

加强房屋土建管理的有效措施

冀 旭

宁夏第一建筑有限公司 宁夏 银川 750000

摘要：从宏观来看房屋土建管理是需要政府、建设单位、施工企业共同参与的，多主体协同管理是破解以往房屋土建管理当中难点的关键。本文首先分析了加强房屋土建管理的必要性；其次讨论了房屋土建管理当中存在的管理主体单一、信息化水平差、质量以及环保意识差等具体难点，并在这一基础上形成了系统的应对措施。希望形成的内容对房屋土建管理工作具有一定的参考作用。

关键词：房屋土建；房屋土建管理；有效措施

前言：房屋土建工程的质量和安全性直接影响到社会的稳定^[1]。然而，在以往的管理当中，政府监管不深入、参建单位彼此交互不充分，这些都导致房屋土建管理存在盲区，无形中加大了房屋土建施工的质量风险、安全风险、成本风险。如何有效创新管理模式，已经成为加强房屋土建管理当中必须要面对的难题。在当下整合各方主体形成多元主体协同管理的局面，对房屋土建管理工作而言，已经成为必然趋势。

1 加强房屋土建管理的必要性以及基本原则

1.1 必要性分析

房屋土建管理既有政府行政管理，也有建设单位的经济管理。因此，加强房屋土建管理在宏观上有利于塑造良好的行业环境，在微观上则有利于提升建设单位的综合效益。

第一，有利于塑造良好的行业环境。在多元主体综合管理下，会形成公正、公平的市场环境，在这样的环境当中，只有讲诚信、讲品质、讲质量的企业才能更好生存。如此行业内以次充好、偷工减料的行为会大幅减少。

第二，提升建设单位的综合效益。当整个行业都向内涵式发展转变，房屋土建从业企业势必加强自身各方面管理，在保证房屋建设质量的同时，不断剔除不良成本，最终可以达成节材、节水、节地、节能的绿色建筑项目，获得良好的市场口碑，并由此收获更多利润。

1.2 基本原则

第一，安全原则。无论是房屋土建工程的审批环节，还是房屋土建施工过程，以及施工监督当中，都要以安全为第一原则。第二，质量原则。将房屋土建工程的质量视作生命线，要做好施工的细节管理。第三，环保原则。要求施工过程中预防空气污染，水源污染，更尽可能做到固体废物分类处理。第四，控本原则。多元主体管理房屋土建，最终目的是服务于大众的同时，要

努力降低行业企业建设成本，寻求行业的可持续发展。对于参建单位的管理人员而言，力求保证自身所服务的企业获得最大利益，其中降低成本是重要手段之一。

2 目前房屋土建管理当中存在的难点

2.1 管理主体单一

质监站、建设单位、勘察单位、设计公司、施工企业、监理单位作为房屋土建的管理者需要做到多元主体协同管理，做到信息共享。然而目前我国即便出台了五方主体责任确认有关文件，但以建设单位为首的参建单位仍然存在各扫门前雪的现象。因为管理主体之间的貌合神离，导致管理质量不尽如人意。不仅如此，在招投标管理方面，也存在着围标、陪标等现象。房屋土建管理范围、管理深度都有待拓宽和加深。

2.2 信息化水平差

房屋土建的协同管理或者单一主体的内部管理，都相对缺乏良好的信息化管理体系，具体表现是：建设行政单位（质监站）和建设单位之间信息共享不足，前者对后者缺乏全过程监督；建设单位内部管理并未落实BIM系统，房屋土建工程管理粗放，安全风险居高不下，同时建设单位和其他参建单位缺乏动态沟通，存在私下更改建设方案的现象。例如，工程变更等问题在房屋土建施工当中经常出现，往往会严重影响工程质量和工程施工进度。

2.3 质量以及环保意识差

对工程施工质量进行检验发现，大部分施工质量问题都是由材料不合格导致的^[2]。然而，目前房屋土建管理当中，建设单位虽然是质量的第一责任人，但是对质量缺乏精细化管理，对质量风险因素并没有做到科学预测。另外，在房屋土建施工当中，参建单位缺乏环境保护意识，噪声污染、水污染、大气污染、土壤污染、光污染等普遍存在。

2.4 风险意识薄弱

房屋土建工程管理需要管理者拥有十分敏锐的风险意识,这样才能做好风险辨识、评估,并且提前形成风险规避预案。然而,从目前经常出现的房屋下沉、脚手架散落、施工坍塌等问题来看,一部分房屋土建管理人员缺乏安全意识,存在风险防控的过于主观判定,忽视了风险的客观性、耦合性。这才导致了上述质量问题、施工事故。

2.5 难以破解质量和成本的矛盾问题

想要保障企业经济效益提升就要对施工成本进行科学管控^[3]。然而目前建设单位、施工企业都面临着成本和质量的矛盾问题。即提高质量水平就会提高施工成本,二者呈现典型的正相关关系。破解这一矛盾既需要建设单位、施工企业引入专业的经济管理人才,又需要它们拥有较为专业的专家型团队提供支持。放眼我国房屋土建企业大部分仍以劳动密集型为主,技术密集型、知识密集型企业少之又少。正因为如此,大部分建设单位、施工企业都被质量、成本这一对矛盾困扰。

3 提高房屋土建管理质量的措施分析

3.1 构建多主体协同管理机制

第一,质监站作为建设管理部门的代表,需要积极地深入基层,对正在进行的房屋土建工程进行动态监督、检查。例如,定期不定期突击检查,对质量监督等岗位的资格证进行抽检,对施工图纸等进行检查,要通过图纸和施工现状的对比找到违规之处。只有通过质监站的全过程监督和管理,才能提高建设单位为代表的参建单位的合规意识。

第二,建设单位作为质量第一责任主体,必须要按照相关规定发挥监督作用。例如,对施工企业的施工工艺、施工流程、施工质量等进行全过程跟踪、检查。对于二次分包的部分工程,建设单位必须要与总承包单位建立免责条款,或者在施工合同中明确要求不得二次分包,或者二次分包必须要选择有资质、有经验、有口碑的分包商。建设单位对二次分包施工部分拥有抽查权利,若是发现质量、安全等问题立刻责令整改。

第三,加强房屋土建招投标市场管理。招投标中心作为建设行政管理部门授权的管理部门,需要发挥招投标监督和管理功能,对建设单位招投标的合规性进行系统检查,要尽可能减少围标、陪标、串标等违规现象。

第四,监理单位受建设单位委托,对房屋土建工程的质量、安全、成本、进度进行综合管理,需要充分发挥自身的专业性。同时,建设单位加强对监理人员的监督,杜绝其吃拿卡要,出现不作为现象,伙同施工企业

以次充好、偷工减料。

第五,设计公司需要与建设单位紧密沟通,设计师更需要深入一线,联合勘察单位获得第一手资料,保证设计方案的合理性、科学性,减少后期施工变更的可能性。尤其是要充分了解地下以及周围建筑情况,要避免建设性破坏现象的发生。

第六,施工企业作为房屋土建工程建设者,需要动态联系建设单位、监理单位、设计公司,要做到动态发现问题解决问题,将各类问题带来的影响降低到最低限度,在此基础上寻求获得综合效益。

总而言之,房屋土建管理并非某个行政部门或者建设单位一家之事,必须要形成以上单位(机构、公司、部门)的多元主体协同管理机制,这样才能不断地减少管理盲区。

3.2 提高房屋土建管理信息化水平

第一,从宏观上要形成建设申请、行政审批、房屋土建施工监督的信息化管理。即政府建设行政管理部门要秉持服务精神,一个窗口一次性办妥所有审批,实现各类手续、材料的在线调用和审核,避免建设单位多走冤枉路。这也是营造房屋土建领域良好营商环境的关键一环。在房屋土建进入施工环节后,质监站等部门需要凭借城市大屏幕系统,对在建的所有工程形成全过程监督、监控,做到质量、安全的双重监督管理。

第二,微观上要形成多元主体协同管理之下的各主体之间的信息共享。目前,BIM技术具有集成管理特点,打通了建设单位、设计单位、监理单位、施工企业之间的信息屏障,保证整个房屋土建工程的统一化管理。BIM技术具有虚拟性、可视性等特点,能够虚拟施工程序找到施工流程当中不合理之处,并做到现场调整;通过可视技术能够看到墙壁内管线位置等,避免房屋主体施工当中出现破坏管线的现象。在施工前的岗前培训当中,施工人员能够因为BIM技术获得全过程指导,有效地把握安全点、质量点^[4]。当然,在施工过程中,建设单位可以凭借BIM系统掌握施工进度,了解施工企业施工状态,做好施工变更管理,留下系统而全面的各类签证,做到了维权管理。对于必须要进行施工调整的部分,建设单位可以动态联系设计公司、监理单位、施工企业,形成进一步的施工方案,然后快速将变更方案提交给行政部门。

总而言之,多主体协同管理必须要有一整套完备的信息化管理手段,如此才能打通各主体之间的信息屏障,做到信息共享,以此提升房屋土建管理效率。

3.3 提高各方主体的质量以及环保意识

第一,各方主体联合,通过BIM技术形成质量管理模

型,充分抓住各类质量风险,做到风险预测、评估和规避。例如,材料、人员、机械、工艺、环境是五大影响因素,各方主体围绕五个方面形成配合,不断地压缩各类风险的空间,降低风险的耦合性,保证房屋土建工程的质量。

第二,各方主体充分做好环保工作。主要以节水、节地、节材、节能、环保为指导思想,对房屋土建工程形成完整的环境保护规划。在节水方面除了房屋建筑当中使用节水器材之外,施工环节需要所有人员形成节水意识,做到人走水关。节地则是由设计公司负责,需要以科学合理的设计方案提升土地利用率,例如不影响房屋采光的情况下,尽可能增加项目内部的绿化面积,提高项目的人文性、舒适性。节材、节能则是选用低能耗材料,并且在施工当中提高材料利用率,避免没必要的浪费。环保则是抓住用水、固体废物、施工扬尘、施工噪音、施工光照的综合管理,全面控制污染,提高工程的绿色水平。例如,工程用水需要二次过滤,符合标准后才能排入城市管道;施工现场要绿化和洒水,运载水泥的车辆需要经防尘罩以及喷淋处理,目的是避免施工扬尘;施工当中要根据施工项目融入隔音垫、隔音罩等设备,降低噪音使其处在80分贝以下(白天)、50分贝以下(夜晚)。

3.4 积极提高有关主体的安全意识

建设单位、施工企业要建立宏观安全意识、微观安全意识。

第一,宏观安全意识。指的是整个房屋土建产品的安全水平,需要通过全过程严密管理,降低质量风险,避免后续出现沉降、漏水、坍塌等问题。同时,要充分了解施工项目地上地下情况,要避免因为地基施工导致邻近建筑发生倒塌。在地基施工当中要充分对接城市供水、城市燃气、城市通信等部门,避免破坏管道给城市居民生活带来影响。

第二,微观安全意识。指的是在房屋土建管理过程中,按照施工前、中、后三个阶段形成安全管理,抓住材料、人员、机械、施工工艺、施工环境五个维度,形

成具体的安全管理清单,通过岗前培训、施工中突击检查等手段,不断降低安全事故的发生率。

3.5 综合入手有效解决成本和质量的冲突

第一,材料占房屋土建工程总成本的70%左右,设备占5%左右,人工占20%左右,其他占5%。因此建设单位、施工企业必须要重视材料管理,要以集中采购的形式不断降低材料采购价格,并对施工过程提高监督力度,避免材料浪费。最为关键的是,要杜绝劣质材料,积极避免建筑资源的浪费^[5]。同时,要合理保养设备、科学投入人力,最终有效降低房屋土建工程的总成本,同时也能够保证施工质量。

第二,积极引入综合型人才。通过具有吸引力的薪酬待遇吸引具有房屋土建管理经验、精通信息技术、善于沟通和经济管理的综合型人才,使其成为项目经理,有效地破解成本和质量的冲突问题。

结束语:房屋土建管理既有宏观的政府市场管理,也有建设单位角度的微观管理,因此打破信息屏障实现多主体协同管理,是营造房屋土建行业良好环境,提升从业企业竞争力的关键。在具体管理当中,质监站需要凭借信息化管理,对房屋土建工程实施全过程监督、监控。微观上的房屋土建工程管理当中,各方主体主要抓住质量、成本、安全、进度,围绕材料、人员、机械设备、施工环境形成全面的管理方案。

参考文献

- [1]高增培.探析如何加强房屋土建工程质量管理[J].建筑与装饰,2023(8):116-118
- [2]吴永杰.探究优化房屋建筑工程管理与施工质量的有效措施[J].新疆有色金属,2024,47(1):96-97
- [3]蔡海燕.加强建筑工程管理中进度管理的有效措施[J].四川建材,2023,49(2):201-202204
- [4]李再华.探讨如何加强房屋土建工程质量管理[J].低碳世界,2020,10(2):125-126
- [5]华琪.关于房屋土建工程质量监督和管理的有效策略[J].地产,2023(15):0157-0159