

Analysis on the Management Strategy of Housing Construction Project

Cai Fu

Kaihua County State-owned Capital Holding Group Co., Ltd., Quzhou, Zhejiang, 266071, China

Abstract

Compared with other industries, the construction industry has a strong complexity in technology and management, especially because the housing construction project involves many links, from design to implementation, from materials to equipment, and management will have a strong comprehensive characteristics. Especially in the project management stage, if the management is not reach the designated position, or lack of management level, is likely to lead to quality risk, safety risk, economic risk, not only will affect the function of housing construction engineering, quality and service life, at the same time for the economic benefit of construction enterprise, corporate image establishment also has a certain negative impact. Therefore, we should combine the characteristics and requirements of housing construction engineering, use fine management concepts and methods to do a good job in project management, and improve the quality of project management to promote the quality of housing construction engineering, and the realization of good economic benefits. This paper analyzes the main factors affecting the realization of housing construction project management effect, and publishes some personal opinions on the effective methods to improve project management.

Keywords

housing and construction engineering; project management; effective strategy

试析房屋建筑工程项目管理策略

傅财

开化县国有资本控股集团有限公司, 中国·浙江 衢州 266071

摘 要

相较于其他行业而言, 建筑行业在技术上、管理上都具有极强的复杂性特征, 尤其是房屋建筑工程由于牵涉了多个环节, 从设计到实施, 从材料到设备, 以及管理上都会有着极强的综合性特征。尤其是在项目管理阶段, 如果管理不到位, 或是管理水平缺失, 极有可能导致质量风险、安全风险、经济风险等, 不仅仅会影响房屋建筑工程的功能、质量以及使用寿命, 同时对于建设企业的经济效益实现, 企业形象建立也有着一定的负面影响。所以, 要结合房屋建筑工程的特点与要求, 运用精细化的管理理念与方法来做好项目管理工作, 以项目管理质量的提升来促进房屋建筑工程质量的提升, 以及良好经济效益的实现。论文就影响房屋建筑工程项目管理效果实现的主要因素进行分析, 并就提升项目管理的有效方法发表几点个人浅见供参考。

关键词

房屋建筑工程; 项目管理; 有效策略

1 引言

在经济持续向好发展的推动下, 以及民生改善, 生活质量改善的需求下, 催生了大量的房屋建筑需求, 建筑行业也由此进入了新的发展时期, 并迎来了全新的发展机遇。建筑行业发展和进步的标志, 不仅仅局限于建筑技术的更新, 建筑设备性能的完善上, 还体现在建筑工程项目管理上。建筑工程项目管理是房屋建筑工程管理中的重中之重, 项目管理质量的有效性会对房屋建筑的施工质量、建筑功能、施工进度、施工安全、成本效益等产生直接的影响。高质量的项

目管理对建筑企业, 对建筑市场, 对使用者的影响都是积极的, 反之则是不利的、消极的, 项目管理也是风险滋生的最主要因素。所以, 建筑企业必须采取科学有效的项目管理措施, 加强对项目管理流程与过程的控制, 有效识别项目中的风险源及不利因素, 并及时化解, 确保按时按质完成整个工程项目。

2 影响房屋建筑工程项目管理效果实现的主要因素

2.1 受项目管理体系的影响

基于建筑行业发展的趋势, 以及建筑市场的实际要求出发, 房屋建筑项目管理也会随着行业与市场的变化而变化。新时代背景下, 最为典型的特征就在于, 技术的革新快, 社会的发展快, 以及人民群众的需求更加体现出多样化、个

【作者简介】傅财 (1980-), 男, 中国浙江衢州人, 本科, 高级工程师, 从事建筑工程管理、项目管理等方面研究。

性化特征。所以,我们所见到的当前的房屋建筑的形态越来越多样化,风格各异,这是市场需求的差异性所造成的。房屋建筑的技术在不断革新,包括建筑材料的革新,建筑施工设备功能的革新,材料向环保方面发展,建筑施工设备向自动化、智能化方向发展。无论是技术的变化,还是材料性能的变化,以及建筑施工设备性能的进步,无一不体现出了新时代的变化性特征。由此,也就对房屋建筑工程的项目管理提出了更高的要求,这就意味房屋建筑工程项目管理无论是在理念上,还是在方法上,都需要与时俱进地升级并创新,除此之外,还需要完善的项目管理体系的支持,项目管理体系是房屋建筑工程项目管理实施的重要指引,从当前房屋建筑工程项目管理中所暴露出来的一些问题来看,项目管理还未充分发挥出监督与约束性作用。从深层次的原因分析,与项目管理体系存在缺失不无关系。由于项目管理体系缺乏科学性、可操作性,导致在具体的项目管理中职责不明,监管不力,管理不严的现象十分突出,为建筑施工安全、质量、效益目标达成埋下了隐患和风险^[1]。

2.2 受项目管理实施的影响

项目管理的实效性发挥,需要建立在多方条件的支持下,其中,项目管理体系的完善度仅仅是项目管理有效实施的前提之一。而实质性作用的发挥在于项目管理的实施上,从整体上来看,项目管理贯穿了房屋建筑工程实施的全过程,包括多立项阶段,到竣工阶段等多个环节,而每一个环节都是环环相扣,互相影响的关系。项目的核心在于协调好每一个环节,从信息传达上,从分歧解决上,从质量确认上,达成一致,形成一个整体在推进。在这种条件下,意味着项目管理才是有效的,而房屋建筑工程各项流程推进才是高效的。建筑企业的质量目标,安全目标,效益目标才能够得以实现。显而易见,这就需要结合房屋建筑工程的建设

要求、特点等来制定相应的项目管理计划,从而使得房屋建筑工程项目在具体的实施过程中能够有序、高效的推进。但从当前房屋建筑工程项目管理的实际效果来看,项目管理计划的可操作性不强,执行时与计划差距过大,没有参考性。除此之外,由于对建筑工程项目的实施过程缺乏有效的控制,比如施工过程是变数最大的过程,由于施工过程牵涉到大量的人力、物料,以及设备等,任一环节的变更都会影响到计划地执行,同时也会影响到项目的质量和交付。在这个动态的过程中,由于管理经验不足、管理能力不足、以及环境、气候等客观因素的影响等,导致项目的推进遇到极大的阻力,而前期由于没有针对特殊情况进行预案的制定,导致在问题发生时不能够有效应对而导致工期、质量、安全、成本等受到不利影响^[2]。

3 加强房屋建筑工程项目管理的有效策略

3.1 从项目管理体系上不断完善

房屋建筑工程项目管理的高质量开展,首先需要完善的项目管理体系支持,尽管随着建筑行业的发展,无论是在建筑技术上、还是材料研发应用上,以及建筑设备的性能提升上,都有了显著的进步。但是,建筑市场也是一个随时变化的环境,这种变化体现在方方面面,如果在过程中对于变化的把握不到位的话,都会导致各种风险的滋生。这就意味着,要运用有效的方法和途径来把好项目管理关。项目管理质量的达成,首先要从体系建设上着手,结合房屋建筑工程的具体要求,来制定完善的项目管理体系,责任落实,明确各个项目间推进的时间、内容、范围等,将项目的管理责任主体落实到位,包括落实到时间上,到人员上。以施工负责人和项目经理为主体,细化落实到全体管理和施工人员身上,确保每一个细节都有人负责,并给予相应的权限,使之更好地履行岗位职责,充分发挥项目管理的有效性(见图1)^[3]。

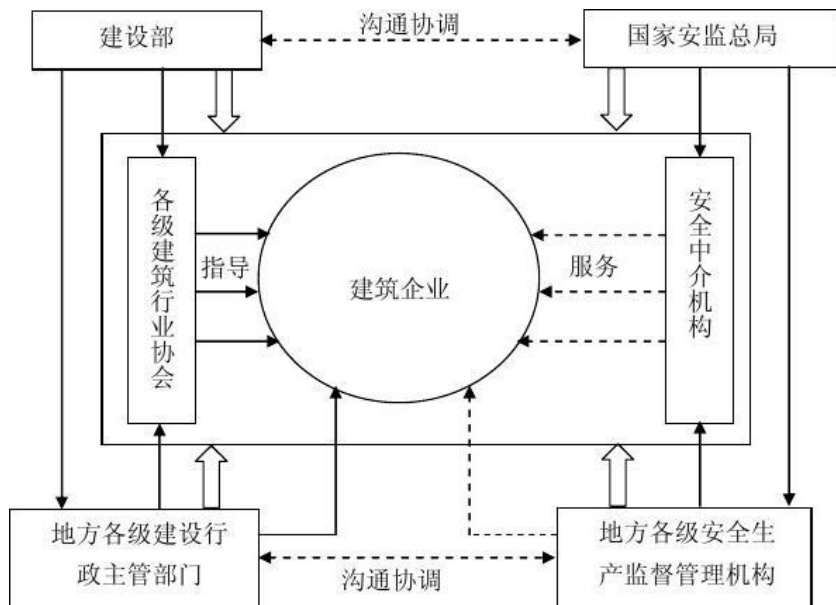


图1 施工现场安全管理示意图

3.2 从项目管理计划上不断完善

基于房屋建筑工程项目管理的复杂性,完善的项目管理体系建设是项目管理实效性发挥的第一步,项目管理与房屋建筑工程的推进一样,也需要逐个环节推进与落实。在项目管理中,节点控制是项目管理效果实现的关键一环,也是房屋建筑工程进度保障的重要前提。所以,需要结合房屋建筑工程的实际情况,具体要求,来落实项目管理计划,通过对房屋建筑工程各个项目的作业内容、作业范围、作业要求、材料设备的应用,以及工艺流程等进行科学的规划,在规划的指引下合理的实施。这就意味着,需要对房屋建筑工程项目的运作流程、各个环节间的操作要求、特点等有清晰的了解,并结合这些因素来科学的编制进度计划表,加强对房屋建筑工程项目的节点控制。在项目计划的拟定与编制上,除了借鉴传统的经验之外,还要积极利用先进的技术与方法来提升项目计划的科学性、全面性。例如,利用信息技术,利用先进的软件优势等,使得项目进度计划表更清晰、明了、直观。当然,仅有技术与工具是远远不够,还要加强项目管理队伍建设,从理念上、技能上、职业素养上不断强化,包括组织专业的项目管理培训活动,开展思政教育工作,以老带新的方式深入工程现场,了解房屋建筑工程运作的流程,项目管理实施的关键点与影响因素等等,从细节到整体,从理论到实践,打造高质量的项目管理人才队伍。同时结合现阶段中国工程项目的特点以及发展实际,不断规范、完善与创新计划管理手段,使之更具针对性和操作性^[4]。

3.3 从项目管理过程上不断强化

为了保障项目管理的有效性,除了建立科学的项目管理模式,规范项目管理流程之外,还要加强进度过程的控制。在项目的决策阶段,做好充分的文档资料准备,为项目的招投标工作奠定基础。项目落地后,即刻安排进度计划的编制、审核以报批工作。在项目的施工阶段,计划节点管控主要从人员、设备、材料、方法等方面着手,将管控节点细分至分项工程每一道工序,因为不同的建筑材料、施工工艺、作业手法都会对工程质量和工期产生影响。所以,要针对施工过程中各个阶段的施工情况进行全过程的管控。同时要强化过程纠偏,在执行进度计划的过程中,不可避免地会出现因天气、不可控因素等影响进度按计划执行,此时就需要项目与监理部门通力合作,对计划滞后的原因进行分析,并提出具体的解决方案,实现过程纠偏,以保障总体进度计划,确保工程按期完工(见图2)^[5]。

4 结语

综上所述,在新的时代背景下,市场对房屋建筑的质量、

安全、管理也提出了更高的要求。并且,由于技术和管理的持续进步,市场信息的日益透明化,建筑行业之间的竞争也日趋激烈化、白热化,建筑企业的发展也面临着更大的压力与阻力,如何突破当前的发展局面,获得更广阔的发展空间,很显然,仅仅在技术上进行持续的开发与创新还远远不够,还需要从管理上着手,尤其要从项目管理上不断加强,以精细化的管理理念、有效的管理手段,对建筑项目的各个节点加以管理和控制。对当前影响项目管理质量的原因进行深入的分析,具体的问题具体解决,结合项目管理与建筑行业发展的实际情况,来对项目管理的方法不断完善、管理途径不断开拓。通过完善项目管理体系建设,加强项目管理队伍建设,创新项目管理方法途径,切实提升建筑项目管理的综合水平,确保建筑工程更好地实现经济效益和社会效益。

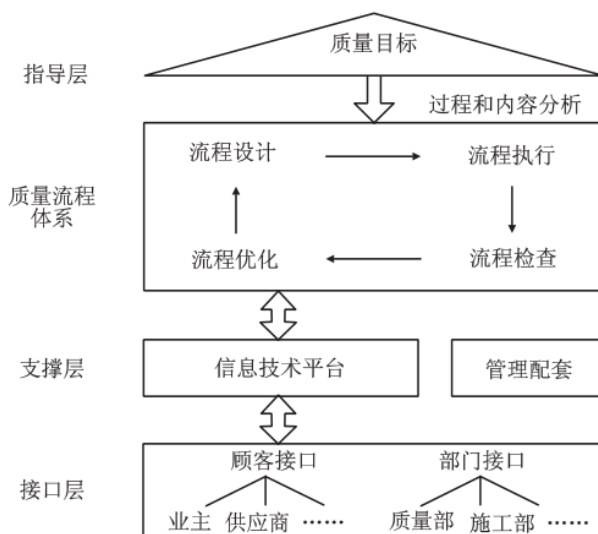


图2 建筑工程项目质量管理体系示意图

参考文献

- [1] 周鑫.房屋建筑工程项目施工质量管理策略[J].质量与市场,2021(8):52-54.
- [2] 吕万华.加强房屋建筑工程项目管理的问题及策略[J].低碳世界,2020,10(12):147-148.
- [3] 史雪松.房屋建筑工程项目管理问题及其应对策略分析技术与理论[J].城市建筑,2019,16(21):185-186.
- [4] 郭锋标.试析建筑工程项目现场安全管理策略[J].四川水泥,2018(8):201.
- [5] 童英.房屋建筑工程项目管理策略有效研究[J].城市建设理论研究(电子版),2017(35):53.