

Research on the Effective Countermeasures to Improve the Management Level of the Real Estate Construction Project

Yingbin Wang

Zhangye City Investment Real Estate Development Co., Ltd., Zhangye, Gansu, 734000, China

Abstract

Real estate construction projects are more complex and involve various contents, which increases the difficulty of project management. In the actual management work, due to the imperfect management system, we pay too much attention to financial indicators and many other problems, which affect the management efficiency of the project, and is not conducive to the sustainable development of real estate projects. Therefore, carry out this paper, focus on analyzing the content of real estate construction project management and the existing problems, and put forward several effective improvement strategies, in order to realize the unification of real estate economy and social ecological benefits, and promote the healthy development of the industry.

Keywords

real estate construction engineering; project management; countermeasures

提升房地产建筑工程项目管理水平的有效对策研究

王英斌

张掖市城投房地产开发有限责任公司, 中国·甘肃 张掖 734000

摘要

房地产建筑工程项目比较复杂, 涉及的内容繁多, 这就增加了项目管理的难度。在实际的管理工作中, 由于管理制度不完善, 过于注重财务指标等诸多问题, 影响了项目的管理效率, 并不利于房地产项目的可持续发展。因此, 开展论文研究工作, 重点分析房地产建筑工程项目管理的内容和其中存在的问题, 提出几点有效地提升策略, 以期实现房地产经济社会生态效益的统一, 促进产业的健康发展。

关键词

房地产建筑工程; 项目管理; 对策

1 引言

在新时期, 房地产行业得到了进一步发展, 但是市场趋于饱和, 发展压力增大, 这就使其对自身的管理也提出了更高的要求。通过提高建筑工程项目管理的水平, 控制好其中存在的风险问题, 突出项目优势, 吸引更多客户, 为房地产行业带来更多的机遇。因此, 在管理工作中引进了精细化管理模式, 完善了各项规章制度, 引进了专业人才等, 通过各种模式的应用, 提高管理水平, 满足房地产行业的发展要求。

2 房地产建筑工程项目管理的内容

项目管理的内容有保障工程效率、加强现场安全管理、提高工程质量、提高工程效益等。在房地产的项目管理工作中, 主要是做好项目投资、设计、施工等的管理工作, 制定完善的项目计划, 控制工程进度, 保障工程效率。在实际的

工作中, 通过项目管理能够协调整个工程中存在各类问题, 确保工程能够按时完成。加强现场安全管理, 提高整体的安全系数, 确保器材工具的运转正常, 配备完善的安全设施等等。安全质量不仅要符合国家制定的安全质量标准, 同时需要融入节能减排, 绿色环保等诸多理念。工程效益指的是财务管理和材料管理。通过采购预算审计等多个环节, 优化资金的分配和使用, 提高工程的经济收益。

3 房地产建筑工程项目管理中存在的问题

3.1 管理项目繁多, 协调存在问题

房地产建筑工程项目涉及很多门类, 在日常的管理工作中, 工作人员需要掌握这些门的特点, 把控好所有的问题, 才能避免出现管理混乱的情况, 但在实际的工作中所采用的管理模式比较粗放。并未做好分类工作, 而且也存在交叉重叠的情况, 一些管理人员的工作态度散漫, 导致其中存在问题, 也难以及时追责。细分工作不到位, 抓不住管理工作的重点, 导致在一些简单项目投入过多, 忽略了一些重点的管

【作者简介】王英斌(1981-), 男, 中国甘肃张掖人, 助理工程师, 从事房地产开发公司建筑工程项目管理研究。

理问题,不仅浪费了资源,耽误了工程建设的时间,还有可能埋下一定的隐患。

3.2 管理制度不完善

一些房地产企业的管理思想比较传统,所制定的管理制度也以经济效益为主,忽略了工程质量问题,就导致一些细节落实不到位,缺乏对房地产建筑工程项目的全生命周期管理工作。管理制度不完善,从而影响到房地产建筑工程项目的各环节管理,埋下了一定隐患,也并不利于企业取得良好的成绩。

3.3 过于注重财务指标

房地产涉及的资金数额庞大,管理工作难度增加,一些房地产企业过于注重眼前的短期效益,在建筑项目的管理工作中,在财务管理方面投入了过多的精力。财务管理占据比重太大,从而影响了其他方面的管理。而且过于严格的财务管理浪费了管理人员的大量精力,也会限制工程项目的建设发展,在其他方面的精力不足,影响到质量控制的效率。

3.4 环保效益关注度低

随着生态环保理念的落实,大部分房地产企业都十分注重绿色建筑的发展,但是在实际管理工作中忽略了环保效益的管理。虽然进行了一些规划和规定,但在实际落实的过程中,环保措施经常让步与经济利益,这就导致环保工作流于形式,难以实现预期的环保目标。

4 提升房地产建筑工程项目管理水平的有效对策

4.1 细化项目内容,加强协调管理

在前期工作中细化项目内容,做好衔接管理,落实精细化管理模式。根据项目内容设置岗位,完善管理组织设计,也能确保项目管理措施的落实,加强细节管理。当然由于房地产项目横跨的周期长,涉及的内容比较多,在前期工作中需要制定阶段性的目标,将庞大的项目工程进行层次化的分解,并做好各环节的管理工作。

通过这一形式减轻管理人员的压力和难度,提高管理水平,有了更好的控制,能够高效实现最终目标。同时需要做好风险分析和管理,建立风险防范措施,将其落实于各个环节中。

严格控制工程的设计施工等多环节,并确保各环节的沟通协调,如果出现问题,很容易涉及多项目多组织,通过有效协调,在短时间内能够快速控制问题,将危害降到最低。而且通过协同管理,也能共同开展各项措施,实现阶段性目标,保障工程的建设质量。

4.2 完善规章制度,形成有效保障

房地产企业要完善现有的规章制度,创新管理模式,弥补制度内容中的漏洞,从而形成有效保障提高管理水平。

可以引进精细化管理模式,使制度内容更加灵活并精细化管理的各项内容,对各个环节都能加强管理和控制。管理制度主要包括项目造价招投标,涉及施工市场营销等多个环节的内容,在这些环节内容下,再次进行细致地划分。通过事前事中和事后的控制,能够及时发现其中存在的隐患,提高工作效率,强化建设质量。

此外,还需要引进责任制,细化管理人员的具体职责,端正他们的态度,提高管理效率。例如,在招投标环节,企业要想以较低的价格获得良好的建筑用地,就需要做好全面调查工作。进行市场环境的分析判断,并制定精细化的方案,使企业获得主动权。

4.3 引进专业人才

通过构建一支高效的管理团队,能够充分发挥人才优势,弥补以往工作中的弊端,提高管理水平。

首先,为了提高项目管理水平,在招聘人才方面可以严格规定,吸引复合型人才加入其中。

其次,做好对现有人员的培养工作。开展专业培训课程,提高他们的技能水平,端正他们的工作态度。定期开展考核和筛选工作,去除一些能力行为等不符合规则标准的员工。通过这些措施要落实,构建一支全面的团队,加强对项目各方面的管理。提高现场施工质量控制,确保各环节的紧密联系,实现房地产建筑项目的目标。

4.4 注重环保管理

房地产企业需要注重环保管理工作,在实际的项目管理工作中,完善相关的环保效益管理措施,实现环保与经济的并存。落实各种环保措施,实现节能减排绿色污染的要求,从而促进绿色建筑发展。而这一管理工作也需要落实于各个环节。

例如,在前期材料采购时,可以选择一些绿色环保的新材料。在施工阶段也可以引进一些绿色技术,并做好对生活环境的保护工作,减少施工污染和破坏。通过这些措施的落实,提高房地产项目的经济效益和环保效益。

4.5 加强安全管理和质量控制工作

在现场施工管理工作中,管理人员需要具备一定的安全管理意识。以质量控制为基础,制定相关的安全防护措施。并加强监管工作,确保施工人员防护到位。巡视现场,排除现场中的一些隐患因素,提高安全管理的效率。开展质量控制工作,从人员、材料、设备、场地等多个方面入手,加强各环节的管控。排除其中的风险因素,规范施工人员的具体操作,从施工中进行控制,减少人为因素影响,也能排除其中的风险因素,保障建设质量。

5 结语

综上所述,房地产建筑项目做好管理工作,提高管理

水平,对房地产项目的发展有着重要帮助。因此,房地产企业需要正视项目管理问题,提高关注力度,进行改革创新。完善管理机制,创新管理模式,细化管理内容,开展精细化管理工作,从而逐步提高管理水平。为房地产企业形成有效保障,提高他们的竞争力,促进房地产企业的可持续发展。

参考文献

- [1] 张千.强化建筑项目管理提升工程效益水平[J].中国房地产业,2019(28):136.
- [2] 袁飞.浅析如何提升建筑工程施工项目管理水平[J].中国房地产业,2018(1):161.
- [3] 徐丽婷.精细化管理在房地产建筑工程项目管理中的应用探究[J].财会学习,2020(4):197-198.
- [4] 郭欣欣.试析精细化管理在房地产建筑工程项目管理中的应用[J].建材发展导向(下),2019,17(11):325.
- [5] 梁翠霞.房地产建筑工程中项目管理的重点探究[J].商业故事,2020(19):150-151.
- [6] 回晓阳.对建筑工程项目管理水平提升的思考分析[J].房地产导刊,2020(32):121.