

房地产项目组织的基本原则 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/66/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E9_c41_66212.htm

在房地产项目的系统性、高投入性、时效性等复杂特点影响下，要实现房地产项目的总目标，保证项目组织高效运行，必须在组织行为学的一般原则、项目组织的自身特点和现时条件的基础上，遵循下列基本原则进行项目组织的设置和运行：(1) 目标统一原则。要使房地产项目组织有效地运行，各参与者必须有明确的统一的目标。这是实现项目总目标的首要前提条件，但由于项目各参与者隶属于不同的单位，具有不同的利益目标，使项目组织运行的障碍较大。因此，在设置和运行项目组织时，采取统一的方针和政策，采用对项目进行统一指挥的方式，使中参与者与项目总目标达成一致，使项目的设计、组织、计划、合同等规范性管理文件能贯彻项目的总目标，使项目实施的全过程能顾及各方利益的均衡。只有这样，才能达到项目成功的总目标。(2) 责权利平衡原则。这是市场经济活动中必须遵循的基本原则。由于房地产项目组织设置与运行的过程中，应明确项目投资者、业主、其他参加者及其他利益相关者的职责和权限。并通过合同、计划、组织规划等有关文件严格加以限定，以保证各参与者及相关者的利益。因此，在坚持责权利平衡原则的同时，应注意如下几点：

- 1) 权责对等。项目的各参与者的责任和权力是一种复杂的制约关系，两者互为前提条件，即对于项目合同中的任何一方，在获得某种权力的同时，应承担相应的责任。
- 2) 权力的制约与权益的保护。如果项目组成成员有一项权力，遍体行

使会对项目和其他方产生影响，则该应受到制约，以防止他滥用这个权力。这种制约常常表现为一旦他不恰当地行使了该权力就应当承担相应的责任。同时，在房地产项目中，都应通过合同、管理规范、资历政策等形式对项目各参与者的权益进行合理保护，特别是对承包商及设备 and 材料的供应商、更要采取积极的激励机制和保护措施，提高他们的积极性。但不能过多地采取保护措施，否则将会导致项目运行效率降低和组织间的摩擦加大，影响项目的实施进程。

3) 责任到位，奖罚分明。在进行权力制约和权益保护的同时，将责任落实到位，不要因为某些外部因素的影响，减轻或停止追究责任，这会造成制度、合同等有关文件难以招待或项目管理制度和方法手段的失效，从而影响整个项目的运作机制，甚至将会导致整个失控。因此，为了严明各项制度、合同的规定，必须对违反制度和合同规定的行为，实行追究责任和惩罚制度，对积极提高项目运行效率的组织行为，实行奖励制度。这样可以做到奖罚分明，提高整个项目组织的积极性和创造性。另外，在责权利平衡的情况下，还应注意公平地分配风险，通过风险分配，加强责任，更好地进行计划，发挥各方管理和技术革新的积极性。

(3) 适用性和灵活性相结合的原则。房地产项目组织应适应项目的结构体系，适应项目的大小、环境条件和业主的项目另行，适应各参与者的利益。所以项目组织形式通常是灵活多样的，即使在一个企业内部，不同的不同的组织形式，甚至同一项目的不同阶段也可能采取不同的组织形式。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com