

房地产建筑工程管理工作要点研究

吴塞兵

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 新疆乌鲁木齐 830028

摘要: 房地产建筑工程管理是确保项目在预算内按时、按质完成的关键环节。本研究围绕房地产建筑工程管理的三大关键阶段——工程前期准备、施工阶段以及竣工验收与交付,探讨了各阶段的主要管理要点,为房地产企业提供了科学的工程管理参考,有助于企业优化管理流程,提高项目成功率。

关键词: 房地产; 建筑工程管理; 要点

随着经济的发展和城市化进程的加快,房地产建筑工程行业面临着前所未有的机遇与挑战。工程项目的成功不仅关乎企业的经济效益,更是企业信誉和社会责任感的体现。然而,由于房地产建筑工程的复杂性,诸多不确定因素使得工程管理任务艰巨,尤其是在工程前期准备、施工阶段和竣工验收与交付这三个关键阶段。本研究旨在分析房地产建筑工程管理工作要点,并提出有效的管理策略,以提高工程项目的管理水平和工程质量。

一、建筑工程管理的基本原则

1. 安全性原则

安全是建筑工程管理中的首要原则。管理者必须确保施工现场的安全条件,遵守所有相关安全法规,采取预防措施避免事故发生,保障工人和公众的生命财产安全。

2. 质量为中心原则

质量管理贯穿于整个建筑工程的生命周期中。工程管理应致力于实现和维持高质量的工程标准,以满足项目目标和客户需求。

3. 计划性原则

良好的计划是成功管理的关键。这包括对工程的各个阶段进行周密的规划,如设计、采购、施工和竣工验收等,并监控计划的执行以调整和优化。

二、房地产建筑工程管理的关键环节

1. 工程前期准备阶段管理

在这个阶段,管理工作的核心在于确保项目启动前各项准备工作全面而细致。首先需要进行的是深入的市场调研和可行性分析,明确工程目标、规模及预期效果,为后续工作奠定基础。同时,制定详细的工程计划,包括工期安排、资源分配、预算编制等,保证项目按计划有序进行。设计管理也是此阶段的重点,需协调各方确

保设计方案的合理性和完整性。此外,获取所有必要证照、筹措资金、选定承建商和供应商,以及建立项目管理团队,都是确保工程顺利开展的关键准备工作。

2. 施工阶段的工程管理

这一阶段的管理效果直接影响到工程质量、成本控制以及最终交付的时间。因此,实施细致的进度管理、确保各个施工环节按计划进行是至关重要的。这需要项目经理和团队成员持续监控工程进度,并与预定时间表进行比较,及时调整以应对突发情况。质量管理也不能忽视,应通过严格的质量检测标准和程序来确保所有施工活动符合规范要求。成本控制在施工阶段同样重要,合理调配资源,避免浪费,确保项目成本在预算范围内。同时,加强现场安全监督,保障工人安全和健康,防止事故发生^[1]。

3. 竣工验收与交付阶段管理

竣工验收与交付是房地产建筑工程管理的最后阶段,它标志着项目的完成。在这个阶段,核心任务是确保所有工程内容符合设计和质量标准,满足客户的需求。组织专业人员进行细致的竣工检查,对发现的问题进行整改,直至达到验收标准。同时,整理并归档所有工程资料,包括设计文件、施工记录和检验报告,为后期运维提供依据。在交付使用前,还需准备好所有必要的文件和手续,如使用手册、保修卡、产权证明等。此外,与客户进行交付前的沟通和培训也是不可或缺的,确保客户能够正确使用和维护建筑设施。

三、房地产建筑工程管理工作要点

1. 质量控制

它涉及到对材料、设备、施工过程以及最终工程成果的质量进行监督和控制。有效的质量控制应从项目策

划阶段就开始,并持续至整个项目生命周期。质量控制首先要建立在明确的质量标准之上。这些标准需体现客户的具体需求和相关法规的要求。管理者需监控材料的采购、进场检验、工艺流程、施工方法等每一个环节,保证这些活动达到既定的质量标准。此外,通过对施工过程的不断监督和检查,可以及时发现问题并采取纠偏措施,防止质量问题的发生。为了实现全面和有效的质量控制,现代工程项目管理强调建立一个包括所有项目利益相关者的质量保证体系。该体系不仅包含施工单位的自我检查机制,还应当有第三方的审查和认证。通过定期的内部审计和外部审计,可确保质量管理体系得到有效执行,并在实践中不断优化。

2. 成本控制

成本控制是房地产建筑工程管理的核心任务之一,其目标是在保证工程质量和满足工期的前提下,通过科学、合理的成本管理措施,实现项目成本最小化,提高企业的利润空间。成本控制涉及成本预测、成本决策、成本计划、成本控制、成本核算、成本分析和成本考核等七个环节。在项目启动之初,项目经理和团队成员需进行详尽的成本预测,基于历史数据、市场分析及项目独特性来估算项目的预算。成本预测不仅要涵盖直接成本,如材料、劳动力和设备使用费用,还要考虑到间接成本,比如管理费用和运营费用。一旦确定了预算,就必须制定详细的成本计划,这包括确定各个工作包的成本限额、制定成本绩效基准和确立成本控制的时间节点。成本计划为项目成本的具体控制提供了参照和依据,是未来成本控制的基线。在项目实施过程中,成本控制是一个动态的过程,需要通过不断的成本跟踪、成本监控来实现。项目经理需要监控实际成本与预算成本的差异,采取措施纠正偏差。这一过程被称为成本跟踪,通常使用赢值管理系统来完成^[2]。

3. 进度管理

良好的进度管理不仅能够提高项目效率,还能降低成本超支风险,并确保项目质量和安全。进度管理的首要任务是制定一个详细且实际可行的进度计划。这个计划应当清晰地反映项目的工作分解结构,列出所有必须完成的任务、活动之间的逻辑关系、持续时间以及资源的分配情况。在制定进度计划时,项目经理需要考虑多

种因素,如项目的规模和复杂性、资源可用性、风险因素以及外部环境等。一旦进度计划被制定并获得批准,下一步就是执行和控制这一计划。这意味着项目经理和团队需要密切监控项目进度,并与预定计划进行比较。监控进度涉及到跟踪关键里程碑的完成情况、监测工作完成量以及更新进度计划以反映实际状况。

4. 安全管理

安全管理在房地产建筑工程管理中占据至关重要的地位,它涵盖了一系列预防措施、规程和策略,旨在保障施工现场员工的生命安全,防止财产损失,同时确保工程符合相关法律法规和标准的要求。良好的安全管理不仅减少事故发生风险,而且能提升企业的声誉,增加投资者和客户的信任。安全管理应以风险评估和管理为核心,识别潜在的危险源,如电气安全、高空作业、机械操作等,并采取相应的预防措施。这包括但不限于提供安全的工作环境、确保所有员工穿戴适当的个人防护装备、进行定期的安全培训和教育以及制定应急预案。安全文化的营造同样是安全管理的重要组成部分。项目经理和高层管理者应该通过自己的行为为员工树立榜样,如亲自遵守安全规程、参与安全培训、定期与员工沟通安全议题等。这有助于创建一个将安全视为核心价值的工作环境^[3]。

结语

通过对工程前期准备、施工阶段以及竣工验收与交付三个阶段的深入分析,我们确认了有效管理的关键要素,包括详尽的计划、清晰的沟通、严格的质量监控和灵活的问题解决机制。未来的研究可以进一步探索信息化技术在房地产建筑工程管理中的应用,以及如何更好地融合传统管理方法与现代技术,实现管理的最优化。

参考文献

- [1] 管大刚.新时期建筑工程质量管理工作要点思考[J].四川水利,2022,(S1):124-127.
- [2] 张莉菁.建筑工程质量监督管理工作要点研究[J].门窗,2019,(11):174.
- [3] 赵长江.建筑工程监督与管理工作的要点分析[J].住宅与房地产,2016,(36):204.