

保障房建设工程管理分析

陶 威

青岛金玉创置房地产开发有限公司 山东 青岛 266000

摘要：保障房建设作为民生工程的关键组成部分，对促进社会公平、推动经济发展意义重大。当前，保障房建设工程管理在规划设计、成本控制及施工质量等方面存在诸多问题。通过深入剖析规划设计不足、成本控制难、质量隐患等现状，针对性提出优化规划设计方案、强化成本管控、提升施工质量、加强信息化管理等策略，旨在提升保障房建设工程管理水平，确保保障房建设的高效、优质推进，切实满足民众住房需求。

关键词：保障房；建设工程；管理

引言

保障房建设关乎广大民众的切身利益，是实现“住有所居”目标的重要举措。随着城市化进程加速，保障房建设规模不断扩大，工程管理面临新的挑战与要求。本文聚焦保障房建设工程管理，深入分析规划设计环节存在不足、成本控制难度大、施工质量管理存在隐患等现状，从优化设计、强化成本管控、提升质量、引入信息化管理等维度提出完善策略，以期为保障房建设工程管理的高质量发展提供参考。

1 保障房建设工程管理概述

保障房建设工程作为改善居住条件、促进社会稳定的重要民生项目，其管理工作涵盖从项目规划设计到竣工交付使用的全生命周期，涉及多领域专业知识与复杂协调工作。在项目规划设计阶段，管理工作需依据城市发展定位与人口居住需求，综合考虑区位交通、配套设施、生态环境等因素，科学合理地确定保障房建设规模、户型结构与建筑风格，确保项目与城市整体发展相契合，满足居民日常生活与长远发展需求。设计方案需经过多轮优化论证，通过模拟不同使用场景，提升空间利用率与居住舒适度，兼顾功能性与经济性。进入施工阶段，工程管理聚焦于质量、安全与进度把控。质量管控需严格把控建筑材料与构配件质量，从采购源头建立严格筛选机制，对进场材料进行多维度检测，确保其符合设计标准与相关技术规范。施工过程中，运用先进检测技术与管理手段，对隐蔽工程、主体结构等关键环节实施全过程监控，及时发现并解决质量隐患。安全管理方面，构建完善的安全管理体系，针对高空作业、深基坑施工等高风险环节制定专项安全防护措施，加强对施工人员安全培训与教育，营造安全施工环境。进度管理则需结合工程特点与资源配置情况，制定科学合理的施工进度计划，通过动态跟踪与调整，协调各参建单位之

间的工作衔接，确保项目按时交付。竣工交付阶段，工程管理重点转向验收与后续维护。竣工验收需组织专业团队对工程质量、功能指标等进行全面检查，确保项目达到设计要求与使用标准。交付使用后，建立完善的物业管理体系，对房屋设施设备进行定期维护与保养，及时处理居民反馈的问题，保障保障房长期稳定运行，持续发挥改善居住条件的重要作用，使保障房真正成为居民安居乐业的温馨家园。

2 保障房建设工程管理现状分析

2.1 规划设计环节存在不足

保障房规划设计环节对工程整体质量与居住体验影响深远，当前却存在诸多不足。在项目选址方面，部分保障房建设未能充分考量区域配套设施完善度与居民生活便利性，选址多处于城市边缘或偏远区域，周边交通线路稀疏，公共交通站点与小区距离较远，居民日常通勤需耗费大量时间与精力；商业、医疗、教育等配套资源匮乏，居民购物、就医、就学不便，生活成本无形增加。从空间布局来看，部分保障房小区楼栋排列紧密，楼间距不符合规范要求，致使低层住户采光通风条件差，居住舒适度降低；小区内部公共空间规划不合理，休闲娱乐设施与绿化面积不足，难以满足居民日常休闲与社交需求。户型设计上，一些保障房为追求高容积率与低成本，过度压缩户型面积，导致功能分区不合理，室内空间局促，储物空间不足，家具摆放困难，无法满足居民正常生活需求；部分户型设计缺乏灵活性，难以适应不同家庭结构与居住需求的变化，降低了房屋的实用性与适用性。在设计过程中，对建筑节能、环保等方面的重视程度不够，建筑材料选择与构造设计未充分考虑节能效果，建筑保温隔热性能差，能耗较高，增加了后期使用成本；在环保方面，缺乏对雨水收集、垃圾分类处理等设施的合理规划与设计，不利于资源的循环利用

用与生态环境保护^[1]。

2.2 成本控制难度较大

保障房建设项目成本控制面临诸多挑战，难度较大。在材料采购环节，建筑材料市场价格波动频繁，受原材料供应、市场供需关系、运输成本等多种因素影响，水泥、钢材、砂石等主要建筑材料价格时常出现较大幅度涨跌。项目建设周期较长，难以准确预测材料价格走势，若在价格高位时采购大量材料，将大幅增加建设成本；若采购不及时，可能导致工期延误，进一步增加成本。材料采购渠道复杂，部分供应商为追求利润，提供质量参差不齐的材料，若采购人员缺乏严格的质量把控，可能因材料质量问题导致返工、维修等额外费用，增加成本支出。人工成本方面，随着社会经济发展，劳动力市场价格不断上涨，建筑行业用工成本持续攀升。保障房建设项目通常规模较大，所需劳动力数量众多，人工成本在总成本中占比较高。施工过程中因人员调配不合理、施工组织不科学，容易出现窝工、返工等现象，进一步增加人工成本。在施工管理过程中，工程变更频繁也是导致成本增加的重要因素。设计图纸不合理、现场施工条件变化、业主需求调整等原因，都可能引发工程变更。每一次工程变更都需要重新进行预算编制与成本核算，不仅增加了管理难度，还可能导致工程造价失控，使实际成本超出预算。在成本控制过程中，缺乏有效的成本管理方法与手段，成本核算、分析与监控不够精准，难以及时发现成本控制中的问题并采取有效措施加以解决。

2.3 施工质量管理存在隐患

保障房施工质量管理存在诸多隐患，严重影响工程质量与居民居住安全。施工人员素质参差不齐是突出问题，部分施工人员缺乏专业的施工技能与知识培训，对施工规范与标准掌握不熟练，在施工过程中无法严格按照施工图纸与技术要求进行操作，容易出现施工工艺不规范、施工质量不达标的情况。例如，在混凝土浇筑过程中，振捣不密实，导致混凝土出现蜂窝、麻面等缺陷；在墙体砌筑过程中，灰缝不饱满、垂直度偏差过大，影响墙体的稳定性与整体性。施工材料质量难以保证也是一大隐患，一些施工单位为降低成本，在材料采购时选择价格低廉但质量不合格的材料，这些材料进场后，若缺乏严格的检验检测程序，容易流入施工现场用于工程建设。如使用不合格的钢筋，其强度、韧性等指标不满足设计要求，会严重影响建筑结构的安全性；使用质量不达标的防水材料，会导致房屋出现渗漏问题，影响居民正常使用。施工过程中的质量控制措施不到

位，部分施工现场缺乏完善的质量管理制度与监督机制，质量检查人员配备不足，对施工过程中的关键工序、隐蔽工程等缺乏有效的监督与检查，无法及时发现和纠正施工质量问题。施工进度与质量之间的矛盾处理不当，一些施工单位为赶工期，盲目加快施工进度，忽视施工质量，导致施工质量隐患增加，甚至出现质量事故。施工机械设备的维护与管理不善，设备老化、故障频繁，也会影响施工质量与效率，给工程质量带来潜在风险^[2]。

3 完善保障房建设工程管理的策略

3.1 优化规划设计方案

(1) 保障房规划设计需立足项目区位特点与居民实际需求，运用科学的空间布局方法。在地块选择阶段，综合考量周边交通、商业、医疗等配套设施情况，通过实地考察与数据分析，合理确定保障房的建筑密度与容积率，确保居住空间疏密有致，既满足居住容量需求，又保证居民拥有充足的公共活动空间。注重建筑朝向设计，依据当地日照规律，最大化利用自然采光，减少照明能耗，提升居住舒适度。(2) 建筑户型设计应注重实用性与灵活性结合。深入调研不同家庭结构的居住需求，设计多样化户型，涵盖单身公寓、两居室、三居室等，以满足不同群体的居住要求。在户型内部，合理规划功能分区，实现动静分离，保障居住的私密性。采用可灵活分隔的墙体结构，方便住户根据家庭人口变化或生活需求调整空间布局，提高居住空间的适应性与利用率。(3) 在景观与公共设施规划上，融入生态理念与人性化设计。打造多层次绿化景观，种植适应当地气候的植被，构建绿色生态居住环境，起到净化空气、调节微气候的作用。配套建设儿童游乐区、健身场地、休闲步道等公共设施，且注重设施的安全性与无障碍设计，为居民提供舒适便捷的生活休闲场所，增强居民的归属感与幸福感。

3.2 强化成本管理与控制

(1) 在保障房建设前期，需对项目成本进行精准的预测与分析。这要求我们开展全面且细致的市场调研工作，密切跟踪建筑材料、设备以及人工等要素的价格波动趋势。紧密结合项目设计方案，运用科学合理、行之有效的成本估算方法，精心编制出准确无误的成本预算。建立成本数据库，将过往类似项目的成本数据进行整理分析，为当前项目提供参考依据，确保预算编制的合理性与可靠性。(2) 在施工过程中，严格把控成本支出。对建筑材料采购进行精细化管理，采用集中采购、招标采购等方式，与优质供应商建立长期合作关系，降

低采购成本。加强材料使用管理,通过限额领料、余料回收等措施,减少材料浪费。优化施工组织设计,合理安排施工进度,避免因工期延误导致的人工、设备租赁等成本增加,提高施工效率,降低施工成本。(3)引入成本动态监控机制,实时跟踪项目成本变化情况。利用信息化手段,将实际成本数据与预算数据进行对比分析,及时发现成本偏差,并深入分析偏差原因。针对超支部分,制定相应的成本控制措施,如优化施工方案、调整材料采购计划等,确保项目成本始终处于可控范围内,实现成本管理目标,提高项目经济效益^[3]。

3.3 提升施工质量管理水平

(1) 施工质量的提升依赖于严格的施工工艺管理。在施工前,组织专业人员对施工图纸进行深入会审,明确施工工艺要求与质量标准,制定详细的施工工艺操作规程。在施工过程中,加强技术交底工作,确保施工人员熟悉每道工序的施工要点与质量控制要求,严格按照操作规程进行施工,避免因操作不当导致质量问题。

(2) 加强施工过程中的质量检验与监督。建立健全质量检验制度,对原材料、构配件、半成品等进行严格的进场检验,确保其质量符合设计与规范要求。在施工过程中,采用自检、互检、专检相结合的检验方式,对每道工序进行质量验收,上道工序验收合格后方可进入下道工序施工。引入第三方质量检测机构,对关键部位、隐蔽工程等进行检测,确保施工质量可靠。(3) 重视施工人员的技能培训与质量意识培养。定期组织施工人员参加技能培训,邀请行业专家进行技术指导,提升施工人员的操作技能与专业水平。通过开展质量教育活动,如定期举办质量知识讲座、深入剖析典型质量案例分析等,增强施工人员的质量意识,使其充分认识到施工质量的重要性,从源头上保证施工质量,打造高品质的保障房工程。

3.4 加强信息化管理应用

(1) 构建保障房建设项目信息化管理平台,整合项目规划、设计、施工、运营等全生命周期数据资源。利用大数据技术对海量数据进行存储、分析与处理,为项目决策提供数据支持。通过该平台,实现项目各参与方

之间的信息共享与协同工作,打破信息孤岛,提高信息传递效率,确保各方能够及时获取准确的项目信息,保障项目顺利推进。(2) 运用建筑信息模型(BIM)技术,对保障房建设项目进行三维建模与可视化管理。在设计阶段,通过BIM模型进行碰撞检查,及时发现设计中的问题并进行优化,减少设计变更。在施工阶段,利用BIM模型进行施工进度模拟与施工方案优化,合理安排施工资源,提高施工效率。BIM模型还可用于施工质量控制,对关键部位进行虚拟建造与质量预控,确保施工质量符合设计要求。(3) 引入物联网技术,实现对施工现场设备、材料、人员的智能化管理。在设备上安装传感器,实时采集设备运行数据,实现设备的远程监控与故障预警,保障设备正常运行。对建筑材料进行电子标签管理,通过物联网技术实现材料的溯源与跟踪,确保材料质量可查。利用智能穿戴设备对施工人员进行定位与行为监测,保障施工人员安全,提高施工现场管理的智能化水平,提升保障房建设工程管理效率与质量^[4]。

结语

综上所述,保障房建设工程管理对于改善民生、维护社会稳定意义深远。针对当前存在的规划设计、成本控制、施工质量等问题,通过优化规划设计方案、强化成本管理、提升施工质量水平及加强信息化管理应用等策略,可有效提升保障房建设工程管理效能。未来,还需持续探索创新管理模式,适应时代发展需求,为保障房建设工程管理注入新活力,推动保障房建设事业健康可持续发展。

参考文献

- [1]冯春磊.我国保障房建设管理的新模式[J].数码设计(上),2020,9(12):85-86.
- [2]张赞.保障房工程项目精细化管理初探[J].现代物业,2020(35):173.
- [3]刘书宏.浅谈保障房建设项目的管理经验[J].房地产导刊,2021(15):17.
- [4]官丽环.保障房建设中工程造价成本的有效控制分析[J].文渊(高中版),2021(11):1502-1503.