

房地产企业土木工程的质量控制优化研究

岳珂

沈阳市不动产登记中心

摘要:随着城市化进程的不断加快,房地产企业抓住了发展契机,逐渐呈现快速发展的趋势。在房地产企业不断发展的过程中,房地产市场的竞争日益激烈。房地产企业为了获得更好的发展,必须保证工程的施工质量,这样才能使房地产企业获得经济效益以及社会地位的双重丰收。基于此,本文将对房地产企业土木工程施工质量的控制优化进行全面分析,以期将土木工程的施工质量逐步提高,为房地产企业的不断发展提供契机。

关键词:房地产企业;土木工程;施工质量控制;优化

一、优化土木工程施工质量的整个控制过程

于土木工程施工阶段而言,其是达成设计目标与业主要求的重要过程。根据房地产企业土木工程施工质量的控制过程,将其分为三个阶段,分别为事前控制、事中控制、事后控制,下面将进行具体阐述。

(一) 施工前质量控制优化

施工前的质量控制主要是对施工材料、施工人员、设计方案等内容进行质量控制,为了使土木工程顺利开展,相关人员需要做好前期准备。做好施工前的准备工作,不仅可以推动施工的顺利开展,而且可以使施工质量得到有效保障。施工前质量控制的重要内容有:对施工技术、施工所用材料、组织与设计方案等工作进行质量控制,在这过程中,需要对设备与技术人员的情况、承包商提供的材料进行严格审查,这样才能确保做好整个施工前的准备工作。

(二) 施工中的质量控制优化

在施工中,相关人员需要对分项目产品、工序产品、施工过程中各个参与方等进行相应的控制,从而确保土木工程实施过程中的质量得到有效控制。在施工过程中需要制定质量控制策略,利用该策略对整个施工进行全面监管,对于施工中的重点内容应该提起重视,确保各个施工环节的有效衔接,从而使各个施工环节的质量得到有效保障。在土木工程的质量控制当中,施工中的质量控制起着关键作用,因此在施工过程中需要进行有效监督,以便及时发现问题、解决问题。相关人员需要将质量控制渗透到施工中的各个环节,从施工的开始阶段到施工竣工阶段,这样才能保证对整个施工中的质量控制进行优化。

(三) 事后质量控制优化

在房地产项目施工结束之后,将具备完整功能以及相应价值的产品呈现给业主。于土木工程施工建设而言,事后阶段的质量控制主要包括:工程质量检查、竣工质量监管、工程质量评定等内容。相关人员需要对事后质量控制进行细致的研究,把控制好质量的控制重点内容,在竣工质量监管、工程质量检查、工程质量评定方面需要做到认真、仔细、全面,从而使工程的质量得到有效保障,为民众的居住安全提供保障。

二、房地产土木工程施工质量控制措施优化

(一) 优化施工前质量控制措施

在土木工程施工之前,相关人员需要对工程开发质量的控制计划进行完善。第一,严格遵循施工质量政策,对房地产企业的施工特征进行全面分析,构建出科学的审核标准、质量控制目标,从而使质量控制体系不断完善。第二,建立相应的施工质量控制部门,严格落实施工质量控制计划,将各个部门的职责进行明确,使各个部门的责任充分发挥,从而使各个部门参与到质量控制当中。开发方案以及设计方案会对土木工程的施工质量产生直接影响,因此需要对开发方案以及设计方案进行优化,对人员

构成、项目的开发定位、技术方案以及资金成本等内容进行充分考虑,在此基础上,科学的开展施工设计方案的筛选工作。对计划工作的质量进行控制,同时对项目质量标准进行控制,这是设计开发阶段开展施工质量控制的两个主要方面。

(二) 优化施工中质量控制措施

于土木工程而言,其具有系统性、复杂性等特点,土木工程施工涉及的内容较多,因此各个方面的情况都会对土木工程的施工质量产生一定影响。

第一,将设备与材料质量控制流程不断完善。对设备的质量进行控制包括:①做好设备的检验工作,在这一阶段,相关人员需要对检验流程进行严格监督,针对设备的相关信息仔细核对。②控制好设备安装方面的质量,在安装过程中严格按照要求开展。③在确保设备的性能之后方可投入使用。对材料质量进行控制包括:在施工现场中,需要做好施工材料保管、堆放、隔离等工作,确保施工材料的使用性能。对于半成品、成品而言,需要进行有效的防护,这样可以使半成品、成品的质量得到有效控制,减少不必要的经济损失。

第二,对关键质量控制点进行有效把控。主要的施工质量控制点如下:①钢筋,在施工过程中时常会出现减料的情况,并且有部分钢筋原材料的性能难以满足施工的要求,因此相关人员需要对钢筋的数量以及加工情况进行严格的检验,这样才能保证钢筋的质量达到预期标准。②脚手洞的修补工作。③对配合比进行审查。相关人员需要对施工现场配合比所需原材料是否满足相应的标准进行检查,还需要对配合比是否符合合同要求、设计要求进行相应的分析,在将配合比送样时,施工人员会将花岗岩利用石英石代替,这会对整个工程的施工质量产生影响。

(三) 优化施工后质量控制措施

在土木工程竣工之后,相关人员需要对建设成果进行验收,对项目的设计、施工质量进行考核。在验收过程中,相关人员需要遵循相应的验收原则,根据验收程序、项目工程验收评定指标等进行全方面的验收。如果工程项目达到了检验标准,需要办理验收交付手续,从而使竣工后的建筑物可以尽快交到业主手中。

结束语

于土木工程施工质量而言,其与社会的和谐发展、人民群众的财产安全有着密切的关系。近些年来房地产项目施工安全问题发生几率较高,因此人们对工程质量越发重视。随着工业化进程的逐步加快,城镇化建设得到了全面推进,在这过程中房地产企业得到了迅速发展,房地产行业在住房制度、土地所有制的双重变革之下,房地产企业发挥的作用日益突出。在房地产企业发展的过程中,竞争也日益激烈,为了促进房地产企业的进一步发展,在土木工程施工过程中需要保证施工质量,这样不仅可以提高企业的信誉度,而且可以保证企业的经济效益,为企业的进一步发展奠定良好基础。

参考文献

- [1] 曹国强. 房地产企业土木工程施工的质量控制优化研究[J]. 赤峰学院学报(自然科学版), 2017, 33(23): 82-84.
- [2] 李师白. 房地产企业土木工程项目施工管理方式之研究[J]. 农家参谋, 2017(15): 298.
- [3] 付立敏. 房建工程质量控制中施工现场管理[J]. 低碳世界, 2016(18): 129-130.
- [4] 许毓建. 房地产工程项目质量管理[J]. 门窗, 2013(06): 296-297.