

房地产企业项目安全、质量管控思路及方法

The Control Ideas and Methods for Real Estate Enterprise Project Safety and Quality

王海旭

Haixu Wang

中交房地产集团有限公司
中国·北京 100088
CCCC Real Estate Group Co.,Ltd.,
Beijing, 100088, China

【摘要】项目的安全 and 质量管理一直都是房地产企业项目管理工作的重点,对于房建工程的后期使用和保障施工人员的安全方面意义重大,因此,近年来,房地产企业也越来越重视房建项目的安全和质量管控。

【Abstract】Project safety and quality management has always been the focus of project management in real estate enterprises, which is of great significance to the later use of housing construction projects and the safety of construction personnel. Therefore, in recent years, real estate enterprises have paid more and more attention to the safety and quality control of housing construction projects.

【关键词】房地产;企业;项目安全;质量管控

【Keywords】real estate; enterprise; project safety; quality control

【DOI】10.36012/etr.v2i2.1141

1 引言

新时期下,随着中国经济的发展和社会的进步,中国的房建工程行业也跟着迈上了新的台阶,房地产工程项目的安全和质量问题直接关乎着中国国民的生命和财产安全,因此,也逐渐受到了中国政府和房地产企业的重视。基于此,本文就房地产企业在工程安全质量方面的责任、房地产企业在项目安全和质量管控中的问题以及相关的优化措施等方面做了简单分析,希望对房地产企业安全和质量管控方面起到一定的借鉴意义。

2 房地产企业在工程安全质量方面的责任

房建工程项目在实际的建设过程中,具有高风险和事故频发的特点,这就需要加强对房建工程项目的安全管理。在项目管理过程中施工单位是安全管理的主要责任单位,然而房地产企业在项目实施过程中对安全管理也有不可推卸的责任。另外,随着中国建筑工程行业的发展完善,各种新型的工程建设技术和建设体制也层出不穷,虽然在很大程度上也给房地产行业的发展带来了新的契机,但是与此同时,也增加了房地产企业项目安全管理工作的难度,故而,房地产企业原有的工程项目安全管理体系已经不能满足当前的项目管理要求了,需要进行强化改革^[1]。除此之外,如果施工单位的施工过程存在安全和质量风险,也会影响房地产企业的社会形象,给企业带来不可估量的经济损失。因此,加强房建工程项目的安

全管理工作,也是房地产企业长久发展的必要要求和有效的战略措施。

房建工程项目的质量管控也是房地产企业项目管理工作的主要内容,房建工程项目的质量管控还直接关系了房地产企业的可持续发展,现阶段,随着中国建筑市场的繁荣,中国房地产企业之间的市场竞争也越来越激烈,加强房建工程的质量管控工作,保证施工单位的工程建设质量,是房地产企业提升自己的核心竞争力的重要途径^[2],因此,房地产企业要想在激烈的市场竞争中始终立于不败之地,就需要重视并强化房建工程项目的质量管控工作。另外,加强房建工程项目的质量管控,还有利于房地产企业在市场上树立良好的口碑和社会形象,有利于项目的营销推广,实现房地产企业的可持续经营。

3 房地产企业在项目安全和质量管控中的问题

3.1 缺乏完善的前期准备和严格监督

目前,中国房地产企业在项目安全和质量管控工作中,存在的最主要的问题就是缺乏完善的前期准备和严格监督。具体表现为:第一,房地产工程项目的规模一般都较大,因此在项目施工之前的前期准备是非常重要的。然而在“快周转”的行业氛围下,部分项目因为进度指标的压力仓促开工,准备不够充分,项目存在较大安全风险。第二,部分房地产公司没有建立完善且独立的质量监督部门,对工程施工进行实时的监督和管理,且也没有结合实际情况对施工方案和设计图纸进

行调整,在施工材料方面也缺乏完善的管理,仅仅是将工程建设交给施工单位进行负责,导致其对于房建项目的了解不够,难以及时的发现并解决问题,从而影响工程质量。

3.2 工程事中管理不到位

当前虽然也有一部分房地产企业明确了工程项目质量和安全管理的重要性,也采取了一些措施来保证工程项目的质量,但是就房地产项目管理的基本现状来看,其在实际的管理过程中,对于工程的事中管理还有待完善,导致在施工过程中出现的小问题容易被建筑企业或施工人员隐藏起来,虽然这些小问题在短时间内不会对工程质量和安全造成任何影响,但是随着时间的推移则会逐渐显现出来,影响使用者的生命财产安全。

3.3 管理体系和制度还有待完善

中国部分房地产公司在工程项目安全和质量管理方面还缺乏完善的管理体系和管理制度,从而无法对和项目相关的人员的一些行为进行监督和约束,在一定程度上也造成了施工人员在施工过程中的一些违规操作,对工程质量和工程安全造成不良影响^[1]。

3.4 对项目安全管理的重视程度有待提高

中国的部分房地产企业在实际的房建项目施工过程中,还没有认识到安全生产的现实意义,进而对项目安全管理工作的重视程度还有待提高,导致房建工程项目的安全管理工作流于形式,难以发挥实际的作用。另外,由于房地产企业对于项目安全管理工作的重视程度不够,使得项目经理和相关的负责人在进行工程建设管理时,更加重视工程的经济效益而忽视了安全管理,最终导致工程在施工过程中存在较多的安全隐患甚至发生安全事故。

4 房地产企业项目安全和质量管控的措施

4.1 积极配合监督机构的监管

对于大型的房建工程项目来讲,其在实际的工程建设过程中,会由当地的政府和监督组织机构对其进行工程监督,因此,房地产企业要想保证项目施工安全和施工质量,首先应该做的就是积极配合监督机构的监管。监督机构会结合中国当前的法律和房建工程项目实际的建设要求,采取定期和不定期的方式对项目施工进行安全和质量监督,并根据监督的情况对施工单位提出具体要求。房地产企业通过配合监督机构的检查,可以明确建设单位实际的项目施工现状,并辅助其进行调整,及时发现并解决房建工程项目在施工过程中的安全和质量问题,以此来保证工程施工安全和施工质量。

4.2 不断强化质量意识,提高质量管理水平

房建项目的质量问题是一个永恒的话题,房地产企业要想从根本上解决房建项目的质量问题,就需要不断强化质量管理意识,提高质量管理水平。作为建设单位来讲,更要进一步将“质量”提升到“品质”的高度。目前房地产行业形势复杂,房价时有升降,高点入市客户情绪不稳定,客户收房维权事件时有发生。作为开发企业,更应注重产品的质量管理,为客户提供物有所值的产品。并且不应该只是钢筋配置、混凝土浇筑等的建筑产品质量管理,还应包括人居环境、建筑风格、服务品质、绿色环保、健康宜居等一系列要求在内的全方位品质要求。为此,房地产企业应集中注意力发展以安全质量为基础的优质产品、优质服务的供给能力,树立品质文化,实施品牌战略,实现产品、效益双丰收,企业、客户的双赢。

4.3 加强安全管理

房地产企业还需要加强对房建工程项目施工的安全管理。为此,第一,提高认识,树立安全第一的管理思想,牢固树立“发展绝不能以牺牲人的生命为代价”的红线意识,坚持以人为本,坚持安全和谐发展,坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全管理方针;第二,规范管理,建立健全安全管控体系,完善包括监督体系、考核体系、保障体系等方面的安全管理制度体系;第三,抓好落实,全面履行建设方安全管理责任,严格履行国家规定的基本建设程序,严格履行建设单位职责,对项目的安全负责,明确内部安全责任。履行对参建单位的安全生产监督职责,不对勘察、设计、施工、工程监理等单位提出不符合建设工程安全生产法律、法规和强制性标准规定的要求,不随意压缩合同约定的工期;及时支付安全生产专项费用。

5 结语

综上所述,房建工程项目的管理工程涵盖着较多方面的内容,项目安全和质量管理工作就是其中较为重要的部分,对于保障施工人员的生命财产安全和工程项目整体的质量等方面意义重大。因此,房地产企业应该加强对项目安全和质量管理工作的重视,充分发挥安全和质量管理工作的作用,完善管理措施,建立健全安全和质量管理制度,从而提高房建工程项目的安全质量,促进中国建筑工程行业的发展。

参考文献

- [1]何乃阳.试析房地产开发企业对建设工程项目质量的管控[J].建筑与装饰,2019(9):76.
- [2]赵志学.分析房地产建筑工程施工管理的措施[J].建材与装饰,2018(6):45.
- [3]高鲲鹏.关于房地产开发项目管理的质量控制研究[J].绿色环保建材,2017(1):122.