

论房地产工程全面质量管理的应用

冯 琴

(绍兴古月房地产开发有限公司,浙江 绍兴 312000)

摘 要:随着房地产开发项目的增多,部分房地产工程质量问题频发,完善的质量管理成为房地产企业能够生存的立足点,全面质量管理越来越被更多的房地产工程使用。本文论述了房地产工程全面质量管理的基础,提出了在过程中存在的问题,并给出了相应的应用策略,为房地产工程全面质量管理的应用提供参考意见。

关键词:房地产工程;全面质量管理;管理方法

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2020.36.118

1 房地产工程全面质量管理的基础

房地产工程项目由于整体周期较长,施工环节繁多,各类施工人员分属不同施工单位,使质量管理效果不佳。而全面质量管理的使用,能够确保房地产工程质量得到提升,其得以实施的基础,就需要以下几点:首先,建筑图纸准确性,在交底工作中,需要对图纸进行复核,并且需要按照图纸中施工进度,进行摸排,是否能够保证质量的前提下,提升工作效能。而后,在施工整体过程中,需要对施工人员及管理层灌输全面质量管理的重要性,提升全面质量管理意识。再者,管理层需要每日现场检查施工质量及进度,并依靠科学合理的方式,进行相关质量问题的查验。最后,建立以全面质量管理为体系的制度,并利用制度对房地产工程进行全程把控。

2 房地产工程全面质量管理中存在的问题

(1)缺乏合理的施工管控。房地产工程的理念是通过有效施工将主体功能全部实现,这就需要在施工过程中进行全面的全面质量管理。而在实际施工过程中,由于施工单位的各类问题,使得部分功能性无法实现,而这不仅影响了最终房地产工程的质量,同时也对质量管理造成干扰,例如图纸内容与实际建筑有区别,这就造成原材料的无法按照预算进行,造成原材料的浪费或超过预算成本。另外,还会造成施工设备的使用不当,以及施工技术的错漏,对房地产工程造成整体影响,功能性缺失的同时,整体质量也肯定会下降,带来各种潜在的安全问题,不仅损害房地产企业的美誉度,同时为企业带来风险。

(2)缺乏科学的管理制度。房地产在我国属于支柱产业之一,近年来蓬勃发展,而随着我国生活水平的逐步提升,对房地产工程的要求也逐步提升。目前部分房地产工程企业仍然使用传统的粗放式管理模式,一味的追求施工进度,而忽视对质量的严格要求,造成工程质量问题较多,为企业带来很多的后续问题,房地产工程质量管理必须由粗放式管理转变为精细化管理,否则市场势必将企业淘汰。另外,部分房地产工程的承建方也缺乏专业的管理能力,并没有对管理制度进行细化,缺乏岗位职责、奖惩制度、激励政策,造成施工人员缺乏主观能动性,在施工过程中,能省则省,不愿意多出一分力,技术不规范,最终给房地产工程带来很大的安全隐患,而且事后发现问题,不断的返工,不仅导致施工周期增加,同样是施工成本上升,造成极大的资源浪费。

3 房地产工程全面质量管理的应用策略

(1)强化施工原材料的监管。施工原材料是整体基础,如果施工原材料质量出现问题,那将导致整体工程质量的下降,而我国施工原材料品类及品牌繁多,这对其质量监管造成了一定的困难。这就使得采购人员需要提升专业素养,对各项施工原材料进行整体把控及针对性的分析,了解房地产工程的实际需求,并结合相应预算,进行原材料的购买,还有对新型材料需要取样分析,并与实际施工人员一起讨论是否可使用。另外,采购人员需要对不同价格带的材料进行横向对比,取样后进行实际质量分析,还需要对各供应商进行价格对比后,采购性价比最高的原材料进行采购,确保工程质量的同时,有效降低成本,使房地产工程能够有效的降本增效。

(2)利用信息化系统全过程监管。房地产施工全过程一般可分为三个步骤,既是规划、建设、使用,这些步骤每一项都十分关键,任何一项出现问题,都会导致房地产工程质量的下降,所以需要进行全过程的全面质量管理,确保整体过程的有效性。而前期规划是房地产工程的基础,如果没有科学合理的规划,那么建设及使用的效果就会大打折扣,规划就是需要利用图纸进行合理有效的指导,在图纸设计完毕后,需要反复的修改以及论证,将施工过程中的客观因素以及可能发生的问题,提前做好预案,结合实际情况将图纸细化,真正使前期规划能够为整体施工提供完善的基础。信息化系统的引进以及能够将2D的平面图纸,变为3D的建模,更加直观立体的体现图纸中的各项细节,各类施工细节对工程质量的影响也一目了然。同时,建模能够体现施工时的各个关键节点及重点步骤,完善整体施工细节。另外,图纸复核时,BIM技术的使用能够模拟施工过程中的可能发生的情况,而后进行图纸细节的修改,确保在施工过程中更加科学合理,将所预见的问题提前排除,利用信息化技术进行全面质量管理,使房地产工程施工精细化,确保工程顺利完工。

(3)建立合理的绩效考核制度。房地产工程中人员繁多,人员流动性较大,为了能够提升各级人员的主观能动性,确保质量管理的有效性,必须建立绩效考核制度。针对临时施工人员,可以建立奖惩制度,规定时间内保质保量的完成,给予一定奖励,而无法完成或存在明显质量问题的,找出相应的施工人员进行处罚,并要求返工。针对长期在岗人员,明确岗位职责,并明晰其所负责的内容,利用绩效考核,将工程质量与其升职、加薪等进行关联,确保各级人员能够积极主动的完成工作,将质量问题放在第一位,只有各级人员的积极性调动起来后,才能确保全面质量管理的有效落地。

(4)完善检验及处置过程。在施工过程中,需要每日进行检验,将计划目标进度及质量与当下完成的实际情况进行检验,一旦发生问题,能够立即做出相应的处置措施,确保每天施工项目的进度及质量。检验工作不仅是工程进度及质量的检验,还需要对施工原材料进行检验,在施工项目中进行样本提取,并按照要求做好相应的标记后,送去相应的检测单位进行检验,如果质量不合格,立即进行退换货,确保原材料符合施工项目的质量要求,从原材料源头确保了房地产工程的质量。

4 结束语

在我国全面质量管理已经逐步走向成熟,在实际应用的过程中,还需要结合房地产工程实际情况,进行细化及调整,针对性的使用全面质量管理方法。而全面质量管理的使用,使房地产工程降本增效,提升企业核心竞争力,确保企业可持续性发展。

参考文献

- [1]谢金伟,李超越,吕永美.全面质量管理在建筑工程质量管理中的应用[J].现代物业(中旬刊),2019(8):140.
- [2]徐立楠.全面质量管理在建筑工程的应用分析[J].工程技术研究,2019,4(2):101-102.