

房地产工程全周期管理如何提升经济效益

张书玺

北京华天通房地产评估有限公司，北京市海淀区，100037；

摘要：近年来，房地产工程行业发展迅猛，市场竞争日趋激烈。为了能够在激烈的市场竞争中脱颖而出，房地产企业必须在工程项目建设过程中加强对工程全周期管理的重视，在施工前期策划阶段、设计阶段、施工阶段和运营阶段等各个环节都要进行有效的管理和控制，只有这样才能切实提升房地产工程的经济效益。文章从房地产工程全周期管理概述入手，分析了全周期管理对房地产工程经济效益的影响，提出了房地产工程全周期管理对经济效益提升的有效策略。希望通过文章的研究能够为房地产企业更好地进行工程全周期管理提供一定的参考和借鉴。

关键词：房地产工程；全周期管理；经济效益

DOI：10.69979/3060-8767.25.07.031

引言

在市场经济的不断发展下，房地产企业要想能够在激烈的市场竞争中立足，就必须不断提升自身的管理水平和经济效益，这也是企业实现可持续发展的必然选择。工程全周期管理作为房地产工程项目建设过程中的重要组成部分，通过有效的管理和控制能够显著提升房地产企业的经济效益，保证施工质量，实现经济效益最大化。因此，在当前市场竞争日益激烈的情况下，房地产企业必须对工程全周期管理给予高度重视，不断加强自身的工程全周期管理水平，只有这样才能最大限度地提升房地产企业的经济效益，推动我国房地产业健康可持续发展。

1 房地产工程全周期管理概述

1.1 房地产工程概念与特点

房地产工程是指对房地产开发与经营活动所进行的项目建设工作，包括项目规划、设计、投资、实施、运营和维护等阶段。从房地产工程的定义中可以看出，其主要特点是具有明显的综合性，涉及规划设计、建筑施工、营销销售等多个环节。其次，房地产工程还具有显著的地域性特点，即与当地的地理环境和人文历史息息相关，因此在项目管理过程中必须结合当地实际情况制定具体措施。最后，房地产工程管理需要依据国家法律法规，结合行业规范开展。同时，在房地产工程实施过程中要始终贯彻落实全过程管理理念，保证各阶段工作的顺利开展^[1]。

1.2 全周期管理理念及重要性

全周期管理是指在项目实施过程中，对项目建设过程中的各项工作都进行有效控制，并且保证各个阶段工

作的顺利开展。全周期管理理念主要体现在各个阶段工作内容的统筹安排上，要求在各个阶段都要制定具体措施，从项目开始到项目结束都要进行有效控制。从房地产工程全周期管理的重要性来看，其主要体现在以下几个方面：首先，房地产工程全周期管理能够有效降低投资风险，实现经济效益最大化。其次，全周期管理能够提升房地产工程的施工质量和施工效率，保证工程建设的质量。最后，全周期管理能够促进房地产企业实现可持续发展^[2]。

1.3 房地产工程全周期管理的内涵

房地产工程全周期管理是指在房地产工程实施过程中，对各阶段工作进行统筹安排，通过采取有效措施实现房地产工程的有序开展。具体来说，房地产工程全周期管理主要包括项目前期策划阶段、设计阶段、施工阶段和运营阶段等各个环节。房地产企业在开展项目建设工作的过程中，需要遵循相关法律法规要求，根据工程实际情况制定科学合理的管理方案，保证各阶段工作的顺利开展。另外，全周期管理还需要根据市场需求变化进行及时调整，以保证房地产企业的经济效益最大化。只有这样才能最大限度地提升房地产企业的市场竞争力，实现可持续发展。

2 房地产工程全周期管理对经济效益的影响

2.1 项目策划阶段

项目策划阶段是房地产工程全周期管理的第一个阶段，在此阶段，房地产企业应当从多方面考虑项目的可行性，并且结合市场情况对项目进行投资预算。同时，在此阶段，房地产企业应当对项目进行准确定位，确定项目的具体功能、结构、规模等信息，并基于这些信息制定出可行的项目策划方案。此外，在房地产工程全周

期管理中,由于成本管理是十分重要的一个环节,因此房地产企业应当基于成本控制的视角对房地产工程全周期管理进行规划。在此阶段,成本控制能够帮助房地产企业实现资金利用效率的最大化,在确保经济效益的同时也能够为项目建设提供保障^[3]。

2.1.1 成本控制

成本控制是工程全周期管理的重要环节,也是企业获得经济效益的关键。在工程全周期管理中,成本控制是其核心内容,因此只有做好了成本控制工作才能够最大限度地实现经济效益。在房地产工程全周期管理中,成本控制主要体现在设计阶段、施工阶段和运营阶段三个阶段。其中,在设计阶段中,成本控制主要包括对设计图纸进行优化、对工程材料进行合理选择等内容。在施工阶段中,成本控制主要包括对施工人员的管理、施工现场的监督和施工进度有效控制等内容。而在运营阶段中,成本控制则主要包括对工程的质量监督、对资金的合理规划等内容。

2.1.2 风险管理

工程全周期管理中风险管理是重要的一项工作,也是工程全周期管理的关键内容。在房地产工程全周期管理中,风险管理主要包括对投资、工期和质量等方面的风险管理。在投资方面,房地产企业应当合理控制项目投资成本,根据项目需求合理制定投资计划;在工期方面,房地产企业应当严格把控工程建设过程中的时间节点,制定出科学合理的工期计划,从而避免工期延误带来的经济损失;在质量方面,房地产企业应当严格把控施工材料和设备的质量,保证施工材料和设备符合施工标准。通过这些措施能够有效减少工程建设过程中存在的风险,从而最大限度地提升房地产工程的经济效益。

2.2 设计阶段

在设计阶段中,房地产企业应当建立起完善的设计方案,从而确保其具有良好的经济价值和社会效益,从而满足业主的需求。同时,在设计阶段中,房地产企业应当建立起完善的设计方案审查机制,对设计方案进行严格的审查和筛选。在此基础上,房地产企业还应当通过提高设计人员的专业水平、加大资金投入等方式提升设计水平。此外,在房地产工程全周期管理中,设计阶段是非常关键的环节,通过合理的设计能够有效减少施工成本、缩短施工周期。因此,在房地产工程全周期管理中应当高度重视设计阶段。

2.2.1 设计优化

房地产项目的施工阶段是项目建设中重要的阶段,也是对设计进行优化的关键阶段。在施工阶段,由于对

房地产工程进行管理时,不能只重视对设计方案进行优化,还要注重对施工设计方案的合理性进行分析,确保其符合实际需求。如果在施工过程中不能合理地利用和控制各种资源,就会使房地产项目的建设成本增加,还会造成大量的资源浪费。在施工阶段,设计优化可通过科学合理的设计方案有效控制项目建设成本。因此,在施工阶段应通过对房地产工程的设计优化来控制成本。建筑企业要提高对建筑行业的重视程度,优化工程设计方案。

2.2.2 资源整合

在施工阶段,资源整合是实现经济效益的重要途径。在施工阶段,房地产企业应当充分利用好各种资源,以提高工程建设的效率和质量。同时,由于房地产项目的规模较大,其涉及的施工人员较多,这就需要对施工人员进行有效地管理,避免出现人员不足的情况。此外,为了提升施工效率和质量,还应当合理地安排施工工期。在这一过程中,房地产企业应当采用科学合理的方式进行施工安排。例如,在大型项目中采用多工种并行施工模式能有效地缩短工程工期;而在中小型项目中则可采用流水作业模式,从而提高工程效率;对于工期紧张的项目应充分利用机械设备进行施工。

2.3 施工阶段

在施工阶段中,房地产企业应当加强对施工质量和施工进度控制,从而提升工程建设的经济效益。在施工阶段中,施工质量是影响工程建设的主要因素之一。因此,在房地产工程全周期管理中,应当加强对施工质量的管控,确保施工质量符合标准要求。此外,在房地产工程全周期管理中,进度控制是一项十分重要的内容。因此,房地产企业应当加强对进度控制工作的重视程度,科学制定施工计划和进度计划。

2.4 运营阶段

在运营阶段中,由于房地产工程项目的主要目的是为业主提供生活娱乐场所,因此在运营阶段中,房地产企业应当做好对各种资源的合理规划。其中,在工程建设的过程中,施工人员、设备和材料等都会消耗大量的资源。因此,在运营阶段中,房地产企业应当对施工现场的各种资源进行合理规划,并对相关资源进行合理利用。此外,在运营阶段还需要加强对环境保护与节能减排等方面的管理,这也是提升经济效益的关键。因此,在运营阶段中房地产企业应当加强对环境保护与节能减排工作的重视程度,通过科学合理的方式处理好建筑垃圾等问题。

3 房地产工程全周期管理经济效益提升策略

3.1 提升管理水平

首先,房地产工程全周期管理是一项综合性的管理活动,不仅需要科学的管理理念作为支撑,还需要健全的管理体系做支撑。因此,在房地产工程全周期管理过程中,需要结合企业实际情况,构建完善的管理体系。其次,房地产企业需要做好对施工人员的培训工作。因为在进行施工期间,施工人员需要投入大量的时间和精力对其进行培训,只有通过培训才能提高施工人员的整体素质和工作效率。最后,房地产企业还可以通过引进先进的技术与设备来进一步提升工程管理水平。只有将先进的技术与设备引入到工程全周期管理中来,才能确保各项工作都可以按照标准有序进行。

3.1.1 人才培养

房地产工程全周期管理是一项综合性的管理活动,因此,在进行人才培养时,房地产企业需要建立完善的人才培养体系。首先,房地产企业需要制定相应的人才培养计划,并对施工人员进行专业培训。其次,房地产企业还需要根据施工人员的实际情况建立相应的考核制度,只有这样才能确保施工人员的综合素质得到有效提升。最后,房地产企业还需要对管理人员进行定期考核,以保证管理人员的综合素质得到有效提升。综上所述,房地产企业需要树立正确的人才培养观念,制定完善的人才培养计划和考核制度,并加强对管理人员的培训工作。

3.1.2 技术创新

在房地产工程全周期管理过程中,技术创新是保证管理质量和管理水平的重要保障。因此,在进行技术创新时,房地产企业需要树立正确的技术创新观念,加强对新技术、新工艺的应用。同时,房地产企业还需要做好新旧技术的衔接工作,以保证新技术、新工艺可以顺利应用到工程建设中来。最后,房地产企业还需要加强对新技术、新工艺的管理,保证其可以在工程项目中得到有效应用。

3.2 优化流程

房地产工程项目建设过程中,管理流程是影响工程全周期管理经济效益的重要因素。因此,在当前房地产工程项目建设过程中,企业必须优化自身的工程全周期管理流程,不断创新管理模式,提高管理效率,促进房地产工程项目建设经济效益最大化。

3.3 提高效率

房地产工程全周期管理工作涉及的内容较多,涉及的部门也较多,因此,在进行全周期管理过程中,必须注重提升管理效率。通过加强各部门之间的协调和配合,不断提高企业的工作效率。另外,房地产企业还需要加强对各个部门之间信息沟通的力度,以保证各个部门之间能够建立起良好的合作关系。

3.3.1 精益管理

首先,房地产企业需要对施工前的准备工作进行全面规划,确保其可以满足工程建设的实际需求。其次,房地产企业还需要加强对工程设计的优化力度,确保其可以达到预期的效果。最后,房地产企业还需要加强对工程质量的管控工作,以确保其能够符合国家规定的标准要求。

3.3.2 资源整合

在房地产工程项目建设过程中,工程资源整合是保证房地产工程建设质量的重要手段。因此,在房地产工程项目建设过程中,企业需要加强对资源整合工作的重视,以保证其可以充分利用各种资源,从而促进企业经济效益的提升。具体来说,在工程资源整合过程中,企业需要充分利用信息技术,从而实现对工程各个阶段资源的合理规划,以确保其可以得到有效利用。

4 结语

综上所述,在市场经济的不断发展下,房地产行业要想实现可持续发展,就必须重视工程全周期管理,通过有效的工程全周期管理能够提升房地产企业的经济效益和市场竞争力。因此,房地产企业必须从各个方面入手,加强对工程全周期管理的重视,不断提升自身的工程全周期管理水平。在具体操作中,首先要树立正确的工程全周期管理理念,加强对项目施工各个阶段的控制和管理。其次要建立健全工程全周期管理制度,制定合理有效的奖惩制度和评价标准,加强对各环节施工人员的教育和培训,只有这样才能最大限度地提升房地产企业的经济效益。

参考文献

- [1] 王天胜. 全周期视角下房地产工程管理要点研究[J]. 住宅与房地产, 2025, (02): 80-82.
- [2] 李艺灵. 基于熵值法的房地产工程项目全生命周期管理研究[J]. 房地产世界, 2023, (24): 97-99.
- [3] 龚丽慧. 全面成本管理理论在A房地产公司A项目成本管理优化中的应用研究[D]. 湘潭大学, 2021.