

建筑房地产开发过程中的现场施工技术管理

尹锡峰

恩施龙凤投资开发有限公司 湖北 恩施 445000

摘要：房地产开发项目已经成为建筑行业中较为重要的工作内容，城市建设离不开房地产商的合理开发和建设，当社会生产的水平不断稳步提高下，人们对住宅产品的需求愈来愈大。由于城镇化的发展越来越快，大部分的房屋建设质量已逐渐成熟，针对建筑房地产开发过程中的现场施工技术管理环节中出现的問題，了解现场施工常见的技术管理问题，通过更加科学的管理方案提升房地产开发的工作质量。

关键词：房地产开发；现场施工；施工技术；技术管理

引言：在现阶段，因为部分施工单位的技术管理并不注重，或他们的施工管理水平也相对较低，因此造成了施工的质量与速度上均收到了一定的效果。究其原因，首先是由于部分施工单位的技术效益意识较淡薄，在工程建设活动中过分注重经济效益而忽视了技术能力的培养。其次是，由于部分施工人员的科技素养低，仍亟待提高且自身技能不足，所以在实际施工的过程中易发生各类问题。

1 房地产开发概述

在城市建设的過程中，房地产业从事着土地开发以及房屋建设的具体行为，大多数时候，人们将新城区的开发与旧城镇的改建都统一成为房地产建设。国内土地以及建筑物上不可分离的部分共同组成了房地产建设的规划设计范围，通过拍卖、竞标等多种形式，将房屋以及土地的利用权划分给商业交易。房地产企业已经逐步成熟起来，由于土地资源与建筑资源的特殊性质，房地产开发的位置是固定的并且不能够随意移动的，也通常被人们称为不动产^[1]。我国的土地建设需要在获得土地使用权的基础上进行，城市规划的大部分建设要求都是一种投资行为，为了提升人们的生活质量，同时发展国家建筑行业的内部竞争，房地产开发需要适应现代化建设分发展大方向，并且扩大城市建设规模。

2 现场施工技术管理的意义与作用

施工房地产建设活动中的场地施工技术标准控制是指在施工标准要求的特定区域内，由施工单位所开展的某些复杂的管理行为和技术标准控制行为。施工单位要想保证施工顺利的完成并确保施工的安全与效率，就一定要对施工的现场周边环境进行一些相应的控制措施，而这些措施也就是对现场施工环境的管理工作。现场施工的控制一定要符合客观规律，采用科学的控制方式从而使项目得到推动和完成^[2]。所以，场地施工的质量和

每一个细节的管理就联系一起了，体现出公司的综合能力和质量。施工的技术控制只要科学，就能够合理的施工。首先，能够提升施工单位的信息化管理水平与施工的技能，大大提高工作效率与项目的综合质量；其次是能够及时发现项目中存在的难点和问题，以便于及时查找事故原因，提供合理意见，及时消除工程隐患。最后是可以证明施工是在符合客观规律的基础上完成的，提高了施工的科学性和可行性，减少了一些安全事故的发生现象。

3 房地产开发过程中现场施工技术管理原则

首先，应遵循科学性原则，保证各项管理工作可以有序推动现场施工作业进行，通过合理安排施工流程实现人力、物力等各种资源的高效利用，提升现场整体作业效率，使施工质量、进度、成本等各方面得到保证。其次，建筑房地产规模较大，包含多个单位工程、分部分项工程，需要多个专业、部门间相互协调配合，保证技术管理工作能够落实。遵循协调性原则，应加强与各专业、部门的沟通，合理进行施工现场布置，确保各专业按照技术管理要求开展作业。再者，应遵循规范性原则进行施工技术管理，即提出明确制度标准和管理要求，督促相关岗位人员可以约束自身行为，保证新材料、新工艺和新技术的应用等可以达到标准，有效杜绝各种事故发生^[3]。最后，应遵循效益性原则进行施工技术管理，确认制定的现场施工技术管理方案能够保证技术应用效果，采取的各种技术管理措施可以充分体现管理工作价值，以便通过有效开展工作为项目效益最大化目标实现奠定扎实基础。

4 房地产开发过程中现场施工技术管理中存在的主要问题

4.1 技术管理不到位

建设工程施工的质量不严格，是目前管理工作的方

面之一，会对建筑工程最终的质量会形成一个较大的影响。我公司在深入分析时发现，导致技术管理不到位的根本原因在于，首先是管理部门对技术管理没有提起足够的重视，过分追求施工进度，忽视了对施工质量的把控^[4]。其次，在建筑工程的施工重难点中，管理部门没有提高对其质量的要求，仅仅采取的是常规化管理措施，从而会导致此类施工项目的质量无法得到切实的保障。此外，管理体系存在缺陷，同样也是目前存在的问题，在一些关键问题的处理上，没有针对性的管理措施。

4.2 材料和设备管理依然存在不足

对于一项房地产开发项目而言，它必须使用了大批的建筑原材料和相当数量的机器设备。所以建筑物资和机械设备的管理也是必不可少的。但是在现实中，部分施工单位并不会因此给予高度重视，对于建筑材料的内部管理也多偏重于在采购过程和使用阶段，主要是从材料角度考量。诚然，上述方面都是制约了物料管理工作的主要原因，但是对于物料的内部质量控制环节却并没有因此不了了之，因为即使购买了品质优异的物料，但如果内部管理不善，而导致了物料性能的变化，必然也会工程项目质量有所损失^[5]，例如水硬性材料水泥的储存，应采取防水、防潮措施。同时机器设备的使用，保养和维修等都必须高度重视，如果因为盲目赶时间而造成机器带病工作，这必然会为工程施工埋下很大的安全隐患。

4.3 人员管理存在问题

对于施工现场，如果没有正确配置施工现场人员、设备，导致任务的不确定，或者时间混乱，不仅造成了工期的流失，也不利于工程建设任务的完成。另外对工作人员安全意识的培训也不容忽视，而人的不安全因素往往也是造成重大安全事故的最重要原因，可见于人管理一直是现场技术管理的重点。

5 房地产开发过程中现场施工技术管理措施

5.1 完善现场施工技术管理的体制

科学有效的管理制度是提升现场施工技术管理水平的一个重要的制度前提和保障，因此，要加强对其制度体系的建设和完善。而真正合理的技术管理制度，是从现场的实际施工情况出发的，并且要把施工环节中潜在的问题考虑进去。而制度的建设可以从多方面进行考量，比如可以建设出一套材料的检验体系，以加强对施工材料的监督管理^[6]。另外，对具体的设计方案和施工图纸进行比选、会审，可以促进管理理念的提升。只有管理制度不断地完善自身的建设和发展，才能提高它的实用性和匹配度，进而促进各项施工工序的顺利开展。

5.2 加强施工方案管理

现场工程建设应按照现场工程建设计划进行实施，开展现场工程建设技术作业前，必须要进行现场方案设计作业。首先要研究房地产基本现状，制定出具体的科学的实施计划。在目前的环境下，充分发挥优质资金，确保项目圆满完成。此外，还应确保施工计划清晰，把各个施工阶段全部包括其中^[7]。各个区域施工具体情况都进行标识，确保施工场地进行充分利用。针对实际工程建设情况，施工情况提出科学合理的实施计划，施工单位人员应全面掌握实施计划。方案设计中，必须把现场资源整合进来，达到资金使用最优化，从而提高资金效益，增加公司的效益。

5.3 健全技术交底制度

管理人员明确分工后还必须加大力度分析和研究图纸，以施工方案要求为基础开展现场施工，同时保证施工的安全性。施工人员应了解施工作业情况，确保该工程的开展与相关工作规定相符。针对部分施工人员综合素质较低的问题，管理人员应定期培训他们，不断优化人员结构，并以员工实质问题为基础优化配置方案。每一个分项或检验批施工前，必须将加强对施工班组进行技术交底，交底全面采用ppt演示，或制作样板间，从而降低错误发生率，保障施工质量。目前我公司，采取让工人扫描二维码方式即可获得书面的交底。

5.4 强化施工质量管理

制约建筑施工品质的原因较多，不过想要保证好的房地产项目的品质，就应该从这一层面入手，严格执行每一道施工过程。首先，我司紧抓施工工艺模式，与国内普通的管理模式一样，我司把施工过程分成了若干个步骤，在最前期的基础材料、水泥拌和，以及从中到后期的施工、振捣等施工过程中，并把每一施工阶段都设计成自己独立的施工工艺，在每一次实施流程中，我们都根据实施中所发生的问题，提出有针对性的施工方案来控制施工效率，包括制作鱼骨施工图。其次，增加对建筑材料的准入要求^[2]。在选择建材以前，就需要先从这些建筑材料的市场价值开始展开深入的研究工作，并进行抽样检验，以保证所选定建材的品质都符合建筑的品质要求。在确定建材之后，就需要先对每一批次的商品进行抽查检测，当检查不合格率超过百分之五的情况时，则可能需要供应商更换商品。当检验不合格率超过百分之十五的时，应采取法定的方式从供货上要求索赔。

5.5 做好施工现场人员管理工作

施工现场工作组主要包括了作业管理员、技术指导人员、活动组织者以及施工人员，人员技术素质和实施

技能在施工中的技术工作,也同样占有着关键地位。但是,在现场施工时,有的工作人员业务素质较低,往往导致违规操作问题发生。有的公司建筑施工人员配备不完善,实施现场控制后,存在大量的操作问题,这种情况是当前建筑施工中的普遍之现象,建筑施工公司应强化现场控制,把人员素质要求落到实处^[4]。实施现场控制时,强调人员现场控制,确保管理人员在实施时可以起到有效影响。现场所有工作人员都必须明确各自责任,基于工作责任的基础上落实工作责任。管理人员要建立统一管理制度,学习先进的管理技术,方便开展施工时,能够提高现场技术管理效率。

5.6 充分做好各部门的协调工作

协调工作主要是指各施工部门之间的合作关系,而由于现场施工技术管理也是一项综合性施工任务,所以,在施工过程中需要技术部门、施工部门、监理单位、施工队伍及各单位的共同配合,可以有效地提升现场工地的总体施工能力和施工效率。同时做好各单位的配合工作,不但能够有效的增加项目的施工进度,而且能够降低现场实施过程中的突发风险以及存在的安全隐患^[5]。通常情况下,在施工现场的配合工作重点,是天气、安全等方面的配合,以防止或延误项目施工进度。所以必须要加强各部门对协调工作的认可和重视,才能保质保量的完成工作任务。

5.7 工程竣工后技术管理

建筑房地产开发项目进入施工后期,项目工程实体基本完成,该阶段施工技术管理不容忽视:一是组织各施工技术人员,深层次审核实际施工与设计图纸是否相吻合,是否存在失误和遗漏;二是将房地产开发项目中各类隐蔽环节进行重点检查,对重点施工段和设备进行综合性检查,对施工并未达标的项目,采取相应的措施予以处理;三是及时清除施工区域内建筑垃圾,保证施工现场洁净度;四是完善评比制度。针对施工难度大、工艺较为复杂的工程,施工完成后管理人员及时做好汇总、分析,明确施工中实际存在的问题,有目的性、针对性地采取解决措施,系统性评价施工措施的应用成效^[6]。对于及时发现安全与质量隐患问题的施工人员,要适时给与一定物质和精神

报酬,充分调动职工的积极性,更好更全面地做好技术管理工作。

5.8 加强先进科学技术应用

在建筑行业开发活动中,建筑施工公司应当对科技管理工作进行高度重视,积极应用先进的技术。例如,信息技术,它在实施信息的流程中有着很大的使用优势,能够极大地提高数据的传输效率,BIM技术也是其中一个最常见的技术。通过BIM设计,能够可视化的仿真建筑施工全过程,帮助建筑施工经营者的人员确定建筑施工方法和工艺的形式是否适合于建筑工程,了解他们需要改善的问题,此外,在施工操作的模拟流程中,能够及时披露实施过程中容易发生的情况,因此能够及时出台详细的处理方法,促使实施顺利开展。

结语

总而言之,在建筑房地产开发过程中,现场施工技术管理的重要作用是不言而喻的。它可以促进企业的健康发展,也可以保障建筑施工的顺利进行,更加能够使得最终的建筑质量得以保障。也是建筑企业提高自身核心竞争力的关键,从而使得企业获得更好的经济效益和社会效益。

参考文献

- [1]宋思伟.试论提高建筑施工技术管理的措施[J].科技资讯,2019,3(4):177-178.
- [2]赵丽茵.提高建筑工程施工技术管理水平的措施探讨[J].山西建筑,2018,44(1):252-253.
- [3]董锦辉.提高建筑工程施工技术管理水平的措施探讨[J].建材与装饰,2018,1(12):201-202.
- [4]梁宇.建筑房地产开发过程中的现场施工技术管理[J].城市建设理论研究(电子版),2019(7):47-47.
- [5]唐伟.建筑房地产开发过程中的现场施工技术管理浅述[J].建筑工程技术与设计,2017(12):5398-5398.
- [6]段伟伟.建筑房地产开发过程中的现场施工技术管理探究[J].住宅与房地产,2018(12X):1-1.
- [7]邵洪泽.建筑房地产开发过程中现场施工技术管理的研究[J].住宅与房地产,2017,(27):134.