

房地产建筑施工管理及控制要点的深入分析

龙 东

重庆两江新区置业发展有限公司 重庆市 402360

摘 要：房屋建筑工程具有施工周期长、施工内容复杂等特点，其施工过程很容易受到各种因素的干扰，因此施工质量会存在着较为明显的问题，施工单位的施工质量管理难度也较大。随着我国社会的不断发展，人们对建筑行业的关注度不断提升，对建筑质量的要求也越来越严格，传统的房屋建筑施工质量管理方式已无法满足社会发展需要。

关键词：房地产建筑；施工管理；控制要点

引言

在房屋建筑工程中，工程管理尤为重要。管理人员需要将工程管理工作落实到房屋建筑工程的各个阶段，从质量、安全等多方面进行把控，及时发现并处理好工程管理中的问题，及时完善工程管理制度并转变管理理念，采用信息化技术及手段等强化工程管理的信息化建设水平，保证工程管理能够紧跟时代变化，为提升房屋建筑工程经济效益和社会效益提供坚实的基础。

1 房地产建筑施工管理的重要性

1.1 有利于保障工程质量和安全性

房屋建筑工程施工管理效果对房屋的质量有着直接的影响，其关系到后期人们使用安全以及企业的运营效益。建筑企业应遵守目前的相关法律和行业规范，采取有效的对策来优化房屋建筑工程施工管理。在项目建设的全周期内对项目优化房屋建筑施工管理，既是项目得以顺利实施和交付的前提，也是建筑企业能够稳定发展的重要保障。

1.2 有利于提高企业经济效益

市场经济对各行各业的发展具有重要的影响，建筑行业也不例外。建筑行业关乎民生，其利润高、市场广，但竞争激烈。建筑企业想要获得良好的经济效益，就应把着力点放在内部管理上。优化施工管理，能够缩短和节约项目周期和运行成本，有利于提高施工质量、项目利润以及建筑企业的核心竞争力，实现经济效益和社会效益的统一。

2 房地产建筑施工管理现状

2.1 质量、安全意识不高

建筑工程建设项目种类繁多，施工难度较大，存在诸多危险因素，都应具有良好的安全意识和良好的质量意识。在施工现场，如果没有足够的安全防护措施，极易引发安全事故。在实际的项目建设中，有相当数量的施工单位缺乏与施工相关的安全管理措施，导致了许

多问题频发，无法将项目的具体项目责任完全落实。有的监理单位没有把自己的职责放在正确的位置上，也没有完全掌握有关的施工安全规范。在实际施工中，未能及时发现和处理施工中存在的和质量问题，导致监理工作不到位。

2.2 工程管理形式单一

对工程管理而言，工程管理形式及管理理念是非常重要的。近些年来，随着很多新型管理理念的出现，比如全周期管理、PDCA循环管理等，在很大程度上提升了房屋建筑工程管理水平，并推动了房屋建筑工程的进步与发展。目前，在房屋建筑工程中，其工程管理形式较为单一，且工程管理的方式方法有待创新。目前，工程管理工作依然采用传统的管理模式，导致工程管理的优势和作用无法充分发挥出来，降低了工程管理的整体质量水平^[1]。另外，房屋建筑工程管理涉及内容较多，且管理工作较为专业，采用单一化的管理形式，必然会对整个管理工作的开展造成很大的影响，从而无法提升房屋建筑工程的整体效益。

2.3 现场管理不够到位

房建工程是一项系统工程，具有复杂性的特点，在这个过程中对工程材料的需求量不仅巨大，而且种类也非常多。但在实际工作中，对建筑材料的管理问题很多。其中包括缺乏完整规范的材料管理制度，对进场的材料没有进行分类存放，管理缺乏合理性。除此之外，在使用机器设备时，施工人员经常不按照相关操作规范工作，导致工作流程不到位，工作出现失误，需要返工的现象很多。机器设备后期的保养和维护工作也往往容易被忽视，导致设备因缺乏保养而出现问题，从而增加了工程成本。

2.4 责任划分不明确

建筑项目建设的安全必须建立在明确的责任制基础上，建筑工程涉及到的建设环节非常多，其中，高空、

高危作业风险大，人员较为复杂，大型施工机械设备多，需要多个部门协作，因此必须对各方面职责进行清晰的分工。但是，由于某些工地的责任划分不清楚，造成了事故后不能确定责任人，造成了部分单位和工作人员对施工管理不够重视。

2.5 技术管理不到位

建筑行业的大规模扩充，使得更多的非专业管理人员投身其中，严重影响了房建施工的管理水平。这些非专业人员缺乏相应的专业知识和实际工作经验，综合素质相对较低。如果企业没有做好相应的员工技术培训，将导致管理人员不能有效地开展管理工作，施工过程中出现问题也无法及时发现纠正，最终影响房建工程施工的质量。

2.6 工程管理制度不完善

在房屋建筑行业蓬勃发展的基础上，房屋建筑工程项目规模逐渐壮大。但是，部分房屋建筑工程的工程管理制度不够完善，导致管理工作无法全面落实到位，进而影响到了房屋建筑工程的施工进度和施工质量^[2]。同时，当前现有的工程管理制度不能及时满足工程建设的实际需求，导致工程责任不能落实到个人，一旦在施工过程中出现问题，很难进行追究，制约了房屋建筑工程的建设与发展。

3 房地产建筑施工控制要点

3.1 施工质量管理

房屋建筑工程质量管理工作并非针对某项施工工艺或工序，而是针对房建项目的整体质量。为保证房建项目施工的质量，建筑企业应提升整体工程质量的水平和效果，对施工技术、方法和工艺进行持续创新和优化，对施工人员进行技术培训，增强其安全与质量意识，加强对工程质量的管控力度。

3.2 施工进度管理

在房屋建筑工程施工前，管理人员应重视施工计划和工程造价，合理编制工程预算，以保证施工进度安排合理。在施工进度的管理上，建筑企业需要在设计方案实施的过程中，开展监管工作，建立健全监管机制。另外，建筑企业还应根据工程项目预算来配备材料、设备和工作人员，并且有计划地开展材料采购、设备租赁以及人员调配等工作，以满足工程的需求。为保证项目建设目标尽早实现，建筑企业需要对项目进行分段控制，以季度为周期合理制订周计划和月计划，为实现房屋建筑工程总目标奠定基础。

3.3 施工安全管理

在房屋建筑工程施工过程中，安全管理应贯穿于项

目全周期。建筑企业必须重视施工安全，充分发挥施工安全管理的作用，以保证施工工作的顺利开展。在这个过程中，建筑企业需要通过培训或者宣传等手段来增强参建人员的安全意识，使安全理念和安全管理的重要性根植在每位参建人员的心中，保证其时刻绷紧安全之弦，从而提高施工安全管理的效果^[3]。同时，建筑企业还需建立健全安全管理体系，将安全责任落实到人，在出现安全问题之后，第一时间确定主要负责人并让其承担相应责任。

4 房地产建筑施工管理的优化措施

4.1 提升施工管理意识

在建筑项目施工过程中，想要保证安全施工，施工管理人员必须注重自身安全素质、能力、意识的有效提升。为此，施工企业需根据相关规定，严格落实施工管理责任。在现场施工中，想要保证施工质量，必须提升现场巡视、安全检查力度，在发现问题后及时给予相关处理，确保安全隐患消除于萌芽状态。同时，对于现场施工人员，必须加强安全教育、培训。在正式上岗前，必须进行安全教育，主要包含安全施工、操作标准、安全防护等相关内容。此外，对人员加强安全救护、急救等技能培训，不断提升他们的风险防范、安全救治能力。

4.2 全面细化施工现场管理内容

在房屋建筑工程施工现场，需要针对施工现场的管理内容进行细化，并要求管理人员加强对施工细节的把控与管理。首先，在进入施工现场的时候，要求所有人员做好安全防护措施，尤其是要佩戴好安全设备，保障自身的生命安全。管理人员需要加强管理力度，及时制止不安全的行为，减少安全隐患问题。例如在某高层写字楼工程建设中，管理人员需要明确高空作业的施工安全及施工标准^[4]。针对施工人员做好高空作业以及安全防护方面的培训教育工作，提高施工人员自身的安全责任意识，帮助其熟练掌握相关的施工技能，从而提升安全管理水平，并保证施工现场的安全。其次，在房屋建筑工程中，需要提升对钢筋、水泥等施工材料的利用率，合理减少施工材料的浪费，管理人员需要指导施工人员合理使用材料，从而达到缩减施工成本的目标。此外，在房屋建筑工程中，尤其是重点环节，需要将监督管理工作及时落实，要求所有施工步骤都严格按照技术方案规范执行，在根本上保证施工操作的合理性和科学性，合理控制施工现场的管理流程，把握好施工细节，全面提升房屋建筑工程的建设质量。

4.3 加强现场的技术管理力度

建筑工程施工阶段会涉及到各种施工技术,其中包含混凝土结构、钢结构等关键施工技术以及其他重要性相对较低的施工技术。施工技术管理人员所需要做的便是结合现场的实际情况,加强对其中关键施工技术的管理,确保现场的施工人员严格按照规范标准应用这些关键性的施工技术。例如在进行混凝土结构施工时,技术管理人员就需要加强对施工人员的现场管理,确保每一道工序都按照规范标准进行^[5]。如在进行混凝土浇筑时,应当督促现场施工人员规范操作混凝土泵、起重机完成浇筑作业;若是浇筑过程中存在混凝土离析现象,则应当督促现场施工人员立即停止浇筑,并就地开展二次搅拌制作等等。只有加强对现场的技术管理工作,方可确保施工技术的应用成效,从而保障工程的建设质量。

4.4 提升施工现场管理人员综合素质

施工管理人员素质与能力关系到质量的控制,如果管理人员素质不高、业务能力不强,发挥不出管理的效能,建设的质量可想而知。施工企业要进一步明晰各层级管理人员职责,严格监督管理控制,使他们均能够按照权限各司其职,严格实施事前、事中和事后质量控制。施工管理人员要组织技术交底工作,通过技术交底,使各工种均能够明确自身担负的责任,确保各施工单元熟悉质量技术工艺要求,落实技术指导文件。人员素质提升、技能提高是保证责任落实的关键,施工企业需要严格开展针对性的专业技术技能和素质能力培训,发挥经济杠杆和绩效考核的激励约束作用,做好绩效考核内容,提高相关人员的工作积极性^[6]。管理人员成本控制意识能够保证管理的优化,树立良好的成本意识,能够有效协调好机械设备、材料使用和人力调配,使各个环节相互配合,推动企业效益最大化。

4.5 完善评估、监督机制

建立健全的监测与评估机制,能有效地增强施工管理者的责任感,更好地为建筑工程项目服务。在建筑项目开工前,业主要对项目进行全面、专业的分析和评价,避免后期项目资金的浪费,从而有效地提升了项目经理的工作效率^[7]。在施工中,通过各种监管制度和制度,对施工全过程进行客观、全面的监控,确保工程质量能够达到或超出预期的目标。同时,要在安全生产大环境下,建筑企业要加强对项目建设的认识,并制定相应的奖励和处罚制度,以此激发员工的工作热情,使他们能够在工作中对自身工作进行有效的管理,从而促进建筑施工的安全生产管理。

4.6 加强工程管理的信息化建设水平

为了提升工程管理水平,需要结合信息化技术,不断加强工程管理的信息化建设水平。同时,要对管理手段及管理方式进行创新和优化。在进行质量管理的过程中,可以通过BIM技术建立模型,全面掌握房屋建筑工程的具体情况,加强对施工设计方案的检查,及时发现潜在的质量隐患问题。而在安全管理过程中,可以通过采用大数据技术等手段构建合理有效的安全监控与管理平台,及时完善安全预警机制,快速处理好安全隐患问题。在成本管理中,可以通过物联网技术及手段实现对施工材料及施工设备的管理,并保证管理的动态化水平,避免施工材料的浪费,以此达到控制成本的目标^[8]。此外,为了将工程管理全面融入到房屋建筑工程项目中,需要建立完善的信息化管理系统,将工程相关的所有数据信息进行收集和分析,深入挖掘数据信息的价值,为工程管理工作的开展提供重要的参考依据,提高工程管理的专业性和科学性,提高房屋建筑工程建设水平。

5 结束语

综上所述,随着社会的不断发展,人们对于房屋建筑质量的重视程度不断提高。施工单位在房屋建筑施工过程中,需要根据实际情况进行综合分析,明确每一个环节的施工质量管理要点,认真做好风险防范措施,完善施工质量管理体系,最大限度地降低施工安全和质量问题出现的概率。

参考文献:

- [1]刘鹏涛.谈优化建筑施工管理促进建筑工程质量的提高[J].装饰装修天地, 2020(3):72.
- [2]赵文军.房地产工程管理中的关键点分析[J].大众标准化, 2020(11):149-150.
- [3]李瑞峰.谈优化建筑施工管理促进建筑工程质量的提高[J].汽车博览, 2020(22):189.
- [4]叶恩德.浅议如何提高建筑工程管理及施工质量控制的有效策略[J].建筑与装饰, 2021(7):75.
- [5]于静静.房地产工程管理中的关键点分析[J].居舍, 2020(07):168.
- [6]徐家旺.提高建筑工程管理及施工质量控制的有效策略研究[J].砖瓦世界, 2021(3):128.
- [7]李勇钢.房地产工程管理关键问题探讨[J].居业, 2019(07):60+63.
- [8]于京尧,张卓,林敏.试分析如何优化建筑施工管理以提高建筑工程质量[J].商品与质量, 2020(8):205.