

# 房地产项目现场施工管理探究

康德

潍坊恒信建设集团有限公司临朐分公司

DOI:10.32629/bd.v4i6.3328

**[摘要]** 房地产最近几年的迅猛发展,伴随着大量住宅区的出现,房地产项目现场施工这个行业也就相应地发展起来了。房地产项目建设与房地产企业效益的实现密切相关,其主要通过工期、资金投入以及建设质量三个方面来影响着房地产企业的效益提升。但房地产项目在施工过程中也存在着诸多的问题,这些问题对建筑本身都会造成质量方面的隐患,需要采取有效的措施解决,对此本文分析了房地产项目的现场施工管理存在问题及措施。

**[关键词]** 房地产项目; 现场施工管理; 问题; 措施

技术管理是建设过程中非常重要的一环,房地产项目的目标是要获得一定的经济利益,但是经济利益的获取是建立在房屋建筑质量的基础上,尤其是房地产开发时,综合利用多领域的专业知识,如果同时应用多种知识时没有足够的技术管理,建设过程中可能会出现混乱。为了在保证房屋建筑质量的基础上实现经济效益最大化,就应该对这些影响因素进行有效控制。

## 1 房地产项目现场施工管理的概况

房地产项目现场施工管理是项目管理中的一种在房地产开发中具有重要的地位。房地产项目管理中的核心内容是质量和进度的保证项目从设计阶段到竣工验收阶段都要对项目的施工质量进行严格的把关,避免由于隐患或者是事故引起的不必要经济损失使项目施工的工期延长。房地产项目选择的施工管理方式应与国际惯例和我国市场经济的规律相符合对基本建设事业具有促进发展的作用。同时房地产项目施工现场管理方式的合理选择对实现项目的建设目标、项目完成后的运行情况是否能够获得经济效益和社会效益具有影响作用。

## 2 房地产现场施工管理的主要内容

施工现场涉及到很多方面的内容,事无巨细,都纳入系统中归类主要是以

下的几种,施工作业、物资运转和施工质量等的监督还有整修过程中的安全管理等。所以由此可以大致得出管理的主要内容:第一,一切以客户为主线,最大程度满足市场的需求。在市场经济条件下的各行各业的发展,都需要以适应市场获得生存的机会,而需要发展就必须满足客户的要求,保质保量地完成工作;第二,提高员工的素质。员工的管理,提高素质包括思想和技术两方面,思想上就是要将企业当成自己的第二个家,以集体利益为先,但一定要保证自身的安全,而技术上跟进了的话,就可以满足施工的效率和质量;第三,减少材料和能源。这一部分的管理就需要很好的计算和预估能力,不能使材料过少,这样延误工期得不偿失,但是也不能过多,这样的浪费是很不合理的,能源包括水、电两大部分,一定要注意管理力度的加强,避免浪费。

## 3 房地产项目施工现场管理的原则

房地产项目施工现场管理要遵循以下几个原则:首先是质量的原则。建筑质量直接关系到国家与人民的生命和财产安全,因此,必须树立强烈的质量至上的理念,视质量为企业生存的根本;其次是预防原则。在工程质量管理过程中,要采取积极预防的事前管理,彻底改变过去的消极管理方式,做到防患于未然;第三是服务的原则。建设项目,以满足用

户的需求,尤其是用户质量要求为原则。为了控制质量,工程项目管理以客户服务为出发点,贯穿到每个作业中去;最后是用数据说话的原则。质量控制,必须建立在有效的数据的基础上,必须依靠能够准确地反映客观实际的数字和信息,否则就没有科学的管理。

## 4 房地产项目的现场施工管理问题

### 4.1 建筑材料的管理问题

在建筑工程质量方面,施工材料是重要的影响因素,同时,对施工工程的效益也有直接的影响,在施工前,要对材料进行采购,在采购过程中一旦出现不到位的情况,就会导致材料采购成本出现增加的情况,同时,在采购过程中一旦出现材料质量不合格,就会直接影响到工程质量。材料在运抵施工现场时,要进行必要的检验,在这个过程中一旦出现检验不严格的情况,就非常容易导致质量不合格的材料在施工中进行使用,对建筑工程会带来十分严重的质量隐患。

### 4.2 技术控制管理问题

建筑工程项目施工现场涵盖面广、施工关键点多,因而进行严格的施工技术管理尤为重要。但是目前施工管理人员往往缺乏技术知识,尤其是不了解重要施工材料性能,不了解新工艺新技术,不了解工程项目设计要求。这样一来就会导致施工技术管理松弛,违规施工现象

时有发生,严重影响了工程施工质量。

#### 4.3 协调性问题

协调性是各工序之间、各部门之间以及各单位之间的表现。各工序之间的协调性是指从制定工程计划,设计、审查、了解施工图纸,原材料的分析调查,预算编制,现场签证以及物料准备等等各个工序之间的协调和连接。施工企业各单位之间的协调性是指审查部门、材料管理部门以及设计部门之间的关系。各单位之间的协调关系是指设计单位、施工单位、建立单位、建设单位等项目相关的单位之间的关系。只有严格把握各工序之间、各单位之间以及各部门之间的协调性,才可以保证工程的质量、工期等。

### 5 提升房地产项目现场施工管理的有效措施

#### 5.1 加强对现场施工的跟踪检查

对于房屋质量安全问题,许多问题的发现都是在施工现场的检查中反映出来的。因此,针对施工现场的负责人员应该善于用敏锐的视角发现施工安全中所存在的诸多问题,并且,及时的给予提出和纠正,最后加以改正,将质量安全的隐患问题抹杀在萌芽状态。同时,在现场监督的负责人员也应该明确现场施工规范的条例和标准,监督施工人员严格按照标准进行施工操作。如果在现场施工过程中出现未知的问题,应该有相关项目负责人同相关项目的设计人员一同协商,并尽快拿出解决的方法,以确保现场施工管理的措施适宜。

#### 5.2 提高施工单位的协调性

房地产项目工程在建设过程中需要涉及到多个不同单位,各单位之间是否能够合理相处,在问题出现时是否能够协调合理均直接关系到整个工程的工期和造价问题,所以,在进行房地产现场施工管理过程中,施工单位必须要尽可能为他人着想,使工程管理顺利进行。比如,当前房地产项目工程使用的监理制度大多是总监负责制度,总监理工程师是整个项目工程监理工作的负责人,在实际监理工作中,除了要对监理企业的信誉负全责之外,还需要对建设工程的质量负全部责任,所以,在现场管理过程中,总监理工程师必须要学会做好各部门之间的协调工作。

#### 5.3 施工材料的控制

施工材料的检验项目是由提前检验和完工检验两方面构成。其一,提前检验,施工前必须对材料的规格、质量进行准确地估量和控制试验,检验入场材料的合规程度。其二,完工检验,竣工项目的检验不仅仅对混凝土构件进行荷载试验。还关注隐蔽工程的验收把关,对地槽基坑,基础工程、地下防水等子项目的验收严格进行,做好钢筋、预埋件检验。

#### 5.4 提高施工的监管力度,确保施工质量

在进行房地产开发的过程当中,必须要能够按照施工的实际标准严格地落实,不能够过于盲目地追求施工的进度以及速度而造成施工质量被耽误,在实际进行施工的过程当中,为了能够让施工的进度得到有所提高,可以把确定施工质量当作根本性的依据,合理的将施

工的期限缩短,并且在进行房地产的开发项目施工的过程当中,监管人员必须要能够全面地行使自己的责任,一旦产生的任何施工方面的问题要能够及时地与施工的企业来进行相互交流,提出修正建议,以此来保障房地产开发过程中的项目整体质量能够有所提高。

#### 5.5 加强房地产项目现场施工管理,建立科学的管理模式

在现有管理水平的基础上,针对影响房地产项目质量品质的一些关键问题,从技术、人事制度上建立更有效的、更加科学的管理模式,明确每一个管理人员的目标责任,从而达到进一步提高管理水平的目的。

### 6 结语

综上所述,随着房地产行业的深入发展和进步,其中逐渐暴露出一些问题,做好现场施工的相关管理工作可以妥善处理这些问题,并且可以有效地避免和控制由这些问题所产生的各种风险。希望通过本文的论述,可以给相关工作者一定的参考价值,为房地产业的健康发展贡献一份力量。

#### [参考文献]

[1]苏肇彬.房地产开发项目的施工现场管理优化路径研究[J].工程技术研究,2017(07):150+158.

[2]龚纯和.房地产企业建筑工程中现场施工的管理对策[J].江西建材,2017(20):250.

[3]楚天长,陈丕伟.建筑房地产开发过程中的现场施工技术管理[J].城市建设理论研究(电子版),2017(30):51-52.