

Analysis on Key Points of Quality Control and Management of Real Estate Project Construction Site

Yang Liu

CITIC Project Management (Beijing) Co., Ltd., Beijing, 100020, China

Abstract

Under the background of the development of the current era, the pace of the development of the real estate industry is accelerating with the improvement of China's current economic development level. In the actual construction process of real estate projects, the number of projects is also increasing, and the construction scale is also increasing, so in the actual construction process of real estate projects, The impact of construction quality on real estate development in the future is becoming more and more prominent. In the real estate project construction quality and management control work, the construction site quality control and management work, has the important influence to the real estate project overall quality control and the management work level. Therefore, this paper discusses the current real estate construction project site management and control methods and approaches combined with the current real estate project construction site quality control and management content.

Keywords

real estate; construction site; quality control and management; approach

关于房地产项目施工现场质量控制与管理的要点分析

刘阳

中信工程项目管理（北京）有限公司，中国·北京 100020

摘 要

在当前时代发展背景下，房地产行业发展的步伐随着中国当前经济发展水平的提升而不断加快。在房地产工程项目实际建设过程中，工程项目数量也越来越多，而且施工规模也在不断的增加，所以在房地产工程项目实际施工过程中，施工质量对今后房地产发展所产生的影响越来越突出。在房地产工程项目施工质量与管理控制工作当中，施工现场的质量控制和管理的工作，对房地产项目整体质量控制与管理的工作水平具有重要影响。因此，论文结合现今房地产项目施工现场的质量控制和管理的工作内容，对当前房地产施工项目现场管理与控制方法及途径进行论述。

关键词

房地产；施工现场；质量控制与管理；途径

1 引言

对于房地产工程项目施工现场的质量控制与管理的工作来讲，在当前工作过程中，对该工作的理解是利用科学和合理的思想以及方法手段等对施工现场当中所涉及的人力资源以及施工材料和施工设备及施工资金等多种生产要素进行科学管理，从而实现施工现场质量控制工作^[1]。其主要目的是为了能保证房地产施工项目的顺利进行，而且相关质量能符合建设标准，同时降低在实际施工过程中所投入的施工成本。所以在论文中，针对房地产项目施工现场的质量控制和管理的工作进行详细论述。

2 建筑工程施工技术管理存在的问题

2.1 施工现场安全监管不到位

在建筑工程项目中，确保项目的质量固然重要，但是施工人员的生命安全也是不能忽视的，这符合我们一直秉持以人为本的原则。在建筑工程的项目中，安全管理是一个非常重要的环节，但是在中国往往对这方面的重视程度还不够，这其中的原因有以下几个方面。

第一，是中国的工程监管机构监管不到位，可能存在一些滥用职权徇私舞弊的现象，更有很多建筑部门并没有设置这方面的监管机构，就导致很多安全管理的执行力度不够，很难做到全面落实。

第二,就是很多企业安全管理存在薄弱的意识,没有建立一个完整的安全体系,在正式施工的过程中无法依照制定好的安全制度进行管理。企业的安全意识薄弱在员工身上也得以体现,有些员工在进入建筑行业以前没有经过安全培训,他们对突发事件的应付能力有限,导致整个施工团队的进程缓慢,企业在招聘他们以后没有对员工进行相应的安全培训,直接让员工上岗,这对整个建筑过程来说都是不负责任的,对员工的人身安全和财产安全也是极不负责的一种表现,违背了以人为本的基本原则^[2]。

2.2 施工现场管理方法不科学

很多时候,普通建筑工人的素质都不是很高,而施工现场管理人员的管理水平和管理方法也存在一定的局限,在施工过程中可能会导致一些安全事故的发生。例如,有些企业为了节省建筑成本,会在用人方面请临时工过来施工,临时工没有经过系统的建筑培训,安全意识薄弱,这样虽然节省了人工成本,但是后续若是出现了安全问题是得不偿失的。再一个是施工团队为了赶进度,在没有科学管理的手段下,每个环节衔接的不够合理,很容易完成杂乱无章的状态,没有一个合理的分工不仅不能缩短工期还可能造成工期的拖延^[3]。

3 房地产项目施工现场质量控制措施以及管理要点

3.1 施工现场施工组织计划控制工作

在进行正式的房地产工程项目施工建设过程中,施工材料组织计划和实施控制管理工作,是对施工现场进行质量控制工作的重点内容之一。施工材料进行科学组织计划能使整个房地产项目的施工开展变得更加顺利,并且得到科学指导,使整个工程项目的施工建设以及施工质量都得以保证^[4]。

第一,需要组织施工技术人员对实际施工过程中所使用的相关施工材料进行数据的重新计算和检验,避免在施工过程中因为数据计算而导致实际材料的使用出现错误,对施工工况造成影响。

第二,在进行材料组织计划的计算工作过程中,应当对所使用的施工材料进行使用数量的计算,施工材料使用数量的计算不能受到施工预算定额数量的制约影响,应当结合实际工程项目建设的具体施工情况以及工程所需进行科学设计。

3.2 施工现场施工工艺技术控制措施

在施工现场施工环节当中,所选择的施工工艺流程以及施工技术方法是否科学合理和准确,对工程项目的施工质量都会产生严重的影响,所以在房地产项目的施工现场管理工作当中,应当就施工工艺以及施工技术进行严格的控制管理。在施工现场当中所进行的工艺技术控制管理工作,需要根据所建设工程项目对于施工现场工艺和技术的相关要求进行。在满足施工现场工艺技术及控制管理工作要求和标准的基础之上,利用施工建设项目的施工组织实施,对整个施工项目实施过程中的建设速度 and 建设质量以及成本控制工作进行保证。在进行施工工艺和施工技术的控制工作过程中,主要就是需要结合项目施工现场的施工任务接受与合同签订以及施工准备和施工组织实施等多个阶段,进行全面的控制管理工作。

3.3 施工现场的施工放线测量控制措施

对于房地产项目的施工现场控制工作来讲,放线测量工作也是控制工作重点之一,因为放线测量工作的准确性对于施工质量会产生实际影响,具有直接联系。

首先,在进行放线测量工作过程中,相关工作人员应当将放线测量工作中的主轴线和标高控制点进行准确的测量和固定以及标识。其次,在正式测量过程中,不能一尺一尺地进行测量累积,因为在这样的测量过程中,会产生较大的测量误差。再次,在放线测量过程中,需要对斜距和测点高差的测量值密切注意,通过勾股定理进行测量计算误差的计算,这样能尽可能的保证所测量的计算误差是非常小的。最后,在房地产项目施工现场的放线测量工作开展时,需要根据先整体后局部的工作原则进行放线测量工作,而且对放线测量所得的相关数据要进行复核,这样才能最终保证放线测量数据的准确性,并为后续的施工提供可靠的数据支持^[5]。

3.4 加强对工程施工材料的控制管理

针对房地产项目施工现场当中所使用的相关施工材料,应当从材料的质量以及型号和材料本身的性能等,进行严格的质量管理。因此,在材料进行采购的过程中,应当就材料生产厂家的资质进行审核,并对材料本身的使用性能进行现场检测,然后根据所检测结果,最终确定是否进行材料的选购。在材料的运输过程中,应当针对材料本身的运输途中针对运输可能会出现故障进行排除,尽可能地降低因运输途

中影响因素而导致材料本身性能受到影响。除此之外,就是需要在材料运抵施工现场进行储存以及使用的过程中加强材料的管理,施工现场当中材料的储存以及使用质量管理工作,不仅是为了能保证施工材料的本身质量不会受到破坏,同时,也是为了实现材料的合理使用,降低在材料使用过程中所产生的成本浪费。

3.5 施工现场质量全过程管理

施工前准备阶段的质量管理工作。每在正式施工之前,需要就房地产项目的施工任务以及施工合同进行接收以及签订,所以质量管理工作内容主要是针对施工招投标当中的投标准备以及中标后的施工建设单位和招标单位的合同签订工作进行质量管理,在合同签订时需要对实际施工过程中的建设要求以及施工任务和施工质量等进行明确的规定,并且就详细的内容进行明确的沟通,在双方一致同意的情况下进行合同的签订^[6]。

在施工过程中,房地产项目施工现场质量管理工作主要是针对工艺流程进行控制。在该阶段的控制工作中,主要是对所使用的工艺技术进行严格的质量管理,根据所建设的施工项目特点,将所投入的施工技术以及施工人员和施工技术等科学配置,然后结合工程质量管理要求,在保证工程项目能顺利建设的前提下进行施工阶段的质量控制

管理工作。

4 结语

综上所述,对于当前的房地产项目施工现场质量控制与管理工作来讲,主要工作内容就是对施工现场当中所使用的施工技术以及施工材料和施工工艺等进行全面的质量控制与管理,从而保证在施工过程中各项操作都符合相关规定要求满足质量标准,最终使整个工程项目的施工质量得到保证。

参考文献

- [1] 陈晓明. 关于房地产项目施工现场质量控制与管理的要点分析[J]. 建筑工程技术与设计,2017(014):2529.
- [2] 许小乐. 建筑工程施工现场管理要点分析[J]. 商品与质量:房地产研究,2014(07):564.
- [3] 郑寿娟. 房屋建筑施工现场质量安全管理要点分析[J]. 建筑工程技术与设计,2017(28):727.
- [4] 张强. 房地产开发项目施工现场管理及组织协调要点[J]. 住宅与房地产,2017(27):127.
- [5] 沈捷. 关于水利水电工程施工质量控制要点分析[J]. 房地产导刊,2018(18):156.
- [6] 方臣飞. 房地产建筑施工管理及控制要点分析[J]. 房地产导刊,2015(28):14.