

房地产工程管理与工程项目策划

白红林

(华润置地投资<天津>有限公司, 天津 300000)

[摘要]现阶段,人们对房地产工程提出的要求越来越多,不仅对工程质量具有较高要求,而且愈加追求居住环境与建筑美观性,为房地产企业的发展带来一定挑战。因此,企业应加大工程管理力度,在项目策划中投入更多精力,将工程建设成本与施工进度控制在合理的范围内,提升工程项目建设成效。本文从房地产工程管理相关内容方面着手,对房地产工程项目策划要点加以阐释,并提出一定策略,以期推动工程管理策划水平的提高。

[关键词] 房地产工程; 工程管理; 项目策划

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2020.03.1258

引言

在房地产开发过程中,所涉及的程序相对繁复,工程涵盖的面积相对广泛,作业实践性较高,对项目策划提出更高要求,加大工程管理难度。因此,相关单位应提升对工程策划的重视程度,积极开展工程管理工作,对整个工程建设过程进行监管。构建全流程管控体系,保障各项措施的落实,提升工程规划水平,对工程建设成本加以控制,提高各项资源利用率,使企业获得更高的利益,对居民的居住需求加以满足,为城市发展提供助力。

一、在房地产工程中管理工作开展相关内容

(一) 规划管理

在项目施工准备阶段,应结合工程建设要求,确认工程建设目标,考量施工区域的具体环境,制定相应的总体规划,为施工管理工作的进行提供助力。在此过程中,应以严谨认真的态度开展管理工作,保证项目策划的细致性与合理性,不可过于重视工期的缩短,应将其控制在相对合理的范围内,提升资金利用率,避免工程建设成本的增加,难以满足业主居住需求,建筑销售水平有所降低^[1]。此外,在项目规划过程中,应考量业主的个性化需求,对工程设计方案进行适当调整,提升工程建设水平,保障工程管理工作有据可凭,推动企业发展活力的增加,为企业长远发展提供助力。

(二) 开发管理

在房地产工程中,管理工作的重点就是开发管理。在此过程中,开发人员应明确自身职能,主动深入现场,对施工现场条件进行分析,并对原有的基础资料进行验证,充分掌握原有资料与现场实际情况的差异,探寻差异产生原因,以此为依据,制定适宜的开发计划,保证该计划的严谨性,为项目建设作业的进行做好铺垫。与此同时,应对房价加以控制,明确工程建设成本,加大成本控制力度,降低施工安全风险,对业主需求加以满足,为房地产的销售提供支持。此外,应对开发目标加以确认,对建筑功能具有清晰认知,提升建筑的实用性,推动房地产企业发展速率的提升。

(三) 设计管理

在房地产工程项目建设过程中,设计工作的开展,有助于后续流程的推进,保障房地产项目质量,提升建筑的实用

性,对业主需求加以满足,进而带动企业的稳健发展^[2]。因此,企业应提升对设计环节的重视程度,明确该环节在房地产项目建设过程中的重要性,并在其中投入更多精力与资源,聘请更为专业的设计师,优化设计方案,保障业主需求的满足,加大对业主的吸引力,提高房屋销售量,扩大企业经济利益获得空间。与此同时,设计方案的良好性建设,有助于项目管理工作的进行,提升项目管理水平,激发群众的购买欲望,提高社会活力,为企业的发展提供助力,助推房地产行业发展速率的提高。

(四) 施工管理

在房地产工程建设过程中,受限于项目建设时间与相应面积等因素,对施工技术与施工流程等提出更高要求,加大施工管理难度,为房地产企业的发展带来一定挑战。因此,在该阶段开展管理工作时,应全面贯彻公开公正原则,以国家相关法律法规为依据,保障各项要求的落实,严格执行相关制度,提升工程质量,优化建筑功能,提高建筑安全性,提升企业竞争优势,夯实房地产企业发展的群众基础,让企业在复杂的市场环境中占据一定地位,为国家经济的提高提供助力^[3]。此外,施工管理的进行,可有效降低外界环境对施工作业的影响,对各项资源进行合理配置,降低施工成本,增加对施工人员的约束力度,提升施工作业的规范性,助推房地产企业发展水平的提升。

二、在房地产工程中项目策划要点

(一) 明确组织架构

房地产工程建设过程中,项目组织架构的确认,可有效协调各项主体之间的关系,对各元素之间的联系加以划分,明确项目单位构成与各单位功能设置,保障各主体权利职责的明晰,为工程管理工作的推进奠定基础,提升项目策划水平。因此,企业应充分认识到组织结构的重要性,认识到其是项目建设的根基。一般来说,在项目建设过程中常用的组织结构为线性模式,可对项目建设过程中主体之间的矛盾进行调节,为操作指令的实行做好铺垫^[4]。与此同时,应对项目实施计划进行分析,明确项目建设流程,设立相应的监管部门,保证该部门的独立性,促进各项制度的落实,充分发挥管理工作的效用与价值,助推工程建设水平的提升,保证企业的有序运行,使企

业具有更高的活力。

（二）细化管理内容

对房地产工程项目进行策划时，应对管理内容进行细致性划分，明确不同阶段的管理要点，提升管理水平，保证策划的合理性。首先，在项目前期准备环节，应对施工环境进行调查，分析项目建设计划，并编写相应的可行性研究报告，保障各项法律法规的落实。在设计环节，应对建筑风格加以确认，提升建筑规划水平，选择适宜的施工方案，将施工进度控制在合理的范围内，明晰设计责任，提高设计质量。在招投标阶段，应提升对项目合同结构的掌握程度，对项目发包方式具有清晰认知，以合同结构为依据，制定适宜的招标采购进度计划，草拟专业性更高的招标文件，积极开展审计工作，对整个合同签订过程进行管控，提升合同条例的清晰性。在施工阶段，应对施工设计的落实情况进行监管，提升技术交底工作质量，提高各项资源利用率，加大对相关从业人员的约束力度，保障其施工行为的规范性，推动施工管理水平的提高。

（三）编制总控计划

在房地产工程项目建设过程中，应注重总控计划的编制，对施工进度加以控制，保障项目建设进度的合理性，提升项目总体规划水平，满足业主相应要求，提升工程管理成效。与此同时，应结合施工实际，对总控计划进行细化，并对其加以调整，积极开展整改作业，降低施工风险，提高建筑结构稳定性，加大工程建设过程控制力度。此外，应对项目建设主体的关系进行协调，使各主体对自身职能具有清晰认知，对工程建设各阶段进行管理，促进工程建设目标的实现，提升企业发展稳定性，提高群众对企业的信任程度。

三、在房地产工程中提升管理策划水平的对策

（一）保证施工准备工作的良好性

在施工准备环节，相应工作的良好性建设，有助于后续施工作业工作的开展，保障策划管理工作的有序推进。一方面，施工单位应着眼于施工组织设计，并保证该设计的详细性，并对原有的投标组织设计进行改进，对施工技术与关键工程需求进行适当调整，提升工程安全性，保障工程质量。另一方面，应建立相对细致的制度实施规范，提升施工组织设计水平，提高项目策划质量，使得工程管理工作的推进呈现秩序性特征。

（二）选取适宜的施工技术

在工程项目管理策划中，新的施工技术的引进，有利于施工质量的提高，满足相应施工要求，提高施工品质。首先，策划人员应对工程合同内容进行分析，结合设计图纸，对材料性能参数与指标加以确认，制定适宜的管理方案，提升材料利用率，降低返工等现象发生概率，保证各项资源的优化配置。其次，应对信息化等技术进行引进，借助BIM等先进技术开展

策划工作，提升数据信息分析效率，保证项目规划的科学性，构建信息化管理体系，推动实时监督管理机制的形成，提升施工技术运用水平，大幅度降低工程建设周期，对工程建设成本加以控制，助推企业社会与经济效益的提升，增加企业发展活力。最后，应对施工现场进行勘察，充分掌握现场环境特征与地质条件，以施工需求为依据，选取针对性较强的施工工艺，提升建筑结构稳定性，增加建筑使用年限。

（三）提升相关人员建设水平

在房地产工程项目管理策划过程中，策划管理水平的提升离不开相应人员的支持。因此，房地产开发企业应提升对相关从业人员的重视程度，在人才引进与培养中加大投入，增加队伍发展活力，保障各项制度落实，促进企业长远发展目标的实现。首先，对管理策划理念进行分析，应引导管理人员与策划人员对自身理念加以更新，对现代化管理策划理念予以引进，促进管理模式的创新，提升项目策划质量，实现对工程建设要求的满足。其次，从人才引进过程进行分析，应结合相应工作需求，对管理人员与策划人员的招聘标准加以细化，制定相对合理的招聘计划，选择在技术水平与业务能力等方面具有显著优势的人才，强化人才的职业素养，保障策划管理工作的有序进行。最后，应对管理人员与策划人员进行培训，优化培训内容，提升二者对新的知识的掌握程度，增加培训手段，加大对相关人员的吸引力，使其主动参与到培训工作中，提高学习成效。此外，应对外佣工数量进行适当删减，降低企业在外部雇佣方面投入的劳动成本，对内部员工收入结构加以调整，提升员工收入水平，使其在本职工作中投入更多热情，加快工作速率，助推企业运转速率的提升。

结束语

在房地产工程中，为满足业主相关要求，相关单位应提升项目策划水平，以相应的施工要求为依据，结合施工实际，充分考虑施工环境特征，借助先进的信息化技术，如BIM技术等，优化项目设计，保证该设计的合理性，为施工现场管理工作的进行奠定基础。与此同时，相关单位应将工程管理贯穿整个施工流程，保证工程建设作业的有序推进，提升房地产开发水平，为企业的稳健发展提供助力，增加企业发展活力。

参考文献：

- [1]高鲲鹏. 房地产项目工程管理的有效途径[J]. 住宅与房地产, 2018(16): 125.
- [2]彭孝望. 房地产工程管理全程策划[J]. 绿色环保建材, 2018(04): 194.
- [3]申春林. 房地产工程管理与项目成本管理的对策分析[J]. 建设科技, 2018(06): 70-71.
- [4]洪川哲. 房地产工程现场管理经验浅谈[J]. 江西建材, 2017(18): 280-281.