

建筑工程管理在房地产项目建设中的运用研究

贾连东

河北工程大学

【摘要】这些年我国建筑行业取得很大成绩，但在在竞争日益激烈的市场中也面临诸多挑战，而建筑工程管理有助于提高建筑质量，降低建设成本，实现企业的经济效益。所以建筑工程管理在房地产项目中的运用是十分重要的，文章将浅析建筑工程管理对于处理房地产项目中遇到的各种问题的作用。

【关键词】建筑工程管理；房地产项目建设；施工质量

【DOI】 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.12.652

在房地产项目建设中，建筑工程管理是其重要内容，也是建设中必不可少的环节。目前，我国房地产市场在我国的竞争十分激烈，人们对房地产的建设质量也有较高的要求，这就对房地产建设造成很大压力。为有效解决房地产管理中出现的问题，提高房地产建设质量，为人们提供安全舒适的居住环境，就需对建筑工程管理进行科学合理的分析。

1 建筑工程管理在房地产项目建设中的价值

由于房地产项目的施工周期长，在施工中会应用到各种施工材料与设备，且施工工艺较为复杂，如果在施工过程中缺少建筑工程管理，会造成职责混乱、操作问题增加等现象，使得施工工期延后，进而对企业的经济效益造成很大影响。所以在房地产项目建设中进行建筑工程管理，能够有效控制上述现象，且能够对施工方案进行合理优化，并对施工各个环节进行有效监管，保证施工的有序进行，提高施工房地产建设质量，降低在施工过程中的材料浪费，进而提高企业的社会效益与经济效益。

2 房地产项目管理中存在的问题

2.1 现场质量管理不到位

在房地产项目建设管理中，管理的重点内容是施工现场的质量管理，但在实际的管理中，房地产建设管理对现场施工管理相对较为松散，监督力度与质量不够。具体表现为对各部门与工作人员的职能划分不够明确与合理、缺少沟通机制等，在这些问题的影响下，当现场施工出现问题后，工作人员与相关部门会出现不担当的情况，严重影响施工效率。同时，由于对现场施工监管不到位，导致一些偷工减料现象严重，不但对企业造成很大损失，也对建筑质量造成很大影响。加之在项目竣工后，相关的检验不够严格，使得建筑质量难以保证。

2.2 进度管理不到位

房地产项目建设中由于对市场缺少相关的调研与分析，在施工方案进行制定的时候缺乏科学性与可行性，造成在施工中会出现很多问题。因此在施工前房地产公司要做好充分的调研，并制定科学合理的施工方案，保证施工的有序进行。一部分房地产企业在施工中由于没有相关的调研数据作为支撑，对施工方案的制定也较为简单，缺乏一定的科学性。这就使得工作安排中主次不明，很容易造成资源的浪费问题。

2.3 缺少科学的造价管理

在房地产项目建设中，工程造价管理一直贯穿于整个建设中，对项目资金的合理利用，严格控制资金等方面具有重要作用。同时造价管理还会对施工中的设备与人员等各个方面的内容都有所涉及，如果缺少科学的造价管理，很容易造成资金使用不合理，对工程的建设造成不利影响。加之对资金的使用缺乏精细化管理与严格的使用计划，无法实现企业对成本的有效控制，对施工的质量与进度造成极大影响。

3 针对各类问题的解决办法

3.1 加强施工现场的质量管理

施工人员要严格按照施工条例执行，对于不合格的环节要及时整改，发现问题要及时上报、解决。公司内部各部门之间要明确分工，加强沟通联系，积极进行协调，以确保每个环节的执行不出问题。在施工材料上不能出纰漏，因此各企业应该组织相关管理团队对建筑材料进行规范性的检查，确保材料的质量符合规范，要选择有资质的材料供应方，不能只贪图价格的低廉，对于有质量问题的设备要及时更换；要安排管理人员进行施工现场的管理与监督，提高施工管理人员的管理能力，完善人员的管理制度，组织好一个完善的施工管理团队；要监督好各个级别的施工人员，确保施工团队严格按照施工时间表执行，避免投机取巧、消极怠工的情况发生；要定期对施工人员进行必要的培训，增强其管理能力，提高其管理意识和安全意识，确保施工现场的管理到位；要针对每一个项目的完成结果进行全方面的评估，确保一个阶段的成果达到质量要求后才能开始进行下一个阶段的建设，避免出现一连串的质量问题。

3.2 加强工程造价管理

在房地产项目的准备阶段，就要加强工程造价的管理，建立一个完善的造价管理体系，聘请专业的工程造价人才进行成本评估。房地产项目每一个环节产生的成本结构复杂，需要用科学、有效的手段进行具体分析，要合理分配物力、人力资源，优化资源结构，整体上统筹协调，进行资源的循环利用；要加强对资金的管理，避免相关人员贪污腐败、挪用资金，确保把资金用到关键的地方以提高效率；可以通过前期详尽的市场调查，针对市面上各家材料供应商的价格、质量、优惠方式等进行评估，得出最优方案，在材料质量有保证的前提下与厂家建立良好的合作关系有利于获得更大的优惠；可以设立专门的管理人员对材料库存、使用情况等进行统计，保证材料按时按量使用，及时到达需要的地方，提高工程建设的效率，同时尽量避免因统筹协调不到位而造成的材料浪费；要加强对监督人员的培训，提高相关工作人员的工作能力和责任感，落实责任和问责制度，明确分工，避免发现问题时管理人员推诿责任。

3.3 加强施工进度管理

房地产项目中的施工进度管理也是十分重要的，如果工期不断延误，就会对各项计划产生较大的负面影响。很多房地产公司为了提早进行施工计划，往往在前期准备的时候非常草率，只是简单做一个计划，其实这样不但不能加快施工进度，反而会使得在实际施工遇到问题时难以解决。在施工前如果没有对市场进行一个较为系统的调查，很容易对房地产项目的建设造成影响。前期的市场调研对制定施工计划是非常重要的，准备工作做得不完善，在施工时非常不利于管理，很容易因为一些问题造成工程停滞，甚至延期。在施工前要对每一个重要环节进行分析和规划，评估工程的重点难点，集中精力解决问题。为了保证工程的有序进行，施工管理人员应该定期对工程的施工情况进行分析，召开工作会议，提出并讨论解决实际施工中遇到的问题，根据每一个部分的完成情况进行统筹规划，针对部分工作没有及时完成的情况，要采取合适的、有针对性的措施来调整解决。

结束语

综上所述，可以看出建筑工程管理在房地产项目的建设中有很大作用的。在实际施工中合理地运用建筑工程管理，能够在减少成本的同时提高工程质量、加快效率，确保工程按期完成。建筑工程管理的方法很多，实际操作比较复杂，但不能因此减少其在房地产项目中的运用，反而要更加重视。在实际的项目建设中，无论如何操作，最重要的是要以最低的成本获取最优的经济效益，建立完备的制度体系并严格执行，加强施工人员的管理，以完善的工程管理体系来运作房地产业，制定行之有效的管理方法，这样更有利于推动我国房地产业的发展。

参考文献

- [1] 张家荣. 建筑工程管理重要性与在房地产项目建设中的渗透研究[J]. 绿色环保建材, 2021(06): 134-135.
- [2] 赵培杰. 精细化管理在房地产建筑工程项目管理中的应用探究[J]. 冶金与材料, 2020, 40(05): 106-107.
- [3] 刘春, 侯俊艳, 李健. 精细化管理在房地产建筑工程项目管理中的应用[J]. 住宅与房地产, 2020(29): 85+87.
- [4] 罗毅. 探究精细化管理在房地产建筑工程项目管理中的应用[J]. 建材与装饰, 2020(17): 116+118.