

维修改造工程的项目管理方法及重难点应对

李 清

湖北省妇女发展中心 湖北 武汉 430000

摘 要：建筑结构经过长时间使用，很容易受风化、雨水侵蚀等因素的影响，降低稳定性，引发安全隐患，而重建施工的成本比较高，承建部门往往难以一次性完成大规模的重建工作，通常需要先进行维修改造，以解决老旧建筑隐患风险。在维修改造工程中，合理的项目管理方法极其重要，本文给出了维修改造工程管理中的重难点对策，包括进行查勘以后，应积极组织施工；运行设备设施的安全管理；确保维修改造工程质量；明确监督主体，多方联动控制；完成房屋维修工程，依照相关标准，进行质量检验。

关键词：维修改造工程；房屋项目；管理方法

引言

房屋建筑的改造工程，包括全面改造、特定功能改造和局部改造等。有些改造工程仅涉及装饰装修、机电安装等，有些改造工程涉及原主体结构的加固或改变，还有一些改造工程需要在原建筑局部正常使用的状态下进行施工建设。这些都给工程本身的管理带来了一定的挑战。为此，笔者站在建设单位工程管理的角度，基于以往的经验，从改造工程的投资管理、设计管理、进度管理和施工管理的角度，分析房屋建筑改造过程中可能遇到的相关问题，总结在工程管理过程中应注意的事项。供业内人士参考。

1 房屋维修改造的重要意义

对于使用时间很长的房屋来讲，十分容易发生各项使用功能受损的情况。导致发生这样的问题，是多种原因造成的。比如，设计指标与相关要求相违背，没有将相关施工工序落到实处。对于以上情况的房屋，当进行投入使用以后，经常会发生开裂、线路老化等问题。长此以往，将严重影响房屋使用的安全性，并对耐久性也造成影响。要想确保问题得到解决，应减少安全隐患的发生，这样才能确保房屋质量。对于城市发展而言，房屋是主要组成部分，是人们生活赖以生存的栖息地。不仅是社会的重要财富，而且是历史发展下的一种产物。在一定程度上，能够有效反映人民生活水平，还能反映出社会经济发展情况。对房屋建筑进行维修保护，能够更好地服务于社会，在居住供需矛盾中具有一定的现实意义。促进城市加快发展，并对环境具有美化作用^[1]。

1)与商品相比，房屋是不易损坏的。当房屋建成进行交付利用以后，就已经代表损坏。伴随时间的流逝，都会存在一个新变旧的过程。房屋不仅是社会财富，同时也是业主十分珍贵的财产。对房屋进行有效维修，能够

确保房屋物尽其用，还能发挥增值效用，降低房屋自然淘汰率情况。

2)在维修改造过程中，将经济手段利用其中，能够确保建筑物的完整性，更好地适应人类社会的发展。和新建筑比较来讲，维修改造具有多种优势，例如投资较少，同时不需要花费长时间的工期，并且能够节省一定的空间。以上这些都会带来一定的经济效益，尤其是时间以及空间的节省，对于商业活动而言，对效益具有重要影响。针对旧城区进行改造过程中，维修改造还具有更为明显的优势。例如能够节省城市用地，并降低住户搬迁，还能减少建筑垃圾的产生。

2 维修改造工程中存在的问题

2.1 规划阶段，缺乏统筹管理

如今，我国部分早期建设的建筑房屋原有基础建设及配套设施已经接近设计合理使用年限甚至超出合理使用年限，已出现外立面墙体饰面脱落、给排水管道破损、电气线路老化等情况。一些建筑在维修顺序、维修标准等方面缺乏整体规划，不得已将出现管道老化、表面破损的建筑先维修，或为领导重视的项目优先改造，使得基建部门、后勤部门多根据当下需求进行临时设计。由此导致维修改造工程整体规划思想欠缺，改造混乱，校园内的人形道路、综合管沟等经常反复挖填，严重浪费了人力和资金资源^[2]。

2.2 设计阶段，重视度不足

高校维修改造工程往往发生在原有建筑已经发生部分损毁或者原使用功能已经远远不满足使用条件的情况下进行，一旦决定进行施工，对于工期要求非常紧张。同时，维修改造工程一般对于结构安全影响较小，单个项目合同金额也不大，因此初步设计阶段往往不能得到重视。在实际的小型维修工程中，不少施工单位为了节

约工期,未组织多方参与建设的单位进行设计技术交底,或没有在施工前进行详细的施工图设计,便匆匆进场施工,施工图纸不全面、设计不规范、清单漏项等情况时有发生,导致工程造价控制难度大,甚至无法保证施工质量。

2.3 施工单位选择范围较窄

在实际招标工作中,因维修改造工程金额与新建工程相比差距较大,对大型建筑公司吸引力不足,大型建筑公司较少参与高校维修改造项目投标。参与投标的公司多为通过向大型建筑公司缴纳一定费用,挂靠大型公司,以大型公司名义参与的规模较小的施工队伍。维修改造工作招标管理部门从程序上核查,大部分参与投标的单位均能满足报名单位要求,较难筛选甄别是否存在挂靠行为。此外,维修改造项目投标围标现象极为严峻。部分投标单位在实际操作中,常同时使用多家公司名义报名,在投标报价时进行围标,有较高几率中标。其他投标单位观察维修改造工程项目公示名单,发现部分公司经常中标,会误以为此类公司与相关管理部门有权钱交易故能高频率中标,导致其他单位很可能放弃再参与维修改造项目投标。从而导致参与投标的单位越来越集中在某几家施工队伍,选择范围愈发缩小。而通过挂靠、围标中标的施工队伍专业程度低,组织能力差,施工规范程度低,施工进度缓慢且工艺粗糙,无法保证施工质量,给相关管理部门带来极大压力。

2.4 质量监督管理当中存在着些许问题

此外,现阶段有很多的房屋建筑维修企业当中的管理工作并未真正地认识到房屋维修质量管理的重要性和意义,在实际管理的过程当中出现了敷衍、马虎的工作态度与心理,所运用的管理方法当中也存在着些许的问题。对于这样的情况,一些维修工人在维修的过程当中,并为加强对于施工总体质量和所运用的施工技艺进行关注和重视,所以导致维修之后的建筑房屋的质量常常不如人意^[3]。

3 维修改造工程管理的对策

3.1 进行查勘以后,应积极组织施工

要想在真正意义上促进施工进行,应与业主进行有效的沟通。在维修施工中,文明施工是十分重要的。施工进行中,应将安全防护对策落到实处,还应确保业主的安全。在维修施工管理中,应遵循以下几点原则:经济性、适应性和均衡性。依据房屋维修要求的不同,在制定施工方案时,应考虑多角度因素。不仅确保工程质量,还应控制成本。因此,应建立施工指挥系统,这样才能更好地进行组织计划。另外,应确保基础工作做

好,在各种规章制度下进行严格施工。在操作规程以及工艺规程当中,可以实行相关标准,例如做好信息管理,并将原始记录进行有效整理等^[4]。

3.2 运行设备设施的安全管理

在改造工程实施过程中,应注意对在役设备设施,尤其是施工期间必须运行的设备设施进行安全管理。例如某工程需要对其能源中心的蓄水罐外立面进行外观的改造升级,并且要求蓄水罐在改造施工期间不得停止运行,由于蓄水罐的保温层为聚氨酯材料外包钢板保护层,聚氨酯材料遇高温和明火极易燃烧,因此,在施工过程中,除了采取特殊的保护措施以外,还应及时与设计单位沟通,通过改变设计方案,减少现场动火点,确保现场设施安全运行。

3.3 确保维修改造工程质量

要想保证维修改造工程质量,应将以下几点内容做好:①针对隐蔽工程质量,应进行针对性检查验收;②对于维修工程来讲,具有较差的可控性,因而维修工程计量是十分重要的,作为量方工作能够有效记录原始资料,确保量方在工作验收过程中具有一定的及时准确性;③对施工顺序进行有效安排,利于业主利用。在实际施工过程中,应进行文明施工,并对材料运输有效性进行充分考虑,在安排劳动力上应具有合理性,在布置现场上应具备经济性^[1]。另外,应将节能降噪等相关工作做好,确保施工现场道路十分通畅,同时卫生达标,真正将房屋维修工程做好^[5]。

3.4 明确监督主体,多方联动控制

维修改造项目的全过程管理应该是一项系统化、规范化、联动化的工作流程,必须将主要负责维修建设的主体单位明确化。在项目建设期内,由主要责任单位定期主持召开调度会,加强沟通联系和协调配合,对各阶段参与单位进行明确分工,按照部门职责权限各负其责,确定项目负责人制,规范责任追究。增强横线联动,在跨部门沟通协调时采用点对点联系方式,提高沟通效率。审计处应按照相关要求对维修改造工程进行全过程跟踪审计,严格按照审计流程对从项目建议书阶段、招标采购阶段、合同签订阶段、施工阶段及竣工结算阶段进行监督,并根据具体情况对相关审计制度进一步细化,增强制度在该项目的可操作性。由此,既能做到监管专业化,又能在多方监督、相互协调的工作中共同高效推进维修改造工作^[6]。

3.5 完成房屋维修工程,依照相关标准,进行质量检验

在房屋维修工程当中,主要是以建成房屋建筑为基

准。对于交付验收维修工程而言,严格检验维修项目质量,同时还应严格化检验工程病害整治质量。当病害整治与相关规定相吻合,才能评定工程质量检验。对于维修以后的房屋,很少会存在结构上的危险,以及着火触电等情况。在验收过程中,如果发现相关问题,不管是已修,或者是未修,应进行及时补修,在完成补修以后,再进行验收。在整个工作中,竣工验收是最终环节,同时也是十分重要的程序。不仅能够对设计进行检验,同时也是检查质量的关键之处。因此,竣工验收在工程项目中发挥着重要作用,关乎着一定的经济效益,同时也影响着项目的投入使用。

结束语

综上所述,房屋建筑企业还要真正认识到房屋维修的重要性的意义,加大对房屋维修过程当中的每一个环节与步骤监督与管理的力度,为保质、保量完成房屋维修工作

打下良好的基础,为大众提供更多舒适安全的生活区域,促进房屋建筑行业健康、有序、长期的发展和运行。

参考文献:

- [1]王晓石.房屋建筑维修工程造价控制探究[J].黑龙江科学,2020,11(16):126-127.
- [2]王秀明.浅析房屋建筑维修及质量监管[J].全面腐蚀控制,2020,34(10):92-94.
- [3]曹仲林.房屋建筑维修工程造价控制策略[J].工程技术研究,2020,5(20):143-144.
- [4]徐泽飞.房屋建筑中建筑维修注浆技术处理问题的探讨[J].现代物业(中旬刊),2018(07):179.
- [5]张一阳.国家机关楼宇建筑大中型维修设计中的经济效益化管理[J].建材与装饰,2016(14):203-205.
- [6]李顺梅.房屋建筑维修及质量监管研究[J].城市建设理论研究(电子版),2018(36):30.