

探究影响房建工程项目管理的因素及解决措施

魏荣继

毕节市交通建设集团有限责任公司

摘要：近年来，经济的发展和人民生活水平的提高，房地产市场也呈现出蓬勃发展的态势。而在房地产市场中，房建工程项目的管理是至关重要的一环。好的项目管理可以为项目的顺利进行和高质量的完成提供保障，而差的项目管理则会引发项目的延误、质量问题等一系列问题，从而影响到整个房地产市场的稳定发展。因此，探究影响房建工程项目管理的因素及解决措施，对于提高房建工程项目管理水平，确保房地产市场的健康发展具有重要的现实意义。

关键词：房建工程；解决措施

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2023.06.082

引言：房建工程项目管理是确保房建工程建设按照合同、规范和质量标准进行的重要保障。本文将从技术、人员、经济和环境等多个角度探究影响房建工程项目管理的因素，并提出相应的解决措施。同时，本文还将通过分析实际案例，深入剖析房建工程项目管理中存在的问题以及解决方案。最后，对未来房建工程项目管理进行了展望。

一、房建工程项目管理的重要性

由于城市化进程的不断推进，房建工程项目的建设规模不断扩大，项目管理的难度也越来越大。房建工程项目管理是指对房建工程项目进行全面规划、组织、指挥、协调、控制和评估的活动，旨在实现项目的目标、保证项目的质量和进度，并确保项目的安全和顺利完成。在房建工程项目中，项目管理的重要性不言而喻，下面我们将从以下几个方面介绍房建工程项目管理的重要性。

（一）提高项目的质量

房建工程项目管理可以从项目的规划阶段开始，对项目进行全面的规划和设计，确保项目的质量符合国家和行业标准，同时还可以通过严格的质量控制和检测，及时发现和解决项目中存在的问题，从而提高项目的质量，确保项目的顺利进行。

（二）保证项目的进度

房建工程项目管理可以对项目的进度进行全面的控制和管理，确保项目按照预定时间完成，同时还可以及时发现项目中存在的问题和风险，采取有效的措施进行解决，保证项目的进度和效率^[1]。

（三）降低项目的风险

房建工程项目管理可以对项目中存在的各种风险进行全面的评估和分析，制定有效的风险管理计划，确保项目的顺利进行，同时还可以对项目中存在的安全问题进行全面的掌控和管理，保证项目的安全和稳定。

（四）提高项目的效率

房建工程项目管理可以对项目进行全面的组织和协调，确保项目各个环节的衔接和协同，同时还可以通过优化项目流程和提高项目的效率，降低项目的成本，提高项目的经济效益。

（五）提高项目的可持续性

房建工程项目管理可以从项目的规划阶段开始，考虑项目的可持续性，制定符合可持续发展的方案和计划，通过科学的环保设计和建设，降低对环境的影响，同时还可以考虑社会的可持续性，促进项目的社会效益。

房建工程项目管理对于项目的顺利进行和成功实施具有重要的作用，同时，随着信息技术的不断发展和应用，项目管理工具和方法也在不断更新和优化，为房建工程项目管理提供了更多的手段和工具，进一步提高了项目管理的效率和质量。

二、影响房建工程项目管理的因素

房建工程项目管理是一个复杂的过程，涉及多个方面的因素。这些因素对于项目的成功或失败都会产生重大影响。本文将主要讨论影响房建工程项目管理的四个主要因素：技术因素、人员因素、经济因素和环境因素。

（一）技术因素

在房建工程项目管理中，技术因素是非常重要的一个方面。首先，技术的发展和直接决定了项目的质量和效率。例如，在建筑设计阶段，使用先进的BIM技术和数字化建模技术可以有效提高设计质量和效率，减少设计变更次数，从而节省时间和成本，其次技术的更新也会对项目管理产生影响，现代建筑材料和技术的日新月异，需要项目管理人员不断跟进和学习，以保持与时俱进。此外，技术的更新也会带来新的管理模式和方法，如“工程总承包”“PPP模式”等，这些新模式的引入需要项目管理人员具备更加全面的技术素养和管理能力^[2]。

（二）人员因素

人员因素是房建工程项目管理中的另一个关键因素，项目管理人员需要具备专业知识和技能，以便有效地管理项目。此项目管理人员还需要具备领导能力和团队合作能力，以便协调和管理团队成员的工作。

在人员因素中，还包括人力资源的使用和管理，由于房建工程项目的复杂性，需要合理分配人力资源，以确保项目的高效推进，项目管理人员还需要管理和激励团队成员，以最大程度地发挥他们的潜力。

（三）经济因素

经济因素是房建工程项目管理的重要方面之一，在项目管理中，经济因素是需要考虑的一个方面。首先，项目的投资和回报需要进行合理的估算和评估，以保证项目的可行性和盈利性。其次，项目的成本和预算需要进行精细的管理，保证项目的预算控制和成本控制。同时，项目管理人员还需要具备良好的风险管理能力，及时进行风险评估和控制，保证项目的安全和稳定运行。

（四）环境因素

环境因素是影响房建工程项目管理的最后一个因素，环境因素包括自然环境和社会环境。在自然环境方面，需要考虑气候、地质和生态等因素的影响。在社会环境方面，需要考虑政治、文化和法律等因素的影响。

响^[3]。

在环境因素中，特别需要注意的是可持续发展，在当前环保意识不断提高的情况下，需要考虑项目对环境的影响，并采取相应的措施。此外，还需要考虑项目对社会的影响，以确保项目的社会责任性。

房建工程项目管理是一个复杂的过程，涉及多个方面的因素，项目管理人员需要综合考虑技术、人员、经济和环境等因素，以制定合理的项目管理计划，并及时调整措施，以确保项目的高效推进和成功完成。

三、解决房建工程项目管理问题的措施

房建工程项目管理是一个复杂而又重要的领域，其涉及设计、施工、监理等多个方面，需要各方面的人员协作和配合。然而，在实际工作中，由于各种原因，房建工程项目管理存在着种种问题，如工程质量不达标、进度滞后、成本超支等。那么，应该如何解决这些问题呢？下文将从技术培训和人员素质提高、资金成本管理和环保保护四个方面探讨解决房建工程项目管理问题的措施。

（一）加强设计、施工、监理等方面的技术培训和人员素质提高

设计是房建工程项目管理中不可或缺的一环，设计师需要在充分了解项目需求的基础上，综合考虑多方面因素，制定出可行的设计方案。这一过程需要设计师掌握一定的技术和专业知识，特别是对于新技术的应用和创新，更需要不断地进行培训和学习，设计方案的可行性和安全性也需要得到监理和其他相关方面的认可，这就需要设计师与其他专业人员的密切合作和沟通，加强设计方面的技术培训和人员素质提高^[4]。

施工是项目管理中最为重要的一环，施工人员需要根据设计方案进行具体的实施工作，这就需要他们具备一定的技术和经验。在实际施工过程中，可能会出现各种各样的问题和困难，如施工工艺不当、材料质量不好等，这就需要施工人员具备一定的应变能力和解决问题的能力。因此，加强施工方面的技术培训和人员素质提高，可以提高施工人员的技术水平和解决问题的能力，从而保证项目的顺利进行和高质量完成。

监理是项目管理中不可或缺的一环，监理人员需要对项目的设计和施工过程进行全面监督和检查，以确保项目的质量和安全。监理人员需要具备一定的专业知识和技术能力，能够识别问题和提出解决方案。同时，监理人员还需要与设计师和施工人员进行密切的沟通和协作，以便及时发现和解决问题，还要加强监理方面的技术培训和人员素质提高，可以提高监理人员的专业水平和协作能力，从而保证项目的质量和安全。

（二）提高管理人员、工程师、技术工人等的素质和能力

先提高管理人员的素质和能力，需要从培训和教育方面入手，现代社会对管理人员的要求越来越高，因此管理人员需要具备广泛的知识和管理能力，可以通过举办各种培训班、讲座、研讨会等活动，提高管理人员的专业知识和管理能力，还可以采用在线学习、远程教育等方式，让管理人员随时随地都可以进行学习和提高自己的素质和能力。还要提高工程师的素质和能力，需要注重实践和经验的积累，工程师需要具备扎实的理论知识和丰富的实践经验，才能够更好地完成工程

项目，可以通过加强实践教学、提供实习和实践机会、组织实践项目等方式，让工程师能够更好地积累实践经验，提高自己的素质和能力。

最后注重职业培训和技能提升，技术工人需要具备扎实的技能和专业知识，才能够更好地完成工程项目，可以通过加强职业培训、提供技能提升机会、组织技能比赛等方式，让技术工人能够更好地掌握技能和知识，提高自己的素质和能力^[5]。

（三）加强资金、成本、投资回报等方面的管理和控制

项目管理者需要制定详细的预算计划，包括资金、建设成本、运营成本、维护成本等方面的预算计划。在预算计划制定的过程中，需要充分考虑项目的实际情况和市场环境，制定合理的预算计划，以避免资金的浪费和成本的过高，而且建立完善的监管机制，确保资金使用的透明性和合理性。监管机制应包括预算执行情况的监控、资金使用的审核和审批、投资回报情况的跟踪等方面，以确保项目的资金使用合理、透明、高效。管理者还需要采用先进的管理工具和技术，如ERP系统、成本控制软件等，以实现资金、成本、投资回报等方面的精细管理和控制。这些工具和技术可以帮助项目管理者更加准确地掌握项目的实际情况，及时发现问题和风险，并采取有效的措施加以解决，从而保证项目的顺利进行。最后，项目管理者需要加强与各相关方的沟通和协调，包括业主、设计院、施工单位、监理单位等。只有通过各相关方的密切合作和协调，才能实现资金、成本、投资回报等方面的有效管理和控制，从而确保项目的顺利进行和可持续发展。

（四）积极响应政策、法律和环保要求，加强自然环境保护

首先房建工程项目管理者要严格遵守相关法律法规，我国的《环境保护法》《土地管理法》《建筑法》等法律法规已经明确规定了房建工程项目管理者在环境保护、资源利用和土地利用等方面的职责和义务。管理者必须认真学习和遵守这些法律法规，不得有任何违法行为，同时管理者要加强环保意识。环保意识是环境保护的基础，只有提高环保意识，才能真正做好环境保护工作。管理者应该加强环保知识的学习，认识到环境保护的重要性，时刻保持环保意识，从而在项目管理中积极采取环保措施，减少对环境的影响。

房建工程项目管理者还要采取有效的环保措施，为了减少对环境的影响，管理者应该采取有效的环保措施。比如，在施工过程中，要合理使用水、电、气等资源，减少浪费；在工程设计中，要考虑环保因素，采用绿色、环保的建材和技术；在施工现场，要加强噪音、粉尘、废气等污染物的控制，保护周边环境和居民的健康。最后，房建工程项目管理者要加强监督和管理。管理者要对项目进行全面的监督和管理，确保项目符合环保法规和标准，要建立健全的环保管理制度，明确环保责任和管理流程，加强环保防范和应急措施的准备，确保环保工作的顺利进行。

四、分析房建工程项目管理的案例

下面将以一个实际案例为基础，分析房建工程项目管理的关键要素和成功经验。

（一）案例背景

该案例是一座高层住宅楼的建设项目。项目地点位

于某省会城市的市中心地带，总建筑面积约10万平方米，共计40层，预计建设周期为2年。该项目由一家知名的房地产开发商负责，承建方为一家具有丰富经验的建筑公司。整个项目的投资额约为5亿元人民币。

该项目的目标是在市场上推出一款高品质、高性价比的住宅产品，以满足当地市场对于优质住宅的需求。项目的管理团队致力于实现项目的高效、精益、可持续发展，确保项目按时、按质、按量完成。

（二）关键要素分析

在实现房建工程项目管理的高效、精益、可持续发展过程中，有几个关键要素需要特别注意。

（1）项目组建和领导力

在本案例中，项目管理团队由建设单位和承建单位共同组成，由项目经理领导。在项目组建过程中，项目经理需要根据项目的性质和要求，选择合适的团队成员，确保团队成员的专业性和协作性。同时，项目经理还需要具备较强的领导力，能够协调和管理项目团队，确保项目的顺利进行^[6]。

（2）项目计划和控制

在房建工程项目管理中，项目计划和控制是非常重要的环节。项目经理需要根据项目的需求和资源情况，进行项目计划的编制。在计划的过程中，需要考虑到项目的时间、成本、质量、安全等方面的要求。在计划的执行过程中，需要进行项目控制，及时发现和解决项目中出现的问题，确保项目的顺利进行。

（3）资源管理和风险管理

在项目管理过程中，资源管理和风险管理也是非常重要的环节。资源管理包括人力资源、物资资源、财务资源等方面的管理，需要做到合理配置、有效利用。风险管理包括项目中可能出现的各种风险的识别、评估、控制和应对，需要做到科学、全面、及时。

（三）成功经验分享

在本案例中，项目管理团队采用了一些成功的经验，为项目的高效、精益、可持续发展提供了有力的支持。

（1）建立有效的沟通机制

在项目管理过程中，沟通是非常重要的。项目经理需要建立起有效的沟通机制，确保项目团队之间的信息流畅、互相协作。在本案例中，项目管理团队采用了定期召开会议、制定周报月报等方式，建立了有效的沟通机制，确保项目的进展情况得到及时反馈和解决。

（2）强调质量管理

在本案例中，项目管理团队非常注重项目的质量管理。他们制定了严格的质量控制标准和检查机制，对每个工程环节进行了详细的规划和监督，确保了项目的整体质量。在项目完成后，还进行了全面的验收和评估，为项目的后续运营提供了坚实的基础。

（3）强化风险管理

在本案例中，项目管理团队也非常注重风险管理。他们制定了全面的风险识别和评估机制，对项目中可能出现的各种风险进行了预判和控制。在项目执行过程中，还采取了一系列措施，如安全培训、防火措施、应急预案等，确保了项目的顺利进行。

通过本案例的分析，我们可以看到，在房建工程项目管理中，项目组建和领导力、项目计划和控制、资源管理和风险管理等都是非常重要的要素。同时，强调沟

通、质量管理和风险管理，也是实现高效、精益、可持续发展的关键所在。

五、房建工程项目管理的展望

如今人口的增长和城市化的加速，房地产业在全球范围内都有着蓬勃发展的趋势。房建工程项目管理作为房地产业的重要组成部分，其发展也越来越受到关注，下面将探讨房建工程项目管理的展望，从技术、经济、环境等多个方面进行分析。

（一）技术方面

随着信息技术的快速发展，房建工程项目管理也在不断地升级和更新。目前，BIM技术、无人机技术、VR/AR技术等都被广泛应用于房建工程项目管理中。

BIM技术可以实现建筑信息的数字化管理，使得建筑信息的获取、处理和共享更加高效。通过BIM技术，可以实现建筑全过程的数字化管理，包括设计、施工、运营和维护等各个环节。这不仅可以提高工程质量，还可以降低工程成本和节约时间。

VR/AR技术可以实现虚拟现实和增强现实的应用，提高设计和施工的效率。通过VR/AR技术，可以实现建筑的虚拟展示和交互式设计，更加直观和灵活地进行设计和施工。

（二）经济方面

房建工程项目管理的经济效益也是其发展的重要方面。目前，房建工程项目管理已经成为房地产业的重要组成部分，对于房地产企业的盈利能力和市场竞争力有着重要的影响，房建工程项目管理可以通过优化资源配置、提高效率和降低成本来增加企业的经济效益。通过提高施工效率和质量，可以缩短工期和降低成本。通过优化资源配置和管理，可以减少浪费和损失，提高资源利用率。这些都可以为企业带来更加稳定和可持续的发展。

（三）环境方面

房建工程项目管理的环境影响也是其发展的重要方面。目前，环保意识的提高已经成为全球的共识，房建工程项目管理也需要适应这一趋势，实现可持续发展，房建工程项目管理可以通过绿色建筑的建设来实现环保目标。绿色建筑是一种注重环保和可持续发展的建筑形式，通过采用环保材料和技术，最大限度地减少对环境的影响。绿色建筑的建设不仅可以实现环保目标，还可以提高房地产企业的市场竞争力和品牌形象。

结语：探究影响房建工程项目管理的因素的意义非常重要。通过对影响因素的探究，我们可以更好地了解房建工程项目管理的本质和特点，更好地应对管理挑战，实现项目的目标，并提高项目的效率和效益。

参考文献

- [1] 任颖. 房建工程的项目管理与成本管理策略分析[J]. 住宅与房地产, 2021, (15): 48-49.
- [2] 郭远飞. 大型房建工程项目成本管理策略[J]. 城市住宅, 2021, 28(05): 207-208.
- [3] 李珉. 影响房建工程项目管理的因素及解决措施[J]. 房地产世界, 2021, (06): 122-124.
- [4] 王正道. 房建工程项目管理中的创新思路[J]. 住宅与房地产, 2020, (36): 122+130.
- [5] 徐瑞科. 房建工程项目管理的因素及解决措施[J]. 江西建材, 2020, (10): 112+114.
- [6] 尹太新. 试述影响房建工程项目管理的因素及解决措施[J]. 门窗, 2015, (08): 77.