

房地产项目精装修工程现场施工管理问题及对策研究

吴超强¹ 许鹏² 章岩³

1. 浙江广厦建设职业技术大学 浙江 金华 321000
2. 上海建工集团工程研究总院 上海 200000
3. 浙江广厦建设职业技术大学 浙江 金华 321000

摘要: 经济和技术的发展推动了建筑行业的进步, 建筑的内部装修也向着精装的方向发展。人们生活水平的提高也对建筑精装修提出了更高要求, 若要做好建筑物内部的精装修就必须对施工现场进行有效管理, 提升房地产项目精装修工程的整体质量。基于此, 本文结合精装修项目施工现场管理中存在的问题进行分析, 并提出了几点具体的解决策略, 以期为我国精装修施工现场的管理工作提供帮助。

关键词: 房地产项目; 精装修工程; 施工管理; 问题及对策

Research on the site construction management problems and countermeasures of real estate project fine decoration project

Wu Chao Qiang¹, Xu Peng², Zhang Yan³

1. Zhejiang Guangsha construction vocational and technical University, Zhejiang, Jinhua, 321000
2. Shanghai Construction Engineering Group Engineering Research Institute, Shanghai, 200000
3. Zhejiang Guangsha construction vocational and technical University, Zhejiang, Jinhua, 321000

Abstract: The development of economy and technology has promoted the progress of the construction industry, and the interior decoration of buildings is also developing towards the direction of hardcover. The improvement of people's living standards also puts forward higher requirements for the fine decoration of the building. In order to do a good job in the fine decoration of the building, it is necessary to effectively manage the construction site and improve the overall quality of the fine decoration of the real estate project. Based on this, this paper analyzes the problems existing in the construction site management of fine decoration project, and puts forward several specific solution strategies, in order to provide help for the management of fine decoration construction site in China.

Key words: real estate project; fine decoration project; construction management; problems and countermeasures

精装修既独具特点, 又与普通装修有着很多相似之处。精装修所涉及的施工工艺, 施工流程和施工技术都比较复杂, 如果现场的施工管理存在问题, 将会影响精装修的整体效果。因此在房地产项目精装修过程中需要对施工现场进行严格管理, 确保各项施工流程和工艺的完整性, 这样才能够有效提高房地产项目精装修工程的整体质量和效果, 进而推动精装修行业的发展。

1 房地产项目精装修工程现场施工管理存在的问题

1.1 施工图纸设计不完善

做好精装修的前提便是有良好的土建工程作为基础, 同时也需要优秀的设计作为装修条件^[1]。精装修设计图纸便是进行装修的根本依据, 如果精装修设计图纸存在问题, 将影响建筑物的整体装修, 甚至难以施工, 而且图纸的设计不但包括建筑的内部装饰设计, 还包括精装修施工材料, 施工工

艺, 施工技术的使用和选择, 如果精装修施工设计图纸不完善, 将会对整体装修工程产生严重影响。

1.2 施工现场管理不严缺乏有效的安全生产制度

在建筑施工现场都会有各种标牌标明“非施工人员禁止入内”的标语, 精装修也是如此, 施工单位非常重视施工现场的封闭性, 但是由于房子处于装修阶段, 已经快要完工了, 多数业主想进来看看装修效果, 因而为施工单位增加了管理难度^[2]。同时, 部分单位的安全生产意识较低, 没有制定出现安全事故的紧急预案和安全生产责任制度, 也没有配备与安全生产相关的设备, 这种管理方式都会为精装修施工埋下安全隐患, 严重时可能造成人员伤亡。

1.3 缺乏有效的材料管理制度和规范

施工材料是保障施工质量的重要条件, 对于精装修项目来说亦是如此。但是在经济的不断发展中, 部分施工单位会

在利益的驱使下购买一些质量不合格的施工材料进行精装修,将这些残次品或者不符合质量标准的材料投入到精装修施工建设当中,将会影响精装修的整体质量^[3]。加之现场的材料管理没有完善的准入规范,对于施工材料的质量控制也就相对放松。同时,施工单位对于材料的使用和管理没有形成良好的管理制度,致使在整体施工过程中容易出现待工等料、材料堆积等情况,这些问题都会对施工进度和质量产生严重影响。

1.4 施工人员的整体素质有待提高

部分单位为了节约人工成本,通常会使用非专业的技术人员进行房地产项目精装修施工,其整体施工习惯也有待提高。如部分人员会开着施工机械离开现场,或者在施工现场吸烟,这些情况都可能造成精装修施工事故^[4]。在整体的装修过程中,施工人员的职业素养和责任意识也没有完全形成,认为只要完成装修任务便可,却忽视了装修质量这个问题。此外,还有部分施工人员的技术不够,对于精装修相关设备的了解不全面,这也很可能产生施工事故,严重时甚至会对人员的生命和安全产生影响。

2 房地产项目精装修工程现场施工管理的具体措施

2.1 优化施工图纸设计提升施工管理质量

在精装修图纸设计期间,设计人员需要到精装修现场进行实地考察,确保测量数据的准确性,并结合具体的测量数据进行精装修图纸设计,为精装修的有序进行提供图纸依据。精装修工程包括隐蔽项目,装饰项目,基础项目的诸多内容,每个项目里又包括了各种小项,这就需要设计工作者对精装修的细节进行严格把控,确保精装修图纸的精细化设计,为精装修工程的美观和整体质量提供保障。在对隐蔽工程相关管线进行设计时,设计人需要根据预留孔洞的分布来设计管线的具体位置,确保隐蔽工程施工时各个管线能够有效衔接,为精装修的整体质量提供保证^[5]。对于网线、电线等部位的穿线设计,应当确保各个线路有序地穿梭在墙体内部,因此设计人员需要结合主体结构装修时的预留位置设计管线的排布,确保各个管线能够有序衔接,为建筑物的后期使用提供充足的电力和网络等,同时也能够有效提升房地产项目精装修的整体质量。在设计完精装修图纸之后,精装修施工单位的深化设计人员需要对施工图纸进行核对与深化设计,并在深化设计和核对过程中与建设单位设计管理人员在施工现场进行反复沟通,确保图纸设计的准确性。在精装修施工之前施工单位需要按照设计图纸提前装修一套房子,将设计图纸中所存在的问题都规避解决之后,再进行大面积精装修施工,这种施工方法也被称作“样板先行”^[6]。因此设计工作者必须对精装修图纸进行优化设计,确保设计图纸的可行性,为精装修工程的有序施工提供图纸依据,推动精装修施工现场的有效管理,使精装修的整体效果与图纸设计相符,实现现场施工管理和施工质量的同步提升。

2.2 加强现场控制和监督工作完善安全生产制度

精装修现场的施工管理能够为整体施工质量提供保障,有效的施工管理能够确保精装修项目按照进度计划进行,确保项目施工按期完成,实现装修成本的有效节约与控制^[7]。在对房地产项目进行精装修时,现场的管理人员应当对施工现场进行严格监管,并做好施工项目的安全检查工作,控制现场人员的流动,严禁非施工人员进行施工现场,阻碍精装修施工的进程,实现精装修项目的安全生产,有效预防安全隐患的产生,提高精装修项目的整体质量和效果。对于现场的施工问题应当分析其产生原因,结合具体的原因制定有力的措施解决问题,消除施工中存在的安全隐患,确保精装修工程的整体进度和质量。对于精装修现场的隐蔽工程和工程交接应当及时做好监督和检查工作,对于已经完成的精装修项目应当及时进行工程验收,对于各个分项工程也应当认真检查,确保精装修工程的整体质量。良好的管理理念需要有效的管理方法去推动,因此可以将激励制度融入精装修施工管理工作当中,激发施工人员的工作积极性。同时,施工单位还应当每周定期召开工程例会,对下方所提出的要求进行探讨分析,并制定后续的施工计划和方案,为后续的精装修施工提供施工依据。此外,还需完善安全生产责任制度,利用安全制度来实现施工现场的安全管理,定期组织安全管理人员对施工现场进行安全检查,及时发现精装修施工过程中存在的安全问题,责令相关单位进行及时整改,直至符合安全建设标准^[8]。同时还应当对精装修项目施工现场的相关施工人员进行安全意识培训,使施工人员能够在安全意识的引领下确保自身安全进行项目安全生产,确保各个项目的施工都能够安全稳定的进行,在提高精装修工程施工质量的同时做到安全生产。施工单位需对相关工作人员进行定期的安全教育培训,使施工人员能够明确自身责任,掌握更多的安全生产知识及安全防护措施。

2.3 完善材料管理制度提升材料整体质量

材料质量的好坏是影响精装修工程质量的主要因素,因此施工单位必须对施工现场的材料进行有效管理,并创建材料管理制度,提升材料的整体质量。首先相关单位应当制定完善的材料检验与管理方案,促进各项目施工的有序进行。在选择施工材料时,也要确保施工材料的质量符合设计规范,要与专业的施工原材料生产厂家合作,确保精装修工程各施工项目顺利施工。在使用施工材料进行施工之前,施工单位应当对施工材料的质量进行检验与排查,在施工材料的质量符合装修标准之后才能进行施工,还应当做好施工材料的存放工作,根据不同施工材料的特性进行分类管理,防止施工材料混放而出现质量问题。在对施工材料管理与使用时,施工单位应当安排专业的人员对施工材料进行分类管理,使施工材料的质量得到有效管控,确保精装修工程施工的质量,促进各项目施工的有序进行。施工材料的质量是精装修工程施工质量的重要保障,因此施工单位必须重视施工材料的质量管控问题,严格按照相关规范来检验施工材料的

质量。对于施工材料的控制问题,管理材料的相关人员必须明确自身的责任,按照装饰材料使用规范完成相关工作,以此来避免施工材料问题。施工材料的控制也是项目施工的重要环节,相关的工作人员必须对施工材料进行全面认知与了解,严格按照施工工序执行各项工作,使施工材料在项目施工中发挥更大的效用,全面了解精装修工程的施工需求,通过施工材料的有效管理实现精装修施工效果的有效增强。通过对精装修材料的有效管理,能够使施工材料的质量得到保障,对于精装修项目施工现场的管理工作来说具有重要作用,能够使工程管理和精装修施工质量得到提高,实现以材料质量管理优化施工现场管理的目的。

2.4 优化人员管理方案提升施工人员整体素质

在精装修工程项目的施工管理中,相关施工人员的素质与能力会对项目施工的整体质量和效率产生直接影响,因此相关单位必须重视此问题,采取有效措施解决这个问题。施工单位应当对本单位的人才进行专业培养,引进优秀的管理人才对施工人员进行管理。在人员聘用时,应对人员的工作经验和专业能力进行检验,确保人员的专业能力和综合素养与项目建设需求相符。施工单位还需组织人员进行定期的培训与学习,提升人员的专业能力和专业知识。在对施工人员进行专项培训时,可以通过专家讲座的形式对人员进行培训,使施工人员的专业水平和素养能够得到有效提升。除了要人员的综合能力与素养进行培训之外,还需对精装修施工现场的施工人员进行安全意识培训,使施工人员能够在安全意识的引领下确保自身安全进行精装修安全施工,确保各个项目的施工都能安全稳定的进行,在提高精装修工程施工质量的同时做到安全生产。还应对施工人员进行定期的安全教育培训,使施工人员能够明确自身责任,掌握更多的安全

生产知识及安全防护措施,实现人员的优化管理和整体素质增强。

结束语:

综上所述,精装修现场的施工管理对于精装修行业来说具有重要作用,因此相关单位必须对现场的施工进行全面管理,确保精装修施工的有效和完整,为人们的生活提供一个良好的环境。同时,相关单位还需要从精装修施工现场的材料,人员,制度等方面进行管理,严格按照施工设计图纸施工,确保精装修效果图与图纸设计相符,这样才能够有效满足各方需求,有效解决精装修施工现场的管理问题,推动我国精装修行业的进步与发展。

参考文献:

- [1]王之帅.精装修工程现场管理探讨[J].现代物业(中旬刊),2020(2):158-159.
- [2]苏伟军,沈才妙.试论精装修工程的现场管理[J].建筑工程技术与设计,2020(12):3367.
- [3]薛萃.室内精装修的施工工艺与相关管理对策探讨[J].建筑技术开发,2021,48(3):75-76.
- [4]肖志龙.房屋建筑精装修施工现场管理方法探讨[J].建筑工程技术与设计,2020(27):2692.
- [5]梁峰.建筑装饰中的精装修项目工程施工管理研究[J].城镇建设,2021(18):217.
- [6]陈积银.建筑装饰中的精装修项目工程施工管理简析[J].环球市场,2020(5):325.
- [7]唐攀.探讨商品房精装修质量管理思路及对策[J].中国房地产业,2020(12):108.
- [8]闫明辉.住宅精装修施工技术难点及优化措施探讨[J].陶瓷,2020(10):122-123.