

住宅批量精装修项目管理分析

张海违

山东联和装饰有限公司, 山东 济南 250000

[摘要]在我国经济高速发展的过程中,城市化发展的速度在不断加快,人们的生活质量也有了极大的提升,对住宅的装修质量也提出了更高的要求,推动了我国房地产业的健康发展。在房地产发展的过程中,精装修项目也获得了快速发展的条件,现已成为房地产行业的重要项目之一。但是,目前我国精装修项目,特别是在设计理念和经验方面,还存在一些不足,没有办法满足社会的需要,发展中存在很多问题的管理工作。文章对房地产住宅批量精装修项目管理进行了简要的分析,从住宅批量精装修项目管理特点入手,提出了住宅批量精装修项目管理的有效措施,为促进房地产行业优化提供参考建议。

[关键词]住宅; 批量精装修; 项目管理; 分析

DOI: 10.33142/aem.v4i4.5890

中图分类号: TU767

文献标识码: A

Management Analysis of Residential Batch Fine Decoration Project

ZHANG Haiwei

Shandong Lianhe Decoration Co., Ltd., Ji'nan, Shandong, 250000, China

Abstract: In the process of Chinese rapid economic development, the speed of urbanization is accelerating, people's quality of life has also been greatly improved, and higher requirements are put forward for the quality of residential decoration, which has promoted the healthy development of Chinese real estate industry. In the process of real estate development, the fine decoration project has also obtained the conditions for rapid development, and has become one of the important projects in the real estate industry. However, at present, Chinese fine decoration projects, especially in terms of design concept and experience, still have some deficiencies, there is no way to meet the needs of society, and there are many problems in the development of management. This paper briefly analyzes the management of real estate residential batch fine decoration project, starts with the characteristics of residential batch fine decoration project management, and puts forward effective measures for residential batch fine decoration project management, so as to provide reference suggestions for promoting the optimization of real estate industry.

Keywords: housing; batch fine decoration; project management; analysis

引言

建筑业的快速发展是我国市场经济发展的一股强大力量,同时建筑在提高人民生活水平和生活质量不可或缺。房地产是与现代人息息相关的行业,其价值在社会和国家的各个领域都得到认可,精致的装修也很稳重。住宅批量精装修项目管理往往采用分包的形式来满足市场需求,但随着需求的不断扩大,房地产和住宅高端装修项目正在积极推广,应用越来越广泛。房地产建设中批量美化项目的管理还存在很多问题,为提高住宅批量精装修项目建设质量,更好的满足人们的需求,需要做好相应的管理工作。

1 住宅批量精装修项目概述

1.1 范围及定义

房屋精装修工程属于民用建筑工程,包括土、墙、水、电、天花板的设计和施工。然而,精装修设计的概念仍然源于简单的装修。主要是通过室内设计师的规划设计,进一步装修出能够满足使用功能的简单装修,同时满足用户的审美需求,属于装修方法和风格的改进,精细装修的发展有着强烈的审美规律和设计理念,因此要求很高。大量房地产住宅的精装修工程往往是整个房地产项目的发展。

这是一种对整个建筑乃至整个社区住宅进行精装修的承包方式。批量精装修工程作为一项集建筑和艺术设计于一体的建筑工程,其复杂性极高,装修效果直接面向用户,直接影响用户的生活体验。应该关注更多细节,以确保住宅建筑精装修的发展,满足用户的需求。

1.2 特点

首先,比较复杂。良好的住宅项目装饰工作往往源于客户的生活经验,体现在施工技术的多样性以及施工技术的复杂性上。特别是,某些要素的不一致可能造成项目中出现许多相互矛盾的过程。此外,在建筑装修方面,机械化工程难以充分利用,且主要依靠劳动,对建筑工程的安全要求更高,使工作复杂化。其次,专业性比较强。由于视觉艺术的存在和现代居民住宅对美学和安全的高要求,建设者要切实调和两者的矛盾,妥善处理。建筑工人必须细心、美观、经验丰富,而且更专业。最后,规范化。现代住宅对水电有不同的要求,强调功能齐全、性能好、各种电网以及电器的兼容性。因此,建设必须严格的按照国家有关运行规则进行。

1.3 优势

优点对于房地产开发商来说,在出售房屋时改善居住

环境带来了可观的收益。住宅小区经过粉刷,提高了建筑总体评价,精装修小区对开发商有很大的好处。同时,住宅的批量精装修需要的材料比较多,因此开发商和房地产商可以与材料批发商合作,为双方带来具体利益。因此,发展商往往选择在完成大工程后出售居屋。作为消费者,大多数人对住宅设施的饰面设计和管理知之甚少。他们所知道的是,买一栋装修过的房子可以节省很多装修时间和精力。因此,消费者更喜欢购买已经进行精装修的房屋。

2 住宅批量精装修项目管理方法

2.1 建立融合管理机制

完成项目需要更多的专家参与,并为便于后续管理,可建立专业的综合管理形式,协调一致、针对性强的项目管理可以确保管理流程的精心实施和有序推进。在建立管理机制的过程中,为了保证理想的施工质量,管理人员必须首先分解不同的分段和接口。开工前要确定具体计划和目标,合理区分技术界面,使每一个主体都能组织科学的内容工作,建立专业的建设标准,减少产生废物和返工的可能性。此外,还需要通过综合管理机制深化质量控制,通过多方利益相关者参与管理、全过程和综合质量管理方法,确保更好的项目管理质量。施工方可建立更完善的业务机制,统一审批各类专业项目,统一思想,管理目标等,从管理质量的角度出发,展开所有的转移和管理。管理人员可以在综合管理的指导下,形成文件协议和标准化验收标准,与专业协调委员会和其他机构合作,建立会议机制,为综合管理平台的建立及后续应用提供了可靠的保证,有效提高了综合系统的实施效果控制。

2.2 制定工程样本管理要求

在设计阶段,必须明确不同工种的样品控制标准,为更有效地避免工程质量出现问题,确保施工过程标准化,并将管理质量提升至预期水平。工程模板主要涉及工程质量和装修材料。在模型开发过程中,需要根据项目样本确定具体的标准,模型的形式在获得批准后必须得到确认,特别是全面检验材料品牌质量、工艺流程等。关于工程的前期准备工作,作为材料样品确认,封条设计、施工封条都是细致的,因此,管理层应重点对模板进行控制,提高关注度,切实保证工艺材料符合标准要求,从而为后续施工环节提供可靠的依据。此外,还必须实行质量样本引进制度,在规定地区采用施工质量模型,为确保施工细节和管理要素得到更深入的实施,为后续施工提供质量基准,而且在保证施工精度的同时,也大大提高了实施效率。

2.3 施工进度管理

在施工进度管理期间,要重点管理和编辑施工进度,住宅批量精装修项目工程是一项相对繁重的设计工作,涉及的项目类型较多,因此,有必要对执行进度进行有效的监测,以避免工作延误,等等。在编辑进度计划的过程中,必须重点分析和规划工作进度,彻底完成批准和完善标记

的所有阶段。由于住宅批量精装修项目工程工期较紧,施工管理过程中工时的保证尤为重要。一般在进行批量装修工作时,需采用2-4D测量放线,4-26D材料在现场,6-28D完成箱装和布线。在执行项目的其他部分时,还必须确定具体的时间表,以确保所有阶段都能如期进行。经理对整体装修计划也是必要的,符合具体的施工要求和IT进度标准。在保证施工质量的前提下,科学规划进度,形成较为合理的整体性、详细的内容规划,从而,为确保施工进度有序推进,在指定时间完成工程内容的维修。

对于住宅精装修的施工进度规划主要体现在以下几点:一是及时完成建筑毛坯房,从而能够确保精装修施工按时开始;二是精细的点缀装饰。在中低层建筑,通常在关闭时进行交错薄装修,而在高层建筑中,交错薄装修一般是在施工完成后三分之二时进行的;最后,在交叉施工过程中,必须明确管理建筑交付问题。精装修单位需要详细的检查毛坯房质量,同时还需要向土建承包商提交设计,经监理人和甲方审核,审核通过后,必须形成书面分类报告,然后由精装修单位进行施工。施工过程是由流水线段作为节点组成。由于装修时间比较长,对于施工质量以及进度产生的因素非常多,为了尽量减少不利因素,必须做好对进度的控制工作,减少不确定性的风险。

2.4 合理部署质量控制流程

在监督施工过程中,通过建立“模范预检制度”,引进“该旅自控系统,落实“常见问题预告系统”等一系列质量保证措施,质量得到可靠保障。在项目监测过程中,在每一个过程开始之前,必须确定技术方法,根据项目设计方案的具体内容,采用有效的措施来弥补不足,并确定控制重点和方法,有序推进质量控制要素。此外,在施工过程中,还需要根据核查制度的三项要求,以及职能移交,深化对施工进度的监督、自我控制和相互检查。监督员和业主通知施工方进行整改后,装修单位应当重新检查工程执行情况,在指定时间认真考虑相关问题,按要求实施整改。如果调整不彻底或出现工作延误,有关的经济损失应由装修单位承担。最后,做好对隐蔽工程的验收工作,严禁进行私人的密封。

2.5 科学分解半成品,保护成品

为使装修效果达到标准要求,可采取措施保护乳胶漆、踢脚板等半成品及成品。首先,在使用原料进行湿法操作前,必须布置防护膜,禁止从事锋利设备的建筑工程,避免碰撞。其次,由于木材原料在使用过程中可能会出现渗透性物质污染的问题。因此,在开始施工之前,为了提供保护,必须使用图案精美的纸张,隔离物质,可以渗透,以减少渗透的可能性。最后,为了保护材料的涂层,必须在施工后及时对房屋进行通风,以确保其温度和湿度达到要求。如遇雨天,应及时关上门窗,确保室内温湿度合理,避免建筑材料影响。

2.6 及时保存资料

档案管理人员往往对档案材料的保存不够重视。档案可以为后续管理和纠纷解决提供重要的参考,因此管理人员需要更加重视档案管理。为确保在施工前资料更全面及更有效,管理层须小心收集及妥善存放建筑材料及对文件、工程规范等信息进行科学控制。此外,还需要在准确更新建筑内容和参与方的基础上,特别是建筑专业组织,为实施工作管理,及时更新数据,确保验收单的详细。最后,需要收集和处理所有与项目相关的信息,为后续管理提供依据。

2.7 改进施工技术

在我国,房地产装修技术水平有利极大的提升,但也存在一些不足。然而,房地产装修的施工技术在室内装修中起着重要作用。因此,可以从提高建筑管理专业的专业水平入手,同时,需要一些能够在许多细节上提出建议的施工经理,旨在提高房地产改造工程竣工质量,从而提高施工技术。

2.8 做好人员管理

由于住宅小区的批量精装修往往是对整栋建筑乃至整个住宅小区进行的,整个工程的背后是庞大的设计团队,建筑商和项目经理,所以人事管理是一个非常重要的环节。作为项目总经理及项目经理必须对所有施工人员有明确的工作计划,设计师的工作特别包括在施工项目开始前与居民和开发商建立联系,结合实际的需要,合理设计,在施工过程中以图纸的形式,以及对施工阶段和细节的指导。在具体施工前,必须为施工人员做好施工准备及科学培训,培训内容主要涉及建筑工程安全、施工技术、工程质量等必要要素。

2.9 做好材料组织工作

材料组织在管理中起着重要作用,直接关系到施工的质量和进度。因此,在实际实施过程中应给予更多的关注。在装修过程中,材料的质量控制非常重要,对于用户的直接体验非常重要,用户可以直观地感知窗户、灯具和材料的内部以及各个品牌的质量,从而直观地评估装饰的水平和质量,需要加强材料的质量控制,以使用户能够过上更好的生活。审查相关材料的质量许可证以及污染控制报告,核实采购的材料是否符合建筑工程的要求。通常使用半成品,如橱柜、木门和带天花板的胶合板。此外,乳胶漆和其他混合物也可用于单板,主要用作粘合剂,颜色丰富,透气性高,建筑性能好。防水材料也是一种重要的材料,主要用于防止雨水和人工水的渗透。一般采用单组分氨和双组分聚碳酸酯,在使用过程中表现出良好的防水性能。

2.10 交付后的维护管理

在维修前准备好各种维修资料并组织相关维修人员;

服务工作严格按照准时、高效的原则进行。维修必须立即解决根本问题,防止二次维修给业主住宅造成不便和投诉。问题可由公司客户管理部、工程部、物业管理部解决;房地产中心在房地产人员在场的情况下,全权负责维护和管理,无论是维护还是与业主联系;及时管理业主提供的信息,确保沟通的有效性。维护后需要定期拜访,以便与业主保持良好关系。

2.11 住宅项目批量精装修工程模拟验收

一是模仿住宅批量精装修工程的验收、维护和装修。在装修过程中,很难发现一些质量缺陷。为了更有效地满足客户需求,提高客户交付的可能性,最好根据具体情况模拟住宅项目的验收。二是批量装修供应对于不同的住宅项目,可以按照业务节点的标准进行对接,并在一定时间内建立集中供应周期。一般来说,业主可以在交付前30天订购房屋。为了更有效地利用所提供的服务,部门经理可以带头加强部门主管一级的员工培训。施工部经理将解决客户的问题,结合堆场的实际情况解决和应对问题,重视业主,将在附近设施的设计和施工方面培训房主,并选择专业和高质量的工程师。

3 结语

随着我国住宅项目批量精装修工程的发展,相关管理人员以及施工单位人员高度重视,认真学习理论体系,不断总结管理经验,加强装修施工管理,确保施工安全、进度、质量,让整个工程的质量、成本和质量满足国家建设标准,促进企业的健康发展。

[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.
 - [4]伍爱娣.商品住宅批量精装修工程管理探究[J].大众标准化,2020(9):145-146.
 - [5]翁新雄.商品住宅批量精装修关键施工过程研究[J].绿色环保建材,2019(7):143-144.
 - [6]李小平.建筑装饰装修施工企业项目管理创新[J].中华建设,2019(8):134-135.
 - [7]王雷.建筑装饰装修施工的质量管理措施[J].建材与装饰,2017(42):153-154.
- 作者简介:张海违(1991-)男,山东人,汉族,大学本科学历,研究方向工程管理。