

房地产工程管理关键点解析

张建军

(呼和浩特市中海宏洋地产有限公司)

[摘要]随着我国房地产行业发展速度的加快, 如何对房地产工程实施有效管理将是当前房地产行业亟须解决的问题, 因为这方面内容不仅涉及工作效率与成本, 还对建筑与人们的安全产生直接影响, 只有分析当前房地产工程管理中心的关键要点, 才能够有效推动管理工作的完善和强化。下文通过叙述房地产工程管理中包含的内容、管理工作对房地产工程的重要性, 提出五点房地产工程中的关键点, 并通过对其进行解析提出相应的管理完善与强化方式, 以为日后房地产行业的可持续发展提供参考意见。

[关键词] 房地产工程; 管理; 要点解析

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.11.047

建筑类工程均具有一段较长的施工周期, 且所需技术含量较高, 因此房地产工程也如此, 加之近年来我国人民对房地产工程质量要求的提高, 使得当前房地产工程管理工作受到各方的高度重视。因此, 为保障房地产工程管理工作的重要性, 相关工作人员必须充分了解其管理工作中的关键点, 对其展开分析, 从而制定相应的对策, 以从根本上保障管理工作能够最大程度发挥效果。

1. 房地产工程管理所包含的内容

房地长工程项目所包含的工作内容较多, 因此管理工作较为复杂且繁重, 但通过归纳其具体内容可得出以下六点:

①对成本的管理。这一方面的工作主要在于对成本、支出等方面的预算进行合理规划与管理, 使每一笔资金都能够充分发挥其效果。此外还需对成本、工程款项与支出等方面的内容进行核算与结算, 当发现问题时应当立即寻找负责人, 以解决相关问题。②对工期的管理。这一部分的管理工作主要指对整体项目工作量、施工方案、前期筹备等方面的内容进行规划, 并对施工速度、资源供给等方面内容进行合理规划, 保障工程作业能够按时按质量完成。③对品质的管理。这方面工作主要对施工材料与施工工艺等相关内容进行管理, 避免质量不足而留存安全隐患。④对施工场所的管理。这部分内容以物流和现场安全为主, 着重注意施工场所周边的布控情况, 保障路过行人与项目工作人员的安全。⑤对人员的管理。这部分内容主要涵盖施工团队的创建、施工工作人员的选聘以及管理团队的创建与管理等工作, 对涉及工程施工的人员进行相应的责任落实与分派管理。⑥对建材的管理。这部分管理工作主要在于选购建材方面, 保证其品质符合要求, 而非为了减少成本与资金而盲目追求便宜的建材。

2. 房地产工程管理工作的的重要性

2.1 开展房地产工程管理工作的的重要性

开展房地产工程管理工作的主要在于及时发现施工过程中存在的安全隐患与问题, 通过分析和责任落实后将其及时解决, 避免房地产工程质量存在问题从而危害人们生命安全。因此需要相关管理工作小组与部门解读相关规章制度, 并依据其对工程作业前后以及过程中的各个环节进行有效管理, 将安全隐患完全消除, 避免施工期间与使用期间因安全隐患而爆发各类危险事件。而在开展房地产工程管理工作期间, 还需不断对管理工作的强度与内容进行强化, 以保障国内房地产行业的稳定性与安全性。正所谓“无规矩不成方圆”,

尤其是对于房地产行业而言, 工程内容涉及的内容较多且规模较大, 总体工程消耗时间较长, 从项目竞标环节开始, 到施工规划、施工以及验收等环节, 内容均具有一定的差异性, 因此科学合理且完整的管理条例, 才能够充分发挥管理工作的作用, 促使房地产工程项目能够依照进度推进, 从而使施工工作的正常性得到保障^[1]。

2.2 强化管理工作的力度和深度有利于保护环境

在开展房地产施工作业时, 经常会产生较多污水、废品、灰尘等垃圾以及产生噪音, 不仅会对周边居民的正常生活产生影响, 若未能进行合理有效的处理还会对周边环境造成污染, 极大程度地降低该区域的宜居度。因此必须强化管理工作的力度与深度, 通过相关条例与合理的管理工作使工程项目施工过程中所产生的污染降至最低, 避免工程项目对周边环境产生负面影响。此外, 不仅要选用高端施工机械和高质量施工工艺等进行施工作业, 以减少其施工过程中产生的有害物质与垃圾, 还需要对垃圾处理进行有效规划, 设立专业的条例规定垃圾需由相关部门或小组进行集中回收, 并将其送至指定地点进行销毁, 严禁随意丢弃垃圾对环境造成污染。

3. 房地产工程管理关键点解析

3.1 房地产工程的造价管理

保障房地产工程项目的正常推进, 需要相关工作人员和管理层对相关工程造价进行规范化管理, 促使相关管理条例在造价环节中的作用得到充分发挥。同时, 还应当将房地产工程中的重要环节融入管理条例当中, 其中最需要重点关注的是工程项目的预算规划环节, 在此环节中需从人才市场、建材市场和资源市场等地的价格浮动变化入手, 制作系统化且合理化的工程预算评估表格, 并编写相应的报告, 从而对工程项目初期造价进行有效管理。在编制与核对相关报表时, 还需依照相应的审核机制来强化造价工作的专业性与规范性, 促使其能够详细且充分的呈现出工程项目中各个环节的造价, 从而减轻审核工作繁琐程度, 实现工程量报表达成实用性、简洁性等的目标。这不仅能够有效提高房地产管理工作的效率, 还能够充分凸显管理工作的重要性, 促使管理层和管理工作人员对管理工作重视程度得到增加。在开展与工程造价有关的工作期间, 要想突显管控工作的效果, 就应该参照工程项目的现实情况, 将精准的工程造价信息展现出来, 为有关管理人员以及领导者提供管控依据以及各项决策

的基础,从而更好地管控工程项目的各项成本费用,为建设企业获取更多的利润^[2]。

3.2 房地产工程的安全管理

涉及建筑行业的工程项目,最重要的便是保证其具有较强的安全性,因此需采用有效的管控方式促使施工工作人员、管理人员等所有涉及项目人员将其安全性摆在第一位,同时在进行这类工程的管理条例编制工作时,不仅需时刻注意安全的重要性,还需协同相关管理人员对管理条例的安全性进行评估,从而提出相应的改进意见或完善意见等,促使管理条例能够有效保障房地产工程的安全性,不仅能够制定出科学合理的管理条例,还能够促进安全管理工作效率、速度和效果的有效提高。因此在开展相关的安全管理工作时,必须从责任落实开始,将所选区域及相关方面的责任落实到每一位管理人员中,再由其落实到相关施工人员中,这样才能在突发危险事件或检测出安全隐患时,及时找出担当责任人,不仅有助于减少找人过程所消耗的时间,还能够有效避免因责任不明而出现互相推脱的事件。除此之外,在对工程项目实行管控期间,应该规定一个周期来对全部的员工开展安全有关的培训,在培训期间应将以前房产工程项目中产生的安全事件以示例的形式讲授给员工,以此来增强员工的责任认识,这样才能够使得员工在实际作业期间重视安全作业的重要性,将此作为前提下增强作业品质,为建设企业获取更多的经济收益^[3]。

3.3 房地产工程的建材管理

建材是房地产工程开始施工中最重要的一环,其品质同样也是对房地产工程项目品质的体现,因此该方向同样也是管理人员必须重视的一环。在工程项目正式开始施工前,需委派专人前往建材市场进行调研,对所使用的建材的品质与价格进行深入了解,如此才能在投资竞标环节抢占先机,依据所调研的价格以及品质等制定更具有实际性的方案,避免受到部分不良商贩为求利益,将品质达标的建材私自更换为品质不佳甚至与所选建材品牌不符的建材,从而留存安全隐患或引发危险问题。此外,在工程项目施工过程中,还需严格把控所使用建材符合标准,同时严加审核建材收购与使用情况,这不仅有助于保障工程项目总体品质符合标准,还有助于充分发挥管理工作在保障建筑安全方面的作用。在工程项目管理条例中,同样需要建立建材品质、价位和功用等方面的标准,保障工程项目能够依据此开展相应的规划工作,同时也能够减轻管理工作的繁琐程度,提高工作效率,并有助于将管理工作落实到每个施工环节当中,从而有效强化建材选购和使用环节中的管理力度。除此之外,在建材选购期间,有关管理人员还应将工程建设进展速度以及建材的库存情况纳入思索的范畴,如此才可以均衡建材价位和建材功用,不但能够保证工程项目实际作业期间有充裕的建材供应,还可以减少建材的储备量,以保证建材所拥有的功用全部施展出来,并减少建材方面的投放成本^[4]。

3.5 房地产工程的人员管理

在工程项目建设期间涵盖的人员主要有监管人员、施工工人以及技术工人等,这些员工表面看起来各自独立,但是之间却存在着潜藏的联系,其都是为了能够达成工程项目

的最终目标而努力。在对工程项目实行管控期间,应该将管控工作的重点放在管控人员方面,借助于有关管控工作激励有关管理人员、技术工人以及施工工人的工作热情,以此来增强有关人员的责任认识。同时建设企业还应该规定一个周期来为有关人员开展专业培训,让有关人员可以储备更多的专业常识以及专业技能,以防止因人员不合规范的行为对工程项目产生不好的影响,继而拖慢工程项目的总体进展速度^[5]。详细来说,针对这类工程项目而言,为能够突显管控的效果,需要将以下三大类别动作做全面,首先,提升有关人员的管控责任认识。要求技术工人、施工工人以及有关管控人员均能够意识到增强管控力度的重要性,让其能够清楚地认识到唯有对工程项目增强管控,才可以提升工程项目的作业安全、经济收益以及社会效益,让这些人员均能够主动地增强个人的管控认识。其次,增强工程项目人员的个人素养。建设企业可以借助于选聘高水准的专家以及有关技术人员为施工工人教授高端的作业技能,除此之外,还应该储备高品质的人才,以此来增强工程项目中建设团队的实力,同时还应该设定绩效考核体系,来激起员工的工作自主性,挖掘员工的潜在实力。最后对工程项目人员实行个性化管理。针对员工的个人特点以及专业属性将全部的员工管控好,以此才可以增强工程项目的总体管控水准,推进工程项目的照常建设。

结语

综上所述,随着经济的发展与社会的进步,各行各业也将受到该情况所带来的影响,只有顺应潮流做出改变,才能够充分体现出自身优势,提高自身行业竞争力。伴随着人民生活水平的提高和收入的增加,社会对建筑方面的使用需求也逐渐上涨,这使得房地产行业也将面临此情形带来的机遇与挑战,只有在城市化发展的前提下,提高房地产工程管理的科学性,才能够促使房地产本身的行业竞争力提高,此外还能够有效保障人们的安全性和满意度,在房地产市场扩大的同时,能够收获较为优秀的风评。而房地产相关行业想要保障房地产工程项目的科学性,就需要强化相关管理工作的力度与深度,在上述五个方面的管理中进行改进与创新,在保障工程项目高品质的同时降低成本、提高施工速度,促使企业获取更多的经济效益与社会效益。

参考文献

- [1]董慧文.成本策划在房地产项目管理中的应用研究——以平各庄项目为例[J].建筑经济,2020,41(03):59-64.
- [2]袁凤英.房地产土建管理工作开展研究——评《房地产建筑工程项目管理》[J].工业建筑,2021,51(08):234.
- [3]谢恩.房地产开发项目工程管理特点及分析研究——评《房地产开发项目管理》[J].材料保护,2020,53(07):197-199.
- [4]钱良根.房地产工程管理中的质量控制策略[J].建筑与装饰,2021(26):3.
- [5]刘英.房地产工程管理与项目成本管理的对策研究[J].散装水泥,2020(03):39-40.