保工程品质、质量。

2.4 进度管理问题探析

房地产工程管理进度管理也是管理工作的重要环节。在工程项目施工前,项目建设单位需要召集施工单位及工程设计单位与对工程整体的施工进度进行规划,在进行工程施工前要制定科学、合理的施工进度规划。同时,房地产工程建设单位在制定工程进度规划过程中,须严谨遵守相关项目管理制度,不仅需要确保在计划工期内完工,还需要确保所制定的进度计划具备可预见性,要尽量保证施工进度满足工程施工突变等。在工程进度计划制定过程中,须确保在预计工期内工程完工,同时制定出各项施工过程的施工安排,依据施工要求,合理配备施工人员与建筑材料,确保人力与物力的最优配置。

2.5 安全管理问题探析

施工安全是工程管理的核心内容,房地产的工程管理工作需要把工作安全放在首要地位,组织专业人员设计、创建安全的规章制度,并予以配套监督、检查措施,落实安全管理工作,提升安全管理强度,扩大安全管理的影响效力。在安全管理中要将安全责任落实,负责须是工程安全的首要责任人,防止发生工程安全目标不明确、责任混乱、设计不条理的问题。同时组织全员开展安全宣教,针对典型性安全案例开展培训,提升全员对安全管理的认知,消除房地产工程的安全隐患,在构建安全环境、氛围的基础上,实现房地产工程管理的总目

标。

2.6 造价管理问题探析

工程建设需要对造价水平进行系统控制,须强化造价环节的功能作用。管理人员需将造价管理贯穿到工程管理中,使之覆盖过程的各个项目体系,尤其要重视工程估算环节,要立足材料、人工及能源市场的波动,制定科学全面的工程预算报告,实现工程造价前期管理。在工程量清单的核准、制定阶段,须完善审查机制,利用造价工作的专业性,全面检验每个工程项目及其步骤,使清单符合实际需要,以在造价基础上对工程进度、质量进行控制。在工程造价工作中,管理须紧跟施工,及时反映工程建设实际,准确呈现工程造价信息,为决策者提供决策前提,实现成本精准控制。在造价管理中要维持企业效益与综合收益之间的关系,避免突出造价目标忽视社会效益,要工程管理体系中体现经济、社会的综合效益,促进工程顺利开展,获得共赢结果,为房地产企业的发展提供体系平台^[4]。

综上所述,在房地产开发管理中工程管理工作发挥着重要意义,会对企业综合竞争力的提升产生直接性的影响,更关系到企业的长远效益。对此,房地产企业需要对工程管理方面予以重视,在管理工作中抓关键点,保证施工工程质量、提升市场竞争力,确保企业效益,从房地产工程的质量、技术、进度、安全等管理的关键环节,并以房地产工程的相关规范及合同作出发点,创建出能够适应房地产工程的新体系,顺利铺展工程管理工作,覆盖到工程的各个环节、重点以及项目,对房地产工程管理模式、路径进行创新,实现工程管理的核心功能,实现管理在城市建设、企业发展、社会建设的综合目标。

参考文献

- [1]陈欢,李清立.房地产开发项目成本管理研究——基于价值链视角[J].工程管理学报,2019,33(2):6-6.
- [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):35-36.
- [3]吕蕾.房地产经济管理问题及其措施的探讨[J].经济学,2020,3(4):1-2.
- [4]郭珍珍.房地产财务成本管理问题及完善对策探讨[J].经济学,2019,2(6):22-22.