

房地产工程管理中的关键点分析

郭孟祥

(延津县天福房地产开发有限公司 河南 新乡 453200)

摘要:经济的快速发展为房地产业的发展带来了全新的基于,同时也提高了对房地产工程管理中的要求。房地产工程的有效、科学管理不仅对工程的总体建设质量有营销,同时具有提高企业社会、经济效益的作用。目前,房地产工程管理中仍普遍存在问题,因此管理者在进行管理的时候需要对重点项目进行管理,以此提高管理水平的同时保证房地产的工程的质量。

关键词: 房地产; 工程管理; 关键点

技术含量高、施工周期长是主要的房地产工程项目地特点。目前经济水平的高速发展提高了人民的生活水平片,因此对房地产工程质量的要求也越来越高。促使企业在工程中需要高度重视管理工作。房地产项目中,想要将工程管理的作用充分发挥出来,管理者首先应明确工作中的关键点,依据工程的实际情况,制定有效、科学的对策,用以最大程度提高管理的效果和工程质量。

一、房地产工程管理的作用和特征

第一,作用。(1)通过加强工程管理可以对周边的环境进行保护。房地产工程开展期间,会产生噪音、污水等有害物质,污染周边环境的同时会对周围群众的安全出行造成影响,淫才相关部门需要加大管控力度,通过工程管理降低施工中造成的噪音和污水污染,同时相关职能部门可以要求企业施工中应用高端的机械和手段以此最大程度降低有害物质的产生,避免影响周围的环境。另外工程项目在实际施工阶段不可避免的会产生垃圾,因此制定指定的地点,明确规定企业将施工产生的垃圾进行集中回收,避免胡乱丢弃垃圾,从而降低企业施工对周围环境的影响,有利于企业社会效益的提高^[1]。(2)通过加强工程管理可以基础处理施工中的各种潜在危险因素。相关部门要依据规程标准严格管控施工中的每个作业环节,将施工期间存在的各种潜在危险因素处理干净,以此最大程度降低施工期间发生危险事件的次数。通过工程管理提高房地产行业的稳固性,不管哪个产业均需严格遵守管控条例,尤其是房地产行业,因其具有施工周期长、规模大的特点,外加其涵盖的环节较多,例如项目竞标、交工验收、筹备施工以及施工等,只有创建完整、合理的管控调理,才能最大程度将工程管理的作用发挥出来,为工程的日常运行提供依据的同时保证房地产的市场稳定。

第二,特征。(1)不同的管理主体。正常情况下,工程管理其主要涉及的管理方面就是建筑管理,但针对房地产的工程管理其不仅是建筑方面的管理,还涉及了其他方面,除了工程项目管理之外,还应为广大业主的利益着想,将工程技术和营销方式有效进行结合,更加完善、合理的开展房地产工程。因工程管理涉及的领域较广,因此相关管理人员需要对各方的主体工作把控好,以此保证管理的有效、合理性。

二、分析房地产工程管理中的关键点

第一,把控房地产的工程进度。在工程管理中,不仅要把控好施工前的进度,同时需要重点把握施工的进度。在开工前,需要依据工程的实际情况合理进行规划,明确竣工

时间以及各种应对突发情况的措施。施工中应依据每个环节的项目详细的进行安排,合理安排好所用的材料和施工人员数量,保证工程的施工效率。同时应明确施工中的实际工程进度情况,同时和监管单位及时进行新型的核对,依据标准及时对工程款进行拨付,定期对计划规划进行检查,避免工期延误情况发生,如果实际施工中存在需要临时变更的缓解,需要及时提出申请,依据合同标准进行经济损失的补偿^[2]。

第二,把控房地产的造价管理。工程管理中最重要的一环就是管理工程造价,建设单位应对自己施工中的盈亏情况做到心中有数,依据实际情况科学控制对物力以及人力的管理,不管是前期的项目定位还是后期的开发和规划,都要最优化对工程造价进行设计,同时将其始终贯穿在整个的工程中直到竣工。因此在开展管理工作时,应对每个工序进行认真检查,掌握每个工序的精准信息,以此为工作人员的工程造价提供依据,从而使其更好的掌握各个环节中的所需费用,提高企业的经济效益。

第三,管理把控房地产的环境。施工中不可避免会产生有害物质污染周边的环境,同时也会影响周围群众的日常生活,因此通过加强工程管理中的环境管理,不仅可以最大程度解决环境的污染问题,同时可以对施工时间进行控制,降低噪音污染;另外也可以通过专业的方式对施工中清理施工中的垃圾,从源头上避免工程垃圾污染环境。除此之外要及时对普通垃圾进行清理,并规定制定的垃圾存放地点,避免随意丢弃,提高房地产企业的社会效益。

第四,严格把控房地产的质量。房地产行业其兴衰主要取决于其工程的质量,因此需要严格把控工程的质量。实现需要进行施工合同的签订,明确竣工时间和质量目标,之后再行施工。在工程管理中需要依据相关的标准对工程的质量进行严格把控,所有施工前施工人员必须详细了解设计图纸,及时整改存在疑问的环节,保证施工内容顺利完成。在把控质量中,材料验收是最关键的一个环节,必须依据制定的材料购买,针对施工的重点环节需要进行质量检验,且相关人员需要提高重视程度,以此保证工程的有效开展。

第五,把控工程的项目安全。施工中安全问题为重中之重,其是整个项目中最关键的一个环节,必须在保证安全的基础上开展每个施工环节。管理人员需要定制科学、有效的安管条例,保证监督安全工作的顺利开展,同时保证施工人员在工作中的有法可依。委派安全管理人员对安全管理工作进行执行,遇到突发情况时及时和负责人对接,避免发生责

任不明的情况。另外应定期进行安全知识的培训,以此提高工作人员的安全、责任意识,使其能明白安全生产的意义。

第六,管理好工作人员。房地产工程项目中人员复杂,例如有监管人员、施工人员以及技术人员,虽然表面看彼此之间的关系不到,各自在工作岗位上进行工作,但在工程的实际开展中,需要各个人员之间彼此协作,因此在工程管理中同样需要重视人员的管理。加强对工作人员的管理可以提高其工作热情和责任意识,企业应定期进行相关专业知识的培训,以此提高施工人员的专业技能、业务知识,提高工作效率的同时保证工程的施工质量^[9]。工程中的施工、技术人员均需明确管理强化的重要性,主动的进行专业知识的学习,以此提高自身的综合素质。企业可以通过相关专家团队的外聘为工程人员讲解技术,从而提高工程中所有人员的技术能力。另外可以通过考核体系的制提高工作人员的工作积极性,不同岗位应不同的管理标准,不仅可以提高工程的整体施工水平,还可以保证当地地产项目的长久发展。

第七,工程物业的管理。在工程管理中,物业管理也较为重要,在提高房地产企业的经济效益方面有重要作用。为了保证物业管理有一定的科学、合理性,工程管理部门应依据实际的标准和我国工程的建设现状进行物业管理工作,同时应充分关注住户的满意度,在进行物业工作的人员的选拔时,选择高素质的人员,以此提高物业的管理水平片,为产

品后期的销售提供保障^[4]。

综上所述,如今市场经济的快速发展促使人民的生活水平不断提高,因此对房地产工程的质量要求也越来越高。房地产工程管理意义重大,想要将房地产工程项目做好,必须将施工中的管理工作做好。实际管理中不仅需要工程的质量、规划进行检验,同时需要注重验收时的监督工作,以此最大程度将房地产工程管理的水平进行提高。如今社会不断发展,各行各业的竞争均较为激烈,而房地产行业因具有较强的综合性,同时具有周期长、技术含量高的特点,因此想要提高工程的施工质量,必须严格把控好施工中的每个环节,创建科学、有效的管理制度、体系,保证后续工作能顺利开展。

参考文献:

- [1] 于静静. 房地产工程管理中的关键点分析[J]. 居舍, 2020, 16(7):174-174.
- [2] 韩卫方. 房地产工程管理中的几个关键问题解析[J]. 中国房地产业, 2019, 21(27):117.
- [3] 刘培靖. 关于房地产建筑施工管理及控制要点的深入分析[J]. 建材发展导向, 2019,17(14):1.
- [4] 谢首蓝. 房地产企业建筑工程设计管理关键点的控制[J]. 中华建设, 2019, 20(16):2.