

# Discussion on Building Maintenance and Quality Supervision

Weixiao Song

CRRC Investment Management Co., Ltd., Beijing 100038, China

## Abstract

Housing construction projects are a very important part of people's daily lives, with the rapid development of China's economy, China's construction industry has also achieved good development results. For such a project related to people's livelihood, in the process of housing construction, it is easy to be affected by the outside world, including corrosion, man-made damage, structural damage and so on. This makes certain problems in the quality of housing construction projects, which means that housing property units must strengthen the maintenance and quality supervision of housing construction, ensure the quality of the building system. Based on this, this paper focuses on the maintenance methods of housing construction, and analyzes the main quality supervision methods, hoping to provide reference for relevant personnel.

## Keywords

building; maintenance system; quality control

# 浅谈房屋建筑维修及质量监管

宋卫晓

南车投资管理有限公司, 中国·北京 100038

## 摘要

房屋建筑工程是人们日常生活中非常重要的组成部分, 在中国经济的快速发展下, 中国的建筑行业也获得了较好的发展成果。对于这样一项关乎民生的工程来说, 在房屋建筑使用的过程中很容易受到外界的影响, 包括腐蚀、人为破坏、结构损坏等多方面的情况, 这就使得房屋建筑工程的质量上会出现一定的问题, 意味着房屋产权单位必须加强对房屋建筑的维修与质量监管工作, 保障建筑体系的质量。基于此, 论文着重探讨房屋建筑的维修方式, 并分析其主要的质量监管方法, 希望能够给相关人员提供参考。

## 关键词

房屋建筑; 维修体系; 质量监管

## 1 引言

房屋建筑的建筑质量与人们的生活水平有着十分紧密的联系, 因为房屋建筑关乎民生, 所以在近几年社会中房屋建筑的质量已经成为焦点, 人们越来越关注建筑工程的使用性能和使用寿命, 并且对于这项基础设施提出了更高的要求。就目前来看, 为提高房屋建筑的使用质量, 人们开始重视对房屋建筑的维修, 并加强对房屋建筑的质量监管工作。为了能够创造更加和谐稳定的生活环境, 论文着重于对房屋建筑的维修与质量监管工作进行分析, 根据实际情况来制定相应的解决策略。

【作者简介】宋卫晓(1977-), 男, 中国河北魏县人, 工程师, 本科学历, 从事固定资产经营管理研究。

## 2 房屋建筑维修改造项目的具体内容

### 2.1 综合维修工作

房屋建筑的使用大多都在 50 年以上, 对于如此长的年限来说, 在其不断的使用中必然会出现一些问题, 所以也就必须加强对房屋建筑工程的维修工作, 并且在必要的时候对其采取改造措施, 根据实际情况来加强改造力度, 有针对性地进行综合维修工作。现阶段, 对于房屋建筑的综合维修工作从力度和规模上可以分为大型维修项目、中型维修项目和小型维修项目, 其工作一般是以制定维修方案和计划、实地考察、采取维修措施、评估和检验为主要的流程。因此, 在综合维修项目中, 维修单位必须对房屋建筑进行全方位的检查和勘测工作, 要明确房屋建筑结构的薄弱点和损坏点, 并且在制定出详细的维修计划之后要严格地按照计划进行,

在完成施工后则需要对维修之后的房屋建筑质量进行评估,确保维修后的房屋建筑质量能够符合人们的具体需求。一般来说,在维修项目中,维修单位主要是针对房顶、室内的管线、外墙、电力设备和消防设备等多个方面进行处理<sup>[1]</sup>。

## 2.2 改善工作

改善工作与维修工作在工作内容上很相似,但是其根本目的不同。为了更好地满足人们对于自身居住环境的需求,响应国家改善群众居住环境的号召,人们采用改善工作来对房屋建筑进行处理。与维修不同的是,改善工作并不需要对房屋建筑进行大规模的拆装和整修,其主要是对局部的内容进行处理,在不影响建筑工程具体使用的条件下提高建筑工程的具体使用质量和安全性能。也就是说,改善工作可以为群众带来较好的居住环境,所以在地方政府对于建筑工程质量进行监管的过程中,一般都要以改善工作为主要的工作形式,只有对于危楼等才采取更加深入的维修手段。目前,在房屋建筑工程中,改善工作一般都是针对破损的门窗、老化的水电设施、房屋外墙的保温隔热装置、电力系统的简单维修等进行施工,其根本目的在于提高建筑工程的宜居性和舒适性,保证其质量。

## 3 房屋建筑维修和质量监管控制中的问题

### 3.1 施工管理方式较为单一

就目前来看,在房屋建筑维修工程中进行深度筹划的项目较少,并且在开展维修工作的过程中管理方法较为单一,大多数维修项目中使用的管理方法都较为传统,管理上十分松散,很多单位都只是简单的凭借经验进行管理,以房屋建筑的具体问题出发来进行维修,但是却没有做好预控和定期检查工作,这种凭借经验管理的方式无法更好地检查出在房屋建筑工程中的一些隐患,也就无法保障房屋建筑工程的质量<sup>[2]</sup>。

### 3.2 质量监督的问题

房屋建筑的维修实际上是比较复杂的,因为维修人员需要考虑到维修工作对其他建筑结构的影响,也就是说,在考虑如此多影响因素的情况下维修工作必须具备完善的检修方案,要严格避免在房屋建筑维修工程中出现安全事故问题。在目前房屋建筑维修过程中,由于监督工作的缺失,在制定相应的检修方案的过程中没有按照既定规程,导致在后续的

施工中对房屋建筑造成较大损坏,给房屋建筑带来巨大经济损失。同时,因为监管工作的问题导致施工过程也缺乏规范,施工人员存在较多的不良操作习惯,导致诸多质量方面的问题。

### 3.3 保障体系的问题

随着中国社会的快速发展,实际上中国在房屋建筑工程中提出了非常严格的标准,各单位也积极响应政策来提高自身的施工规范,对施工提出了更加严格的要求。就目前来看,虽然在施工过程中施工的规范性有了一定提升,但是却并没有做好系统保障工作,这直接影响到了建筑维修施工的质量。特别是在材料和工艺方面,虽然施工人员具有较好的专业素养,但是因为材料的问题会导致非常严重的建筑工程缺陷。

## 4 加强房屋建筑施工质量监管的措施

### 4.1 建立起监管体系

质量监管体系对于房屋建筑工程的维修工作来说有着十分重要的意义,这也是质量监管工作的关键所在。各单位在建立监管体系的过程中必须加强对标准体系的建立,必须充分考虑到建筑工程所有的维修施工环节,并且在每个环节中都要加强检测和监管,保证施工流程的科学性、精确性。

在监管体系中,需要针对流程管理、维修质量检测管理、维修方案设计等多方面的工作内容进行监督。一方面,监管体系的建立还需要进一步完善相关制度体系,同时对施工人员的技术水平提出规范性要求,对施工中的安全措施和维修周期等进行严格地管理;另一方面,为了能够更好地划分相应的责任,还需要落实好权责,明确各岗位的责任归属。

### 4.2 做好前期准备工作

要想更好地开展房屋维修工作,应做到以下两点。

第一,做好对建筑工程的熟悉、了解等前期准备工作,这是提高房屋建筑维修质量的重点所在。因为房屋建筑的维修工作是在房屋原结构、框架之上进行的,所以维修单位要进行房屋维修时要对房屋建筑的基本结构及基础设施设备进行充分了解,熟知第一手建筑资料,并且结合项目实际有针对性地进行维修设计和施工安排,根据建筑工程的具体结构特点和使用需用来选择合适的维修方式。

第二,要加强对材料和工艺的选择,只有使用质量合格的材料才能够更好地提高房屋建筑工程的质量。当然,为了

能够更好地保证契合度,施工时尽量使新材料与原材料保持一致。

### 4.3 加强现场管理

房屋建筑维修工程必须加强现场管理工作,因为维修工程的内容较多,包括维修技术管理、维修材料管理、人员管理、进度管理和防腐工程等,同时还需要保障全过程、全周期的施工安全。一方面施工单位需要妥善安排现场管理人员对维修工程进行监督,对所有施工行为进行严格地管理,确保每一个环节的安全;另一方面,为了能够更好地提高施工质量,可以使用无损检测等技术手段对建筑工程结构进行检测,明确在结构中存在的安全隐患,并有效地进行补救整改,保障房屋建筑的安全。当然,施工现场的管理还需要注重文明施工管理,要减少施工过程对周边区域的影响,特别是对周边居民的影响<sup>[3]</sup>。

### 4.4 加强对维修人员的培养和评价

为了能够提高维修工作的质量,在开展日常维修工作时,需要重点加强对维修人员的培养,这一点至关重要。因为维修工作内容多、工种多、不确定损坏因素多,日常维修质量的好与坏受多方面因素影响,在施工中很容易出现一些问题和漏洞。这就需要注重专业人员培养,平时要加强培养维修人员的综合素养,使单位内部拥有专业化的维修团队。一方面,要提供相应的学习平台和进修机会,使维修人员能更好地提升自身素养。当然,要加大对当下建筑工程发展的宣传,要

让维修人员知道当前建筑工程维修工作的一些需求和施工规范,了解到一些新兴技术和新型材料的应用;另一方面,要加强信息化管理工作,要通过信息化技术来精准迅速传达维修指令,以便提升工作效率,从而提高对维修人员的管理质量。

除此之外,为了能够更好地保障维修效率和质量,还需要对每一个维修项目进行验收评价,并将评价结果纳入绩效考核之中,通过绩效考核调整维修人员待遇、薪资、晋升等方面的管理,真正提高维修人员的工作积极性。

## 5 结语

综上所述,论文探讨了关于房屋建筑维修工程的开展内容,并且针对在房屋建筑维修工程中存在的一些问题,提出了几点维修质量监督管理对策。对于房屋建筑工程来说,施工单位必须着重加强对房屋建筑工程中影响到维修质量的因素进行勘察,选择合适的施工材料和施工工艺提高维修质量,保障维修效率,进而更好地保障维修质量,为人们提供更加舒适安全的生活环境。

## 参考文献

- [1] 王秀明. 浅析房屋建筑维修及质量监管 [J]. 全面腐蚀控制, 2020, 34(10):92-94.
- [2] 宋建玲. 房屋建筑维修及质量监管研究 [J]. 建筑技术开发, 2019, 46(04):72-73.
- [3] 李顺梅. 房屋建筑维修及质量监管研究 [J]. 城市建设理论研究 (电子版), 2018(36):30.