

关于批量精装修管理深入探究

韩磊

七彩建设发展有限公司, 山东 济南 250000

[摘要]随着我国人民消费能力的提高, 房地产行业的精装修越来越受欢迎。目前, 住宅批量精装修交付所占比例逐渐增加, 但对交付房屋质量的投诉问题也在增加, 需要引起房地产开发商、建筑公司和购房者的重视。如何了解住宅项目室内装修布置特点, 做好室内装修设计, 合理选择装修材料, 做好装饰施工管理措施, 提高住宅项目室内装修质量, 实现住宅项目优质批量精装修交付, 为人们提供更舒适的居住环境, 促进装饰装修行业的可持续发展。文章对批量精装修施工管理进行了探讨, 以提供一定的参考。

[关键词]批量精装修; 施工管理; 质量控制

DOI: 10.33142/aem.v4i4.5886

中图分类号: TU767

文献标识码: A

Depth Exploration on Batch Fine Decoration Management

HAN Lei

7C Construction Development Co., Ltd., Ji'nan, Shandong, 250000, China

Abstract: With the improvement of people's consumption ability, fine decoration in the real estate industry is becoming more and more popular. At present, the proportion of residential batch fine decoration delivery is gradually increasing, but the complaints about the quality of delivered houses are also increasing, which needs the attention of real estate developers, construction companies and home buyers. How to understand the characteristics of interior decoration layout of residential projects, do a good job in interior decoration design, reasonably select decoration materials, do a good job in decoration construction management measures, improve the interior decoration quality of residential projects, realize the delivery of high-quality batch fine decoration of residential projects, provide people with a more comfortable living environment and promote the sustainable development of decoration industry. This paper discusses the construction management of batch fine decoration in order to provide some reference.

Keywords: batch fine decoration; construction management; quality control

引言

商品房批量精装修的应用可以降低资源消耗, 保护生态环境, 是实现建筑业经济形势转型升级的重要突破口。从消费者的角度来看, 很明显, 一个设备齐全的精装修住宅项目比一毛坯房有很大的优势。毛坯房的家装受材料价格波动、施工人员专业水平等因素影响, 容易导致装饰效果与设计方案的差异。精装修工作全部由开发商主导, 开发商负责保修两年, 业主只需检查装修效果, 减少不必要的纠纷。从开发商的角度来看, 批量精装修的方式, 可以让几十座甚至上百座商住楼同时建成, 让施工的各个环节科学管控, 提高施工效率。有利于保证建设质量, 增强开发商实力, 促进竞争稳定发展。

1 当前房地产住宅批量精装修的定义和范围

住宅装修是国内民用建筑设计的衍生项目, 包括墙体、土地、水电建设, 管道和其他建设项目。精装修是一个从简单的装修演变而来的概念。根据室内设计师的设计完成了初步的装修, 通过改进家居特点使其更加时尚, 为了使房屋的性能、外观和室内设计能充分满足审美需求, 房子在装修时需要更加严格, 必须坚持高标准的设计理念和美学规范。住宅建筑的精装修工程主要是为单一承建商进行

装修, 精装修须以分包形式进行。住宅批量精装修作为美学设计和建筑要求的结合, 具有较高的复杂度, 其最终的质量直接关系到建筑用户的生活环境, 为了满足施工要求, 在此期间需要更多地关注细节。

2 住宅批量精装修项目的特点

批量精装修工程具有一定的复杂性, 这是批量精装修工程的特色之一。至于住宅单位装修的复杂程度, 不但影响住客的生活体验, 也影响到建筑施工过程, 对手工作业的安全要求也很高。住宅精装修主要体现在精细的装饰艺术中, 现代家居对安全美观的要求逐渐提高。开发商和建筑商都必须协调这两个因素, 以不同的方式妥善处理问题, 而且设计人员和施工人员必须具有较高的专业水平、较高的资质和实践经验。住房工程的标准化影响到水电工程的布局。现代家用水电变得更加多样化, 突出了其高性能和完整的功能性, 提供家电和网络之间的交互, 更重要的是安全性。因此, 在施工过程中, 必须不断注意施工的规范要求, 严格执行国家有关规章制度和设计标准, 严格执行标准化建设工程, 选用优质材料, 注重规范建设。

3 住宅批量精装修的优势

首先, 保证质量。过去, 在装修毛坯房时, 主要的执

行者是业主。由于业主缺乏装饰工程的知识经验,装饰效果和质量不理想,更容易在施工过程中造成巨大的浪费和环境污染。在精装修工程中,可以派出更专业的团队来完成装修工作,高水平的施工技术可以有效保证装修质量达到要求。其次,装饰设计水平标准。由于负责精装修的团队更加专业,设计师在专业领域的素质更高,能够保证项目的装修设计符合国家和行业标准,满足用户的需求。第三,可以合理降低成本。由于大批量的高级装修工程,可以与原材料供应商协商更优惠的价格,可以大大提高整个装修工程的性价比,在节约成本的基础上达到更理想的装修效果。第四,保修更可靠。安置超前装修的每一个施工环节都将进行更专业的管理,施工方对施工全过程进行监督,发现装修问题时,采取科学的措施,确保质量和精细度。建设水平较高。五是促进装饰行业的产业化发展。装修一体化可以作为精装修工程的重要组成部分,可以有效推动装修行业的产业化,不断推动行业工作质量的优化提升。

4 住宅批量精装修项目的管理要求

在批量精装修项目施工过程中,必须注意管理要求,包括项目施工人员的管理,项目建材管理及具体建设项目管理。施工完成后,必须遵守安全、美观等要求。在安全方面,住宅的批量精装修要求主要反映在水电部分,消除风险需要保证电线、水管和相关建筑材料的质量,并具有相应的安装资质。设计师必须保证电路设计和管网设计的合理性,才能消除隐藏的安全因素,保证房屋精装修的最终效果,达到用户对审美的要求。为了满足住宅装修的美学要求,室内设计师首先要保证设计符合住房类型特点,满足居民对特定住房的需求。

5 商品住宅批量精装修工程开展中存在的问题

5.1 施工过程工序不合理

在进行批量精装修的过程中的房地产开发商通常会有更多的升级项目,而这些项目涉及的技术性更强,在施工过程中,要把施工过程规范到更高标准。如果在施工过程中出现问题,不仅会对居民的居住环境造成不良影响,也会对整体的建筑施工造成不良影响。因此,为了保证商品房的建设不受损坏,不影响房屋的质量,有必要加强用于房屋装修技术和材料的检验,确定最终装修效果。只有通过材料和工艺的测试,才能在大型商业建筑的精装修中使用,但开发人员在实际开发过程中很少尝试预装修。建筑过程的不合理也反映在许多房地产开发商不符合正常的建筑过程中,要按期完成建设,在大型商品房地产中简化施工升级方法。由于施工过程紧张,工期短,装修整体集中和连续性比较不足,不同楼层的装修质量也不一样,装修效率也很混乱。这无疑会影响商品房的正常建设和技术的应用,因此可能会出现质量问题,对居住者的影响较大。

5.2 装修材料管理存在漏洞

房地产开发商在装修商品房时,往往对材料有很大的

需求,对材料的要求也更高。房屋的批量精装修需要更好的材料供应,这对整个商品房的装修有着巨大的影响。第一个有关物料管理的问题是,不符合规定的物料在未经检验的情况下进行装修施工。这种物资管理问题特别影响到房地产开发商。很多地产发展公司经常被指使用不适当的装修材料而影响其正常经营。材料管理中的第二个问题是,在商品房装修过程中,成本控制不到位,表现为材料采购价格高,影响整体房屋整体装修开支,造成其他环节不必要的开支压缩,影响整体的装修效果。

5.3 装修进度不能达到预期要求

房地产公司的建筑计划规定了严格的期限,任何施工延误都会影响整个施工期。但商品房批量精装修需要大量的设计工作和施工工作,两者之间的时间并不稳定。装修设计不合理会对装修施工造成严重的影响。如果装修设计混乱,将无法按预期进行装修,也可能导致维修后需要大量检修,如果没有及时发现和纠正装修问题,无疑会增加工作量,造成更多的延误。此外,受到信息交流问题的影响,导致装修进度不符合预期要求,最终影响整体施工进度。

5.4 施工工艺造成的产质量问题

在任何一个建筑更新项目中,建筑公司都必须表现得很弱,才能直接影响内部更新的水平。由于承建商的选择不合理或施工过程不适当,各类建筑及装饰制品的素质参差不齐。由于目前建筑市场没有标准,不同装修企业的规模和综合产能不同。特别是对小企业、施工过程不及时了解的施工弱能人员,往往不能按照设计图纸、施工规范和技术要求进行施工,往往忽略了建筑规范或合理遵循标准建筑技术来完成工作,只有根据自己的经验和习惯进行建筑工程,不可避免地会导致室内装修质量问题。

5.5 人才队伍建设不足

房地产行业发展的一个特点是,尽管经过了几十年的发展,但在精装修领域仍处于起步阶段,精装修工程领域人才严重短缺,整体素质差,很容易影响批量精装修行业的发展。批量精装修工程人才略显短缺,部分人才没有经过专业培训,缺乏工作经验,无法胜任该岗位,在这种情况下,批量精装修程人才队伍急需建设。

6 住宅批量精装修项目管理方法

6.1 构建专业一体化管理机制

精装修工程实施涉及多个专业,可形成专业的综合管理形式,为后续管理工作提供便利条件。项目的整合和目标管理,可以保证各项管理任务的详细实施和有序推进。为了在建立管理机制的同时达到预期的施工质量,管理者首先要细分各个招投标环节和接口。在开工前,先确定具体的方案和目标,合理划分技术接口,让各相关机构科学组织工作,确定专业的施工标准,从而减少资金浪费和返工的可能。要通过综合管理机制深化质量管理的实施,采用多主体、全过程、综合的质量管理方法,鼓励各相关主

体参与管理工作。帮助项目管理工作达到更好的高质量水平。施工方可以巩固各类专业项目的审批,形成更完善的运行机制,整合现场人员的思想和管理目标,确保交接和管理在质量控制方面进行。在全过程一体化管理意识的引导下,管理者可以形成文件协议和规范的验收标准,有效提高一体化管理体系的实施效果。

6.2 设置项目样品管理要求

在项目准备阶段,要明确各项目的样板管理标准,采取更有效的方法,避免项目出现质量问题,规范施工过程,提高施工质量。工程样板主要是指工程的质量样板和高档装修的材料样板。模型制作时,必须根据项目样品确定具体标准,模型形状确认后方可使用,特别是材料的品牌质量和工艺流程必须经过充分的审核和认可。在精装项目准备工作中,材料样品、设计封样和施工封样的验证都做的很仔细,所以管理人员要注重样品的把控工作,这样可以提高水平。重视并有效确保技术和材料工艺符合标准要求,为后续施工连接提供坚实基础。此外,要实行质量模板引进制度,在一定区域内采用工程质量模板的建造方法,保证施工细节和控制点的落实,为后续施工提供质量模板的参考。同时,可以大大提高其实施的效率。

6.3 做好施工进度管理

在施工进度管理过程中,需要重点关注施工进度的管理和编辑。由于布置精装修工程的设计工作比较繁琐,工程类型较多,需要保证进度控制的实施效果,避免工程延误等问题。其中,在编辑进度计划时,要重点分析和规划项目的进度,确保各个进度节点的批准,并做详细的注释。由于项目精装工程的工期比较紧,工期保障措施在施工过程中管理中显得尤为重要。在实施其他项目内容时,需要设定具体的时间安排和工期,使各个环节的工作都能按照时间计划执行。管理人员还应根据具体的施工要求和进度标准等对整个装修方案进行分析,在保证工程质量的前提下,科学规划进度,形成更加合理的整体和详细的方案内容。确保施工进度有序推进,使改造工程内容能在规定时间内完成。

6.4 设计管理

住宅批量精装修的设计管理主要包括设计阶段和装修施工阶段。在精装修设计阶段,需要设计和管理整个建筑项目,视觉功能过程中的规划和管理可能会出现问

题,并根据实际情况不断改进。装修阶段的设计管理,主要是工程管理的建筑成本,装修费用占建筑安装总成本的很大一部分,并应有效控制,以更好地降低施工成本,提高施工企业的效益。在采购阶段,在竞争的基础上对材料的选择进行有效的成本控制,以确保物料符合建筑要求和标准,并保证采购资金在施工单位的成本预算范围内。

6.5 完善质量审批环节

首先,批量精装修项目的工作范围也很广,如果施工管理部门疏于审批,可能会导致严重的质量问题漏检,造成安全隐患。因此,管理者必须根据施工的各个环节,进一步加强质量验收和工作协调,确保质量控制工作的有序开展。其次,要检查吊顶施工,吊顶施工的装饰性是一个因素,不仅影响整个居住空间的美观,也影响空间的安全性。检查所使用的相应装饰材料,考虑装饰材料与整个居住空间环境的匹配程度,同时材料的选择安全、美观、舒适,每个设备的安装距离也应在说明书中说明细节。最后,需要检查墙壁的完成工作。一般来说,画壁画的过程中会使用不同的颜料,根据颜料的不同,空气中有一定的气味。同时,需要确保油漆颜色与居住空间风格相匹配,确保油漆涂抹均匀,从各个方面控制精装修项目的整体布局质量。

6 结论

目前影响我国房地产企业正常发展的问题很多,因此需要及时解决相关问题,以保证批量精装修的顺利进行。目前在房屋批量精装修过程中,还存在建筑程序不合理,装修材料管理存在缺陷,装修进度不理想等问题,无疑会影响房屋的正常买卖和经营。由于对房地产开发商和居民的影响很大,有必要调和这些问题,加强建筑设计和规划,通过前期规划和二次管理,确保批量精装修施工顺利进行。材料管理对商品房的批量精装修具有十分重要的影响,因此必须注意材料的价格和质量,控制材料的进出,促进批量精装修项目的有效实施。

[参考文献]

- [1]解冰怡.住宅项目批量精装修设计管理的要点探讨[J].住宅与房地产,2020(24):114.
 - [2]杨辉.商品住宅批量精装修工程管理探究[J].城市住宅,2020,27(2):224-225.
 - [3]潘佳帅.批量精装修的发展优势和质量通病[J].住宅与房地产,2019(31):104.
- 作者简介:韩磊(1995-)男,山东济南人,汉族,大学专科学历,研究方向工程管理。