

Resource Optimization in Technical Management of Real Estate Development Engineering

Tao Liu

Qingdao Gaoshi Real Estate Co., Ltd., Qingdao, Shandong, 266000, China

Abstract

In view of resource optimization in real estate development engineering technology management, this paper puts forward a series of concrete measures, including improving the professionalism of engineering technology management team, optimizing the integrity of engineering data, actively analyzing the feasibility of development project reports and strengthening the coordination of all parties in the engineering team. The research points out that these measures can effectively improve the efficiency of resource utilization, reduce project costs, ensure project quality, and promote the smooth implementation of real estate projects. The research shows that resource optimization is not only related to the economy of the project, but also the core of enhancing the competitiveness of enterprises. Through in-depth analysis and practice, real estate development enterprises can better cope with market challenges and achieve sustainable development.

Keywords

real estate development; engineering technology management; resource optimization; professional team; information management

房地产开发工程技术管理中的资源优化

刘涛

青岛高实置业有限公司, 中国·山东 青岛 266000

摘要

论文针对房地产开发工程技术管理中的资源优化问题,提出了一系列具体措施,包括提升工程技术管理团队专业性、优化工程资料信息完整性、积极分析开发项目报告可行性以及加强工程团队各方关系协调性。研究指出,这些措施能够有效提高资源利用效率、降低项目成本、确保工程质量,从而推动房地产项目的顺利实施。研究表明,资源优化不仅关系到项目的经济性,也是提升企业竞争力的核心所在。通过深入分析和实践,房地产开发企业能够更好地应对市场挑战,实现可持续发展。

关键词

房地产开发; 工程技术管理; 资源优化; 团队专业性; 信息管理

1 引言

在当前经济环境下,房地产开发作为国民经济的重要支柱产业,其工程技术管理的水平直接影响到项目的成败和企业的经济效益。资源优化作为工程技术管理的关键环节,对于提高项目整体运作效率、降低成本、确保工程质量具有重要意义。论文旨在探讨房地产开发工程技术管理中的资源优化策略,为行业实践提供参考。

2 房地产开发工程技术管理的特点

2.1 多面性

技术管理的工作出发点不仅是单纯的技术观点或追求企业经济效益,而是应贯彻国家相关方针政策,考虑产品使

用者的需求,努力实现城市规划要求,服务经济、社会、环境三个效益。这涉及从土建、水、暖、强弱电、燃气、环境、装饰装修到多种建材产品和设备等多个技术工种的问题,同时也包括设计、施工、预结算等多方面的技术内容,甚至涉及与政府主管部门的技术联系和沟通。房地产开发企业的工程技术管理具有综合性和组装性。不同于设计和施工单位的技术管理,而是从可行性研究开始,涵盖项目策划、规划设计、施工、销售到竣工交用、物业管理及售后服务^[1]。这个过程中需要衔接和协调各阶段、各工种之间的关系,如同一个纵向的链条串联各个阶段,从时间到空间,有机地组织各项技术工种和建材设备,形成一个完整的工程。

2.2 复杂性

首先,房地产工程项目管理的人员构成较为复杂,在施工过程中,参与建设的工种繁多,人员文化水平参差不齐,缺乏统一的管理意识。劳务人员来自不同地区,分配到不同

【作者简介】刘涛(1987-),中国山东新泰人,本科,工程师,从事工程技术研究。

的企业施工区域,岗前培训不足或培训效果不佳,导致人员管理混乱,影响了施工进度和质量。其次,房地产开发项目设计的部门和资源广泛,工程规模庞大,使得技术管理过程极为复杂。包括建筑材料的选择和使用,各工种之间的协调、施工安全及质量把控等。房地产开发项目不仅包含建筑本身的技术问题,还涉及燃气、水电、环境等多个方面,需要综合考虑和协调。最后,房地产项目管理在组织架构上存在重叠职责划分模糊,导致施工现场各部门协调不畅,影响工程进度。因此,房地产开发项目需要一套合理的规划来确保施工效率,减少成本,并保证项目顺利进行。

2.3 阶段性

在房地产开发过程中,每个环节都有其特定的任务和施工类型,不同阶段之间存在明显的差异性。例如,从项目策划、规划设计、施工、销售到竣工交用、物业管理及售后服务,每个阶段都有其特定的管理内容和方法。因此,管理人员需要根据各阶段的特点制定相应的管理指标和方法,确保工作任务的顺利完成,从而提升开发管理的整体质量。房地产开发管理的阶段性还体现在对项目周期的把握上,管理工作的周期性特点在房地产开发中表现得尤为明显,需要确保项目在一定时间内达到预期的效果。换言之,从项目启动到竣工,每个阶段的时间节点和目标都必须明确,以确保房地产开发的功用得以充分体现。这种周期性的管理要求对项目进度、成本、质量等方面进行严格的控制和协调。

3 房地产开发工程技术管理中的原则

3.1 安全原则

房地产开发工程技术管理中的安全原则是项目管理中的核心和基础,其重要性不言而喻。安全原则首先要求在房地产开发的全过程中,严格遵守国家及地方的建筑安全法规和标准,确保工程项目结构安全、人员安全和环境安全。从项目设计、施工到竣工的每个环节,都必须将安全因素放在首位,不容忽视。在设计阶段,安全原则体现在对建筑结构、材料选择、施工工艺等方面的严格把关。设计人员需充分考虑建筑的安全性能,采用合理的结构设计,确保建筑物的稳定性和耐久性。同时选用符合国家标准的安全材料,避免因材料问题导致的安全事故。其次,施工阶段是安全原则执行的关键时期,施工现场必须建立健全的安全管理制度,包括但不限于安全培训、安全巡查、应急预案等。所有施工人员都必须接受安全教育和培训,掌握必要的安全知识和操作技能^[2]。施工现场应定期进行安全检查,及时发现并消除安全隐患,确保施工过程的安全。

3.2 经济原则

房地产开发工程技术管理中的经济原则是指在确保工程质量、安全、功能的前提下,通过科学合理的管理手段和技术措施,实现成本的有效控制和资源的优化配置,以达到提高项目经济效益的目的。经济原则贯穿于房地产开发的全

过程,从项目策划、设计、施工到竣工交付,每个阶段都需要遵循这一原则。在设计阶段,经济原则体现在优化设计方案、合理选用材料和设备上。设计应充分考虑项目的功能需求、成本预算和投资回报,通过方案比选、技术经济分析等方法,选择性价比高的设计方案。同时,合理选用材料和设备,避免过度设计和不必要的浪费,以降低建设成本。在施工阶段,经济原则要求施工企业通过提高施工组织水平、优化施工工艺、控制材料消耗等措施,减少施工过程中的浪费,提高劳动生产率。

3.3 环保原则

环保原则是指在整个房地产开发过程中,始终坚持可持续发展理念,尊重自然生态环境,采取有效措施保护环境,减少开发活动对环境的负面影响,促进人与自然和谐共生。在项目策划阶段,环保原则要求开发商在进行项目选址、规划布局时,充分考虑地形地貌、生态环境、资源利用等因素,避免对敏感生态区域的不利影响,合理利用土地和自然资源,减少对生态环境的破坏。在设计阶段,环保原则体现在推广绿色建筑,如采用节能环保材料、优化建筑布局以提高自然采光和通风、实施雨水收集和利用系统等,旨在降低建筑物的整体能耗,减少环境污染。在施工阶段,环保原则要求施工方采取一系列环保措施,如使用低噪音、低污染的施工机械,合理处理施工废料,严格控制扬尘、噪音和废水排放,保护施工现场周边的生态环境。

3.4 高效原则

高效原则是指在项目开发过程中,通过科学管理和技术创新,实现项目资源的优化配置,提高项目运作的效率,确保项目在规定的时间内、成本和质量范围内顺利完成。在项目策划阶段,高效原则要求项目管理者进行充分的市场调研和可行性分析,制定合理的项目目标和计划,确保项目定位准确与市场需求匹配,从而为后续工作的高效开展奠定基础^[3]。在设计阶段,高效原则体现在优化设计流程,提高设计质量,缩短设计周期。通过采用先进的设计理念和技术手段,如BIM技术,可以有效提高设计效率,减少设计变更,降低施工过程中的不确定性。施工阶段,高效原则要求施工企业合理安排施工进度,优化施工组织,提高施工机械化水平,减少人为和机械因素的干扰,确保施工过程的高效和流畅。同时通过精细化管理,严格控制成本和工程质量,避免资源浪费。

4 房地产开发工程技术管理中资源优化的措施

4.1 提升工程技术管理团队专业性

在房地产开发工程技术管理中,资源优化的一项关键措施是提升工程技术管理团队的专业性。专业性强的团队是确保项目顺利推进和资源合理利用的基础。为实现这一目标,可从以下几个方面着手:首先,加强人才引进和培养,构建一支由经验丰富、技能精湛的专业人才组成的工程技术

管理团队,招聘时应注重候选人的专业知识背景、实际操作能力和行业经验,确保团队成员具备扎实的专业基础。其次,定期开展专业技能培训,不断提升团队成员的专业技能和业务水平。培训内容应涵盖最新的工程技术、项目管理知识、行业规范和法律法规,使团队成员能够跟上行业发展步伐,提高解决复杂工程问题的能力。最后,建立和完善激励机制,激发团队成员的积极性和创造力。通过设立合理的薪酬体系、晋升通道和荣誉制度,奖励在工程技术管理中表现突出的个人和团队,营造积极向上的工作氛围。

4.2 优化工程资料信息管理完整性

首先,建立一套完善的工程资料信息管理体系,包括资料收集、整理、存储、传递、更新和销毁等各个环节,确保信息流动的顺畅和安全性。同时,制定严格的资料管理制度和流程,明确责任人和审核机制,防止信息遗漏和错误。其次,采用先进的信息管理技术,如BIM和项目管理软件,实现工程资料的信息化、数字化管理^[4]。这些技术能够提高资料管理的效率和准确性,便于多专业、多参与方的协同工作。再次,确保工程资料的及时更新和同步,特别是在设计变更、施工调整等情况下,相关资料应立即更新,并通知所有相关方,以保持信息的时效性和一致性。最后,强化工程资料的归档和备份工作,防止资料丢失或损坏。定期对资料进行审查和核对,确保所有信息都是最新、最准确的,以便在需要时能够迅速检索和使用。

4.3 积极分析开发项目报告可行性

项目启动前,应组织专业团队对项目报告进行深入分析,评估项目的市场定位、投资规模、财务状况、技术路线、环境影响等因素的可行性。首先,要求团队具备跨学科的知识背景和丰富的实践经验,以确保分析的全面性和准确性;采用科学的方法和工具进行可行性分析,如市场调研、财务分析、敏感性分析、风险评估等。这些方法能够帮助团队从不同角度审视项目,识别潜在的风险点和优化机会,为资源优化配置提供数据支持。其次,关注项目报告中的细节,如土地使用效率、建筑设计方案、施工技术选型、材料供应等,确保每个环节都经过充分论证,避免因细节疏漏导致资源浪费。最后,结合项目所在地的政策法规、市场需求、竞争态势等因素,对项目报告的可行性进行综合评估。这有助于项目更好地适应外部环境,提高资源配置的针对性和有效性。不仅如此,还应该建立动态监控机制,对项目报告的执行情况

情况进行跟踪评估。一旦发现实际情况与预期不符,应及时调整资源分配策略,确保项目按既定目标顺利推进。

4.4 加强工程团队各方关系协调性

首先,建立有效的沟通机制是加强协调性的基础。项目管理者应定期组织会议,确保信息畅通,使各方能够及时了解项目进展、变更和需求。同时,利用项目管理软件等工具,实现信息的快速传递和共享,减少误解和沟通障碍。其次,明确各方的职责和权利,制定详细的工作界面划分,在合同中明确规定各方的责任范围和协作要求,确保各方在项目实施过程中能够各司其职,相互配合^[5]。还应培养团队精神和合作意识,鼓励各方以项目整体利益为重,共同解决问题。通过团队建设活动和跨部门合作,增进各方之间的了解和信任,形成良好的合作关系。最后,项目管理者应具备出色的协调能力,能够公正、公平地处理各方之间的矛盾和争议。在决策时,充分考虑各方的意见和建议,确保决策的合理性和可执行性。同时加强对各方工作的监督和评估,确保各方按照项目计划和标准执行任务。通过定期的质量检查、进度汇报和成本控制,及时发现问题并采取措施,防止问题扩大。

5 结语

综上所述,房地产开发工程技术管理中的资源优化是一项系统性、复杂性的工作,需要项目管理者具备高度的专业素养和协调能力。通过实施论文提出的优化措施,可以有效提升资源利用率,推动房地产项目的顺利实施。未来,随着技术的不断进步和行业规范的不完善,房地产开发工程技术管理工作的资源优化将更加精细化、智能化,为房地产事业的持续健康发展提供有力支持。

参考文献

- [1] 黄云峰.房地产开发工程技术管理中的资源优化配置探讨[J].住宅与房地产,2024,16(9):100-102.
- [2] 于雁.房地产开发工程技术管理中的资源优化配置探讨[J].房地产世界,2023,12(4):110-112.
- [3] 赵曰常.房地产开发工程技术管理中的资源优化配置[J].工程技术研究,2023,25(10):154-155.
- [4] 彭杰.分析房地产开发企业工程技术管理的重要性[J].建材与装饰,2022,23(27):162-163.
- [5] 栾阳.房地产开发企业工程技术管理的重要性和对策分析[J].住宅与房地产,2022,17(22):114.