

# 浅谈房地产工程管理中的质量控制策略

曹文涛

甘肃省民航置业投资有限公司

**摘要：**房地产工程项目建设中切实做好质量控制工作极为必要，为了优化质量控制效果，管理人员应该注重首先明确基本原则，进而围绕着各个关键要点予以控制，避免任何质量缺陷遗留。文章以房地产工程管理中的质量控制作为研究对象，首先分析明确了质量控制的基本原则，比如全过程性、精细化以及全员参与等，然后又具体从设计方案、施工材料、施工人员、机械设备、现场环境以及质量验收等方面入手，探讨了各个质量控制策略，以供参考。

**关键词：**房地产工程；质量；控制策略

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.15.042

## 引言

在现阶段我国房地产行业快速发展背景下，各个房地产企业除了要重点关注于项目的经济效益，往往还需要确保房地产工程具备理想的质量效果，以便促使房地产工程得以可靠运用，避免因质量缺陷而产生不利危害。基于此，在房地产工程管理中优化落实质量控制工作极为必要，管理人员应该在明确该项工作重要性的基础上，切实加大质量控制投入度，进而围绕着各个关键施工要素以及影响因素进行重点防控，杜绝任何质量缺陷遗留。

## 一、房地产工程质量控制原则

### （一）全过程性原则

房地产工程质量控制应该注重遵循全过程性原则，以便全方位掌握影响房地产工程项目质量状况的各个因素，避免在任何环节出现管理漏洞和缺陷。在以往房地产工程项目质量控制工作开展中，往往管理人员仅仅高度关注现场施工作业环节，以便在施工现场中落实施工质量控制任务，避免因技术操作不当产生质量缺陷。该管理模式的应用虽然确实可以规避一些施工质量的直接影响因素，但是却往往难以形成较为理想的管控全面性效果，其他环节中存在的干扰因素容易被忽视，进而也就容易出现明显质量缺陷。比如在前期规划设计环节，如果质量管理人员没有积极参与其中，对于设计方案中存在的问题无法及时发现和改进处理，如此也就很可能导致后续施工环节受到影响，难以有效保障施工质量。

### （二）精细化原则

房地产工程质量控制还应该遵循精细化原则，管理人员应该注重综合全面分析所有有待于管控的质量影响因素，进而予以精细化控制，避免因任何管控缺陷，影响到质量保障效果。因为房地产工程项目建设中面临的质量影响因素较多，而各个影响因素对于房地产工程质量的影响又各不相同，且影响路径较为繁杂，如此也就对于管理人员产生了较大压力，管理人员需要予以精细化把关控制，采取事前、事中、事后控制的管理手段，严禁出现粗放化管理以及麻痹大意问题。比如针对房地产工程项目中应用的大量施工材料，因为其直接决定着房地产工程施工质量状况，管理人员必然也就需要予以精细化把关控制，确保所有施工材料的选择以及应用较为合理可靠，严禁随意运用型号不匹配或者性能缺陷的材料，保障相应管控工作更为精细，尤其是在所有施工材料入场检测时，管理人员需要关注各个批次的施工材料，避免在相应随机抽查中出现明显漏洞和隐患，由此最大程度上优化施工材料应用价值。

### （三）全员参与原则

房地产工程质量控制还应该遵循全员参与原则，质量控制工作并非仅仅是管理人员的职责，往往还需要确保所有房地产工程项目相关人员积极参与其中，共同围绕着项目质量保障需求，结合自身工作任务和岗位职责，为最终工程质量保障提供必要支持。比如在整个房地产工程项目建设过程中，施工人员、设计人员、监理人员以及管理人员等，均直接或者间接决定着房地产工程质量状况，管理人员也就需要积极予以协调和联动，促使这些人员可以围绕着自身相关的所有质量影响因素进行针对性防控，由此更好优化项目质量管控效果，同时还可以降低管理人员的工作压力。当然，这也就需要管理人员能够努力赢得其他相关人员和部门的积极配合，保障质量控制工作得以在各个环节以及各个项目中得以优化高效落实，切实提升质量管理水平。

## 二、房地产工程管理中质量控制策略

### （一）设计方案审查

在房地产工程管理中做好质量控制工作时，管理人员应该注重从前期规划设计环节入手，确保相应设计方案较为适宜合理，能够有效实现对于后续施工作业环节

的准确指导，以此更好优化施工质量保障效果，解决该环节存在的质量影响因素。在设计方案审查中，管理人员往往需要重点协同多方力量，不仅仅自身要重点分析评估设计方案的合理性以及可行性，还需要连同设计人员、技术人员以及相关监理单位，共同围绕着设计方案进行综合审查，以此对其进行优化控制，促使其可以发挥出较为理想的施工指导作用，确保设计方案审查更为多元全面，避免出现明显审查漏洞和缺陷。具体到设计方案审查工作中，为了有效确保工程质量，管理人员还需要注重从设计方案的多个层面进行分析把关，在确保设计方案中的各项参数及其处理方式符合相关标准的基础上，还应该密切结合房地产工程项目所处区域，重点分析评估其可行性状况，对于其中存在的明显难以执行和落实的因素予以调整，达到更为理想的设计方案优化作用。当然，伴随着现阶段房地产工程项目规模的增大以及复杂性的提升，设计方案同样也更为繁杂，在对其进行审查优化时，引入运用一些先进技术同样极为必要，比如一些虚拟施工软件以及管线碰撞检测工具，均可以更为准确分析明确设计方案中存在的缺陷和不足，由此指导进行优化调整，降低相关工作人员的压力。

### （二）施工材料管理

房地产工程管理中质量控制工作还应该积极关注施工材料，施工材料如果存在明显缺陷，则必然会影响到施工质量，成为不容忽视的质量控制对象。因为房地产工程中涉及的施工材料类型较多，数量同样也较为繁杂，明显加大了管理难度，管理人员应该予以精细化全面把关，由此规避任何不当施工材料的入场运用。具体到房地产工程施工材料管理中，管理人员应该考虑到各个环节的综合把关控制，以便促使施工材料参与房地产工程项目较为顺畅适宜，解决该方面出现的偏差问题。比如在最初施工材料采购时，管理人员就需要积极参与施工材料采购计划的制定，确保各类施工材料能符合施工方案要求，避免在型号确定方面出现以次充好的问题。施工材料采购对象也需要积极关注，要求供货商能够具备较高资质和信誉，避免提供的施工材料出现性能层面的偏差问题。在施工材料入场环节，管理人员则需要积极协同施工材料入场检测人员，针对入场各个批次的施工材料进行随机抽查，进而也就可以把好入场关，避免了任何劣质施工材料被运输入场。管理人员还应该针对现场中存放的施工材料予以严格把关控制，促使相应施工材料可以形成理想的存放条件，尤其是对于一些容易变质或者容易受损的施工材料，管理人员除了要合理调度入场时间，避免在现场堆积大量施工材料外，还

应该针对不同施工材料提供相匹配的存放场所，由此更好提升施工材料保护效果。具体到施工材料应用中，管理人员则需要协同施工人员进行进一步检查施工材料的型号以及质量状况，避免在该方面出现以次充好问题，确保应用后的施工材料得以发挥出应有作用。

### （三）施工人员管理

房地产工程管理中质量控制工作还应该考虑到所有施工人员，施工人员的各项具体操作行为，直接关系到房地产工程施工效果，成为不容忽视的管控对象。房地产工程质量控制中，针对所有施工人员进行管控时，管理人员首先需要结合不同施工任务要求，明确其对于施工人员提出的基本诉求，进而也就可以有针对性地进行施工人员选择，避免出现任何岗位胜任力不佳的人员。针对不同施工岗位的工作人员，管理人员应该重点审查其资质，确保所有人员均可以持证上岗，由此便于形成理想的施工质量控制条件，解决施工人员对于相关技术手段不熟悉，或者是现场应变能力过差，影响到施工质量控制效果。对于房地产工程项目所有施工人员进行管理时，管理人员还需要重点关注意于现场施工作业过程，确保施工人员的工作执行较为规范可靠，避免因为意识层面的欠缺，影响到房地产工程施工作业效果。比如技术交底工作就需要予以优化管控，管理人员应该注重积极参与技术交底过程，确保所有施工人员可以在专业技术人员的指导下，准确掌握施工操作要点和具体任务要求，以此规避可能出现的严重施工操作偏差问题。与此同时，针对施工人员还需要进行必要培训，在严厉打击原有施工人员存在的侥幸心理以及疏忽大意心态的基础上，不断提升施工人员的质量意识，促使其可以在施工作业中表现出更高投入度，由此更好优化施工作业效果，解决施工人员层面对于工程质量保障产生的不利干扰因素。

### （四）机械设备管理

房地产工程管理中质量控制还应该从机械设备入手管控，机械设备同样也是关键施工要素，该方面问题不仅仅会增加出现安全事故的概率，同样也会影响施工质量。具体到房地产工程中机械设备方面的质量控制工作进行分析，管理人员应该全面关注机械设备参与房地产工程项目的各个环节，促使机械设备的应用较为准确可靠，可以由此规避任何机械设备选择不当或者是应用不合理问题。在最初机械设备选择上，管理人员应该积极协同专业技术人员，围绕着施工方案以及施工现场实际状况，综合分析评估机械设备应用面临的要求，进而也就可以选择相匹配的机械设备型号，解决机械设备选

用不当出现的质量缺陷。在确定好机械设备的需求类型后, 管理人员还需要针对机械设备的供应商进行严格把关, 确保相应供货商能够提供可靠的机械设备, 避免和信誉或者能力不足的供应商合作。所有机械设备的入场也需要严格审查把关, 管理人员应该积极协同施工作业团队, 明确各类机械设备的入场时间要求, 进而有目的地予以协调调度, 避免影响施工作业的有序进行; 与此同时, 针对入场的机械设备进行必要检测把关, 如果发现机械设备出现缺损或者是运行异常问题, 则要求供应商予以替换处理, 避免干扰后续运行效果。在房地产工程项目施工现场中, 机械设备的管控同样也需要进行严格把关, 以便促使相应机械设备得以稳定有序运行, 管理人员应该积极协同机械设备操作人员, 针对机械设备的运行状态予以准确掌握, 如果发现机械设备出现了异常问题, 则需要及时进行调整处理, 避免因为任何机械设备带病作业, 导致施工质量状况受到影响。当然, 机械设备的操作准确度同样也需要严格把关控制, 管理人员需要加大所有操作人员的把关控制, 除了要确保其具备相应资质, 还应该注重现场监管, 确保所有操作人员具备较高投入度, 针对精神状态不佳或者是存在侥幸心理的操作人员予以重点监管, 以此更好从机械设备入手控制施工质量。

### (五) 现场环境管理

房地产工程管理中质量控制还需要积极关注现场环境, 针对现场环境中存在的所有质量干扰因素予以有效防控, 以此更好营造理想施工条件。在房地产工程项目施工建设过程中, 管理人员应该结合施工作业需求, 明确施工现场环境应该具备的基本条件, 进而也就可以有针对性予以优化控制, 避免现场环境中的一些不良因素, 给最终施工质量效果带来影响。在房地产工程项目现场环境管理中, 管理人员首先需要在前期勘察测量工作参考下, 结合具体施工方案, 明确现场中存在的所有不利因素, 进而在具体施工作业前予以调整, 避免出现较为严重的干扰物。比如针对房地产工程现场中存在的一些杂物以及既有管线、构筑物, 均需要进行综合分析, 力求在清理各类杂物的基础上, 协同现场管线以及既有构筑物, 避免干扰施工方案的有序执行。在后续房地产工程项目施工建设过程中, 管理人员更是需要积极协同施工人员, 共同围绕着施工现场进行实时动态把关, 以便促使施工现场环境较为适宜合理, 避免在不理想的施工现场环境下进行施工作业, 尤其是对于一些变化因素, 管理人员更是需要予以重点处理。比如在整个房地产工程项目施工建设过程中, 管理人员应该及时了

解和掌握天气变化状况, 如果发现存在恶劣天气, 会影响到房地产工程有序施工处理, 则需要及时协调施工团队进行优化应对, 以确保施工质量效果为先, 尽可能弱化天气环境带来的不利影响。如果在房地产工程项目施工过程中遇到一些较为恶劣的地质灾害以及其他灾害, 管理人员同样也需要予以及时调控, 确保施工质量效果。

### (六) 质量验收管理

房地产工程管理中质量控制还应该具体到最终质量验收环节, 以便促使质量验收工作较为全面详尽, 可以借助于适宜合理的检测分析手段, 了解房地产工程项目中可能存在的质量缺陷, 由此予以及时调整, 更好确保施工质量。在房地产工程质量验收管理中, 管理人员应该积极协同相关检测人员, 结合不同房地产工程项目检测对象, 选择适宜合理的试验检测分析手段, 准确评估其施工质量状况, 一旦发现和施工标准不匹配的因素, 则需要及时进行调整处理, 由此把好最后一关。在施工团队针对检测到的质量问题予以修复调整后, 则应该进一步检测把关, 直到符合质量标准为止。

### 三、结束语

综上所述, 房地产工程项目施工建设在现阶段面临较高难度, 为了确保施工项目得以在后续可靠运用, 管理人员应该切实做好施工质量控制工作, 秉持全过程性、精细化以及全员参与的基本原则, 围绕着整个房地产工程项目中的各个关键要素进行严格把关, 由此更好规避各类质量缺陷。

### 参考文献

- [1] 林周宝, 田勇征, 娄海涛, 王林, 杨宇洲. 房屋建筑工程质量管理的有效措施[J]. 建设监理, 2022(12): 61-66.
- [2] 符燕佳. 新时期工程质量监督的管理探析[J]. 广东土木与建筑, 2022, 29(12): 121-123.
- [3] 吴光红. 全面质量管理理论下建筑工程质量风险控制研究[J]. 工程与建设, 2022, 36(06): 1838-1840+1873.
- [4] 邓衍长. 建筑工程施工项目质量管理探微[J]. 四川建材, 2022, 48(12): 166-168.
- [5] 于欢. 建筑工程管理施工过程中质量控制与进度控制策略分析[J]. 砖瓦, 2022(12): 107-109.
- [6] 林建宇. 以房建施工管理促进工程质量的有效提升[J]. 石材, 2022(12): 86-89.
- [7] 赖强招. 建筑施工现场管理及质量控制对策[J]. 绿色环保建材, 2021(12): 117-118.