

# 房屋建筑改造工程管理浅析

李贵兴

甘肃海宁建筑工程有限公司 甘肃 兰州 730050

**摘要：**随着我国城市化建设的不断扩张和房地产市场的不断升温，许多老旧住宅面临着另一种“改造”的问题——房屋建筑改造工程。在这个过程中，如何针对改造工程的特点和难点进行合理规划和有效管理，是保证建筑改造质量和安全的关键所在。论文从改造工程的流程和管理角度出发，对房屋建筑改造工程的管理进行探讨。

**关键词：**房屋建筑改造工程；管理；浅析

## 1 房屋建筑改造工程管理意义

### 1.1 提高改造工程的质量和水平

房屋建筑改造工程的质量和水平直接关系到人们的生命财产安全，因此，提高改造工程的质量和水平是工程管理中最为重要的方面之一<sup>[1]</sup>。通过加强设计和施工管理，提高材料和工艺标准以及加强施工现场的安全管理，能更好的确保施工质量和安全水平，减少可能发生的质量问题和安全事故，增强居民的满意度和信任感。

### 1.2 降低工程成本及维护藏品价值

房屋建筑改造工程经济成本一直是企业关注的焦点之一。通过加强施工现场的管理，避免施工资金挥霍、减少人口资源损失和浪费，节省经济成本，是完善企业管理的一种重要手段。此外，改造后的房屋可以实现的价值更高，可以减少业主后期维修和维护的成本，可增长每个经济主体的资产价值和潜在经济利益的实现。

### 1.3 促进乡镇和城市的发展

房屋建筑改造工程可以提升村庄和城市的环境、建筑和生活水平，使人们拥有更加舒适、美丽、宜居的居住环境。房屋建筑改造工程的实施能够落实国家乡村振兴和城市改造的部署，并充分发挥现有房屋资源的价值，促进新的城镇化发展。同时，房屋建筑改造工程对于促进城市的文化、教育以及社会经济发展也有利。

### 1.4 提高建筑企业的管理水平

通过房屋建筑改造工程的管理过程，建筑企业的管理水平将得到进一步提高，能够积累丰富的管理经验和技巧。同时，采用新技术、新工艺、新设备，掌握革新的领导思想和管理方法，带领企业变革和转型。因此，房屋建筑改造工程管理意义重大，对于建筑企业长期发展具有重要意义。

## 2 房屋建筑改造流程

房屋建筑改造是指对现有建筑进行重新设计和改

造，以适应新的需求、提升功能性、增加舒适度或延长使用寿命等目的<sup>[2]</sup>。它可以涉及各种类型的建筑，包括住宅、商业建筑、公共设施等。房屋建筑改造过程中需要经历一系列步骤和流程，下面将介绍一个常见的房屋建筑改造流程。

**第一阶段：规划与准备。**在开始进行房屋建筑改造之前，首先需要进行规划和准备工作。这包括确定改造的目标和需求，评估原有建筑的状况和限制条件，制定改造方案的大致框架，并与相关专业人员进行沟通，如建筑师、结构工程师、电气工程师等。此外，还需要考虑法律法规的要求，获取必要的许可证和审批文件。

**第二阶段：设计与方案制定。**在进行房屋建筑改造的设计阶段，需要根据规划阶段的目标和需求，在技术专家的指导下进行详细的设计工作。这包括绘制改造后的平面图、立面图和剖面图，设计新的空间布局和功能分区，并确定所需的材料和装饰风格。此外，在设计阶段还需要进行结构分析和计算，以确保改造后的建筑具有足够的承重能力和稳定性。

**第三阶段：施工与实施。**一旦设计方案获得批准，就可以开始房屋建筑改造的实际施工阶段。这包括清理原有建筑的内部和外部空间，拆除不需要保留的墙壁、地板和天花板等。然后，根据设计方案进行新墙体的搭建、管道和电线的铺设、地板的安装以及装饰材料的处理等工作。在施工过程中，需要严格遵守相关的安全规范和操作流程，确保施工人员和现有建筑的安全。

**第四阶段：竣工与验收。**当房屋建筑改造工程完成后，需要进行竣工和验收工作。竣工阶段包括对施工质量进行综合检查和修正，确保改造后的建筑符合设计要求和技术标准。此外，还需要进行相关设备和系统的调试和运行测试，确保它们正常工作<sup>[3]</sup>。最后，进行相关部门的验收，并获取相关证书和文件，以确认改造工程符合法律法规要求。

### 3 房屋建筑改造工程管理措施

随着社会经济的发展、城市化进程的加快，城市中老旧、陈旧的住宅已成为当今城市面临的一个严重问题。为解决这一问题，城市中涌现出一大批房屋建筑改造工程项目。在此背景下，如何合理地、高效地进行房屋建筑改造工程管理，是解决房屋建筑改造工程的关键。本文将结合相关法规对房屋建筑改造工程管理措施进行探讨。

#### 3.1 工程规划

开展房屋建筑改造工程首先需要有完善的工程规划。规划阶段需要考虑到房屋改造的可行性，制定改造方案，并对改造的安全性、节能效果等进行评估和预测。在规划阶段，还需要广泛听取居民的意见和建议，在制定合理的施工方案的基础上，适当提高居民的参与度，提高居民对改造工程的保护意识，减少施工过程中可能出现的人员伤亡和财产损失。

#### 3.2 工程施工

在房屋建筑改造工程的施工过程中，必须保证施工单位的施工质量符合国家相关标准和规定。开展施工工作时需要制定详细的施工方案，明确施工工序并制定施工标准和安全预警标准。同时，施工单位必须要安排合格的专业技术人员进行技术管理和指导，力求最大限度的掌控施工质量。在施工结束后，还应组织专业的第三方机构开展验收工作，并由有关部门颁发合格证书等相关证明文件，确保改造工程达到设计标准，同时也为居民提供了最优质的改造体验。

#### 3.3 安全防范

在房屋建筑改造工程中，为了保证施工中的安全性，需要从以下几个方面进行防范：1) 建立安全监督机制，确保施工过程安全；2) 保持施工区域的通道畅通，水、电、气等设施妥善使用，确保工作安全；3) 建立应急预案，对施工现场可能出现的意外情况做出应对方案以防高风险事故的发生。

#### 3.4 资金管理

资金管理是房屋建筑改造工程管理的重要部分。在改造过程中，合理有效地管理和使用资金，可以确保改造工程的质量和进度，满足居民的需求，建立良好的社会效应。下面将就资金管理在房屋建筑改造工程中的重要性及应采取的管理措施进行详细探讨<sup>[4]</sup>。资金管理在房屋建筑改造工程中具有重要意义。资金的合理管理可以确保改造工程的顺利进行，并保证改造工程的效益最大程度地得到体现。在资金管理方面，需要注意以下几点：1) 完善合同管理制度，招投标合同必须严格按照法

律法规执行，包括资质核查、合同签订、票据管理、资金监管等环节。同时要加强对施工单位的监管，确保按照合同条款履行合同义务，杜绝贪污、浪费、暗箱操作等不良行为。2) 实行阶段性支付制，资金的使用应以工程进度为依据，防止部分项目造成资金浪费和压力集中。同时还需要加强对付款证明的监管，做到资金流向透明。3) 建立风险防范体系，对资金造成的风险进行预警和防范。应对资金短缺的情况，及时采取相应的措施，如调整工程计划等。4) 在房屋建筑改造工程施工中应采取一定的管理措施来确保资金管理的安全和高效。具体措施如下：第一，建立完善的预算体系，根据设计方案确定改造工程总预算和各项经费预算，严格按照预算执行。第二，落实责任制，明确责任单位和责任人，监督资金使用情况，及时发现和解决问题。第三，实行分级管理制度，由总部负责统筹资金管理，各企业、各项改造工程按管理分级执行。第四，加强对财务人员的培训，提高他们资金管理意识和能力，并配备专业人员进行监管，实现资金流向透明化和监管的合理化。

#### 3.5 环境保护

为保护环境，在进行房屋建筑改造工程时需要采取一些有效的控制措施：1) 噪音控制：避免使用嘈杂的施工设备，选择低噪音的设备，尽量设置隔音设备，减少施工时间和频率。2) 粉尘控制：加强现场扬尘控制，可选用覆盖、喷淋等方式降低粉尘扬散，减少粉尘产生，使用封闭式设备和在工人穿过时进行除尘。3) 污染控制：中和污染物产生，加强建筑垃圾分类处理，减少污染物排放，防止空气、水、土壤等环境受到污染<sup>[5]</sup>。4) 废弃物处理：对于施工中所产生的废弃物应分类收集，储存和处理。可选择采取高效的处理方式，如利用资源，回收再利用等方法，从而减轻对环境的影响。5) 为保障环境，改造工程中应加强现场环境保护管理，对所有施工人员进行环保教育，使他们充分意识到环境保护的重要性，积极参与环保工作。同时，加强对施工过程中的环境影响监管，并对违反环境保护规定的情况进行严厉惩处。最终，只有充分重视环境保护，采取切实有效的控制措施，才能让房屋建筑改造工程在保障工程质量的同时，保证了环境质量的提升，实现可持续发展。

#### 3.6 项目监管

在房屋建筑改造工程的实施过程中，需要对其进行全程监管，确保改造工程的质量、进度和安全。项目监管要能及时发现、处理各种问题和潜在风险，并对施工单位的工作进行评估，可以发现施工单位可能存在的问题以及问题的根本原因。同时，监管部门应及时开展

现场检查 and 验收, 并对施工单位的工作结果作出评估和考核, 以确保改造工程规范的实施和废弃。通过项目监管, 能够控制改造工程的整体节奏和安全, 同时也能够更好地保护居民的利益和权益。

### 3.7 工程维保

工程维保是房屋改造工程管理中不可缺少的一项工作, 其目的是确保房屋改造工程的长期有效性, 为居民提供安全、舒适的生活环境。以下是房屋建筑改造工程的管理措施之工程维保: 1) 建立维保计划。针对房屋改造后的维保要求, 制定与其保养、检查、修理、加固、更换、保险、事故处理等相关的维保计划, 确保维保工作能够按时、有效地进行。2) 定期进行巡检。通过定期对改造工程进行巡检, 发现和解决各种隐患和问题, 以及提前发现可能存在的维护难点和变化。通过巡检评估改造后的房屋安全性能, 避免质量问题的发生, 确保居民住房安全。3) 执行预防性维护。在房屋改造完成后, 开展定期的预防性维护, 及时更换劣质材料, 以防止房屋的老化和损坏, 确保房屋的长期有效使用, 避免后期的维护成本和安全风险。4) 建立保养档案。为了便于评估维护工作的有效性和改进方法, 需要建立房屋改造工程的保养档案, 详细记录维护相关的安全数据、文档、维修记录等信息, 随时做好项目维保记录的更新, 以查看维护工作是否良好、有效和稳健。

### 3.8 人员培训

在房屋建筑改造工程中, 职工是保证工程顺利进行和产生最大效益的关键<sup>[1]</sup>。职工的素质和能力, 决定着改造工程的质量和进度。因此, 必须加强职工的技能和教育, 提高整体技术水平和安全意识。下面将就这些方面进行详细探讨。首先, 要注重改造工程中职工的技能培训。通过培训提高职工的理论水平, 掌握专业知识, 提高施工技能, 进而提高改造工程质量和效率。为此, 应该建立健全教育体系, 开展改造工程的技能培训和教育, 提高职工的技术水平。其次, 应每年组织一次检测。通过检测发现个人在工程中的不足, 及时修正, 提高个人技能, 打造优秀团队。同时, 一方面可以有效改

善工程的安全、质量和进度等问题; 另一方面, 也可提高职工的工作成就感和团队凝聚力。第三, 要进一步提高职工的安全意识。在施工的过程中, 特别是在高难度工序的操作、高空作业等环节, 要做好现场的安全监测和预警, 提醒职工注意安全。同时, 通过培训加强职工的工作安全意识, 掌握应对突发事件的方法和应急处理措施, 降低事故风险。第四, 在职工中实行激励机制。通过制定优秀职工的评选标准, 鼓励职工积极参与改造工程, 激励他们充分发挥个人特长和业务能力, 提高整体的工程质量和效益。所以, 人员培训对于房屋建筑改造工程的管理具有重要作用。通过技能培训和教育、年检、安全意识提高和激励机制等措施, 可以提高职工的技术水平、安全知识意识, 不断优化团队素质, 提高改造工程的整体效益和社会效益。同时, 在改造工程的管理中, 不仅要注重职工的技能和教育, 还要在其日常工作中激励他们充分发挥个人特长和业务能力, 建设更为高效和协调的改造工程管理团队, 打造安全和谐、互动双赢的施工环境, 推动房屋建筑改造工程事业的不断发展。

### 结语

综上所述, 对于房屋建筑改造工程的管控, 需要全方位、多手段、系统化地进行安全、性能、维修等方面的整体协作, 力求工程质量优质且能全方位响应社会需求, 同时也需要通过多种方式引导和推进整个改造工程的合理、高效、精细感化, 致最终目标的达成。

### 参考文献

- [1] 蔡业志. 纵墙承重的多层砌体教学楼房屋抗震能力分析[J]. 建筑结构, 2019, 11: 37-39.
- [2] 曹炳政, 朱春明. 消能减震技术在某既有综合楼抗震加固中的应用研究[J]. 四川建筑科学研究, 2019, 04: 149.
- [3] 曹炳政, 朱春明, 郑吴, 李向民. 屈曲约束支撑加固框架抗震性能试验研究[J]. 工程抗震与加固改造, 2019, 02: 1-7.
- [4] 陈淑娟, 刘万义, 何强, 张小英. 消能减震技术在中小学校舍加固中的应用[J]. 建设科技, 2018, 17: 63-65.
- [5] 下亚红, 张美香. 混凝止构件加固技术发展概述[J]. 工业建筑, 2019, 02: 139-143+91.