

关于加强房建管理及成本控制的几点思考

张 斌

九冶建设有限公司第五工程公司 陕西 宝鸡 721300

摘 要:近年来,随着建筑施工行业的竞争日趋激烈,使得房建施工的管理与成本控制越加得到各方的关注。而只有将两者进行科学、合理的利用,才能够促使施工企业,与建筑行业整体环境得以较为平衡和高速的发展。由于中国房屋建筑工程施工规模的不断扩大,对建筑行业监督管理也日益规范,而新时代房屋施工管理难题也愈来愈大,为提高房屋施工管理效果,并切实加强成本控制,以达到更大的经济效益和社会效益,房屋施工公司也在积极探索新科技、新管理模式。

关键词:房建施工;管理;成本控制

1 房建工程施工管理重要性分析

房建施工活动中,施工管理有着重大的作用。首先,施工管理的水平,在较大程度上体现着施工管理单位的专业水平,它直接影响着工程施工质量,时间,效益和安全等各个方面。完善的工程施工控制可以有效的提高施工效率,同时也可以提高施工安全,降低建筑施工安全事故的风险;此外,强化施工管理还能够降低施工成本,提升施工企业的经济效益。第二,加强建筑管理,是确保住宅修缮工程施工工序成功进行的重要,也可以保证工程施工顺利完成;第三,施工管理工作对施工效益有着很大的影响,在市场经济环境下,施工企业内部有着相当强烈的竞争关系,而成本竞争又是施工企业内部竞争的关键所在,企业为了才能取得更大的经济效益,就需要在成本竞争中占据主动。

2 房建施工管理与成本控制关系

施工管理和成本控制是现代房建工作当中的二个重点工作任务,而施工管理则偏向于基础建设的管理,成本控制则偏向于财务管理、固定资产控制等^[1]。从外表上来看,虽然二者并不是绝对关系,但其在实际房建工程活动中,二者的联系相辅相成,互相促进,互相制约。

2.1 施工管理行为能够促进成本控制效果

有效施工管理行动,是对房屋建设施工单位在质量管理环节中的重要管理措施,其根本目的就是通过采取科学合理的有效施工管理行动,以保证房屋建筑项目的建筑工程品质能够满足实际工程建设需要。在实际建筑施工活动当中,通过科学合理的建筑管理方式可以对住宅的建筑施工过程进行质量上提供保证,并从而达到了建筑施工活动的科学化和合理性,这也在无形之中的降低了住宅建设工程施工浪费的产生。在住房建过程中,施工损失往往属于无法控制的成本损失,而合理的

施工管理行为就是能够解决成本管理当中的这一问题,所以说合理施工管理行为就能够增加成本管理效果。

2.2 成本控制行为能够提升施工管理效果

成本管理行为指施工单位为提高施工经济效益所实行的施工资产控制,且其必须符合施工管理目标这一基本前提。就房建工程项目来说,实现施工活动的一次成型,以减少施工浪费现象的发生,是其主要控制目标。所以讲,在实际施工过程中,建筑成本管理部门可以通过对施工活动形成约束力,并赋予施工相应的压力,以督促员工正确、合理的开展施工,从而提高了施工活动的合理性,减少了施工浪费的发生,从而达到了对建筑成本费用的合理管控,而这也从主观上促进了施工管理的效果,所以说成本控制行为能够提升施工管理效果。

3 房建施工管理存在的问题

3.1 施工人员管理问题

在房建施工管理中,现场施工的作业型施工产品一般都具备了劳动密集的特点,在建筑项目施工过程中,施工队伍的主要操作者。进行着建筑项目施工现场的安全管理工作,但是由于,目前中国许多建筑的主要工作人员都是普通农民,并没有系统的专业训练与专业技能的培养。由于投入劳动力很多,所以很难对每个劳动人员都进行全面有效监控和管理。在实际施工过程中,由于各种施工违规操作所形成的工程隐患也是非常多的。所以,怎样进行对作业过程中的全面有效的管理与监控,是对管理人员与承包商来说一个非常关键的问题。有的施工单位,对施工作业队伍在进场后并不能很有效的进行安全技术交底和安全技术培训,对作业的自由进行,并不能很严格的实行真正的按图施工,按施工工艺施工,对要有效的施工过程进行了监管,加强施工人员的专业素养和专业知识的。

3.2 施工材料管理问题

在房建施工中，建筑材料质量占有了施工投入的很大比重，是制约施工成本的重要，而建筑材料质量又是工程的重要基石，如果建筑材料品质不符合设计要求，工程也就不可能符合设计规范，由于施工者不注意材料保管，从而导致了大量原料的浪费，但有的施工单位却为了自己的经济利益，偷工减料，将节约下来的大量原料费据为己有。另外，又因为板材使用材料比较单一，不管在设计还是品质等方面都无法跟上现代路桥行业建设的技术要求，为了节约的考虑，不采用新型材料。这也为路桥工程质量控制工作带来了很多的困难和问题^[2]。但是，在工程的实施中，搞好对建筑工程的质量控制工作，是提高质量的重要保证，也是实现良好质量管理的重要基础，因此必须认真了解材料质量，优选供应商。做好物料的检验，严把物料质量关，并注意物料的使用认证，防止误用或使用不符合要求的物料，从而合理的减少物料的成本，是企业管理的重点。

3.3 施工管理制度不健全

在房屋施工中，房建施工规章制度和管理体系在整个房建施工过程中起着至关重要的作用，是一切相关项目施工技术人员和管理者的行为规范标准。目前，由于很多的房建施工规章制度和管理模式都还没有进行全面系统建立，其存在着很多的缺陷，其内部组织机构的设置也还有待逐步健全，部分施工单位的领导也还未对建立规章制度和管理模式引起高度重视，导致了許多施工单位在对施工管理过程中存在的问题处理上还不能周全，对施工管理中责任制度的管理上还没有做到与时俱进，不少建设项目施工管理体系也仅仅存在于形式上，而并未贯彻到整个施工过程中，这都最终使得施工管理体系上存在漏洞，不利于施工部门的正常管理工作，所以需要进一步完善施工管理体系，有效的控制施工中存在的问题及施工成本的控制。

3.4 安全管理制度的落实存在问题

一般在进行房建工程建设前，会制定相应的施工安全管理制度，以及其它的操作规范。尽管相应的规范与机制已被制定，但想要将这些规范与机制落实到位，却有一定的难度。而导致出现这一情况的原因在于，部分工程施工缺少有效的监管，相关人员并没有承担起应负的职责，没有对安全管理制度进行落实。这使操作规范与安全制度丧失了其存在的意义，使安全隐患更加凸显，导致安全事故的发生概率提升。同时，部分建筑施工主管单位的安全管理力度较小，也没有采取必要的手段去组织违规施工，进而使项目施工安全的隐患提升。

3.5 施工队伍专业素质有待提升

房建工程实际进行施工过程中，需配备一支高素质的施工队伍，促进工程的顺利施工，并强化每一个施工环节的有效衔接，实现进度、质量与安全目标。但当前在实际进行施工的时候，由于工程工序复杂，周期长，且具有一定的施工难度，不仅要组织施工人员开展施工，还要定期对其进行培训，以提升施工人员的专业素质，降低人员流动。但是实际施工时，大都聘用农民工，他们大都年龄大、文化水平不高，也没有系统进行过培训，甚至部分人员缺乏安全意识，严重影响了房建工程的施工质量。

4 加强房建施工管理的思考

4.1 工程质量管理

设计机构、施工单位、总设计机构和工程监理单位等，应在认真审核设计文件和设计方案的同时，严格把关。要着重考虑设计要求是否满足了设计方的设计需要。要加强审查能力，首先看设计方案是不是经过合理适当的完善。设计要求有没有简单清楚，施工是不是要和周围环境的相互配合。仔细审查施工方案文件，认真检查各种资料是不是和有关要求保持一致。此外，要检查资料的真实性，设计文件是不是反映了全部的设计施工方案。还要认真检查项目的科学性和设计的牢固和安全性。还要对项目的实施和管理进行有效的训练，增强施工人员的素质能力^[3]。尤其是在开始进行施工时，有关人员要牢牢把握具体的操作规定，如此方可确保住宅施工的总工程的质量。把质量管理制度和职工的个人工资相挂钩，建立一个比较完善的质量奖罚体系，要赏罚分明，对质量控制较好的员工实行一定的奖金，但对质量控制不合格的员工也要实行相应的惩罚。加强对施工建筑材料的质量监督管理，要严格检查所有进场的建筑材料，一旦发现质量不合格的施工建筑材料，就必须拒绝使用。

4.2 控制施工质量

房建施工企业应尽量保证施工质量，避免因为施工质量不合格而导致返工问题的产生，这样使我们的项目管理出现不好成效，甚至会对施工单位带来巨大的风险，难以完成房屋建设工程的预期效益目标。施工单位要做好对房屋建设工程施工质量的管理，这就要求施工单位对房屋建设工程的实施全过程进行有效控制，保证质量能够达到有关要求，能够一次性就合格通过。而影响房建工程的施工质量的因素主要还有施工人员和施工材料等。其中，针对施工，建筑单位必须从准备施工阶段就制订合理的工作规划，建立了合理的工地专案管理

班子，并分部门实施了分包管理，同时注意对施工队伍进行了相应的培训，以减少窝工问题，同时还对施工现场的天气情况等进行了综合了解，以避免了建筑工程质量受到天气等不可抗力因素的影响。而建筑材料既是房屋建造成本管理的重要环节，又是控制房建工程质量的关键因素。

4.3 强化施工材料和机械设备的管理工作

在建设工程施工活动中，针对材料必须实行统一的招标采购与管理，而不得在建筑施工时就自己组织采购。同时在采购活动中也要货比三家，尽可能选用一些有经验的厂商，并形成的供货商名单，再从中择优选定使用。建筑材料的采购情况必须要公开、透明化，防止其中存在暗箱操作的现象。若是要大宗的建筑工程材料供应，必须要与企业签定好协议，明确了工程施工对于建筑材料的质量标准规定，坚持用多少、采购多少的重要原则，避免施工之后出现库存积压情况。对施工现场执行严格的收发运输规定，建筑材料在施工现场必须仔细地查看运输标准，正确的存放，尽量减少二次搬运的发生。在工程中必须按照建筑人员的实际施工量加以使用，特别是水泥和建筑材料这种重点物料，一定要限量使用。正确的选择运送方式可以减少运输成本损耗。尽可能的减少施工物料的数量，做好施工材料使用过程中的管理，准确的计算出一次施工所需要使用的材料数量，并按照工期的增减状况，做出动态的调节。如果发现施工单位的材料使用上限，必须合理的分解原因。针对于使用单价很贵的钢模板等大型周转的材料，应当加强管理。针对于施工机械设备，必须完善对机械设备的日常养护与维护管理工作，对机械设备的运行管理人员必须高效的业务培训，以提高机械设备的运用效能与使用寿命，将机械设备的优越性发挥出来，并尽可能地满负荷运行，以增加建筑物的施工效率。

4.4 提升工作人员专业素质

工程的顺利开展离不开施工人员，因此，强化施工人员队伍建设，建立完善的培训体系，不仅对施工人员专业素质与实践能力进行培训，还要根据实际，开展有效的技能培训，并提升施工人员与管理人员专业素质，

定期对其进行培训，提升施工人员质量意识，确保施工管理的有效性。除此以外，还要鼓励施工人员强化技术的学习，并采取新技术、新方法，提升房建工程管理水平。

4.5 强化施工材料、设备的管理

为了合理控制建筑成本费用，首先必须对建筑材料实行合理的管理，同时加强监督管理，及时制订切实可行的采购计划，对各环节严格实施检查，同时对企业资质和材料品质严格实施监督管理，保证材料品质符合建筑条件。实际施工中，先要对材料产品质量实施监督管理，同时对采购情况实施监督管理。此外，必须加强对原材料的存贮控制，对使用条件要加以审核，加强物料保管。对工程建设所采用的机械设备也要加以有效的控制，加强机械设备采购和维修各环节的质量，加强对操作流程的有效控制，对机械设备作业技术人员加以培养，使他们熟悉新型的机械设备，有效排除机械设备风险，提高机械设备使用性能。另外，还要对施工成本进行有效的控制^[4]。结合设计图纸与方案，对成本进行有效的控制，并制定可行的预算方案，强化对成本的监督，及时发现违规行为，提升预算工作的合理化。

结语

房屋建筑质量影响到我们的生活和工作，一旦房屋的质量无法达标，就会造成安全隐患。所以，相关单位的管理人员都应该对施工管理加以重视。施工管理、材料管理都对施工管理质量起到直接影响，因此施工人员都应该做好这二个方面的工作，以便于使施工管理质量得到有效提高，使企业的经营能力得以提高。

参考文献

- [1]姚志刚,孟令堤.房建施工管理中精细化管理的有效利用分析[J].低碳世界,2018(02):190-191.
- [2]王瑞生.房建工程施工质量管理与控制[J].江西建材,2016(09):276-277.
- [3]孟祥俊.关于强化房建施工管理与质量控制的策略分析[J].科技与企业,2014(07):107-108.
- [4]徐毅君,吴敏彦.房建施工安全管理问题研究[J].中华民居(下旬刊),2013(06):226-227.