

浅析房地产开发项目中经营管理的作用

杨海花

聊城经开置业有限公司

摘要:自改革开放以来,房地产行业迅速崛起,并且随着近年来城市化的发展,房地产行业展示出了良好的发展势头,极大的促进了城市的发展建设也为经济的发展做出了重大的贡献,相比其他领域行业房地产开发受政策的影响比较大,同时项目开发所投入的资金也比较多,因此在项目的开发中存在着较大的风险,在房地产开发中需要将经营管理重视起来,通过不断的提升经营管理的水平,促进房地产项目的开发,规避项目开发中的风险,保证房地产项目的顺利实施。

关键词:房地产开发项目;经营管理;作用;分析

房地产项目资金收益大,但是资金需求也比较大,同时项目的周期比较长,一个项目往往需要两到三年才能收回投资的资金,另外项目的风险也比较高。因此在房地产项目开发中,需要较高的经营管理水平,才能保证房地产项目的顺利开发,规避项目开发中的风险。但是从目前房地产开发的经营管理上来看,还有很大的提升空间,因此需要对房地产项目开发中经营管理进行深度的研究,促进经营管理水平的提升,从而保证房地产项目的顺利实施。

一. 房地产项目经营管理的内容

在房地产项目的经营管理中,涉及多方面的内容,可以说房地产项目的经营管理具有很强的综合性,每一方面的管理都会对房地产项目的开发产生影响,总结来说,房地产项目的开发的经营管理主要包含组织管理,计划管理,控制管理以及营销管理。

(一) 组织管理

组织管理是房地产项目开发中,经营管理的重要内容,组织管理也是房地产开发项目经营管理的基础,对经营管理的水平具有重要的影响。在房地产项目的组织管理中,需要对房地产项目开发中的各个部门进行职能的划分,保证按照相关的法律法规进行合同的签订,并建立各项管理的规章制度,保证房地产项目开发的经营管理具有体系性,促进管理有效性的提升,保证房地产项目的顺利实施。

(二) 计划管理

在房地产项目开发中计划管理实际上就是根据项目的特点以及管理的情况制定相关的管理计划,以及房地产开发计划,房地产项目的实施以及管理的实施都需要围绕相关的计划来进行,通过计划管理能够保证房地产项目的开发工作有序的进行,提升项目的可控程度。在这个过程中需要将房地产项目开发的各个环节纳入计划管理中,提升计划管理的全面性以及有效性,以计划管理促进管理目标的达成。

(三) 控制管理

在房地产项目开发中,控制管理可以分为两个方面,一方面是对项目成本的控制,另一方面是对项目质量的控制,这两方面对项目的影响是比较大的。在控制管理中,一般的采取的手段是对项目的目标进行分解,通过划分阶段性的管理目标,来提升项目管理控制的有效性,另外计划,决策调整等手段都是属于项目的控制管理。

(四) 营销管控

房地产开发本质上属于商品的开发,但是房地产商品与一般的商品有很大的区别。房地产商品包含土地与房屋两个部分,另外房地产商品具有不可移动性,商品的价值较高,使用年限也较高,一般人购买房地产商品都需要谨慎选择。目前来看房地产市场竞争比较激烈,对于开发商来说,房地产营销事关,房地产商品能否转化为实际的资金收益,以及投资的成本

是否能够收回,因此在房地产项目开发中,营销管控是重要的管理内容,对项目的收益产生重大的影响。

二、提高房地产项目经营管理水平的措施

(一) 做好工程的规划管理

为了保证能够在房地产项目的开发中取得收益,需要做好相应的工程管理规划工作,在房地产项目决策之前,需要进行充分的市场调研,根据市场的反映,对房地产项目的开发位置进行选择,在这个过程中需要考虑到政策因素以及市场因素,在政策因素方面需要考虑到土地的审批难度,以及当地政府的配合程度,需要加强与土地规划部门的沟通,了解地方性的政策法规,并对相关的税务政策进行细致的研究,合理的进行税务规划,节省项目开发的资金。在市场因素方面则需要考虑到开发地段的潜力,以及消费者的需求,制定相关的开发计划,保证项目受市场的欢迎。

(二) 加强对项目的质量管理

在房地产项目的开发中,工程的建设是项目的核心,因此需要重视对工程质量管理。在项目的建设环节中需要保证人员物资的合理调配,确保现场施工的有效开展。同时还需要建立相应的质量管理体系,对施工的流程以及施工的工艺进行明确,重视施工现场的监督工作,从而保证相关的施工标准能够有效的落实,在施工中需要加强先进施工技术的应用,以先进的施工技术促进施工质量以及施工效率的提升。做好相关的施工人员,材料管理以及设备管理,对工程的进度实时的关注,在保证施工质量的前提下,提高施工的效率。同时还需要加强施工的安全管理工作,对于工程建设中可能发生的安全风险进行一一排查,并制定相应的应急处理预案,确保工程能够顺利的施工建设。

(三) 完善制度管理加强对人员的培训

在房地产项目的开发的经营管理中,管理人员的素质水平对管理的效果具有直接的影响,因此在进行经营管理的过程中,需要加强相关人员的培训工作,提高管理人员的素质水平,促进管理效能的提升,不仅需要加强相关人员的工作技能培训,也需要加强其职业道德培训,提升管理人员的责任意识,促进相关管理措施能够有效的落实。另外还需要完善管理的制度,通过完善管理制度,提升管理的有效性,在这个过程中需要加强对个管理部门的职能划分,对管理制度进行细化,促进管理水平的提升。

三、总结

房地产项目的开发比较复杂,涉及的内容也比较多,其投资金额巨大,在项目开发的过程中阿中涉及多项风险因素,因此在房地产项目开发的过程中,需要将经营管理工作重视起来,做好项目的成本管理工作,注重人员的培养以及素质的提升,建立健全经营管理的制度,从多个方面对经营管理进行加强,并保证相关的管理制度能够得到有效的落实,在经营管理工作不断的根据实际的管理情况对经营管理进行完善,保证经营管理的全面性有效性,促进管理水平的提升,从而让房地产项目能够顺利稳定的运行,并从房地产项目的运行中获得利益。

参考文献

- [1]梁峻淇.论房地产开发项目中经营管理的作用[J].住宅与房地产,2018(36):94.
- [2]翟斯远.房地产开发项目中经营管理的作用分析[J].居舍,2018(33):148.
- [3]吴和平.房地产开发项目中经营管理的作用分析[J].建材与装饰,2018(41):161-162.