

# 浅谈精细化管理在房地产建筑工程项目管理中的应用

贺龙

(西安昌敏建筑工程有限公司 710000)

摘要：由于房地产行业的工程往往规模较为庞大，并且整体的建设周期十分长，管理起来难度较大，而不断发展的时代对于房地产行业的要求不断的提升，因此应当及时的促进项目管理的合理性，保障建筑过程中每一项工作都合理的开展，这对于当今的建筑企业来说是非常重要的。本文将主要从房地产工程项目中的精细化管理模式进行分析，探讨如何有效的改进企业现有的管理水平。

关键词：房地产建筑工程项目；精细化管理；重要意义；改进措施

## 引言：

房地产行业对于我国的国民经济有着重要的支撑作用，为人们的生活以及工作提供了主要的场所。随着时代的发展，对于房产行业的建筑工程项目提出了跟高的要求，不分的传统的管理模式中已经无法适应不断发展的时代，因此应当在企业中及时通入精细化的管理理念，与优秀的传统管理理念进行融合促进企业更好的发展。

### 一、精细化管理在房地产项目采取的重要价值

#### (一) 有助于将庞大的整体项目划分为小的节点

精细化的管理方案由其科学和管理的手段引起了众多企业的重视，次中管理的方法是时代在不断的发展中的一种必然性的产物。对于房地产项目来说，由于总体的项目涉及的范围是十分宽泛的，比如对于土地的经营、企业资本的合理管理、招标和投标的管控以及对于建筑的实施都需要进行科学合理的管理，此外，房地产行业的业务系统也较为复杂，在因此在进行管理的时候就会有较大的难度，不仅要确保各个环节的工作有序进行，还要将各个环节有序的协调在一起，确保资源的合理划分，才能真正的提升工的效率和工程质量。因此，房地产的企业应当及时加强对于项目的精细化管理，将工体的施工项目根据不同的要求和特点，划分成若干小的节点并且进行分来，这样在进行工作的过程中才能够及时的把握工作的重点。

#### (二) 提升企业的综合竞争能力

我国的经济不断的发展，推动了房地产行业的发展水平，近年来在房地产行业中的竞争变得越来越激烈，要想在行业中持续的站稳脚步，就需要企业不断的提升自身的竞争实力，在市场中占据主动的位置。因此对于企业来说，应当看透在房地产行业竞争的实质，市场竞争的本质其实就是对于企业的施工、建设、招标的价格竞争和对于市场的深层次管理问题的博弈，因此房地产的相关企业应当及时的将管理方式进行改进，将众多的项目进行合理的规划，将不同部门的工作合理的协调在一起，使得整个项目的各个环节可以达到高度协调的状态，镀金项目总体管理质量达到提升。此外，在进行管理规则的制定时应当深刻分析市场的运转规律，研究市场的形式，对于管理的方案进行合理化的选择，进一步的提升企业在整个行业中的竞争能力。

#### (三) 改善现有的管理模式

房地产行业的传统经营模式时较为粗放的，精细化管理对于生产流程的规范化以及对于企业的经营带来的诸多优势，可以看出来改善传统的经营模式是必然的事情。及时采用精细化的管理模式可以有效的给企业的各项决策提供依据，将传统管理中的不足之处有效的进行规范化的改革，使得企业的每一个决策都有一定的依据可以参考，有规章制度可以遵循。此外，采用精细化的管理范式对于企业来说，可以进一步的明确不同岗位的人员职责，使得每个岗位都由专人来进行负责，这样可以方便管理者对于不同的部门的工作量进行合理的考核并制定出科学合理的凭借，促进企业的运行负荷实际的要求和标准。根据不同的考核标准可以进行相应的奖惩制度，有助于提升整个企业的活力，激起员工工作的热情和动力。

#### (四) 科学的进行决策的预测

由于精细化的管理方式可以对于现有的项目进行一个周到并且全面的分析，将传统管理模糊的特点极大的改进，这对于企业来说可以有效的帮助企业合理的了解现在的运营状态，依据现有的情况来制定合理的下一步决策，避免企业作出决策失误而造成的一系列损失。

## 二、房地产项目中的精细化管理应用要点

### (一) 完善相关规章制度

要想使得房地产的工程可以更好的运用精细化管理的方式，真

正实现有效的项目管理，就应当及时完善相关的规章制度，将原有的管理理念和相应的管理范式进行改进，促进精细化管理更好的实施。对于房地产项目来说，一个项目开展起周期都是交行并且规模巨大的，从最开始的招标和投标阶段直到最后的项目验收甚至是市场销售的环节，都应当根据不同环节的特点设立相应的规章制度，确保制度的可行性，促进整体项目顺利的开展。在项目正式的开展之前，对项目进行精细化的管理方式可以促进整体的项目有一个清晰的计划和目标，以此来推动整个项目按照企业的预期目标开展。首先，由于整个项目的工期较长，在管理的过程中很可能会出现一系列不可预料的问题，因此应当在施工开始之前及时的了解整个施工的过程并且制定相应的管理制度，按照相应的规章制度办事可以有力的提升企业的凝聚力。其次，企业在要想展开精细化管理模式，就应当对于市场的现状有一个清晰的了解，在项目开始之前对于市场进行深入的调研，对于施工场地周边的环境进行科学的分析，根据分析的结果制定一系列的预算和管理的标准，只有这样才能使得工程的设计符合实际的要求。最后，在施工的过程中，应当及时协调各个部门之间的关系，使得整个部门和不同的小目标之间有力的融合在一起，使得工作人员可以明确自己的职责，更好的促进企业的良好运转。

#### (二) 明确不同阶段目标

对于房地产企业来说，精细化的管理方式就要求企业对于总体的项目管理的过程中一定要融入分层管理的理念，将整个项目进行分段化的管理，保证整齐的决策正确性以及企业运转的有序性。首先，企业应当根据施工的总体目标和标准对于不同的环节设定阶段性的小目标，这样可以帮助施工人员清晰的明确现阶段的目标，促进各个环节的工作质量达标、顺利开展。其次，将小的目标根据不同的标准和类型进行分类，明确不同环节的工作难度以及工作量，抓住工作的重点方向，最大程度上提升企业的工作效率。最后，要想进一步的促进企业各个环节目标的有序开展及时协调，就应当根据不同的阶段项目特征，进行不同的项目考核，及时对优秀的员工和团体进行奖励，鼓励各个团队之间协调和沟通，跳动起整体环节工作人员的工作热情。

#### (三) 强化员工管理认识

对于房地产的建筑工程的实施来说，在进行实时的过程要想保证总体工程的进度按照预期进行，促进工程的质量符合标准，就应当将精细化管理的理念贯穿每一个施工人员的心里，只有这样才能使得制定的一系列规章制度有力的执行。管理着在进行管理的过程中，应当统揽全局，站在全局的基础之上，对于工程的细节盐加把控，一旦发现影响工程紧张的问题，应当及时排查问题的源头，找到主要负责人及时制定合理的补救措施。积极对员工开展宣传教育，树立合理化的企业文化，只有这样才能提升企业的凝聚力，制度的实施才可以事半功倍。

## 三、结束语

在房地产的工程项目中及时采取精细化的管理理念，可以推动企业的各项工作给有序的开展，提高总体的管理效率，并且对于企业在行业中的竞争力也有极大的促进作用。

### 参考文献：

- [1]祝丽华.谈精细化管理在房地产建筑工程项目管理中的应用[J].建材与装饰, 2018, (25):179.
- [2]彭海云, 杭萍. 浅谈精细化管理在房地产建筑工程项目管理中的应用[J]. 建材与装饰, 2017(39).
- [3]丁新泉. 论精细化管理在房地产建筑工程项目管理中的应用[J]. 住宅与房地产, 2018, 513(28):140.