

# 保障房施工管理中存在问题及对策分析

张佩佩

烟台市住房保障和房产交易中心

**摘要：**近些年来，随着国内社会经济建设的进一步发展，国内的经济环境迎来了前所未有的发展机遇，同样也发生了根本性的变革，对于建筑工程行业来说也是一样，有了全新的发展机遇，在社会经济的推动下，建筑工程行业也是蒸蒸日上不断的进步发展。大规模的房屋建筑工程的进一步发展，不仅推动了社会经济的高速增长，改善了城市的环境，但是同样也呈现出了很多不可避免的实际问题。保障房，实际上就是由政府作为主导，一项以为老百姓带来便利实惠为最终目标的建筑工程项目。保障房也是政府为了在社会层面能够进一步实现人人都有房住观念的方政策的直接体现，减轻整个社会住房的压力。本文主要通过阐述保障房施工管理中存在的主要问题，并且根据这些问题来有针对性的提出相应的对策，推动国内保障房施工建设质量的进一步提高。

**关键词：**保障房；惠民工程；施工管理；存在问题；对策分析

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2021.20.052

## 引言

这几年来，伴随着国内城市房地产行业的进一步发展，目前我们国家的一些经济发达的城市，甚至是一些偏远的地区，整体的房价提升速度都是非常快的，整个房屋单价过高，直接导致了老百姓离开贷款就无法承受的起房屋的总价。保障房，是政府为了进一步解决中等收入、低等收入城市居民住房问题，而实行的一种主要核心的调控方式，是国家政府彰显公平、正义的重要手段。但是在国内目前保障房展开施工管理的过程中，经常会有一些不可避免的困难问题，并且这些问题还会直接影响到工程的施工质量与进度。尤其是在金融危机爆发之后的这几年来内，国内很多城市的保障房工程施工周期被无量的施工方无限的延长，政府给保障房投入了很大金额的资金，但是整个保障房工程的完工程度却是非常低下的，这其中还包括了保障房工程质量达不到规定的标准要求，整个工程存在一定的安全风险隐患等等，这些问题如若没有得到有效的改善，那么保障房这一项惠民工程，其经济作用与社会价值便无法得到体现。

## 一、保障房相关概述

保障房，通俗来讲就是保障性住房，这种性质的住房与普通的商品住房的确是有着较大的本质差别。商品房，主要指得是房屋是以商品的形态存在在社会市场上的，它主要是以提升经济效益为目的的，一般来说在成

本的基础上，确实还需要很多费用才能够将其出售。保障性住房，主要是在政府的主导下，以惠民为最终目的的住房建筑工程，保障房的价格要比商品房的价格低得多。商品房在出售的过程中，其具体的定价一般都是由国家政府明确规定的，不能超出规定的价格范围限定，保障房按照具体的类型分为三部分，一部分是廉价性的住房，一部分是经济性适用房，另外一部分是政府租赁租房。面对着各种市场上对房价政策调控的具体效果，我们的政府近几年来，是特别重视保障房施工建设的，通过保障房的建设，不仅能够从一定程度上改善整个城市的居住环境，尤其是中低收入的家庭来说，更是有着很大的积极作用。除此之外，保障房还能够起到调控房地产行业的实际需求与实际供应之间的关系，以此来进一步的保障社会房地产市场的稳定、顺利、长足、健康发展。虽说保障房确实为社会、为老百姓带来了极大的好处，但是任何一件事情在发展的过程中，都会遇到这样那样的问题，就算是以惠民为主要目的的保障性住房，同样也存在着比如说：购房资格造假、骗购、骗租现象频繁出现，这些负面现象都从一定程度上损害了政府推行惠民政策的信用度，所以说，针对这些问题，国家政府一定要有针对性的将其严厉的打击。

## 二、国内保障房施工管理现存问题分析

国内保障房的施工管理在展开的过程中，主要存在着三方面的问题，这三方面问题的解决处理的程度，也会从一定程度上直接影响国内保障房政策目标是否能够更好的实现，这些保障房是否能够真真正正的在社会中低收入家庭上体现出积极作用。

### （一）施工管理主体存在问题

保障房的施工管理，实际上就是人的活动，人，实际上就是保障房施工管理活动展开的首要因素，但是施工管理的主体，便是施工管理的这个主要因素，但是在目前的保障房施工管理中，主体不到位的现象也是一个最重要，影响最为深远的一个问题。政府主导建设保障房的出发点，本身就是在国内房地产与社会大众收入不平衡为实际出发点的。由于国民经济的高速发展，现代化城市进程建设日益加快，愈来愈多的农村人口逐渐朝着城市转移，城市人口近些年来愈来愈多，随着而来的就是城市住房的问题，高收入人口对城市商品房激烈的购买，致使整个房地产近几年来几乎呈现一种“病态”的发展趋势，而保障房正是为了来更好的解决这些问题的。保障房的施工管理中，由于管理人员监督力度不够，使得施工管理的主体不到位，无论是工程的质量，

还是价格、进度都受到了非常大的影响。

## （二）管理人员素质有所欠缺

保障房施工管理人员是整个施工管理的核心参与者，管理人员自身的能力直接决定了保障房施工管理的质量与效率。由于国内保障房的经济利润较低，管理人员一般没有办法像管理商品房那样得到较高的薪资待遇，导致国内目前的保障房很难招聘到优秀的管理人员。保障房的施工管理中，很多管理人员对施工方面的知识了解较少，专业能力欠缺，导致很多管理工作都是形式化居多。

## （三）管理方式过于落后

高质量、高效率的工程施工管理，首先就需要有先进的管理方式作为辅助，如果没有先进、有效的管理方式，整个管理理论与能力都将会是一个空架子。管理方式落后，也是限制国内保障房施工管理质量的主要问题。传统老旧的管理方式是无法适应现代化城市居住需求的，所以从这个角度来说，要想保障其施工管理的质量与效率，就一定需要采用先进的管理方式。

## 三、提升保障房施工管理水平具体措施

### （一）组建保障房施工管理小组

组建保障房施工管理小组的最初目的，实际上就是为了解决政府对保障房监督管理效率低下的主要问题。这个专门的管理小组依然还是需要由政府来进行主导，设置与保障房施工特点相符合的组织机构，选择业务能力较高的管理人员，制定专业化的管理体系制度，明确管理人员的责任义务，保障住房工程施工管理朝着既定的目标稳定的前进。

### （二）提高施工管理人员综合素质

施工管理人员的综合素质，是进一步确保住房施工管理质量与效率的主要因素，提升管理人员的素质，也是政府部门需要重点关注的问题。保障房施工管理人员除了需要具备日常管理的能力，还需要善于观察，及时的发现施工中存在的问，以此来推动保障房施工管理有效的开展。

### （三）创新管理方式

先进的管理方式，主要需要依靠引进、创新两种途径来实现。管理创新，实际上就是施工单位展开管理工作的主体，不断的丰富、创新、引进施工管理方式，也是强化保障房施工管理质量与效率的一种行之有效的措施，只有不断的从以往施工管理中总结经验，根据现代化管理模式，创新管理方式，进一步保障管理方式长足、健康、稳定的发展。

### （四）正确对待保障房的建设

保障房的建设目的是为了更好的解决人们的住房需求问题，而不是为了追求经济效益。保障性住房是国家

政府机关部门为了给一些有着低收入，住房困难问题的家庭提供一些政策性的住房，保障性住房不同于商品房，与商品房有着本质性的区别。所以不能够以营利为目的去建设，这样的急功近利只会导致保障房问题的产生。保障性住房对于一些家庭情况不是很好的家庭来说是有着很大的帮助的，可以通过在政府的扶持下解决自身的住房难题。所以保障房的建设是意义重大的，不是为了营利而建设的，是政府部门正义的举措。

## （五）加强对建筑材料质量的管理力度

对于建筑过程中需要用到的材料，建筑工程管理人员应采取定额计量的方式，做好建筑材料的运输管理和仓库存放工作，落实各项建筑项目管理的制度，提高建筑材料的质量，保证所用材料的质量达到一定的标准要求，降低材料浪费；全面了解和掌握建筑材料的全面信息，选取资质良好的供货厂家，分析整合材料的全面信息，包括质量、价格和供货方的供货能力等，控制价格，制定合理的调度方案，提升供应效益和企业收益。

## 四、结束语

总的来说，国家政府对保障房施工建设的重视，推动了保障房建设进入了一种较为快速、顺利、有序的发展时期。保障房作为一项由政府主导的惠民工程，其每一个方面的工作都受到了社会各界的广泛关注，施工管理作为其中的重点内容，当然也是不例外受到了极大的重视。所以说，在保障房施工管理开展的过程中，政府需要施工管理中存在的主要问题，建立专门的管理小组，提升管理人员的综合素质，丰富创新管理方式，以此来推动国内保障房施工管理质量与效率的提升。

## 参考文献

- [1] 沈成杰. 关于保障房工程现场质量管控的几点思考[J]. 建筑与装饰, 2021, 第7期.
- [2] 张东升, 金霖, 武如华, 高利波. 构建保障房后期管理智慧服务平台[J]. 中国建设信息化, 2021, 第5期.
- [3] 张永. 保障房建设施工管理存在的问题及对策[J]. 建材与装饰, 2019 (36): 172-173.
- [4] 史玉松. 提升房建工程管理水平及施工质量的对策分析[J]. 四川水泥, 2019 (12): 236.
- [5] 洪鸿疆. 提升房建工程管理水平及施工质量的几点意见[J]. 四川水泥, 2019 (12): 336.
- [6] 申明闯, 程明龙. 保障房建设施工技术与管理探析[J]. 居舍, 2019 (34): 166.
- [7] 罗小华. 房建工程管理存在的问题及解决方案[J]. 现代物业(中旬刊), 2019 (11): 148.

作者简介: 张佩佩(1987.01.30), 女, 汉族, 山东烟台, 硕士研究生, 工程师十级, 建筑工程、工程技术、房屋安全管理。