

房地产开发经营中建筑工程项目管理的方法

田义平

湖北交投三江文旅康养发展有限公司 湖北 宜昌 443300

摘要:在房地产开发经营中,建筑工程项目管理是一个关键环节。为了提高项目的质量和效益,企业需要采取一系列管理方法。这些方法包括:引入先进的信息化管理技术、推行全面质量管理、采用精益化管理方法、加强设备与材料管理以及建立健全的质量监管体系。通过这些管理方法的实施,企业可以优化项目管理流程,提高管理效率和精度,降低风险,实现可持续发展。

关键词:房地产开发经营;建筑工程;项目管理

1 房地产开发经营的工程项目管理的概念

房地产开发经营的工程项目管理是指在房地产项目开发过程中,对工程项目进行规划、组织、协调、控制和评价的一系列管理活动。这些管理活动旨在确保工程项目能够按时、按质量、按预算完成,并符合相关法规和标准的要求。工程项目管理是房地产开发经营的核心环节,它涉及到多个方面,如项目策划、设计管理、采购管理、施工管理、质量管理、安全管理、风险管理、资源管理、进度管理、成本管理等。这些方面相互关联、相互影响,共同构成了工程项目管理的整体框架。在房地产开发经营中,工程项目管理的作用非常重要。通过有效的项目管理,可以确保工程项目能够在规定的时间和预算内完成,并达到预期的质量标准。同时,工程项目管理还可以协调各方面的利益关系,包括业主、设计单位、施工单位、供应商等等,确保项目能够顺利实施并取得成功^[1]。为了实现有效的工程项目管理,需要采取一系列措施。要制定明确的项目目标和计划,包括时间计划、预算计划、质量计划等。要建立完善的管理体系和制度,包括项目管理手册、项目管理制度、质量管理体系等。要加强与各方的沟通和协调,确保各方能够协作配合,共同推进项目进展。要进行项目监控和控制,及时发现和解决问题,确保项目能够按照计划顺利进行。房地产开发经营的工程项目管理是确保房地产项目成功实施的重要保障。通过有效的项目管理,可以优化资源配置、降低成本、提高质量、保障安全,为房地产项目的顺利交付和长期运营奠定坚实基础。

2 提升建筑工程施工项目管理水平的必要性

提升建筑工程施工项目管理水平的必要性体现在多个方面。施工项目管理是建筑工程项目管理的重要组成部分,直接影响着整个工程项目的成功实施。一个有效的施工项目管理可以确保工程施工过程中的质量、安

全、进度和成本等方面得到全面控制和管理,从而顺利实现工程项目的整体目标。提升施工项目管理水平可以显著提高建筑工程的施工质量。项目管理团队可以通过对施工过程的全面监控和管理,确保施工质量符合设计要求和技术标准,避免质量问题的出现,从而提高工程的质量和可靠性。提升施工项目管理水平还有助于实现资源的优化配置,降低工程成本。项目管理团队可以通过对施工过程的精细管理和对资源的有效规划,确保资源的合理利用和节约成本,避免资源的浪费和成本的增加^[2]。提升施工项目管理水平可以提高施工企业的竞争力。有效的项目管理可以帮助企业在激烈的市场竞争中脱颖而出,提高企业的市场占有率和盈利能力。一个管理有序、资源优化配置的项目团队可以为企业树立良好的形象,吸引更多的客户和业务合作伙伴。

3 房地产开发经营中的建筑工程项目管理现状

3.1 管理手段落后

管理手段落后是一个普遍存在的问题。在当前的建筑工程项目管理中,一些企业仍然采用传统的管理手段和方法,如手工管理、随意性较强的管理方式等,这些手段已经无法满足现代建筑工程项目管理的需要。管理手段落后主要表现在以下几个方面:第一,缺乏科学的管理体系和制度。一些企业没有建立起完善的建筑工程项目管理制度和流程,或者虽然制定了相应的管理制度,但在实际执行中没有得到有效落实。这导致项目管理过程中出现混乱、不规范的情况,无法保证项目的质量和安全。第二,信息化管理水平较低。现代建筑工程项目管理需要依靠先进的信息化技术来提高管理效率和精度。然而,目前一些企业仍然采用手工管理的方式,无法实现数据的实时更新和共享,导致信息不对称、管理效率低下等问题。第三,缺乏专业的管理人才和技术支持。一些企业的建筑工程项目管理团队缺乏专业的管

理人才和技术支持,无法对项目进行全面、科学的管理和控制。这可能导致项目进度受阻、质量不达标等问题,给企业带来巨大的经济损失和声誉损失。加强信息化建设,采用先进的信息化管理系统和技术,提高管理效率和精度。加强人才引进和培养,建立专业的建筑工程项目管理团队,提高项目管理水平和技术水平。通过这些措施的实施,企业可以提升建筑工程项目管理的整体水平,实现项目的顺利实施和企业的可持续发展^[3]。

3.2 忽视人员管理

忽视人员管理是房地产开发经营中建筑工程项目管理的一个常见问题。在项目管理中,人员管理是非常重要的一个方面,它直接影响到项目的进度、质量和成本等方面。然而,一些企业往往忽视了人员管理的重要性,导致人员流失、工作效率低下、项目进度受阻等问题。忽视人员管理主要表现在以下几个方面:缺乏有效的人员招聘和培训机制。一些企业为了节约成本,没有建立完善的人员招聘和培训机制,导致一些员工缺乏必要的技能和知识,无法胜任工作。这不仅影响了项目的进度和质量,还会导致安全事故的发生。缺乏有效的人员激励机制。一些企业没有建立完善的人员激励机制,没有给予员工合理的薪酬和福利待遇,导致员工缺乏工作积极性和创造性。这不仅影响了员工的工作效率和工作质量,还会导致员工流失和招聘成本的增加^[4]。缺乏有效的人员沟通和协调机制。一些企业没有建立完善的人员沟通和协调机制,导致各部门之间缺乏协作和配合。这不仅影响了项目的进度和质量,还会导致企业内部矛盾和员工不满情绪的增加。

3.3 管理内容局限

在房地产开发经营中的建筑工程项目管理中,管理内容局限也是一个普遍存在的问题。一些企业在项目管理过程中,往往只关注施工阶段的现场管理,而忽视了项目整体的生命周期和各阶段的管理。这种管理内容局限会导致项目在规划、设计、采购、运营等阶段的问题得不到及时发现和解决,影响整个项目的质量和效益。管理内容局限主要表现在以下几个方面:缺乏全面的项目规划和管理。企业只关注施工阶段的进度和质量,而没有对项目的整体进行全面的规划和管理。这可能导致项目在整体规划上存在缺陷,无法实现预期的目标。缺乏深入的设计管理。企业没有对设计阶段进行深入的管理,导致设计不合理、不经济等问题。这不仅会影响项目的质量和进度,还会导致项目后期运营和维护的困难。缺乏全面的风险管理。企业没有对项目进行全面的风险管理,导致项目在施工过程中出现各种意外情况,

无法及时应对和解决问题。这不仅会影响项目的进度和质量,还会给企业带来巨大的经济损失和声誉损失。

4 房地产开发经营中建筑工程项目管理方法

4.1 创新管理手段

在房地产开发经营中,建筑工程项目管理方法需要不断创新和改进,以适应不断变化的市场需求和日益激烈的市场竞争^[5]。创新管理手段是提高项目管理水平的关键。可以引入先进的信息化管理技术。利用现代化的信息技术,如BIM(建筑信息模型)、ERP(企业资源规划)等,可以实现项目管理信息的集成和共享,提高管理效率和精度。通过BIM技术,可以将建筑设计的三维模型与施工进度、成本等管理信息相结合,实现施工过程的可视化和可控化。通过ERP系统,可以将材料采购、人力资源管理、财务管理等各个业务模块集成起来,实现数据的实时更新和共享,提高项目管理的整体效率。可以推行全面质量管理。在项目管理过程中,建立严格的质量管理体系和标准,对施工过程进行全面的质量控制和管理。通过全员参与、全过程控制、全面质量管理等方法,实现施工过程的质量可控和可追溯,提高项目的质量和可靠性。可以采用精益化管理方法。精益化管理是一种以客户为中心、追求卓越的管理理念和方法。在建筑工程项目管理中,可以采用精益化的思维方式和方法,对施工过程进行精细管理和优化。通过消除浪费、降低成本、提高效率等方式,实现项目管理的持续改进和优化。通过引入先进的信息化管理技术、推行全面质量管理和采用精益化管理方法等创新管理手段,企业可以提升建筑工程项目管理的整体水平,实现项目的顺利实施和企业的可持续发展^[1]。

4.2 加强设备与材料管理

在房地产开发经营中的建筑工程项目管理中,设备与材料管理也是非常重要的一个方面。为了提高项目的质量和效益,企业需要采取一系列措施来加强设备与材料管理。企业需要建立完善的设备与材料管理制度和流程。在项目开始之前,企业需要明确设备与材料的采购、运输、存储和使用等各个环节的管理要求和标准。在施工过程中,企业需要对设备与材料进行全面的检查和控制,确保其符合设计和施工要求。同时,企业还需要建立设备与材料的台账和档案,对设备与材料的采购、使用、维修和报废等全过程进行跟踪和管理。企业需要采用先进的设备与材料管理手段和技术。例如,采用物联网技术可以对设备进行实时监测和数据采集,提高设备的使用效率和寿命;采用二维码技术可以对材料进行追溯和管理,实现材料信息的快速读取和跟踪。

这些先进的技术可以大大提高设备与材料管理的效率和精度。企业需要加强设备与材料管理人员的培训和教育。设备与材料管理人员的专业水平和素质直接关系到设备与材料管理的效果和质量^[2]。因此,企业需要定期开展设备与材料管理培训和教育活动,提高管理人员的专业水平和素质。

4.3 建立健全的质量监管体系

建立健全的质量监管体系是确保产品质量的重要措施之一。以下是一些建议:完善法律法规:制定和完善质量监管的法律法规,明确监管责任和监管标准,确保监管工作的合法性和有效性。建立监管机构:建立专门的监管机构,负责产品质量监管工作,并配备相应的专业人员和技术设备,确保监管工作的专业性和有效性。强化企业责任:要求企业承担产品质量责任,建立完善的质量管理体系,确保产品质量符合法律法规和标准要求。建立质量信息共享平台:建立质量信息共享平台,实现质量信息共享,方便监管机构及时了解和掌握产品质量情况,提高监管效率和质量。加强市场监管:加强对市场上的产品质量监管,建立完善的市场监管机制,对不合格产品进行严格处理,确保市场上的产品质量符合法律法规和标准要求。总之,建立健全的质量监管体系需要政府、企业和社会各方面的共同努力,需要不断完善法律法规、加强监管机构建设、强化企业责任、建立质量信息共享平台、加强市场监管等方面的工作,以提高产品质量,保障人民群众的健康和安全。

4.4 加强房地产开发项目风险管理

在房地产开发经营中,加强房地产开发项目风险管理是至关重要的。由于房地产开发项目具有投资大、周期长、涉及面广等特点,因此容易受到各种不确定因素的影响,如市场变化、政策调整、工程事故等。为了降低风险,提高项目的稳定性和效益,企业需要采取一系列措施来加强风险管理^[3]。企业需要进行全面的风险评估和识别。在项目开始之前,企业需要对项目的各个方面

进行全面的风险评估和识别,包括政治、经济、社会、技术等方面。通过风险评估和识别,企业可以了解项目中存在的潜在风险,并制定相应的应对措施。企业需要建立完善的风险管理制度和流程。在项目实施过程中,企业需要建立完善的风险管理制度和流程,包括风险评估、风险监控、风险应对等环节。通过风险评估和监控,企业可以及时发现和处理风险;通过风险应对,企业可以采取相应的措施来降低风险的影响。企业需要提高风险管理意识和能力。风险管理是项目管理的重要组成部分,需要全员参与和全过程管理。企业需要加强风险管理培训和教育,提高员工的风险管理意识和能力;同时,需要建立完善的风险管理绩效评估体系,将风险管理效果与员工绩效相结合,激励员工积极参与风险管理。

结束语

在房地产开发经营中,建筑工程项目管理是至关重要的环节。通过引入先进的信息化管理技术、推行全面质量管理、采用精益化管理方法、加强设备与材料管理以及建立健全的质量监管体系等一系列管理方法,企业可以更好地实现项目管理目标,提高项目的质量和效益。在未来,随着市场环境的不断变化和技术的不断进步,建筑工程项目管理的方法也将不断更新和完善,以适应时代的需求。

参考文献

- [1]陈永坤.建筑工程项目管理质量控制措施研究[J].建筑与预算,2020(11):54-56.
- [2]王立云.建筑工程项目施工管理分析[J].住宅与房地产,2020(30):122+125.
- [3]于海涛.建筑工程质量监督管理工作中存在的问题及对策探析[J].工程技术研究,2020,5(02):143-144.
- [4]彭玉龙,刘海峰.浅析进一步强化建筑施工安全管理的措施[J].砖瓦,2020(08):96-97.
- [5]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):175-176.