

房地产工程管理的有效途径

杨金彪

山东省东明县住房保障服务中心

[摘要]无论是社会的快速发展或者是城市化建设步伐的加快,都对国内的房地产发展起到了重要的推动作用。但同时公众对于建筑物的质量要求也在同步增长。为了保证建筑物的质量,必须匹配高质量的房地产工程管理工作,采用科学有效的管理措施提高工程项目的效益,保证质量以及施工安全,才能够符合当下发展趋势,顺应时代潮流。基于此,本文针对房地产工程管理的途径进行简要分析。

[关键词] 房地产; 工程管理; 有效途径

【DOI】 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.12.960

一、房地产工程管理的重要意义

(一) 开展房地产工程管理工作的重要意义

进行房地产工程管理工作的一大积极意义在于能够杜绝在施工过程中的各类安全隐患。首先政府以及有关部门在国家规定的指导之下,针对施工过程的工作进行监督以及指导,具有显著降低安全事故发生率的效果,能够尽早发现一些安全隐患,并及时进行排除。

注重对于房地产工程管理工作的开展,对于国内房地产行业的秩序建立十分有利。这是由于房地产行业在运行过程中包含着众多的环节,同时施工周期相对较长,这就需要系统性的规章制度进行指导规范。相应的规章制度的出台以及应用不仅有效指导房地产工程项目的开发以及建设,与此同时还标准了房地产行业的秩序,对国内外房地产消费市场的健康发展而言极为有利。

(二) 加强房地产工程管理有利于保护环境

历来建筑行业的环境污染问题都备受关注,这是由于在施工过程中往往会产生各种类型的污染物质,这些污染物质的存在,无论是对于环境或者是人们的生存状况都会造成一定的威胁。故此通过有效的房地产工程管理能够应对污染物的处理。达到保护环境的效果。

二、加强房地产工程管理的有效途径

(一) 开发前期工作的改进

针对前期准备工作进行落实,例如在开工之前针对施工环境进行事先调查,收集各项资料以及充足的技术准备。前期准备工作还关系到预算工作的基础,需要制定详细的计划来指导前期准备工作的进行,确保事无巨细没有遗漏。

(二) 建立健全工程管理体系

对于房地产的要求及规范还在一直提升,为加快推动我省房地产企业建设的稳定健康良性发展,应该建立完善的及分步落实好房地产企业项目的相关项目资金管理的监督考评制度,优化资金监督评估机构配备及规范房地产建设项目相关岗位工作人员数量配置。房地产企业,在经过充分考核了解部门工作人员岗位的综合能力特点及自身专业总体水平特点之后,可逐步结合相关项目整体建设实施情况,进行相关人员职责分工,合理确定后期时间分配,掌握整个项目中所有关键建设执行环节,寻找更多适应项目建设管理制度的途径和途径,相互促进和完善。

(三) 控制投资成本

房地产企业的项目建设以及开发投资成本非常低,项目程序繁杂,然而要求高,项目预算成本应该在建设之末开展,必须展开调整,最好的较为及抉择,考虑到施工过程中所需要的成本及不稳定性。保障项目成本创建者提供的数据精确合理,防止给企业导致损失,而是要求项目成本迎合多方预算要求。调整以适应下一个节点建设,不影响项目建设的整体进度。工程造价管理要求领导者把控好全程,对于各结点随着时间推移可能发生的难题展开研讨剖析,给出相应的对策,将影响范围控制在一定范围内,而是展开初步评估。在一般确定影响实施有效项目设置成本的因素时,不损害企业利益,项目总成本的预算应从以下方面控制:最低水平。

(四) 实行全过程精细化管理

以项目建设过程为核心,需要围绕以下五个层次进行细化管理:1.构建集品质管理、项目部、中高级工程师、施工经理、技术设备监督为一体的品质组织管理机制,在施工之前、项目前

期、施工阶段制订具体的管理目的,并提供技术指导和资料在施工过程和设备管理中,根据模型指导制度,加强施工过程管理,各工序之间的质量检查和交接;2.造价管理,设置项目经理组、副总经理组、造价部、工程部等部门整合造价权限管理系统,重点增强设计变更造价管理、现场签证、款项支付等等工序。3.进度管理,需要结合工程项目分项设计工期目的,完善整体进度管理见图。4.安全管理、安全管理施行依照安全文明施工规范,承担责任,定期及不定期相结合的形式展开安全生产检查,及时处理难题,催促施工单位落实整改,保障施工安全。按照当地环保法规严格执行施工噪声和污染管理,加强施工人员的环保培训,确保绿色施工目标的实现。

(五) 前期报建与竣工验收标准应和谐统一

项目建设完成后,应确保竣工审批工作的有效完成,其有效实施应与前次建设报告的内容一致,符合国家有关政策法规的标准。这是为了防止出现开工前申请和竣工审批,标准差异过大,在审批时无法准确核对两者不符的项目内容,影响有效性的建设。实际接受。因此,要提高实际建设审批的有效性,首先要能够在接管过程中统一前期建设通知的要求,其次要能够关注核心。尤其是项目环节在检查过程中对项目质量进行检查。对不符合前次施工报告要求的质量问题,或不符合相关规定的质量问题,及时采取有效措施进行处理。通过国家标准提升房地产工程项目的整体质量,为用户提供项目、居民等工程建筑的安全、放心。

(六) 健全绩效考核机制

为使各项业务流程得到有效执行,需要建立调动员工积极性的绩效考核机制,配合约束员工的问责机制,设计绩效。每月评估计划,以更好地优化有效的项目管理。

(七) 系统提高成本管理可控性

为提升成本管理机制的可控性,项目经理派专业工程师及工作人员对于物资设备展开检查,而是在物资设备入场时候构建查询记录。提高效率,降低建筑材料浪费。为促成对于设计变更的有效控制,施工人员必须向造价部及项目管理部递交书面更改申请,工程部和造价部根据技术标准判断技术变更和成本变更的可能性。每次评审和成本估算都可以有效控制设计变更问题,提高成本控制。

结束语:

综上所述,在房地产项目管理过程中,管理者必须不断提高素质,采用先进的管理模式跟踪进度,把控房地产项目建设过程中的全局,确保前后数据的整合。工程,避免问题。影响施工质量,企业效益。房屋建设是人们生活中不可或缺的一部分。提高房地产企业管理水平,推动商品经济发展,维护国家可持续发展,是维护国家可持续发展建设的根本需要。房地产企业要着力构建完整的项目管理体系,充分运用成熟的管理手段和BIM技术,改革项目管理模式,培育房地产企业实现长远发展。

参考文献:

- [1]于钺.新时期背景下我国房地产建筑施工管理及控制要点分析[J].工程建设与设计.2021,(6).
- [2]张哲滔.加强房地产工程质量安全管理的措施分析[J].四川水泥.2020,(2).
- [3]刘锋.房地产项目建设工程的品质管理优势研究[J].商品与质量.2018,(34).