

建筑工程管理在房地产项目中的应用策略

余 亮

浙江鼎力工程项目管理有限公司 浙江 温州 325200

【摘要】 房地产行业的发展关系着社会进步和人们的生活质量，而房地产工程建设管理涉及诸多内容，包括招标投标、方案设计、工程建设与项目销售等环节，需要建设单位进行现场全方位管理。近年来部分建设单位由于管理不到位导致诸多工程质量问题，引发社会强烈反响，新时期要求建设单位响应国家号召，开展好安全管理工作，并且做好施工质量控制、进度管理，由此促进建设行业的可持续发展。

【关键词】 房地产；项目管理；工程管理

引言

近年来，我国房地产市场发展迅速，各房地产企业在业务拓展的过程中，越来越重视项目的工程管理。研究表明，强化房地产开发项目工程管理手段的应用，能较大地提升项目的经济效益，进而增强企业的竞争力和综合实力。

1. 房地产开发项目工程管理的内容

1.1. 工程项目的过程管理

房地产开发项目的品质是企业信誉的首要保证。在项目开发过程中，要强化各环节的品质管控。前期应加强质量宣贯，提升从业人员品质意识，采用策划先行、样板引路的方式，提高产品质量。工程实施过程中，按照工程规范、行业标准及企业制度，分批次、分阶段做好品质检查和验收。建设、监理及施工单位应明确各方职责，将质量责任目标层层分解落实，并建立相应奖惩机制。施工总承包单位和各分包单位应在施工前编制切实可行的技术方案，并提交建设单位和监理单位审批。在保证施工质量的同时，还须加强计划目标意识，合理分析质量、进度、成本关系，做到三者有机协调，确保项目按计划目标推进。

1.2. 工程项目的总体规划目标设定

房地产开发项目的总体定位重点关注土地条件、投资环境、资金筹措、市场预期、营销方式、目标客群、价格预测、资金回笼、周边不利因素、现场施工条件等。通过以上重点因素的分析，对项目进行通盘规划，以明确项目的经济技术指标和总体开发计划，进而保证项目效益达到企业预期。

1.3. 工程项目的竣工验收

工程项目竣工不仅是建筑施工完成，还应达到工程设计要求以及合同规定的相关标准。工程达到验收条件后，在建设单位的组织下，工程参建各方和建设主管单位组成联合验收组，依据国家颁布的各项规定、标准开

展验收工作。当项目竣工备案完成后，方可进行竣工结算工作。

2. 房地产项目管理中的主要问题

2.1. 人员管理方面存在不足

在房地产项目建设期间施工人员、监管人员专业能力直接影响着项目建设，有研究发现项目建设中存在的主要质量问题在于管理不到位和操作不当。从当前房地产项目建设整体情况来看，从业人员素质参差不齐，而房地产项目推进的过程中也缺乏培训，导致施工人员的专业能力没有提高，对项目建设整体水平造成影响并埋下安全隐患，比如监管人员未能加强现场环境管理，导致施工秩序混乱，再如由于缺乏质量控制意识容易出现返工情况。

2.2. 安全管理意识薄弱

房地产开发项目的安全管理是重中之重的工作。很多项目安全管理意识薄弱，“重生产、轻安全”的思想较为严重。部分项目没有建立安全管理机构，或是建立了安全管理机构，也只是为了应付上级主管部门的检查，形同虚设，主要的安全管理人员未到岗，安全管理制度也未落地实施。施工现场的安全管理人员的综合能力不足，施工企业也缺乏对一线施工作业人员的安全教育，没有组织相关人员定期参加安全培训，导致施工现场较多的安全隐患未能被及时发现。有些安全隐患被发现后，安全管理人员存在侥幸心理，没有及时制止并立即安排整改到位，最终酿成重大安全事故。同时，各项目对突发安全事故的应急预案不够重视，这种预案仅停留在书面文件的层面上，不具备可操作性，事故发生时无法第一时间响应。

3. 房地产项目中提升工程管理质量的有效措施

3.1. 做好人员管理工作

在房地产项目建设过程中人员素质高低直接影响着项目建设质量，为解决部分人员能力不足问题，本工

程在人员录用培养了等方面加大力度,其中在人员录用环节做到重点考察,分析企业技术水平、安全意识、服从意识,由此满足施工要求,后期同样对在岗人员定期进行培训与考核,由此保证施工人员专业能力过关。从监管人员的角度讲同样需要加强自我学习,积极参与各种培训活动,能够结合项目建设情况,明确自身管理范围,并根据管理制度实施管理措施,一旦出现项目建设问题要追究相关人员责任,随着施工队伍素质的提升确保规范化施工。

3.2.提升项目安全生产管理水平

确保安全生产是房地产项目开发最为重要的工作,是每一家企业的“生命线”,没有安全保障,其他都是空谈。房地产企业不仅要强化安全宣传,提升从业人员的安全生产意识和自我防护能力,更要完善企业安全生产管理制度,将安全生产管理与“目标管理”、“5S管理”等方式相结合,用制度约束员工的行为。房地产开发项目应抓好日常安全管理的重要环节,定期开展安全教育培训,召开安全工作会议,部署安全生产工作,加大安全巡查力度,及时发现安全隐患,并明确安全管理责任。不断总结并持续改进现场安全生产管理工作,开展技术创新研究,从工艺和设备上不断探索,改善劳动条件,用创造性的思维推进现场安全生产管理水平提升。要进一步增强安全管理工作的紧迫感和责任感,只有真正认识到安全管理的重要性,对安全管理工作常抓不懈,才

能为企业的未来发展夯实基础。

3.3.创新组织机构

为了推动项目顺利进行本工程中建立了完善的组织机构,其中组建了质量管理部门、安全管理部门、材料采购部门和后勤保障部门,每个部门都配备管理人员,确保对各个环节的精细化管理,实现了各部门之间配合,与此同时结合项目实际情况优化管理流程出现,质量问题后确保能够追究人员责任。

4.结语

由上可知,只有不断强化房地产开发项目的工程管理,发现企业在工程管理上的不足,并精益求精地加以完善,才能确保项目顺利推进,为企业赢得最大的效益,实现企业的可持续发展。

【参考文献】

- [1]陈清.建筑工程管理在房地产项目建设中的运用浅析[J].江西建材,2017(18):2.
- [2]许启香.价值工程理论在房地产绿色建筑设计管理中的应用[J].中国房地产业,2017(9):1.
- [3]董超.浅析建筑工程管理在房地产项目中的应用[J].2021.
- [4]谷建锋.建筑工程管理在房地产项目建设中的应用分析[J].市场调查信息:综合版,2021(24):3.