

房地产批量精装修精细化管理管控要点

王石磊

山东冠达装饰设计工程有限公司 山东 济南 250000

摘要:现代中国高速发展之下,人们对于可持续发展理念更加重视,需要保持绿色、高质量发展,这成为人类的共识。在房地产领域内,人们也必须秉承绿色、开放、协调、共享的理念,重视先进理念的应用,尤其是在房地产装修中,要严格履行当前国家发展战略和理念,必须要满足新形势的发展之下,落实住宅精装修的标准和要求,加强批量化精装修管理和控制,发挥出精细化管理理念的优势,寻求管理的转型与升级,总结出先进发展战略,从而更好的促进房地产精装修水平的提升,为现代房地产领域高水平发展起到积极的作用。

关键词:房地产精装修;精细化管理;管控;绿色;环保

当前我国经济处在全面发展的阶段,已经全面进入到高速发展阶段,建筑领域必须要顺应时代的发展,融入精细化管理理念,符合新型城镇化建设必须落实节能低碳环保的理念,以符合社会可持续发展的要求。在现代高速发展,装饰装修行业也必须快速的转型,通过精细化管理理念的应用,才能更好的提高装饰装修总体水平,符合现代建筑领域发展的要求,达到目前的房地产建设发展需要。基于此,本文分析房地产批量精装修精细化管理管控要点,总结出有效应对措施,希望为今后房地产领域发展起到积极的作用。

1 总承包模式下的批量精装修工程特征

1.1 工作量大且工期紧

批量化精装修项目的施工工期比较紧张,工作量巨大,还包含大量的专业化工作,需要落实技术指导规范,对于质量要求较高,需要做好交错协调施工管理,实现各项工作组织、管理工作的部署,促进工作进行顺利。

1.2 用材繁杂且量大

建筑装饰装修施工中,需要使用的材料种类非常多,材料量巨大,比如石材、龙骨、玻璃、石膏板等,多个单位的同时招标,还要对项目施工需要的材料进行招标、确认、采购、验收、保存、管理等,有些材料需要分散采购,必须严格落实精细化管理措施,实现多用途规范化管理,所以工作难度高。

1.3 施工精细且环节复杂

装修是提高室内质量以及人们生活舒适度的关键性措施,其施工质量对于整个建筑的品质有着直接的影响。因此,在检查施工中,必须严格落实各项部署措施,加强施工工艺管理和控制,提高精装修产品质量,对于房地产发展有意义。

1.4 频繁交叉作业

批量精装修工程在项目实施环节,需要多个参与单位共同参与进来,相互交错进行,这就使得现场施工作业变得更加的复杂,各个工种之间容易存在干涉和影响,所以做好工序的衔接以及管理极为重要,要摒弃各种不利影响因素,保

证各个工序、专业都能够顺利施工,才能营造出良好的工作氛围。

2 房地产批量精装修精细化管理管控要点

2.1 精装修过程精细化装修材料管理

装饰材料是精装修施工的基础,任何工作都离不开装饰材料,同时也是提高装饰装修水平的关键。在装饰材料的管理者,对于工程的预算也会存在直接的影响,而装饰材料的性能往往也会直接影响装修施工的效果,而装饰材料的价格与质量直接关系到工程的经济效益。现代社会高速发展之下,人们生活水平不断的提高,装修材料的要求也在提高,不仅要满足工程的施工需要,更要符合绿色、环保、可持续发展理念的要求,这就使得材料要求不断的提高。但是精装修工程的要求较高,容易有很多的问题,需要采取精细化管理措施,提高生产质量和水平,从而保证建筑工程的顺利建设实施。

2.2 材料供应管理

2.2.1 材料价格管控

房地产批量精装修项目现场施工中,需要应用的装修材料数量非常多,每一种材料的供应单位比较多,不同供货商的质量不同,价格也会有差异。为了能够采购更高质量、更低价格的材料,必须做好供应商的考察和管理。在供应商的选择中,材料采购单位有效对比,多家单位对比分析,选择物美价廉的装修材料,以更好的提高装修工程的效果和质量。

2.2.2 制定采购计划

在精装修工作开始前,需要对于工程量、市场进行考察,确定符合要求的供应商,发布相应的材料采购计划。在采购计划明确后,对于采购计划进行细化分类,采购人员严格执行计划采购,根据设计方案的要求,确定施工内容和进度计划,以保证采购工作可以顺利的进行。同时,还要落实材料质量的检测工作,保证材料满足要求,达到设计方案要求和技术标准,以促进项目施工效果提升。

2.2.3 材料的进场检验管理

材料采购到现场前,进入材料的质量检测。施工单位做好自检工作,监理单位执行工作要求进行抽检,保证材料的质量证明文件、试验报告、出厂合格证完好,做好抽检工作和记录,提高工作质量和效果。只有符合要求后,才能投入到工程中应用,如果发现存在质量问题,及时退回,禁止存放放到作业现场。

2.2.4 材料存放管理

材料采购完成后,检验合格后,运输到现场进行管理。在材料投入使用前,必须要做好存放管理工作,不会因为存放管理不善而影响材料的性能。材料的堆放管理极为重要,保持材料分类存放,不能存在材料之间相互感染的问题,保证堆放整齐,工作人员领用可以更加的顺利。同时,还应该落实材料管理标准和规定,确保材料可以正常的使用,对于提高装饰工程的质量水平有重要意义。

2.2.5 精装修过程精细化质量控制管理

当前我国现代社会发展速度非常快,建设单位应该适应当前社会的发展,必须做好分工管理,但是人们生活水平的提升,精装修项目的材料、机械设备存在价格上涨的情况,企业面临着巨大的市场竞争压力,且企业的管理制度不完善、管理理念落后、先进管理措施没有应用到位,极大的影响企业的发展。因此,企业要想实现全面的发展,必须顺应社会发展的趋势,坚持质量管理的理念,改革管理模式,将持续发展理念应用到实际中,这样才能提高企业经济效益,为企业的发展提供帮助。

2.3 精细化质量管理思路

精细化质量管理是先进理念,对于保障工程的质量存在直接的影响,其需要做好全部细节管理的工作,消除一切可能存在影响的因素,以提高工作的效率和质量。通过精细化理念进行管理,能够在工作中及时发现存在的问题,并且不断的改进和完善,总结、提炼思想,选择最佳的实施方案;通过使用系统化管理的方法,明确其中的关系,优化管理系统,配置高水平管理团队,从而提高经济效益,实现全面的发展。

2.3.1 战略导向下的工程质量目标

精细化质量的本质就是一切以客户角度出发分析问题,设计、施工管理有效的进行,转变管理理念,全体员工共同努力,优化管理制度和工作流程,每个人都明白自己的工作职责,并且全面落实到实践中。采取该理念,可以给工作顺利实施提供基础,保证工作效率和质量,消除一切可能影响的因素。客户企业发展的根本,对于企业的竞争力提升有重要作用。因此,企业应该做出改变和调整,保证工作的顺利进行,充分了解客户的需求,不断的提高客户的满意度,设计出更高质量的产品,服务好客户,更好的稳定客户群体,才能更好的提高企业竞争力,对于企业的全面发展有着重要价值。

2.3.2 工程质量管理的职能界定

就房地产批量精装修来说,质量管理要从监控管理和现场项目管理的角度出发,提供必要的支持,才能更好的满足工作的需要。

2.3.3 工程质量精细化管理措施

①前期介入。精装修作业人员在工程前需要做好前期规划、确定设计方案,根据工程需要提出合理化建设,保证设计方案具备可行性。②工程前期策划。在项目开始前,就需要制定出长远发展战略,明确总体计划,确定项目管理内容,比如总体规划布局、项目进度、安全文明施工等。③加强技术交底。做好现场技术交底工作,施工人员了解设计方案,明确设计要求,对于项目施工工艺有充分的了解。④材料管理。对于任何工程中的材料都必须采取全面管理措施,消除一切可能影响的因素,任何材料都必须满足工程的要求,确保工程的质量合格。⑤合理进行样本设计。根据精装修工作的需要,进行样板设计,并且提高样板设计的质量,严格落实验收、检查等工作,保证样板的质量和效果,以更好的提高设计水平,保证精装修工程的质量。⑥做好验收管理。积极配合甲方进行各级工序和质量的检验,做好验收管理工作,才能提高精装修水平。做好上述各项工作,还要加强现场的质量检查,保证关键部位检查顺利的进行,如果发现有任何影响质量问题的因素,确保各项工作的进行,提高精装修的质量水平。

2.4 基于BIM技术的工程质量管理

现代科学技术的发展,很多先进技术应用到工程实践中,比如BIM技术,其实际应用价值较高,不会受到人员、环境等因素的影响。从房地产精装修的实际情况分析,影响的因素比较多,而应用BIM技术后,保证工作顺利的进行,促进设计水平的提升,提高管理质量和效率,确保精装修的质量水平,为房地产项目综合效益提升做出贡献。基于此,BIM技术的工程质量管理要做好如下几个方面。

2.4.1 精确策划,避免浪费

应用BIM技术后,可以建设完善的管理系统,达到精细化管理水平的提升。传统工程管理有着一定的不足,需要掌握各项施工数据信息,不能凭借个人经验管理。只有全面落实BIM技术,才能实现精确策划,做好各个环节的管理,防止发生浪费的问题,促进企业综合效益的提升。

2.4.2 精确计算,提高效率

BIM技术代表着先进技术,通过该技术可以建设完善的数据库系统。设计人员建设完善的数据库系统,比如6D关系数据库,其可以民主却的确定工程量,每个环节成本有效的控制,促进预算数据精确性提升。

2.4.3 数字建模,三维展示

BIM技术的重要优势是建设模型,以三维立体的形式展示出来,还可以根据需要建设三维施工动画文件,展示出整个施工的过程中。利用三维动画模型可以直观反映出整个施工过程,了解施工的问题,以便于做出改进和完善,提高施

工的效果与质量。通过利用BIM技术,进一步制定出管理方案,主要是如下几个方面:第一,明确精装修工艺流程,确定符合要求的技术标准规范。第二,根据工程的需要,建设BIM模型,将各个部分进行明确标注,了解各个细节部分,保证工作可以顺利的进行。第三,通过BIM模型直接输出各个装饰部件,确定材料的规格、型号以及数量,实现工艺信息化管理。第四,项目经理根据模型可以确定精装修技术与信息,发现其中存在的偏差,以保证精装修施工的质量。

应用BIM技术可以预测工程实施的全部过程,了解是否存在问题,各个专业协同管理,保证精装修施工不会受到任何的影响,确保项目施工在工期范围内,切实解决存在的问题。当前的房地产批量精装修管理发挥出BIM技术的优势,达到精细化质量管理的要求,有效的降低项目成本,从而获取更高收益。

2.5 精装修过程精细化成本管理

经济全球化高速发展,建筑装饰领域的发展速度加快,施工单位数量在持续的增加,行业内竞争压力不断的增大,所以企业必须加强装饰装修成本的控制,应用精细化管理控制措施,提高精细化管理水平,才能加强成本管理,降低项目成本,实现经济效益的全面提升。

2.6 精装修过程精细化成本管理的措施

(1) 管理人员培训。精细化管理工作的顺利实施,房地产精装修企业必须加强人员的管理,消除成本管理的缺陷,促进管理水平的全面提升。首先,装修企业加强成本管理人员的培训和教育,重视专业技术培训,促进成本管控水平的提升。预算人员还要有较高的成本意识,采取有效的预算管理措施,落实成本管理工作,促进企业经济效益的提升。严格执行人员管控措施,做好精装修单位管理人员考察和管理,形成完善的考核管理体系,明确工作执行的效果和质量,从而评估人员工作效果,对于奖惩管理起到积极的作用。企业管理者必须严格落实人员绩效管理,通过绩效来决定工资水平,可以提高精细化管理水平的提升。其次,应用BIM技术实现现场管理,各级人员充分利用该技术进行信息共享和应用,构建完善的交流和沟通的平台,从而保证各项工作的顺利落实。在应用BIM模型信息共享中,装饰公司建设一个交流平台,并且及时发现工程中的问题,消除各种缺陷和问题。在房地产批量精装修工作实施中,进行必要的监督和管理,记录和更新全部过程,促进精细化管理效果的提高。

(2) 施工方案优化。在当前的房地产批量精装修精细化管理中,计划方案是工作实施的基础。充分了解技术实施方案的内容,做好质量管理工作,提高精细化管理水平,处理成本控制的问题,这是最为核心的工作。任何装修项目招标的过程中,必须合理规划方案,并且在进入到现场后,组织更多专业技术人员与管理人员开展施工。严格落实施工方案的审查与优化管理,严格执行各项管理措施,保证项目管控

顺利进行,满足实际工作的需要。

2.7 BIM技术在精细化成本控制管理的应用

BIM技术以计算机技术为基础,在建筑装饰装修中有着重要的作用。首先通过该技术可以加强计算管理,落实先进管理措施,解决成本管理的问题。其次,项目成本核算顺利实施,具备较高的数据处理能力,提高数据管理水平。

2.7.1 成本节约借助于BIM技术

应用计算机实现BIM技术的应用,及时检查分析图纸的问题,虚拟化指导现场进行施工,合理布置现场环境,能够保证现场处于监督管理之下,避免发生返工和资源浪费的问题,执行成本管理控制措施,促进项目施工效益的提高。

2.7.2 强大的数据处理能力辅助成本动态控制

应用BIM技术后,可以落实现场模拟与管理的工作,对于各个结构部分进行拆分与管控,任何数据都能够达到精确化的要求,制定成本管理计划,并且实现动态化管理。

3 结语

综上所述,房地产批量精装修施工中,落实精细化管控措施,分析了解现场环境,同时还要引入BIM技术,实现现场模拟和分析,了解现场施工的情况,做好现场各个房门的细节管理。只有全面落实精细化管控措施,才能保证精装修工程顺利的施工,消除一切可能的影响因素,实现综合效益提升,为现代建筑领域发展起到积极的作用。

参考文献:

- [1]高方超.深析房地产批量精装修精细化管控全过程的关键要点[J].房地产导刊,2015,000(007):12-12.
- [2]王玉亭.房地产住宅批量精装修项目管理的探究[J].四川水泥,2019(12):1.
- [3]林清洲.深析房地产住宅批量精装修项目管理策略[J].建设科技,2021(22):3.
- [4]李伟.房地产住宅精装修全过程精细化管控途径[J].中国战略新兴产业:理论版,2019(7):1.
- [5]王文博.房地产批量精装修精细化管控全过程的关键探讨[J].建筑·建材·装饰,2018,000(018):50.