

# 住宅建筑工程管理的主要内容及其措施

陆亮亮

上海高新建设开发有限公司

DOI:10.32629/bd.v9i10.4572

**[摘要]** 从治理视角界定适用住宅建筑工程对象与阶段边界,明确政府、建设、设计、监理、施工及业主参与要点,形成制度化范围说明。以大华公园城市一期B区住宅建筑工程为研究对象,以前期规划设计与招标投标、中期进度质量安全、后期验收档案保修为主线,结合该项目在全流程管控中的实操经验,提出目标、流程与资料的可执行要求,并构建精准策划、闭环监管与验收养护三项措施,打通计划、质量与服务链路。

**[关键词]** 住宅建筑工程管理; 范围界定; 进度控制; 质量安全闭环

**中图分类号:** TL372+.3 **文献标识码:** A

## Main contents and measures of residential construction project management

Liangliang Lu

Shanghai High-tech Construction and Development Co., Ltd.

**[Abstract]** From the perspective of governance, this paper defines the object and stage boundary of applicable residential building projects, defines the key points of government, construction, design, supervision, construction and owner participation, and forms an institutionalized scope description. Taking the residential building project in Area B of Jiedahua Park City Phase I as the research object, taking the pre-planning and design and bidding contract, the mid-term progress quality and safety, and the post-acceptance file warranty as the main line, and combining the practical experience of the project in the whole process control, this paper puts forward the executable requirements of objectives, processes and materials, and constructs three measures of precise planning, closed-loop supervision and acceptance maintenance to open up the link between planning, quality and service.

**[Key words]** residential construction project management; Scope definition; Schedule control; Quality and safety closed loop

### 引言

随着我国城镇化进程持续推进,住宅建筑工程的建设规模与品质要求不断提升,工程管理作为保障项目安全、质量、进度与效益的核心环节,其规范化、精细化水平直接关系到居住权益的实现与建筑行业的高质量发展。大华公园城市一期B区住宅建筑工程,位于洪山区通用大道、杨林二路、青菱河路15米公共通道围合区域,总建筑面积14126.5平方米,地下室面积532.17平方米,作为典型的中型住宅建筑项目,涵盖主体结构、地下室及配套设施建设,施工环节繁杂,涉及多方参与主体,其管理过程中面临的规划设计、进度管控、质量安全、验收保修等问题,具有较强的行业代表性。基于此,系统梳理住宅建筑工程管理的主要内容,探索科学可行的管理措施,为同类住宅建筑工程管理提供实践参考,助力提升项目交付品质与风险防控能力。

### 1 住宅建筑工程管理的适用范围

住宅建筑工程管理的适用范围关涉对象、时序与责任,是建

立制度化边界管理的起点。管理方将范围覆盖城镇新建普通住宅、保障性住房、老旧小区改造中的居住性单体与配套住宅功能工程。管理方也把综合体中的居住部分、既有住宅加固与节能改造纳入统筹,排除纯工业和纯公共建筑。管理方把建设活动划分为立项用地、方案审查、招标投标、施工监理、竣工交付等关键阶段,并以阶段为单元设置目标、流程与资料要求<sup>[1]</sup>。管理方以阶段衔接为边界,明确前后责任交接、信息传递与风险提示。具体如图1所示。

管理方在责任主体层面强调建设单位承担组织与资金责任、监理履行独立监督、施工负责现场实施、设计提供技术支撑以及政府开展监管指导,并据此设置会议、报告和验收机制。管理方也界定业主委员会与物业的参与点,强调公共安全与居住权益的基本要求。管理方据此形成可执行的范围说明,为后续管理提供依据<sup>[2]</sup>。

### 2 住宅建筑工程管理的主要内容



图1 住宅建筑工程管理的适用范围

### 2.1 前期主要管理内容

前期管理决定项目起步是否稳健，管理方在启动阶段把目标、边界与程序先行明确，使建设活动在规则下推进，形成清晰的起步安排。在规划设计管理方面，管理方先行梳理居住需求与土地条件，把安全、采光、通行和公共空间列入指标并设定优先级。管理方还建立论证与沟程序，对合法性、适用性与成本匹配开展审查，形成书面结论并固化设计变更的触发与审批路径。在招标投标管理方面，管理方继而编制招标文件与评审规则，把质量目标、信誉记录与履约能力列为核心权重，避免单一低价导向带来隐患<sup>[3]</sup>。管理方并组织信息发布与答疑，明确资格条件与投标纪律，按节点记录评审要点并设置异议受理与复核安排。在合同管理方面，管理方最后明确合同结构与风险分配，细化工期、质量标准、价款调整与安全责任条款，约定违约处理与争议解决路径。管理方还推进开工交底与首期履约检查，把进度计划、支付触发条件与沟通台账落实到位，为监理衔接与后续变更控制留出管理接口。

### 2.2 中期主要管理内容

管理方在施工阶段以进度为主轴，强调计划执行与衔接秩序。第一，设置总控节点与周月安排，对关键工序给出时间界面。第二，建立例会与台账，按偏差调整资源，并对延误作出说明。第三，明确与设计 and 监理的信息流转，对变更确认与工程量核对约定顺序。

管理方在质量上强调结构与功能并重，监督以过程控制为要点。管理方其一实行样板先行与首件评议，用以统一做法与验收口径。管理方其二落实取样见证与旁站要点，对隐蔽工序分段检查并记录。管理方其三建立问题闭环，明确整改期限与复查路径，压实责任人。

管理方以安全为底线，现场管理围绕人员、场地和设备展开。管理方一方面完善危险源清单与班前交底，按季节和工序开展专项检查。管理方另一方面规范临边防护、吊装与用电，对标识与巡查频次提出硬性要求。管理方再组织教育培训与应急演练，明确事故报告与处置分工，保持信息报送通畅。

### 2.3 后期主要管理内容

后期管理直接牵动交付质量与居住体验，管理方在收尾阶段以制度衔接为主线，围绕验收、资料与保修作出安排。管理方编制竣工验收方案，安排预检、专项和综合验收的顺序，统一标

准、清单和签署人。管理方组织联合踏勘与功能测试，形成问题台账并下达整改，复查达到条件后办理交付确认。管理方建立档案清单和编号规则，按阶段归集图纸、合同、变更和验收记录，保持版本唯一，并确定提交格式要求。管理方完成竣工图核定与资料装订，形成移交目录和存放地点说明，并设置查阅权限与借阅流程，明确责任人和期限，落实长期保管安排。

## 3 住宅建筑工程管理的有效措施

### 3.1 精准策划，把控整体进度

住宅建筑工程的精准策划对后续的工程进度以及管理过程等会产生直接的影响，所以，在把控整体进度的过程中，需要重视工程整体的阶段性安排。在大华公园城市一期B区项目中，先明确目标、边界与方法，使执行成本可控，并对齐不同参与方的职责口径。以交付时间为牵引，将目标拆解为季度、月周两级，给出工序衔接清单，列出前置条件与完成判定，据此标明优先级与资源入口，安排先期准备与样板工作，减少起步阶段的反复和等待。同步清点人材机与外部手续，列明到货、批复和占道等时间点，单独标注易受外部影响的事项，将瓶颈写入策划要点，设置替代方案和时间缓冲，避免单线依赖带来的连锁拖延。形成可落地的计划文本，明确里程碑、界面责任和息提报节奏，确定会议频次与纪要格式，写清变更触发条件、审批路径与记录格式，规定沟通回路与时限，使后续调整有迹可循。

管理方还将进度控制落实到日常节奏中，把跟踪、预警与修正放在同一链条，用可见的数据和行动支撑落地，起初用总控计划统领周月滚动计划，将关键线路与缓冲期公开到班组层面，并对可能冲突的工序给出先后顺序，据此收集日常完成量和偏差信息，按楼栋、工序和责任人拆解，形成简明的对比图表与问题清单。随后按偏差等级设置提醒与处置时限，把设计答疑、材料到场和审批反馈纳入同一台账，对跨单位事项设置协同节点，在节点前给出资源调整意见，明确人到岗与到货时间，并在会中核实落地状态与后续影响。最后对拖延工序采取顺序优化或平行作业，配合工作面划分和交叉安排，尽量保持关键线路稳定，在纠偏后复盘原因，把经验固化到下一期计划与交底材料，对反复出现的短板提出专项改进。

### 3.2 重视质量，实现闭环监管

管理方把质量看成公众利益的基线，优化思路应落在可执行的日常管理上。先行梳理标准清单与判定方式，按结构、安全、功能三个层面列出关键项与否决项，并把交叉界面写入作业提示。管理方同步明确样板要求与通用做法，使班组理解同一口径。管理方将判定方式转化为现场可视卡片，放在操作面前沿，减少理解偏差。接着在工序启动前执行技术交底与样板确认，对首道工序进行现场核验，记录做法与偏差边界。管理方把材料与设备的到场检查与工序节点捆绑，使质量控制不被进度挤压。管理方把关键测量点记录在统一表格，交由专人复核，避免口头传递带来遗漏。在大华公园城市一期B区项目中，其管理方在实施中严格落实这些措施，通过梳理标准清单、明确样板要求等环节，有效提升了现场管理的规范性。最终建立问题库与做法库，

把高发问题归类并形成简明对策。管理方将复盘结果嵌入下期交地和考评, 弱化一次性指令的随意性。管理方对成熟做法设定推广条件与边界, 避免硬性套用造成新的矛盾。

### 3.3 重视验收, 强化后期养护

验收环节是把建设成果交接给居住使用的界面, 过程安排宜稳妥而清晰。管理方一是编制统一的验收方案, 按预检、专项和综合的顺序推进, 给出标准、清单与签署人与签章要求。管理方在方案中约定跨单位配合方式, 对功能测试和联合踏勘设定时间与记录格式。落实资料与现场的同步核对, 按分户、分区和公共部位归集图纸、变更、会议纪要和验收记录。管理方在核对中强调版本唯一与痕迹完整, 把问题点与资料页对应, 便于复查与追溯。建立问题闭合路径, 对缺陷下达整改单, 标明责任、期限与复核顺序, 并对影响安全与功能的事项设定更短时限, 必要时启动升级通报。管理方在复核合格后办理交付确认, 并把保修起算、联系方式与使用提示一并告知, 增设现场解答与书面回复两个渠道, 使信息传递清楚可查。

保修与养护关系到居住体验的持续性, 安排应贴合日常使用与社会责任。管理方先行公布保修服务内容与受理渠道, 明确响应时段、到场顺序与回访要求。管理方按公共部位和户内事项分类办理, 对涉及多人权益的情形明确协同单位与告知方式。管理方继而建立值班与回访制度, 把报修登记、到场核验与满意度记录纳入台账。管理方在服务过程中说明责任界面和合理期限, 避免误解带来新的纠纷。管理方继而建立巡检与保养计划,

按季节和使用特点制定频次、方法与要点, 形成清晰的路线与记录。管理方在执行中安排人员培训与方法提示, 把易损部位、设备运行与排水通畅作为重点观察。管理方最后推进信息归档与改进闭环, 按问题类型建立台账与趋势图, 记录处理结果和复发情况。

## 4 结语

结合实际项目, 归纳居住工程管理的适用对象、阶段边界与责任体系, 形成以范围说明为起点的制度化框架, 进而将管理内容细化到中前后各环节, 构建目标、流程与资料的成套要求, 并提出以计划统领、质量闭环与验收养护为支点的实施路径。后续可结合地方性法规与数字化手段细化指标与触发条件, 持续优化管理颗粒度与可追溯性, 使居住建筑的建设与维护在制度化与精细化的轨道上稳定推进。

### [参考文献]

- [1]范清旗.住宅建筑工程管理及施工质量控制措施探讨[J].建材发展导向,2026,24(05):73-75.
- [2]黄允洪.信息化背景下住宅建筑工程管理方法[J].居舍,2026,(07):161-164.
- [3]郑倩倩,王雪梅.浅谈住宅建筑标准化全过程工程咨询服务对建设工程管理的意义[J].标准生活,2026,(02):60-62.

### 作者简介:

陆亮亮(1989--),男,汉族,本科学士,江苏省人,一级建造师,研究方向(工程管理)。