

分析房地产建筑工程施工管理的措施

葛党宾

陕西旅游集团建设有限公司 陕西 西安 735305

摘要：城市化进程的加快，带动了房地产产业的发展，建设工程项目的规模逐步扩大。建筑施工也成为了建筑工程的重要环节，关系着房屋总体的利用能力和整体建筑的效率。如果在施工管理中发生了问题，那么必然会影响到后期房屋的施工，从而为了提高房屋的质量就需要对整个施工管理中发生的问题进行分析，同时需要提出解决途径。这样提高了房屋的质量，同时使整个施工实现了房屋的高质量标准，因此避免在后期验收的过程中因为施工的质量与安全问题导致房屋的返工的现象，进而提升了建筑的品质。

关键词：建筑工程施工管理；存在问题；解决措施

引言

房地产建筑工程的建设是一个非常复杂的过程，尤其是在当前阶段，由于房地产建筑工程规模的增加，复杂程度得到了进一步的提升，房地产建筑工程的这种特点，决定对施工管理工作的依赖性。项目建设中的各种资源配置以及工序的协调都需要通过高效的施工管理来实现。但是在当前的房地产建筑工程施工管理中还存在许多的影响因素，受到这些消极因素的影响，房地产建筑工程的建设效果非常的不理想，很容易出现各种质量问题，同时，企业的收益也不能得到保证，企业需要采取合理的管理措施，提升管理效果。下文对此进行简要的阐述。

1 房地产建筑工程施工管理的意义

在房地产建设工程施工监督管理中是维护房屋建筑产业稳定可持续发展的关键措施。在建设施工的过程中，对产品质量实行严格管理是房屋建筑发展的重要基石，而住宅建筑的施工质量也将直接影响施工人员的人身安全，在施工过程中如果不做好有效的质量监管与控制管理工作，或者使用的施工材料与施工设备存在质量缺陷，就很容易导致工人在施工过程中出现意外事故，从而直接影响施工人员的生命安全。另外，因为建筑材料在投入使用时的安全性以及质量问题，将直接影响居住者的房屋安全以及身体健康，所以，建筑施工单位应当进行合理的实施安全管理。在施工活动中，安全管理工作也是保证建筑施工过程能够顺利的关键性措施之一^[1]。当前的建筑施工范围已非常大，而施工现场的人员设备状况也都比较复杂，如果不能进行有效地安全管理很可能造成安全事故多发从而危及建筑施工者的人身安全和施工进度。所以，在施工过程中做好安全管理是提升建设工程施工管理水平的关键措施。

2 房地产建筑工程施工管理常见问题

2.1 信息系统管理存在问题

近年来，虽然我国互联网信息技术得到了快速的发展，由于当前中国大多数的建筑相关公司内部信息系统建设实践经验较少，管理体系也缺乏健全，对大数据的整理和采集系统也亟需进一步完善，如此便会造成公司无法及时地把建筑有关的数据信息纳入到公司内部信息系统之中，也无法有效地对信息数据进行归纳总结，在重大决策的时候，往往没有适当的理论依据。另外，施工公司本身并未充分认识并明白风险管理的意义，部分公司也未能根据公司本身的经营情况，对风险信息管理系统加以改进与调整，如此就容易造成建设项目在实际进行过程中不断产生新的风险隐患。

2.2 建筑施工管理控制体系不完善

建筑项目的施工阶段，对项目监督管理来说是一个漫长而繁重的过程，施工管理一直贯穿于每个建筑建设项目实施阶段。建筑现场控制中，施工管理问题比较多，同时由于施工的质量管理规范与制度并不健全，造成了各施工机构管理的混乱。如果质量管控制度没有系统性，就会降低施工管理效率和监督，甚至还会影响项目施工效率，从而造成了巨大的施工重大安全事故和质量安全事故。在现阶段建设管理中，工程质量控制存在的主要问题还体现为没有先进的质量管理体系^[2]。具体来看，（1）没有合理的质量管理体系。质量管理中，部分施工公司及有关管理人员缺乏科学制定质量管理体系，质量管理规范和规定不足，导致质量管理没有可供参考的基础。（2）施工没有健全的质量管理内容，即质量管理中各方面内容考虑不够全面，不注意部分质量管理，整体控制效果受到影响。（3）缺乏先进的质量控制方法。为了质量控制工作中，现代化技术与设备使用效率

低,无法获得预期质量控制效果。

2.3 施工人员整体素质较差

建筑工人也是房屋施工必不可少的影响因子之一。房地产工程的顺利在较大程度上依赖技术管理能力,并证明承包商的专业。房地产工程的顺利进行要求专业的技术队伍,专业技术人员、工程项目主管、维护管理人员和特种部队。在整个房地产工厂链中,每个人都是至关重要的。不过,目前还有个问题,就是整个建设队伍的总体质量还没有优化,许多建设团队在生产方面没有经过专门培训就投入了资金,这使得整个建设项目的质量和管理更加困难。

2.4 施工管理人员缺乏现场勘查

首先,由于目前施工管理过程中常出现了施工设计“纸上谈兵”的问题,在不开展实际施工勘查工作的前提下,施工人员便按照自身的施工实践提出了施工方案,从而造成施工设计结果与自己的设计方案与施工现场的实际状态相悖,从而导致了施工的效率降低,耗费了巨大的资金。其次,由于施工人员在对现场实施设计的过程中,主要依靠工程设计人员的经验数据,而不能通过更现代化的技术达到现场的设计要求,从而导致实际实施时出现了很多在施工计划中的实施过程与实际现场的设计实施情况并不相符,并要求与工程设计人员做好信息沟通的问题,大大降低了实施质量。最后,实际勘探范围并未全面覆盖。因此实地勘查人员不但必须对施工现场周围的地形、地貌、水文等因素加以勘测,而且还必须掌握工地周围是否存在工业区、居民区、商圈等,因而目前现场勘测时常常忽略了周边的基础设施,也造成了施工后期必须进一步的修改设计方案^[3]。

2.5 硬件设施以及管理制度漏洞

由于房地产领域日益广泛的采用各种设施,合理使用的设备可以大大提高公司施工质量和达到工程要求。不过,许多房地产企业,不管是硬件方面或是管理系统层面,都必须更加优化与改进。这就是房地产工程质量无法持续提升的问题所在。一旦硬件设备管理工作不善或人员管理工作不正常,工程管理质量将难以达到预想水准,甚至无法确保工程按时完工。精细化管理的方式要求公司对项目所有细节都实施详尽的管理,对各个建设项目都实施精确的设计评审,而一旦初始阶段的基础设施不存在质量或管理系统上出现问题,将可能造成多个建设项目在最后阶段存在质量问题,因此公司就不得不小心谨慎,并注入必要的成本来处理此类问题,因为这样就可以造成项目设计品质、生产力和成本降低,进而形成长远的影响。

2.6 房建工程施工材料以及施工设备管理不够规范

房建项目关乎到用户是否能够安全入住,对住户具有非常重大的意义,所以在房屋选择施工建筑材料中必须要选择达到施工要求的建筑材料。而一些房建的公司,为获取更大的利润,往往存在侥幸心理,认为房子的面积不大,在某些小地区使用了次一些的材料对施工没有造成损害,但是却不知道,越是不重要的东西就越重要,这样以次充好会给施工埋下安全隐患,造成房屋修缮的综合效率降低,不仅使房屋修缮的使用寿命达不到预定目标,而且会加大工作人员的施工难度,导致工作人员的生命安全遭到威胁^[4]。而在施工机械设备方面,因为房建施工具有着特殊性,使得其所使用的机械和其它施工设备相比也就有着很大不同,并且具有很大的技术特点,而一旦在施工中由于对作业人员的使用不当,或者未能根据相应规范加以作业,将会导致施工数据的准确性遭到危害,而一旦状况特别严重的话,就会很容易出现重大安全事故。还有就是在机器的保养方面,如果机械设备没有定期加以保养,导致房建施工的进度受影响。但不管发生哪种情形,都会对房建公司带来损失。

3 提高建筑工程施工管理的措施

3.1 健全施工现场管理体系

施工现场的每一方面、每个环节,都必须符合规定的管理体制。建筑施工现场所涉及的材料、机械设备、建筑程序、人员等均必须相应的管理制度加以规定。为作好施工现场管理工作,必须做好以下几点:(1)健全岗位职责体系,统筹各个管理、各个部门的职责,既实现划分清楚,又实现密切相连。(2)严格规范施工现场的操作,使管理人员、施工人员都能够按照国家规范进行施工规范。(3)进一步完善施工监理制度,强化对建筑材料、机械设备特别是施工人员的质量控制,同时确保在施工的各个环节中都有明确的质量控制标准。建立了完善的施工现场管理制度以后,就必须建立一定的惩罚制度,这样才能确保全体员工的配合和执行,从而将管理制度真正落到实处,在工程建设的各个领域都达到管理水平。

3.2 技术人员的技术水平整体提升

一个建筑工程的进行,不但需要巨大资金和物力,而且也需要大量时间,提高施工的效率是目前人们比较热议的问题,因此,同时也需要工程从业人员必须具备专门的技能,也需要具备专门的管理技能,充分发挥出技术的功能与建筑的效果充分地结合^[5]。在建筑领域,因为牵扯到人的生命财产,不能有什么差错,必须将所有的工作精神都投入到工程建设中,作为领导干部要对

规定严格地落实到位,同时针对工作内容要进行重点把控,使质量监督检查工作得以有效落实,若有问题出现,就必须有效地整改,在施工过程中必须注重分析人为因素,使工程质量意识加强。

3.3 加强项目施工材料与设备管理

建筑工程项目品质管理中,建筑材料和机械设备都是项目施工技术和建造质量的重要基石,施工建筑材料品质和机械设备性能都要与项目施工建筑技术条件相一致,这也是施工工程项目品质保证的重要前提。所以,建设单位要注意各项施工材料和设施管理。因此,关于材料,施工公司要严格制订采购规范和审查方法,采购人能正确购买性能好的建筑材料时,要严格审核所购买建筑材料,在条件许可状况下对建筑材料进行实验性调查,以检测建筑材料性能合格性和所采用规范标准有无相符合。另外,建筑公司还必须严格管理设备,建立了定期维护措施和日常管理机制,以全方位地保护和科学管理机械设备,准确掌握机械设备工作中存在的问题,并以此采取相应维护对策解决出现的新问题,保证了项目施工中机械设备安全的工作。

3.4 加大项目进度管理力度

房地产工程项目在设计的初期就必须开展大量的调查工作,内容主要涉及施工单位的施工技术水平、施工人员技能的使用状况、建筑材料如何进行填充,还有工程项目所在地的气象状况及其对建筑质量的影响等问题,在对上述情况进行了全面调查研究的情况下,对施工周期进行科学合理的估计,它是整个施工进度管理的核心。另外在实施工程中,控制建设成本的同时,也要做好对各个施工阶段时间的控制,保证每一施工阶段都能在预期的时间内完成施工进度,以免某一施工阶段时间太久,又不得不在其他工程建设阶段赶工期,降低质量。

3.5 加强对于施工工序方面的技术管理

建设项目中施工单位的工程技术人员专业化程度非常强,结合了建筑施工中各个工艺的技术特点和规范,进行了其中的技术管理与监控工作,这对提高施工现场管理水平而言是有着重要意义的。必须对各个环节的工艺规定和技术标准加以清楚,并掌握好其中的工艺要求,进行全面的工艺控制。对关键工艺过程,必须及时

进行工艺说明,使从业人员对技术规范作出充分的了解,防止因为工艺层面的原因,导致工艺不标准,造成产品质量、安全上的风险与困难^[1]。

3.6 优化房建工程施工流程和管理体系

为了保证房建工程的顺利完成,不但必须提高施工人员技能和培训施工人员综合素质,还必须更好地意识到管理的必要性。首先,施工公司的管理者,还需要针对房建施工的实际状况建立具体的管理体系,并运用这些方法来对公司的内部人员实施有效管控。其次,公司在建立健全的管理制度过程中,还需要根据施工实际状况来适时设置管理机关,由专门的主管人员到施工现场实行有效监督管理,并积极检验工作人员的施工工艺是否合理,以保障施工人员的施工内容满足房建施工要求。另外,公司也需要合理的明确职责,使每一个单位,每一个员工都可以明确自己工作,如此也可以合理的调动他们的工作主动性,更好的提高其效率。

结语

综上所述,随着中国城市化建设步伐的加速,我们对项目实施质量也有了更高的要求。建设工程项目现场质量控制过程出现的缺陷,对施工工程品质和安全产生很大的负面影响。所以,要确保施工工程品质,必须从施工管理开始强化施工工程品质的管理,有效健全质量管理管理体系,提高质量管理人员的素质,努力减少人和环境因素对建设项目施工造成的负面影响。在此基础上全面提高建筑技术水平,提高建筑安全质量。

参考文献

- [1]王玉萍.如何优化建筑施工管理提高建筑工程质量[J].建筑工程技术与设计,2020(25):1440.
- [2]彭陆.建筑安装施工及其质量管理研究分析[J].建筑与装饰,2020(25):39,44.
- [3]彭志浩.关于加强房建工程施工安全管理的措施研究[J].居舍,2020(28):165-166.
- [4]张平贵.试论如何做好房建工程施工技术与现场施工管理[J].决策探索(中),2020(09):38.
- [5]王超.施工现场管理方法在房建工程质量控制中作用[J].建材与装饰,2019(36):151-152.