

# 房地产开发中的建筑工程项目管理分析

周声涛

(新疆交投房地产开发有限公司 新疆 乌鲁木齐 830000)

**[摘要]**近些年,随着人们生活水平的提高,推动了我国的城市化水平不断提升,城市建设也随之推进。而房地产项目开发则是城市建设中的重要内容之一,因此有必要更为科学的开展房地产开发项目设计管理工作。本文从房地产开发项目设计管理工作的重要性入手,深入探讨了房地产开发项目设计管理工作中的重要节点,并有针对性地提出了提升房地产开发项目设计管理工作质量的实施路径。

**[关键词]**房地产开发; 建筑工程; 项目管理

**【DOI】**10.12252/j.issn.2096-6288.2021.03.085

## 引言

在房地产开发过程中,项目管理可以提供发展机制,全面维护房地产开发力度,对开发行为进行优化,以此提升开发效益。房地产行业属于支柱性产业,对多数行业经济发展影响非常大,社会各界比较关注房地产开发工作,同时提出较为严格的要求。利用项目管理,能够全面渗透到房地产开发全过程中,以此降低项目开发的市场风险干扰,确保房地产行业发展的稳定性,加强房地产竞争力度与价值。由于人们对于建筑功能性要求比较高,因此导致房地产项目结构复杂程度日益增加,并且出现特殊化功能发展趋势,相应推动了生产技术的提升。技术设备的现代化发展,对施工技术管理提出严格要求,凸显出施工技术管理的重要性。

### 1. 项目管理概述

房地产开发中的建筑工程项目管理需要明确几个概念,进行项目管理工作需要一定的开发管理及规划管理工作的辅助与支持。开发管理是企业在进行项目管理过程中的重要环节,是对项目工程进行监控的关键,实现开发管理需要对各个方面开展规划管理工作。在房地产工作中进行组织管理的部门主要为工程部门,它涵盖了许多方面的内容,其中包含对建筑工程一系列工作的质量监控与相应的合同监控。规划管理主要是针对房地产开发商在对楼盘建设及设计前进行的规划,是对新的建筑工程前成本的监控。规划系统的建立对整个工程的规划管理起到一定作用,能够对当前规划管理水平及规划设计产生影响。在工程建设的过程中,进行施工管理工作是必要的,针对各个施工工作的各个部分,需要由工程管理部门进行负责,从而确保日常房地产工作的正常运行。在具体施工过程中,施工模式具备一定的差异性,因此房地产开发企业应在明确施工差异性的基础上保证施工项目的速度以及质量要求,在控制成本的基础上完成工程进度。

### 2. 建筑工程项目管理中的问题

#### 2.1 缺乏安全管理意识

近几年,因建筑施工过程导致的伤亡人数持续上升,因建筑施工而发生的意外事故频率上涨,因建筑施工导致的伤亡事故人数仅次于交通事故以及煤矿事故。因此,加强建筑行业的安全管理,有效防止建筑事故的发生,保障建筑施工人员的安全,应该是当下建筑施工过程中应该重视的部分。在当前,许多建筑企业对建筑工程过程中的安全管理工作缺乏系统的管理与重视,建设工程中施工人员的人身安全意识薄弱,导致在工程项目实施过程中忽视了安全管理的重要地位,使得建筑工程建筑风险的增加。除此之外,部分建筑工程企业会为了获得丰厚的利润而在施工过程中采购廉价的建筑材料,减少对部分安全设备及器材的购置,从而增加了建设工程中施工人员生命安全风险。因此,在建筑工程实行过程中,缺乏完善的建筑工程安全管理制度与系统的安全管理标准是当前面临的严峻问题。

#### 2.2 管理制度不完善

管理制度的建设是施工现场管理工作能够有效开展的重要保障,但当前一些建筑企业在制定施工现场管理制度时,对各个方面的因素考虑并不全面,导致管理制度的建设不太完善,这就导致一些管理人员在进行管理工作时,容易出现

管理不规范的现象,使得施工受到影响。由于制度的不完善,导致责任的落实与划分也无法明确,在工程未发生问题时,管理人员存在着职责懈怠问题,而在出现问题后,管理人员则会互相推卸责任,使得问题无法得到有效解决。

### 3. 房地产开发中建筑工程项目管理的具体措施

#### 3.1 积极开展人员能力再教育工作

必须要重视人的思想与工作能力,从员工的科技创新、节能减排意识与相关设备操作能力入手,积极开展再教育工作,从而提升工作人员的工作能力与水平。通过组织集体课程、考察交流项目,拓展房地产开发项目设计管理人员的眼界,推动新的设计理念和设计方法在具体工作中落实。通过对工作人员的再教育,加快他们知识结构的迭代速度,提升他们的工作水平,从而保障房地产开发项目设计管理工作具有活性的不断发展。通过为工作人员提供足够的教育资源,鼓励他们积极学习、努力创新,激励他们在工作中勇于提升自己的能力。从而保障房地产开发项目设计管理工作的质量与效率能够稳步持续的提升。

#### 3.2 可行性调研

市场调研会影响房地产开发项目,企业应当全面落实项目开发的市场调研工作。在市场调研工作中,房地产开发企业应当做好以下要点:1) 准确定位。如果项目为改善型、高端型,购房群体定位为高层白领或者工薪阶层,必须确保市场调研数据的准确性,确保后期可行性报告制定的有效性。2) 开发企业获得高准确度市场调研数据,必须基于技术可行性、经济合理性角度出发,制定可行性报告。以报告经济合理性为主,不仅要分析项目投资与回报,还应当组织专业人员,详细论述项目经济合理性,以此提升房地产经济效益。

#### 3.3 加大现代技术的投入力度

当前,科学技术的发展在各行各业都得以应用,在科技化发展的背景下,建筑行业需要进行现代化建设,加大对行业内部现代技术的投入力度。因此,在建设工程管理过程中,通过制定详细的检测标准体系,在引进先进建筑技术的基础上,确保技术检测数据的合理性与科学性。另外,在相应建设技术与管理方式上,可以通过先进技术的应用来增强管理实施的有序性,保证项目工程建设的质量。同时,通过开展培训、组织讲座、鼓励外出培训等方式提升相关工程师的现代技术知识水平与技能水平,从而为建筑工程现代化建设奠定坚实的人才基础。

### 结语

总的来说,房地产开发项目具备较高复杂性,企业应加大项目开发工程的管理力度。在开发房地产项目之前,必须做好详细调研与规划。在工程建设与施工中,落实质量管理,进度管理与安全管理,完成施工建设后,还应当对竣工验收环节进行完善,以此实现项目建设效益,促进房地产行业的长久稳定发展。

### 参考文献

- [1]陈永坤. 建筑工程项目管理质量控制措施研究[J]. 建筑与预算, 2020(11): 54-56.
- [2]王立云. 建筑工程项目施工管理分析[J]. 住宅与房地产, 2020(30): 122+125.