

# 关于房建工程质量技术管理的探讨

程 伟

孝感市城乡规划设计院有限责任公司 湖北 孝感 432100

**摘要：**随着社会的前进，城市工程建设越来越多。房建工作给人民带来了温馨的家园，给城市建设奉献了很多力量，可谓是功不可没，但是在最近几年房地产开发商为及时回笼资金，争取项目的利润率，缩短施工时间，对住宅施工的质量把控过于严格，导致了部分具有不同层次质量问题项目的发生。安全问题建筑出现的裂缝、渗漏水等问题对住宅产品的使用效果、美观效果、使用安全性都产生很大影响，严重的可以直接危及建筑安全性。所以，人们在从事房屋建造的施工中，必须要正确掌握房子的质量问题，确保建造的每一幢房屋都经得起检验。

**关键词：**房建工程；质量管理；措施

房屋建筑项目管理制度存在着工作量大、实施期限长、过程繁琐的特点，中国建筑工程技术管理内涵相当复杂，其间包含着全方位的技术管理工作为更大幅度的改善房屋建筑工程施工安全，必须从房地产施工起步时期就做好技术管理。在现今的施工技术管理发展的进程中，很多原因都给工程技术管理造成了干扰与限制，所以，一定要针对有关的实际情况做出针对性的研究，制订出完善的办法，把问题妥善处理，进而提高建设技术管理工作的能力和质量，促进房建项目规范、有序启动和实施。

## 1 房建工程质量管理的概念

随着国家出台了各项推动经济建设的新政策，国民经济呈现较高速增长的良好态势，而房屋质量既关系到人民的身体健康，也关系到社会的安定团结，在政策实施时必须格外重视，为了确保目标的顺利实现我们通常要在工程初期建立完整的工程质量管理体系。随着科技进步新兴建筑行业突飞猛进，建筑市场呈现前所未有的激烈竞争，如何提升房建工程的施工质量是目前摆在社会各个主体眼前的现实性问题，不可忽视<sup>[1]</sup>。房建工程监督管理，是为监控建筑工程质量，设置特定的管理机构，对整个建筑质量实行核定检查在整个项目检测通过后可移交房屋。房建工程管理体系实质上就是通过对工程体系进行科学管理，以取得保证质量的最大效益。

## 2 提升施工技术管理的重要性分析

房屋建筑行业在新时期的大背景下呈现高速成长趋势，不论是建筑的范围还是总量都在持续扩大，同行业间的竞争也日益加剧，需要采取什么样的方式才能在国际竞争加剧的浪潮当中取得更好、更长远的发展，是任何一家建筑施工企业亟待解决的课题。通过提高建设管理水平，可以使建筑施工企业科学、顺利的成长。提升

建筑施工管理水平，不但可以把施工服务质量提升到一个全新的阶段和高度，同时，还能够减少安全事故产生的可能性，给施工人员提供安全的工作环境支持建筑工程企业健康发展<sup>[2]</sup>。通过建立规范的实施工程技术控制办法，对实施工程的每一步骤都进行了强有力的保障和协助，使每一项工程在实际进行的过程中，都能真正的做到有章可循、合理可依，以确保项目在所约定的时限内全部完工消除人力资源浪费的现象，并持续的对人力资源加以改善。

## 3 房建工程管理的的主要内容

### 3.1 进度管理

房屋建筑工程在正式展开之前，就需要切实做好施工建筑管理工作，对施工的具体展开时间进行深入分析和认真研究，在工作计划制定过程中，充分考虑工作计划的可行性和在施工过程中可能遇到的影响因素，并结合施工现场具体情况进行综合考量，最后再对施工进行计划，并认真考核。加强房屋修缮施工管理，监督人员要直接把项目实施状况全面体现出来，房屋修缮管理人员要对项目与实际不同的现象作出准确分类，合理制定方案，确保项目顺利完成。

### 3.2 施工质量管理

施工质量管理是保证建筑修缮项目施工质量的关键手段，其是依据施工企业文件中的质量规定，在原材料的选用、机器设备的选用等方面实施动态监测和管理，建立完善、完善的质量管理方法与策略，以保证质量管理工作能真正地落到实处，以及时解决在施工过程和质量管理过程中所发现的问题，并防止质量违规行为的出现<sup>[3]</sup>。

### 3.3 成本管理

房建工程投入的经费很多，为企业管理增加一定的

负担和难度,必须采取合理的手段管理,房屋装修工程施工过程中大量的资金投入加以合理的调控和管理,使装修企业取得更大的经济效益和社会效益。把它贯彻于整个施工的全过程中,需要管理人员深入施工现场,对工程建设阶段的每一细节做好研究和全面的核算,仔细研究工程建设阶段的利润与损失,进行资金管理和费用管控的各种操作,避免工程发生资金占用现象。

#### 4 当前房建工程质量技术管理现状

##### 4.1 施工图纸审查不仔细

建筑工程图纸是设计工程施工的基本依据,因此不管质量标准还是工艺要求都一定要严格遵照工程图纸的设计规定来实施。但有一些施工人员的能力和水平还不够高,在施工过程中很容易忽略设计图纸规定,根据自身以往的建筑实践进行了设计,而不注意设计文件规定的做法就很容易导致建筑质量问题。还有的,有的施工缺乏对原设计工程施工文件的严格审查,造成在实施中发现建筑材料使用情况和操作条件与原设计图纸规定严重不符,又或是针对设计图纸中未说明的技术措施没有进行反馈和咨询等工作,按照施工人员自己的理解去施工,最后验收时发现问题,影响施工质量和进度<sup>[4]</sup>。

##### 4.2 建筑业体系不完善

目前建筑行业的发展势头早已如日中天,但是目前的运营机制却不能与相关体系进行统一,这就导致房建项目尽管有了成熟的运营管理模式,但是却缺乏具体的实施规范。比如,关于房建工程管理中所有的几个问题:第一有些施工单位为了在很短期就能获取利润收益,所以当时间确定以后,他们会尽量的减少这个建筑期限,由此尽管可以获取高回报,但是并不能提高工期的稳定性房建项目的安全因此遭到影响。其次在于部分企业出于自身效益考量,不惜对检验报告作出弄虚作假处理,通过制作与现实情况根本不匹配的检验文件以蒙混过关,这也是房建质量较差的一个主要问题。最后则是对监管工作不够细致,这多由于建设工程中的监督员本身的业务素质并不高,在监督中也往往是利欲熏心,或受金钱的引诱,如此一来,就必然会干扰房建工程质量监督的有效开展。

##### 4.3 现场施工管理不规范

对于建筑施工单位而言一定要有相对完善的、行之有效的施工技术和质量管理规定或者规范并且企业内要有相对应的监督管理部门来监督施工部门是否按照规范进行施工。但是因缺乏相关的经验和默契的团队配合在施工前期阶段施工现场的管理不够规范、监督方面做得不到位、施工团队之间缺乏有效合作配合、施工责任与

义务不明朗、工作交接不到位、一人身兼数职等现象都有出现尤其是安全管理方面安全管理和措施不达标工程项目的施工地点有很大的安全隐患<sup>[5]</sup>。建筑施工管理规范是工程施工中最基本、也是最根本的制度它的作用就是保证施工单位施工质量和安全。不完善、不合理的施工管理规范一方面制约施工单位的发展另一方面影响建筑工程的施工效率和质量。

#### 5 房建工程质量技术管理措施

##### 5.1 不断完善项目管理体系

任何一个工作的进行都离不开健全的管理制度,所以在项目进行时,施工单位一定要根据工程的实际状况对现行的管理制度加以优化与调整这样使它能和工程的实际状况更为结合,更能适应信息化管理的需要,同时通过严格的管理制度还可以及时对工程的进度加以监控与坚持,确保经营活动有充分的依据,使管理更为科学。不管已有的管理体系可以适时加以改变,在具体的项目管理流程上一定要按照最新的管理体系和控制标准,遵循适当控制和适当管理的准则来对项目管理部的活动加以管理,以便提升整个工作的效率。

##### 5.2 加强施工机械设备和材料的管理

工程施工过程中科学的管理、使用机械设备和严格把关施工材料的质量也是非常关键的一个环节。施工单位在采购建筑材料时,一方面要有全过程的监督和严格的管理,另一方面要对供应商进行严格的考察,要了解供应商的社会信誉是否良好,产品质量是否符合设计和规范要求等最终才能确定施工材料的供应商<sup>[6]</sup>。在企业内部还要建立采购监督部门保证采购过程的合法及合规。施工材料采购完成后在工地上也要有专人负责材料的存放保管保证材料不会受到各种原因的损坏。管理人员对材料的使用也要有详细的登记,有利于成本控制及避免不必要的浪费。对于施工设备的使用企业要能够有条理的进行分配和协调施工设备只能由专业人员进行操作其他人禁止操作;企业对设备也要做好检修以及养护工作确保设备的正常安全使用。

##### 5.3 预防为主防治结合

房建工程实施中,应一直贯彻预防为主的方针,因为如果出现问题,重新加以解决,必然会导致人员物资的损失,同时还延长项目施工的期限,所以我们在工程质量控制时,应把工作的重心由施工后转向工程中重视在施工中的管理工作,主要包括在施工过程中的质量管理工作,如施工中的资料审核,对工程目标标注的审核,对质量的审核,对施工过程的审核等,以保证在施工中没有问题,并保证工程实施质量。

#### 5.4 加强质量管理意识

因为当前建筑业的工程质量控制意识还不完善,所以建筑施工企业必须努力的完善自身的意识形态,通过对建筑业诸多现象的研究并为自身建立一整套的规范以实现自身约束。类似的,施工企业也应该提高对于安全控制的意识,不管基层人员还是高层都必须认识到安全控制的必要性。施工企业可设置若干绩效考核机制来实施控制,利用惩罚措施来约束人员,针对一些不遵守企业职责的人员,实行相应的惩罚措施。除此以外,还必须确保各个部门有充分的交流信息,以确保不同时期各个地区的质量均有改进<sup>[1]</sup>。

#### 5.5 需要让房屋建筑工程的质量责任得到落实

在对房屋建筑项目进行工程实施管理的过程中,也要让现有的质量管理体系进行建立,同时在这种基础上,让项目的管理责任也进行了到位。对于在实施流程中的各个单位和各个管理人员来说,均要对相关的职责任务进行落实,以使员工更清楚自己的职责任务,尤其是在质量管理一定要认识到自身任务的必要性与义务,在任务进行的过程中,必须把自己的工作职责与工作义务加以明确,根据相应的规定使任务得以实施,在进行的过程中,也要根据相应的规定规范进行产质量管理,对各个环节的产质量量加以检查这样才能及时发现基础建设施工过程中存在的一些问题,从而也才能让问题得到及时的处理和解决,让各个施工环节的质量都得到了保证。如果在后期出现一些施工过程发生的质量问题,则应引入责任制度,对相应的工程质量责任人进行追责,如由于责任不能到位而发生的工程质量问题也要加以相应的处罚,同时做好训练与培训的准备,如果由于工作活动中出现的随意性错误,认识到错误的严重而并未加以注意,就不能加以合理的解决,这种情形下必须处理<sup>[2]</sup>。

#### 5.6 加强与施工团队的交流保证适度的反馈机制

施工员是房建质量管理的重要基础,同时也是建筑质量的主要执行者,因为他们的技能发挥程度直接关系

质量的提高,也只有他们的素质得以提高整个工程施工质量才能得到根本性的保障。尤其对于工程的管理技术人员要进行技能的加深学习对于培训过的工人要进行资格考试,考核不通过的人员不得进入施工现场<sup>[3]</sup>。施工的重视程度不仅仅表现在施工方面,另外还有对施工的过程意识,在实际工程施工中施工人员肯定需要在第一时间找到施工问题的人,施工人员也可以和工程设计专家或项目管理人员之间建立一种良性的沟通团体关系,这将有利于他们准确把控项目的实施情况,从而达到对工程项目质量的良好把控。

#### 结束语

近几年,由于人们对于住房的需求日益增加,这就要求各大施工企业必须能够保证施工质量,并保证住户的安全。房建工程质量是所有施工过程的主体,而施工企业也必须对他足够重视,这并不仅仅是为了广大住户,同时也是为施工企业自己,但若是想在时代洪流中经年累月,用不倒下,那就必须要管理好企业自身在确保建筑施工效率提升的同时,更要确保建筑施工产质量量的提升,做好产质量管理,由此来确保中国建筑行业的蒸蒸日上,确保我们的房建工程始终立于巅峰。

#### 参考文献

- [1]汤彦朵,王江玉.房建工程施工技术管理水平分析[J].建材与装饰,2018(01):133-134.
- [2]姚云祝.浅谈房建项目施工技术管理的问题及其优化对策[J].城市建设理论研究(电子版),2018(26):42.
- [3]祁斌.绿色节能施工技术在房屋建筑工程中的应用探讨[J].房地产导刊,2019(33):221.
- [4]张妮妮.基于绿色施工技术的房建施工研究[J].建筑与装饰,2019(23):135.
- [5]米硕成.浅谈绿色建筑及被动式建筑在房地产项目中的创新应用[J].混凝土世界,2021,(4):36-39.
- [6]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.