

建筑房地产开发过程中的现场施工管理

武 雷

清丰县财政局 河南 濮阳 457300

摘 要：本文聚焦建筑房地产开发过程中的现场施工管理。阐述了其复杂性与重要性，分析现有管理模式。指出当前在质量、安全、进度、成本管理方面的问题，如质量意识淡薄、安全制度落实不到位等。针对这些问题，提出强化质量管理、加强安全管理、优化进度管理、严格成本管理以及引入新技术与管理理念等优化措施，旨在提升建筑房地产开发现场施工管理水平。

关键词：建筑房地产；开发过程；现场施工管理

1 建筑房地产开发现场施工管理概述

建筑房地产开发现场施工管理是一个复杂且系统的工程，它贯穿于整个建筑工程项目的实施阶段，对项目的质量、安全、进度和成本等方面起着至关重要的决定性作用。

1.1 现场施工管理的特点

建筑房地产开发现场施工管理具有多方面的显著特点。首先，施工环境复杂多变。施工现场往往面临着不同的地理环境、气候条件以及周边社会环境的影响。其次，涉及的专业众多，建筑工程涵盖了建筑、结构、给排水、电气、暖通等多个专业领域，每个专业都有其独特的技术要求和施工规范。这就要求现场施工管理人员具备广泛的专业知识和协调能力，能够统筹各专业之间的施工顺序和交叉作业，确保各专业之间无缝衔接。另外，施工过程动态性强，随着施工的推进，施工现场的情况不断发生变化，新的施工任务、技术难题和突发情况随时可能出现。因此施工管理人员需要具备极强的应变能力，能够及时调整管理策略和施工方案，以适应不断变化的实际情况^[1]。最后，参与人员流动性大，建筑施工项目通常需要大量的劳动力，包括不同工种的工人、技术人员和管理人员。这些人员来自不同的地区和单位，其工作技能、工作态度和职业素质参差不齐。同时随着项目的阶段性完成，人员也会频繁流动，这给施工管理带来了一定的难度，需要加强人员培训和管理，确保施工队伍的稳定性和战斗力。

1.2 现有施工管理模式概述

目前，建筑房地产开发现场施工管理模式主要有以下几种。传统的管理模式以项目经理为核心，由项目经理负责整个项目的施工组织、协调和控制。这种模式具有决策迅速、责任明确的优点，但项目经理的个人能力和经验对项目的影响较大，一旦项目经理决策失误或管

理不善，可能导致项目出现问题。另一种较为先进的管理模式是项目总承包管理模式，在这种模式下，业主将整个项目的设计、采购、施工等环节委托给一家总承包商负责。总承包商对整个项目的质量、安全、进度和成本全面负责，业主只需与总承包商进行沟通协调。随着信息技术的发展，基于信息化手段的施工管理模式也逐渐得到应用。通过建立项目管理信息系统，实现对施工进度、质量、安全等信息的实时监控和分析，为施工管理决策提供科学依据。

2 建筑房地产开发现场施工管理存在的问题

2.1 质量管理问题

质量管理是建筑房地产开发现场施工管理的核心内容之一，应作为重点来抓。部分施工企业质量意识淡薄，为了追求经济效益，在施工过程中偷工减料、使用不合格的建筑材料，严重影响了工程质量。质量管理体系不完善也是一个突出问题，一些施工企业虽然建立了质量管理体系，但在实际执行过程中存在形式主义，各项关于质量安全保障措施未能得到有效落实。质量检验环节把关不严，对施工过程中出现的质量问题未能及时发现和整改，导致质量隐患积累，最终影响整个工程的质量。施工人员技术水平参差不齐，缺乏必要的专业技能。一些工人对施工工艺和质量标准不熟悉，操作不规范，也是造成质量问题的重要原因^[2]。

2.2 安全管理问题

安全管理是建筑房地产开发现场施工管理的重中之重，然而施工现场安全事故仍时有发生。安全管理制度落实不到位是主要原因之一，尽管国家和企业都制定了一系列的安全生产规章制度，但在施工现场，这些制度往往得不到严格执行。安全教育培训不足也是一个重要问题，部分施工企业为了节省成本，忽视了对施工人员的安全教育培训，导致工人安全意识淡薄，缺乏必要

的安全知识和应急处理能力。一旦发生安全事故,工人往往不知所措,无法采取有效的自救和互救措施,从而导致事故进一步恶化。另外,施工现场的安全监管力度不够,安全管理人员数量不足,无法对施工现场进行全面、细致的安全检查和监督。对于发现的安全隐患,整改不及时、不到位,使得安全隐患长期存在,增加了事故发生的风险。

2.3 进度管理问题

进度管理是确保建筑工程按时交付使用的关键,但在实际施工过程中,进度延误的情况较为常见。施工计划制定不合理是导致进度延误的重要原因之一。一些施工企业在制定施工计划时,没有充分考虑各种因素的影响,如天气变化、材料供应、劳动力调配等,导致计划缺乏可行性和可操作性。施工过程中协调配合不畅也会影响工程进度。各专业施工队伍之间缺乏有效的沟通和协作,施工顺序安排不合理,出现交叉作业冲突、工序衔接不紧密等问题,导致施工进度受阻。不可抗力因素和业主方的原因也可能导致进度延误。如遇到极端恶劣天气、政府政策调整等情况,施工无法正常进行;业主方变更设计方案、资金不到位等也会对工程进度产生不利影响。

2.4 成本管理问题

成本管理是建筑房地产开发现场施工管理的重要组成部分,关系到项目的经济效益。然而目前许多项目存在成本管理不善的问题。成本预算不准确是常见的问题之一。在项目前期,由于对工程情况了解不够深入,对市场价格波动估计不足,导致成本预算与实际成本存在较大偏差。成本控制措施不到位也是一个突出问题,在施工过程中,对人工、材料、机械等费用的控制不严格,存在浪费现象。另外,成本核算不及时、不准确,数据不能及时更新进而无法为成本管理提供有效的数据支持。企业不能及时掌握成本动态,对成本偏差调整不及时,导致项目成本超支。

3 建筑房地产开发现场施工管理优化措施

3.1 强化质量管理

强化质量管理是建筑房地产现场施工管理的核心。首要任务是提高全员质量意识,施工企业需重视对管理人员和施工人员的质量教育培训。可定期开展质量知识讲座,邀请专家讲解质量标准、规范及事故案例,让员工认识质量不过关的后果,通过案例分析树立“质量第一”观念。完善质量管理体系并确保有效运行十分关键。要建立科学、全面、可操作的质量管理制度,明确各部门和人员的职责,做到事事有人管、人人有专责^[3]。加强施

工过程质量控制与检验,严格执行“三检”制度,对关键工序和隐蔽工程安排专人旁站监督,从材料、工艺到成品质量严格把关,确保符合质量标准。加强建筑材料质量管理也不容忽视,严格把控材料采购,选信誉好的供应商,对进场材料严格检验,查看质量证明文件并进行抽样检测。同时做好材料储存和保管,根据材料特性采取防护措施,防止损坏或变质,从源头保障工程质量。

3.2 加强安全管理

加强安全管理对保障建筑房地产现场施工顺利进行、保护施工人员生命安全至关重要。严格落实安全管理制度是基础,施工企业应建立健全安全生产责任制,细化安全责任到每个岗位和人员,形成“横向到边、纵向到底”的责任体系。加强安全检查和监督,定期组织全面检查,涵盖安全设施配备和施工人员操作行为。发现隐患及时下达整改通知,跟踪整改情况,严肃处理违规行为,增强安全意识。

加大安全教育培训力度是提升安全素质的关键。制定详细计划,针对不同岗位和工种进行全面安全知识培训,内容涵盖法规、规程、应急处理等,通过多种方式让施工人员掌握安全知识和技能。定期组织安全演练,模拟常见事故场景,提高应急处理能力。增加安全投入、完善防护设施是物质基础。按规定配备合格的安全防护用品和设备,加强施工现场安全防护,设置明显警示标志,对危险部位采取可靠防护措施,为施工人员创造安全环境。

3.3 优化进度管理

科学合理的施工计划是进度管理的基石。制定计划时,需全面考量诸多因素。天气变化是关键因素之一,暴雨、高温等恶劣天气会严重影响施工进度;材料供应的稳定性也不容忽视,若材料不能及时供应,施工将停滞不前;劳动力调配同样重要,合理的人员安排是施工有序开展的保障。要紧密结合工程实际情况与现有资源状况,精心规划施工顺序,明确各阶段工期。借助Project等先进项目管理软件,对施工进度进行动态监控与调整。软件能实时呈现工作进展,一旦发现进度偏差,可迅速深入分析原因,可能是施工效率低、资源分配不合理等。针对不同原因,采取针对性措施,如增加劳动力投入加快施工速度、调整施工顺序避免冲突、优化施工工艺等措施用以提高效率,确保工程进度按计划稳步推进。要建立高效的沟通协调机制,定期召开工程协调会。会上,各专业施工队伍负责人及时交流施工进度、问题及下一步计划,共同商讨解决方案,避免问题积累影响进度。合理安排各专业施工顺序,防止交叉作业冲

突,保证工序紧密衔接。积极应对不可抗力因素和业主方原因导致的进度延误是进度管理的重要内容。对于暴雨、暴雪、地震等自然灾害,要提前制定应急预案,明确人员职责、设备保护措施、现场抢险方案,减少对工程进度的影响。对于业主方原因,如设计方案变更、资金不到位等,要及时沟通协商,以书面形式说明延误的原因和后果,争取业主支持配合,共同制定解决方案,调整施工计划,确保项目按时交付。

3.4 严格成本管理

严格成本管理是建筑房地产现场施工管理实现经济效益最大化的关键手段。在项目前期,要深入开展市场调研,通过多种渠道准确掌握各种材料、人工、机械的价格信息,不仅要了解当前的市场价格,还要密切关注价格走势,为成本预算提供坚实准确的依据。结合工程特点和施工方案,制定科学合理的成本预算。在预算编制过程中,要充分考虑各种风险因素,如市场价格波动、自然灾害、政策调整等,预留一定的风险费用,以应对可能出现的成本增加情况,确保成本预算的准确性和可靠性。在施工过程中,要严格控制人工、材料、机械等费用的支出。优化施工方案,根据工程实际情况和施工进度要求,合理安排劳动力,避免劳动力闲置或不足,提高劳动生产率。加强材料管理,实行限额领料制度,根据施工进度和材料消耗定额,严格控制材料的领用数量,减少材料浪费。对材料的采购、运输、储存等环节进行精细化管理,通过优化采购渠道、合理安排运输、改善储存条件等方式降低材料成本。提高机械设备的使用效率,合理安排机械设备的进场和退场时间,避免设备闲置,降低设备租赁成本。建立完善的成本核算体系,明确成本核算的流程和方法,定期对成本进行核算和分析。通过成本核算,及时掌握成本动态,对比实际成本与预算成本的差异,分析差异产生的原因。如果发现成本控制措施执行不到位、成本核算不准确等问题,要及时调整成本控制措施,优化成本管理流程,确保项目成本始终控制在预算范围内,实现项目的经济效益目标。

3.5 引入新技术与管理理念

科技进步为建筑行业带来前所未有的发展机遇,施工企业应积极引入新技术与管理理念,全面提升施工管理水平。应用建筑信息模型(BIM)技术是推动建筑行业数字化转型的关键举措。借助BIM技术建立三维模型,

可实现建筑工程的可视化、协同化设计与管理。在设计阶段,设计师能运用该技术进行虚拟建造,提前察觉设计中的冲突与问题,像管道与结构的碰撞、空间布局不合理等,进而优化设计方案,提升设计质量,规避后期施工中的变更与返工^[4]。在施工阶段,各专业人员可基于BIM模型协同工作,实时共享施工信息,减少施工过程中的错漏碰缺,提高施工效率,保障工程进度。引入精益建造管理理念是提升建筑项目管理水平的有效途径。精益建造管理理念以客户需求为导向,通过优化施工流程、减少浪费、提高价值,达成项目高质量、高效率、低成本交付。在施工过程中,运用精益建造方法全面梳理和优化施工流程,消除不必要的环节与等待时间。利用大数据、物联网等信息技术能实现对施工现场的实时监控与智能化管理。在施工现场安装各类传感器和监控设备,利用物联网技术将数据实时传输至管理平台,管理人员通过手机、电脑等终端设备可随时掌握施工现场情况,如人员位置、设备运行状态、环境参数等。再借助大数据技术对收集的数据进行分析处理,挖掘数据价值,为管理决策提供科学依据。通过引入新技术与管理理念,建筑企业能够提升自身核心竞争力,更好地适应行业发展的新趋势。

结束语

建筑房地产开发现场施工管理对项目成功至关重要。质量管理、安全管理、进度管理和成本管理相辅相成、缺一不可。通过强化质量管理、加强安全管理等措施,可有效解决上述问题。同时引入新技术与管理理念,如BIM技术、精益建造理念等,能为施工管理注入新活力。建筑企业应重视现场施工管理,不断优化管理策略,提升管理水平,以实现项目的优质高效交付,推动行业健康发展。

参考文献

- [1]杨瑞.建筑工程现场施工技术管理与要点研究[J].数码设计(下),2021,10(6):151.
- [2]李燕军.精细化管理在房地产项目施工中的重要性[J].建材发展导向,2024,22(22):75-77.
- [3]贾磊.房地产项目现场施工技术应用分析[J].四川水泥,2024,(01):186-188.
- [4]陶姜伟.房地产工程现场施工管理技术[J].中国住宅设施,2023,(10):178-180.