

试析房地产工程管理中的问题和改进

杨启春

武汉力旗开发建设有限公司

摘要:近年来,随着我国经济的快速发展,房地产企业发展的也十分迅速,由于人们越来越意识到工程管理的的重要性,认识到只有不断提高工程管理水平才能应对日益激烈的市场竞争,假如工程管理出现问题,则会给房地产企业带来严重的经济损失,阻碍房地产企业的健康发展。

关键词:房地产; 工程管理; 问题; 改进

引言

房地产项目管理是一项系统而复杂的工作,在管理中涉及的问题比较广泛,主要原因就是房地产项目的管理具有风险高和施工周期长的特点,在开展这项工作的过程,给房地产管理带来了很大的困难,特别是在有效分析项目基本利益方面。正是由于这些因素的影响,在很大程度上影响房地产项目管理的效率和质量。在此基础上,本文对当前社会房地产项目管理工作进行了分析,并提出了有效实施项目的方法,希望可以加快我国房地产业的快速发展。

一、房地产工程管理的意义

(一) 开展房地产工程管理工作的重要意义

开展房地产工程管理工作能够在很大程度上排除施工过程中存在的安全隐患。政府以及相关管理部门根据国家的相关标准对施工单位的各项工作进行规范和监督,进而排除施工过程中存在的安全隐患,降低施工过程发生事故的几率。加强房地产工程管理有利于维持我国房地产行业的正常市场秩序。任何行业都需要相应的制度作为支撑,尤其对于房地产行业来说,它过程烦琐,周期较长,包括了竞标,施工,竣工验收等各个过程。在这种情况下,建立完善的管理制度,加强我国房地产工程管理就显得尤为重要,它为我国房地产行业提供了强有力的制度依据,有利于维持我国房地产行业的市场秩序,保证我国施工工作的顺利开展。

(二) 加强房地产工程管理有利于保护环境

建筑工程单位施工过程中往往会产生一些包括固体,液体垃圾以及噪声污染等危害环境的物质,这些污染给人们的正常出行和城市的生态环境建设带来了极大的不便,因此,政府需要加强我国房地产工程管理。政府可以通过采用控制施工单位的施工时间和引进先进施工技术的方法来减少施工过程中产生的危害环境的物质,进而减轻建筑施工对环境的危害。另外,对于施工过程中产生的不可避免的垃圾,施工单位应该加强回收和处理,严禁乱丢乱放,对环境产生危害。

二、房地产工程管理中的问题

在社会快速发展过程中,虽然中国的房地产项目取得了巨大的成功,但在管理工作中仍存在一些问题,有些问题还严重影响工程的正常进行。这些问题主要体现在以下方面:第一,房地产项目的开发尚未充分准备。在开发中缺乏严格的施工监理计划和工作机制,施工合同规则也存在很大的差异,如果这些问题不及时解决,将会严重影响房地产的质量管理,损害企业的形象。因此,在这种情况下,房地产企业必须在项目管理及时对先的问题进行研究和分析,以便工程在建设中的顺利进行,从而保证房地产项目管理的总体质量。所以在房地产项目的管理过程中,必须有效落实相应的管理体系,保证房地产长期而稳定的发展;第二,安全管理责任不明确。安全管理在项目管理中起着非常重要的作用,在这个阶段,房地产项目管理通常由合作单位范围内的安全管理,房地产企业认为安全责任书是与合作单位签订的,施工企业应该负责工程建设的安全生产。事实上,安全管理包括房地产项目管理的所有方面,安全事件的发生不仅影响合作单位的可信度,还会严重影响项目推广、销售、成本、品牌形象等。

三、房地产工程管理中相关问题的对策

(一) 制定长远的施工计划

针对工程制定计划,对工程的实施有很重要的意义。所以在施工之前要根据实际情况,对施工进行分析,制定切实可行的进度计划。每一环节都要进行严格的控制,并按照计划执行,短

时间内的任务要及时完成,在经济预算之内提高质量。每次实现小目标,层层递进,最后实现长期的目标,顺利完成相应工程。制定长期的计划对工程的进行很强的引导,指向性。在施工的时候,一步步进行,循序渐进,最后完成工程建设。

(二) 房地产工程的材料管理

材料是房地产工程的物质前提,也是房地产工程管理的重要目标。在房地产工程的实际施工中,必须做到对材料的科学管理,这是确保房地产工程质量、控制房地产工程造价的关键一环。在房地产工程管理体系中,必须强化材料质量、价格、技术性能的控制,同时以过程和重点的强化真正实现对材料的全面管理。在房地产工程材料采购环节中,管理工作要平衡工程进度和材料储备的关系,找到材料价格和技术标准的平衡点,既能有效确保房地产工程的材料需求,又能降低房地产工程材料的库存;既能确保房地产工程材料的技术性能,又能降低房地产工程材料的成本。

(三) 保证人力资源发挥最大的作用

要重视做好人力资源的配置工作,工程管理要将此项工作作为管理工作的重中之重。企业要依据工程的实际需求,合理开发不同建筑中的潜在劳动力,利用劳动力的调动做到科学配置,激发全部劳动人员的工作积极性,提高工作效率。项目经理要全面兼顾劳动力的配置情况,使劳动力供给予建筑施工所需人力做到均衡发展,以逐步形成合理的人力资源管理机制,统一安排劳动力分配与调动,保证建筑施工的正常进行,要随时监督工程的进展情况,及时对人员配置进行调整,保证劳动力资源发挥最大的作用。

(四) 创建“安全施工场所”

安全管理是房地产工程项目中的重要环节,直接影响到建筑工程的社会效益。房地产企业可以编制“安全施工场所”实施方案,召开“安全施工场所”建设部署会,开展专项施工方案审查制,劳动用工登记制和岗前安全培训教育制度;加强施工现场的安全隐患排查和治理的力度,认真抓好施工作业的安全防护和安全生产演练工作;定期召开安全生产专题会议,实行安全技术交底台账化管理,会后被交底人需签字,项目部留存影像资料;特种作业人员需持证上岗,登记造册并留档备案等。通过以上措施,确保“安全施工场所”活动能够取得实效。

(五) 做好风险预防与施工监理

落实房地产工程项目建设前期、建设过程中以及建设后期的三阶段安全风险与预防工作,根据不同阶段的实际需求落实安全管理措施,根据房地产工程进展对项目总体预案进行编制,落实施工现场危险源的应急预案措施,通过其他施工参与主体进行全面防护与技术交底,实现对危险事件的科学预防。

结语

改进房地产的工程,不仅可以满足用户对外观和实用性的要求,也可以提高经济效益,提高企业本身的竞争力和生存空间。但是企业的工程管理也存在很多问题。在工程管理前期要进行实地考察,对施工现场周围环境进行分析,针对相关问题,制定合理的解决方案和施工计划。完善管理体系,制定长远的规划,严格按照国家的相关规定,提高施工质量。

参考文献

- [1] 杜正洁. 房地产工程造价管理存在的问题与对策研究[J]. 装饰装修天地, 2018, 51(16): 370.
- [2] 李晶晶. 新时期房地产工程造价的管理创新与模式分析[J]. 建筑工程技术与设计, 2017, 29(18): 2558.
- [3] 雷莎, 张志强. 价值工程在房地产设计阶段成本控制的运用探析[J]. 房地产导刊, 2017, 68(18): 180.
- [4] 黄伟. 基于新时期下房地产工程造价的管理创新方式分析[J]. 房地产导刊, 2018, 51(29): 33-33.
- [5] 李鹏. 对新时期房地产工程造价的管理创新及模式探讨[J]. 房地产导刊, 2017, 46(6): 20-20.