

浅析如何做好装饰装修改造工程的监理工作

陈俊

(江苏建科工程咨询有限公司 江苏南京 210000)

【摘要】建筑装修改造工程涵盖原装修拆除、装饰装修等施工内容,改造工程对质量要求高,涉及新老系统的结合,改造难度大。需要专业的监理单位负责施工全过程的监督管理,保障装修改造工程的质量,延长工程的使用寿命,满足建设单位的需求。

【关键词】装饰装修; 改造工程; 监理工作

1 装修改造工程监理控制的重要性

在建筑使用过程中,受到人为因素或者环境因素的影响,建筑的各项性能出现变化不符合建筑用户的需求;或者建筑用户的需求出现变化,需要对建筑性能进行改进,则需要开展建筑装修改造工程,保障建筑功能的有效发挥。由于建筑装修改造工程涉及的内容较多,施工单位很容易在施工过程中出现遗漏或者偏差,导致建筑装修改造工程的质量无法满足业主要求。针对这一现象,需要请专业的监理单位负责装修改造工程的监督管理工作,对施工单位的施工行为、施工环节、施工内容等进行全面监督管理,提升建筑装修改造工程的质量,确保其符合设计文件和建设单位的要求,保障施工单位和建设单位的利益,有助于建筑行业的可持续发展。

2 建筑装修改造的监理控制内容

通过上述分析可知,建筑装修改造工程中的监理控制工作具有重要作用,但是受到施工理念和现实因素的影响,有些建筑装修改造工程的监理控制工作开展效果不佳,难以发挥其重要作用。针对这一问题,笔者结合参与的某人才公寓精装修改造项目,对建筑装修改造的监理控制工作进行分析,以期对相关人士提供理论及实践参考。

2.1 工程概况及监理控制内容

某人才公寓项目于2014年竣工并投入使用,于2019年开始进行装修改造升级,项目主体结构、主要设备和主机保持不变,主要对室内装饰装修等施工内容进行装修改造,以满足销售需求。数据统计表明,该项目2019年装修改造范围约为4.9万平方米、377户、户型多达21个,共涉及7个单元,其中两个单元为27层,其余为9层。从整体角度来看,该人才公寓装修改造的工作体量相对较大,涉及到的施工内容较多,对进度和质量的控制要求相对较高,需要监理单位开展监理控制工作。

2.2 监理控制流程

在装修改造工程监理控制工作中,监理人员需要按照国家标准规范流程开展监理控制工作,保障监理控制工作的全面性及有效性,切实发挥出监理控制工作的重要作用。在人才公寓装修改造项目中,监理人员开展的监理控制工作流程如下:第一,施工图纸的监理控制,由于本工程是对人才公寓的装修改造工程,而且户型多,不仅需要对本次装修改造工程的全套施工图纸进行认真查看,还要查看原人才公寓的竣工图纸,做到新老图纸的结合,及时发现并提出改造图纸中存在的问题。第二,在获得同意开工的审批意见后,施工单位需要对原装修进行拆除及清理工作,并制定装修改造工程的专项施工方案,交由监理人员审批,审批通过后方可开展装修改造施工。第三,施工材料的监理控制,在施工材料进场使用之前,施工单位需要将施工材料进行送样确认,由监理人员进行材料的审查。在审查过程中,施工单位需要向监理人员提供施工材料的样品、相关证明材料。然后,将施工材料样品和投标书中的材料选用品牌进行对比;最后,将施工材料样品和相关施工规范进行对比。在三项对比内容全部合格后,才能够准许施工单位采购并应用施工材料。第四,隐蔽工程的监理控制。在装修改造工程中,需要隐蔽的部位需要在隐蔽之前进行上报审核。第五,分项检验项目的验收。监理人员需督促施工单元根据

楼层面积等因素合理划分分项工程检验批,以便对装修改造工程的各个施工环节进行全面检查验收,在—项施工工序检查结果符合设计图纸和施工规范的基础上,才能够开展下一个工序的检查。

3 建筑装修改造的监理控制要点

在明确装修改造工程的监理控制内容和流程后,监理人员需要掌握监理控制的工作要点,实现有针对性的监理控制,切实实现装修改造工程重点环节的管控,从而提升装修改造工程的质量。在人才公寓装修改造项目中,监理人员开展的监理控制工作要点如下:

3.1 施工过程的监理控制要点

在施工过程中,监理人员需要做好设计变更、技术核定以及现场签证的监理控制。对于设计变更而言,无论哪方提出设计变更要求,都需要通过建设单位的同意,才能够编制设计变更单;对于现场签证而言,设计变更、设计图纸和技术核定中提及的内容,以及装修改造工程原设计图与改造图纸中明确的内容,监理人员不予签证。与此同时,监理人员需要做好施工过程中不同专业及相关利益方的协调工作,总工程师组织各单位每周参与一次工地例会。

3.2 施工进度度的监理控制要点

在施工进度度的监理控制工作中,监理人员需要对施工单位上交的总进度计划进行全面审查,确保其内容符合施工合同的工期要求,且计划内容涵盖施工合同中的所有施工内容。同时,监理人员要求施工单位在总进度计划中添加进度偏差的处理预案,确保施工进度度的精准管控。

3.3 竣工验收的监理控制要点

在人才公寓装修改造工程中,监理单位需要在重点开展材料验收、隐蔽验收、中间验收的基础上,做好竣工验收工作。竣工验收监理控制工作要点如下:确保施工合同和施工图纸中的施工内容全部施工完毕,且施工进度符合工期要求;将室内环境监测交由专业部门验收,在所有工程验收合格后,才能够组织工程竣工验收工作,验收合格后再签署竣工验收单,确保施工质量符合要求。

4 结论

综上所述,建筑装修改造工程监理控制工作的开展和工程质量及效益有较大关联度,需要受到相关人员的重视。通过本文的分析可知,监理人员在开展建筑装修改造的监理控制工作时,需要结合工程现状,明确监理控制的内容,合理制定监理规划和监理制度,保障监理工作的有效发挥。

参考文献:

- [1]张志. 浅谈公园改扩建中如何做好安全监理工作[J]. 建筑与文化, 2017(9):150-152.
- [2]曾祖梁. 浅谈如何做好建筑工程质量监理工作提高工程质量[J]. 建材与装饰, 2019, 567(06):135-136.
- [3]赖浩然. 刍议怎样做好工程施工的监理工作[J]. 建材与装饰, 2017(51):144-145.