

试析房屋建筑管理措施及施工问题

张 泽*

陕西永丰建筑工程有限公司, 陕西 721006

摘 要: 城市化进程的加快促进了房屋建筑项目增加, 而在实施阶段要保证更高质量建筑建设。为了保证房屋建筑质量, 政府和建筑行业已经提出较多规章制度, 规范房屋建筑管理工作。但房屋建筑施工管理在制度、人员管理、施工现场管理、工程监理和监督等方面仍存在一定问题, 针对这些问题提出合理的解决意见迫在眉睫。

关键词: 房屋建筑; 管理措施; 施工问题

Analysis on the Management Measures and Construction Problems of Building Construction

Ze Zhang*

Shaanxi Yongfeng Construction Engineering Co., Ltd., Baoji 721006, Shaanxi, China

Abstract: The acceleration of urbanization has promoted the increase in housing construction projects; and higher quality building construction must be guaranteed during the implementation phase. In order to ensure the quality of housing construction, the government and the construction industry have proposed more rules and regulations to standardize the management of housing construction. However, there are still some problems in the building construction management in terms of system, personnel management, construction site management, engineering supervision, etc. It is urgent to propose reasonable solutions to these problems.

Keywords: Building construction; management measures; construction problems

一、前言

房屋建筑管理工作完善可以促进房屋建筑质量提升, 所以建筑管理是建筑企业管理核心工作。房屋建筑管理重要认识到建筑施工管理对施工进度、质量和成本的影响, 提升自身工艺水平, 全面考虑施工方案, 从技术、经济和操作角度提出合理的意见, 完善管理。现阶段, 房屋建筑管理现行措施虽然在一定程度上改善了建筑工程管理工作, 但是在具体实施中存在一定不足, 因此, 针对这些问题研究解决对策尤其重要。

二、房屋建筑管理的重要性

(一) 施工质量

房屋建筑管理影响着工程质量。房屋建筑施工管理对工程质量也直接的影响, 建筑施工管理是通过操作管理、技术应用管理、设备选择管理、工艺方案管理等实现施工管理, 而这些都是影响建筑施工管理的关键性因素。结合多方面因素进行建筑管理工作有助于施工质量的提升。

(二) 管理水平

房屋建筑管理水平也体现着公司的综合水平, 房屋建筑管理的完善可以降低公司事故成本率。房屋建筑管理可以采取科学的管理方式, 对工程进度控制有重要作用, 而且还能够实现工程造价控制, 所以成本管理尤其重要。

(三) 经济效益

房屋建筑管理对企业经济效益提升也有一定价值, 在当前市场竞争较为激烈的情况下, 建筑公司的竞争本质就是成本竞争, 企业要想得到更大的经济效益就需要有效的控制施工成本。为了保证施工成本控制, 企业必须要提升管理能力, 改进技术、工艺方案等, 完善施工质量管理, 提升处理施工问题的质量和效率, 避免不必要的环节, 通过计划实施获得更多经济效益, 提升企业盈利能力。

三、房屋建筑管理现行措施

(一) 施工安全管理措施

房屋建筑管理对项目参与人员进行检查和分析, 尤其是对相关人员资质进行检查, 在项目开展中对工程材料质量检查。项目负责人对项目计划实施现状进行管理, 分析设计、组织管理工作, 针对安全管理工作开展情况进行考核。安全管理是房屋建筑管理的基础, 检查中对各个工序的安全情况进行检查, 通过自检和互检方式开展, 项目完成后存档资料。

(二) 施工质量管理措施

施工质量管理是在施工期间按照施工合同进行施工管理, 发挥建筑的意义, 提升建筑质量。房屋建筑开展遵照工作程序, 保

*通讯作者: 张泽, 1989年4月, 男, 汉, 陕西宝鸡人, 现任陕西永丰建筑工程有限公司法人, 助理工程师, 大专。研究方向: 建筑管理。

证各个环节工作有效的实施。建筑合同管理工作需要严格的规范成本和质量管理体系，按照合同要求施工，在合同的基础上维护多方面的利益^[1]。施工质量管理中，对于出现的异常情况可以与业主沟通，更改施工计划、技术或是方案等，在业主允许的情况下进行调整，完善施工质量管理。

四、房屋建筑管理存在的问题分析

(一) 建筑施工现场管理不足

建筑施工现场比较混乱，主要是由于目前施工现场管理受到环境和管理人员限制。建筑施工现场的环境比较恶劣，需要较多的建筑材料，尤其是在刚开始施工的时候有大量材料进场，所以现场比较混乱，多层建筑管理更为复杂，如图1所示。而施工现场管理人员的专业能力也影响着施工管理工作，现场管理能力较弱，对于现场的材料摆放没有给出合理的意见，而且对现场施工工作划分不足^[2]。



图1 房屋建筑施工现场图

(二) 建筑工程企业合作意识淡薄

建筑工程企业管理合作意识也影响管理工作开展，房屋建筑管理工作需要多方面的配合，但是建筑工程企业配合不足。建筑工程企业对自身实际问题和自身能力的考虑不足，很多房屋建筑都存在外包工程的情况，而在合同管理中对于建筑管理工作要求不清楚，没有履行合同条款，这就会导致施工进度受到影响^[3]。而在施工中建筑企业还存在不遵守合同规定施工，更改合作项目等问题，这些对房屋建筑管理都有较大影响。

(三) 工程监理机制不健全

建筑工程监理机制是为了及时的处理施工中存在的问题(如图2所示)，但是目前很多房屋建筑施工现场都没有监理人员，在施工现场出现问题的时候无法及时的解决。现在我国建筑施工管理工作中无法实现对现场的全面控制，施工过程中存在的问题较多，监理人员没有发挥自身的作用，没有参与到建筑施工管理工作中。建筑工程监理工作开展实际权力范围较小，力量薄弱^[4]。在工程监理与建设单位出现利益纠纷的时候，法院并不采纳与建设单位有关的证据。工程监理制度在我国发展空间比较小，无法发挥作用。



图2 房屋建筑施工监理日常图

(四) 施工人员素质较低

施工人员的素质决定了施工管理工作的难度，目前房屋建筑施工管理中，承包人员的素质较低，而且在项目施工中极度压缩成本，以获得经济效益，但是这也导致房屋建筑安全隐患较大。施工人员对建筑管理的认识不足，对项目安全性和质量问题也不重视，在工作中是以自己的利益最大化为原则，管理工作效果并不理想，房屋建筑施工也存在一定隐患^[5]。

(五) 工程监督工作不足

房屋建筑管理工作工程监督工作开展是国家要求，政府有关部门提出了相关法律法规完善建筑工程质量管理。房屋建筑管理中，相关监督法律缺失，在实际监督工作开展中，人员监督工作并不规范，监督人员对房屋建筑管理安全和质量相关问题了解不足，所以实际工作开展中无法有效监督建筑管理质量。

(六) 建筑施工质量问题

建筑施工质量是在计划阶段就需要考虑的问题，企业要建立质量管理目标，制定质量验收标准，这样才能够完善施工质量管理。但是目前企业建筑施工质量管理中，对于质量管理体系建设不足，质量验收制度并不明确，所以在验收阶段也就存在应付了事，对质量检验工作重视不足^[6]。部分企业存在干预验收人员开展工作的现象，通过贿赂验收人员得到合格的验收报告，这些都影响着建筑施工质量。

五、房屋建筑管理完善对策

(一) 建筑施工现场管理完善

房屋建筑管理现场管理完善需要对现场布置和管理人员进行管理,提升管理人员能力,加强现场管理。首先,规范材料管理。房屋建筑管理中施工现场的材料管理应该分区进行,材料的摆放位置应该满足施工要求,要以安全为原则,尽量规范管理。施工现场管理中要分析材料摆放位置对人员安全的影响。施工材料要有专门人员管理,保证施工材料有效使用,避免出现浪费或是丢失等情况。其次,培训管理人员^[7]。房屋建筑管理中需要提升施工现场管理人员的能力,主要对施工进度有一定认识,从全局出发实现对现场的管理。

(二) 强化建筑工程企业合作意识

房屋建筑管理需要多方参与,强化建筑工程企业合作意识,参与到建筑管理中。

1. 合同中明确建筑工程企业需要参与建筑管理工作

建筑工程企业参与建筑管理要有明确的要求,对于施工管理部门各项规定需要严格的执行,如对施工人员进行安全教育,检查施工人员资质等。

2. 对于建筑工程外包工程要求有专人对接工程管理工作

建筑工程施工管理外包工程项目也要参与整个项目建筑管理工作中,必须建筑管理部门的管理下开展工作,满足施工管理要求。建筑管理要明确每个部门的工作,建立奖惩措施,改变传统的管理方式,合理地分配人力和物力资源。

(三) 健全工程监理机制

1. 给予工程监理一定权力

监理人员无法发挥作用是由于权力不足,所以政府相关部门应该给予监理人员权力,保证对建筑工程的监督管理,让监理人员在施工管理中能够发挥自身的作用,提升建筑工程管理质量。

2. 加强培训力度,规范监理市场发展

工程建立是一项技术服务工作,对监理人员知识广度和深度都有较高要求,监理人员要掌握较多的理论知识,还要有实践经验,掌握建筑工程相关法律制度。对监理人员的培训需要重视理论知识传授和实践经验的获取,加强监理人员考核。

(四) 加强对施工人员培训管理

房屋建筑管理中提升人员素质也是必要的工作。

1. 对施工人员进行培训和教育

施工人员培训是针对施工技术人员、管理人员和质量负责人等进行培训,让其了解施工管理相关知识,强化认识,了解本项目建设需要注意的问题,掌握各个阶段的工作重点内容。相关人员可以进行交流,提升建筑管理工作。针对施工技术人员的培训主要是制定技术方案,提升人员技能水平,学习新技术和工艺。针对管理人员和质量负责人要加强教育,让其重视管理工作,提升管理能力,将各种管理技巧应用在管理工作中。

2. 考核施工人员

对施工技术人员、质量负责人和管理人员的工作开展情况要进行考核,主要是对理论知识和实际工作进行了解,对施工过程进行监督,对实施过程的考核可以总结之后施工管理需要注意的问题,完善施工管理工作^[8]。此外,对施工技术人员、质量负责人和管理人员也应该加强自我学习能力,了解房屋建筑相关技术、管理方案等,提升自身技术操作能力和管理能力。

(五) 完善工程监督工作

1. 监督管理工作责任明确

建筑管理监督工作是对相关设计和勘察的监督,在招投标管理中也需要将质量监督和市场监管结合,规范市场竞争,避免出现恶性竞争。建筑管理监督工作室在现场和施工过程中监督,采取科学的设备和仪器,提供有说服力的依据,提升监督检查结果权威性。监督管理对验收结果也要进行监督,不符合质量标准的工程不能投入使用。监督管理工作要尽量避免监督和维护中出现的违规行为。

2. 监督管理材料安全

材料也是影响建筑管理的因素,所以监督工作对材料的质量也要进行分析,保证材料满足使用要求,对供应商的资质进行了解,还必须要监督采购人员审核供货商。

3. 监督管理施工工序

施工工序对建筑管理也有影响,工序的调整会直接改变施工质量和安全。监督管理中对每一道工序都要进行检查,排除隐患。

4. 施工过程跟踪监督

工程质量监督中可能会发现较多的问题,对出现的质量问题要及时的解决,将质量事故完全消灭在初始状态,减少损失。监督人员也需要随时抽查,对于出现问题要深入分析,不能将责任推给施工人员。

(六) 完善建筑施工管理制度和验收工作

房屋建筑管理中质量管理需要制度和验收管理实现。

1. 建立质量管理体系

房屋建筑管理必须要设定管理目标，制定验收标准，必须要满足国家制定验收标准，严格的控制材料质量，保证工程建设中主体工程质量。质量管理体系建立后还应该及时的修改，企业管理制定并不是一成不变，还需要定期调整，注意管理文件和制度的一致。制定质量管理体系后还需要结合实际情况，而在执行和实施过程中公平的对待所有员工。若是出现质量问题要及时解决，总结规避相关问题。

2. 加强验收管理

房屋建筑管理验收需要分批次进行，验收工作应该对同一生产条件和规定方式进行检验，主要是对项目的合格率，施工操作的全面性，工程检查记录情况。分项工程和分部工程验收应该分为部门的验收小组开展工作，而且还应该记录验收结果。质量检验和验收工作还必须完善，分析质量检验和质量评定工作必须要分开进行。房屋建筑管理中需要按照房屋建筑工程竣工验收的流程进行，向有关部门备案（如图3所示）。此外，对验收人员管理，出现问题追究当事人责任。

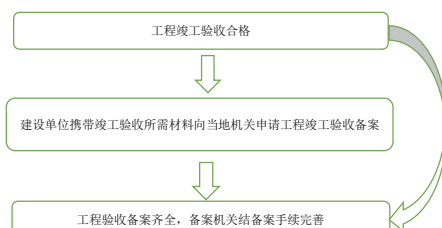


图3 房屋建筑工程竣工验收办理流程图

六、结语

房屋建筑施工管理是一项系统工作，项目整体进度和质量都受到管理质量的影响。在房屋建筑施工管理中，要重视各个阶段管理工作，保证项目建设质量。房屋建筑施工管理要建立管理体系，重点对施工现场进行管理，加强企业合作，而且对施工现场进行监督，完善工程监理机制，强化施工人员培训管理。施工质量是施工管理重点，在施工前要建立质量管理体系，而在施工过程中、后都要加强质量检查。房屋建筑施工管理要严格控制质量，提升人员素质，完善各项制度，保证建筑工程顺利进行。

参考文献：

- [1]张远波.探讨房屋建筑施工管理技术控制及优化措施[J].城市建筑, 2017(6):131-131.
- [2]陈亚丽.加强房屋建筑施工质量管理的措施研究[J].工程技术:全文版, 2017(24):00096-00096.
- [3]张亮亮.房屋建筑施工管理存在的问题及对策[J].建材与装饰, 2018,529(20):213.
- [4]周海.房屋建筑工程施工质量管理及控制措施分析[J].四川水泥, 2017(8):186-186.
- [5]贺绪仲.房屋建筑施工管理中存在的问题及解决的措施[J].门窗, 2017(2):155-155.
- [6]李舫.房屋建筑工程中的常见施工质量问题分析及控制[J].低碳世界, 2017(17).
- [7]周秋敏.房屋建筑工程施工质量及施工安全管理措施探究[J].住宅与房地产, 2019(6):148-148.
- [8]何焕周.提高房屋建筑工程管理与施工质量的措施分析[J].四川水泥, 2017(5):168-168.