

建筑工程管理在房地产项目建设中的应用探究

陈彬

无锡市洪业房地产开发有限公司

[摘要]在当前时期,国内的房地产行业呈现出较快的发展趋势,然而施工管理、质量控制等方面存在的问题是较多的,这对行业发展产生一定的影响。从目前建筑工程管理的现状来看,材料质量不达标、施工技术较为传统、监理人员未能履行好职责等是较为常见的。导致这些问题出现的原因是较多的,深追到底究其根本是管控存在问题。本文即对房地产项目中如何展开工程管理予以深入探析。

[关键词]建筑工程管理; 房地产项目; 实际应用

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.08.557

引言

国内的房地产市场已经较为稳定,但是随着房地产企业数量的大幅增加,所要面对的竞争越发激烈。若想保证项目建设能够带来更为理想的经济效益,必须要对施工管理予以加强,寻找可行的措施来完成规划管理等方面工作,如此可以使得建设过程中发生风险的概率大幅降低。施工的整个过程中,应该要对工程质量予以重点关注,在此基础上对施工成本加以控制,确保不会超出合理范围,如此方可使得房地产项目带来的效果能够真正实现最大化。

1 建筑工程管理在房地产建设当中的重要性

我国经济的向好,建筑行业的快速发展也为经济成长注入了强劲的动力,房地产项目带来的经济效益自然就可达到预期。为了保证大家的生命、财产安全能够得到切实保证,相关人员必须要对施工管理予以重视,寻找到的管理措施应该更具科学性,如此可以使得房地产项目建设过程中出现的相关问题能够顺利解决,进而使得项目成本可以控制在合理的范围内,资金使用率有大幅提升,而这就会使得工程项目带来的经济效益更为理想,并促使房地产行业保持稳健发展^[1]。管理的整个过程中应该要确保整个工程建设能够顺利展开,也就是要从工程建设的实际情况出发,寻找切实可行的措施来对安全、质量、成本、进度进行管控,积极切实落实PDCA的检查管理模式,如此可以使得经济效益能够实现最大化。竣工阶段应该要针对质量验收加以重视,最后检验工程质量达到既定标准,进而保证房地产产业可以一直保持良好的发展趋势。

2 建筑工程管理在房地产项目建设中存在的问题

2.1 切实杜绝“挂证”“出借资质”

“挂证”一般指取得国家职业资格证书的人,通过出租个人职业资格证书,坐收租金,也就是持证人注册单位与实际工作单位不符合。“出借资质”一般指企业将取得的资质出借给无资质的个人或企业的从事相关活动的行为。谷挂证和出借资质实际上就是一种弄虚作假。从国家查出的多起挂证和出借资质的行为来看,危害十分严重:1、施工现场技术、设备、管理水平等比较落后;2、如若发生纠纷或债务危机,找不到责任主体,给社会带来一定的不安定因素;3、造成了个人和企业诚信的缺失。挂证和出借资质给施工企业划上一笔不小的阴

影。

2.2 工程造价不合理

有些施工企业前期并未完成好调研工作,工程报价不够合理,这就使得资金无法满足实际需要,施工进度也就受到直接影响,从而导致施工企业不合理的节约。另外来说,施工企业展开财务管理时,所需的专业人才并未得到满足,成本管理的重视程度是较低的,这就使得成本管控达不到预期。不管是房地产开发企业还是施工企业投资目标和成本目标必须在合理的范围内,逐级的分解目标,已经确定不得随意变更。不能造成资源的浪费也不能过度的节约从而导致工程质量的降低。

2.3 安全、质量检查不及时

施工企业对安全质量的关注度是有待提升的,相关的检查工作没有及时展开,而且质量检查标准并未统一起来,一旦发生事故的话,无法寻找到可行的解决之策,这就使得施工质量达不到预期,成本投入也会大幅增加。施工中选择的材料存在质量问题,安全事故的发生概率明显加大。从多年对现场施工企业的行为来看,多数企业存在班前交底流于形式、过程检查不全面、整改不到位。执行力存在着敷衍态度。项目的内部技术管理是基础,检查是对技术管理转化为形式的检验,两者缺一不可。除此以外,安全防范措施也无法满足需要,现场监督没有得到加强,这就使得安全隐患无法消除。

2.4 缺乏有效的进度管理

对施工进度产生影响的因素是较多的,从城市房地产建设的现状来看,工期通常是较短的,因而施工企业会盲目加快进度^[2],一、前期调研工作没有做到位,对项目所在地的地质、水文、气象、劳动力供应及素质、材料供应及质量等了解不够深入;施工材料存在质量问题,施工人员也无法满足实际需要,这就使得施工难以有序展开,安全隐患无法消除,施工进度必然会受到影响。二、进度目标不合理从而导致分解后各级进度计划不合理,甚至还有可能由于人员素质问题导致进度控制不合理,未能及时纠正进度目标的偏差;三、分阶段施工的工程,单元划分也往往对总进度造成影响,特别是不同单元不同单位承包单位在不同的施工阶段往往造成“打架”,要明确不同单元的施工界限及起止时间,这样就不会造成下一步单元的施工及队伍的进入;另外,在对施工中出现问题予以处

时,采用的方法并不合理,问题也就难以顺利解决,这对施工进度造成的负面影响是极大的。

因地制宜分析工程进度的不利因素和有利因素,努力提高的进度计划前瞻性和进度控制的主动性,从总进度目标确定至细部计划跟踪,整个过程必须有严格的制度辅以实施,避免出现不合理的目标和粗枝烂叶的控制。

2.5 工程施工体系不健全,盲目追求施工进度

施工企业为了能够获得更大的经济效益,擅自对施工时间进行压缩,日程安排显得不够合理,这就使得建设质量达不到预期。现行的施工体系中存在明显的缺陷,施工环节未能紧密衔接起来。参与施工的人员并未形成牢固的安全意识,管理人员没有履行好自身的职责,如此就会使得施工安全无法保证,工程质量达不到要求,施工进度也必然会受到影响。

3 建筑工程管理在房地产项目建设中的运用措施

3.1 完善安全管理体系

若想保证项目顺利开展,除了需要建立合理的安全管理体系外,施工的过程中则要将现场安全管理做到位,选择可行的措施来保证施工人员能够形成牢固的安全意识,将安全管理体系予以有效落实,这样方可使得人员安全性大幅提升,整个工程建设有序展开^[3]。群防群治、奖惩等合理的制度体系的建立,只有这样施工的过程中才能够确保现行标准执行到位。安全才是第一,完美的制度需要落实才能体现制度的价值,也能检验制度是否合理。落实安全管理体系不仅仅是在施工过程中,从人员安全培训到最后安全成果考核,再到纠偏,整个过程不断的动态发展。这个过程需要有责任心的专人或团队跟踪检查进行动态调整。

3.2 提升管理重视程度,不断培养高素质的管理人才

展开房地产项目施工时,应该要保证管理人员具有较强的管理能力,同时要真正了解施工技术,如此方可保证管理有序展开。施工单位应该要加强管理人才的培养工作,这是保证管理水平大幅提升的关键所在,切实完成好管理工作可以使得工程质量达到标准要求,施工效益也能够有明显提升。施工管理队伍的建设应该要加强,这是保证企业稳健发展的重要基础,当管理人员拥有的专业素养得到提升后,施工的效率就会有大幅提高,工程质量也能够达到标准要求,进而使得房地产行业能够一直保持良好的发展趋势。

3.3 科学管理现场技术工作,优化建筑工程施工效益

施工现场的管理必须要加强,这是保证整个施工有序开展的重要基础^[4]。对现场施工的现状予以分析可知,技术管理出现的问题是较多的,这就要求技术人员选择切实可行的措施来展开施工作业。这里需要指出的是,混凝土施工技术、地基处理技术等应该作为关注的重点,管理人员也要履行好自身的职

责,将联合管理方式予以有效落实,如此方可使得建设效益真正得到保证。

3.4 加强房地产项目质量管理

建设质量是房地产项目管理中的关键环节,对此,建筑企业首先对建筑材料和设备进行严格的质量控制,选择材料和设备要审查供应商的相关资质,组织专业的质检人员进行质检。第二,加强施工现场监督管理,加强施工现场材料设备管理,监督施工现场人员,给予适当技术指导,禁止盲目施工。第三,加强对房地产建设项目全过程的质量管理,尤其是对各个工艺流程的细节管理,细节质量管理直接会影响到整体质量,所以在施工过程中,必须要对全过程进行严格的质量管理,才能最终确保对整个房地产项目的整体质量管理。

3.5 运用BIM技术进行施工质量管理

在施工质量管理中,可以运用BIM技术进行管理,其管理技术能够在施工前、施工中、施工后对其施工质量进行全方位监管,BIM技术的三维立体模型能够更为直观地观察各个施工阶段的施工情况,更为直观地监管其施工质量^[5]。信息化管理能够对其施工过程的施工质量进行监管与记录,各个施工环节的施工人员也能通过其信息技术进行有效沟通,利于提高其施工效率与施工质量。

结语

总而言之,在房地产项目建设管理过程中,应坚持质量第一的管理理念,在任何阶段都不能松懈,对影响质量、进度或安全的问题要及时解决。相关单位和部门必须提高责任意识,问责制度不能松懈,每个岗位都要有专人负责,哪个环节的问题都要追责哪个环节的责任。同时,坚持以信息化设备和数据为管理依据,关注施工过程中所有相关数据,包括建筑材料的使用情况,设备磨损情况,设备损坏率等,从侧面分析当前工程情况,创造更加和谐的管理方案,为提高施工质量打下坚实的基础。

参考文献

- [1]陈黎明.建筑工程管理在房地产项目建设中的运用[J].现代物业(中旬刊),2020(01):107.
- [2]陈金耀.建筑工程管理在房地产项目建设中的运用[J].四川建材,2019,45(09):207+209.
- [3]王懂.建筑工程管理在房地产项目建设中的运用浅析[J].居舍,2019(25):119.
- [4]郑劲.建筑工程管理在房地产项目建设中的运用分析[J].建筑技术开发,2019,46(14):85-86.
- [5]王元旺,肖一夫,汪刚.建筑工程管理在房地产项目建设中的应用浅析[J].城市建设理论研究(电子版),2018(32):45-46.