

房地产开发项目管理模式的选择研究

黄风兴

裕昌控股集团有限公司

DOI:10.32629/bd.v4i1.2985

[摘要] 市场经济下,房地产业发展繁荣,成为社会经济的重要组成部分,对于社会发展的贡献力不断提升。房地产商加强项目管理,不仅能有效降低项目风险,提升管理效益,维护自身和相关业主的利益,更是提升企业管理效益,提高行业竞争力的必然要求。基于此本文就房地产开发项目管理模式的选择进行分析。

[关键词] 房地产开发项目; 管理模式; 研究

1 房地产开发项目管理模式分析

现在国际房地产开发,一般情况下使用的管理模式有以下几种,一种首先进行设计,其次进行招标,最后进行建筑模式(dbb模式),第二种首先进行设计,其次进行施工总承包(db模式),或设计再进行采购再进行施工的模式(PC模式)。第三种建筑管理模式(cm模式),第四种,设计及咨询管理模式(DM模式),第五种项目管理承包模式,(pmc)第六种,项目管理模式(pm),第七种项目首先进行建造,其次进行最后提交模式(bot模式),把这种企业管理模式进行合理的分类,不单单对开发商依照自身特点进行适合自己的管理模式的选择非常有利,而且能够很好的把自己的思路理清,让项目模式更为完善。

下面主要对常用的几种,项目管理型、职能型及矩阵式的管理模式进行分析:

1.1 项目管理型多项目开发模式

这种模式的主要特点在于企业项目开发和管理的主体,企业设立相关的设计部门、工程部门、销售部门和拓展部门,优点在于,可以根据外界环境的变化迅速进行变化,不足缺点在于,总部无法很好的全面控制整个项目,造成很多资源出现闲置浪费的情况。

1.2 职能型多项目管理开发模式

伴随项目管理工作逐步进入各种各样的阶段,经营模式和具体的管理方式也会产生很大的变化,房地产企业需要依照各职能部门的实际情况做好项目管理工作,在具体项目管理的过程中,总集团是监管的一方,具体能任务和工作需要区域级的部门进行具体操作,对于项目的销售拓展和设计进行科学合理的管理,利用相关的统筹方法,让企业内部的资源得到科学合理的使用,在分工集中的条件下让资源得到反复的使用。

1.3 矩阵式多项目管理开发模式

这种模式的特点在于执行的主体是项目部门,企业集团能够直接监管所下所属辖区的项目部门,另外对于一些项目在销售拓展设计过程中进行科学合理的指导,然而某些一般性的业务项目是通过不同区域的公司进行直接的经营和管理的。这种矩阵型的管理模式在实际操作中,能让企业对市场的灵敏度进一步的加强,项目成员可以对外界变化情况作出有效的反应,并且让自己的资源得到科学合理的整合和配置,让资源闲置和浪费的情况得到控制,但是在实际操作中弊端也不少,因为需要同时接受两层领导,所以会导致工作的过程中出现不可调和的矛盾和分歧。一旦没有办法很好处理,就会造成企业内部产生管理混乱的情况。

2 加强房地产项目管理的对策

2.1 因地制宜,重视基础管理和动态管理

在房地产项目建设与管理过程中,要充分认识到每个项目自身的特点,准确把握项目的优势与劣势,熟悉和掌握项目所处的环境、地点、时间等

条件以及建设方或承包商的建设水平,从而因地制宜地通过科学、合理、合适的管理方法进行针对性管理,使科学管理贯穿于项目建设的始终,从而有效提升建设效率,减少建设成本,提高管理水平,降低风险隐患。此外,在项目的管理中,还要积极发挥基础数据的作用,使现代项目管理理念在日常的项目建设管理中发挥应有的作用。

2.2 加强房地产行业法律法规建设

要切实制定全面完善的法律法规,规范房地产项目管理。由于房地产项目管理偏重实务,所以在政策的制定过程中,要积极考虑法规条文落实的现实性,避免出现界定模糊的现象,使房地产项目管理的全过程落在阳光监管之下,这样才能杜绝各种违规现象,使项目管理回归应有之义。

2.3 加强人才培养与激励

首先要加强对人才队伍的培训力度,加大培训资金的投入力度,积极完善培训形式,拓展培训内容,针对企业人才队伍建设的现状,有针对性地开展专题培训,切实提高人才队伍水平。对于一些骨干人才、核心人才,要加大激励力度,对于一些青年人才、技能人才要加大扶持力度,设计形成一条完整的人才晋升通道,使人才能够有充分的成长空间。只有做好专业管理人才的储备与培训,才能更好地提升项目管理水平与能级,使企业的项目管理迈上一个更高的台阶。

2.4 建立健全项目合同管理制度

加强房地产项目管理、降低管理风险,首先要对每个管理环节进行精细化管理,尤其是在合同的签订上,要做到责任细化、责任明确,使每个环节的管理责任都有据可查,切实将承包商和建设者的权利义务予以一一明确,从而降低在建设过程中的风险,减少建设的隐患。

3 结语

房地产企业发展的过程中,需要注重项目和运作两个方面,并且与项目管理模式都有着非常大的关系,一定要从实际操作出发,建立起一套与自己企业项目管理、实际情况相融合的项目管理模式,这样才能让企业的生产能力进一步提高,让房地产企业拔得头筹,现在房地产开发项目在管理依旧处于探索的阶段,为了让企业能够快速的发展,一定要对管理部门的内部权力进行挖掘,让管理水平进一步得到提高,对管理模式进行完善。

[参考文献]

- [1]赵小娟.房地产开发项目管理模式及风险探讨[J].今日财富,2018(9):83-84.
- [2]康宁.试论房地产开发项目管理的难点及完善措施[J].全国流通经济,2018(5):61-62.
- [3]岳耀宁.房地产开发的项目管理模式与风险研究[J].建筑工程技术与设计,2018(23):4433.