

# 房地产工程全面质量管理与质量控制之探析

杨金彪

山东省东明县住房保障服务中心

**[摘要]**随着我国经济的快速发展,房地产项目也进入了高速发展和成长期,这对于推动经济发展具有十分重要的意义。虽然房地产开发项目的质量是目前最令人担忧的问题,但房地产工程的质量控制程序尚不完善,仍存在影响质量的缺陷,需要积极寻求改进措施。房地产工程建设质量,确保百姓安居乐业,打造百年精品房地产工程。

**[关键词]** 房地产工程; 全面质量管理; 质量控制

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.11.937

随着国民经济的快速发展,房地产项目数以千计。项目质量是企业生存的最重要因素之一。因此,许多房地产公司对质量控制的内容和方法进行了专门的研究。技术质量问题决定了房地产从业人员在质量控制中不仅要单方面考虑施工质量管理,还要考虑到所有影响项目质量的因素,如设计、合同、施工等,并正式确定合同条款。因此,房地产企业必须采取全面的项目质量管理方法,建立项目的全面质量管理体系。

## 一、工程全面质量管理和施工质量管理的区别

房地产企业的工程技术人员对工程质量管理与施工质量管理这两个概念,往往会产生混淆、模糊。如果项目质量出现问题,可能是由于现场工程师监督不力,施工单位因施工工期临近,工期仓促,不合理缩短技术间隔。但这些只是显而易见的原因,很多隐蔽的问题都被忽略了。隐蔽的问题主要是由于设计质量问题和对合同条款的缺乏主动性。施工单位只对建筑物的施工质量进行了监控,而项目的部分则只是对建筑施工质量的监督。由于工程图纸与施工文件本身的残缺、不健全,缺乏设计深度等都会导致项目完成后出现质量问题。投标和合同文件是施工阶段质量控制和确保项目管理的基础。房地产公司技术管理的实际活动以施工计划和合同文件为依据,对施工监理和施工单位按照合同进行监控和管理。万科、中海等知名企业早就发现,合同文件(包括标书、合同附件等)侧重于工程造价管理,很少包括现场技术管理条件的制定。在项目管理的实施过程中,项目管理可能是复杂而低效的,项目质量可能会失控,因为许多需求往往是基于基本需求而没有事先限制。为此,两家地产标杆公司不断调集经验丰富的工程师,对合同要求进行修订和补充,提高技术管理的可控性。因此,房地产公司必须进行全面的成本控制操作。也就是说,房地产企业防范工程质量的出发点是企业的规划设计管理部门,必须提前采取有效的防控措施。在设计阶段,项目质量问题和项目管理中的薄弱环节,在施工阶段,应增加质量控制条款、持续改进、合同文件,以利于内部标准的形成(不包括成本控制条款)。万科和中海的模式并不适合所有房企,但值得借鉴。房地产企业要彻底梳理公司管理制度,深化各部门对未来项目质量的工作,调整项目管理相关部门的工作特点,推进全面质量管理,可以大大减少质量问题和缺陷的发生。

## 二、房地产开发应用全面质量管理的方案措施

### (一) 要提高工程前期的规划管理力度

我国房地产工程项目的管理缺乏前期工程,缺乏管理对整个项目的质量和安全造成了重大影响。因此,为了提高工程项目的质量控制,房地产公司必须在项目开工前对整个项目进行合理的规划和严格的调查。做好市场调研,预测项目的风险,然后跟进调查,根据实际情况进行相应的图纸设计,综合考虑一切性质。对于人为因素,我们可以进行计算和测量,以便设计图纸能真正反映工程情况,项目的实际情况将为下一步的建设打下良好的基础。

### (二) 建立工程项目的全面质量管理看板

项目建设过程的各个阶段,也称为可视化管理,是以图表、状态板的方式显示。以及时了解最新进展,并使用看板进行管理。让项目管理流程直观,及时发现问题,然后快速规划

设置处理措施并遵守以下规则:不要在没有看板的情况下建造或移动。对于运输,看板必须附在细节上,看板只能来自后一个过程,后面的流程只接收去掉的看板数量,前面的流程按照剥落的顺序;最终,当发现质量缺陷时,需要在此过程中加以解决,可以传递到后处理,从而明确定义包括施工在内的施工和操作指南,具体包括施工内容、施工时间、施工多少,如何移动,搬去哪里等,包含所有流程的操作信息,以避免和可视化过度建设。验证性能后,可以通过公示它们来有效地控制和处理实际的构造异常。归根结底,看板仍然是一个改进工具,主要是需要完成的看板越少,意味着流程之间的工作量越大。

### (三) 工程项目竣工后要加强对质量管理

工程竣工后,质量检验是检验工程质量的最后一步。项目建成后,按国家质检标准检查,并检查项目的质量。如果发现问题,必须及时修复,以保证整个项目的质量。然后构建一个完整的质量评估,有效地整合来自整个项目的质量信息。

### (四) 完善和建立明确各项考核标准和奖惩办法

为提高工程质量,保证产品质量,内部管理的目的应该是建立各种评价标准和奖惩办法,激励工人的热情积极参与工作。在项目的内部管理中建立明确的检查标准、奖惩办法,将项目质量与员工绩效挂钩,它还与员工的工资和公司的各种建设、管理、责任并重。他们互相监督对方的项目部门,主动在项目启动前做好准备。建立质量保证体系,包括项目管理概况、组织体系和责任追究体系,落实工程项目质量。

### (五) 提高工作人员的质量意识,加强管理

加强房地产工程项目质量控制,着力提高执行力。员工的素质建立了质量和安全意识,并确保了高度的责任感,确保项目质量,并解决工程中的任何问题,有效保证和提高工程质量。专业技能和能力必须经过工作认证,特殊工种必须定期接受培训和测试。在施工过程中,可以应用各种新技术、新设备进行优化,解决工程项目质量问题。

### 结束语:

实施房地产项目的全面质量控制是一个多方面、全方位的过程。全面的质量控制包括从初步准备到最终批准的多个环节。每个环节都不能被忽视,因为每个部分的任务是互锁、限制和平衡。在从整体质量管理的角度来看,也是整个社会的质的提升。提高员工素质,不仅促进了房地产行业的健康可持续发展,而且其发展也可以延伸到其他相关行业。严格严谨的标准,让房地产真正做到世界上最好的中国制造。简而言之,加强对决定和影响质量的所有因素的控制,只有照顾好所有的环节,贯彻企业的可持续发展,才能打造高品质的建筑,使人们安居乐业地生活。

### 参考文献:

- [1] 黄敏. 对房地产工程全面质量管理与质量控制的分析[J]. 中国房地产业, 2018, (29): 17.
- [2] 李国华. 建设工程项目质量管理与质量控制[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2012, (08)
- [3] 肖志军. 房地产工程全面质量管理与质量控制之探析[J]. 山西建筑, 2013, 39(3): 214-216.