

建筑工程管理在房地产项目建设中的运用

孟红霞

十二师房产管理局, 新疆 乌鲁木齐 830013

[摘要]将建筑工程管理工作切实的引用到城市房地产开发项目建设工作中, 最为显著的作用就是能够针对工程成本, 施工质量以及施工周期加以切实的管控, 在提升工程施工质量和效率方面具有良好的影响作用, 在有效的控制项目成本的基础上, 促进项目施工质量达到既定的标准。在城市房地产开发建设项目中高效的运用工程管理工作是整个建筑行业的发展趋势, 也是社会发展的需要, 但是就现实情况来说, 效果并没有达到较好的水平, 这样就会房地产项目开发建设工作的健康发展造成了一定的制约。所以, 需要我们加大力度全面推进建筑工程管理工作的落实, 促进我国房地产事业稳定发展。

[关键词]建筑工程管理; 房地产项目建设; 运用分析

DOI: 10.33142/aem.v1i4.1009

中图分类号: TU71

文献标识码: A

Application of Construction Engineering Management in Real Estate Project Construction

MENG Hongxia

12th Division Real Estate Administration Bureau, Urumqi, Xinjiang, 830013, China

Abstract: The most significant role of introducing construction project management into construction of urban real estate development projects is to control project cost effectively, construction quality and period. In order to have a good influence on improving construction quality and efficiency and promote construction quality of project on basis of effectively controlling project cost and reaches established standard. Efficient use of engineering management in urban real estate development and construction projects is development trend of whole construction industry and need of social development. However, effect has not reached a good level in reality, so healthy development of real estate project development and construction will cause certain constraints. Therefore, we need to increase efforts to promote implementation of construction project management comprehensively and promote stable development of Chinese real estate industry.

Keywords: construction engineering management; real estate project construction; application analysis

引言

房地产项目在实际的建造中, 需要对施工工作进行合理科学的安排, 规避房地产项目建设风险, 并针对工程成本制定切实可行的管控方案, 促使房地产企业获得更加丰厚的经济收益。

1 房地产建设工程管理的重要性

在房地产建设过程中, 全面的落实工程管理工作, 不但可以将管理工作的作用彻底的发挥出来, 并且对于造价的管控效果也能够起到积极的影响, 促使房地产企业能够获得良好的经济收益。运用工程管理工作对房地产项目加以切实的管控, 促使各项工作能够按部就班的进行, 带动房地产项目建设工作顺利地开展^[1]。其次, 房地产项目在各个地区的经济发展中的关键性越发的凸显, 加大力度来全面落实项目施工管理工作, 推动建筑项目质量不断提升, 有利于地区经济的稳定发展。房地产工程管理工作主要对象为施工成本、施工质量、施工安全等等。针对各个工序实施高质量的管理工作, 能够为房地产管理工作效率的不断提高创造良好的基础。充分的结合实际情况, 制定高质量的管理机制, 促进房地产项目各项工作顺利的开展, 制定高效的施工方案, 在确保施工质量的基础上, 促进施工效率的不断提升。针对工程造价实施管控工作, 在确保缩减施工成本的基础上, 促进房地产企业能够获取更多的经济收益, 从而推动企业能够稳定健康的发展, 这就充分的说明了, 将工程管理工作全面的加以运用, 其作用是十分巨大的^[2]。

2 建筑工程管理在房地产项目建设中存在的问题

2.1 工程造价不合理

很多的企业为了获得项目的承建权, 在参与投标的时候, 存在严重的违规问题, 这样对于房地产行业的健康发展是非常不利的, 并且会为工程施工埋下诸多的隐患。大量的施工单位在进行标底设定的时候, 因为缺少基本的科学性, 往往会导致施工过程中资金链无法正常运转的情况出现, 最终会阻碍施工工作的正常开展。还有很多的施工企业在财务管理工作中, 人员配备不足, 再加上成本管理意识较差, 最终会造成成本超预算的情况出现。

2.2 质量检查不及时不重视

安全质量检查、检查不及时、缺乏详细的质量检查标准和质量检查计划、事故发生后再采取应对措施, 造成验收

不合格、质量检查不过关而返工的现象，增加了成本。施工材料质量不合格，以次充好，极易出现工程质量问题，进而导致安全隐患和事故的发生^[3]。

2.3 缺乏有效的进度管理

影响施工进度的因素有很多。一方面，城市房地产项目的建设工期往往较短，很多施工企业盲目地加快施工进度。由于缺乏前期调研和准备，施工材料准备不齐、施工人员短缺，这些问题会随着施工的进行逐渐暴露出来，甚至会导致更大的安全隐患，最终拖延整体施工进度。

3 加强建筑工程管理在房地产项目建设中的运用

3.1 合理运用 BIM 技术

BIM 技术指的就是将搜集到的数据与信息，利用计算机建立起相关的虚拟模型，将静态、抽象的信息变得形象化和具体化。目前，该技术已经被广泛应用在建筑工程的管理工作中，并取得了较好的管理效果。工程模型是利用虚拟信息技术所建立起来的，能够帮助房地产项目更好地进行管理，无论是事前的管理阶段，还是事中的控制阶段，能够有效提高管理的效率与质量。BIM 技术能够集中管理全部的施工项目，能够统筹管理工程施工过程中产生的所有数据和信息。并能够根据工程施工的质量、进度等情况，在 BIM 仿真模型中体现出来，使管理人员能够直观、实时掌握工程所有项目目前的施工情况。BIM 技术能够全面发挥出网络技术、信息技术、计算机技术的优势，能够在最短时间内获得岗地厂项目的详细项目的所有详细信息，这也为工程的施工和质量控制提供了必要的技术支持^[4]。在工程的施工管理中应用 BIM 技术，无论是工程的返修、材料和设备的采购，还是各个部门之间的信息共享与交流，都能够进行科学合理的统筹管理，这无疑增加了房地产项目的可靠性与安全性，避免因信息不流通导致各类施工问题的发生。利用 BIM 技术所创造出来的仿真虚拟模型，既能够保证管理质量的提高，还能够进行碰撞试验。在房地产项目建设中运用 BIM 技术能够将工程中各项标准详细地展示在数字模型中，这样才能够有效控制施工的成本、进度以及质量。

3.2 实行项目的全过程动态管理

(1) 房地产项目的管理和建设中，要想保证其经济效益的最大化，就需要合理控制工程的造价。要想尽可能提高工程的效益，就需要保证造价工作编制的科学性与合理性，并在实际施工过程中能够严格按照造价管理的方案进行，这样才能够有效避免出现额外的施工成本，既能够保证工程的顺利施工，还能够增加工程所带来的效益。在进行工程造价的管理时，就需要建立一个科学、系统且完善的造价管理体系，并需要在施工的全过程实行动态管理。不同的房地产项目在很多方面都有着不同，例如造价管理的特点、开发建设的难度、施工方案等，而这这就需要针对不同的房地产项目采用不同的造价管理方案，这样才能够有效发挥造价管理的作用，实现工程整体质量的稳步提高。在房地产项目的建设过程中，必须要重视材料差价的管理工作。目前，市场材料的价格正在不断上涨中，在工程的建设过程中，材料的价格逐渐高于原本确定好的材料价格^[5]。

(2) 在建设房地产项目时，其施工阶段所产生的造价额占据总体工程造价额的 70%以上，这也就在一定程度上表明了施工过程中造价管理的必要性与重要性。因此，在房地产项目的施工过程中，必须要合理控制施工材料出现的差额。在进行造价管理工作时，工作人员需要深入调查、研究和分析材料市场，要从多个角度来考虑材料的差价问题，要及时关注市场中的材料价格的波动情况，要合理控制材料的差额，这样既能够保证工程的质量，还能够有效控制工程造价。

3.3 合理控制施工的进度

房地产项目所产生的经济效益受到多方面因素的影响，例如工程建设中的成本管理，项目的施工安全，项目的施工质量等方面。如果在房地产项目在施工管理的过程中，其中某一个环节出现的问题，那么将会影响到整个项目的施工进度，严重影响到项目的整体质量。因此，在项目建设过程中需要采用现代化、精细化的管理方式，要保证全部的施工环节的施工质量，要了解全部施工环节施工的重点、难点以及衔接点，这样才能够保证施工进度安排的合理性与科学性，有效避免一些施工企业为了追求更大的利益，缩短工程的施工周期，从而导致工程质量的大幅度降低。

4 结语

综合以上阐述我们总结出，将建筑工程管理工作切实的在城市房地产开发建设项目中加以运用，是整个建筑行业的发展必然趋势，需要我们加以重点关注，确保项目建设的质量，促进社会健康和谐发展。

【参考文献】

- [1]王懂. 建筑工程管理在房地产项目建设中的运用浅析[J]. 居舍, 2019(25): 119.
- [2]陈涛. 建筑工程管理在房地产项目建设中的运用[J]. 河南建材, 2019(04): 119-120.
- [3]郑劲. 建筑工程管理在房地产项目建设中的运用分析[J]. 建筑技术开发, 2019, 46(14): 85-86.
- [4]吴远清. 建筑工程管理在房地产项目建设中的运用浅析[J]. 居舍, 2019(18): 153.
- [5]王其龙. 建筑工程管理在房地产项目中的运用[J]. 科技创新与应用, 2019(17): 172-173.

作者简介：作者：孟红霞（1978.4-），毕业于：新疆工程学院，当前就职于：十二师房产管理局，科员。