

房地产工程质量管理体系构建与优化策略

黄辉鹏 奚国羽

联发集团天津联和房地产开发有限公司 天津 300450

摘要: 在房地产工程建设中,构建科学有效的工程质量管理体系至关重要。本文深入剖析房地产工程质量管理体系的核心框架,明确质量目标、组织架构、核心原则与运行流程。详细阐述构建关键要素与核心管控环节,涵盖施工各阶段及人员、设备、材料等方面。针对现有体系存在的问题,提出体系架构、管控流程、人员素养、材料与设备管控、技术与工艺适配等优化策略,为提升房地产工程质量提供全面指导,推动行业质量管理水平迈上新台阶。

关键词: 房地产工程;质量管理体系;构建策略;优化措施

引言: 房地产工程作为城市建设的核心组成部分,其质量直接关系到人民群众的生命财产安全与生活质量。随着行业不断发展,消费者对工程质量要求日益提高,构建一套科学、完善、高效的工程质量管理体系成为房地产企业的必然选择。这不仅有助于提升企业核心竞争力,更能促进整个行业的健康可持续发展。因此,深入探究房地产工程质量管理体系的构建与优化策略具有重要的现实意义。

1 房地产工程质量管理体系核心框架

1.1 质量管理体系核心目标

质量管理体系核心目标聚焦房地产工程质量管理管控的核心诉求,围绕工程实体质量、管控效率、成本适配三大维度搭建目标体系^[1]。工程实体质量是基础,关乎建筑的使用寿命和安全性;管控效率影响工程进度和企业效益;成本适配则要在保证质量的前提下合理控制成本。核心目标需贴合房地产工程建设实际,明确工程质量需达到的标准,保障工程结构安全、使用功能完善,满足业主居住与使用需求。目标设定要充分考虑市场动态、技术发展以及企业自身能力等因素,确保目标既具有前瞻性又具有可操作性。目标设定需兼顾合理性与可行性,贴合工程建设规模、工艺要求与管控能力,避免目标过高或过低导致管控失衡。同时需细化目标拆解,将核心目标分解至各管控环节,确保各环节管控均有明确目标指引,推动质量管控各项工作有序落地,实现工程质量持续提升。

1.2 质量管理体系组织架构

质量管理体系组织架构是保障管控工作有序推进的组织支撑,需结合房地产工程管控特点,搭建层级清晰、权责分明的架构体系。架构设计需涵盖决策层、管理层、执行层,明确各层级核心职能,形成上下联动、协同发力的管控格局。决策层负责质量目标制定、重大管控方案审核,管理层负责管控流程落地、各环节协调统筹,执

行层负责现场质量管控、具体操作落实。架构设计需避免层级冗余、职能交叉,确保各岗位权责清晰,衔接顺畅,提升管控效率,为质量管理体系高效运行提供组织保障。

1.3 质量管理体系核心原则

质量管理体系核心原则是贯穿质量管控全过程的指导准则,需贴合房地产工程质量管理实际,遵循科学、严谨、高效的管控理念。核心原则需突出预防为主,注重事前管控与过程管控,提前规避质量隐患,减少质量问题产生。坚持全员参与原则,明确各岗位人员质量责任,推动全员树立质量意识,形成全员参与、全程管控的良好氛围。秉持持续改进原则,结合管控过程中的问题与不足,优化管控措施与流程,推动质量管理体系不断完善。同时坚守质量优先原则,在成本控制、进度推进过程中,始终将工程质量放在首位,确保工程质量符合相关标准。

1.4 质量管理体系运行流程

质量管理体系运行流程需围绕房地产工程建设全流程,构建闭环式管控流程,涵盖前期准备、施工实施、竣工验收等关键环节。流程设计需明确各环节管控节点、操作标准与衔接要求,确保管控流程有序衔接、高效运转。前期准备阶段聚焦质量策划、方案设计与资源配置,明确管控重点;施工实施阶段强化现场质量检查、工序管控与隐患排查,及时整改质量问题;竣工验收阶段严格按照标准开展质量检测、审核,确保工程质量达标。同时需设计流程反馈机制,及时收集管控过程中的问题与建议,优化流程细节,形成“策划-实施-检查-改进”的闭环运行模式,提升质量管理体系运行效率与管控效果。

2 房地产工程质量管理体系构建关键要素

2.1 施工前期质量管理要素

施工前期质量管理要素聚焦体系搭建的前置管控,是

保障后续质量管控有序开展的基础。前期要素管控需聚焦设计文件审核、施工方案策划与现场准备,细化设计文件审核流程,核对设计内容与工程实际的适配性,优化设计不合理之处^[2]。同时做好施工场地规划、管控标准明确等准备工作,梳理前期管控重点,明确各环节管控要求,提前排查前期可能存在的质量隐患,优化前期管控措施,为后续施工质量管控筑牢基础,确保前期工作与后续施工管控顺畅衔接。

2.2 施工过程质量管理要素

施工过程质量管理要素是体系构建的核心环节,贯穿施工全过程,直接影响工程实体质量。过程要素管控需聚焦工序管控、现场巡查与隐患整改,规范工序衔接流程,细化各工序操作标准,强化现场施工操作的规范性。加强施工过程中的现场巡查,及时发现施工操作中的不规范行为,快速整改质量隐患,避免隐患累积。优化过程管控流程,注重各工序间的衔接管控,确保施工过程各项操作符合质量标准,推动施工过程质量管控常态化、精细化。

2.3 施工后期质量管理要素

施工后期质量管理要素聚焦工程收尾与交付前管控,是保障工程质量达标的最后一道防线。后期要素管控需重点开展工程质量检测、收尾整改与资料整理,采用专业检测技术,全面排查工程实体质量,针对检测发现的问题及时开展整改作业,确保工程质量符合相关标准。同时规范资料整理流程,完善质量管控相关资料,做好资料归档,确保资料完整、规范,适配工程交付与后续质量追溯需求,实现质量管控全流程闭环。

2.4 人员与设备质量管理要素

人员与设备质量管理要素是体系构建的重要支撑,直接影响质量管控的效率与效果。人员管控需优化人员选拔与培训流程,提升人员专业素养与操作规范性,树立质量管控意识,规范人员作业行为,确保各岗位人员能够胜任质量管控工作。设备管控需注重设备选型与维护,选用适配工程施工需求的设备,定期开展设备维护与校准,优化设备作业状态,避免设备故障导致质量隐患,为质量管控提供可靠的人员与设备保障。

2.5 材料与工艺质量管理要素

材料与工艺质量管理要素是保障工程实体质量的核心,直接决定工程质量稳定性与耐久性。材料管控需规范材料选用、检验与存放流程,选用符合质量标准的材料,细化材料检验流程,杜绝不合格材料投入使用,合理规划材料存放,避免材料损坏影响质量^[3]。工艺管控需优化施工工艺选择,贴合工程实际工况选用适配工艺,规

范工艺流程,细化工艺管控要点,提升工艺实施的规范性与合理性,确保工艺应用能够有效保障工程质量。

3 房地产质量管理体系核心管控环节

3.1 设计阶段质量管理管控

设计阶段质量管理管控是工程质量管控的前置环节,直接影响后续施工质量与管控效果。管控工作需聚焦设计文件的科学性、合理性与适配性,细化设计审核流程,严格核查设计方案与工程实际的契合度,优化设计细节,规避设计偏差导致的质量隐患。强化设计交底管控,确保设计意图精准传递至各管控环节,优化设计方案的可操作性,结合工程建设规模与工艺要求,完善设计内容,提升设计文件的针对性,为后续质量管控工作明确方向、提供依据。

3.2 施工工序质量管理管控

施工工序质量管理管控贯穿施工全过程,是保障工程实体质量的核心环节。管控工作需规范工序操作流程,细化各工序管控标准,强化工序衔接管控,避免工序脱节导致质量问题。优化工序管控流程,对各工序操作进行规范化引导,加强工序过程检查,及时纠正不规范操作行为,确保各工序施工符合质量标准。注重工序间的衔接把控,优化施工节奏,提升工序施工的规范性与连贯性,推动工序质量持续提升。

3.3 隐蔽工程质量管理管控

隐蔽工程质量管理管控是质量管控的重点与难点,因施工后难以检查,需强化全过程管控。管控工作需聚焦隐蔽工程施工全流程,规范隐蔽施工操作,细化隐蔽部位管控要点,加强施工过程中的现场检查,确保隐蔽工程施工符合质量标准。施工完成后需严格执行隐蔽验收流程,全面排查隐蔽部位质量隐患,做好管控记录,确保隐蔽工程质量可追溯,避免隐蔽部位质量问题遗留,保障工程整体质量。

3.4 成品与半成品质量管理管控

成品与半成品质量管理管控聚焦工程中间产品与最终产品质量,防范储存、运输及施工过程中的损坏与污染。管控工作需规范成品与半成品的存放流程,合理规划存放场地,采取防护措施,避免成品与半成品出现破损、变形、污染等问题。加强成品与半成品的检验管控,细化检验流程,杜绝不合格成品与半成品投入使用或进入下一施工环节,同时优化成品保护措施,确保成品质量符合工程设计要求。

3.5 质量缺陷防控管控

质量缺陷防控管控聚焦质量隐患的源头防控,构建全流程缺陷防控体系,提前梳理常见质量缺陷类型,优

