

# 旧楼改造装饰装修项目质量管理研究

杨信涛

长春市东仓装饰有限公司

**摘要:**近年来,我国城市建筑业取得了长足的进步,但同时也存在着大量的拆迁,造成了大量的资源浪费。持续的拆迁和重建不利于保护古城的特色文化,造成古城的历史和背景缺陷。一般来说,建筑结构的使用寿命比其功能寿命长,建筑的使用寿命不会随着功能寿命而消失。既有建筑的开发利用应以装饰装修为主。也就是说,根据现有建筑的不同情况,我们可以采取相应的措施,如改变建筑功能、改善内部空间、更新外墙等。

**关键词:**旧楼改造;装饰装修;质量管理

## 一、旧楼建筑装饰问题

### (一) 严重破坏城市历史、文化和建筑

由于对经济效益和直接效益的过分追求,在旧建筑的改造和建设过程中,对旧城区历史文化保护的重视不够。旧城的传统风貌遭到严重破坏,大量需要保护的历史建筑和文物被拆除。在旧建筑改造过程中,由于土地开发利用方式不当,破坏了土地的内在规划和价值,极大地影响了城市文化的保存,最终影响了城市文化的长远发展。

### (二) 把经济利益放在首位

大多数开发商把经济效益作为开发建设的首要目标,过度追求经济效益已成为转型过程中亟待解决的问题。部分城市片面追求旧城富余住房比例,部分不需要整修的房屋被拆除,急需整修的房屋被推迟。为了最大限度地发挥效益,一些老建筑甚至在改造过程中取消了基础公共基础设施建设和绿化,影响了城市的一些基本功能。它不仅不能提高人民的生活质量,而且给居民的生产生活带来许多麻烦。

### (三) 基本参数数据缺失

目前,许多城市尚未建立老建筑电子信息档案管理系统,其中大部分老建筑数量较多,使老建筑的排查任务更加繁重,工作量加大。由于缺乏基础资料,测量范围的确定不准确,许多老建筑无法及时进行检测鉴定,后续的维修不能同步进行,加重了隐患风险。

## 二、旧楼建筑装饰装修施工中存在的质

### (一) 老建筑存在的质量问题

在旧建筑改造装修施工前,由于其使用年限较长,在结构和外观上必然存在质量问题。而老建筑本身也可能存在质量缺陷,即在开发过程中,由于勘察、设计或施工等方面的问题,存在结构上的质量问题,并一直存在,给改造施工造成影响。

### (二) 施工用材料质量问题

施工过程中使用的材料很多,但质量是最重要的。假设建筑材料存在问题,不仅会对建筑质量产生不良影响,还会对企业的声誉和利益产生负面影响。最重要的是,在使用过程中,质量隐患日益显现,威胁到消费者的生命安全。

研究表明,建筑材料的质量问题在我国建筑业中普遍存在。主要原因是为了获得更多的效益,施工企业使用了大量的质量问题,材料不符合标准和规范,偷工减料在施工过程中,最终形成了质量隐患。建设单位的这种行为不仅损害人民的利益,而且影响到自身的利益。只有通过严格的整改和管理,才能保证建筑材料的质量,才能从根本上保证建筑工程的质量。

### (三) 施工技术水平差

旧建筑的装饰装修,如果施工单位选择不当或施工工艺不到位,在装饰装修过程中会出现很多质量问题。因此,施工企业的施工技术水平是影响施工质量的关键因素。由于施工中缺乏标准化要求,不同的建筑装饰公司的规模和技术水平不平等。尤其是对于规模小、主要施工人员专业水平不高、不掌握核心施工技术的装饰装修企业,往往依靠自身的记忆和经验进行施工,不按施工设计进行施工。图纸、建筑设计标准和技术规范,不符合施工

标准或正确的施工技术要求,这将不可避免地导致装修和装饰的质量问题。

## 三、如何提高旧楼改造施工质量

### (一) 建立质量管理体系,明确质量管理职责

根据质量管理体系和质量管理的,在项目改造施工过程中统一设计和安排施工人员的质量职责。按照从项目经理到领导小组组长,最后到每个施工工作人员的顺序,按照各自的职责,详细分配每个人应负责的质量责任。

### (二) 优化施工工序,加强施工质量控制

旧楼改造装饰装修工程是一项工序极其复杂,施工过程非常繁琐的工程,但是不同的工序之间又相互制约,相互关联,施工过程的难度比一般工程更大。因此要想做好施工质量控制,必须将施工过程的施工工序进行合理、有效的安排。各个工序的施工工艺和施工过程可以为平常施工提供最基础的保证,因此我们必须重视施工过程中各个工序的质量控制,只有这样才可以做好整个工程的施工质量控制。

### (三) 加强施工材料控制,提升施工工程质量

施工材料在施工工程质量中的重要程度不言而喻,因此施工材料的控制也是重中之重。在施工过程中尽可能选用绿色材料,并在各个工序和阶段进行材料的质量控制,根据实际施工条件,从施工过程的各个环节入手,充分贯彻环境管理规范,尽可能选用无污染、价格低、无毒副作用的绿色材料。

### (四) 强化施工人员技术,提高施工专业水平

施工技术人员是进行改造装修施工最不可缺少的因素。由于旧楼改造施工工艺复杂,要求高质量的施工,因此要求施工人员必须具备足够的专业知识,包括工程力学、结构力学、建筑美学等,我们应当定期对施工人员和设计人员进行技能培训。若施工人员水平不足,缺乏足够的专业知识,就难以满足施工要求,在施工过程中也更加容易出现不同的质量问题。

### (五) 构建完善的施工技术体系

因为对建筑进行装饰的过程中,对建筑质量的各项要求并不算多么严格,还有管理体制的不完善,会不断产生各种质量问题。建筑团队建设的工程质量出现问题,会给整个建筑团队抹黑,还会让建筑团队整体的信誉受到严重的影响。当然,也不缺少一些建筑企业为了所谓的经济利益,减少工程建设中建筑装饰材料的资金投入,以次充好,给建筑工程的整体质量造成影响。这是舍本逐末的行为,因为一旦建筑工程的质量出现问题,就会影响到整体的信誉。当一个团队的信誉有良好保证的情况下,不会出现担忧缺少经济效益的情况。所以要构建完善的施工体系,进一步确保建筑装饰装修的质量。

## 结论

综上所述,做好建筑装饰装修施工质量管理,如果在装饰施工中管理不严格,会导致装饰设计人员松散的性格,通过加强对装饰设计人员的管理、优化施工质量管理、监督施工材料质量、合理选择施工技术、主动控制管理等有效对策,切实提高对建筑进行装饰装修施工的专业化水平,能够有效促进建筑装饰行业的发展。

## 参考文献

- [1]李玉新.旧楼改造装饰装修施工质量管理要点探讨[J].科技与企业,2017(21):10-11.
- [2]刘晓亮.基于旧楼改造装饰工程施工质量控制要点分析[J].工程技术:文摘版,2015(66):222-223.
- [3]谢倩.现代建筑装饰施工工艺及控制措施分析[J].房地产导刊:中,2016(12):107-108.
- [4]丁惠民.旧楼改造装饰装修工程施工质量控制研究[J].城市建设理论研究:电子版,2018(20):12-13.