

分析房地产开发工程管理困境及优化措施

宋新波

中交海发(青岛)投资有限公司 266400

【摘要】近些年来,房地产市场的整体发展在向着全新的高度进行提升,针对目前的房地产市场来说,其已经进入到一个全新的发展阶段,各个企业为了能够得到更好的经济效益都开始进入到房地产市场当中,然而在实际的房地产管理过程中,还是存在较多的问题影响了其实际的建设效果,所以在具体的管理过程中需要完成对实际的问题的解决,由于各种问题的存在导致在整体施工过程中存在较多的问题,所以为了能够更好地满足具体发展需求,在整体工作的开展上完成实际的操作安排,更好的让其能够符合当前社会的需求,有效的推动我国房地产业向着健康的轨道进行发展。

【关键词】房地产开发;工程管理;难点分析;对策探究

引言:

当前房地产经济已经成为我国重要的经济支柱之一,其整体的发展效果与人们的生活质量有着较好的联系。所以国家经济与房地产企业已经紧紧的捆绑在一起。整个建筑物的实际质量与人们生活品质和社会都有着较大的联系,所以针对房地产建设企业来说,在具体的开展过程中应当完成实际的管理工作,最大程度的满足其具体的建设施工发展需求。并且在实际的开展上应当制定主要的发展目标,围绕有关的工作制定系统化的管理计划,并且在实际工作的开展过程中应当针对各种问题进行全面的处理,使其能够符合项目工程施工和管理需求,最大程度的提升整体的建设与管理效果。

1项目开发工程管理存在的重要意义

1.1 房地产开发工程的内涵

房地产开展是目前房地产企业采取的主要措施之一,通过相关的设计研究能够保证其向着最初构思和想法建设来完成实践工作的开展。而在具体实现这些活动与工作的过程中,房地产开发企业需要能够根据国家政策的要求来完成相关的工作开展。对于建筑工程施工来说,其需要完成循序渐进的操作和安排,而在实际的开展过程中需要从几个方面入手来完成具体的管理规划,综合的让其能够符合相关的建设与发展需求。第一对于房地产企业来说,其需要能够在正规的渠道来获取土地资源,并且得到其最后的使用权,第二需要有专业的团队来完成对项目的开发研究,进行详细的计划规划和施工的项目工程管理。在所有的手续都能够得到全面的完备之后,可以选择游戏的施工团队,结合实际的内容来完成工程的具体建设,最终将各种设计图纸来完成实际的建筑物建设。

1.2 房地产开发工程管理的重要性

房地产项目的开发管理在当前是一个较为重要的工作内容之一,并且这些也是管理工作当中的重中之重。良好的设计和管理直接影响了企业的经济效益。所以在实际的工作开展上应当完成对其质量的监督和管理,并且从全局出发来完成对其整体的操作和管理,保证项目工程能够顺利的发展。而在管理工作的开展当中,其能够完成对施工进度、施工质量、施工资金的整体管理,如此能够起到较好的作用。这些都是能够保证房地产开发工作能够得到顺利的开展,更好的让其来满足实际的建设和发展需求。而在具体的管理工作的开展上,由于市场竞争较为激烈,所以在实际的开展上应当各个企业应当提升自己的管理操作方法,而如此一来在具体的施工和开展上就要完成管理方法的全面创新和研究,综合的让其能够符合实际的建设和发展需求。针对目前的管理工作开展能够提升工作的效率,同时保证工程质量,最大程度的让其能够符合具体的建设与发展需求,使得企业能够向着健康和可持续发展的方向前进。

2房地产开发工程管理的內容

房地产开发工程管理包括实际的规划、设计和施工等三个方面

的内容。规划管理是当前建设工程当中一个较为重要的环节,在实际的发展过程中存在较为重要的意义,对于项目工作开展来说,其首要的任务即是完成各种项目的准备和开头工作,所以整个工程需要完成具体的建设规划。在房地产企业的建设施工当中,其第一个工作就是进行各种工作的有效规划,通过规划能够保证项目在建设环节按部就班的进行,同时制定各种工作预案,防止有外界因素的影响。整个环节的开展上都要保证研究方案就有可行性。在设计管理的过程中,其主要包括设计方案是否科学有效,目前使用的相关技术与传统技术相比是否具有先进性,同时整个结构的设计能否保证合理性。项目的设计工作一定是由专业的设计单位来负责设计工作,在实际工作的开展上防止为了节约费用而聘请非专业人员来完成不合理的设计。其次业主单位需要和设计师来进行相互的沟通,保证在设计过程中能够随时了解设计的进度,并且设计人员能够和业主方人员完成相互沟通,将自身的意见和设计方案进行更好的融合,综合的使其能够满足具体的建设和发展需求,保证项目工作可以得到更好的实施与开展。

在完成设计工作之后,应当加强对于设计图纸的实际审核工作,防止工程在设计上出现隐患。项目施工所涉及到的内容较多,同时其包含的内容广、跨度大这些都能够直接关系到施工是否可以正常的进行。而在具体项目的开展上,设计单位完成选择之后应当根据公平、公正和公开的原则来完成对施工单位的认真选择。确定施工单位之后应当与其签订施工合同,在合同条款中明确规定各种施工内容,同时围绕质量和效率等都要进行认真的研究与安排,合同的签订能够作为业主方的主要管理和工作开展依据。而在实际的工作开展上,需要全面的进行各种设计引导工作,使其都能够符合具体的建设和发展需求,积极引导协调设计、施工和监理等工作都要围绕实际的目标,全面的保证工程都能够顺利的竣工。

3房地产项目工程管理过程中存在的难点问题

3.1 决策机制不完善

决策阶段是整个项目的重要使其,项目是否能够正常开展,应当正确的做出决定,但是在当前的实际开展过程中,还是出现临时变阵和草率武断的问题。由于各种问题的存在将会导致如定时炸弹一样在项目工程的开展过程中爆发。如此一来给项目工程的开展工作带来的影响是较为巨大的。决策阶段由于无法满足其实际的要求,所以在具体的开展上应当从基础入手,决策阶段的工作人员不能够任凭领导的思维想法进行开展,应当有着一整套的管理体系和对日后包括风险等各种内容分析的数据。但是在当前的实际工作开展上企业还是缺少这种能够起到决定性作用的决策机制,导致决策阶段存在较多的问题。

3.2 质量管理体系缺失

目前我国的建筑市场正在想着规范和完善的阶段进行发展,由

于行业的整体发展,使得人们对其关注度增加,同时针对行业的要求也在不断的增多。而在此过程中最为重要的因素就是质量,建筑物的质量影响到较多内容,这些内容对于人们的生命安全等都产生了一定的影响。所以在具体的开展上,需要更好的完成相关的质量的管理。但是在目前的建设实施上还是存在较多的问题,这些问题都直接影响了人们的实际工作开展效果,并且针对质量管理工作来说,有着较为严重的缺失问题,导致整体的管理体制缺失不够健全,同时质量管控方面还是一个空白区域,因此在实际的开展上还是存在安全隐患。

3.3 成本控制不足

在房地产项目的开发过程中,成本控制是每个企业都关注的重要内容之一。而在实际的管理过程中,成本控制上还是存在较多的难点问题。如果成本控制上有着已额定的缺失或者纰漏,这些都会导致工程项目的成本没有办法更好的进行控制。所以在实际的发展过程中,为了能够进一步的解决这种问题,会完成各种成本管理体系的建立,但是当前管理体系还是停留在理论或者过于形式化,这些内容都导致了成本控制工作无法更好的进行开展,影响了实际的资金成本控制效果,最终导致其整体的资金控制受到了影响,无法让其更好的满足实际建设和发展需求。

4 项目工程管理的优化策略

4.1 做好调研工作,提高决策水平和效率

决策阶段就是当前房地产项目开始的初始阶段,只有能够完成实际的控制才能够满足具体的建设要求,针对当前的工作开展来说,先要完成问题的决策,才能够进行有关工作的顺利开展,而对于目前的各种工作开展来说,其能够完成进度的有效控制、资金投入、工作人员的整体调配,这些都是工程开展上能够起到决定性作用的内容。在具体的管理过程中能够影响到包括后期建设效果等多种内容。所以在当前的实际工作开展上,为了能够更好的满足其实际的管理工作,并且为后期的项目工程开展奠定基础,提升决策阶段的实际效果,整个工作的开展上应当完成充分的调研,通过调查的方式能够掌握前期的多种数据,更好的让其能够符合实际的建设和发展需求。同时掌握数据之后能够完成对各种工作效率的提升,确保决策人员能够找到第一手的决策数据,这些都能够为后期的决策工作开展奠定基础,全面的让其可以符合实际的发展需求,保证工作人员能够做出正确的决定,切实的提高决策水平和工作效率。

4.2 健全房屋施工质量保障体系

施工质量管理是当前较为重要的管理因素之一,在具体的工作开展上要放置在首要位置。房屋质量是人们关注的核心内容,所以在具体的开展上应当对质量制定一个较好的保障体系。整个体系的建设上应当从几个方面入手。第一在施工过程中,施工单位必须明确按照国家的相关规章制度来完成各种施工建设工作,同时企业内部也要进行有关的管理制度明确,建立一个较为完善的,并且能够做到公私分明的管理计划,如此能够提升实际的管理质量。第二在房屋建设质量的监督检查管理工作中,应当构建房地产监督管理平台,使得整个管理工作都能够得到顺利的开展,而在具体实施过程中,管理工作人员的要接受群众或者甲方的意见,确保质量的整体透明化,整个建设企业应当将质量放在第一位,而将效益放在第二位。这些理念都要全面的融入到实际的管理工作中,保证每个工作人员都要有着质量至上的管理意识。最后就是应当针对各种弄虚作假和违法行为都件有效的处理,综合的使其能够符合具体的建设和发展要求,整个工程中管理人员一定要提升自身素质,确保不会做出对施工的各种影响问题,更好的开展企业和政府的强强联手,全面的保证房屋施工建筑质量的保证体系可以得到更好的建设。

4.3 逐步完善成本管理制度

成本管理与质量管理都是企业需要关注的重点内容,质量管理关系到每个居住和使用人员的实际情况,而对于相关的成本管理工作的来说,其直接影响到企业的经济效益,因此在具体的工作开展上,应当完成对成本管理制度整体建设,更好的让其能够符合实际操作和发展需求。建筑工程项目是一个较为复杂的项目,所以在具体的开展过程中应当从多个角度入手来围绕成本管理制度进行建设,使其都能够符合具体的发展需求。同时针对当前的成本管理公主购来说,应当从三个方面入手,第一在施工的建设阶段应当对材料都进行更好的管理,防止材料出现质量问题。第二在施工阶段应当对各种外界因素都件更好的管理,防止施工建设受到各种外界因素的影响。最后在实际的开展上应当进行阶段性的质量评估,更好的完成各种质量要求能够符合实际的建设和发展需求。

5 加快工程信息化管理建设

就目前的房地产开发工作来说,在实际的发展过程中应当加强对于信息化管理的重视,更好的完成信息化的有效建设。整个建设施工过程中应当创造一个良好的企业氛围。具体的管理工作开展当中,需要企业能够完成各司其职,各个部门直接能够做到相互的督促和监督管理。提升实际的监督管理效果,对于信息化系统建设来说,在实际的开展过程中应当将其与建筑行业都要完成相互的融合,使其能够满足具体的建设和发展需求。同时应当针对信息化技术培养专业性的人才,提升整个人才的服务需求,更好的进行各种工作的全面开展。合理使用信息化技术能够提升整个建设工程的管理效果,最大程度的满足其实际的建设和发展需求。

6 总结:

综上所述,在当前的实际发展过程中需要完成对工程的多种操作和管理,让其能够符合具体的建设和发展需求。但是在项目工程的实际建设开展过程中,受到各种外界因素的影响还是存在较多的问题,这些问题都导致施工工作无法顺利的开展,所以完成对整个项目的建设和操作管理,能够有效的满足其实际的发展需求。但是在实际管理过程中还是存在较多的问题影响了具体工作的开展。因此从实际的内容入手来完成各种工作的有效开展,综合的保证其建设质量的全面提升,更好的完成对管理工作科学、规范和有效的管理,全面的让其能够符合实际的建设和发展需求。

【参考文献】

- [1]房地产开发企业前期报建管理分析[J].李晨曦.中国市场.2021(05)
- [2]房地产开发项目管理的重点与难点分析[J].陈昆森.江西建材.2019(12)
- [3]房地产开发项目实施过程质量管控与协调[J].江东伟.决策探索(中).2020(04)
- [4]房地产开发项目的前期成本控制探析[J].孙洪坤.住宅与房地产.2017(06)
- [5]浅谈如何做好房地产开发项目工程质量管理[J].李洋.山西农经.2017(06)
- [6]房地产开发项目实施过程质量管控与协调[J].江东伟.决策探索(中).2020(04)
- [7]房地产开发项目的前期成本控制探析[J].孙洪坤.住宅与房地产.2017(06)
- [8]浅谈如何做好房地产开发项目工程质量管理[J].李洋.山西农经.2017(06)
- [9]简要分析房地产开发工作前期策划和整体性规划设计的有机融合[J].郭晓羽.城市建设理论研究(电子版).2017(11)
- [10]谈房地产开发项目的成本控制[J].刘嘉璐.山西建筑.2016(12)