

房地产施工技术管理水平的提升措施

刘青君*

青岛信博置业有限公司 山东 青岛 266700

摘要: 建筑行业作为房地产领域的基础发展力,在现代化建设过程中面临更丰富的发展机会和严峻的挑战。在目前建筑业整体市场环境下,建筑施工企业要站稳脚跟,并在市场竞争中取得优势,除了依赖丰厚的资金成本,还要保证具有先进的施工技术作为支撑。为了保证新时期建筑工程项目的相关施工技术能够有效应用,需要不断优化施工技术管理机制。针对房地产建筑施工技术应用问题,采取实例分析的方法,展开具体的论述,提出技术管理的策略,共享给相关人员参考借鉴。

关键词: 房地产工程; 施工要点; 现场施工管理

DOI: <https://doi.org/10.37155/2717-5189-0309-8>

引言

近年来,我国各地区房屋建筑质量问题频繁出现,使城市居民对房屋建筑工程质量的关注度不断提高,对相关部门的政策拟定、综合管理、执行控制等方面提出了更高的要求。社会经济发展与房屋建筑工程发展有密切的关系。因此,在房屋建筑工程施工过程中,要注重提高综合管理水平,保证工程的施工质量,保护城市居民的生命、财产安全,从而实现建筑行业的稳定发展。

1 全面提高建筑工程施工技术管理力度的重要性

自我国改革开放以来,伴随着社会经济的不断发展,房地产业成为了人们社会投资活动的重点。由于房地产市场的逐渐火热,建筑行业面临更为广阔的发展空间^[1]。然而,由于建筑企业的规模不同,在管理水平和资质等方面也存在较大的差异,导致我国建筑工程的整体施工质量参差不齐。近年来反复出现的“豆腐渣”建筑工程,不仅造成了较大的经济损失,对于建筑行业的整体发展也造成了许多非常不利的影晌。为了改变建筑行业的这一发展问题,全面实现建筑行业的现代化改革,必须提升建筑工程施工技术管理力度。通过对施工技术的严格管理,保证建筑工程的质量,促进建筑行业的良性发展。

2 房地产建筑施工技术分析

2.1 钢筋施工技术

在房建工程当中,为保证建筑稳定性,通常情况下,建筑企业都是使用钢筋的方式,以此来支撑整个建筑工程结构。为保证建筑稳定性,在房建工程施工期间,对房建工程施工企业需要重视钢筋施工技术的优质性,因其优质与否,直接影响到整个建筑的质量与安全性,所以为确保工程的稳定性与安全性,施工团队在选择钢筋原材料期间,采购的工作人员应事先对当前市场进行调研,并了解当前工程所需要材料的数量、型号等。之后再选择质量更为优质、信誉度高的材料供应商,并且在材料进入施工现场之前,相关工作人员需要对材料进行抽样检查,确定材料质量是否能够达到相关标准,以及对材料的三证进行检查,在确定材料质量达到标准之后,才可允许材料进入施工现场,一旦发现存在质量未曾达标的原材料时,管理人员不允许其进入施工现场,并给予退回处理,以防质量未达标的材料在工程使用,从而影响到整个建筑工程的质量。此外,针对质量达到标准的材料,应根据相关规定,合理对材料进行摆放,不可将其放置在潮湿区域,以防钢筋出现生锈的情况^[2]。而施工人员实际使用钢筋之前,需要对钢筋材料进行检查,一旦出现生锈、腐蚀等情况时,员工应第一时间将这一情况上报相关领导,在得到相关部门确定该材料还可使用之后,才可将其用到工程之中,如若不能使用,则由工程监理人员对其进行处理。工程施工期间,如若所使用的钢筋

*通讯作者:刘青君,1986.11,汉,男,山东青岛,青岛信博置业有限公司,中级工程师,本科,研究方向:土木工程专业。

材料是受拉钢筋,员工应根据工程需要,合理对钢筋进行焊接等工序,如若受压钢筋,或是非主力钢筋则需要进行绑扎处理,绑扎期间,员工需要注意钢筋之间衔接的长度,在此期间,施工人员无法确定所使用的钢筋属于受压,都可以根据受拉钢筋进行后续的处理工作。

2.2 深基坑支护技术

房建工程施工中深基坑支护技术的应用价值十分突出,在支护墙中应用较多。支护墙和土钉墙的成本较低,各项施工操作比较方便,能够满足施工需要。近年来,深基坑支护技术的应用范围越来越广,技术优势被众多施工人员认可。采用地下连续墙技术,可应用于基坑较深、环境保护要求较高的工程中施工。例如,在施工过程中,可参照施工要求选择厚度为0.5m的地下连续墙体,采取可拆式锚杆的施工措施,以提高地下连续墙施工的效果。还应规范应用钢管、混凝土支撑等,根据基坑实际情况合理选择施工布置方式。常用的支撑方式有对撑、角撑、框架式支撑、圆环式支撑等,施工人员应结合实际情况,搭配应用不同的支撑方式。其中,应用圆环式支撑应注意对其受力过程的控制,确保挖土施工空间范围的合理性。另外,对大基坑开挖时要使用反铲挖土机下坑,采用分块、对称、分层的方法进行开挖,有利于控制支护墙变形问题。

2.3 建筑工程排水技术

如果没有做好建筑地基中的排水工作,基坑中的积水就会影响后续的施工,甚至会导致建筑坍塌,因此控制桩基的高轴线参数在施工中是非常必要的,除了地基渗漏之外,建筑在下雨天渗水也会给居民带来生活上的不便,因此,施工人员应坚持以人为本的建筑原则,高度重视防水技术在房屋建筑中的应用。在建筑材料采购环节,施工人员应该采购合格的防水材料(防水材料比普通材料多了一层防护效果),还可以用新型的拒水材料代替传统的防水材料,以提高建筑的防水性能。

2.4 混凝土工程施工技术

在房建工程地面施工时,要把握好基土的铺设、垫层等施工环节。基土的铺设应采用逐层夯实的方法,对其进行填筑。为控制混凝土提前凝固问题,垫层施工环节应控制在3小时以内^[1]。施工完成后,需将塑料膜覆盖在垫层混凝土表面进行养护,当混凝土强度达到标准时,及时进行拆模处理。地面施工前,应先对其下一层的表面进行清理并夯实,然后填充集料并平铺。施工过程中,要按标准保持混凝土的湿度,并涂抹适量水泥浆,以优化表面平整度,有助于控制裂缝、起砂现象。施工中常见的混凝土裂缝主要有干缩裂缝、沉陷裂缝、温度裂缝、塑性裂缝、锈蚀裂缝等。另外,施工中合理控制混凝土配合比,有利于提高混凝土施工质量,有效控制混凝土裂缝问题。控制混凝土的水灰比在0.24~0.34之间,可增强混凝土的施工性能。混凝土浇筑施工中,做好振捣和搅拌工作、提高施工操作的连贯性,也能有效控制混凝土裂缝的产生。在施工的最后环节,应采取有效的散热措施,避免因温度过高而造成混凝土结构中水分快速蒸发,使内部结构出现开裂现象。

3 房地产建筑施工技术应用策略

3.1 做好技术方案的优化设计

目前来说,房地产建筑施工作业环节中采用的新技术和新工艺等比较多地应用在建筑施工当中,有效发挥技术应用价值与作用,需要做好技术方案的优化设计。在实践中,通过积极推广应用BIM技术或者其他设计软件,对整个施工技术方案进行优化设计,提出事前防控各类质量通病的有效方案,为整个房地产建筑开发与施工作业地开展提供支持帮助。在实践中,利用采集的数据信息搭建建筑三维模型,能够将各个专业集成到一个平台之上进行协同设计,进而防止各类技术问题的出现。通过对施工技术方案进行分析,提出改进与优化措施,指导后续施工作业开展与落实。

3.2 做好施工安全管理

房地产建筑施工效益目标的实现需要做好质量与安全的控制。在安全管理方面,可以积极建设智慧化工地,通过配套监控视频系统和实名制管理系统等采集完整的数据信息,为整个施工作业现场的安全化管理提供有力的支持与帮助。在实践中,需要对使用的机械设备和人员等进行全面的安全检查,最大程度上排查潜在的隐患与问题,保证整个房地产建筑施工作业的安全有序开展。对安全风险较大的工序,则需要组织工作人员进行监督,督促施工作业人员规范自身行为,同时做好现场的环境检测,落实安全防护措施,保证整个操作的安全有效性。通过构建完善的安全生产

管理机制,切实保障整个操作的效益目标实现。

3.3 加强对施工材料的管理

首先,管理人员应该对材料管理制度进行完善,并对施工材料的检测技术以及监测制度进行完善,加强材料验收管理,注重材料的进场抽样检查,以此降低材料质量对整体房建质量的影响几率。另外在材料的采购方面,管理人员要完善采购机制,加强采购监督,降低采购人员因为过度重视成本输出而忽略材料质量,杜绝施工现场房建材料以次充好现象^[4]。同时管理人员要加强对材料应用的控制,并建立完整的信息管理系统,对材料领用情况进行详细记录,以此来详细了解工程施工阶段、施工部位的质量控制成果,对质量控制效果不佳的相关环节进行及时处理和控制,从根本上提高房建工程施工质量。在房建工程进行施工现场管理的过程中,施工材料的监督和管理的工作非常重要。在采购材料的过程中,相关人员需要严格按照规定的要求进行作业,结合施工管理的情况,在现场的施工人员中,需要掌握监测材料的工作内容,并制定有效的管理措施,若存在材料质量问题或审核管理工作不到位的现象,需要及时采取有效的解决措施,否则会对工程施工造成不利影响。因此,在进行材料管理的过程中,相关人员要做好审核作业,全面了解材料的功能以及类型等各种属性,为材料管理工作的开展顺利奠定良好的基础。

4 结束语

综上所述,房地产建筑施工技术的合理运用对保障工程的效益与安全起到积极作用。文中结合实例,对技术的具体应用展开论述与分析,提出了技术应用管理的措施。通过制定完善的管理制度,强化生产现场的监督管理,保障技术的应用效益。

参考文献:

- [1]张钦. 浅谈房地产建筑施工技术管理[J]. 价值工程, 2020, 39(6):220-221.
- [2]梁宇. 建筑房地产开发过程中的现场施工技术管理[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2019, (7):47.
- [3]段伟伟. 建筑房地产开发过程中的现场施工技术管理探究[J]. 住宅与房地产, 2018, (36):93.
- [4]王海涛, 郭坤. 加强房地产施工全过程的技术管理, 确保建筑施工安全[J]. 消防界(电子版), 2018, 4(22):43.