

房地产工程现场施工管理技术

赵振国

内蒙古华耀房地产开发有限公司 内蒙古自治区 呼和浩特 010000

摘要：房地产工程现场施工管理技术是确保项目高效、优质完成的重要保障，对于甲方而言，掌握并熟练运用这些技术至关重要。着重探讨甲方在房地产工程现场施工管理中的关键技术，包括施工计划与管理、施工进度管理以及成本管理与控制等方面。通过深入分析和总结，发现甲方在施工计划制定与执行、质量控制体系建立、施工进度监控以及成本控制策略实施等方面发挥着核心作用。这些技术的有效运用，不仅能够提升施工效率和质量，还能够降低项目成本，增强企业的市场竞争力。

关键词：房地产工程；现场施工管理；商品房；施工管理

1 商品房房地产工程现场施工管理概述

商品房房地产工程现场施工管理是一个涵盖多个维度和环节的复杂过程，涉及前期规划、施工组织、质量控制、安全管理以及后期验收等多个方面。在前期规划阶段，施工团队需要对工程进行全面而细致的调研，包括地质勘察、环境评估等，以确保施工方案的合理性和可行性。还需根据项目的特点和要求，制定详细的施工计划，明确施工目标、进度安排以及资源配置等。进入施工组织阶段，施工团队需要按照前期规划的要求，组织人员、材料和设备进场，并进行现场布置。施工团队的协调能力和管理水平显得尤为重要，需要确保各项施工活动有序进行，避免资源浪费和工期延误。质量控制是商品房房地产工程现场施工管理的核心环节。在施工过程中，施工团队需要严格遵守国家相关标准和规范，对每一个施工环节进行严格把控，确保工程质量符合设计要求^[1]。还需建立健全的质量检测体系，对关键节点和隐蔽工程进行重点检测，及时发现并处理质量问题。安全管理同样不容忽视，施工团队需要制定完善的安全管理制度和操作规程，加强现场安全教育和培训，提高施工人员的安全意识和操作技能。在施工过程中，还需加强现场安全监管，及时发现并消除安全隐患，确保施工活动的安全进行。在后期验收阶段，施工团队需要按照相关标准和规范，对工程进行全面而细致的验收。对于发现的问题和不足，需要及时整改和完善，确保工程交付后能够正常运行并满足使用要求。

2 房地产工程现场施工管理技术在商品房建设中的重要性

房地产工程现场施工管理技术在商品房建设中具有至关重要的地位。第一、现场施工管理技术是保障工程质量的核心，在商品房建设中，工程质量直接关系到居

民的生活质量和安全。通过科学的现场施工管理技术，可以实现对施工过程的全面监控和精细管理，确保施工环节符合设计要求和相关标准，从而有效避免质量问题的发生。第二、现场施工管理技术是提升施工安全的重要保障，在商品房施工现场，安全问题一直是重中之重。通过引入先进的施工管理技术，可以加强现场安全监管，提高施工人员的安全意识和操作技能，有效预防和减少安全事故的发生，保障施工人员的生命安全。第三、现场施工管理技术还能够提高施工效率，降低建设成本，通过优化施工流程、合理安排施工进度、提高资源利用效率等手段，可以显著缩短建设周期，减少不必要的浪费和损失，从而降低建设成本，提升项目的经济效益。

3 商品房房地产现场施工管理存在的问题（甲方）

3.1 施工管理不规范

商品房房地产现场施工管理在甲方层面存在的问题中，施工管理不规范是一个尤为突出的问题。甲方在施工管理过程中往往缺乏对施工计划的细致制定和有效执行。这导致施工进度无法得到有效控制，工期延误现象时有发生。由于缺乏明确的管理标准，施工现场往往存在材料乱堆乱放、设备维护不当等问题，这不仅影响了施工效率，也给工程质量带来了潜在风险。甲方在施工管理过程中对施工质量的把控不够严格，有时为了赶工期或降低成本，甲方会对一些质量问题采取睁一只眼闭一只眼的态度，这无疑为商品房的质量埋下了隐患^[2]。甲方在施工现场的安全管理方面也存在疏漏，如对安全规定的执行不严格、安全培训不到位等，这增加了施工现场的安全风险。甲方在施工管理过程中往往缺乏有效的沟通和协调机制，各施工队伍之间、施工队伍与甲方之间缺乏有效的信息交流和协作配合，导致施工现场容易

出现混乱和冲突。这不仅影响了施工进度，也降低了施工效率。

3.2 质量控制不严格

商品房房地产现场施工管理在甲方层面存在诸多问题，其中质量控制不严格尤为引人关注。在施工过程中，甲方对材料的使用和保管也缺乏严格的管理，导致材料浪费、损坏和错用等问题时有发生。甲方对施工过程的监督不够到位，施工现场是一个复杂多变的环境，需要甲方进行持续、全面的监督和管理。在实际操作中，甲方往往因为人员不足、精力分散等原因，对施工过程的监督不够严密，导致一些质量问题得不到及时发现和处理。甲方在验收环节也存在质量控制不严格的问题，验收是确保工程质量的重要环节，需要甲方严格按照相关标准和规范进行。在实际操作中，甲方往往因为时间紧迫、对标准理解不足等原因，对验收工作不够重视，导致一些质量问题被遗漏或忽略。

3.3 进度控制不力

在商品房建设过程中，进度控制是确保项目按时交付的关键环节，然而，甲方在进度控制上往往存在诸多不足。甲方在制定施工计划时缺乏充分的调研和预判，导致计划与实际施工情况存在较大的偏差。这使得施工进度无法得到有效控制，常常出现工期延误的情况。甲方在施工现场的协调和管理能力欠缺，由于房地产项目涉及多个施工队伍和多个专业领域的交叉作业，需要甲方具备强大的协调能力来确保各项工作的有序进行。在实际操作中，甲方往往无法有效协调各方资源，导致施工现场出现混乱和冲突，进而影响施工进度。甲方在施工过程中出现的突发情况应对不力也是导致进度控制不力的原因之一，在施工过程中，常常会出现一些预料之外的问题，如设计变更、材料供应延迟等。面对这些突发情况，甲方往往缺乏应急预案和快速响应的能力，导致施工进度受到严重影响。

3.4 成本超支

在商品房项目的整个生命周期中，成本控制是确保项目经济效益的关键因素。甲方在项目初期对成本的估算和预算往往不够准确，由于缺乏深入的市场调研和细致的成本分析，甲方在制定预算时可能忽视了某些潜在的成本因素，如材料价格波动、人工成本上升等。这导致实际施工过程中成本不断攀升，最终超出预算范围。甲方在施工现场的管理不够精细，也是导致成本超支的一个重要原因，甲方未能有效监督施工过程中的材料使用、设备维护以及劳务费用等方面，导致资源浪费和成本增加。例如，施工现场的材料浪费现象普遍，设备维

护不当导致频繁更换，劳务费用管理混乱等，这些都会直接增加项目的成本。甲方在合同管理和供应商选择上也存在不足，进一步加剧了成本超支问题，甲方在与施工队伍和材料供应商签订合同时，可能未能充分考虑到各种风险和不确定性因素，导致合同条款不够严谨，容易发生纠纷和索赔。甲方在选择供应商时也可能过于追求低价，而忽视了供应商的服务质量和信誉度，最终可能因质量问题或交货延迟而增加额外成本^[1]。

4 房地产工程现场施工管理的关键技术

4.1 施工计划与管理

房地产工程现场施工管理的关键技术中，甲方在施工计划与管理方面扮演着至关重要的角色，甲方在制定施工计划时，需要充分考虑工程规模、施工条件、资源配置等多种因素，确保计划的合理性和可行性。通过详细的施工工序划分、时间节点设定以及资源需求预测，甲方能够构建一个清晰、明确的施工蓝图，为后续施工提供有力指导。在施工计划执行过程中，甲方需要加强对施工现场的监督和管理。通过定期巡查、检查施工进度、质量以及安全等方面的情况，甲方能够及时发现并解决潜在问题，确保施工计划得以顺利推进。甲方还需要根据实际情况对施工计划进行灵活调整，以适应施工现场的变化和需求。甲方在施工计划与管理中还需要注重信息化技术的应用。通过引入先进的项目管理软件、使用无人机巡查、建立数字化管理平台等手段，甲方能够实现施工信息的实时共享、快速传递和高效处理，提高管理效率和质量。

4.2 质量控制技术

质量控制技术作为确保工程质量的关键环节，对于甲方来说，掌握并有效运用这些技术至关重要。在质量控制技术的运用上，甲方需要制定严格的质量标准和验收规范，明确各项施工工序和节点的质量要求，为施工现场的质量管理提供明确的指导。通过确立清晰的质量目标，甲方能够引导施工队伍在施工过程中始终将质量放在首位。在施工过程中，甲方应加强对施工材料和设备的质量控制。对进场的材料进行严格检查，确保其符合设计要求和质量标准；对使用的设备进行定期维护和保养，确保其正常运行和性能稳定。甲方还需加强对施工过程的监督和检查，及时发现并纠正施工中的质量问题，防止质量隐患的产生。甲方还应注重质量管理的系统性和连续性。通过建立完善的质量管理体系，将质量控制贯穿于施工的全过程，从施工准备到竣工验收，确保每个环节都符合质量要求。

4.3 施工进度管理

房地产工程现场施工管理的关键技术中,甲方在施工进度管理方面扮演着核心角色。甲方需要制定详尽且合理的施工进度计划,充分考虑工程规模、施工条件、资源配备等因素,确保计划的科学性和可行性。在计划制定过程中,甲方应细化施工工序,明确关键节点,并合理调配施工资源,为施工的顺利进行奠定基础。在施工过程中,甲方应密切关注施工进度,通过定期巡查、召开进度会议等方式,及时了解施工现场的实际情况,与施工队伍保持紧密沟通,确保施工按照计划有序进行。当遇到施工进度受阻时,甲方应迅速分析原因,采取有效措施进行调整和优化,确保工程能够按时交付。甲方还应注重利用信息化手段进行施工进度管理,通过引入先进的项目管理软件、建立施工进度监控平台等,实现施工进度的实时跟踪和动态调整,提高管理效率和质量。

4.4 成本管理与控制

成本管理与控制作为确保项目经济效益的关键环节,对于甲方来说,掌握并熟练运用相关技术至关重要。在成本管理与控制方面,甲方需要制定详细的成本预算和计划,明确各项费用的来源和用途,为施工过程中的成本控制提供明确的目标和依据。通过深入分析工程特点和施工条件,甲方能够合理预测和评估各项成本,确保预算的准确性和可行性。在施工过程中,甲方应加强对成本的控制和监督,通过定期核算和分析施工成本,甲方能够及时发现成本超支或节约的情况,并采取相应的措施进行调整和优化。甲方还需关注材料价格波动、劳务费用变化等成本因素,灵活调整成本控制策略,确保项目成本控制在合理范围内。甲方还应注重成本管理的系统性和全面性,通过建立完善的成本管理体系,将成本控制贯穿于施工的全过程,从材料采购、施工准备到竣工验收,确保每个环节都实现成本的最优化。甲方还应加强与合作伙伴的沟通和协调,共同推动成本控制的实施和效果。

4.5 安全与文明施工管理

安全与文明施工管理不仅是保障施工人员生命安

全、维护现场秩序的重要措施,也是提升企业形象、促进项目顺利进行的关键环节。在安全施工管理方面,甲方应建立完善的安全管理体系,制定详细的安全规章制度和操作规程,明确各级管理人员和施工人员的安全责任。通过加强现场安全巡查和隐患排查,甲方能够及时发现并消除潜在的安全风险,确保施工现场的安全稳定^[4]。甲方还需加强对施工人员的安全教育和培训,提高他们的安全意识和应急处理能力,确保在紧急情况下能够迅速采取有效措施,保障人员安全。在文明施工管理方面,甲方应注重施工现场的环境保护和秩序维护。通过制定严格的文明施工标准,规范施工人员的行为举止,甲方能够营造一个整洁、有序的施工环境。甲方还需加强对施工现场的卫生管理和垃圾处理,防止环境污染和疾病传播。甲方还应注重与周边居民和社区的沟通协调,减少施工对周边环境的影响,树立良好的企业形象。

结束语

在房地产工程现场施工管理过程中,甲方需不断总结经验、创新方法,提高管理水平和技术能力。通过不断学习和实践,甲方将能够更好地应对各种挑战和问题,确保项目的成功实施和企业的持续发展。同时,甲方还应加强与施工队伍、监理单位等各方的沟通协调,形成合力,共同推动房地产工程现场施工管理的不断进步和完善。

参考文献

- [1]马跃强,石震东,成炜等.装配式建筑+铝模一体化施工技术[J].建筑施工,2020,39(6):825-827.
- [2]杨佳林.结构与保温一体化的外墙设计与施工技术[J].建筑施工,2019,37(8):936-939.
- [3]闵文.甲方代表浅析房地产甲方代表如何做好现场管理[J].甲方代表安徽建筑,甲方代表2019,甲方代表026(003):197-198.
- [4]龚成帅.甲方代表关于甲方代表在施工现场对建设项目的管理措施探究[J].甲方代表住宅与房地产,甲方代表2018,甲方代表No.501(16):154.