

# 试析房地产工程管理的有效途径

张 威

浙江骏宏集团有限公司 浙江杭州 310000

**摘 要:** 随着经济不断发展,加快了我国房地产工程的发展进程,为房地产工程管理带来了新的挑战。但是由于受到很多因素的影响,使用房地产管理中还存在着一些问题,影响了房地产工程管理的效果,不利于房地产工程的良好发展。因此,本文通过分析了房地产工程管理,对房地产工程管理中的问题进行了深入分析,并且深入探究了房地产工程管理的途径,希望能够提升房地产工程管理的水平,促进房地产工程稳定的发展。

**关键词:** 房地产; 工程管理; 有效途径

## An analysis of the effective ways of real estate project management

Wei Zhang

Zhejiang Junhong Group Co., Ltd. Hangzhou, Zhejiang 310000

**Abstract:** With the continuous development of the economy, the development process of real estate engineering in China has been accelerated, which has brought new challenges to the management of real estate engineering. However, due to the influence of many factors, there are still some problems in the use of real estate management, which affect the effectiveness of real estate engineering management and is not conducive to the good development of real estate engineering. Therefore, through the analysis of the real estate project management, this paper makes a deep analysis of the problems in the real estate project management and explores the effective ways of the real estate project management, hoping to improve the level of real estate project management and promoting the stable development of real estate project.

**Keywords:** real estate; Project management; Effective approach

### 前言:

随着时代的快速的发展,使房地产的开发变得越来越快,房地产工程为了保障工程的质量,通过对房地产工程进行管理,能够实现工程资源的最优配置,确保房地产工程的质量。但是在房地产的实际管理过程中,由于还存在着很多管理的问题,不利于房地产工程管理的重视,因此房地产企业应该加强对房地产工程管理的重视,通过采取有效的途径提升房地产工程管理的水平,确保房地产工程的质量。

### 一、房地产工程管理概述

在房地产工程的管理过程中,由于房地产工程和其他工程相比具有项目多、投资大、周期长等特征,而且不同地区的开发情况不一样,不同地区对房地产的质量有着不同的要求,加大了工程的管理难度。随着我国经济的快速发展,增加了我国房地产工程的数量,让房地

产工程面临的市场竞争变得越来越激烈,如果房地产工程不具备一定的品牌效应,也会对工程的投资效益有很大的影响,不利于房地产工程的管理和发展。因此房地产工程想要在激烈的市场竞争中得到稳定的发展,需要在工程的各项环节进行管理的行为,通过根据不同环节的实际情况,采取有效的方式对工程进行全面的,保证工程开展中高质量的施工的同时,尽可能减少施工中的风险,从而确保工程整体的质量,帮助房地产工程建立出良好的品牌形象,提升房地产工程的市场竞争力。

### 二、房地产工程管理中的问题

#### (一) 工程方案设计不精细

在房地产工程的整个管理过程中,房地产工程的方案作为工程管理的基础,对整个工程的质量有着重要的影响。工程方案的设计需要结合市场、政策、户主、投资方等多方面需求,通过根据多方面的需求设计出精细

化的工程方案,保证工程的质量能够满足工程的需求<sup>[1]</sup>。但是由于部分房地产工程在设计工程档案时,缺乏对方案各方面需求的深入了解,使工程的方案设计不够合理,影响了房地产工程管理的效果。此外,还有部分房地产工程缺乏对工程方案设计的重视,设计的工程方案不够精细化,与工程全方位管理的要求不符,导致工程方案在工程后续管理中很难发挥出有效的作用,不利于工程管理的顺利进行。

#### (二) 工程人力资源的浪费

人力资源作为工程开展的基础,不论在任何工程里面都需要人力资源的支持。但是在房地产工程的管理过程中,由于房地产工程的部门众多,工程的人力资源也比较的多,如设计人员、施工人员、监管人员、物业人员等,所以增加了工程管理的难度,使工程管理的人力资源很容易出现分布不均,导致工程的工作出现人力不足或者人力冲突等问题,造成房地产工程的人力资源浪费,不利于工程的统筹管理。此外,部分房地产工程在实际的管理中,对工程管理人员没有进行明确的划分,管理人员的管理分范围和职责不明确,对工程的管理效果也有很大的影响。

#### (三) 工程管理机制不健全

房地产管理人员在对整个工程进行管理时,管理机制作为整个工程管理的重要参考依据,对工程的开发和管理有着重要的作用。但是由于部分房地产工程的管理机制不够健全,不仅对整个工程的开发进度有很大的影响,而且为工程埋下的安全隐患,不利于工程的顺利开展<sup>[2]</sup>。例如,部分房地产工程为了节约工程的开发成本,减少了工程监管的人员配置,工程很多项目开展中都没有人监管,不仅影响了工程的开展进度,而且还不能保证工程的质量,不利于房地产工程的发展。

#### (四) 工程竣工验收不统一

房地产工程完工之后,需要让管理部门对工程的质量进行验收,只有验收合格的建筑才能够完成后续的房屋交付工作。但是由于部分房地产工程竣工之后缺乏对验收的重视,没有制定出相应的质量标准作为验收的依据,使工程竣工验收流程过于形式化,难以真正的保证工程的质量。此外,部分房地产工程外为了达到工程的交付进度,不能及时的处理工程竣工中的问题,导致工程交付后出现质量问题,影响了工程的整体管理效果。

### 三、房地产工程管理的有效途径

#### (一) 设计精细化的工程方案

在房地产工程的建设过程中,工程的方案设计是工

程后续顺利开展的保障,对工程的后续管理也有着重要的作用。在实际管理中,精细化的工程管理方案能够提高工程管理的科学性,提升工程的管理水平<sup>[3]</sup>。因此房地产工程在设计工程方案时,首先,相关人员应该加强对工程方案设计的重视,通过深入的了解国家政策、市场发展、投资方要求和户主需求等多方面因素,设计出精细化的工程方案,为工程的后续管理提供有力的依据,提高工程后续管理的效果。其次,相关人员要对房屋规划、销售金额和面积进行深入的了解,然后根据这些实际情况的了解,对房屋的多方面配置进行优化,使工程能够形成精细化的设计方案,提高工程方案的合理性,使让工程发案能够更好的成为工程后续管理的明确信息依据,提升工程的管理效果,确保房地产工程管理工程的顺利开展。

#### (二) 明确工程人员的职责范围

不论房地产工程的规模大小,工程人员都是房地产工程管理工作的开展基础,房地产工程通过为工程人员制定出明确的职责范围,能够提高工程管理的实效性。首先,可以通过根据不同工程人员的实际能力,为工程人员划分出适合的岗位,并且明确的规定工程人员的具体管理责任和权利,为工程管理奠定良好的基础。其次,应该加强对工程管理人员的培训,通过培训提升工程管理人员的实际管理能力,帮助工程管理人员能够更好的参与到工程管理当中,提升整个工程管理的水平,保证整个工程的质量。最后,可以根据工程管理人员的实际岗位对工程管理职责进行细致的划分,并且在集体的管理中设置出主要的管理负责人,要求主要负责人对工程建设的各项内容进行负责,使工程管理的权利能够更加的集中,提高工程的管理力度,确保房地产工程管理的实效性。

#### (三) 建立健全的工程管理机制

由于经济的快速发展,使人们对房地产的质量要求变得越来越高,房地产工程在管理过程中,只有建立出健全的工程管理机制,才能够提高工程整体管理的实效性,保证工程的质量能够符合相关要求<sup>[4]</sup>。首先,房地产工程应该根据管理中的实际情况对管理的问题进行分析,通过分析完善工程的管理人员配置和管理机构,根据管理人员的专业和能力对管理人员进行合理的划分,对工程施工的环节中的每一个环节进行补充,使工程的管理机制能够充分的融入工程建设当中,提高工程管理的实效性。其次,可以为工程设置出经理管理机制,通过这种管理方式为工程设计出项目经理,明确指出工程

的实际项目内容，让工程的经理直接对工程的项目进行管理，把工程的管理工作贯穿工程的全部活动当中，从而提高工程管理的精细化水平，确保房地产工程的质量。

#### （四）确保工程竣工验收统一性

房地产工程竣工之后，会对整个工程的质量进行评估，确保工程的质量能够符合交房的标准。但是在工程管理中，会出现一些特殊的情况，使工程的验收缺乏统一性，不利于工程的有效管理。所以房地产工程应该加强对竣工验收的重视，通过利用科学合理的方法核对工程的质量，使工程竣工验收能够充分的发挥出质量监督的责任，确保工程的验收质量。首先，可以在工程竣工后根据相关的工程质量标准，应用相应的验收程序落实工程的验收工作，并且还需要保证工程验收结果和起初的方案保持统一，避免工程出现方案和结果不符的问题，影响工程验收工作的开展<sup>[5]</sup>。其次，房地产工程想要确保工程和竣工验收的统一性，还需要加强对工程的隐蔽环节进行检查，并且根据工程的竣工检查情况，及时的将检查出来的问题进行处理，提高工程方案和工程质量的一致性，保证工程的整体质量管理的效果。

#### 四、结语

总而言之，随着经济快速的发展，提升了人们的生活水平，而房屋建筑作为人们生活中必不可少的组成部分，更是受到了人们的广泛关注。房地产工程想要长期稳定的发展，需要根据工程的实际管理需求，深入对工程管理中的问题进行分析，并且采取有效的管理的手段，提高工程管理的有效性，提升工程的综合质量水平，为房地产工程奠定良好的发展基础，促进房地产工程健康可持续的发展。

#### 参考文献：

- [1]梁俊杰.房地产工程项目中甲方质量监督管理策略[J].中华建设, 2021(12): 98-99.
- [2]叶官松.房地产工程施工管理中的关键点[J].四川水泥, 2021(11): 143-144.
- [3]蒋叶.工程监理在房地产工程项目管理中组织协调的作用[J].居舍, 2021(25): 155-156.
- [4]吴丹峰.房地产工程施工项目招标评标管理策略探究[J].现代商贸工业, 2021, 42(27): 162-164.
- [5]许东升.有关房地产工程造价成本控制管理的认识与思考[J].居业, 2020(12): 167-168.