

# 工程管理在房地产开发中的重要性探讨

赵成龙

中交城乡开发建设有限公司

**摘要：**文章分析在房地产开发中开展工程管理工作的重要意义，区分此类工程管理工作与其他工程管理工作的区别以及其中存在的不足，提出了对此类工程管理工作进行优化的策略，以供参考。

**关键词：**工程管理；房地产开发；优化策略

## 一、引言

目前我国的房地产行业随着我国社会经济的飞速发展而快速发展和进步，表现出房地产行业规模的扩大以及开发项目数量的增多，但是在激烈的房地产行业市场竞争中，也给房地产企业带来较大的竞争压力。在房地产项目开发过程中，由于工程管理工作涉及房地产项目开发中的住户拆迁、土地征用等工作以及组织施工人员开展项目施工等内容，工程管理效果也直接关系到人们的切身利益以及工程施工质量、企业的社会形象等。这就需要提高对房地产开发过程中工程管理工作的重视，发挥工程管理的作用。

## 二、工程管理对房地产开发的重要现实意义

在房地产开发项目建设过程中，需要采取科学有效的工程措施，保证在建筑物中充分展现建设思想。这就需要在房地产开发过程中，结合国家相关规定开展工程管理工作。具体地说，就是在项目立项阶段，综合考量土地利用、资金、安居、城市面貌等方面进行可行性方案的制定，作为政府作出决策的重要依据，满足上述各方面的要求。同时在房地产企业获得土地开发使用权之后，需要由专业设计人员开展科学设计工作，然后通过公开招标的方式来选择满足要求的施工单位进行施工。在整个房地产开发项目建设过程中，工程管理是重要的建设管理工作，不仅可以确保工程施工的顺利开展，而且直接影响企业的经济效益，也就可以确保通过合理使用工程建设资金以及对各种建设资源进行优化等工程管理方式，确保在计划工期内完成工程建设任务。

## 三、房地产开发工程管理与其它工程管理的区别

与其他工程管理相比，房地产开发项目的工程管理表现出以下不同：首先是管理过程不同。其他的工程管理工作通常是在招标文件基础上开展施工前期的人力和物力组织等工作，以及施工过程中的监督工作和施工完成之后的竣工验收工作。而房地产开发项目的工程管理则贯穿于工程建设整个过程中，这不仅需要在施工前的场地勘察、设计图纸审核、招投标和报建项目等环节开展工程管理工作，而且还在施工过程中以及施工之后的质量验收等环节中开展管理工作，保障工程施工的顺利完成。其次，在目前开展房地产开发项目建设过程中，企业为了谋求更多的经济效益，通常会违背开发程序而率先开工，或者是钻国家法律法规中的漏洞来开展工程管理工作，容易对社会带来消极影响，同时也会导致房地产企业遭到经济处罚。此外也表现出在此类工程管理中出现延期施工、违规施工、施工作业不达标等违规行为，增加了工程建设中的安全和质量隐患。最后，在此类项目建设中，往往存在房地产企业不够重视完工之后的验收和管理工作的问題，通常表现出为了尽量缩短验收环节而出现没有严格管理分项验收等环节的问题。表现出在工程完工之后出现结算依据不足以及验

收资源不完全的问题，也会对企业的责任分配造成影响。

## 四、房地产中工程管理的优化策略

### （一）规划管理

在房地产开发项目的设计过程中，需要将此项目交由设计单位开展规划设计工作，在此过程中重点做好设计成本、进度等内容管理和控制工作。比如通过建立管理系统以及应用专业软件的方式开展规划管理工作，并且针对管理和设计则需要使用不同的软件进行管理，但是二者也具有紧密的联系，通过规划管理工作来提升规划管理的审查和管理水平。因此在进行规划管理系统的设计过程中，需要坚持设计成果可以更好地满足项目目的作为原则，通过计算机生产工具以及规划管理系统的应用来提升规划管理水平。

### （二）开发管理

此类工程管理工作就是针对房地产企业中的人事、财务、工程以及销售和后勤等部门所开展的管理工作，通过此种管理模式地开展可以实现规划管理、施工管理以及物业管理，其主要的管理工作内容就是代表开发商开展工程管理工作，也就是对项目建设中的物料采购、施工质量等开展管控工作，同时还要开展合同管理以及工程设计变更处理等管理工作。此外，由财务部门开展资金管理工 作，具体地说就是制作企业经营状况报表，且此报表中包括项目融资计划、施工单位工程款的发放和企业自身费用等内容，用以真实反映企业的经营情况。而在此项目建设完成之后，需要由销售部门负责楼房销售工作，其工作内容进行确定促销方式、楼房售价以及销售渠道，这也是此阶段的开发管理内容。在上述过程中需要人事部门对工作人员的工作内容和范围进行分配，并合理制定和实施对工作绩效考核激励制度等，后勤部门则需要全面负责项目建设过程中的生活保障，保证工程建设的顺利开展。而在上述整个过程中，通过开发管理工作就是整合企业中的各项资源来确保上述各个环节的顺利开展，最终的目的就是为消费者提供满足的产品。

### （三）施工管理

此工程管理内容就是在此类项目施工过程中所开展的管理工作，此工作主要是由工程管理部门来开展，主要是需要结合项目的实际情况来选择工程管理和承包模式，比如其中的承包模式主要有平行承发包模式、施工总承包模式、施工总承包管理模式、承包模式以及项目总承包模式和承发包模式等。针对房地产开发商来说，无论是选择哪种施工管理模式，主要的目的就是在控制成本在一定范围内的同时完成工程项目建设要求。为此，在此过程中就需要重点做好对施工质量、成本以及进度的控制，具体地说就需要做好施工管理中的施工资质验证、招投标、现场施工中的材料质量检查和施工技术工艺检查与控制、监理单位的督察、工程款项的有序发放等管理工作内容。

### （四）物业管理

在工程项目建设完成之后，通过物业管理工作主要是为用户提供安全和卫生等基本服务工作，实现此项目的保值或增值等目的。因此，通常通过专门的公司开展物业管理工作，且我国在20世纪90年代引入物业管理概念之后，也表现出物业管理公司数量

的增多以及管理质量的显著提升。我国的物业管理工作通常由开发商直接经营，但是也表现出物业管理中的投诉和冲突比较多的现状。面对目前竞争更加激烈的房地产行业，需要提高物业管理质量来树立品牌形象。为了确保物业管理的质量，需要吸收高素质人才进行企业内部核心的构建，从管理流程和制度上确保管理工作的规范性，还要保证管理费用的公开透明，为业主提供个性化的生活空间。

#### （五）工程管理的协调

在房地产开发项目建设中，采取设计和施工分离的方式可以提升各自的专业化水平，但是也容易出现二者没有有效结合而造成问题。比如在设计过程中由于不了解实际施工情况而导致设计方案无法落实的问题，这会对施工进度和成本都造成负面影响。而在施工中如果没有理解设计意图，也会出现实际施工与设计存在偏差的问题。为此，需要做好规划管理和施工管理的协调工作，在工程设计阶段的项目策划、设计以及采购中将施工经验融入其中，在充分考虑设计方案中的人力、材料和施工设备的同时，做好设计中的成本控制。而对于施工管理人员来说，则需要在详细了解设计方案的同时，结合自身经验进行施工材料和方法的选择，同时也向设计人员提出合理的建议。

在房地产开发项目中，如何做好施工和物业管理的衔接也是其中的难点，如果出现施工规划设计中的遗留问题，比如停车位不足或建筑施工质量问题，则会增加物业管理难度，增加物业管理和房屋住户之间的纠纷。此外，开发商在房屋销售过程中也会给消费者一些不切实际的承诺而导致物业管理时难以兑现，或

者是对用户的维修基金进行挪用等问题，这些项目建设中的遗留问题都需要物业来解决，但是也会由于其自身能力限制而无法实现。这就需要在施工管理中从设计规划阶段就需要做好质量的严格检验和控制工作，同时还要提高对物业管理的重视，提高物业管理质量，同时物业管理人员也需要参与项目开发过程，减少后期使用中的维修成本，通过招标专业化物业管理公司的方式来提高物业管理质量。

#### 五、结语

房地产开发企业在不断开发和建设项目来提升自身竞争力和经济效益的同时，也需要不断吸收人才并对施工技术进行持续创新，保证管理模式的科学性。在上述过程中，需要在项目开发建设过程中提高对工程技术管理工作的重视，在明确其与其他管理工作区别的同时，针对其中存在的问题，从规划管理、开发管理、施工管理和物业管理等方面加强管理工作并做好工程管理的协调工作，确保工程施工成本、进度和质量的控制，为消费者提供满足的产品和服务。

#### 参考文献

- [1] 符礼波. 浅析工程管理在房地产开发中的重要性[J]. 建材发展导向(上), 2019, 17(9).
- [2] 冯浩. 房地产开发企业工程技术管理的重要性分析[J]. 建材与装饰, 2019(18).
- [3] 裴连国. 房地产开发企业工程技术管理的重要性探讨[J]. 建筑·建材·装饰, 2018, 000(005):52.

(上接第102页)

材料的质量进行严格把关，必须选用合格的材料。在施工现场及施工实际过程中，与材料供应商保持实时沟通，提前准备好施工所需要的材料，以确保在施工过程中的材料供应，确保工程如期开展。还应该提前确认材料存放的仓库还有运输方面的工作等。

#### （六）提高建筑工程技术

房屋质量也受建筑技术的影响，不单是施工人员的技术。比如建筑所使用的设备、对工程的检测、信息检测等都要求有过硬的技术手段才能更好的服务于建筑工程。在施工过程中要严格根据规章制度要求，制定符合施工工程，符合工程质量标准的标准化流程，不断完善施工过程中的技术。另外，还可以建立房屋施工的技术复核制度，对施工时出现的质量事故进行及时有效的处理。

#### （七）选择最佳施工方案

房屋建筑施工人员和技术负责人员应在施工前进行调研，通过调研设计出几套施工方案，并且在施工实施过程中对方案进行最优化的设置，及时调整方案。在施工过程中首先选用最佳方案采用最先进的设备及工艺进行施工，才能让工程安全高效开展。房屋建筑工程质量管理是一个极其复杂且烦琐的工作。工程负责人不仅要对整个的施工过程做到心中有数，还要把握工期，了解每一步施工程序。工程施工人员和技术人员还要密切配合、合理规划依靠过硬的技术、先进的设备以及每位参与者的责任心和专业素养，通过合理有效的技术手段和途径，严格依照质量为

中心，对房屋建筑工作做到全方位管理，坚持把质量管理落实到位，只有这样才能真正保证房屋建筑质量。

#### 四、结束语

近年来，我国房屋需求量在逐步扩大，房屋建筑工程项目也在不断攀升。房屋建筑工程与我们的日常生活、工作密不可分，建筑工程质量是施工企业的无声宣传。总之，房屋建筑施工工程是一项任务艰巨、工程巨大的工作，需要我们每个施工参与者的密切配合才能将建筑管理质量做到科学、合理，并且使建筑工程标准化、流程化以及规范化。也只有把工程质量放在第一位才能做到工程扎实，才能创造出更多更优质的项目工程，企业才能做大做强。希望本文的以上内容能够为相关工作提供帮助，从而促进我国建筑行业的进一步发展。

#### 参考文献

- [1] 张晨. 房屋建筑工程项目质量管理与控制探究[J]. 居舍, 2020(11):154.
- [2] 周辉. 对建筑工程施工安全及施工质量管理探讨[J]. 居舍, 2020(10):126.
- [3] 张静鑫. 关于房屋建筑工程施工质量的管理[J]. 建材与装饰, 2020(08):198-199.
- [4] 刘志刚. 房屋建筑现场施工技术质量管理的分析思路[J]. 工程建设与设计, 2020(05):255-256+259.