

# Establishing Effective Quality Management System to Improve the Quality of Real Estate Construction Projects

Demiao Meng

Guangxi Beitou Construction Engineering Co., Ltd., Beihai, Guangxi, 538100, China

## Abstract

In today's real estate market, quality has become one of the core competitiveness. In order to stand out in the fierce competition, it has become an inevitable choice for real estate development enterprises to establish an effective quality management system and continuously improve the quality of real estate construction projects. This paper discusses the importance of establishing an effective quality management system to improve the quality of real estate construction projects, and introduces the key steps of establishing a quality management system, including the formulation of quality objectives and policies, quality planning, resource allocation and management, quality inspection and evaluation, continuous improvement and summing up experience, as well as the implementation stage of the quality management system. Including the preparation stage, the actual stage and the acceptance stage. Through these measures, we can effectively improve the quality level of real estate construction projects, enhance the market competitiveness of enterprises, and achieve sustainable development.

## Keywords

quality management system; real estate construction; engineering quality

# 建立有效的质量管理体系提升房地产建筑工程质量

蒙德淼

广西北投建筑工程有限公司, 中国 · 广西北海 538100

## 摘 要

在当今的房地产市场中, 质量已经成为核心竞争力之一。为了在激烈的竞争中脱颖而出, 建立有效的质量管理体系并持续提升房地产建筑工程质量成为房地产开发企业的必然选择。论文探讨了建立有效的质量管理体系对提升房地产建筑工程质量的重要性, 介绍了建立质量管理体系的关键步骤, 包括制定质量目标和政策、进行质量规划、资源分配和管理、进行质量检查和评估、持续改进和总结经验等, 以及质量管理体系的实施阶段, 包括准备阶段、施工阶段和验收阶段。通过这些措施, 可以有效地提高房地产建筑工程的质量水平, 增强企业的市场竞争力, 实现可持续发展。

## 关键词

质量管理体系; 房地产建筑; 工程质量

## 1 引言

随着社会经济的快速发展, 房地产建筑工程的规模逐年增长, 质量要求也与日俱增。为了提高房地产建筑工程的质量, 建立有效的质量管理体系变得尤为重要。质量管理体系可以帮助管理者全面了解工程进展情况, 及时发现问题并采取解决措施, 从而确保工程质量稳定可靠。

## 2 质量管理体系在房地产建筑工程的重要性

在房地产建筑工程中, 质量是至关重要的因素, 而质量管理体系则是确保工程质量的关键所在。一个健全的质量管理体系能够明确质量目标和方针, 通过科学的程序和方法

对工程质量进行全面管理, 确保工程满足相关法规和标准的要求。这种管理体系不仅可以提高工程的可靠性和耐久性, 还可以减少工程后期维护和管理成本, 提高企业的市场竞争力。在房地产行业, 工程质量直接关系到客户的满意度和企业的声誉。如果一个工程出现质量问题, 不仅会影响客户的居住和使用体验, 还会对企业的声誉造成极大的损害。因此, 建立有效的质量管理体系是房地产企业必须做的重要工作。通过建立质量管理体系, 房地产企业可以实现对工程质量的全面监控和管理, 确保每个环节的质量都符合要求。这不仅可以提高工程的整体质量, 还可以减少因质量问题导致的投诉和纠纷, 提高企业的客户满意度和市场竞争力<sup>[1]</sup>。同时, 有效的质量管理体系还可以提高工程的可靠性和耐久性。通过对建筑材料和设备的严格把关, 以及对施工过程的科学管理和监督, 可以确保工程的结构安全性和稳定性, 延长工程的使用寿命。这不仅可以减少后期维护和管理成本,

【作者简介】蒙德淼(1989-), 男, 中国广西宾阳人, 硕士, 工程师、中级经济师, 从事建筑工程研究。

还可以提高企业的市场竞争力。

### 3 建立质量管理体系的关键步骤

#### 3.1 制定质量目标和政策

根据房地产建筑工程的具体需求和客户的期望,企业需要设定明确、可衡量的质量目标和政策。这些目标和政策应该涵盖工程的全过程,包括设计、施工、验收等各个阶段。质量目标和政策应该既包括工程的结构安全性和功能性,也包括客户对于舒适性、美观性和环保性的要求。在设定质量目标和政策时,企业需要充分考虑客户的需求和反馈,以及行业内的最佳实践和标准。同时,企业还需要根据工程的实际情况,制定相应的质量标准和验收程序,以确保工程质量符合要求。通过制定明确的质量目标和政策,企业可以为全体参与者提供明确的方向和指导。在制定目标和政策的过程中,企业可以与员工进行充分的沟通和讨论,确保所有人员都理解和遵守这些目标和政策。

#### 3.2 进行质量规划

在房地产建筑工程中,进行质量规划是根据工程特点和项目需求,制定相应的质量计划,明确质量控制的各个环节和要求。质量规划应该与工程的设计和施工计划同步进行,以确保工程的质量控制与施工进度和设计要求相协调。在制定质量规划时,需要充分考虑工程的特点和需求,包括工程规模、结构类型、材料设备、施工工艺等。同时,还需要考虑客户的需求和期望,以及行业标准和规范的要求。质量规划应该明确质量控制的各个环节和要求,包括材料设备采购、运输、存储、检验和使用,施工过程的控制和监督,以及工程验收的标准和方法等<sup>[2]</sup>。这些环节和要求应该与工程的施工计划和进度安排相协调,以确保工程的质量控制与施工进度和设计要求相一致。通过制定科学合理的质量规划,可以实现对工程质量的全面控制和管理,确保工程的各个环节都符合质量控制的标准和要求。这不仅可以提高工程的整体质量水平,还可以减少因质量问题导致的损失和纠纷,提高企业的市场竞争力。

#### 3.3 资源分配和管理

在房地产建筑工程中,资源分配和管理是确保工程质量的重要组成部分。这包括合理配置人力、物力、财力等资源,以确保工程的顺利进行和质量控制。房地产企业需要根据工程的需求和特点,合理配置技术、管理和施工人员。对于关键岗位和特殊工种,需要确保员工具备相应的技能和资质,并对其进行定期的培训和考核,以提高员工的技能水平和安全意识。而在物力资源方面,这包括建筑材料、设备、工具等。在采购过程中,企业需要根据工程需求和设计要求,选择符合标准的材料和设备,并对其进行严格的检验和测试。同时,房地产企业需要制定科学的财务计划和管理制度,确保工程的资金使用合理、规范和有效。这包括工程的预算编制、资金筹措、成本控制、会计核算等方面。企业还需要

建立健全的财务报告和审计制度,对工程的财务情况进行及时掌握和分析,发现问题及时采取措施解决。总的来说,通过合理配置和有效管理人力、物力、财力等资源,房地产企业可以确保工程的顺利进行和质量要求。

#### 3.4 进行质量检查和评估

在房地产建筑工程中,进行质量检查和评估是确保工程质量的必要环节。通过抽查、检测和评估等手段,对工程质量进行频繁且全面的检查,及时发现问题并采取纠正措施。质量检查和评估应该贯穿于工程的整个过程,包括施工前、施工中和施工后。在施工前,需要进行全面的技术交底和培训,确保施工人员了解和掌握工程的质量要求和标准。在施工中,需要进行定期的质量检查和抽检,及时发现和解决质量问题。在施工后,需要进行严格的验收和检测,确保工程的质量符合要求。质量检查和评估的内容应该包括工程的各个方面,如建筑材料的质量、施工工艺的合理性、结构安全性、设备运行情况等。检查和评估的方法应该科学、规范,以确保检查结果的准确性和可靠性。同时,企业还需要建立完善的质量档案和记录制度,对质量检查结果进行记录和分析,以便于后续的纠正和改进。通过进行频繁且全面的质量检查和评估,房地产企业可以确保工程质量符合要求,并及时发现和解决质量问题。这不仅可以提高工程的整体质量水平,还可以减少质量问题和事故的发生,提高企业的市场竞争力。

#### 3.5 持续改进和总结经验

在房地产建筑工程中,持续改进和总结经验是提高质量管理水平的重要环节。通过及时总结项目经验,改进不足之处,并应用到下一阶段的工程实践中,可以不断提高质量管理水平。在工程完成后,企业需要对工程的整个过程进行全面的总结和评估,包括设计、施工、质量检查和验收等方面。通过对工程实践的总结和分析,可以发现存在的问题和不足之处,并找出原因和解决方法。在总结项目经验的基础上,企业需要对存在的问题和不足之处进行深入的研究,找出根本原因和解决方法。然后,制定具体的改进措施和计划,并付诸实施。改进措施应该具有针对性和可操作性,以确保能够有效地解决问题和改进质量。通过及时总结项目经验,改进不足之处,并应用到下一阶段的工程实践中,房地产企业可以不断提高质量管理水平。这不仅可以提高工程的整体质量水平,还可以减少质量问题和事故的发生,提高企业的市场竞争力。同时,也有助于企业树立良好的形象和信誉,为未来的发展奠定坚实的基础。

### 4 质量管理体系的实施阶段

#### 4.1 准备阶段

在项目开始之前,需要进行充分的前期准备,包括明确工程需求、确定质量目标和政策、对关键质量要素进行评估和规划等。首先,明确工程需求是前期准备的重要步骤。

在项目开始之前,需要对工程的整体需求进行详细的梳理和分析,包括工程的功能、结构、材料、设备、施工工艺等方面的要求。通过对工程需求的明确和理解,可以确保项目团队对工程的质量要求有清晰的认识和把握。其次,确定质量目标和政策是前期准备的核心内容之一<sup>[1]</sup>。根据工程需求和客户的期望,需要设定明确的质量目标和政策,为全体参与者提供明确的方向和指导。质量目标和政策应该涵盖工程的全过程,包括设计、施工、验收等各个阶段,并应该与工程的施工计划和进度安排相协调。在对关键质量要素进行评估和规划方面,需要重点关注那些对工程质量有重要影响的关键要素。这些关键质量要素可能包括建筑材料的质量、施工工艺的合理性、设备运行的稳定性等。通过对这些关键要素进行评估和规划,可以确保工程的质量符合要求,并减少因关键要素问题导致的质量问题和事故的发生。

#### 4.2 施工阶段

在施工过程中,企业需要建立完善的监管体系和制度,对施工现场进行全面、及时和有效的监管。监管内容包括施工人员的操作规范、材料设备的验收和使用、施工进度控制等方面。通过加强施工监管,可以及时发现和解决施工中出现的风险和隐患,确保施工按计划进行。同时,企业需要建立完善的质量控制体系和制度,对工程的各个阶段和各个方面进行全面、及时和有效的质量控制。质量控制内容包括材料设备的检验、施工工艺的审查、成品半成品的检查和验收等方面。通过加强质量控制,可以确保工程的各个阶段和各个方面都符合质量要求,减少质量问题和事故的发生。此外,企业需要对施工现场进行全面、科学和有效的管理。场地管理内容包括施工进度的安排、材料设备的存放和使用、施工现场的安全和卫生等方面。通过加强场地管理,可以确保施工现场的秩序和安全,减少安全事故和质量问题的发生。在这个阶段,企业需要按照质量管理计划,进行施工监管、质量控制、场地管理等各项活动,以确保施工按计划进行,并达到预期的质量目标。这些措施不仅可以提高工程的整体质量水平,还可以减少质量问题和事故的发生,提高企业的市场竞争力。

#### 4.3 验收阶段

在这个阶段,企业需要对完成的工程进行全面的验收,检查是否符合相关标准和规定,确保交付的工程符合质量要求。质量验收需要对工程的各个阶段和各个方面进行全面、细致的检查和测试。这包括建筑结构的稳定性、设备运行的可靠性、管道线路的畅通性等方面。验收人员需要具备专业的技能和知识,对工程的质量标准和要求有深入的了解和掌握。同时,质量验收需要对工程进行多层次、多角度的检查和测试<sup>[4]</sup>。企业需要制定详细的验收计划和方案,包括对工程的外观、内在质量、安全性、功能性等方面的检查和测试。而在验收过程中,如果发现存在不符合相关标准和规定的问题,企业需要及时提出整改意见和措施,并监督施工方进行整改和修复。同时,还需要对整改后的工程进行再次的检查和测试,确保问题得到有效解决。验收阶段是房地产建筑工程质量管理的最后环节之一,在这个阶段,企业需要对完成的工程进行全面的验收,确保交付的工程符合质量要求。通过严格的质量验收和管理,可以提高工程的整体质量水平,减少质量问题和事故的发生,为企业赢得良好的信誉和市场竞争能力。

### 5 结语

建立有效的质量管理体系是提高房地产建筑工程质量的关键。通过明确质量目标和政策,进行全过程的质量控制和检查,持续改进和总结经验,可以有效提升工程质量,满足客户需求,增强企业竞争力。在实施过程中,需要充分发挥管理者的作用,加强团队合作,确保每一项工作都能按照质量要求进行。只有通过不断努力和持续改进,才能打造高质量的房地产建筑工程。

#### 参考文献

- [1] 刘乔惠.工程质量管理标准化评价体系构建[J].大众标准化,2023(20):16-18.
- [2] 谢龙彬.房屋工程建设质量管理体系构建研究[J].工程与建设,2022,36(5):1539-1541.
- [3] 盛敏杰.房屋工程施工项目质量管理策略浅析[J].技术与市场,2021,28(12):199-200.
- [4] 冯少飞.房屋工程施工质量管理与控制讨论[J].科学技术创新,2017(20):178-179.