

# 试析强化房建施工管理的有效措施

何建锋\*

陕西铜川煤矿建设有限公司, 陕西 727000

**摘要:** 随着城市化水平的提升, 房建工程的数量剧增, 与此同时房建行业的市场竞争日益激烈, 对于房建施工管理的水平有了更高的要求。但由于房建工程施工具有一定的复杂性和特殊性, 必须采取严格的施工管理措施, 才能够确保施工的质量。因此, 本文分析了房建施工管理的现状, 提出几点强化房建施工管理的有效措施, 希望能够为人们提供一点借鉴意义。

**关键词:** 房建; 施工; 管理; 强化; 措施

## 一、前言

在建筑工程中, 房建工程项目不仅具有极强的复杂性, 其设计的施工内容也极为复杂, 所以, 房建施工项目在管理方面具有一定的难度<sup>[1]</sup>。房建工程的施工质量不仅是直接关系到工程的整体质量和功能, 还关乎着人们的生命财产安全, 施工管理成为社会各界广为关注的焦点。所以, 在房建项目施工过程中强化施工管理措施, 具有极强的现实意义。

## 二、房建工程施工管理现状

### (一) 房建施工管理理念落后

在传统的房建施工管理模式中, 管理人员通常采用事后管理的方法, 对于施工现场的实时管理监督不到位<sup>[2]</sup>。在传统施工管理理念的支配下, 管理人员不具备责任意识、安全意识和质量概念, 为房建工程施工留下了安全隐患和质量风险。再加上一些施工单位一味追求利益, 忽视了管理的重要性, 也会为企业带来巨大的风险。

### (二) 房建施工管理制度不健全

在社会和科技发展的同时, 对于房建施工行业的要求和标准越来越高, 然而传统的房建施工管理制度已经不能适应现阶段房建施工的需求。尽管一些房建企业采取了相应的措施, 希望能够提升房建施工管理的质量, 增强市场竞争力, 但是由于传统施工管理体系的限制, 房建施工管理制度并没有突破性的改变, 在实际施工的过程中依旧存在很多问题, 严重的限制了房建企业的健康发展。

### (三) 施工管理人员创新意识不足

在现阶段房建行业发展的过程中, 很多房建企业的管理人员创新意识不足, 在开展施工管理工作的过程中, 并不能完全发挥出自己的职能和作用, 严重地影响到了房建工程的施工效率和质量<sup>[3]</sup>。在当前的市场经济形势下, 房建行业的竞争越来越激烈, 更需要房建企业通过创新来提升核心竞争力。但是当前的很多房建企业将工作重心放在投标和施工方面, 缺乏对施工管理团队的创新, 导致施工管理水平不高, 限制了房建企业的整体发展。

## 三、强化房建施工管理的有效措施

### (一) 建立完善的施工管理制度

完善的施工管理制度是确保各项施工工作开展的依据, 也是房建工程施工质量的保障。因此, 房建企业需要依据自身的实际情况, 建立完善的施工管理制度, 将施工管理工作细化到各个施工环节, 并将施工管理贯穿到施工的全过程, 确保房建工程施工的顺利进行<sup>[4]</sup>。

\*通讯作者: 何建锋, 1980年3月, 男, 汉族, 陕西铜川人, 现任陕西铜川煤矿建设有限公司安全环保部部长, 中级工程师, 本科学历。研究方向: 建筑施工管理。

1. 明确施工管理各项工作内容和工作人员的职责范围, 确保施工管理工作能够规范化的进行, 提升施工管理的水平。

2. 设立合理的责任机制。在施工管理工作中, 管理负责人必须做好人员的划分, 将管理工作细化到个人, 保证各个管理人员能够有条不紊地开展管理工作, 充分地发挥管理职能, 为房建工程施工提供高水平的管理和服, 确保房建工程建设的效率和质量。

3. 制定科学的应急方案。在房建工程建设的过程中, 一旦遇到突发事件, 管理人员能够依据应急方案迅速地了解实际情况, 有效地解决问题。

#### (二) 提升施工管理人员的素质

施工管理是房建工程建设的重要组成部分, 而管理人员则是施工管理工作开展的主体, 在施工管理的过程中发挥着关键性的作用。若是施工管理人员的综合素质有待提升, 那么在开展工作的过程中就会问题频出, 严重影响施工进度, 所以, 提升施工管理队伍的整体素质是十分必要的<sup>[5]</sup>。因此, 房建企业就要对在职的管理人员进行全面、专业的培训, 促使施工管理人员掌握更多的知识和技能, 有效地提升其管理水平, 为房建工程的顺利施工做出更大的贡献。另外, 房建企业可以引入竞争上岗机制, 增强施工管理人员的危机意识, 促使其不断地提升自己的专业素质和业务能力, 在整体上提升施工管理队伍的素质, 为企业的发展提供高水平、专业化的管理服务。此外, 房建企业要培养施工管理人员的管理意识, 使全体员工感受到房建工程施工管理的重要性, 动员全员开展施工管理工作, 确保施工管理工作贯彻的落实到房建工程施工的全过程, 提升施工管理的效率和水平, 确保房建工程的施工质量。

#### (三) 严格管控房建工程施工方案

在房建工程的施工环节, 施工图纸作为施工的基础, 假若施工方案出现纰漏, 那么实际施工也会出现问题, 所以, 在施工管理的过程中必须严格管理施工方案。施工方案主要包括施工内容、施工流程、施工工艺等内容, 通常是与建筑企业合作的设计公司提供的, 然后施工单位依据施工图纸进行施工<sup>[6]</sup>。但是在实际施工的过程中出现问题, 不仅会影响施工进度, 还会加大成本投入, 影响企业的经济效益, 甚至影响施工的质量<sup>[7]</sup>。因此, 房建企业对于施工图纸必须进行严格的审查, 确保施工图纸与投标合同的指标一致(如图1)。另外, 在实际施工的过程中, 管理人员必须加强对施工现场的监督管理, 确保实际施工情况与施工图纸的一致性, 有效地保障施工质量。

#### (四) 强化施工现场的安全管理

安全管理作为施工管理的重要组成部分, 做好安全管理工作, 是实现安全生产的需要<sup>[8]</sup>。因此, 在房建工程施工的过程中, 房建企业必须将“安全生产”作为首要的施工理念, 做好安全管理措施, 确保房建工程施工的顺利进行。首先, 对施工人员进行安全培训, 促使施工人员能够自觉地遵守施工规范, 并严格的依据施工流程进行施工作业, 确保施工过程的安全性。其次, 采取安全技术措施, 改善施工人员的施工环境, 激发施工人员的工作积极性, 实现安全与效益的协调发展。最后, 实施动态化的安全管理, 依据施工现场情况的变化来调整安全措施, 有效地提升安全管理水平, 为房建工程施工的顺利进行提供保障。

#### (五) 引进先进的施工管理技术

随着科技的发展, 其应用范围的广度和深度都在加强, 建筑行业中也逐渐地应用科学技术, 提升施工的水平和质量。在房建工程施工管理的过程中应用科学技术, 能够实现施工管理工作的创新, 提升施工管理的效率和水平, 实现施工成本的管控和优化<sup>[9]</sup>。因此, 施工管理人员就要与时俱进, 积极学习先进的管理理念和管理技术, 提升施工管理的水平, 为房建工程施工质量提供保障。另外, 在施工管理工作中引入信息技术, 实现施工管理的信息化, 对施工现场实施动态化的管控, 确保施工的各个环节符合指标要求, 并能够针对具体的施工问题进行针对性的补救, 为房建施工的顺利进行提供保障。

实际批准规划方案技术经济指标					现施工图技术经济指标				
序号	项目	单位	数量	备注	序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m <sup>2</sup>	2220.6		1	总用地面积	m <sup>2</sup>	2220.6	
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	14850.6	计入容积率	2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	18571.8	含不计容积率指标部分
3	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	14850.6	计入容积率	3	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	16580.8	含不计容积率指标部分
其中	商业面积	m <sup>2</sup>	4073.6		其中	商业面积	m <sup>2</sup>	4108	计入容积率
	住宅面积	m <sup>2</sup>	10777	计入容积率		住宅面积	m <sup>2</sup>	11216.4	计入容积率
不计入容积率的面积为?	地下室建筑面积	m <sup>2</sup>	未计算		不计入容积率的面积为3217.3	地下室建筑面积	m <sup>2</sup>	1991	
	跃层及机房面积	m <sup>2</sup>	未计算			跃层及机房面积	m <sup>2</sup>	891	
	阳台一半面积	m <sup>2</sup>	未计算			阳台一半面积	m <sup>2</sup>	335.3	
4	容积率		6.67		4	容积率		6.9	
5	建筑基底占地面积	m <sup>2</sup>	2057		5	建筑基底占地面积	m <sup>2</sup>	2085	
6	建筑密度	m <sup>2</sup>	92.6%		6	建筑密度	m <sup>2</sup>	93.9%	
7	户数	户	130		7	户数	户	117	
8	地下停车库面积	m <sup>2</sup>	2208		8	地下停车库面积	m <sup>2</sup>	1991	
说明	在方案阶段没有把不计入容积率的那部分面积, 计算在总建筑面积里面。				说明	实际出图面积比原规划方案大了约 503 m <sup>2</sup> 16580.8-891-335.3=15354.5 m <sup>2</sup> 15354.5-14850.6=503 m <sup>2</sup>			
结论: 在 6.67 的容积率基础上, 实际施工图面积比原批准的规划方案多了 503 平方米 (实际计入容积率部分), 以上误差应该是在方案阶段计算的失误。									

图1 技术经济指标

(六) 强化对施工成本的管控

在房建施工管理中, 成本管控是施工管理的重要内容, 也是房建企业关注的重点。假如在施工成本管控方面出现纰漏, 就会增加施工成本, 影响企业的经济效益。所以, 房建企业就要重视对施工成本的管控, 在房建项目核算的过程中, 选择有效的核算方式, 做好成本管理工作<sup>[10]</sup>。在开展预算编制的过程中, 需要编制人员依据房建项目的实际需求和以往管理的经验实现有机的结合, 保证核算编制符合房建工程的实际情况。因此, 房建企业在施工管理方面, 必须做好成本核算管理工作, 对施工过程中涉及的各项费用进行严格的控制 (如图2), 保证施工资金使用的合理性。另外, 施工单位还可以采用强化投资管理的措施来实现对施工成本的管控, 增强工作人员的节约意识, 对项目投资的技术路线、价格标准等进行深入的分析, 制定明确的投资控制责任制, 确保将成本管控工作落实到实处, 提升投资控制水平。

工程名称: 某框架办公楼建筑工程		第1页 共1页
序号	项目名称	金额(元)
1	分部分项清单合计	1635332.60
1.1	分部分项清单人工费	199845.36
1.2	分部分项清单工日	7536.13
1.3	分部分项清单材料费	1272938.78
1.4	分部分项清单机械费	70210.68
1.5	分部分项清单管理费	61956.15
1.6	分部分项清单利润	30381.62
2	技术措施清单合计	490520.00
2.1	技术措施清单人工费	102594.03
2.2	技术措施清单工日	3683.77
2.3	技术措施清单机械费	174979.90
2.4	技术措施清单材料费	112394.00
2.5	技术措施清单管理费	67943.73
2.6	技术措施清单利润	32608.41
3	措施项目清单	562474.64
4	其他项目清单	
5	规费合计	55928.37
5.1	劳动保险费	48405.84
5.2	安全生产监督费	981.20
5.3	建筑管理费	6541.33
6	税金	93579.12
合计	建筑工程总价	2837834.73

2011年05月21

图2 单位工程汇总表

(七) 做好施工计划及进度的管理

房屋建筑工程具有涉及范围广、工期较长、施工内容复杂的特点，在实际施工的过程中很容易出现问题，影响施工的进度，延长验收工期，这对于房建企业来说，不仅关系到合约和成本的问题，还涉及企业今后的发展问题。因此，房建企业在施工阶段就要增强对施工进度编制的重视，在施工管理工作中实现各个部门的协调与合作，严格的依据施工进度计划开展施工作业<sup>[1]</sup>。另外，对于施工进度编制的制定，必须严格地按照施工流程进行，做好审核工作。此外，在施工管理的过程中，管理人员需要对施工进度进行动态化的监控，严格地要求施工人员按照施工计划进行施工，对于施工过程中出现的偏差，制定出有效的解决措施。

四、结语

总而言之，随着社会的进步和发展，在房建行业方面，房建工程施工质量成为了人们更为重视的问题。房建施工管理不仅关系到建筑质量，还关乎着人们的生命财产安全问题，所以人们对于房屋建筑的质量有着极高的要求。因此，在房建施工管理中，必须建立完善的施工管理制度，提升管理人员的责任意识，实施强有力的管理措施，为房建工程的施工质量提供保障。

参考文献:

- [1] 卜炜玮,周伟.房建企业施工管理人员流动的驱动因素[J].土木工程与管理学报, 2019,36(06):105-110.
- [2] 周欣,郭蛟,毛丽君.房建工程施工技术及现场施工管理[J].建筑技术开发, 2019,46(23):108-109.
- [3] 孙启财,郑兴,史岭峰.房建管理中针对现场施工管理的相关措施研究[J].工程建设与设计, 2019(20):173-174.
- [4] 余炎.如何做好房建工程施工技术与现场施工管理[J].地产, 2019(19):84.
- [5] 崔延超,侯爱霞.房建工程钻孔灌注桩的施工管理与质量控制措施[J].绿色环保建材, 2018(10):145+147.
- [6] 谭龙.房建施工管理中精细化管理的有效利用分析[J].决策探索(中), 2018(10):13-14.
- [7] 房国亮.关于BT项目模式下堆场配套房建施工管理经验及模式探讨[J].低碳世界, 2018(10):208-209.
- [8] 张秀峰,高成林.房建工程施工技术与现场施工管理的分析[J].智能城市, 2017,3(12):134.
- [9] 姜诗垚,边小涵.房建工程施工管理中精细化管理的应用探微[J].建材与装饰, 2017(50):157-158.
- [10] 王振宇,胡昊晖.信息化在房建施工管理过程中的运用解析[J].建材与装饰, 2016(49):166-167.
- [11] 黄英俊,钟俊俊.强化房建施工管理与质量控制的策略[J].住宅与房地产, 2016(33):208.