

浅析建筑工程管理在房地产项目建设中的应用

李磊

池州学院

[摘要]随着我国房地产行业的快速发展,建筑行业的施工也迎来了重大转变。在房地产项目开发过程中,对建筑工程的安全管理也十分重要,目前建筑行业存在安全管理不足的现象,影响了我国房地产项目的长久发展。本文主要阐述目前房地产项目工程管理存在的问题,并提出相关解决策略。

[关键词]建筑工程管理;房地产项目;建设运用

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2021.11.652

一、房地产项目建设中的管理因素

(一)安全管理因素

目前我国房地产行业的建筑工程安全管理形势严峻,在建筑企业在施工过程中,缺乏对建筑安全管理观念的实时更新,在施工过程中也缺乏相应的科学管理体系与安全监控系统,导致对房地产项目的施工场地的安全管理不善。在建筑的施工过程中,有的施工单位对施工人员安全教育不够,导致施工人员缺乏有效的应对安全事故发生的策略,无法解决安全事故中出现的各种问题,导致安全事故扩大化,没有完善施工人员的安全施工意识,导致安全管理变成了形式主义过程。

在房地产行业项目施工监理过程管理中,对施工人员素质将影响整个过程施工过程的安全系数。由于房地产建筑行业存在施工人员的流动性,导致施工过程对施工人员的安全教育也存在不稳定性。有的房地产项目行业里的施工人员还存在由临时施工人员组建而成,缺少专业的施工过程培训,对施工过程中的安全意识也很薄弱。

(二)工程造价因素

有的房地产企业对项目成本的管控能力,在项目造价的编制初期,对工程的造价费用无法形成正确的数字,导致后期房地产项目在实际施工中工程造价超出原本预估数字。由于有的房地产企业的财务预算制度存在不合理现象,相关造价团队缺乏专业的造价管理水平,采用传统造价方法对房地产项目进行造价编制,存在高度的经验成分与个人的主观成分影响,导致房地产项目造价在后期实施中缺乏可行性。此外,有的房地产项目在在造价执行过程中,没有采取有效的监管办法,导致预期制定的造价目标难以实现。

(三)施工环境因素

在房地产项目施工过程中,施工环境问题也是房地产项目建设过程中的关键问题。因此,在房地产项目施工过程中,施工监理单位要时刻关注施工环境,确保施工人员的安全性。同时,房地产项目要采用绿色建筑材料施工,避免施工过程中产生严重的粉尘噪声气体和化学污染对房地产项目周边环境的安全生态环境保护产生不可逆转的影响。因此,在房地产项目施工过程中,相关施工负责单位要采取科学的施工技术,减少对周围环境产生破坏。房地产行业要不断完善施工过程中对环境的监控,最大限度减少因为项目施工而引起的环境问题。

二、房地产项目建设工程管理措施

(一)建立完善的管理制度

房地产项目施工现场的施工的人员,需要加强对项目现场及施工环节的了解,要服务于项目工程的具体实施,在实践中加强对项目工程的规范化施工与科学化有效的管理,确保服务项目的施工质量。在对房屋项目过程管理过程中,需要着重加强技术人员对现场建筑材料信息的跟踪检验,对施工质量信息资料进行收集,完善施工的管理制度。加强对项目施工使用材料数量和和设备使用质量情况,保证施工材料使用和整个工程的高安全性和高质量。在房地产项目进行施工现场项目技术资料收集管理施工的设计过程中,相关人员要发挥专业优势,对工程

整个技术项目设计施工要进行全面整体性科学跟踪和准确把握,根据设计图纸确保施工过程规范和严谨,从而保证现场工程项目建设的顺利进行。

(二)制定合理的设计方案

房地产项目在进行方案设计时,要确保规划的资源的配置在后期施工中能够有效地实现。同时还需要制定有效的设计工作执行方案,从而保证设计的实际应用有序的进行。在具体建设工作过程中,我们需要相关人员对项目组织结构进行系统的整体构建,提出切实可行的整体投资的预算方案,并根据施工项目的具体使用情况去进行一系列整体优化,从而保证在控制工程成本的情况下,项目的进展能够顺利实现。在项目施工和准备建设工作环节中,房地产工程技术管理人员需要加强对建筑材料的勘察设计,研究性价相对比较偏高价格的新型建筑材料,并且及时对新建筑材料产品的技术价格特性进行跟踪了解,提升各类工程开发建设环节的质量经济效应。

(三)引入BIM管理模式

BIM又叫被称为建筑信息模型技术,这种尖端科技目前在建筑工程施工过程中得到了广泛应用,为房屋建筑的质量管理控制提供合理的解决方案。通过三维BIM建筑模型的使用,能够实现对房地产项目的集成化管理,同时还可以建立信息化的管理平台,对建筑施工中使用的建筑材料可以进行查看。BIM还可以实现对相关工程技术信息进行收集方面的工作,有效地进行收集整理分析研究,从而真正达到提高工程技术管理信息服务工作的质量。此外,BIM模型还可以对建筑进行模拟的防碰撞检测,通过三维激光扫描技术对建筑的数字模型进行构建,能够对建筑进行精确的质量定位。

(四)合理控制施工进度

房地产项目要合理控制施工进度,房地产的相关工作人员要结合房地产的开发情况以及项目实施的计划实施进展,编制好新的开发投资项目的可行性报告,从而合理控制施工进度。要利用科学的管理手段对项目工程需要使用的能够时间进行明确的规划,确保项目工程的顺利完工。

三、结束语

房地产项目在建设过程中要重视建筑工程的管理方式,加强管理中的专业性,以及对房屋项目工程的具体分析,房地产项目要在企业内部开展有效的项目工程进展的监督管理制度,要确保项目工作流程与项目进展相匹配。房地产企业要通过实践提高房地产的实际水平,从而提高房地产项目的综合竞争能力。

参考文献:

- [1] 阮森中. 建筑工程管理在房地产项目建设中的应用分析[J]. 江西建材, 2021(5): 263, 265.
- [2] 王锋. 建筑工程管理在房地产项目建设中渗透分析[J]. 建材与装饰, 2020(9): 163-164.
- [3] 黄金贵. 建筑工程管理在房地产项目建设中的有效运用[J]. 河南建材, 2020(9): 93-94.