

# 浅谈建筑工程施工房屋建筑管理

陈道祥

中凯俊成建设咨询有限公司成都分公司 四川 成都 610000

**摘要:** 在房屋建筑的施工技术研究和场地建筑管理开展的过程中, 根据当前建筑技术研究和施工现场管理面临的困难, 可以在问题的理论研究基础上, 结合工程实际情况, 给出相对应的对策, 力求实现工程质量的科学化改进, 提高房屋建筑工程质量, 推动施工公司的科学、安全发展。

**关键词:** 建筑工程; 施工; 房屋建筑; 管理

## 引言

经济社会的发展离不开建筑行业的蓬勃发展, 由于建设的大量施工, 人民生活基本满足需要的情况下, 也得到了很多的方便, 所以在当前的住房建设领域发展中, 房屋建设领域管理越来越呈现出公开化、透明化的发展趋势, 在未来的建设工程施工中, 房屋建筑管理工作还将继续发挥着关键的地位。

### 1 建筑工程施工房屋建筑管理的重要性分析

第一, 从安全角度来看, 良好的房屋建筑管理能够确保施工过程中的各项安全措施得到严格落实, 据行业统计, 也能够将安全事故发生率降低至少30%, 从而极大地保障施工人员的生命安全和施工现场的财产安全。第二, 从经济效益的角度来看, 有效的房屋建筑管理能够优化资源配置, 降低施工成本, 提高施工效率。据研究, 优化管理策略可以为企业节省至少10%的施工成本, 提高整体的经济效益。通过科学的管理方法和技术手段, 可以实现对材料、设备和劳动力的合理配置, 避免资源浪费和成本超支。第三, 从环境保护的角度来看, 房屋建筑管理在推动绿色施工、实现可持续发展方面也具有重要意义。在建筑工程施工过程中, 往往会产生大量的噪音、粉尘和废弃物等污染。通过严格的施工管理, 可以采取有效的措施减少污染排放, 保护生态环境。第四, 从质量管理的角度来看, 通过严格的质量控制和检验程序, 可以确保建筑工程的各项指标符合设计要求和规范标准。这不仅关系到企业的信誉和形象, 也直接关系到人民群众的生命财产安全和社会的稳定发展<sup>[1]</sup>。

## 2 建筑工程施工房屋建筑管理的现状

### 2.1 管理体制不完善

建设工程中施工房屋建筑管理工作的整体水平得到了一定的提高, 但实际的监管形势却更加严峻, 关于政策规定的很多具体的条款在日常管理中并没有贯彻下去。从中可以知道, 因为房屋建筑工程类型太多, 相关部门

和有关机构很难对该工程施工的情况实施全面监管。还有由于施工管理体系不完善, 施工公司的资源无法实现合理安排与利用, 承建单位与施工业主对于相对应经营项目的开展就会出现许多误解的认识和处理。

### 2.2 管理权责方面不明确

建设工程施工房屋建筑管理中, 还存在着对管理人的职责方面并不清楚的问题, 这也是现阶段我国房屋建筑管理环境相对混乱的一个问题。在建设项目施工房屋建筑管理中涉及许多层次的管理, 并且在各个层次和阶段的管理上有着较大区别。但是, 由于施工单位并没有认识到实际的问题, 或者过于机械化管理, 又或者所采取的管理模式仍存在于多项房屋建造实施的流程中; 或者因为当时相关单位尚未细分房屋施工管理部门, 也并未设立起管理层的运作机制, 在具体的房屋建筑中职责方面还不清楚

### 2.3 施工作业人员的综合水平很低

目前由于在工地操作管理人员自身对建筑工程的质量管理工作关注度不足, 在实际工地操作中的一些问题有可能发展为房屋建筑质量方面的问题。许多大规模的住宅项目施工中出现的转包和分包问题, 而施工单位又是很难对数量众多的施工进行有效的监管。一线建筑操作人员的整体技术水平较差, 尤其是安全意识和质量意识很差, 在项目实施中发生事故的可能性相当大, 如果发生事故, 总体上的房屋建筑质量会受到影响, 在规定时间内很难完工。

## 3 加强建筑工程施工房屋建筑管理的对策

### 3.1 构建并完善施工管理制度

针对建筑施工管理问题, 一定要建立和健全建筑施工管理体系才能进行解决。管理体系的建立与健全, 必须要顾及到从房屋建筑工程设计立项到工程验收与结算的整个流程, 并对其加以完善和实施规范。应当建立健全施工单位、监理单位、工程设计单位、施工机构和

监理测试机构等的相应制度,对工程招投标的监督管理也应当严格化和规范化,由此来防止地方垄断局面的产生,并且必须确定监督管理的具体内容、要求、流程、方式以及有关规定等。

### 3.2 加强施工工序管理

工序管理也是现代房地产建设工地管理的工作重点,工艺控制的工作对整个工程项目速度和工程质量都产生相当重要的作用,所以一定要加强和完善的工序控制。在房地产施工重要项目实施之前,要指派技术总工进行现场实施技术和必要的培训,在重要项目施工中也要做好细节控制,防止重点项目可能产生的技术问题干扰项目施工,例如房屋建筑基础和桩基的施工,一定要做好工艺控制,由于它是隐蔽项目,施工建成后一旦后期发生工程质量问题难以返修,就会给项目造成很大的难度和成本开支,利用重点工艺控制来改善关键项目的施工<sup>[2]</sup>。

### 3.3 加强对施工作业者的管理

房屋建筑工程施工建设中的建筑作业人员的技术能力、综合素质等会对整体建筑效率造成直接影响。在住宅建设工程的实践施工中,强化培养了建筑施工操作者的专业技能和专业素质,也就是提高了房屋建设工程的总体施工品质。建筑施工公司必须要加强提高建筑施工作业人员的质量意识,让他们参加专业知识、建筑施工质量等技术培训。企业还应该制定切实可行的奖惩制度,对工作业绩良好的员工授予相应的精神激励和物质奖励,并利用这样的方式充分地调动施工作业人员的积极性。针对于一些施工作业成绩不好的,或者出现了违法施工情况的施工操作单位,则需要建筑施工公司采用一些切实可行的方法加以处理,从而保证了房屋建筑施工的整体效率。而作为施工公司,则希望在激烈的建筑行业市场竞争中得到良性发展,就必须不断建设具有知识、专业技能和专业素质的施工团队,在提高房屋建筑施工公司整体品质的基础上,还必须能够强化并提高企业的经营效益和产品价值,为建筑施工公司长期、平稳、良好的发展创造了保障。

### 3.4 加强施工安全管理

安全管理工作既是房屋建筑项目施工管理的核心,也是工程管理重点。在我国的住宅工程建设中存在着很多影响工程安全的原因,而这种因素通常都是导致工程安全事故产生的最大源泉,并且严重的影响着施工者的生命财产安全,这将对公司造成很大的经济损失,所以对于施工企业来讲必须要注意安全管理,要继续加大对企业建筑施工的监督管理,加强对参建企业员工的安全

知识培训和生产安全教育,指导企业职工安全生产等,还要继续加大对企业施工安全的培训,进一步搞好企业建筑施工安全监管等。

### 3.5 加强施工材料设备管理

先从材料的采购环节开始,就必须确保所购材料的质量。对于钢筋、混凝土等基础建筑材料,应实施公开透明的招标采购流程,保证企业具有一定的资质和信用,在建筑材料进场之前,需要经过严格的质量检查和检验,保证建筑材料达到施工条件和技术标准。接着对已入库的建筑材料,要进行适当的管理。这涉及防火、防水等保护措施的执行,还有对建筑材料堆放区域的合理规范与管理,还应建立完善的材料使用记录和台账,方便后期对材料使用情况进行跟踪和确认。在设备管理方面,同样需要做到全面细致。一方面,要确保建筑机械设备在投入使用时处于良好的工作状态,避免因设备故障而影响施工进度和质量。另一方面,应定期对设备进行维护和保养,延长设备的使用寿命,降低维修成本<sup>[3]</sup>。

### 3.6 严格控制建筑成本

房屋建筑工程成本费用控制的规范化、有效性,不仅与施工单位的经营效益,有着千丝万缕的关系,同时也与工程的具体情况也直接挂钩,一旦施工的费用明显超标,将可能造成公司管理层内部出现资金回流的困难,甚至会出现财务危机,从而增加了企业破产的经营风险。所以企业应对工程项目成本的管理,予以了高度重视,并在实际工程项目中,针对各部分施工的费用成本进行了现场监视与管理,减少了各类的利润风险,也因此,可以在工程动工之前,对施工项目作出科学设计,提高了方案的合理性、规范性,使企业可以降低投资成本并取得了巨大效益;在进行了上述操作之后,再进行项目评估操作,针对施工中各部分项目的实施作业,对将要花费的成本进行了有效计量,取其平均数值,要以这个数字为基础,衡量所提出的对策是不是切实可行。

## 4 建筑工程施工房屋建筑管理创新方法

### 4.1 使用低空遥感技术进行现场安全管理

房屋建筑施工的规模宏大,且建筑物构造较为复杂,所以现场面临着很大的风险因素。采用人工管理的方式需要投资大量的成本,加上现场管理不足,不能避免安全事故的发生。所以,施工单位可采用低空飞行遥感技术配合地面人工控制的方式,共同保障施工的安全质量。低空遥感技术的实际应用主要是由GPS/GLONASS定位和地面飞行仪器一起构成,在使用过程中,飞机还能够通过人工设计的固定航路对事故现场施工情况进行

低空监视,并将所收集到的图像信息及时传输回人工终端,同时也把在航拍过程中出现的临空面、深沟、边坡等高风险区域识别起来,并配合人工重点对其防护系统加以监控。在此基础上,还能够利用低空遥感技术和BIM系统并联,在施工中即将开始的一些较高危施工过程时,便能及时地对人工环境实施预警,这样就有效缓解了地面监控不准确的情况。

4.2 按照精细化管理原则及要求,准确贯彻与落实现场施工内容

精细化管理工作提出的要求企业需要针对房屋建筑的管理细节问题和过程问题进行整体管理,需要严格按照工程质量管理规范及安全控制标准要求,着重针对房地产建设项目施工中涉及到的管理问题进行针对性处理,从而确保工程建设质量可以取得最佳效益。因此,实施单位要通过设置科学的精细化管理,对现场实施中所需要的重点难点问题进行统筹规划、合理组织,时刻坚持将长远发展当作精细化管理的重点任务。同时,合理落实各机关和管理人员的工作职责,防止出现矛盾或互相推诿。必须看到,在品质管理、质量管理、工艺管理等环节中,也就必须严格落实精细化管理原则,主动改进在各项管理中出现的缺陷和漏洞,以避免风险再次发生。

4.3 利用BIM工程管理模式,深化施工管理作业效果

所谓的BIM,大体上可以理解为建筑的模式。主要采用的三维数字技术为主要基础,通过集成了房屋建筑工程中各种建筑数据汇集而成的一个,具有可视化、模拟性特点的工程数据模型。据统计数据显示,通过引入BIM技术,工程在施工过程中的协同工作力度提高了30%,有效减少了因信息不畅导致的延误和冲突。从理论观点上分析,BIM模式也可诠释为通过数字化表达方式,实现工程设施实体特征和功能特性协同发挥的信息模式。根据以往的使用经验分析,科学完备的信息模块不但能够表达出建筑工程项目全生命周期数据内容,同时还能够表现出建筑工程项目全生命周期的技术内容。工程管理人员可以运用信息模块反馈的数据资料,建立科学合理的控制措施,从而确保房地产建筑施工全过程控制得以及时落实与执行。如可运用BIM工程管理模式的协调性特点

提高各主体机构间的协同工作力度方面。也可以通过BIM可视化特点对项目现场实施状态做出判断和统计分析,从而判断项目实施阶段可能出现的重难点问题。可根据危险预警原理,针对项目实施可能出现意外情况实施预防性管理<sup>[4]</sup>。

4.4 房屋建筑成本管理创新

为了提高建筑公司的利润,在房屋建筑管理的流程中,必须进行成本管理。根据最新行业数据分析,通过实施创新的成本管理策略,建筑公司平均可提升利润约15%。为了实现这一目标,在房屋建筑成本核算管理模式的环节,管理者必须针对现阶段的情况,从管理制度的出发,实现成本核算管理模式的建立和完善。把整个成本控制过程包括在房屋工程施工的各个环节中,从施工规划、施工计划、施工管理等多个层面入手,扎扎实实进行了施工的成本计划、成本核算管理以及成本分析、成本核算等操作,通过采用这种方法,可以保证房屋建筑施工管理在成本控制层面上的准确性,从而避免了管理疏漏,以降低开支和资金的损失。

结语

随着信息时代的来临,所有建筑行业都应该更清晰的明白建筑房屋建筑管理的重要意义。当然,我们必须了解工程管理实施的质量管理水平需要进一步提高和实施效益的进一步提升。必须严格把控好对施工房屋建筑质量的安全要求,对成本做出严密的把关。增加建筑施工的速度稳定性,避免在建筑施工管理活动中的安全情况的发生。只有如此,才能够为建设管理施工房屋人员的安全提供有效的保证。

参考文献

- [1]曹文玉.浅谈建筑工程施工房屋建筑管理及创新[J].中国房地产业,2020(11):133.
- [2]滕义.浅谈建筑工程施工房屋建筑管理及创新[J].数码设计(上),2021,10(6):171-172.
- [3]严望青.浅谈建筑工程施工房屋建筑管理及创新[J].工程管理,2021,2(3):41-42.
- [4]温鑫.浅谈房屋建筑工程施工技术和现场施工管理[J].建筑与装饰,2021(13):156-157.