

房地产建筑工程施工管理的措施的探讨

张月芯

南京临江老城改造建设投资有限公司, 江苏 南京 210000

[摘要]随着经济社会的不断发展进步, 人们对于衣食住行的更高层次的需求日益凸显, 特别是在建筑工程方面, 不仅关注工程项目建造施工的质量, 也更加关注建筑工程项目的美观、舒适, 建筑工程项目也伴随着城镇化水平的提升而有了大规模的建设。在这种行业发展背景下, 建筑工程项目施工企业的竞争也越来越激烈, 建筑施工企业要想在激烈的市场竞争和行业竞争中保持优势, 实现更好的企业发展, 就必须从此项目的建设管理工作入手, 提升工程项目的建造质量、施工安全以及经济效益。结合笔者个人工作经验, 对房地产开发项目施工管理的各项因素进行了分析, 并提出了针对性的管理措施, 为今后更好的开展工作提供参考与借鉴。

[关键词] 房地产; 施工管理; 控制要点; 相关举措

DOI: 10.33142/ec.v3i2.1461

中图分类号: TU712

文献标识码: A

Discussion on Measures for Construction Management of Real Estate Construction Engineering

ZHANG Yuexin

Nanjing Linjiang Old Town Reconstruction and Construction Investment Co., Ltd., Nanjing, Jiangsu, 210000, China

Abstract: With the continuous development of the economy and society, people's needs for higher levels of clothing, food, housing and transportation are becoming increasingly prominent, especially in the field of construction engineering, not only focusing on the quality of construction projects, but also on the beauty and comfort of construction projects. Construction projects also have a large-scale construction with the improvement of urbanization level. Under the background of this industry development, the competition of construction project construction enterprises is becoming more and more fierce. In order to maintain the advantages in the fierce market competition and industry competition and achieve better enterprise development, construction enterprises must start from the management of project construction to improve the construction quality, construction safety and economic benefits of the project. Combined with the author's personal work experience, this paper analyzes various factors of construction management of real estate development projects, and puts forward targeted management measures, which can provide reference for better work in the future.

Keywords: real estate; construction management; control points; relevant measures

引言

经济发展和社会的不断进步推进了城市化进程, 房地产行业也获得了空前的发展机遇, 人们生活水平的提升也对建筑业提出了更高的要求, 因此需要进一步强化房地产建筑工程施工的管理, 从而不断提高建筑工程质量。

1 影响房地产开发项目施工管理的因素分析

1.1 影响房地产开发项目施工进度因素

建筑工程项目的建造施工进度直接影响了工程项目的建造施工成本, 在工程建造施工阶段会有很多影响因素会直接影响到工程项目的建造施工效率和进度, 其中最普遍的一种因素就是工程项目的建造施工企业没有按照工程项目的施工建造计划进行施工, 由于工程项目的建造涉及到非常多的施工部门和施工工序, 如果有一个环节出现问题, 那么将会影响到工程项目的整体建造效率和质量。此外, 还有就是工程在施工环节出现设计、施工方案的临时变更, 这种变更会导致最初设定的施工流程需要随之变更, 进而导致工程项目建造工期的延长。

1.2 影响房地产项目施工质量的因素

工程项目的建造施工的质量会受到很多因素的影响, 所以工程项目建造施工企业必须要有效的分析影响建筑工程项目施工质量的相关因素并且做出合理的控制和管理, 其中由于工程项目的施工过程都离不开施工人员和管理人员, 所以工程项目的建造质量很大程度的收到人为因素影响, 由于工程施工企业的施工人员大多数都没有受到专业系统的施工建筑的培训, 所以施工技术和安全理念都比较薄弱。如果施工人员在施工过程中没有严格的根据施工计划和安全管理的有关要求, 那么就很有可能会造成一定的工程质量问题。此外, 由于工程项目的建造需要消耗大量的建筑材料, 如果建筑材料的采购、存储和使用不当, 那么将会严重影响工程项目建造的质量, 这种影响是最为直接的, 不管工程项目的建造方案多么科学, 施工技术多么高超, 施工设备多么先进, 都无法解决工程项目建筑材料质量的问题。此外, 施工环节的及设备运转的情况也会影响工程项目的建造质量。

1.3 影响房地产项目施工成本的因素

建筑工程项目的施工企业在所有工程建造的过程中最为看重的就是工程项目建造的经济效益,经济效益能否实现也关系到建筑施工企业的长期健康可持续发展。同时因为工程项目建造涉及到大量的施工人员、施工技术和机械设备,对于各个环节的施工成本的控制需要较高的管理控制能力。而影响工程项目建造施工成本的因素是非常多的,最为根本的就是工程项目建造的合同不规范、不科学,合同规定了有关建筑工程项目建造施工的一切重要信息和标准,必须要确保工程项目施工合同的规范合理。此外,还要在施工阶段做好工程施工的监督管理工作,确保一切施工行为和操作都符合工程施工管理的规定,如果因为施工环节的疏忽导致施工质量问题那么将会存在返工的现象,不仅浪费了建筑材料也会延长施工工期直接对工程项目的施工成本造成影响。此外工程项目的设计变更及现场签证会导致成本增加。施工过程中如果设计方案中途发生变化,很容易导致现场施工方案需要配合调整,之前做好的施工方案也要调整,施工周期、相关物资、人员调度等都需要发生变化,这就会增加额外的成本。

1.4 房地产建筑工程安全管理的问题

由于建筑工程项目的施工过程涉及到非常多的施工技术和机械设备,而当前很多建筑工程的建筑规模越来越大,施工难度越来越高,给工程项目的施工安全管理工作带来了很大的挑战,如果工程项目的施工安全管理工作不到位那么在施工环节就容易出现施工的安全隐患甚至是发生安全事故,必须要进行严格的施工安全管理和控制,确保施工的安全。

1.5 房地产建筑工程施工合同管理的问题

通常情况下,主要包括合同管理制度不完善、管理流程缺乏标准化,监管不到位、合同管理人员素质偏低等方面。在合同管理中存在很多方面的风险,这些风险容易对企业制定的重大决策产生误导,进而带来严重的经济损失。

2 提高房地产开发项目施工管理的具体措施

2.1 提高施工进度的具体措施

要想在工程项目的施工过程中,充分的保障工程项目的建造质量和施工安全,同时在这个基础上提升工程项目的建造施工效率,尽可能的缩短工程建造工期提升工程项目的建造经济效益,建筑工程项目的施工企业就必须要结合工程项目建造标准和要求,设定一个科学合理的施工方案和施工计划,采用先进的施工技术和机械设备,确保施工的顺利和安全。同时要充分的协调施工各个部门,保障施工有序、高效,信息传递高速、顺畅,所有施工的工序可以紧密衔接,提升施工人员的工作热情和工作积极性。

2.2 提高施工质量的具体措施

一是做好施工前准备工作的质量控制。施工准备阶段的质量控制是保障施工质量的前提,保障施工设备等符合建设施工的要求。二是要对施工建筑材料进行试验,保证建筑材料的质量性能符合施工的要求。三是加强施工过程中的质量管理。从施工人员的施工质量、施工建筑材料以及应对不可抗力因素的措施等入手。

2.3 提高施工成本控制的具体措施

工程项目的建造施工过程中要想保障施工企业的经济效益的实现就必须要在整个过程中有效的控制和管理施工的成本,要结合工程项目的建造实际情况设定一个高水平的成本管理控制方案,从建筑材料、施工环节、施工工期等方面的控制上加强管理和监督,通过严格的制度规范施工管理人员的行为,强化他们的责任意识,确保施工过程中的全员成本控制。

2.4 建筑工程安全控制

任何建筑工程在施工过程中都必须将安全放在第一位,加强建筑工程安全控制可从以下两方面进行,第一,组织相关部门或人员进行检查。对一些存在安全隐患的地方进行全面检查,杜绝安全责任事故的发生。第二,定期检查建筑工程安全设备,必须确保相关安全设备不存在质量问题。

2.5 建筑工程合同风险的防范措施

首先,综合分析国家现行的法律法规,严格核实合同条款中是否存在违法现象,修改并完善合同条款中潜在的漏洞、歧义等,最大限度确保合同条款指向的明确性,避免合同条款中的漏洞被非法使用;最后,结合工程项目的实际情况,充分挖掘合同管理的作用。

结束语

在当前的建筑行业发展的背景下,虽然建筑工程项目的建造给社会、经济发展带来了巨大的推动作用,但是不可否认的是,建筑行业也还存在着一定的问题,特别是一些规模较小的工程项目建造施工企业在工程项目施工阶段存在这施工管理不善,监督不力的问题造成了很多工程项目的质量问题 and 安全问题,必须要提升工程项目施工的监督管理工作能力和水平,确保工程项目建造的质量。

[参考文献]

- [1]陈鑫. 房地产建筑工程施工管理的措施分析[J]. 住宅与房地产, 2019(22): 109.
- [2]李圣鹏. 分析房地产建筑工程施工管理的措施[J]. 居舍, 2019(17): 145.
- [3]王小军. 房地产施工管理与技术手段的研究[J]. 居业, 2019(01): 81.
- [4]赵志学. 分析房地产建筑工程施工管理的措施[J]. 建材与装饰, 2018(06): 215.
- [5]李淑莲. 房地产建筑工程施工管理的措施探讨[J]. 民营科技, 2013(12): 188.

作者简介: 张月蕊 (1984. 6. 25-), 本科, 中级。