

建筑房地产工程项目管理理性分析

王敏

富利建设集团有限公司

[摘要]对于建筑房地产工程项目管理,需要相关管理者,统筹全局,从开发设计到规划管理再到施工管理,都要不断在实践中提高管理水平,不断完善各要素之间的协同管理机制,从而推动房地产工程进一步发展。

[关键词]建筑; 房地产工程; 项目管理; 理性分析

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.09.1705

1 房地产项目管理中存在的问题

1.1 施工管理监管难度大。

房地产项目工程施工工序繁杂,投入的工种多、人力多、机械多、材料的规格品种多,施工环节较多,各工种交叉多,有时又相互制约,相互影响,同时投入一个区域工作,也会带来施工不变,需要监管的方面很多。管理者如果有考虑不到的环节或部位,往往会出现窝工、返工、质量标准低等问题,一定程度上影响工期或工程的质量,难于实现当初制定的过程任务目标。

1.2 材料管理松散。

建筑原材料是建筑项目建设的物质基础,质量不合格的原材一旦使用到工程项目中,势必带来一定的安全隐患。当前新兴材料的应用不断渗透到房地产建筑领域,但因为技术不成熟或不适合当地环境,往往会产生一些质量通病。比如寒冷地区使用有机涂料,潮湿、结露环境容易导致墙面发生霉变;水泥受潮、过期、结块,或者砂石配比、混凝土配合比不合理,都会对混凝土的强度有所影响,导致强度不足,承载力下降,结构部件凝结不到位,甚至出现起皮、残损现象;钢筋不按照设计要求的规格型号使用,钢筋老化、腐蚀等,或者砂石杂质多等等,都会直接影响房地产工程的质量。

1.3 缺乏监督管理。

监督管理是提高房地产工程施工质量的关键途径,在房地产建筑施工中对施工管理重视不够,安全意识、质量意识不浓,一味的追求效益而忽略了施工过程中的质量监督和管理,缺乏行之有效的质量监管制度和监督体系,监督方式方法单一,监管力度不够,对施工的环节和工序的指导、监督、检查不到位,导致在施工过程中存在违规操作、违规施工现象,影响了房地产建筑工程的质量。

2 建筑房地产工程项目管理具体优化措施

2.1 开发阶段,技术与经济共同优化

在建筑房地产工程项目管理中,为了更好提高项目管理效果,应当将经济和技术充分考虑进去,而工程造价作为建筑工程成本、质量控制的有效措施,需要提高重视度。首先,在设计时要全面掌握工程进度和质量,一方面,要注意控制好投资成本,另一方面,设计工作还需要对施工过程中涉及的水暖电、施工质量等方面进行合理设计,控制额定的标准。在设计过程中要注意引用新技术、材料、工艺等,进而满足技术经济共同发展的目标。在衡量综合效益时需要建立在投资现状上,合理运用适宜的工程方法,使得工程规划、结构预案、造价、建筑材料等方面可以合理选择。同时要与设计院进行积极配合,根据施工图纸进行合理预算,并将其作为后期工作的指标,实现对工程投资造价的管理。而工程部需要全面管理监理方以及施工方,确保工程质量,保证安全生产,使得施工任务可以顺利完成。

2.2 规划阶段,实现设计与施工共同进步

很多房地产开发企业在规划阶段,习惯于将建筑设计与施工分开规划,此种方式虽然可以保证各自的专业水平,但也会出现一些问题,比如项目设计人员缺乏对具体施工环节的全面解,导致设计方案无法适用于实际施工,严重影响了房地产工

程项目建设成本,也导致正常施工进度受到影响;还有部分施工单位无法专业性的经验,无法正确解读建筑设计方案,以至于在实际施工阶段与设计方案出现差异。为了解决这种情况,提出了可施工性分析,指的就是充分利用施工知识和经验,优化项目规划、方案设计、材料采购和施工现场操作过程中,通过可施工性分析达到项目总目标。在房地产开发项目中,建筑师、工程师对于项目的规划设计要根据开发商的需求出发,进而设计出符合计划目标、经济要求以及利于施工的方案,而在房地产开发企业中,作为项目开发管理人员,则需要统筹全局建立在施工方案基础上,从材料、人力、施工设备等方面出发,进行合理规划制定最佳的调度计划。对于材料和施工工艺的采购和实施,需要工程项目管理人员立足于自身经验,进行合理选择。

2.3 施工阶段,加强团队建设

由于建筑房地产工程项目不同于其他工业产品,在具体施工环节中会受到多种因素影响,比如施工人员(包含技术人员)、施工材料、施工设施设备、施工工艺以及施工环境等方面,这些都会对不同程度对建筑产品质量造成严重影响。在项目建设管理过程中,不仅仅是建筑方面的管理,还包含了多方面学科的管理,比如结构、电气、暖通、给排水,还涉及了工程造价和工程管理等,这就需要工程施工单位能够与监理方有效协调,同时还要处理好水、电供应单位之间的关系。此外,在施工阶段,需要施工相关的管理人员要全面掌握新型建材、新型施工工艺,并能够应用到实际工作中。

2.4 房屋交付后的管理

除了上述三方面的管理之外,建筑房地产工程项目管理还涉及了房屋交付后的管理。在此过程中,需要对项目建设过程进行总结分析,从而为后续项目发展提供经验和教训。比如对总包单位的施工、管理水平进行分析和评价,对分包单位施工具体过程进行考察,施工材料供应以及质量情况、施工中容易出现的问题,对于问题的解决措施等等,进行全面评估。此外,无论物业公司是何种属性,项目建设设计和施工都要考虑到后期维修、维护问题,提高节能产品的使用率,减轻后期运行成本。高质量的物业管理可以更好的保证楼盘品质,增加房屋使用寿命,好的服务也可以进一步扩大房地产开发公司的信誉,提高企业效益,促进企业自身不断壮大,从而在激烈的房地产市场中占得一席之地。

结束语

项目管理是房地产企业取得最大经济效益的“法宝”,要树立全过程项目管理理念,分阶段实行重点控制,切实抓好房地产项目的质量管理、成本管理、进度管理、安全管理,提升房地产项目管理的水平,有效促进房地产行业的健康持续发展。

参考文献

- [1] 宋慧娟. 房地产建筑工程项目管理中精细化管理的应用分析[J]. 住宅与房地产, 2019, 23(16): 144-145.
- [2] 王鹏里. 房地产建筑工程项目管理中精细化管理的应用分析[J]. 现代商贸工业, 2019, 40(15): 190-191.