

# Discussion on the Factors Influencing the Project Management of Housing Construction and the Countermeasures

Ning Yi

Shijiazhuang Branch of MCC Real Estate Group Co., Ltd., Shijiazhuang, Hebei, 050000, China

## Abstract

With the rapid development of China's social economy, the promotion and application of housing construction projects are more and more rapid. The operation and management level of housing construction project is directly related to whether the quality of housing construction project can fully meet the relevant national standards, which also plays a very important role in the actual use of housing construction project in the future. This paper briefly describes the basic knowledge and methods of project management in China's housing construction projects, analyzes the main constraints and influencing factors of project management in housing construction projects, and gives suggestions on improving the management level of relevant projects in China's housing construction projects in practice, hoping to provide some help for the development and construction of China's current housing construction projects.

## Keywords

housing construction project; project management; influencing factors; measures

## 影响房建工程项目管理的因素及解决对策刍议

易宁

中冶置业集团有限公司石家庄分公司, 中国·河北 石家庄 050000

## 摘要

随着中国社会经济的快速发展, 房建工程的推广和应用也越来越迅猛。房建工程项目经营管理水平的好坏, 将直接地关系到房建工程的质量是否能够完全满足国家相关的标准, 这对于房建工程日后的实际使用也起到了十分重要的影响。论文简要阐述了我国房建工程中有关项目管理的基础性知识和方法, 分析了影响房建工程中有关项目管理的主要制约和影响因素, 并在实践中给出了提高中国房建工程中有关项目的管理水平的建议, 希望能够为中国当前房建工程的发展和建设提供一些帮助。

## 关键词

房建工程; 项目管理; 影响因素; 措施

## 1 引言

随着中国新时期、新发展形势的深刻变化与不断发展, 建筑工程企业若想在激烈的国际市场竞争和大环境中做大就要做实, 提高建筑企业社会信誉、形象, 必须保证建筑工程质量。项目管理水平既是基本管理要求, 也是根本关键所在, 然而, 基于以上种种原因, 在中国房建建筑工程项目经营管理的发展过程中仍然普遍存在着诸多不足, 对建筑企业的持续发展将会造成深远影响。

## 2 房建工程项目管理的制约因素

### 2.1 管理因素

由于企业管理安全意识的落后, 从而直接导致其在管理

【作者简介】易宁(1980-), 男, 中国湖北随州人, 高级工程师, 从事项目管理研究。

模式和各种管理手段上都存在一定的安全问题, 是当前中国建筑建材企业的一大通病<sup>[1]</sup>。针对目前房建工程的软性管理, 有些大型企业所需要运用的管理方式还是中国计划主义经济发展年代的一种传统模式, 部分国企的软性管理模式特征就很好地说明了这一问题。例如, 软性管理手段必须带有强烈的企业行政执法色彩, 硬性管理指标必须贯穿于房建工程管理始末, 有关工程运营、生产、建设等各个环节都必须在固定管理框架里严格进行。

### 2.2 人员因素

人员素质高低决定着整个房建工程建设项目质量管理的最终质量, 从目前实际情况来看, 有些大型建筑工程单位由于不注意管理员工素质上的问题, 工程前期的技术培训以及学习工作不到位, 施工人员和工程技术人员的一些专业技术素质都根本无法完全达到国家相应行业标准。

### 2.3 资金因素

房建项目的工程师在设计人员完成了设计和验收的各个

环节后还是应该适时地进行结算拖欠资金,然而在现实管理中却仍存在着大量的拖欠资金。结算后的资金不仅包括所有单位直接参加项目建设施工的从业人员每个月平均工资,还很有可能包括其他垫付的款项。例如,因为施工材料质量不够,所以施工方通常只能在结算时要求其提前一天进行垫付。

### 3 房建工程项目管理的优化措施

#### 3.1 提高项目管理者综合素质

管理人员必须做到企业项目运营和管理的领导者行业龙头人,提高我们企业项目经营和管理的企业整体综合管理能力方才,这正是我们努力确保企业项目运营和管理健康有序地开展的重中之重<sup>[2]</sup>。我们一个人认为优秀的企业项目经营者首先应该必须具备以下几种基本能力:第一,号召能力强、组织管理水平高,能长期地达到“振臂一呼、应者云集”的活动效果。第二,抗压适应能力强,心理素质过硬。第三,视企业项目经营质量和管理作为企业进行项目运营管理的重要核心内容。第四,对于企业在进行项目运营和管理过程中可能出现的各种安全隐患、风险,能够及时采取有效管理措施加以规避。第五,具备正确预判风险能力,所做出制定的优秀项目管理决策有价值、有新的收获。

#### 3.2 加强房建工程项目成本管理

首先,认识和做到项目成本计划管理的重大必要性,学习新经济时期建筑工程项目经理成本计划管理手段,结合工程企业内外不同因素研究制定一套科学合理的项目成本计划。

其次,项目工程成本控制管理工作贯穿于整个房建项目工程始终,招投标、现场勘查调研、设计、施工等各个环节均以房建项目工程成本控制管理的总体目标要求开展各项相应管理活动,实现企业节省成本资源、获取最大利益,确保房建企业经营持续健康发展。

再次,项目设立成本信息管理系统应用于构建成本信息化管理模式,通过项目成立成本信息管理系统,参照中国房建建设工程的具体管理要求与分析各项目的成本管理模式特色,动态组织执行项目成本信息管理工作<sup>[3]</sup>。信息管理系统主要面向建筑分包设计单位、材料分包生产厂家以及各建筑项目管理团队,使中国建筑分包企业能够突破旧式现有管理体系的严格限制,能够随时随地直接参与建筑项目工程监督。

最后,明确绩效奖罚具体内容,健全绩效考核奖惩机制。工程分层考核由有关项目经理及其负责人员主抓,有关各项科目的工程成本管理目标控制应充分体现在突出工程分层考核整治引导效应,具体工作责任制的落实涉及施工个人。确保所有能够直接参与工程施工项目建设的技术人员都必须能够对正确控制工程成本目标有高度重视。

#### 3.3 完善激励体系

项目管理工作是为建筑企业经营效益提升服务的,而企业保证建筑项目经营管理工作的有序顺利开展<sup>[4]</sup>。对于有关

建筑施工企业年度激励工作政策的具体实施,应充分结合公司年度绩效考核激励工作实际进行,如建筑项目管理团体按期完成交付或是逾期超额完成建筑项目整体建设。一方面它还要继续加大年度审核工作力度;另一方面它还要严格履行年度激励工作承诺,确保建筑项目管理团体的激励工作热情能够得以充分激发。例如,生产项目未实现盈利或是停产造成经济损失、质量监督验收不达到合格、安全事故频发等质量问题,应根据相关制度规定内容依法执行接受经济行政惩罚或是依法承担其他相应法律责任,确保生产项目质量管理的严谨性、科学性。此外,加大企业项目经营管理市场监督检查力度,由化工企业基层党工会直接负责统一引导、组织,构建以化工企业广大职工群众为监督主体的市场监督机制,彻底真正发挥民主监督效应,严肃检查杜绝企业项目经营管理“一言堂”违规现象,提高企业项目经营管理监督透明度。

#### 3.4 实现管理模式现代化

现今是一个信息化快速发展的新时代,房建建筑工程项目管理工业项目工程企业信息管理也是因此需要不断探索与时俱进,借助中软房建工程信息企业管理软件的技术专业性和办公信息管理功能优势,实现其在房建工程项目管理工程企业管理项目中的企业信息化、现代化<sup>[5]</sup>。现如今,许多大型企业应用项目管理软件已经成功应用面世,如中国企业管理禅道、统御、teamlab等,大大提高了中国企业进行项目前期管理以及前期决策控制等各方面的管理工作效率,对于加强企业前期项目管理以及成本的实时分析控制以及管理工作效果也十分理想。

### 4 结语

总而言之,现阶段随着中国的经济水平不断提高,城市化步伐正在加快,全面展开了项目管理工作,这将有助于提高其施工效率,并且保障其施工质量。但是,作为一名管理者也一定需要推陈出新、与时俱进,学习新的方式、新技术和手法,确保其房建工程的质量能够满足实际需要,推动整个建筑行业健康、均衡地生存和发展。

#### 参考文献

- [1] 曾循. 刍议影响房建工程项目管理的因素以及应对措施[J]. 建材发展导向, 2014(8): 113-114.
- [2] 高彝. 刍议房建工程施工项目管理存在的问题及解决对策[J]. 工程技术: 全文版, 2015(12): 2.
- [3] 娄小平. 探究影响房建工程项目管理的因素及解决措施[J]. 商品与质量·建筑与发展, 2014(12): 45-46.
- [4] 尹太新. 试述影响房建工程项目管理的因素及解决措施[J]. 门窗, 2015(8): 77.
- [5] 周宇洋. 影响房建工程项目管理的因素及解决措施[J]. 中国室内装饰装修天地, 2020(2): 111.