

房地产工程施工管理分析

赵明锐

富利建设集团有限公司

[摘要] 房地产建筑工程施工管理直接关系到建筑工程施工的质量，由此会直接关系到房地产的开发效益水平，因此，必须加大房地产建筑工程施工管理的力度，保证房地产建筑工程建设项目的质量，防止安全隐患的发生，满足人们对房地产建设的要求。只有这样，才能从根本上保证房地产建筑工程的质量，发挥建筑工程建设的效益水平，促进房地产行业的健康和顺利发展。

[关键词] 房地产；工程施工；管理

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.09.1706

引言

在房地产开发项目施工中，建设企业需要做好管理工作，这样才能切实减少工作失误，确保准确决策，提高企业发展实力，有效整合和优化房地产项目资源，切实解决房地产施工管理中存在的问题，促进我国房地产施工管理水平的提高。我国也可以借鉴和学习其他国家的经验和做法，以此来弥补我国在这一工作上的不足，进而提高我国的综合国力。

1 房地产建筑工程施工管理问题

1.1 建筑施工技术质量管理的问题

随着我国城市现代化的发展，现在的建筑大都有向高层建筑发展趋势，这就给房地产建筑施工管理带来更大的挑战，高层建筑的现代建筑跨越很多领域、涉及面广、技术要求高，房地产建筑工程施工中各施工专业之间的矛盾和冲突，在这种情况下，我国房地产建筑工程施工管理就出现了一些问题：一是施工企业一些施工技术难以跟上时代发展的需要，无法及时掌握各种更新换代建筑施工技术；二是现代建筑施工管理的技术含量不断增加，智能化、低碳化、个性化的要求，提高了管理难度；三是，各施工专业之间能否有效地配合在选择前期施工技术看方案时，往往被忽略，导致成本增加，工程出现返工现象。

1.2 建筑施工安全方面管理的问题

房地产建筑施工属于高危行业，建筑施工安全是确保建筑工程质量的根本前提，诸多不确定的因素影响建筑施工的安全，虽然当前很多建筑施工企业都打出了“安全第一”的口号，但是不管是在施工人员的安全知识培训方面，还是在安全管理人员方面，一些建筑施工企业为节省成本，没有真正把“安全第一”落到实处。同时从事建筑行业的人员大都是来自农村的农民工，缺乏安全意识。

1.3 建筑施工进度管理方面存在的问题

当前，很多房地产建筑施工企业一味的注重经济效益的提升，在施工管理过程中赶进度、追工期，往往为了赶进度而忽略了工程的质量，一旦过分的注重进度，就很难做好建筑工程施工质量和安全的管理，在形成大量返工的同时给建筑工程留下了巨大的安全隐患，不仅提升了造价，还影响力工程进度，给其带来的可谓得不偿失，在业主方面正常交付工程也存在巨大的障碍。

2 房地产建筑工程施工管理的有效措施

2.1 增强质量管理

具体来说，要加强质量管理的力度，需要从如下几个方面作为切入点：首先，严谨对待施工过程中的每一道工序，一旦在现场发现问题，就要对其进行及时的纠正。尽可能的使用整体观感与实测实量相结合的检查方式，对于那些已经成型的成品，如果发现了存在的问题就要立即将其推倒重来；其次，将现场管理人员召集起来，对于施工过程中普遍存在的问题进行客观的指正，从工程施工人员的角度来说，一定要保证展开工序技术交底的严谨性，发现问题就要立即对其进行改正；再其次，拟定最合理的质量控制书，对于那些施工过程中已经发生或者是有较大可能会发生的有关质量方面的问题进行详细的说明，提出相对合理有效的解决措施，要相关的项目部门对其进

行限时的合理整改。不仅如此，质量管理的模式以及手段需要依据工程的性质以及特征进行不同的变化，尽可能的遵守验证标准与国家规范。从管理人员的角度来说，需要相对主动的企业以及业主自检体系进行紧密的配合，开展共同管理；最后，全面与系统的控制施工的过程与工序。

2.2 加强设备与原料管理

将工程施工中有关机械设备的管理工作充分重视起来，具体来说包含如下几点：首先，对现场施工设备进行严格审查，从操作人员的角度来说，一定要避免出现任何的违规操作，严格的依照相关的规程来开展相关作业，通过这种方式促使工程质量有所保证，促使施工工作可以顺利开展。一旦出现由于失误而致使的相关机械故障问题，此类问题需要由当事人来积极地承担相对应的责任，对相关设备进行保养与维修，另一方面，有关原料、设备等等运输车辆也是需要定期进行保养与维修的，通过这种方式可以有效地促使出勤率有基本的保证。其次，施工中原料的管理工作也要重视起来，在开展房地产施工的过程中，将使用的混凝土、粉煤灰、水泥与外加剂等等相关原料的质量监督工作重视起来，坚决杜绝因为追赶工期而导致出现将不合格的材料应用到工程施工过程中去，从监管人员的角度来说，避免一切不符合实际情况的材料进入到实际施工的过程中去。

2.3 提升施工技术管理人员业务

要保证施工技术管理水平提升，需要相关的施工技术管理人员将自己的了解自然以及改造自然的能力充分重视起来。要深入了解与掌握建筑工程各个系统的设计、内容、施工规范与相关专业的施工规范和设计等，促使建筑结构以及水电气相关的专业知识得到不断提升，帮助相关的施工人员培养具有相对更多高强度的责任心以及团队合作精神，不断增强施工人员发现问题、分析问题以及解决问题的能力，不断提前做好相关的准备工作，相对有预见性的杜绝出现施工中可能会出现的不必要的问题，继而进一步的提升建筑、设备、管道等交叉施工的相关能力，尽可能的做好有关建筑工程质量、技术、签证以及安全等相关的管理工作，促使房地产开发工作可以高效与顺利开展。

结束语

随着经济的发展与进步，民众对于居住环境的要求也在逐步提升，这对于房地产开发市场来说也是一个非常重要的发展机遇。但是伴随着市场竞争的持续增加，企业的管理水平以及竞争能力也处于不断提升的重要阶段。对于建筑施工企业来说，一定要将施工质量管理共患难工作充分重视起来，及时的发现问题，对影响施工管理工作的重要因素进行合理的分析，继而以此为依据研究最合理与有效的增强房地产建筑工程施工管理水平的有效措施。

参考文献

- [1]周誉. 房地产企业建筑工程中现场施工的管理对策[J]. 湖北农机化, 2019(24): 23.
- [2]古明昌. 建筑工程管理在房地产项目建设中的运用浅析[J]. 居舍, 2019(20): 123.