

房地产工程建设标准化管理模式探讨

叶 苗

上海盛玺房地产开发有限公司 上海 200125

摘 要: 近几年,我国加大了对房地产建设行业的管理力度,建设工程项目整体上呈现了体量大、工艺工序复杂等特点。国家陆续制定房地产工程建设相关政策措施,这使得项目管理产生的问题也越来越多,通过传统的管理模式很难收到理想的效果,在此背景下,房地产工程建设标准化管理模式快速地适应市场的变化,加强对房地产工程的管理,工程建设标准化的管理是可以保证工程质量和进度的基础,本文从工程建设的标准化管理、存在的问题、分析了标准化的管理模式对于工程质量的保证作用,并且分析总结了存在的问题以及改进的建议提供参考和借鉴。

关键词: 房地产; 工程建设; 标准化管理模式

Discussion on the Standardized Management Mode of Real Estate Engineering Construction

Ye Miao

Shanghai Shengxi Real Estate Development Co., Ltd. Shanghai 200125

Abstract: In recent years, China has increased its management efforts in the real estate construction industry, and construction projects as a whole have shown characteristics such as large volume and complex technological processes. The country has gradually formulated policies and measures related to real estate engineering construction, which has caused more and more problems in project management. It is difficult to achieve ideal results through traditional management models. In this context, the standardized management mode of real estate engineering construction quickly adapts to market changes, strengthens the management of real estate engineering, and the standardized management of engineering construction is the foundation to ensure project quality and progress. This article analyzes the standardized management of engineering construction, the existing problems, the role of standardized management mode in ensuring engineering quality, and summarizes the existing problems and suggestions for improvement to provide reference and reference.

Keywords: real estate; Engineering construction; Standardized management mode

采用标准化管理的模式对房地产工程进行建设,建设出高品质的房地产产品。使房地产行业发挥经济效益更大化,同时也为施工管理标准化打下了基础。能够实现房地产行业快速发展的需要^[1]。房地产可以为社会贡献很多很好的产品,让广大人民群众居住水平更上一个台阶。同时对提高房地产行业建设管理水平也有很好的促进作用。针对这项工作投入大量的人力和物力,但是在实践中还是有一定的问题,需要加以研究解决。

1 工程建设的标准化管理

1.1 建筑产品的标准化管理

对于建筑产品的定位,一定是让社会广泛认知的,认同的、有生命力的。质量好的建筑产品是可以被市场广泛需求的,可以体现房地产未来的发展方向。建筑产品在市场上有着举足轻重的地位。随着现在科技的发展,对于建筑产品

的要求也随之提高,大部分都选择有节能环保理念的,节约资源,减少成本投入,有利于环境保护的。利用先进的建筑技术,可以减少能源的消耗,让人们的居住环境整体提升,给人们带来有一定的舒适度,对于建筑产品的选择,能合理地去规划建筑空间的面积,使标准化管理得到了合理的应用^[2]。在建筑产品设计的选择和优化上,有更专业的设计理念,能够突出特点,完善自身的设计,对于建筑的重要环节进行一个深度的沟通,能够达到精细化的管理,对于产品的结构设计有更好的完善和规划。建筑室内装饰设计的标准化完善了室内空间的合理利用,在一定程度上好的室内设计还能提升人们的幸福感,就连一些建筑产品,如室内的开关,插座等都得到合理的布置。

1.2 工程建设管理的标准化

建筑公司总部设立的工程管理,负责制定工程管理的流

程和公司的规章制度,对公司下属各个项目实施全面管理。采取先进的管理方式让项目各个工程管理部门,以及各个分公司的领导都能接受。项目的设计人员在建筑上发挥着重要的作用,为公司设计部门负责去安排一些人员,在得到设计部门修改的指令之后,按照规定制度去执行。建筑工程管理上,施工总承包、分包和监理单位,由公司工程管理部门合作参与工程建设,共同推动工程建设的标准化^[3]。

1.3 招标投标和物资采购管理的标准化

在招标投标上,要保证建筑产品的品质,根据公司在发展的过程中,积累一定实力、商誉、符合建筑产品的特点,这个时候就应当采用并且纳入到公司战略合作伙伴队伍中。公司的战略合作伙伴需要各个企业在规模上扩大生产,有的项目可能分布在不同的地方,在物资采购成本的角度上,应当在不同地方都设置合格的供应商,能够保证供应。如果企业发展到了一定的规模,建筑产品的市场需求就会越来越大,供应商之间会开展一系列的合作,他们可能会生产定制更好的产品,符合自身建筑产品的特点和使用要求,招标,投标和物资采购的标准化是需要项目合作预算和工程管理人员的配合。对于项目进展的需求,提出一些招标和采购的申请,最终是由公司招标管理部门负责具体选择合格的供应伙伴。

2 标准化管理中存在的问题

2.1 标准化管理的模式框架混乱

实现房地产建筑工程标准建设的主要因素是构建完善的标准化建设体系,标准化体系的构建要能够去保证在建筑的执行环节上都符合实际需求,在当前工程项目的管理标准化建设的过程中,最显著的就是缺乏体系层面的构建,工程管理标准化工作在一开始就没有发挥到最好的作用,对于相应的建筑工程,工程没有进行好的开展,负责人没有对相应的建设有明确的划分,各个流程都缺少计划和依据,导致基层的信息化没有得到好的管理,标准化管理的模式是有运用先进的管理,传统的管理要求不能够对各项指令和管理程序有清晰准确地掌握,甚至不能保证项目现场管理执行层面工作能够顺利地展开,在实际的施工过程中,公司工程管理层和分公司的项目决策层没有及时沟通,更没有达到指令统一,在管理上,会有一些混乱。

2.2 标准化管理流程设置的过于复杂

房地产建筑,标准化的管理流程设置比较复杂,一旦房产的建筑产品被选定了,所需要的流程表格上就需要有项目工程部,以及签合约的预算部,和设计部门等部门分别去签批文件,这些程序非常的复杂,其中也会浪费时间。虽然流程的目的是让每一个部门都对项目的各项工作和决策都参与进来,在权力和责任上共同分担,公司内部采用集体决策的方式来保证流程的决策正确性,在最后的时候,反而不是那么顺利,最终得到结论的往往是有决定权的领导,而不是这几个部门。所以说,流程管理环节多是很大的问题,浪费时

间,而且还会让工程建设的进展变得紧张,通过部门的参与之后还不采纳,让大家失去自信心,一旦出现问题,需要层层过关才可以通过审批程序,工程的进度说耽误就耽误了,先办事,同时走流程的情况,基本上不存在。

2.3 标准化建设人才储备缺乏

房地产行业,是人员流动很频繁的行业,人员流动最大的危害就是在管理上得不到延续,对程序繁琐的流程管理来说,有的管理人员刚刚领会和熟悉管理流程,就可能发生了离职的情况,新的员工又得从头开始学起,在标准化的管理上得不到推广和应用,人才的储备不能够实现标准化建设发展,在建筑工程上,应当从实际的需求出发,为人才的综合能力提升制定一些规划,要重视对管理人员的知识结构的优化,大胆地去起用新人,通过实践的锻炼去给他们增加经验,在建筑工程上,个人的发展要和公司的进步紧密地连接在一起,为公司的每一个员工提升进修机会,能够实现自我价值^[4]。标准化难以发挥效应,就是因为管理人员留不住,在人员结构上和实际管理经验上得不到均衡发展。在当前根本无法从长远的角度去制定一系列的计划,人才得不到重用,经过长时间的不适应,就可能会流失人才。

3 标准化管理实施的改进建议

3.1 培养和建立稳定、高素质的管理团队。

要培养建立高素质的团队,房地产公司的从业人员应当有严谨的态度对待工作,公司的员工在工作后,应当要形成良好的公司氛围,公司管理者要以宽容豁达的心态去面对所有人。对于高管的选择,应当具有高素质的职业素养,对于员工,要有包容的态度,允许员工有不同的个性,只要是一心有明确的目标,为公司发展而努力。目前,房地产企业的扩张越来越大,应当提前做好人才的储备计划,在准备一个项目之前,应当要有主要的负责人去制定计划,有明确的安排,在新项目的主要人员选择上,要有限公司整体发展上比较符合的,这样就能保证在项目正式开始后,很快地进行到正常的运转状态。房地产建筑的设计,需要有图纸,作为参考,这是标准化管理建设上要实施的重点之一,需要专业的人员对图纸有总结和深度的研究,在图纸的细化上能够设计的更加固化,在房地产的建筑项目上是非常重要的^[5]。由于房地产行业人员的流动比较频繁,所以在管理人员上要应当有合理的规划,从实际的需求出发,要留得住人才,通过实践的锻炼,不光为人才增加经验,还要保障人才的发展和公司的进步连接在一起。需要多招揽一些,专业的技术人才去实现管理上的标准化建设。为房地产的建设更多地提供经济化。

3.2 进一步完善房地产建筑工程标准化建设体系

建筑工程管理化的发展,离不开专业人员的实践操作,如果管理人员不能进行合理的操作和准确地响应系统,标准化是难以发挥应用效率的,建筑工程业主管理标准化人才储备的问题,主要体现在对人员知识和实践经验上的培养,房

地产工程项目管理工作需要管理者对于工程项目的流程有着熟悉的掌握和准确的认知,同时,能够提供丰富的经验来针对具体项目中的重点环节,在管理化建设拓展空间上,应当有长远的眼光,针对人才队伍的建设,要投入更多的发展规划和时间,要能够适应实际的需求,才能为我国房地产标准化建设提供一些帮助。建筑工程应当充分地去完善标准化建设体系的构建,管理层要意识到,标准化建设的重要性,带头负责标准化建设工作。制定长期的发展目标,让标准化发展有明确的方向,结合一些文件和制度要求,制定科学合理的制度,确保标准化建设工程项目管理工作有很强的可执行性。在标准化的管理流程上,要适当地去简单一些,房产的项目产品流程简化,对人们来说,也带来了更好的便捷,在公司整体的权利和责任上保持权责共同承担,要有公平公正的态度,减少时间的浪费,对于每个部门的决策,都应当及时的采纳,并且及时的沟通,通过开会的形式取长补短,为房地产建设有更好的促进作用,加大对房地产行业的管理力度,通过先进的标准化管理,达到理想的效果,适应市场的变化,能够保证工程的质量和进度的正常开展。

3.3 保证房地产建筑工程标准化建设拓展空间

房地产建筑工程标准化建设的拓展,是实现可持续发展的重要基础,在房地产工程的建设上,标准化的管理模式要从长远的角度出发,要建设标准与人才培养工作相配合,适当地去提升一些对于人才选择的标准,充分地利用拓展空间,实现当前和未来工程项目管理工作的一些对接,减少技术上出现的问题,对于管理工作,有保障能够长远发展,房地产工程建设要从制度上制定合理的规则,因为实现建筑工程管理化建设的主要因素,就是标准化的建设体系,它应当在当前的工程管理上有最显著的体系构建,房地产建设项目,应当运用最先进的管理模式,保障项目能够顺利地展开,在公司的管理层,对于项目决策的时候,要对各个部门和各个领导进行及时的沟通协调,对于工作的开展,要达到

指令统一,能够顺利地在管理上实现规划。让房地产工程建设标准化管理快速地去适应市场的变化,保障工程的质量和进度是一方面基础,同时,让房地产行业带动整个社会更大的经济,实现房地产行业的快速发展,品质得到保障,就会吸引更多的人,在管理模式上,也应当更健全,在投入人力和物力的时候,才不会有浪费的现象,大工程的管理如果达到了标准,一定会带动整个行业的发展,被广泛地认知认同,随着现代社会的发展,要保证工程建设顺利地进行,从人才和管理上要花费大量的心血,能够保障整个行业更好地发展。

结束语

以上所述,我国建筑项目标准化管理工作已经在实践中受到了较好的效果,成为当前工作的重点项目内容,房地产工程建设应当从制度建设,技术支持以及人才需要等内容进行开展,深入地去研究分析当前的现状和存在的问题,并且在房地产工程建设管理标准上提出一些建议,确保标准化管理取得充分发挥应有的作用。从多个角度去研究标准化管理,能够促进房地产行业的建设,也能够让房地产在社会经济中发挥最大的作用,带动经济发展。

参考文献

- [1]孙建阔,李光辉,彭学斌.EPC总承包项目工程资料管理探讨[J].中文科技期刊数据库(全文版)经济管理,2022(9):0195-0198.
- [2]冯俊.房地产行业稳健发展的三个思考[J].城市开发,2023(2):20-25.
- [3]吴建新.房地产建筑项目进度管理策略[J].大众标准化,2023(1):145-147.
- [4]郑永昌.房地产建筑管理系统的设计与实现分析[J].地产,2023(4):0033-0036.
- [5]李瑞艳.论提高房地产建筑企业财务风险控制能力的策略[J].中国经贸,2022(15):131-133.