

# 房地产开发经营的工程管理的几点见解

张 威

浙江骏宏集团有限公司 浙江 杭州 310000

**摘 要：**房地产属于促进我国经济发展的一个支柱性产业，对房屋的需求随着人口数量的增加在不断增加，在房地产开发经营的工程管理人员需要储备大量的专业知识以及技能，深入研究市场发展趋势，还要不断关注国家颁布的房地产行业政策方针，就是为了提升项目管理的质量。笔者从规划管理、采用信息化管理方式、造价管理、风险管理、物业管理、开发管理、施工管理、完善管理制度几个方面浅析。

**关键词：**房地产；开发经营；工程管理

## 前言：

经济全球化发展，房地产行业的稳定发展迎来发展机遇，但建筑工程建设规模、质量也随之提升。管理建筑工程项目的时候，房地产企业如果依然应用传统的管理方式，就会制约企业发展的步伐，因此需要跟上社会发展的潮流以及行业发展趋势，创新管理方式以及管理理念，保证管理工作质量。

## 1 注重规划管理

规划管理就是在设计楼盘的时候进行管理，因为房地产的开发商还需要将楼盘的规划设计项目交由有关的设计单位，因此对设计的成本还有设计进度需要管理。房地产开发商在管理设计的时候，可以考虑应用建立管理系统进行管理<sup>[1]</sup>。应用专业的软件管理以及设计的时候，用两套不同的软件同时完成管理以及设计工作。因为规划与设计有密切的关系，规划管理系统就是为了不断提升规划管理的审查以及管理水准。设计规划管理系统的时候围绕着设计成果实现设计目的，应用计算机审查工具提升规划管理水准。

## 2 信息化管理方式

为了拓展企业发展空间，可以从建设信息化管理方式着手，为建筑施工可以更好的适应市场发展趋势。在科学技术快速发展的年代，信息技术已经成为管理工作创新的有效途径，经过在施工现场执行信息化管理可以储存施工期间产生的数据资料，比如：材料数量、工作人员作业数据、安全管理数据等，充分分析施工数据内部的规律，及时总结施工管理期间存在的问题，解决问题<sup>[2]</sup>。房地产惬意可以收集数据资料，应用大数据技术分析工程项目建设的进度以及质量。工程项目施工之前分析以往的工程数据资料，总结管理模式中存在的问题，与工程建设需求结合在一起改进管理体制。定期分析数据资料，对市场以及行业发展形势有充分的分析以及理解，提前预估市场以及行业的发展趋势。

## 3 注重造价管理

在房地产开发经营的工程管理中造价管理也属于关键环节，合理管理造价可以适当减少建筑施工过程中投入的资金，贯彻落实见本增效的发展策略。为了完成建设建筑工程，在初始阶段以及实际阶段需要投入的资金总量被称为造价管理。其实造价水平容易受多种不同因素的影响，但是为了确保造价管理的科学性，还是需要构建一个全面且动态化的造价管理体系，确保造价管理的质量<sup>[3]</sup>。施工之前可以应用当下先进的BIM技术构建有关的模型，随后将文件中的工程量清单导入BIM模型，另外BIM可以自动完成扣减操作，这样就可以应用先进的技术快速汇总确定工程量信息，获取建筑工程初步造价预算，然后参考造价结果编制合理的预算管理体系。

## 4 做好风险管理

其实做好房地产开发经营管理工作是有一定难度的，针对房地产项目来讲，在管理期间最大的挑战就是风险管理工作，这是由于风险管理工作需要具备丰富工作经验的工作人员，分析以及评估整个项目的风险因素。房地产企业需要充分做好风险管理工作的组织工作，不断提升整个团队的重视，识别团队中存在的风险因素，应用风险矩阵分析风

险的等级,最后将这些风险详细记录在登记册上<sup>[4]</sup>。但是需要特别注意将每个风险都安排具体的负责人,在风险等级册中记录应用风险的措施、采取措施之后的风险等级等,这些都属于分析风险的重要工作。假如在前期已经做好风险管理工作,这样后期的管理工作,负责各个风险的工作人员可以按照风险等级册中的风险触发体系、风险管理策略实行风险管理工作,规避风险。

## 5 做好物业管理

物理管理也是保证项目正常运行的关键环节,物业管理可以为房屋的应用者提供安全、干净等基本服务,因为高质量的物业是可以使项目保值。当前我国已经拥有大量的物业管理公司,且管理的质量也大幅度提升。其实我国大多数物业都是由房地产开发商直接经营管理<sup>[5]</sup>。物业管理在近些年受到更多的关注,就是因为投诉与冲突。对物业管理企业来讲,成为树立品牌形象的关键所在。在房地产行业的激烈竞争中,高质量的物业管理会成为物业管理行业工作的基础。物业管理企业需要围绕高素质人才构建企业内部核心,规范管理流程,公开透明物业管理费用,为业主创设更舒适且安全的生活环境。在房地产开发经营期间,物业管理也是企业在竞争中为了取胜的一部分。

## 6 做好开发管理

房地产开发企业项目顺利完成的重要保障就是开发管理,同时也是房地产开发企业管理人事、财务、工程、销售、后勤,是房地产开发企业可以实现规划管理、物业管理、施工管理应用的管理方式。因为工程管理部门承担的责任就是代表开发商管理工程项目,比如说:采购物料、管控施工质量,在一些合同的管理中,工程中设计的变更处理<sup>[6]</sup>。其实房地产企业资金都是由财务部门管理,另外要负责企业的经营状况报表的制作,将企业经营成绩显示出来,像:项目融资计划、企业自身的费用、发放施工单位工程款等。建立楼盘的主要目的就是销售房屋最后获取可观的经济效益,销售部门的工作内容就是销售楼房,因此销售部门的主要工作就是选择合适的方式制定房子售价以及销售途径。还有企业的人事部门也是一个至关重要的部,负责项目工作人员的工作分配以及考核管理项目工作人员的资料以及工作绩效。企业的后勤部门主要负责项目的生活保障,可以保证项目的顺利完工。还有开发管理就是整合企业的人力、物料以及财力,确保项目的科学且规范运行。

## 7 做好施工管理

房地产建筑工程现场也有很多设备,处于施工工艺复杂、环境杂乱的环境中,会增加现场出现事故的概率。如果在施工中出现安全问题,对整个工程的顺利发展有直接的影响,甚至会损失企业的经济利益。安全管理的内容非常多,还要制定精细化的安全管理制度管理是共享现场,规避存在的隐患。注重培训施工人员,对其进行有关的安全教育,因为在施工中人员就是安全管理的重点,但是安全管理的核心就是怎样保障人的安全性,所以说需要高度重视安全教育,对教育的重要意义有高度的认知<sup>[7]</sup>。另外,编制科学有效的安全检查制度,项目管理人员定期检查施工现场的安全以及设备,严格管理重点施工环节以及施工区域,及时发现存在的隐患,及时解决问题。安排专业的维修人员,定期检查以及保养施工的机械设备,保证设备的完好性,时刻处于完好的状态。比如说每天一次小型检查,每周两次大检查,有效保证安全检查的质量以及效率。负责人为了提升安全检查的效率,选择在施工现场安装视频监控设备,将收集到的数据进行充分分析然后上传在计算机中心,及时发出警报通知,这样就可以全方位且不受时间、物理空间限制的掌握施工现场的实际情况,甚至可以将视频资料作为项目完工资料保存。

## 8 完善管理制度

无规矩不成方圆,因此完善的管理制度就成为房地产开发经营管理工作的重要依靠。严格的制度可以约束以及警醒有关的工作人员,如果制度不够完善存在一些漏洞,工作人员就会存在侥幸的心理钻制度的空子,敷衍工作,对工作效率以及工作制度有负面的影响。所以房地产企业需要针对项目,根据岗位工作内容的不同,因地制宜编制详细的岗位权责以及编制有针对性的工作规章制度,在工作中出现问题的时候可以及时按照编制的制度追究工作人员责任,做到工作分配到具体的负责人。为了保证每位工作人员可以对房地产企业制定的管理制度有充分的了解,组织工作人员学习规章制度,了解规章制度,时刻用制度约束自己的工作行为举止,规避工作中容易出现的错误。还有要注重提升房地产开发经营管理人员的专业水准,组织培训有关工作人员,在培训期间帮助工作人员提升专业知识。在培

训期间,高度重视有关工作人员学习以及了解专业知识的程度。培训之前,测评房地产开发经营管理人员的基础,判断其具备的专业技能程度,参考测试结果,将工作人员分成不同等级,有针对性的培训。

**结语:**

综上所述,为了有效满足群众日益增长的住房需要,还是要对工程项目进行有效的管理,注重提升质量管理的效果,提升建设质量水平以及施工安全水平。企业需要重视规范管理制度,做好各个环节的管理工作,提升整个房地产行业的竞争实力,提升国民经济。

**参考文献:**

- [1]司友锋. 房地产开发经营的建筑工程项目管理问题与对策[J]. 居舍,2022,(04):127-129.
- [2]. 房地产开发统计知识问答[J]. 统计与管理,2021,36(09):129.
- [3]赵玉婷. 房地产开发经营中建筑工程项目管理的方法[J]. 工程技术研究,2021,6(16):173-174.
- [4]王小玲. 房地产开发经营管理现状及对策[J]. 住宅与房地产,2021,(21):14-15.
- [5]魏华. 房地产开发经营的建筑工程项目管理分析研究[J]. 东方企业文化,2021,(S1):171-172.
- [6]刘品然. 浅谈房地产开发经营中的风险管理[J]. 居舍,2021,(19):147-148.
- [7]赵本宇. 房地产开发中的经营风险管理探讨[J]. 建材发展导向,2021,19(12):22-23.