

# 房地产工程质量管理中的关键要素与方法探讨

奚国羽 黄辉鹏

联发集团天津联和房地产开发有限公司 天津 300450

**摘要：**本文围绕房地产工程质量管理展开探讨，明确其核心内涵与重要意义，剖析人员、材料设备、施工工艺、环境安全四大关键要素的核心作用，指出当前行业存在的管控流于形式、人员素养不足、材料质量不均等问题，提出强化人员管理、严格材料管控、优化施工流程、完善监管体系等针对性方法，为提升工程质量、推动行业规范发展提供理论参考与可落地的实践指引，助力破解质量管理痛点、保障居住者生命财产安全。

**关键词：**房地产工程；质量管理；关键要素；方法

**引言：**随着房地产行业向高质量发展转型，工程质量已成为企业核心竞争力、居住安全保障及行业有序发展的关键支撑。当前，部分房地产项目仍存在质量管控缺位、隐患突出等问题，不仅损害企业口碑，更威胁居住者切身利益。基于此，本文聚焦房地产工程质量管理的关键要素，深入探析现存问题及成因，探索科学高效的管控方法，助力提升工程质量水平，满足行业发展与居住者的高品质需求。

## 1 房地产工程质量管理相关概述

### 1.1 房地产工程质量的定义与内涵

(1) 房地产工程质量管理的核心定义。房地产工程质量管理是指房地产企业、施工单位、监理单位等主体，依据国家相关标准、行业规范及合同要求，对工程从立项、设计、施工到竣工验收全流程进行的质量管控活动，核心是保障工程符合质量标准，满足居住使用需求与安全要求。(2) 房地产工程质量管理的关键特征。其关键特征体现为综合性、全程性与严肃性：综合性涵盖设计、材料、施工等多环节，需多方协同；全程性贯穿工程全生命周期，而非单一阶段；严肃性则体现在质量不达标将直接影响使用安全，需严格追责。

### 1.2 房地产工程质量管理的重要性

(1) 对房地产企业品牌与竞争力的影响。优质工程是企业核心竞争力，良好的质量口碑能提升品牌公信力，吸引消费者，降低投诉率，助力企业在行业竞争中占据优势。(2) 对居住者生命财产安全的保障作用。房地产工程直接关系到居住者切身利益，严格的质量管控能防范墙体开裂、渗漏等质量隐患，杜绝安全事故，保障居住者生命财产安全。(3) 对行业规范发展与社会稳定的意义。规范的质量管理能推动行业摒弃粗放式发展，引导企业合规经营，减少质量纠纷，维护市场秩序，进而促进社会和谐稳定<sup>[1]</sup>。

### 1.3 房地产工程质量管理的关键原则

(1) 预防为主、全程管控原则。重点聚焦事前预防，提前排查设计、材料等潜在隐患，同时对施工全流程实时管控，避免质量问题出现后再整改。(2) 权责统一、全员参与原则。明确各参与主体的质量责任，将责任落实到个人，同时引导企业员工、施工人员等全员参与质量管理，形成协同管控合力。(3) 标准引领、持续改进原则。以国家及行业质量标准为依据，规范各环节操作，同时结合工程实际，总结经验、排查不足，持续优化质量管理流程，提升工程质量水平。

## 2 房地产工程质量管理的关键要素分析

### 2.1 人员要素：质量管理的核心主体

(1) 管理人员的专业素养与责任意识。管理人员作为质量管理的核心统筹者，需具备扎实的工程管理、质量规范等专业知识，能精准把控施工各环节质量要点；同时需具备强烈的责任意识，主动排查隐患、督促整改，杜绝违规操作，确保质量管理工作落地见效。(2) 施工人员的操作技能与规范执行。施工人员是工程施工的直接执行者，其操作技能直接决定施工质量，需熟练掌握施工规范和操作流程；同时要严格执行质量标准，杜绝偷工减料、违规操作等行为，确保每一道工序都符合质量要求<sup>[2]</sup>。(3) 监理人员的监督能力与职业操守。监理人员承担着质量监督的重要职责，需具备较强的专业判断能力，能及时发现施工中的质量隐患并提出整改意见；同时要坚守职业操守，公正履职，不徇私舞弊，确保监督工作客观有效。

### 2.2 材料与设备要素：质量管理的物质基础

(1) 建筑材料的质量标准与进场检验。建筑材料是工程质量的基础，需严格遵循国家行业质量标准选用材料，进场时必须进行抽样检验，核查材料规格、性能等指标，杜绝不合格材料投入使用，从源头保障工程质量。

(2) 施工设备的性能保障与维护管理。施工设备的性能直接影响施工效率和质量,需选用性能达标、符合施工需求的设备,同时建立常态化维护管理制度,定期检修保养,及时排除设备故障,确保设备稳定运行。(3) 材料设备的存储与使用规范。材料设备需按规范分类存储,做好防潮、防晒、防损坏等措施,避免存储不当影响质量;使用时严格遵循操作规程,合理调配,确保材料设备发挥应有作用,减少质量隐患。

### 2.3 施工工艺与技术要素:质量管理的核心手段

(1) 关键施工工艺的标准化执行。针对混凝土浇筑、墙体砌筑等关键施工工艺,需制定标准化操作流程,明确操作要点和质量标准,要求施工人员严格执行,避免因工艺不规范导致质量问题。(2) 新技术、新工艺的应用与管控。合理应用新技术、新工艺能提升工程质量和效率,但需提前开展技术论证,对施工人员进行技术培训,同时加强施工过程管控,及时解决应用中的技术难题,确保新技术、新工艺发挥实效。(3) 施工流程的优化与衔接管理。优化施工流程,明确各工序的先后顺序和衔接要求,加强工序间的交接检验,避免工序脱节导致质量隐患,确保施工全过程有序推进、质量可控<sup>[3]</sup>。

### 2.4 环境与安全要素:质量管理的重要保障

(1) 施工环境对工程质量的影响及管控。施工环境如高温、暴雨、严寒等会影响施工质量,需提前制定应对方案,采取防护措施,同时加强施工现场环境管理,保持施工场地整洁有序,为工程质量提供良好环境保障。(2) 安全管理与质量管理的协同推进。安全管理与质量管理相辅相成,需建立协同管控机制,将安全要求融入质量管理全过程,杜绝因安全隐患引发质量问题,同时通过规范质量管理,减少安全事故发生,实现两者同步提升。

## 3 房地产工程质量的现存问题及成因分析

### 3.1 房地产工程质量现存主要问题

(1) 质量管控流于形式,全程监管不到位。部分项目虽制定了质量管理体系,但实际执行中流于表面,重形式、轻实效。前期设计审核不严谨,施工过程中对关键工序缺乏有效管控,竣工验收环节流于形式,未能及时发现和整改质量隐患,导致质量问题频发。(2) 材料设备质量参差不齐,检验环节有漏洞。部分企业为压缩成本,选用不合格建筑材料和设备,且材料设备进场检验环节存在漏洞,未严格执行抽样检验标准,部分不合格材料设备流入施工现场,成为工程质量的重大隐患。(3) 人员专业能力不足,责任落实不到位。管理人员缺乏系统的质量管控知识,专业素养不足;施工人员多为临时聘用,操作不规范;监理人员监督能力欠缺,且各

岗位责任划分模糊,出现质量问题后相互推诿,责任无法有效落实。

### 3.2 问题产生的主观成因

(1) 企业质量意识淡薄,过度追求进度与成本。多数房地产企业过度注重项目进度和投资回报率,将成本控制和工期推进放在首位,忽视工程质量,甚至为缩短工期、降低成本,默许违规施工、使用不合格材料,导致质量管控形同虚设。(2) 管理人员责任划分不清晰,考核机制不完善。企业未建立清晰的质量责任体系,各管理人员职责交叉、划分模糊,且缺乏科学的考核机制,对质量管控成效的奖惩不明确,难以调动管理人员落实质量工作的积极性。(3) 施工人员培训不足,规范意识薄弱。企业未对施工人员开展系统的岗前培训和技能考核,多数施工人员缺乏专业操作技能和质量规范意识,对施工标准不熟悉,违规操作现象普遍,直接影响工程施工质量。

### 3.3 问题产生的客观成因

(1) 行业监管体系不完善,处罚力度不足。当前房地产行业质量监管体系存在漏洞,监管范围不全面、监管频次不足,对违规施工、质量不合格等行为的处罚力度较轻,违法成本低,难以形成有效震慑,导致部分企业铤而走险。(2) 施工环境复杂多变,影响质量管控效果。房地产工程施工周期长,受天气、地质等自然环境影响较大,高温、暴雨、严寒等恶劣天气易导致施工工艺变形,地质条件复杂也会增加施工难度,进而影响质量管控的效果。(3) 材料市场鱼龙混杂,质量管控难度较大。当前建筑材料市场缺乏规范管控,部分厂商生产销售不合格材料,且材料质量参差不齐,外观难以辨别,加上部分材料检验流程复杂、成本较高,导致企业对材料质量的管控难度大幅增加。

## 4 提升房地产工程质量的有效方法与路径

### 4.1 强化人员管理,提升专业素养

(1) 建立健全人员招聘与培训体系。严格规范管理人员、施工人员、监理人员的招聘标准,优先选用具备专业资质、丰富经验的人员;建立常态化培训机制,定期开展质量规范、操作技能、监督方法等专项培训,结合案例教学提升人员专业能力,确保各岗位人员具备履职所需的知识和技能。(2) 明确岗位职责,完善考核激励机制。梳理各岗位质量职责,明确划分管理人员、施工人员、监理人员的工作范围和责任,杜绝职责交叉、推诿扯皮;建立科学的考核机制,将质量管控成效与薪酬、晋升挂钩,设立质量奖励基金,对表现优秀的个人和团队予以表彰,对违规操作、履职不力者严肃追责<sup>[4]</sup>。

(3) 强化全员质量意识,推动全员参与管理。通过班前教育、专题宣讲、质量案例警示等方式,强化全员质量意识,让“质量第一”的理念深入人心;建立全员参与的质量管理机制,鼓励员工主动排查质量隐患、提出改进建议,形成“人人关心质量、人人管控质量”的良好氛围。

#### 4.2 严格材料设备管控,筑牢质量基础

(1) 建立材料设备供应商筛选与评估机制。制定严格的供应商筛选标准,优先选择资质齐全、信誉良好、质量有保障的供应商;建立供应商动态评估体系,定期对供应商的产品质量、供货能力、售后服务进行考核,淘汰不合格供应商,确保材料设备源头可控。(2) 严格执行材料设备进场检验与验收流程。材料设备进场时,严格按照国家行业标准开展抽样检验,核查产品规格、性能、合格证等相关资料,邀请监理单位全程监督,对不合格材料设备坚决拒收,杜绝其流入施工现场,从源头筑牢工程质量防线。(3) 加强材料设备存储与使用全过程管控。建立标准化存储仓库,根据材料设备特性分类存放,做好防潮、防晒、防损坏等防护措施;规范材料设备领用、使用流程,做好使用记录,定期核查库存,避免浪费和违规使用,确保材料设备在存储、使用环节质量稳定。

#### 4.3 优化施工管控,规范工艺执行

(1) 制定完善的施工质量标准与操作规程。结合工程实际,依据国家行业规范,制定详细的施工质量标准和各工序操作规程,明确操作要点、质量要求和验收标准,让施工人员、管理人员有章可循,确保施工过程规范有序。(2) 加强施工全过程监督,强化关键工序管控。建立施工全过程监督机制,安排专业管理人员和监理人员全程旁站监督,重点管控混凝土浇筑、墙体砌筑、防水施工等关键工序,做好工序交接检验记录,发现问题及时停工整改,确保每一道工序质量达标。(3) 推广新技术、新工艺,提升施工质量水平。积极调研并推广成熟的新技术、新工艺、新材料,开展技术论证和人员培训,明确技术应用要点;加强新技术应用过程中的管控,及时解决应用中的难题,通过技术升级提升施工效率和

工程质量,推动质量管理提质增效<sup>[5]</sup>。

#### 4.4 完善监管体系,强化协同管控

(1) 健全企业内部质量监管机制。建立独立的内部质量监管部门,明确监管职责和流程,加大对施工各环节的监管频次,开展常态化质量巡查和专项检查,及时排查和整改质量隐患,确保内部质量管控落地见效。(2) 加强与监理、监管部门的协同配合。主动配合监理单位开展监督工作,及时整改监理提出的问题;加强与行业监管部门的沟通对接,严格遵守监管要求,积极落实监管意见,形成企业自律、监理监督、政府监管的协同管控格局。(3) 建立质量追溯体系,落实责任追究制度。建立覆盖工程全生命周期的质量追溯体系,对材料采购、施工过程、竣工验收等环节进行详细记录,实现质量问题可追溯;完善责任追究制度,对因违规操作、监管不力导致的质量问题,严肃追究相关单位和个人的责任,形成有力震慑。

#### 结束语

房地产工程质量管理是贯穿项目全生命周期的系统性工作,人员、材料设备、施工工艺、环境安全四大要素相互关联、缺一不可,直接决定工程质量成色。破解当前质量管理中的各类痛点,需坚守质量底线,强化全员责任意识,通过科学管控方法补齐短板、优化流程。唯有多方协同发力、全程精准管控、持续迭代改进,才能不断提升工程质量,推动房地产行业高质量发展,切实守护居住者的生命财产安全。

#### 参考文献

- [1]郭建.房地产工程质量管理优化策略[J].城市建设理论研究,2020,17(3): 45-51.
- [2]刘文锐.超高层住宅装配式建筑施工技术的实践探讨[J].中国建筑装饰装修,2023,(17):168-170.
- [3]林家荣.房地产建筑工程质量管理研究与实践[J].建筑技术科学,2021,(11):96-98.
- [4]张诗颖.超高层建筑施工质量管理中的探讨[J].城市建筑,2020,17(9):193-194.
- [5]龙云山.房地产项目质量管理的关键要素与改进路径[J].市政工程,2025,(5):102-105.