

房地产开发项目施工管理的若干问题与对策

李洪星*

青岛海博置业有限公司 山东 青岛 266109

摘要:近年来我国城市化进程不断加快,加之人们生活水平的提高,对于房地产开发项目的施工质量也提出了更高要求。为了获得良好的施工效果,各施工企业还要不断提升自身的施工管理水平,将精细化管理理念以及信息技术等先进管理手段应用到现有的施工管理体系中,促进自身的施工管理水平进一步提高。只有做好项目的施工管理工作,才能够促进施工质量与施工效益进一步提升,从而满足人们对于建筑物的实际使用需求,对于我国建筑领域的长远发展也有着非常重要的意义。

关键词: 施工; 管理; 措施

DOI: <https://doi.org/10.37155/2717-5189-0309-7>

引言

在房屋建设的管理工作中,管理人员要掌握相关的施工流程和技术应用方案,从不同方面提出具有针对性的意见,来保障房地产开发项目的施工质量。此外,管理人员还需要加强与现场技术人员之间的交流,对现场的施工概况进行全面巡视,不断提高房屋房地产开发项目的施工质量和水平,从而提高工程的整体效益。

1 房地产开发项目施工管理的必要性

房地产开发项目施工项目是一项复杂且涉及多部门的一项工作,同时在建设过程中房地产开发项目也会因一些外来因素影响到施工的进度以及施工的质量等等。一旦在建设过程中没有合理的进行施工管理就会容易因不确定因素造成安全问题或质量问题,这些问题的发生都会影响到建设单位的经济效益和社会企业形象。所以,在项目施工过程中必须加强施工管理,在施工过程中发现项目建设存在的安全隐患和质量隐患,保障工程质量从而为建设单位和施工单位带来良好经济效益和社会效益^[1]。

2 房屋房地产开发项目施工管理中存在的问题

2.1 协调性不足

房地产开发项目属于非常复杂的系统工程,并且不同施工细节都需要进行有效的控制以及保证,只有从宏观角度提高各施工交叉部分的协调性,才能推进房地产开发项目施工的有序进行。例如,在工程施工时专业施工的种类非常复杂,如果不能协调好各单位之间的关系,很容易出现混乱,对施工的质量和进程都会造成一定的影响,从而降低了工程施工效率。除此之外,还有因房地产开发项目施工协调工作处理不当出现返工或误工。

2.2 施工队伍的专业性不足

作为建设工程施工项目的具体执行者,施工管理队伍的整体专业施工能力和施工综合业务素质将直接影响调整整个房地产开发项目的整体施工质量和施工管理水平。目前大部分专业施工房地产开发项目队伍的技术水平已经得到了比较大的提升,但是在很多建筑企业中还可以发现许多施工建筑队伍的专业施工工程技术和专业性不足的问题,很多房地产开发项目现场施工人员仍然缺乏各种专业施工知识。目前我国很多建筑现场施工人员不经过相关的专业培训就投入到相关建筑工作中,很多施工人员不能正确理解各种施工建筑图纸,并且对各种施工建筑规范知识的理解和掌握程度不够,相关建筑施工人员只有在一些技术人员的指导下才能完成各项施工建筑工作。

2.3 施工管理实践效果欠缺

随着我国房地产行业的迅速发展,国家与政府部门针对施工管理工作也出台了一系列的法律法规,为施工管理工

*通讯作者:李洪星,1985.11,汉,男,山东青岛,青岛海博置业有限公司,中级工程师,本科,研究方向:土木工程专业。

作奠定了良好的法律支撑。但是就建筑施工管理的具体实践情况进行分析,很多施工企业对于施工管理工作的重视力度不足,也没有严格遵循建筑领域的法律法规开展施工管理作业,从而导致了一系列施工质量问题的发生,对于房地产开发企业的长远发展造成了比较大的阻碍。此外部分施工企业在开展建筑施工管理工作时,多是借助于工程审计环节开展质量管理,很多施工管理人员甚至不会深入到施工场地中开展管理工作,导致了施工管理制度的落实效果不佳,各施工环节也就难以严格遵循相关技术规范开展,这也是房地产开发项目施工过程中存在的重要问题之一。

2.4 管理制度落后不完善

开展施工管理工作的前提是制定合理完善的管理制度,制度是管理工作的前提和保障,目前我国大部分企业尚未建立起合理完善的施工管理制度。首先,施工职责划分不明确,在施工过程中如果出现问题,往往会有互相推卸责任的情况发生;其次监管机制不健全,未能形成有效的监管体系充分发挥监管的作用,施工过程中的质量无法得到保证。施工管理制度是保证房地产开发项目质量的有效手段之一,但部分企业往往把企业重心放在了经济效益上,忽略了管理制度重要性,导致在项目实施过程中管理混乱,房地产开发项目质量得不到保障的同时也损失了部分经济效益。

3 优化房地产开发项目施工管理的对策

3.1 健全施工质量管理体系

要想获得良好的房地产开发项目施工质量管理效果,首先需要房地产开发企业能够加强对施工管理的重视力度,为后续施工管理工作提供良好的制度支撑。房地产开发企业要在结合了房屋工程具体施工情况基础上,进行质量管理办法的构建,确保质量管理体系能够涵盖到各施工环节中。通过对施工管理责任进行细化与明确的方式,也能够为房地产开发项目施工提供良好的制度支撑,确保各施工环节能够严格遵循相关技术规范以及施工标准来进行,从而保障房地产开发项目达到预期的施工质量标准。此外房地产开发企业要做好现有工程质量监理制度的构建与完善,将工程质量监理责任落实到具体负责人身上,这样才能够对建筑施工中的质量问题起到良好的防控效果。在质量监理工作开展过程中,要求监理单位能够从项目开始的各个阶段做好持续跟进,加强对各施工节点的重视力度。在完成某一环节的工程施工之后,要求监理工程师对于该环节的施工质量进行明确,并在查验合格签字之后方能够开展后续工程施工^[2]。

3.2 提高施工人员的专业素养

目前我国房地产行业施工人员的专业性水平相对较低,这对建筑施工质量而言是有着直接影响的。在工程开展前期,应当进行施工人员的岗前培训,强化施工人员的专业技能提高施工人员的专业素质,避免在施工过程中出现施工纰漏影响施工质量。在施工技术方面,就各个施工项目的重点难点进行详细讲解,确保施工人员熟练掌握施工要点;其次在施工质量方面,重点强调施工质量的重要性,确保施工人员明确施工质量的意义,强化责任意识;另外施工队伍中的特殊工种必须持证上岗,比如建筑电工、塔式起重机司机、建筑架子工、建筑起重机械安装拆卸工等等,杜绝无证上岗现象的发生^[3]。

3.3 加大工程现场的监管力度

房地产开发项目的现场监管工作对提高房地产开发项目的施工质量具有重要意义,因此在房地产开发项目项目施工前期相关管理人员应对所有施工设备、施工原材料进行严格的功能检查和质量检测,相关现场监管人员需要综合分析和考虑各种现场施工影响因素,对现场施工的具体工作进行严格的管理。在施工作业过程中,管理者需要亲自负责和监督施工作业现场的安全施工工作,并根据房地产开发项目安全管理机制及时发现和纠正现场施工的质量和安全隐患。在房地产开发项目竣工后,相关管理人员要严格检查和判断所有房地产开发项目物的施工质量和使用寿命,一旦施工建设项目产品具有任何质量问题的都要及时联系相关施工单位部门进行检查返工,从而确保建筑物的施工质量。此外为了强化房地产开发项目项目的现场监管工作,相关房地产开发企业需要建立相应的项目组织管理机构,明确建设项目主要负责人和项目管理人员的具体职责,确保项目管理工作有序和规范的进行,相关管理人员要综合分析各个建设项目的具体工程施工情况和施工特点,从而进行合理的施工人力资源的配置,相关人员可以充分利用各种施工要素,对相关施工组织劳动者进行劳动管理工作,从而确保各施工要素在生产时间和劳动空间上能够得到有效、合理的组织配置^[4]。

3.4 合理控制施工进度

为了使房屋房地产开发项目能够在预定工期内保质保量完成,不出现较为严重的安全问题和质量问题,在实际工

作中需要提高对监督管理的重视程度,进行不定期的巡视工作,密切关注现场的施工概况,采取合理的解决措施,提高房地产开发项目的施工质量。在进行进度管理时,需要调整好施工进度管理计划及进度控制目标,其和建筑成本之间有着密切联系。在实际实施时,需要分析人为因素和技术因素对工程进度产生的影响。人为因素是影响施工进度的重要因素,因此需要评估不同施工工艺的特点,防止由于施工人员的失误而出现拖慢工期的问题。在项目进度管理过程中,需要组建项目管理模式和机构完成相关的管理内容,对于较大的工程要建立完善的合同体系,约束双方的行为,从而确保房地产开发项目施工能够有序进行^[5]。

3.5 强化成本管理水平

成本管理也是施工管理的重要内容,成本管理效果直接决定了房地产开发项目项目的施工效益。为了在激励市场竞争中得到健康稳定的发展,房地产开发项目企业还需要加强对成本管理工作的重视力度,还需要将成本管理贯彻到整个施工环节中。在建筑设计阶段,需要先进行工程总量的计算,随后通过限额设计的方式,进行施工方案的优化完善。在项目施工阶段,还要采用预算管理,就项目的资金实际消耗量与预算之间的差异性进行深入分析,在此基础上进行现有施工方案的优化调整,为施工企业带来良好的经济效益。

4 结束语

综上所述,相关建筑企业需要加强建筑企业的工程管理和质量管理,通过建立完善的管理机制并对建筑管理人员进行培养,来提升建筑企业的施工质量。

参考文献:

- [1]于洲.建筑施工安全文明施工管理存在的问题与对策研究[J].房地产开发项目技术与设计,2020(22):2748.
- [2]吴明德.研究房地产开发项目施工管理存在的问题及对策[J].建材与装饰,2020(13):160-163.
- [3]王卓运,任小勇.建筑施工过程中存在的问题及施工技术管理研究[J].房地产开发项目技术与设计,2021(11):1000.
- [4]孙建鑫.简析房屋房地产开发项目施工技术管理及质量控制措施[J].居舍,2020(5).
- [5]刘书莎,高晓芳.探析房地产开发项目项目施工进度管理的影响因素及其措施[J].建筑技术研究,2019(6).