# 谈房地产开发项目的全寿命周期经营管理

来源：网络 作者：玄霄绝艳 更新时间：2024-01-22

*内容 摘要：房地产是人类生产和生活的一个基本要素，与各行各业存在较强的关联性。如果房地产开发项目实施全寿命周期经营管理模式，从生态持续、 经济 持续、 社会 持续的角度 研究 房地产开发。这种房地产行业可持续 发展 的新思路，有利于带动相关...*

内容 摘要：房地产是人类生产和生活的一个基本要素，与各行各业存在较强的关联性。如果房地产开发项目实施全寿命周期经营管理模式，从生态持续、 经济 持续、 社会 持续的角度 研究 房地产开发。这种房地产行业可持续 发展 的新思路，有利于带动相关产业的良性发展。

关键词：全寿命周期 开发衡量标准 沟通 绩效管理

如果大量处于设计使用年限的建筑被拆除，是建筑资源和社会财富的巨大损失；拆除这些建筑不但要消耗大量的人力、物力、财力，同时也会产生大量的粉尘和废弃物，造成环境污染，加重了环境压力负荷，这不符合可持续的 科学 发展观。究其根源一是建筑设计的前瞻性差，建筑使用功能的过时老化；二是城市规划的随意性；三是开发商们只想降低成本增加利润，所以质量越来越糟糕。

全寿命周期模式概述

日本东京大学ＡＧＳ（世界上研究全寿命周期模式最权威的组织）对全世界各种产业进行了关于全寿命周期模式的测算，结果如下：

传统的发展模式：Ａ为336，Ｂ为340，Ｃ为676。Ｂ与环境治理有关，空气污染、水污染都在其中的运营费用。A为初期投入，B为运营费用，C为全寿命期内总投入。

全寿命发展模式：Ａ为390，Ｂ为23， Ｃ为413。即长期运行费用、治理污染费用等会降低，导致Ｂ、C降低的原因，是因为Ａ投入的增加。

由此可见，采用全寿命周期模式核算，通过增加有限的初期成本，大大节约长期运行费，进而使全寿命周期总成本下降，并取得明显的环境效益。按现有的经验，增加初期成本5%～10%用于新技术、新产品的开发利用，将节约长期运行成本50%～90%。这一种新模式的出现，将带来设计、开发、营销模式革命性的变化。

在这种新模式中，通过适当增加建房期间的投入，即新技术、新材料、新的管理方式的使用可以使后期的投入成几何倍的减少，整个全寿命周期的成本也因此降低很多。但 目前 房地产开发项目全寿命期经营受阻的关键在于初期投入者与后期受益者之间存在着利益冲突。

房地产项目的初期投入者是开发商，项目的最终拥有者是项目运营后投入费用的承受方即消费者，初期投入者与后期受益者之间存在着利益冲突。因此开发商为吸引消费者眼球，只是进行房地产项目全寿命期经营概念的炒作，只注重从产品的盈利性角度谈项目的寿命期。即开发商只是从盈利角度对开发项目进行的策划，没有从社会、环境的角度考虑项目的长期综合（经济、社会、环境）效益，这违背了房地产开发项目全寿命期经营的本意。

由此将引出以下 问题 ，全寿命周期的经营理念是什么，房地产全寿命周期的经营理念又是什么？

全寿命周期的经营理念

全寿命期的经营理念是指在项目规划初始阶段从社会、环境、人性、经济的角度考虑产品寿命历程的所有环节的相互 影响 和项目综合性能的发挥状况。它不仅是设计一个项目的功能和结构，而且要在有限的环境资源（包括制造资源、使用环境、社会环境等）情况下，考虑项目的施工、营销、使用、维修保养、再处置等问题。它强调项目建设的环保问题，强调寿命期内建筑的可靠度、布局的合理性、功能的均好延展性，强调兼顾经济利益，从而降低社会成本，最终使项目目标接近在当地的社会资源环境下所能达到的长效最优目标。

房地产开发项目全寿命期经营理念是指在项目开始立项时，就综合规划平衡房地产项目寿命期内各影响因素，寻求寿命期内综合（经济、社会、环境）效益最优。它是着重用房地产产品来整合全寿命期涉及的所有相关因素，如资本、资源，整合全寿命周期涉及的所有环节，这样做初期费用可能会有所增加，但它带来的效益却是巨大的。随着人们素质的提高，这种有利于节约社会资源，保护环境的房地产开发经营理念必将获得政府的大力支持，必将成为房地产开发 企业 运营的方向。

实施房地产开发项目全寿命周期经营的条件

人口的持续增长、地球资源的有限性决定了房地产开发项目全寿命期经营研究的必要性。房地产开发项目实施全寿命期经营必需的条件有以下几点：

（一）建立科学的全寿命周期经营的开发衡量标准

由于房地产开发项目全寿命期经营涉及面广，各方利益存在冲突，因此房地产开发项目全寿命期经营需要政府制定一个科学的、客观的衡量标准来约束项目的各参与者，约束项目的质量、功能的均好延展性等问题。要求项目在质量、环保等约束条件下，满足开发商、业主、社会的需求，实现产品全寿命期最优。要求政府审批时、开发商开发时把项目放在整个使用环境中加以综合考虑。开发衡量标准既要保护开发商的经济效益、又要从可持续发展的角度保护环境效益、实现社会效益。

开发衡量标准既是政府审批的法则，也是政府监控房地产开发企业以全寿命期经营理念来从事房地产开发的法则。笔者认为，制定全寿命经营理念从事房地产开发的法则应遵循以下原则：

首先，政府要了解房地产开发项目实施的每一环节的特点，工作内容；其次，政府要提出针对性的、切实可行的、严密周全的管理细则和标准；再次，还要配以相关的 法律 约束，以防止各参与方急功近利；最后，需要政府坚持城市规划的稳定性和科学性，为房地产业、城市经济创造可持续发展的环境。

（二）大力培养高素质的全寿命周期管理人才

目前 ，我国能为业主提供全寿命周期项目管理服务工作的工程咨询公司还不多，绝大部分 企业 还不具备单独进行全寿命周期项目管理的能力。造成这种现状的原因，是政府及业主单位对全寿命周期项目管理能为项目、业主和 社会 创造可观效益这一点认识不足或重视不够。

一个行业在某个阶段的 发展 水平，很大程度上取决于该行业大多数从业者的专业素质。因此政府应制定相应的制度督促开发企业及其从业人员主动提高自身素质，逐渐使房地产开发兼顾社会效益、环境效益和 经济 效益，最终实现房地产开发项目的全寿命期的经营。

（三）建立有效的沟通监督机制

房地产开发项目全寿命期经营管理有两个层次的沟通：政府、开发商、业主之间的沟通，项目组的内部沟通。政府、开发商、业主之间的沟通在于确定项目的宏观质量标准，形成兼顾企业经济、社会环境效益的项目开发目标和开发标准。项目组的内部沟通在于将开发目标和开发标准的一系列要求转化为合同条款，在于将项目目标和开发标准以合同条款的形式分解到各责任人，并通过沟通使合同条款得以实施。

笔者认为，要想实现房地产开发项目全寿命期的经营，项目各参与者不但需要相互沟通，统一认识，还要形成沟通结果的文字材料以便监督管理。良好的沟通监督机制将促使各参与者正确领会开发衡量标准的含义，能敦促政府、开发商、业主、项目组、员工在考虑自身经济利益的同时，考虑社会效益、环境效益，使房地产开发项目全寿命期经营理念得以实施。

（四）建立行之有效的绩效管理

现阶段，建立行之有效的绩效管理，既要依据开发衡量标准建立政府对企业的绩效管理规则与指标体系，也要建立企业对下层项目实施者的绩效管理规则和指标体系。

在实现目标的过程中，各级管理者应与项目实施者保持及时、真诚的沟通，应站在第三者的角度记录项目实施者绩效表现的细节、 分析 项目实施者的详细绩效记录，找出绩效管理中存在的 问题 和不足，提出改进的办法。只有用此 方法 ，才能形成有效的绩效管理文档，确保绩效考核的有理有据，做到公平公正。

目前，只有贯彻与开发衡量标准相配套的绩效管理，才能确保房地产开发项目全寿命期的经营得到有效的实施，才能确保房地产的开发是站在可持续发展的角度上进行的，同时还要兼顾经济效益、环境效益、社会效益。

（五）建立 网络 化管理机制

房地产产业链很长，房地产项目管理系统由许多功能模块组成，要想实现房地产开发项目全寿命期经营管理，必须借助 计算 机系统，进行网络化管理。

1.保证数据的一致性和共享性，将全寿命期设计过程中产生的大量数据和信息都存储到数据库中，进行产品数据统一管理，这样做可以保证企业最有效地利用和调度各种资源。

2.实施房地产项目的动态管理，政府、企业通过网络可获得项目各实施阶段、各实施环节、各实施者的数据资料，及时、准确的分析比较项目指标与开发衡量标准的差异，及早发现问题并进行纠偏，以贯彻标准的实施。

3.建立房地产项目的集成管理，通过计算机网络实现房地产项目涉及的人、财、物，也包括时间、采购、合同、质量、资金的集成管理。这不但有利于项目沟通，项目团队的建设、有助于绩效管理，更重要的是有助于实现房地产开发项目的全寿命经营管理。

参考 文献 ： 2.李娜，刘守涛. 循环经济与房地产业[J]. 上海房地, 202\_

（4）

3.徐似迅.突破资源环境瓶颈 促进房地产业可持续发展[J]. 建设 科技 ，202\_

（22）

4. 成虎.工程项目管理[M]. 中国 建筑 工业 出版社，202\_

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！