

精细化管理模式在房屋建筑管理中的应用与优化

文 / 方向红 中科深美环境科技股份有限公司安庆分公司

摘要：现如今，城市化进程不断加快，房屋建筑行业也得到了蓬勃的发展，建筑项目的规模和复杂度也越来越大。传统的管理模式在面对这些转变的过程中逐渐显露出效率低，质量不稳定和资源浪费的现象。精细化管理模式随之产生，其作为先进的管理理念和手段，给房屋建筑管理带来了全新的理念和方向。文章对房屋建筑管理精细化管理模式的运用和优化进行了深入探究，目的在于剖析它是如何破解行业内存在的困境，促进管理水平的提高，有助于房屋建筑行业获得可持续发展并在激烈的市场竞争中崭露头角。

关键词：精细化管理模式；房屋建筑管理；应用；优化

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.16.082

引言

房屋建筑作为人民群众生活和工作的主要载体，管理的好坏直接影响着居住体验，投资回报以及城市形象。随着建筑品质的市场需求越来越高，粗放的管理已经很难满足需要。精细化管理模式以其极致的细节追求和精细的过程控制成为房屋建筑管理更新的关键。贯穿了工程从策划到投运的整个生命周期，关系到工程质量，成本控制和安全保障几个关键环节。下面，文章就对该模式在房屋建筑管理当中的具体运用及优化策略进行了详细的阐述，以期能够对该行业的发展起到一些有益的借鉴作用。

一、精细化管理模式的概述

(一) 精细化管理模式的内涵

精细化管理模式具有丰富而深刻的内涵，是一种精

益求精，关注细节的管理理念和管理方法。就企业运营而言，精细化管理表现为对每一个环节的准确控制，由详细的战略规划制定到精细的日常业务流程优化。它的核心是“精”和“细”。“精”是指对高质量和高精度的追求，在产品品质和服务品质上都是在高标准的指导下，努力达到最高境界。“细”则侧重于对管理流程的细分与细化，将复杂的工作拆解为具体、可操作的任务，明确每一个步骤、每一个岗位的职责与标准，消除管理中的模糊地带与漏洞^[1]。与此同时，精细化管理突出数据驱动的决策制定，通过对海量准确数据进行采集，分析，为管理决策的制定提供科学的依据，以促进决策准确有效。它致力于在企业内部营造一种精益求精的文化氛围，促使员工形成严谨、细致的工作习惯，进而全面提升企业的管理水平与竞争力（图1精细化管理模式的内涵）。



图1 精细化管理模式的内涵

（二）精细化管理模式的特点

精细化管理模式特色显著。一是精确性，其基石是数据，需要准确量化管理上的指标。在生产环节中从原材料采购数量到产品各参数标准都有着清晰而准确的定义，避免了因含糊不清而造成管理上的混乱二是细致性强，对管理流程进行了无限制地细化。就拿企业销售管理来说吧，它不仅仅注重最后的销售业绩，而是分解到客户开发，跟进频率，销售话术等等每一个微妙的环节，保证每一个环节有章可循而不会放过影响效果的每一个因素。三是系统性，各个管理环节不是孤立的，而是互相联系构成一个有机的整体^[2]。生产部门需要与采购、销售等相关部门进行密切的协同工作，以便在任何环节发生变化时，其他环节都能迅速作出反应，从而实现整体效率的提升和协同运作。第四、持续性、精细化管理不是一朝一夕就能完成的，它是一个不断完善的过程。企业不断收集管理过程中的反馈信息，持续优化流程、完善标准，追求管理水平的螺旋式上升。

二、精细化管理模式在建筑行业的适用性分析

（一）规范施工流程

建筑项目的施工流程比较复杂，所涉及的工种和环节较多。精细化管理可以把施工的全过程细化到具体的步骤中去，确定每个阶段的工作任务和责任人。从基础施工，主体建设，装饰装修等各个环节制定了准确的施工计划和规范的操作流程。这样就避免了施工中的混乱现象，降低了各工种之间衔接的误差，使得施工能够有条不紊地进行，促进了施工的整体效益，保证了工程的如期投运^[3]。

（二）优化资源利用

建筑行业的资源投入是非常大的，精细化管理是通过精确的计算来达到精准配置资源的目的。在物资的采购中，根据施工进度和使用量，准确地确定采购数量，以免物资积压浪费和成本的降低。对于机械设备来说，合理的安排使用时间和调度以提高设备的利用率和降低闲置损耗。在人力资源上，按照项目各个阶段的需要，对人员进行科学调配，最大限度地利用职工效能，促进资源利用综合效益的提高^[4]。

三、精细化管理模式在房屋建筑管理中的应用与优化

（一）推广精细管理理念，塑造全员精细意识

理念可以说是一个行动指南针，对于房屋建筑管理这一复杂而又系统的范畴来说，它的重要性就更不用说了。精细化管理理念绝非空中楼阁，需要从工程初期策划、经过长期施工建设、到最后交付整个过程中，均需要抱着严谨、一丝不苟的精神。组织培训不应该流于表面，需要针对员工在不同岗位上的责任进行定制化设计，使每个参与者准确地了解精细化管理和自己工作之间的密切联系。在进行演讲的时候，可以导入实际项目的正、反例进行比较分析，形象地说明精细化管理所带来的好处。树立榜样又应覆盖每一个层次，上至高层管理者，下至基层施工人员，使不同职位的职工都能有一个可以参考和借鉴的目标。这样多管齐下才会逐渐扭转职工的思想，从而把精细意识深深地植根于每个职工的头脑中，从而把整个公司由管理层推向一线工人，均可自发地寓精细化管理要求于日常事务之中，营造出全方位，多层次精细化管理的浓郁气氛^[5]。

一家大型房屋建筑企业，一直把提升精细化管理理念作为其发展的一项重要策略。他们精心组织的细致管理培训周活动，就像是一次知识的盛宴。培训场地安排庄重、专业，周围贴满了精细化管理和成功案例展示招贴。业内专家不但在舞台上对精细化管理理论进行了深入浅出的阐述，而且通过回放经过精心编辑的真实项目视频直观地展现了精细化管理所产生的明显效果。在某住宅项目建设期间，基层施工人员小李参加培训之后受到了很大的鼓舞。他分管模板拼接，过去拼接缝隙只凭经验控制，误差大。这次他严格按精细化的要求找到了高精度的测量工具，逐块细心地丈量模板的大小，并将每一个拼接缝隙进行了反复的调试。为了在最小误差范围内完成任务，他经常伏在模板上集中精力工作几个小时。最后，他所拼接的模板显著提高了墙面的平整度，并减少了后续抹灰材料的使用量大约20%，从而为项目节约了大量的成本。这一成就也在企业内部得到了广泛的推广，激发了更多员工积极实践精细化管理的理念。

（二）构建精细管理体系，完善管理规范流程

健全的管理体系就像是一块坚实的基石，肩负着房屋建筑领域精细化管理有效落地的使命。在项目决策阶段建立精细的管理体系需要充分搜集市场信息，对项目的可行性进行深入的分析，并确定投资回报率和风险承受范围这两个主要目标，从而为项目的建设打下正确的方向。在设计阶段，既需要设置准确的提交图纸时间点，又需要细化至各个专业图纸所需要覆盖的具体内容和协同深度以规避设计冲突。在施工阶段从地基土方开挖到设备复杂安装等道工序均对施工工艺进行了准确界定，例如混凝土浇筑振捣时长、频次等，以保证质量标准合格。在验收阶段制定了严格的量化考核标准：对建筑外观是否平整、内部设施运行性能是否良好等方面均有详细的评判准则。通过对该系列标准化和规范化流程的设计，杜绝了管理上的模糊地带和随意性，各环节紧密相联，大大提高了管理效率，构筑了创建优质建筑项目的坚实基础。

以一个大型商业综合体为例，项目团队倾力打造了精细化管理体系。设计之初，就和设计单位订立了详细的合同，并要求工程开工三个月之内要递交初步设计图纸，五个月之内要把深度满足建设需要的整套图纸全部做完。对于每一个专业图纸都要组织多轮次的交流会，并规定电气，给排水和暖通专业图纸中需要准确标出管线的走向，设备的方位，并且彼此之间要留出合理的空间以免发生碰撞。在施工过程中，我们在土方挖掘之前已经制定了详尽的计划，确保挖掘深度的误差控制在 ± 5 厘米范围内，同时坡度的偏差不会超过 $\pm 1^\circ$ 。施工主体结构时，各层钢筋绑扎后应按照质量验收规范综合检验，合格者才能浇筑混凝土。在装置的安装过程中严格执行操作手册的规范流程。最后，工程以精细的

管理体系不但提前1个月隆重开业并吸引了大批商户进驻,而且工程质量也被权威机构鉴定为良好,树立了本地商业建筑标杆,展示了精细管理体系对工程推进的巨大功效。

(三) 培养精细管理人才,提升团队专业素养

人才可以说是精细化管理成功实践的核心动力。房屋建筑管理绝不是在一个领域内进行操作,它是一个由工程学,管理学,经济学和安全科学等多种学科知识交织而成的复杂系统,并集成了像建筑信息模型和智能建造这样复杂的前沿技术。实现精细化管理需要造就兼具精细化管理思维和多元专业技能的精锐团队。内部培训可以着眼于企业以往工程中的经验和教训,通过资深专家解剖工程技术细节控制,成本精准核算和安全隐患排查的实操要点。外部进修又使管理人员能够接触到本行业的最新思想和技术,开阔眼界。实践锻炼则是重点,通过对不同种类工程的参与,经历了从工程准备到竣工交付的整个过程,督促管理人员将学到的知识灵活地运用于实际情景,对精细化管理内涵进行深入了解,使其在遇到复杂问题时能准确地应用精细化管理方法并给出切实、有效地解决措施,从各个方面提高企业管理效能。

一家规模颇大的房屋建筑企业非常重视人才的培养,精挑细选一批年轻有为的管理人员送进业内声名鹊起的标杆企业做3个月深度调研。在研究过程中,深入标杆企业各项目组,参与项目管理流程全过程,借鉴先进精细化管理模式。回企业时正逢某大型保障房项目开工。这些学成回来的管理人员很快就把学到的东西运用到了成本控制中去,并借助于先进的成本核算软件和工程实际,准确到每块砖和每包水泥的使用量,人工成本还根据施工工序详细分解。通过对施工顺序的优化,使一些本来需要按顺序施工的过程变成平行作业,从而节约了大量的时间和人力。从质量管理上看,他们对工序验收制订了严格的标准,每次做完一个过程,必须经过多轮检验。最后,这个保障性住房项目不仅成功地减少了工程成本的15%,还因其卓越的工程质量赢得了“优质工程奖等”,这充分证明了人才专业素质的提升对于精细化管理有着巨大的推动作用。

(四) 应用先进精细技术,赋能建筑管理升级出

在科学技术飞速革新的今天,先进技术已经成为房屋建筑精细化管理跨上新高度的强大动力。以建筑信息模型(BIM)为研究对象,该模型能够创建一个覆盖建筑整个生命周期的三维数字模型,并将建筑的结构、室内装饰、机械电子设备等多个领域的专业信息融合在一起,实现了参与各方信息的实时共享,突破了传统管理中由于信息不对称而造成的沟通障碍和工作拖延。物联网技术为施工现场提供了一种万物相互连接的能力,这是通过各种设备、材料和工作人员上安装传感器来实现的,以便实时获取他们的位置和运行状况、环境参数这样的大量数据为管理决策提供了准确的第一手信息。大数据

技术则进一步深入挖掘和分析这些数据,预测出施工风险,优化资源调配等,帮助管理者做出更加科学和精细地决策,从根本上杜绝了因管理粗放而造成的成本浪费和工期延误,全方面地提高了房屋建筑管理精细化程度和运行效率,使建筑管理步入了智能化和高效化的新发展时期。

某超高层住宅工程采用先进精细技术效果显著。工程一开始就引入BIM技术构建高精度的三维模型。设计团队在此基础上对设计方案进行了反复仿真和优化,预先找出了建筑外观造型和内部结构以及水电暖管线之间几十处可能存在的矛盾,及时对设计进行了调整,避免了在施工阶段有可能发生的大范围返工现象,节约了两个月左右时间。在建设过程中,在物联网技术的支持下,在塔吊,升降机等大设备上加装智能传感器对设备的运行参数如载重,运行速度以及关键部件的温度进行实时监测。利用大数据分析平台,对采集到的数据进行深度解剖,准确地预测出设备发生故障的风险,并提前做好维护保养工作,成功地避免了一起升降机关键部件发生老化而可能导致的安全事故的发生,确保了设备的顺利运行。与此同时,运用物联网智能管理建筑材料,实时了解材料库存和使用状况,合理组织采购,降低了材料积压浪费现象,让项目管理水平有了质的跨越,为建设高品质住宅打下了坚实的基础。

结语

总之,精细化管理模式对房屋建筑管理有着不容忽视的意义和应用价值。在理念推广、体系构建、人才培养、技术应用等各个环节采取精细化举措,有效促进房屋建筑管理效率和质量。从优化施工流程,合理配置资源和加强安全保障方面进行精细化管理,有效地解决传统管理模式中存在的多种弊端。放眼未来,在科学技术不断进步和产业不断发展的今天,精细化管理模式还需要不断地创新和改进。不断地整合前沿技术和培养专业人才有助于房屋建筑管理向更高的层次发展,从而给人们创造出更加高质量,更加安全和更加宜人的建筑空间。

参考文献

- [1] 王洪涛. 精细化管理模式在房屋建筑管理中的应用与优化[J]. 中国建筑装饰装修, 2025, (05): 141-143.
- [2] 黄然. 试析精细化管理模式在建筑工程施工管理中的应用[J]. 中国住宅设施, 2025, (01): 181-183.
- [3] 王建军. 精细化管理模式在建筑工程管理中的应用[J]. 居业, 2024, (11): 193-195.
- [4] 蔡东华. 精细化管理模式在建筑工程管理中的应用研究[J]. 房地产世界, 2024, (09): 92-94.
- [5] 陶晓星. 精细化管理模式在建筑工程安全管理中的应用与优化[J]. 中国建筑装饰装修, 2024, (04): 102-104.

作者简介: 方向红, 1969年11月, 男, 汉, 广东深圳, 本科, 工程师, 研究方向: 建筑工程。