

精细化管理在房地产企业运营中的应用研究

苏文涛

金地集团南京置业发展有限公司

摘要: 房地产业的发展壮大,为促进经济发展、改善人居环境发挥了积极作用。同时面对激烈的市场竞争环境,房地产企业应结合时代发展要求,创新和优化运营管理模式,以期能够有效应对企业内外部环境愈发复杂的趋势。而精细化管理是企业赢得市场更多份额的重要举措,也是推动企业发展速度提升的重要途径,所以房地产企业应将精细化管理融入企业管理的全过程,让企业在精细化管理下实现可持续发展。

关键词: 房地产; 企业管理; 精细化管理; 应用

引言

房屋工程是推动社会各行业健康发展的重要基础,随着城乡一体化格局的逐步形成,房屋工程建设数量和规模也在同步上升着。目前房地产企业发展的外部环境和内部环境变得日趋复杂,此时传统的管理模式已无法满足企业内外部环境发展的各项要求,所以房地产企业要重新调整自身的发展模式,以前瞻性的眼光做好对企业的发展规划,从投资、管理、营销、人才等方面落实精细化管理措施,从而让自身企业走入良性发展的快车道。

一、精细化管理在房地产企业运营中应用的重要性

(一) 完善管理制度,提高工作效率

在房地产企业运营过程中应用精细化管理可以促使企业各项管理体系更加完善,使企业各个部门、各个环节的日常运营和管理之间有效衔接。房地产企业的各部门、各人员在工作中,以更加具体、完善和人性化的管理制度为指导,使得各项工作更加高效。并且将工作人员的个人利益与工作成效直接挂钩,这样所有人员工作的积极性和主动性就会空前高涨,每个人为了完成自身目标,就会主动学习、积极工作,从而激发出自身最大的工作潜能,使得工作人员的工作效率大幅度提升。

(二) 实现资源合理配置,降低管理成本

精细化管理能够对企业各物质资源进行科学配置,降低企业运营过程中不必要的浪费和损失,企业运营成本和管理成本都会降低。精细化管理模式下的房地产企业,会结合每名工作人员的专业优势和实际能力,根据岗位需求为其配置最佳的工作岗位,这样人尽其才、物尽其用,每一项资源都得到了合理的配置和高效的利用,企业获得收益也会明显提升。

(三) 提高企业的核心竞争力

在变化莫测的市场经济条件下,如何能够最大限度的提升土地资源的利用价值是房地产企业商普遍关注的问题。为了实现更高的收益目标,房地产企业需要从多个方面提升自身核心竞争力。而精细化管理模式可以帮助房地产企业高效实现经济效益和社会效益,通过科学、系统的管理制度对企业运营的各个环节进行监督,并综合运用多种机制来调动工作人员的积极性,保障工程质量与工程收益同步发展。

二、房地产企业运营中应用精细化管理的具体举措

(一) 房地产项目投资分析的精细化

从房地产项目整个实施过程来看,项目前期的投资决策分析是否科学合理,对推动项目的顺利开展与后期的收益情况有直接关系。所以房地产企业在项目投资分析时要以精细化管理理念为指导,结合当前政策及市场环境,综合考虑历史情况与预期效果等因素对项目投资进行科学分析,尤其结合房地产的市场发展潜力及未来发展趋势,始终以理性、客观的思维对房

地产市场做出合理预测。对项目投资进行精细化分析后,围绕项目运行范畴、规模大小、所需模式等进行调查研究、分析评价,制定项目推进的路线图与流程图,并经多方论证比较后确定出最佳实施方案。

(二) 房地产项目规划设计精细化

随着时代和社会的不断发展,消费者的思想观念也随之发生变化,人们对房屋建筑的要求不仅局限于居住与使用方面,还应同时满足舒适、安全、环保、独特、实用等多种要求。受市场经济体制的制约,在下,房地产企业要想在激烈的市场竞争中位于前列,项目规划设计不仅要满足消费者多样化的应用要求,同时还应最大限度的利用资源、节约成本,从而为企业创造最大化的效益,所以对项目规划设计实施精细化管理是必然选择。在实际操作过程中,主要从以下四个方面入手:一是结合企业的内外部环境,对项目开发进行准确的市场定位,并以此为依据科学谋划企业的长远发展战略,保障企业制定的各项目标及规划都具有极强的可操作性,都有合理的依据和保障;二是选择能让项目实现最大化价值的设计单位,设计过程中采用的各类标准都应符合项目实际施工要求;三是以项目开发总计划为主线,制订各个阶段的设计计划及完成时间,实行责任到人、目标到人来保障设计质量与效率;四是设计人员全程参与工程施工,并就施工动态及时调整或优化设计方案,从而为项目施工提供设计支持。

(三) 房地产项目施工管理精细化

房地产项目的实施过程较为复杂,且在漫长的施工周期内容易受多种因素的干扰而影响工程的正常施工。房屋工程是人们工作和生活的设施,所以当前的房地产企业都紧紧抓住这一特点,依据消费者的需求来建设房屋。要想建设出更多高质量的房屋工程,不仅要有好的规划设计,还需让各项设计以建筑实物的方式展现出来,这就离不开科学的施工与施工管理。科学有效的施工管理能够降低各种质量隐患和安全隐患,同时还能高效的配置资源,合理安排施工时间,保障房屋建筑项目各工序规范有序的开展。在施工管理中落实精细化管理主要抓好以下三点:一是要严把施工材料质量关,积极合理的引进新材料。在材料的采购、运输、质检、存放等环节做好材料管理;二是联系项目总目标和分项工程的施工进度,对各项资源进行科学配置,使每一个员工的个人优势都能最大限度的发挥出来,每一项物质资料都能得到高效利用。强化工程项目工作安排的计划性、超前性、周密性;三是做好项目施工组织设计、设计变更、方案审核、过程管控、各环节的工程验收。

结语

精细化管理模式是目前社会各行业普遍推崇的一种新型管理模式,精和细的管理特征有效弥补了传统管理方式的不足。精细化管理在房地产企业运营中的应用使得工程项目管理的规范性、科学性和系统性更高,在工程项目整个生命周期内应用精细化管理,不仅可以提高投资决策的科学性,还能提高各个部门、所有人员的工作效率,实现对项目成本管理的精细化,从而使企业拥有更强的竞争力。

参考文献

- [1] 崔志坚. 我国房地产项目全程精细化管理研究[J]. 中外企业家, 2013, (2).
- [2] 杨太乐. 房地产企业工程项目精细化管理研究[D]. 大连: 大连海事大学, 2013.