

保障性住房建设施工及质量管理

岳建军

府谷县建设工程质量安全监督站

DOI:10.32629/bd.v2i12.1925

[摘要] 保障性住房是政府部门发挥宏观调控职能的重要工具,其工程建设质量问题是社会各界关注的焦点,为此施工单位要加大对工程质量监督管理的投入力度,保障基层群众的生命财产安全。针对此,本文简要介绍了保障性住房建设的社会意义,深度剖析了保障性住房质量监管体系存在的问题,并提出了切实可行的改进策略。

[关键词] 保障性住房; 质量监督管理; 社会意义; 改进策略

1 简要论述建设保障性住房的社会意义

近年来,在全面构建和谐、文明小康社会的战略部署下,党中央制定并推出了多项惠民政策,其中最具代表性的就是针对中低收入住房困难家庭构建保障性住房,旨在改善基层群众生活品质。更为关键的是保障性住房的工程建设质量与社会关系稳定及民生保障息息相关,因此,相关部门要加大监督管理投入力度,以改善中低收入家庭生活品质,缩小贫富差距。

2 深度剖析现阶段保障性住房质量监管体系存在的缺陷

2.1 工程质量保障体系不完善

保障性住房建设是政府部门较为重要的宏观调控措施,也是履行党政战略指导方针,落实“惠民工程”的关键举措。在保障性住房项目统筹建设过程中,政府部门始终占据着主导地位。从工程立项、工期规划、造价管理、销售定价到分配准入标准确立,保障性住房的批准审核及销售主导权都掌握在各级政府机关单位和房地产综合管理部门手中,项目开发及工程建设企业受制于政府主管部门,丧失了主导权和支配权。在这样的权限分配体制下,工程建设单位根本无法为整个项目的质量承担责任。

2.2 质量监督管理难度大

工程项目质量管理主要分为事前控制、事中控制和事后控制三个步骤,要想提高工程施工质量管理水平,政府部门应当以前期的工程项目规划为切入点,优选工程开发建设队伍,在施工过程中,针对阶段性工程采取不定期抽查,落实质量检测反馈机制,在整个项目建设周期内实现工程规划建设单位、房建管理、公安消防、工商稽查等相关职能部门的联动配合,全方位动态监管工程建设质量。如果单纯依靠质监部门的力量,则无法切实保障管理工作的落实效果。当下,国内社会信用体系建设尚未完善,建材市场管理秩序混乱不堪,且建筑主管部门监管意识淡薄,工作落实不到位,进一步增加了工程质量监管难度。

2.3 后续工程维修治理落实不到位

建筑工程项目的组织开展需要诸多单位及个人的协调配合,且工程建设质量极易受到一线施工人员技术水平、区域环境变化及材料质量等级标准等因素的制约。基于影响因

素波动性较大,工程建设质量存在缺陷也成为必然。如果未能在第一时间采取有针对性、有策略性的措施解决质量问题,将会降低工程安全稳定性。

2.4 建筑工程质量监督管理部门承担风险大

建筑项目施工对专业技术有较高的标准要求,且具有一定的风险系数,出现质量问题实属正常,但如果质量问题得不到有效解决,将会产生较大的社会负面影响,危害质量监管部门的公众形象,严重情况下,主要管理人员会被问责。当下,建筑工程质量监督管理机制尚未完善,工程建设部门所承担的风险较大,针对此,为强化保障性住房工程建设质量,促进各职能组织机构的正常运转,质量监督管理机构应当加大工作投入力度,将各项规范条例落到实处。

3 强化保障性住房工程施工前期的质量安全管理的具 体策略

3.1 确保工程规划建设合理性

通常来说,保障性住房都是由政府部门统一筹资并组织建设的,在工程建设初期,必须要结合实际情况制定详细的规划设计方案,优化调整建筑布局。在工程设计环节,需优先考虑中低收入家庭住房难的实际问题,并且综合衡量交通及基础硬件配套设施等细节。保障性住房建筑设计,应着重注意工程前期规划,尽可能的考虑多方面的影响因素,并兼顾基层群众的经济收入水平及住房现状。此外,还要考虑城镇人口膨胀问题。在工程规划周期内,进行全面且细致的社会环境调查取证,以此为基准,确定保障性住房的建设规模及构造形式,为后续的综合治理提供便利条件。

3.2 优化工程规划建设水平

不同区域的保障性住房规范管理条例都存在本质性差异,首先,应当充分遵循各地区的环保原则,尽可能的做到节约资源,降低环境污染。其次,严格遵守保障性住房建筑施工标准规范提高工程安全稳定性。自2014年全面倡导应用绿色建筑标准以来,保障性住房工程设计方案逐步采取公开招标的方式,以此提高空间利用率,为居民提供舒适安逸的生活环境。再次,要积极引进创新型建筑工程技术,推广普及节能环保型建材,在提高建筑施工效率的基础上,强化工程建设质量。其中,尤为关键的是需加大对施工规划设计图纸

的审查管理力度,确保图纸的合理性和可行性。最后,要严格审查工程地基稳固性和主体结构抗震性能、消防安全、给排水系统、暖通空调系统等关键环节。一旦工程地质结构勘察落实不到位,或工程规划设计图纸出现问题,需在第一时间采取必要的措施进行调整和完善,从根源消除建筑质量安全隐患,为公众生命财产安全与稳定社会关系提供保障。

3.3 规范保障性住房招投标

保障性住房招标管理环节最突出且最严格的问题就是要结合工程招投标种类,采取针对性分化管理措施。通常情况下,政府集中采购部门的主要职责就是针对政策性租赁房、廉租房等的工程施工及质量监理招投标进行管理。而社会投资建设经济适用房,或限价商品房则是建设投资单位的主体管理对象。当然,也有部分项目的管理方是资质等级较高的投资单位与施工建设单位的结合体。总而言之,工程管理投资方的行业信誉度越高,保障性住房的施工质量标准也越高。

4 保障性住房施工周期内的质量管理措施

4.1 严格遵守工程技术标准规范

在建筑主体结构施工环节,应严格遵守模板工程技术标准规范。该标准规范明确规定了钢管不能作为内部结构的主体顶托材料,同时,施工方式不能是扣件向钢管支撑传递竖向施工荷载。此外,在建筑装饰装修过程中,需充分参照住宅装饰装修工程的施工标准规范和建筑防水材料应用技术规程,将盥洗室墙面防水层施工高度控制在 1.8 米以上,使其在投入使用过程中发挥实际效应。

4.2 采取分户质量验收模式

通常情况下,在建筑工程质量验收过程中,要同时兼顾保障性住房的质量情况和性能发挥。当下,应用频率较高且成效良好的工程质量检验方式当属分户质量验收。

4.3 合法介入第三方质量监管机构

在保障性住房施工管理环节,需要确保第三方管理机构的合法介入,对整体工程建设进行高效监督,当然,要求该管理机构专业性符合标准,并具备优越的执行能力。现阶段,政府部门存在的突出问题就是未构建完善的保障性住房建设管理机构,且基层管理人员架构不符合标准要求。针对此,应当从管理人员招募选择环节着手,尽可能的优先选择专业水平高,综合能力过硬的人员担任基层管理者。再者,

政府部门应构建专项资金,加大人才培养投入,且定期开展技能培训和职业素质教育,将监督管理工作落到实处。

4.4 加大监督管理投入

在保障性住房施工建设环节,要充分制定年终规划方案,并履行工程预算方案。在实际施工过程中,工程预算专员应动态监督成本费用流动,确保资金储备能够供应整体工程建设。其具体工作流程如下所述:

其一,避免易燃易爆性材料提前进入厂区,以防造成不必要的安全事故,同时,根据施工进度调整钢筋等材料的入场时间;其二,落实材料抽检管理。加大抽检管理力度,这样不仅可以有效控制监督执法的时效性,还能最大限度的保障工程建设质量安全。此外,工程监督管理的宗旨是从源头扼杀建筑质量通病,其具体操作就是严格按照预先制定的材料类比方案,控制混凝土、砂浆及各类添加剂的配比,杜绝规格不标准、质量不达标的钢筋进入施工现场,履行建筑抗震设计标准化原则,增强工程的安全稳定性。其三,动态监控建筑行业频率较高的质量问题,定期召开工程质量缺陷治理洽谈会。

4.5 优化质量考核制度

纵观现阶段建筑行业的发展概况可知,在工程施工管理过程中,不同施工单位所采取的工程质量安全标准有所差异。基于此,施工建设单位要逐步制定完善的内部规章制度,并将各项细则落实到实际工作中。在施工环节,各参与建设、证件审核办理及监督管理人员均需严格执行内部制度。

5 结束语

综合全文内容可知,政府构建保障性住房的目的是解决社会中低收入家庭的住房难问题,缩小贫富差距。如果保障性住房质量存在缺陷,将会激发社会矛盾,阻碍民生保障工作的运转。针对此,有关部门应加大对保障性住房安全管理的重视度,进而为构建社会主义小康社会奠定基础。

[参考文献]

[1]林彧婷.简析保障性住房建设过程中影响工程质量的因素及解决办法[J].河南建材,2018,(4):96.

[2]章龙水.浅谈我国保障性住房工程建设管理[J].河南建材,2018,(4):64.

[3]许自平.探究保障性住房建设和社会管理创新[J].建筑建材装饰,2018,(4):54.