

提高房地产开发工程管理及施工质量的有效策略

陈锐

重庆景佑房地产开发有限公司 重庆 400000

【摘要】：随着经济不断的发展，我国建筑业发展迅速，在房地产开发过程中，建筑质量直接关系到人们的生活体验、人身安全和财产安全。如果项目管理不能达到设计标准和要求，最终会导致开发项目总成本的增加，要结合房地产开发建设，加强项目管理的重要性，制定相应的管理措施，确保工程质量，提高管理水平和质量，进一步促进中国建筑事业的发展^[1]。

【关键词】：房地产开发；工程管理；施工质量；有效策略

引言

在房地产开发的背景下，我国住房不断增加，这也在推进我国城市化的发展，我们应该在工程建设中运用更加科学的方法，充分保证管理要求能够得到落实。目前，我国建筑业在市场上的竞争力不断增强，而企业只有不断提高工程管理水平，确保工程质量，才能更好地顺应时代的发展。然而，在房屋建筑日趋发展过程中，工程项目管理和建筑质量还存在一些问题，直接影响到工程的质量和公司的效益。

1 房地产开发工程管理及施工质量现存的问题

虽然近年来建筑业的快速发展在很大程度上带动了我国经济的发展，但在取得经济效益的同时，也发现了不少问题。在房地产开发过程中工程管理缺乏规章制度为依据，出现问题时无法及时应对，加之一些工程建设中缺乏监管，造成施工区域乱象丛生，制度不完善造成的问题在工程建设的各个阶段都会出现，从早期设计不够科学谨慎所导致的施工质量差，工程管理不严格，再到后期验收工作粗心大意，这些问题综合起来，导致工程质量得不到更好地控制，时常上演不少造成生命安全的质量事故。

在我国，大部分建筑工程都是人工施工，提高施工人员的专业水平有助于消除建筑工程质量安全隐患，但许多建筑企业需要大量雇佣农民工。一方面，建筑业是劳动密集型行业，具有劳动强度高、施工环境差等特点；另一方面，工程造价由施工单位控制。由于上述原因，大量农民工只能在工程范围内就业于建筑行业，这就造成了建筑人员素质的不平等，建筑企业也缺乏完善的建筑人员培训和管理体系；建筑工程没有按照施工工艺要求进行操作，导致房屋建设出现安全和质量问题。

建筑行业随着市场经济的快速发展，住宅行业的建设项目数量不断增加。在这种环境下，伴随着建设单位的各种违规行为增多，导致出现各种质量安全隐患，加之施工人员缺乏敬业精神，这也是房屋质量下降的部分原因。建设单位与

监管部门缺乏有效配合。如果质量管理不到位，往往无法消除建设过程中存在的质量隐患。在房屋建设工程质量控制和建设方面，监管部门往往不严格按照房屋建设质量标准的要求进行审批。往往发现建筑企业存在质量问题的房屋工程未经整改合格就直接交付使用，这些质量安全问题容易引发技术质量问题或事故。现场监管不力，会忽略一些细节上的工序，特别是在高层建筑工程中，这些都可能会造成致命的问题。

缺乏强力监管，采购人员就无法抵御诱惑，选择劣质材料来充实自己的腰包，当这些材料用于建筑时，其后果可想而知。建筑材料的使用是影响施工过程质量的最重要因素，如果不能严格按照要求使用合格的建筑材料，则将严重影响工程质量。因此必须严格按照国家规范和建筑材料质量验收及检测标准执行，进行建筑设计；必须编制施工图预算，选择符合标准的建筑材料。如果为了一味地追求利益在施工过程中偷工减料，那么建设工程的安全和质量根本无法得到保证，因此，参与建设工程的单位应首先将工程质量放建筑材料的选择上，以避免质量事故的发生。

2 提高房地产开发工程管理及施工质量的有效策略

要想提高建筑工程建设的管理水平和质量，最重要的是建立完善的工程管理制度，把各项工作落实到建设的各个环节。结合工程管理施工和住宅的实际情况，制定好工程管理制度，才能做好下一步的工作，系统化的管理制度可以使复杂的过程井然有序，大大提高工作效率。并根据具体项目情况建立管理制度，加强对相关变更的管理；在相关管理服务中，按照新制定的项目管理体系全面实施管理，确保所有相关管理人员都能履行各项管理职能，所有管理职能都按照项目管理制度进行管理，可以极大地提高工程管理水平，在一定程度上规范项目管理人员的行为，提高房建建筑工程的整体安全性。

在房建工程中施工人员素质的高低，直接关系到各项管

理制度实施的效率和质量，关系到建设工程的建设质量，建设单位必须高度重视。施工人员需要具备相应的施工工艺知识，具有相应的上岗资格证书，上岗前必须对管理人员进行专业培训，做好技术人员的介绍工作，提前让管理人员充分了解整个项目开发的全过程管理；其次，公司应定期对管理人员进行专业培训，聘请专业讲师或有经验的建筑经理；可以不断丰富房建施工人员的专业认知结构，提高房建施工的有效管理水平，更好地实施工程管理。使房建工程管理人员认识到自己工作的重要性，自觉完成工作，拒绝贿赂，始终坚持以工程管理制度为基准，切实做好自己的工作。在工程设计中高效地实施管理体系，及时发现工程质量问题并解决问题，对一些具有责任心的优秀管理人员给予一定的升职加薪；为了充分调动管理者的积极性，最大限度地提高房屋建设的效率和质量，提高企业的经济效益，实现企业的重要社会责任，只有将管理人员的利益与公司的利益结合起来，才能提高房地产开发的工程管理水平和工程质量。

建筑施工的现场监管也是提高工程管理的重要部分，也是工程建设质量的重要保障。监理人员必须随时留在现场，以便对每个施工环节进行有效的质量控制，并密切监控工程质量。提高监理人员的管理和质量意识，密切监督建设工程质量；同时，房开企业还可以聘请专业监理队伍，交流经验，

提高企业监理水平；发现自身监管薄弱环节，及时调整，确保对现场的监管。

企业应高度重视建筑材料的质量控制，严格控制建筑材料的质量，建立完善的建筑材料质量控制机制。厂家提供建筑材料合格证和质量证明书，尽量选用同一批次的建筑材料，保证房屋施工的连贯性^[2]。其次，建筑材料的质量必须在施工前进行检测，所选用的材料样品必须具有代表性，它能准确反映整批建筑材料的质量，只有通过质量把控，建筑材料才能放入建筑。特别注意对建筑材料的防护工作，以避免因存放不当而损坏建筑材料。

3 结语

总之，制定科学完善的建筑工程管理制度加强工程管理，始终把工程质量管理贯彻建设工程的每个环节，严格控制建设工程质量，以及加强施工人员素质与专业技术培训与能够对保障房建工程进行有效的管理，确保建筑质量。严格控制建筑材料的质量，建立完善的建筑材料质量控制机制，从材料采购、材料检测等方面保证建筑材料的质量，材料的保存和使用，从根本上提高住房质量；只有实施建设工程全面质量管理，才能保证建筑质量，保障人民生命财产安全，促进房地产开发的稳定繁荣发展。

参考文献：

- [1] 袁晨亮.谈如何做好房地产开发项目工程质量管理[J].四川水泥,2020,No.284(04):205-205.
- [2] 张雷永.提高房屋建筑工程管理与施工质量的措施研究[J].居舍,2020(26):184-185.