

房地产工程管理的创新模式研究

周伟

杭州碧桂园久泰置业有限公司, 浙江 杭州 310000

[摘要]当前社会经济的不断深入, 很多的人对房地产工程建设日益关注, 想要使房地产工程建设得以进一步发展, 就要对房地产工程管理模式进行不断的创新。同时, 当前房地产业的发展呈现井喷式的特点, 然而房地产的管理模式并不科学、先进, 而且经济发展会使材料、工艺等的发展得以推进, 这些发展也会将房地产管理模式的落后得以显现出来。

[关键词] 房地产; 工程管理; 创新模式

Research on Innovation Mode of Real Estate Engineering Management

ZHOU Wei

Hangzhou Biguiyuan Jiutai Real Estate Co., Ltd., Zhejiang Hangzhou, China 310000

Abstract: With the deepening of social economy, many people pay more and more attention to the construction of real estate engineering. In order to further develop the construction of real estate engineering, it is necessary to innovate the management mode of real estate engineering. At the same time, the current development of the real estate industry presents the characteristics of blowout. However, the management mode of the real estate is not scientific and advanced, and the economic development will promote the development of materials, technology and so on. These developments will also show the backwardness of the real estate management model.

Keywords: Real estate; Engineering management; Innovation model

引言

创新是第一发展力。时代的变更, 社会的发展均离不开创新。创新是推动事物发展的重要原因, 房地产的发展亦然。工程管理是房地产发展过程中的一项重要内容, 它不仅关系到项目的进度进程, 还和资源人员的控制等多个重要方面有关系, 因此, 对于房地产行业来说, 工程管理至关重要, 房地产的发展也和工程管理的创新有着密切联系。换言之, 推动房地产产业的发展, 需首先发展房地产工程管理。

1 工程造价控制原理

在各种不一样的情况下来达到一样的目标。结合前期制定的各项标准参数以及方案借助专业的方式方法对控制对象实施专业的参数的检核, 完善的过程。工程造价在项目开展中的作用是十分巨大的, 这项工作存在于工程各个环节之中, 并且能够为工程施工工作的开展给予一定的指导。并且对于高校的找到施工中存在的弊端, 完善工程管理效果会起到积极的影响作用。在各个时期制定切实的工程造价目标, 这一目标需要保证较高的质量, 并且需要具备较强的稳定性, 这就需要工行才能上层管理人员具备良好的综合能力, 不然工程造价只是纸上谈兵。房地产领域中的工程造价控制工作涉及到的层面较多, 可以说具有一定的复杂性, 并且这项工作存在与各个工序之中。就房地产工程造价工作开展来说, 前期实施控制作用是十分巨大的, 工程造价不仅涉及到投资计划以及工程建造的各类信息, 并且与设计工作也存在一定的关联, 与工程成本密切相关, 之后所有的工作都结束之后财货最终获得工程造价的实际参数^[1]。

2 房地产企业工程管理的重要作用

2.1 在全生命周期中工程管理发挥的作用

就一项建筑项目来说, 其整个施工持续周期涉及到决策阶段, 施工阶段等诸多的环节。在项目正式开始之前, 需要对工程所有涉及到的内容工作实施严格的审核。诸如工程的可行性分析以及施工方案等等。但是在工程的建造中, 其与工程的管理效果也是存在密切的关联的, 就工程竣工之后的验收环节来说, 所使用到的各类方式方法都与工程管理工作的开展存在一定的关联, 这就充分的说明了, 工程管理工作中重要性^[2]。

2.2 对施工过程中的复杂关系进行梳理

要想从根本上对项目施工工序加以确保,并不是一个部门或者是一个人能够完成的,进而需要我们将管理工作的作用充分的发挥出来。诸如在开展项目设计,实地勘察以及施工建造工作的时候,需要将各方面信息,利益充分的结合起来,进而务必要全面的开展项目管理工作,确保各项工作的开展能够按部就班的进行,这样才能够更好的额确保工程建造的质量。

3 现今房地产工程管理存在的问题

3.1 房地产工程造价管理问题

对于房地产行业而言,工程造价的控制始终是一个难点和重点,因为它与成本和利润直接挂钩。工程造价控制效果的好坏直接影响项目成本。控制效果差,则成本高;控制效果好,则成本低、利润高。因此可以看出有效的造价控制对于房地产项目的重要性,在积极响应国家政策号召的前提下,一定程度上可以调整房地产的价格。此类做法看似无法获取企业利润,但实际上能够实现有效控制工程造价的目的,其不仅对于企业来说是一件好事,而且对于消费者来说同样是一件好事^[3]。

3.2 管理机制及人员问题

虽说现今我国已经在房地产项目中获得一定的成绩,但是就管理机制而言,还不够成熟和完善。除了管理机制,管理人员的素质也有待提升,因此时常出现职责不明的问题。上述的这些问题严重的制约了我国房地产的发展。不透明的管理机构职责容易出现管理职责混乱的情况,进而对房地产业正常工作开展造成一定程度的影响^[4]。

4 对房地产工程管理问题的对策

4.1 实行房地产工程造价综合管理模式

(1)就房地产行业中的造价管理工作来说,想要这对其中存在的问题加以切实的解决,最为有效的方法就是全面的落实工程造价的综合管控工作。在一个形式下,企业的目标就是加大力度来对项目成本实施高效的预判,并制定切实可行的工作方案,制定成本控制以及核算工作的责任制度,全面的推行财务管理。切实的做好市场调研工作,对市场经济信息实施实时监控,利用专业的预测方法,对各项信息实施预判,并且编制调研报告。针对施工工程成本实施高效的预判,中标之后,结合现实情况以及市场波动规律来编制计划,确定目标成本。对资金使用情况制定高效的规划,务必要做到专款专用。在项目筹集资金遇到困难的时候,需要利用多种途径来完成资金的储备,为工程的施工建造提供良好的支持^[5]。

(2)当项目部的各项指标都达到既定的标准之后,那些超出标准的利润可以作为奖励颁发给项目部门。项目部获得奖励之后,七成的可以由本部门实施自由支配,其他三成可以抵消本部门的成本,保证成本和投入相统一。对责任制的落实加以严格的管控,将工作职责和内容进行细化,尽可能的落实到人头。

4.2 促进工程管理机制的创新

想要充分的保证工程管理机制能够满足现实的需要,就需要联系实际需求进行不断的创新优化,最为重要的是需要对管理机制中存在的问题加以切实的解决,诸如:管理层级人员综合素质较差,工作划分不详细等问题。就管理层级的人员来说,需要充分的掌握项目的现实情况,精准的对施工期实施划分,科学的制定施工计划。将各项工作落实到人头。

4.3 建立绿色施工理念和环保管理体系

施工质量问题的解决,光有机制创新是远远不够的,还施工理念也是很重要的一部分。为了更好的解决质量问题,施工人员以及相关管理人员均需掌握正确的绿色施工理念。绿色施工理念被确立后,还需构建环境保护相关的体系和措施。对于企业而言,从开工准备直至竣工检验,期间所有的作业及管理过程均需严格控制,充分评估期间可能产生的环境因素,并且需讲各项改进措施落实到个人,实现责任制。并且组织多种培训活动,意思相关人员的素质和认识,在基坑的四周选择恰当的位置来建造排水渠以及安设专业的滤网和过滤池,更好的将降水中的杂质进行清除,并定期将池中的杂质实施清除。这样就可以有效的提升绿色环保理念以及环境保护工作的效果,进而促进项目施工工作的效率的提升,带动房地产行业的稳定健康发展。

5 结束语

城市的发展离不开房地产的发展,建筑业也在房地产的推动下蓬勃发展。因此,对于经济发展和社会进步来说,房地产有着重要的作用。随着社会的发展和人类思想的进步,绿色环保理念盛行,因此建筑工程管理也需要满足绿

色环保的要求。除此之外，还要求监理工程管理新机制，实施工程造价综合管理模式、创新工程管理机制。

[参考文献]

- [1] 黄硕. 房地产工程管理的创新模式研究[J]. 建材与装饰, 2019(08): 161-162.
- [2] 汪政达. 房地产工程造价的管理及创新途径研究[J]. 科技创新导报, 2018, 15(33): 106+108.
- [3] 唐刚. 房地产工程管理的创新模式研究[J]. 住宅与房地产, 2018(09): 9.
- [4] 安胜军. 房地产工程管理的创新模式研究[J]. 中外企业家, 2018(06): 89.
- [5] 游向军. 探讨房地产工程项目经济管理创新[J]. 新经济, 2013(29): 101.
- 作者简介: 周伟(1986-), 硕士研究生, 中级工程师, 房地产管理。