

房建工程管理方面存在的问题及解决对策

文 / 刘东海 绿城房地产建设管理集团有限公司

摘要：随着我国城市化进程的不断加快，房屋建筑工程的规模日益庞大，工程项目的复杂度和要求也逐渐提高。在这样的背景下，房建工程的管理成了决定工程质量、进度和成本的重要因素。高效的工程管理不仅能够保证工程按时交付，还能最大限度地降低成本，提高资源利用率。本研究将探讨房建工程管理中存在的主要问题，并在此基础上提出一系列有效的解决对策，旨在为相关从业人员和管理者提供参考，推动房建工程管理体系的进一步完善，提升我国建筑行业的整体管理水平。

关键词：房建工程；工程管理；存在问题；解决对策

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.09.088

引言

随着社会经济的快速发展，我国的建筑行业也在不断发展壮大。特别是在房建领域，各类住宅、商业大厦、办公楼等建筑项目的建设速度和数量急剧上升。尽管房建工程管理的理念和技术不断进步，但在实际操作过程中，仍然面临着许多困难与挑战。

一、房建工程管理的理论与概念

房建工程管理的理论与概念涉及广泛的内容，其核心在于通过科学的管理方法和优化的流程，确保建筑项目能够高效、有序地进行。房建工程管理可以定义为在建筑项目的整个生命周期内，对规划、设计、施工、监理和竣工验收等环节进行全面的组织和控制，以实现既定的目标，包括工程的质量、成本、进度和安全等方面。在这一过程中，项目管理的各个环节密切相关，项目经理需协调各方资源，确保信息畅通，合理调配资金、人员和材料，从而提高工程效率。

在房建工程管理的基本流程中，项目启动、规划、设计和实施是四个关键阶段。项目启动阶段需要进行可行性研究，明确项目目标 and 需求；而在规划环节，则需制定详细的进度计划和预算，确保工程在合理的时间内完成；设计阶段环节强调技术方案的合理性和可实施性，保障后续施工的顺利进行。施工阶段是实现项目目标的关键时刻，管理者需对施工进度、质量和安全进行严格把控，以确保项目顺利推进。除了这些传统的管理环节，现代技术的应用如建筑信息模型（BIM）、精益管理等，正在逐渐改变传统的工程管理模式，提高管理的科学性和实效性。

通过对房建工程管理相关理论的理解，管理者能够更有效地应对复杂项目中出现的各种挑战，实现资源的最佳配置和利用，以推动建筑行业的可持续发展。这些理论基础为实际管理提供了重要支撑，使得建筑工程能够在严峻的市场竞争中脱颖而出，保证房建项目的高效实施及其经济效益。



图1 建筑工程管理体系框架

二、房建工程管理中存在的主要问题

(一) 项目规划与设计阶段的问题

在房建工程的项目规划与设计阶段，常常会遇到许多问题，这些问题严重影响着整个工程的顺利进行。设

计阶段的需求变更频繁，往往导致设计方案反复修改，进而影响施工进度和成本控制。此外，规划和设计环节中缺乏充分的市场调研和可行性分析，容易造成建筑功能不符合用户需求或市场趋势，导致后续使用不当。设

计人员与项目团队之间的沟通不畅，往往导致设计意图的误解和执行上的偏差，结果可能产出不合理的设计方案。同时，设计团队的专业水平参差不齐，对新技术和材料的应用不足，导致设计质量难以保障。此外，环境影响评估和政策法规的考虑不足，可能在后续施工过程中出现合规性问题，影响项目的合法性和可持续性。这些问题的存在，要求在项目规划与设计阶段加强管理，以确保项目的高效和成功实施。

（二）施工阶段的管理问题

在房建工程的施工阶段，管理问题层出不穷，关键在于施工进度、质量控制以及资源的有效配置。工期延误是一项常见问题，往往由于施工计划不合理、材料供应不及时或设计变更等因素导致，进一步造成了经济损失和项目信誉受损。施工质量控制难度较大，现场管理不力、技术交底不充分以及施工人员素质不高，都会导致工程质量缺陷。其实工地环境复杂，安全隐患频发，施工过程中对于安全管理的忽视，可能引发事故，给人身安全和财产造成重大损失。同时，施工阶段多方参与者之间协调不足，建设单位、施工单位和监理单位之间沟通不畅，容易引起信息断层和责任推诿。这些管理问题的存在，严重影响了工程的整体进度和质量，必须加强施工过程中的系统管理与协调，确保项目能够按时、保质地完成。

（三）成本控制问题

在房建工程中，成本控制问题是一个关键挑战，这直接关系到项目的经济效益和可行性。许多项目在预算编制阶段未能充分考虑潜在的费用支出，导致在施工过程中出现预算超支的情况。材料价格波动频繁，加之市场竞争激烈，往往让施工单位陷入无法控制的成本压力。资金支付的不及时也使得项目方难以维持正常的施工进度，进一步导致工期延误和额外费用的增加。项目管理过程中缺乏有效的成本监控和核算，往往导致费用支出不透明，各项支出的合理性和必要性难以评估。此外，设计变更和工程调整常常需要额外的资金投入，若未能提前设立应急预算，容易造成财务风险，影响项目的顺利推进。因此，建立科学的成本控制体系及动态管理机制显得尤为重要，以确保工程在预算范围内高效实施。

（四）工程质量控制问题

在房建工程中，工程质量控制问题是影响项目成功的重要因素。施工现场复杂多变，管理力度不足可能导致施工质量不达标，常见的质量问题包括混凝土强度不足、结构不稳定以及防水层失效等，往往给后续使用带来隐患。监理单位在监督过程中的不作为或履职不到位，加剧了质量管理的难度，这使得施工单位的自检和互检制度形同虚设。施工人员的技术水平和职业素养参差不齐，缺乏必要的培训与指导，造成了操作不规范和误差频出。此外，在材料采购过程中，如果未能严格把关，劣质材料的使用将直接影响到建筑物的整体安全性和耐

用性。环境因素如天气、施工条件等，也在一定程度上制约了施工质量的保证。因此，建立完善的质量管理体系，加强全过程的质量控制和持续培训显得尤为重要，以确保工程的安全和质量。

三、房建工程管理问题的解决对策

（一）完善项目规划与设计管理

在项目启动阶段，应进行全面的可行性研究，这包括对市场需求、地理环境、政策法规及技术方案的深入分析，以确保项目初期目标的合理性和可行性。在规划阶段，制定明确的项目计划和时间进度表至关重要，合理的时间安排能够有效缓解后续施工阶段的压力。在设计管理上，应推行集成设计理念，由设计单位、施工单位和业主共同参与，以确保设计方案的合理性与实用性，减少后期可能出现的设计变更。而在设计方案的实施过程中，必要的技术审核与优化不可或缺，设计图纸需要及时更新，以适应现场实际情况的变化。同时，鼓励采用先进的设计工具和技术，如建筑信息模型（BIM），可以实现设计优化和资源的高效利用。另外，加强对设计人员的培训，提高其专业素养和创新能力，将有助于提升设计质量。最后，建立完善的信息反馈机制，在项目实施过程中及时收集和分析反馈意见，以便不断优化设计方案，实现动态管理。这种系统化的规划与设计管理方式，不仅能有效控制工程成本，还能保障工程质量和工程进度，最终实现房建项目的成功交付。

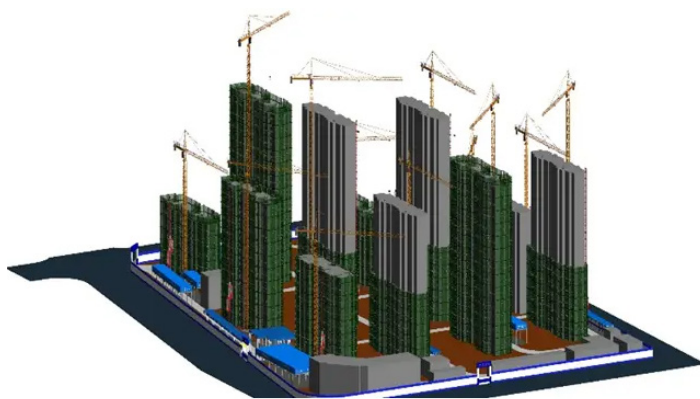


图2 房建工程BIM模型

（二）优化施工阶段的管理流程

优化施工阶段的管理流程对于确保房建工程顺利推进和最终成功至关重要。在这一阶段，施工管理者应制定详细的施工计划，涵盖每个工序的时间安排、资源需求和责任分工，以便明确各工序之间的衔接关系，优化现场施工的组织 and 调度。同时，必要的进度控制措施应被引入，如使用甘特图或关键路径法（CPM）进行进度监控，实时跟踪各项工作的完成情况，及时识别延误因素并进行调整。施工现场的资源管理也不可忽视，合理配置人力、材料和机械设备，确保物资的及时到位和人员的高效利用，这样能够有效降低等待时间和资金占用率。此外，实施质量控制措施，定期对施工质量进行检查和

评估,确保各项施工符合设计标准和相关规范,通过建立质量管理体系和实施监理制度,减少施工过程中的质量缺陷。与此同时,安全管理也是优化施工流程的重要组成部分,施工现场应进行定期的安全培训和风险评估,确保工人掌握必要的安全知识,降低安全事故的发生率。信息化管理技术的应用,如施工管理软件和现场监测系统,能够实时传递信息,提高信息透明度,使管理者能够快速响应现场问题,提升决策的效率。通过综合运用这些管理方法,施工阶段的整体效能与可控性将显著增强,从而推动工程的高效、安全以及优质地完成。

(三) 加强成本控制与资金管理

加强成本控制与资金管理是保障房建工程顺利进行和提升经济效益的关键环节。在项目的初期阶段,应进行详细的预算编制,基于科学的市场调研和历史数据,合理预测各项费用,以确保预算的准确性和可行性。项目经理需要建立动态预算控制机制,定期对实际支出与预算进行对比分析,通过分析差异及时调整支出计划,保障资金使用的有效性。在施工过程中,采用精细化的成本管理方法至关重要,需对各个工程环节的成本进行逐项监控,确保每一项支出都有明确的依据和合理性。同时,材料采购方面必须做好市场考察与供应商评估,确保选择价格合理且质量可靠的材料,以此减少因材料问题造成的成本损失。此外,资金管理应与工程进度紧密结合,合理规划资金支出计划,确保工程各阶段资金的及时到位,避免因资金短缺导致项目停工或进度拖延的问题。采用信息化手段,如建设项目管理软件,可以实现成本和资金的实时监控,提高数据的准确性和及时性。此外,建立定期的财务审计机制,有助于及时发现潜在的财务风险,并采取相应的控制措施,确保资金的安全和合理使用。通过全面细致的成本控制与资金管理,不仅能够降低建造成本,还能有效提升项目的整体效益,实现资源的最优配置。

(四) 加强质量控制和技术监管

在施工现场,应建立严格的质量管理体系,明确各个环节的质量标准和控制要点,确保从材料进场到工程竣工的每一个环节都能达到规定的质量要求。对材料的采购与使用进行严格审核,必须确保所有材料均符合国家和行业标准,优质的材料使用是确保工程质量的基础。在现场施工中,鼓励和强化自检、自控和互检机制,施工单位和监理单位应密切配合,实施全过程的质量监督,以便及时发现并纠正施工过程中的质量问题。技术监管方面,专业技术人员应定期对施工工艺和施工方法进行检查与指导,确保施工人员能够理解并正确执行技术要求。定期组织培训和技术交流,提高施工队伍的专业水平和技能素养,促进新技术和新工艺的应用,从而提升工程的整体品质。此外,检测和验收环节的重视不可忽视,采用先进的监测设备和技术手段,对关键施工环节进行实时监控,通过数据分析发现潜在的质量风险,确保能及时采取措施加以解决。通过将质量控制与技术监管相

结合,不仅能够有效提升工程建设的整体质量,还能在降低返工率和提高工程安全性方面发挥重要作用,从而为工程的长期使用提供可靠保障。

(五) 提升项目管理团队的能力

提升项目管理团队的能力是房建工程顺利实施的关键。项目经理需要具备较强的领导力、沟通能力和专业知识,确保团队成员能够在不同阶段高效协作。为此,可以通过定期的培训和实际项目经验积累来不断提升管理人员的综合素质和解决问题的能力。同时,项目管理团队应建立明确的责任分工,明确每个成员在项目中的职能和任务,这有助于提升工作效率,避免因责任不清导致的工作重复或遗漏。此外,团队成员的激励机制至关重要,合理的绩效考核和奖励措施能够激发其积极性和创造力,促使他们更专注于工作,进而提高项目的整体执行力。在项目实施过程中,管理人员需保持良好的沟通与协作,及时反馈问题并采取相应措施。这不仅可以优化团队内部的工作流程,还能确保各方在面对挑战时能够迅速响应,保持项目推进的连贯性与高效性。有效的团队管理离不开灵活的组织结构,项目副经理、技术负责人等岗位设置可以细化管理层级,增强管理的层次性与针对性,使整个团队的工作协调更加流畅,最终确保项目能够在质量、进度、成本等方面达成预期目标。

结语

总的来说,房建工程管理面临着规划与设计不精准、施工过程管理不到位、成本控制薄弱、质量监管不严以及管理团队能力不足等多方面的问题。然而,通过完善项目规划与设计管理、优化施工阶段的管理流程、加强成本与资金控制、强化质量监管、提升项目管理团队的整体能力等对策的实施,可以有效提升工程管理水平,确保项目按时、按质、按预算完成。每个环节的精细化管理和持续优化,不仅有助于提升建筑工程的整体质量,也能为企业带来更高的经济效益和社会效益。因此,房建工程管理的各项措施需要不断加强和调整,以适应日益复杂的市场环境和技术发展要求,为我国房建行业的可持续发展打下坚实基础。

参考文献

- [1] 胡楠,陶建菊.房建工程施工管理存在的问题及对策分析[J].房地产世界,2024(4):86-88.
- [2] 薛雅馨.分析房屋建筑工程的施工质量管理中存在的问题及对策[J].建筑·建材·装饰,2023.
- [3] 曹富,李德刚.房屋建筑工程的施工质量管理中存在的问题及对策[J].现代物业:中旬刊,2023(2):67-69.
- [4] 邓丽超,周智锋.房屋建筑造价动态管理的影响因素分析及解决对策[C]//2024年全国工程建设行业施工技术交流会论文集(下册).2024.
- [5] 薛超.房屋建筑施工管理存在的问题及对策分析[J].Architectural Design & Research,2023,4(3).