

Strategic Analysis of Whole Process Management in Real Estate Engineering Technology Management

Tao Liu

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

Abstract

This paper deeply analyzes the application strategies of whole process management in real estate engineering technology management, emphasizing the importance of clarifying the whole process planning scheme, strictly reviewing the potential risks of the design scheme, strengthening engineering technology cost management, and enhancing construction result review technology management. Research has found that whole process management can effectively improve the efficiency and quality of project management, ensuring that projects are completed on schedule, with quality and cost. The paper points out that by comprehensively applying these strategies, real estate enterprises can better respond to market challenges, improve project success rates, and lay a solid foundation for the sustainable development of the enterprise. The research results have certain reference value for promoting the development of theory and practice of real estate engineering technology management.

Keywords

whole process management; real estate engineering technology; management strategy; cost control; quality assurance

全过程管理在房地产工程技术管理中的开展策略分析

刘涛

青岛高实置业有限公司, 中国·山东 青岛 266000

摘要

论文深入分析了全过程管理在房地产工程技术管理中的应用策略, 强调了明确全过程规划方案、严格审查设计方案的潜在风险、加强工程技术成本管理以及强化施工成果审查技术管理的重要性。研究发现, 全过程管理能够有效提升项目管理的效率和质量, 确保项目按期、按质、按成本完成。论文指出, 通过综合运用这些策略, 房地产企业能够更好地应对市场挑战, 提高项目成功率, 为企业的持续发展奠定坚实基础。研究结果对于推动房地产工程技术管理理论与实践的发展具有一定的参考价值。

关键词

全过程管理; 房地产工程技术; 管理策略; 成本控制; 质量管理

1 引言

随着房地产市场的快速发展, 房地产工程技术管理的重要性日益凸显。全过程管理作为一种全面、系统的管理办法, 对于保障房地产项目的高效实施和成功交付具有重要意义。论文旨在分析全过程管理在房地产工程技术管理中的开展策略, 以期为房地产企业提升项目管理水平提供参考。

2 全过程管理在房地产工程技术管理中的意义

2.1 提升项目效率

首先, 全过程管理系统的规划和设计, 为项目设施提供了清晰的路线图。从项目启动到竣工, 每一个阶段都有明确的目标和任务, 有助于项目团队集中精力, 有的放矢地开展

工作。这种有序的推进方式, 避免了盲目性和重复劳动, 从而大幅提升了项目执行的效率。其次, 全过程管理强调对项目进度的实时监控。通过定期的进度汇报和评估, 项目管理者能够及时掌握项目的实际进展情况, 与计划进度进行对比, 快速发现偏差。这种动态管理使得项目团队可以迅速采取措施调整进度, 确保项目按照计划推进, 有效地缩短了项目周期^[1]。最后, 全过程管理促进了各参与方之间的沟通与协作。在房地产项目中, 设计、施工、监理、供应商等多家单位需要协同工作。全过程管理通过建立有效的沟通机制, 确保信息畅通无阻, 减少了因沟通不畅导致的误解和冲突, 提高了协同工作效率。

2.2 优化资源配置

全过程管理通过全面的资源规划, 确保了项目在各个阶段对资源的合理需求得到满足。在项目启动前, 管理团队会对所需的人力、物力、财力等资源进行详细规划, 确保资

【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。

源的充足和适用性,避免了资源短缺或过剩的问题。在项目实施过程中,资源需求会随着项目的进展而变化。全过程管理能够实现实时监控资源使用情况,根据项目实际需求进行调整分配,确保资源能够得到最有效的利用。在房地产项目中,通常涉及多个专业和工种的协同作业。全过程管理通过协调不同专业和工种之间的资源分配,实现了资源的互补和共享,提高了资源的整体使用效率。通过对资源的精细化管理,全过程管理能够有效识别并减少不必要的资源消耗,比如减少材料浪费、提高设备利用率等,从而降低项目成本。

2.3 强化风险控制

全过程管理通过系统的风险评估,确保了项目在各个阶段潜在风险的及时发现。在项目启动前,管理团队会对可能遇到的风险进行识别和分类,制定相应的风险控制策略,从而在风险发生前就有所准备。首先,在项目实施过程中,风险是动态变化的,全过程管理通过定期的风险评估和监控,确保了项目团队能够实时掌握风险状况,对风险发展趋势保持敏感,及时作出响应。其次,通过对风险的控制计划进行细化,全过程管理确保了每一项风险应对措施都能够具体执行,从而有效降低风险对项目的影响。通过全过程的培训和沟通,项目团队成员能够更好地理解风险管理的意义,提高对风险的识别和应对能力,形成全员参与风险控制的文化^[2]。最后,全过程管理还能够通过风险控制提高项目的决策质量。在项目决策过程中,充分考虑风险因素,可以使决策更加科学和谨慎,避免因忽视风险而导致的项目失败。

3 房地产工程技术中全过程管理存在的问题

3.1 工程技术管理组织工作不完善

首先,在一些房地产项目中,工程技术管理的组织架构设计不够清晰,责任和权限划分不明确,导致项目执行过程中出现多头管理或管理真空的情况,影响工程技术的有效实施。其次,全过程管理要求有专业的技术和管理人才来执行,但现实中,不少房地产企业缺乏这样的专业人才,导致工程技术管理组织工作无法达到预期效果,影响项目质量。在工程项目中,各个专业工种和部门之间的协调至关重要。然而,由于协调机制不完善,各部门之间沟通不畅,信息传递不及时,导致工程技术问题无法得到迅速解决。最后,管理制度不完善也是一大问题,工程技术管理组织工作的有效开展离不开一套完善的制度体系。但是,许多房地产企业缺乏科学、系统的管理制度,导致工程技术管理缺乏规范性和连续性。工程技术管理组织工作的好坏,很大程度上取决于团队成员的素质和积极性。如果企业缺乏有效的培训机制,员工的专业技能和综合素质无法提升。

3.2 工程技术管理风险意识薄弱

在房地产工程技术管理的全过程管理中,存在一个显著问题,即工程技术管理风险意识薄弱。这一问题贯穿于项目管理的各个环节,表现为对潜在风险的忽视、风险评估流于形式、风险应对措施不足以及风险管理机制不健全等方

面。不仅导致了项目在实施过程中面临诸多不确定性,而且增加了项目失败的风险。具体体现在对市场变化、技术更新、法律法规变动等外部风险的忽视,以及对设计缺陷、施工质量、成本超支等内部风险的预估不足。项目团队往往未能建立有效的风险预警机制,缺乏对风险识别、评估、监控和应对的系统流程,导致在面对突发状况时无法迅速做出反应,进而影响工程进度和质量^[3]。同时,由于风险意识薄弱,项目管理者往往未能将风险管理纳入日常管理工作。缺乏对风险管理的持续关注和投入,导致风险控制措施难以落实到位,项目风险不断累积,最终可能造成严重的经济损失和声誉损害。

3.3 房地产工程成本控制力度不足

房地产工程成本控制力度不足的问题涉及成本预算编制不精确、成本控制措施不严格、成本监控体系不完善以及成本超支处理机制不健全等多个方面。导致项目在实施过程中频繁出现预算超支、资源浪费和经济效益下降等现象。具体表现为在项目前期,缺乏细致的市场调研和成本分析,导致成本预算与实际需求存在较大偏差。预算编制过于宽松或过于紧张,都无法为后续的成本控制提供准确的依据。而在项目执行阶段,由于缺乏有效的成本控制措施和严格的审批流程,使得材料采购、人工费用和施工机械使用等成本难以得到有效控制。加之项目管理者对成本变化不够敏感,未能及时调整成本控制策略,导致成本不断攀升。同时,成本监控体系不完善,缺乏定期的成本核算和审计,使得成本超支问题难以被及时发现和纠正。最终造成项目整体成本失控,影响了房地产企业的盈利能力和项目的可持续性发展。

3.4 竣工验收质量检验不到位

验收标准不明确、验收流程不规范、验收人员专业素养不足以及验收后的质量问题处理不力等方面的问题严重影响了工程项目的最终质量,降低了业主的满意度和企业的信誉。在竣工验收阶段,由于缺乏明确的验收标准和细致的验收计划,致使验收工作往往流于形式,无法对工程质量进行全面、深入的检查,导致一些隐蔽性的质量问题未能及时发现,为后期使用埋下隐患。同时,验收流程不规范,缺乏有效的监督机制,使得验收过程中可能出现疏漏或舞弊行为,影响了验收结果的公正性和准确性^[4]。此外,验收人员的专业素养参差不齐,部分验收人员对工程质量的认识不足,缺乏必要的专业知识和经验,难以对工程细节进行严格把关,导致质量问题被忽视。而且一旦验收后发现质量问题,处理措施往往不够及时和有效,责任追究机制不明确,使得质量问题无法得到根本解决。

4 全过程管理在房地产工程技术管理中的开展策略

4.1 明确全过程规划方案

为了确保全过程管理在房地产工程技术管理中的有效开展,首先需要明确全过程规划方案,要求项目管理者在项

目启动之初就制定出详尽、可行的规划方案,从项目目标到实施步骤、从资源配置到风险管理等关键要素,确保整个项目从开始到结束都能按照既定规划有序推进。具体而言,明确全过程规划方案应着重把握项目定位,确保规划方案与项目愿景和市场需求相吻合;详细规划项目的各个阶段;明确各阶段的工作重点和时间节点,以便于项目团队有的放矢地开展工 作。同时,规划方案中应包含全面细致的资源需求计划,合理预测和分配人力、物力、财力等资源,确保项目实施过程中资源充足且高效利用。此外,规划方案还应强调质量控制和持续改进,设定清晰的质量标准和检查节点,确保工程质量始终处于受控状态,并通过持续改进机制不断提升项目管理的水平和效率。

4.2 严格审查设计方案潜在风险

首先,建立专业的审查团队,由经验丰富的工程师、设计师和风险管理专家组成,对设计方案进行全面审查,识别可能存在的安全隐患、技术难题和成本控制问题。其次,采用系统化的风险评估方法,对设计方案中的结构安全、材料选择、施工工艺、环境影响等关键因素进行逐一排查,确保设计方案满足相关规范和标准。再次,针对审查中发现的风险点,要求设计单位提供详细的风险应对措施和改进方案,必要时进行设计优化,以降低风险发生的可能性和影响。最后,建立动态的风险跟踪机制,对设计方案实施过程中的风险变化进行实时监控,确保风险得到有效控制。通过这种严格的审查策略,可以提前预防和解决潜在的设计风险,避免因设计缺陷导致的项目延误和成本增加,从而保障房地产工程项目的顺利实施和高质量完成。

4.3 加强工程技术成本管理

加强工程技术成本管理的策略包括:①制定详细的成本预算计划,根据项目特点和市场需求,合理预测工程成本,确保预算的准确性和可行性;②实施动态成本监控,通过建立成本跟踪系统,实时掌握项目成本支出情况,及时发现成本偏差并采取措施进行调整;③优化资源配置,合理分配人力、材料、设备等资源,减少浪费,提高资源使用效率;④加强合同管理,明确合同条款中的成本责任,防范合同风险,确保合同执行的规范性^[5];⑤提升成本核算能力,定期进行成本核算和分析,对比预算与实际支出,为成本控制提供数据支持;⑥建立成本超支预警机制,对可能出现的成本超支

情况进行预警,并制定相应的应急措施。通过这些策略的实施,可以有效加强工程技术成本管理,保障项目经济效益,提升房地产企业的市场竞争力。

4.4 加强施工成果审查技术管理

首先,应建立完善的施工成果审查制度,明确审查的标准、流程和责任划分,确保审查工作有章可循;实施定期或不定期的施工成果检查,通过现场巡查、资料审核等方式,对施工质量、进度和成本进行综合评估。其次,强化专业审查团队的建设,确保审查人员具备相应的专业知识和实践经验,能够准确识别施工中的问题。还应采用先进的技术手段,如 BIM 技术、无人机监测等,提高施工成果审查的精准度和效率。再次,对于审查中发现的问题,要求施工方及时整改,并跟踪整改效果,确保问题得到有效解决。最后,建立成果验收机制,对关键节点和重要工序的施工成果进行专项验收,确保工程质量符合合同要求和行业标准。通过这些策略的实施,可以有效地加强施工成果审查技术管理,提升施工质量,防止质量事故的发生,保障房地产项目的顺利推进和最终交付。

5 结语

综上所述,全过程管理在房地产工程技术管理中的开展策略是多方面的,涉及规划、设计、成本、质量等多个环节。通过实施有效的全过程管理策略,可以显著提升房地产项目的整体管理水平,实现项目目标的高效达成。未来,房地产企业应进一步深化全过程管理理念,不断完善管理机制,以适应市场变化,提升企业竞争力。

参考文献

- [1] 夏洋.全过程管理在房地产工程技术管理中的开展策略解析[J].居舍,2024,5(2):159-160.
- [2] 欧阳健.全过程管理在房地产工程技术管理中的开展策略解析[J].门窗,2024,16(6):95-96.
- [3] 邢小伟.全过程管理在房地产工程技术管理中的开展策略分析[J].赤子(上中旬),2023,14(5):187-188.
- [4] 武丽梅.浅谈房地产工程全过程技术管理[J].民营科技,2023,24(7):114.
- [5] 刘冰.房地产工程全过程技术管理探索[J].产业与科技论坛,2023,12(7):215-216.