

<<房地产施工节点控制>>

图书基本信息

书名：<<房地产施工节点控制>>

13位ISBN编号：9787504741301

10位ISBN编号：7504741302

出版时间：2012-3

出版时间：中国物资出版社

作者：克而瑞(中国)信息技术有限公司

页数：151

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产施工节点控制>>

前言

谁是被需要的房地产人才 人才是企业之本，也是关乎企业未来发展的最重要的核心资源之一。企业的竞争，从某种意义上讲是人才的竞争。随着市场经济的进一步发展，企业间的人才之战硝烟滚滚，如何管好人才、用好人才、留住和培养人才成为企业在激烈的竞争中成长发展的关键，也是企业管理中一个重要的课题。

从八面玲珑的“江湖客”转向国际化职业经理人 近年来，房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业，对推动我国国民经济的发展起着举足轻重的作用。房地产业的高速成长使得越来越多的房地产企业将人才战略作为企业发展的重中之重，对人才的需求与日俱增，对人才也提出新的要求。

整个行业对于人才的理解已经发生了明显改变：从八面玲珑的“江湖客”转向分工细腻、一专多能的国际化职业经理人，而人才结构的逐步完善也是房地产行业走向健康与规范的关键之一。但是整个产业的人才现状却难以满足企业的现实需求，人才因素成为了制约房地产企业持续发展的主要原因。

无论什么时候，人才总是短缺，在今天中国的房地产界更是如此。早些年还是“时势造英雄”的时代，哪怕没资金、没学历、没背景，在房地产江湖上翻腾几年，说不定也能成就一番传奇。如今，草莽之气渐远，房地产行业越来越庞大，也越来越理性，这两者都增大了房地产行业对于人才的胃口。

要么选择企业，要么选择城市 随着房地产发展的主要市场由一线城市向二、三线城市转移，人才流动也将出现区域性流动的特点，主要表现在：第一，人才流动量逐年递增；第二，商业营销管理类人才特别是高端人才需求量会急剧增加；第三，综合管理型、一专多能型、专业拔尖型人才会成为企业争夺的重点。

品牌房地产企业的战线早已深入二、三线甚至四线城市，人才当然也得跟着“上山下乡”。现在的市场竞争就是人才的竞争。谁拥有人才，谁就占有很大的优先权。

房地产人才必须面对的现实是：要么选择企业，要么选择城市。企业问的人才“暗战”永不停息 房地产企业理性了，候选人才也理性了，房地产人才需求正在向精细化运作过渡，逐渐呈现理性和平稳的发展态势，这跟国家对房地产行业的调控有明显关联。尽管如此，房地产业仍处在“战国时代”，无论大企业、小企业，都同样渴求人才，围绕人才的“暗战”将永不停息。

而《房地产无师自通手册》就是这场“暗战”中培养核心人才的必备手册。

编者 2011年10月

<<房地产施工节点控制>>

内容概要

这本《房地产无师自通手册：房地产施工节点控制》深层次剖析在施工阶段复杂的关系中，如何提升优化对关键要点的控制，达到对项目整体控制的效果。

汇集施工节点控制专业内容，与实操案例相结合，在最短时间内提升读者专业度，减小试错率，成为成功控制施工节点指南。

施工阶段最重要的三方关系：建设方、监理方、承包方，管理协调好三方关系对项目监控有最直接的影响。

这本《房地产无师自通手册：房地产施工节点控制》是一本房地产施工工具指南书，除了丰富的理论知识和实战案例以外，还加入了许多图表与小元素，非常适合作为从事房地产施工相关的人员的参考工具书。

<<房地产施工节点控制>>

书籍目录

第1堂课 统筹施工过程，提交组织设计方案划分施工组织设计针对性方案掌握编制要点，制订高效的施工组织设计方案创新施工组织设计编制方法万科××城市花园组织设计方案第2堂课 提前预防问题，监理方审查施工组织设计的规定动作监理方如何审查施工组织设计施工组织设计（方案）报审表施工组织设计相关表单第3堂课 体现工程优劣的承包单位组织施工建设工程项目总承包五大基础认知更省力的承包模式：施工总承包管理模式如何提升施工总承包管理：解析华贸中心建设案例第4堂课 解析建筑工程复杂的三方关系解读施工阶段三方关系如何协调各方关系监理方与建设方的关系协调工程项目中甲方应做好的管理参考文献

<<房地产施工节点控制>>

章节摘录

一、施工组织设计方案的作用及基本原则施工组织设计要根据国家有关的技术政策规定、业主要求、设计图纸和组织施工的基本原则，从拟建工程施工全局出发，结合工程的具体条件，合理地组织施工。

采用科学的管理方法，不断地革新施工技术，有效地使用人力、物力，安排好时间和空间，以期达到耗工少、工期短、质量高和造价低的最优效果。

通过施工组织设计的编制，可以全面考虑拟建工程的各种施工条件，扬长避短，制订合理的施工方案、技术经济和组织措施，制订合理的进度计划（包括确保实施的准备工作计划），提供合理的临时设施，以及材料和机具在施工现场上的布置方案，只有这样才能保证施工的顺利进行。

1.

施工组织设计所发挥的作用（1）统筹、协调各种关系施工组织设计统筹安排和协调施工中的各种关系，它把拟建工程的设计与施工、技术与经济、施工企业的全部施工安排与具体工程的施工组织工作更紧密地结合起来；它把直接参加施工的各单位、协作单位之间的关系，各施工阶段和过程之间的关系更好地协调起来。

（2）施工组织设计为有关建设工作决策提供依据施工组织设计为拟建工程的设计方案在经济上的合理性、在技术上的科学性和在实际施工上的可能性提供依据。

它为建设单位编制基本建设计划和施工企业编制企业施工计划提供依据。

实践证明，拟建工程的施工组织设计编制得合理，并且在施工过程中认真地贯彻执行，就可以确保施工的顺利进行，取得好、快、省和安全的效果，早日发挥基本建设投资的经济效益和社会效益。

2.

组织施工的基本原则根据我国建筑业施工长期积累的经验和建筑施工的特点，编制施工组织设计以及在组织建筑施工的过程中，一般应遵循9项基本原则。

原则1：认真执行基本建设程序基本建设的程序主要是计划、设计和施工等几个阶段，它是由基本建设工作客观规律所决定的。

实践表明，遵循上述程序时基本建设就能顺利进行；违背这个程序时，不但会造成施工的混乱，影响工程质量，而且还可能造成严重的浪费或工程事故。

因此，认真执行基本建设程序，是保证建筑安装工程顺利进行的重要条件。

原则2：做好施工项目排队，保证重点，统筹安排建筑施工企业和建设单位的根本目的是尽快地完成拟建工程的建设任务，使其早日投产或交付使用，尽快发挥基本建设投资的效益。

这就要求施工企业的计划决策人员必须根据拟建工程项目的重要程度和工期要求等进行统筹安排，分期排队，把有限的资源优先用于国家和建设单位急需的重点工程项目，使其早日建成投产使用。

同时也应该安排好一般工程项目，注意处理好主体工程 and 配套工程，准备工程项目、施工项目和收尾项目之间施工力量的分配，从而获得总体的最佳效果。

原则3：遵循建筑施z-工艺和技术规律，坚持合理的施工程序和施工顺序建筑施工工艺及其技术规律，是分部分项工程施工固有的客观规律。

分部分项工程施工中的任何一道工序都不能省略或颠倒。

因此在组织建筑施工中必须严格遵循建筑施工工艺及其技术规律。

建筑施工程序和施工顺序是建筑产品生产过程中的阶段性的固有规律和分部分项工程的先后次序。

建筑产品生产活动是在同一场地不同空间，同时交叉搭接地进行，前面的工作不完成，后面的工作就不能开始。

这种前后顺序必须符合建筑施工程序和施工顺序，交叉则体现争取时间的主观努力。

在建筑安装工程中，一般合理的施工程序和施工顺序主要有以下几方面。

第一，先进行准备工作，后正式施工。

准备工作是为后续生产活动正常进行创造必要的条件。

准备工作不充分就贸然施工，不仅会引起施工混乱，而且还会造成某些资源浪费，甚至中途停工。

第二，先进行全场性工程，后进行各项工程施工。

<<房地产施工节点控制>>

平整场地、敷设管网、修筑道路和架设电路等全场性工程先进行，为施工中供电、供水和场内运输创造条件，有利于文明施工，节省临时设施费用。

第三，还有先地下后地上，地下工程先深后浅的顺序；主体结构工程在前，装饰工程在后的顺序；管线工程先场外后场内的顺序；在安排工程顺序时，要考虑空间顺序等。

原则4：采用流水施工方法和网络计划技术组织施工采用流水施工方法组织施工，不仅能使拟建工程的施工有节奏、均衡和连续地进行，而且还会带来显著的技术经济效果。

网络计划技术是应用网络图形表达计划中各项工作的相互关系，具有逻辑严密、层次清晰、关键问题明确，可以进行计划方案优化、控制和调整，有利于电子计算机在计划管理中的应用等优点，它在各种计划管理中得到广泛的应用。

实践证明，施工企业在建筑工程施工计划管理中，采用网络计划技术，可以缩短工期和节约成本。

原则5：科学地安排冬雨季施工项目，保证全年生产的连续性和均衡性建筑施工一般都是露天作业，易受气候影响，严寒和下雨的天气都不利于建筑施工的正常进行。

如不采取相应的技术措施，冬季和雨季就不能连续施工。

目前，施工技术的发展，已经有成功的冬雨季施工措施，保证施工正常进行，但是使施工费用增加。

科学地安排冬雨季施工项目，就是要求在安排施工进度计划时，根据施工项目的具体情况，留有必要的适合冬雨季施工的、不会过多增加施工费用的储备工程，将其安排在冬雨季进行施工，增加全年施工天数，尽量做到全面、均衡、连续的施工。

原则6：贯彻工厂预制和现场预制相结合的方针，提高建筑产品工业化程度建筑技术进步的重要标志之一是建筑产品工业化，建筑产品工业化的前提条件是建筑施工中广泛采用预制装配构件。

扩大预制装配程度是走向建筑产品工业化的必由之路。

在选择预制构件加工方法时，应根据构件的种类、运输和安装条件以及加工生产的水平等因素，进行技术经济比较，合理地决定工厂预制和现场预制构件的种类，贯彻工厂预制和现场预制相结合的方针，取得最佳的效果。

原则7：充分利用现有机械设备，提高机械化程度建筑产品生产需要消耗巨大的体力劳动。

在建筑施工过程中，尽量以机械化施工代替手工操作，这是建筑技术进步的另一重要标志。

尤其是大面积的平整场地、大型土石方工程、大批量的装卸和运输、大型钢筋混凝土构件和钢结构构件的制作和安装等繁重施工过程的机械化施工，对改善劳动条件、减轻劳动强度、提高劳动生产率以及经济效果都很显著。

目前，我国建筑施工企业的技术装备程度还很不够，满足不了生产的需要。

为此在组织工程项目施工时，要结合当地和工程情况，充分利用现有的机械设备。

在选择施工机械过程中，要进行技术经济比较，使大型机械和中、小型机械结合起来，使机械化和半机械化结合起来，尽量大机械化工范围，提高机械化施工程度。

同时要充分发挥机械设备的生产率，保持其作业的连续性，提高机械设备的利用率。

原则8：尽量采用国内外先进的施工技术和科学管理方法先进的施工技术与科学的施工管理手段相结合，是改善建筑施工企业和工程项目部的生产经营管理素质、提高劳动生产率、保证工程质量、缩短工期、降低工程成本的重要途径。

为此，在编制施工组织设计时应广泛地采用国内外的先进施工技术和科学的施工管理方法。

原则9：尽量减少暂设工程，合理地储备物资，减少物资运输量，科学地布置施工平面图暂设工程在施工结束之后就要拆除，其投资有效时间是短暂的，因此在组织工程项目施工时，对暂设工程和大型临时设施用途、数量和建造方式等方面，要进行技术经济的可行性研究，在满足施工需要的前提下，使其数量最少和造价最低。

这对于降低工程成本和减少施工用地都是十分重要的。

建筑产品生产所需要的建筑材料、构（配）件、制品等种类繁多，数量庞大，各种物资的储存数量、方式都必须科学合理。

对物资库存采用ABC分类法和经济订购批量法，在保证正常供应的前提下，其储存数额要尽可能地减少。

这样可以大量减少仓库、堆场的占地面积，对于降低工程成本、提高工程项目部的经济效益是事半功

<<房地产施工节点控制>>

倍的好办法。

施工平面图在满足施工需要的情况下，尽可能使其紧凑合理，减少施工用地，降低工程成本。

上述原则既是建筑产品生产的客观需要，又是加快施工速度、缩短工期、保证工程质量、降低工程成本、提高建筑施工企业和工程项目建设单位的经济效益的需要。

所以，必须在组织工程项目施工过程中认真地贯彻执行。

.....

<<房地产施工节点控制>>

编辑推荐

房地产无师自通手册！

这本《房地产无师自通手册：房地产施工节点控制》整合专业团队重要研究，为零基础人士量身定制；采用课堂特训方式讲解，汇集实例引导读者学习。

只需12步掌握实战要点，一看就懂，一点就通，化繁为简，即查即用。

步步为赢——12步分解房地产项目开发流程：将房地产项目开发流程分解为12步，使读者能够循序渐进地掌握每个步骤的核心要点。

深入浅出——70个案例直观展现流程核心环节：针对行业入门人士量身定制，以70个直观的案例分析帮助读者理解行业必备知识。

现学现用——556个流程图指导实战操作重点：以556个流程图提炼经典核心内容，提高读者的阅读效率，在第一时间获取阅读重点。

<<房地产施工节点控制>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>