

旧房改造扩建工程管理研究

臧其东¹ 熊天托²

1. 湖北汽车工业学院; 2. 湖北千叶建筑公司

DOI: 10.12238/ems.v6i12.10821

[摘要] 随着城市化进程的不断推进和人们对生活品质要求的提高,旧房改造扩建工程日益受到关注。本文通过对旧房改造扩建工程管理的各个方面进行深入分析,包括项目规划、成本控制、质量管理、安全管理以及进度管理等,探讨了如何提高旧房改造扩建工程的管理水平,确保工程的顺利进行和高质量完成,以满足人们对居住和使用环境的新需求。同时结合实际案例进行分析,为旧房改造扩建工程管理提供参考。[关键词] 旧房改造扩建; 工程管理; 质量管理; 安全管理

Research on the Management of Old House Renovation and Expansion Projects

Zang Qidong¹, Xiong Tiantuo²

1. Hubei University of Automotive Industry; 2. Hubei Qianye Construction Company

[Abstract] With the continuous advancement of urbanization and the increasing demand for a better quality of life, the renovation and expansion of old houses have garnered significant attention. This delves into various aspects of managing old house renovation and expansion projects, including project planning, cost control, quality management, safety management, and schedule management. It how to enhance the management level of such projects to ensure their smooth progress and high-quality completion, thereby meeting people's new demands for living and usage environments. Additionally the paper includes case studies to provide references for the management of old house renovation and expansion projects.

[Keywords] Old house renovation and expansion; Project management; Quality management Safety management

一、引言

在城市发展的过程中,许多老旧房屋由于建设年代久远,存在着功能不完善、结构老化、设施陈旧等问题,已经不能满足现代人们的生活和工作需求。旧房改造扩建工程作为一种有效的解决方式,不仅可以提高房屋的使用价值和舒适度,还可以改善城市的整体面貌。然而,旧房改造扩建工程具有复杂性和特殊性,涉及到多个方面的管理问题,如规划设计、施工技术、成本控制、质量安全等。因此,加强旧房改造扩建工程管理,对于提高工程质量、保障施工安全、控制工程成本、缩短工程周期具有重要意义。

二、旧房改造扩建工程的特点

(一) 复杂性

旧房改造扩建工程往往涉及到原有建筑的结构加固、拆除重建、功能调整等多个方面,需要综合考虑建筑的历史价值、结构安全性、使用功能等因素。同时,由于不同的旧房具有不同的建筑风格和结构特点,工程的设计和施工方案也需要根据具体情况进行个性化定制,增加了工程的复杂性,旧房改造扩建工程通常受到场地条件、周边环境、规划要求等多种限制。例如,场地狭窄可能会影响施工设备的布置和材料的运输;周边建筑物的存在可能会对施工安全和噪声控制提出更高的要求;规划要求可能会限制建筑的高度、面积等指标,这些限制因素给工程的实施带来了一定的困难。

(二) 风险性

旧房改造扩建工程由于涉及到原有建筑的结构改造和拆除,存在着一定的安全风险。例如,结构加固不当可能会导致建筑坍塌;拆除过程中可能会引发周边建筑物的损坏;施工过程中可能会出现火灾、触电等安全事故。此外,工程还可能面临着政策风险、市场风险等,需要加强风险管理。

三、旧房改造扩建工程的重要性

(一) 提高工程质量

通过科学的工程管理,可以对工程的各个环节进行有效的监督和控制,确保工程按照设计要求和施工标准进行施工,提高工程的质量。同时,工程管理还可以及时发现和解决工程中出现的质量问题,避免质量事故的发生。

(二) 保障施工安全

旧房改造扩建工程存在着一定的安全风险,通过加强安全管理,可以制定完善的安全管理制度和措施,提高施工人员的安全意识,确保施工过程中的安全。同时,安全管理还可以及时发现和消除安全隐患,避免安全事故的发生。

(三) 控制工程成本

通过合理的成本管理,可以对工程的预算进行有效的控制,避免工程超支。同时,成本管理还可以通过优化施工方案、合理安排资源等方式,降低工程的成本,提高工程的经济效益。

通过科学的进度管理,可以制定合理的施工计划和进度安排,确保工程按照计划顺利进行。同时,进度管理还可以及时发现和解决工程中出现的进度问题,避免工程延误,缩短工程的周期。

四、旧房改造扩建工程的主要内容

(一) 项目规划管理

在进行旧房改造扩建工程之前,需要对房屋的使用需求进行深入分析,了解业主的需求和期望,确定工程的目标和范围。同时,还需要考虑房屋的历史价值、周边环境等因素,制定合理的改造扩建方案。

根据需求分析的结果,进行规划设计。规划设计需要综合考虑建筑的功能布局、结构安全性、外观效果等因素,制定合理的设计方案。同时,还需要考虑施工的可行性和经济性,确保设计方案能够顺利实施。

旧房改造扩建工程需要办理相关的审批手续,如规划许可证、施工许可证等。在办理审批手续时,需要按照相关的法律法规和政策要求,提交完整的申请材料,确保审批手续的顺利办理。

(二) 成本管理

在进行旧房改造扩建工程之前,需要编制详细的预算,包括工程费用、设备材料费用、人工费用等。预算编制需要根据工程的实际情况,结合市场价格和工程经验,进行合理的估算。

在工程实施过程中,需要对成本进行有效的控制。成本控制可以通过优化施工方案、合理安排资源、控制材料消耗等方式,降低工程的成本。同时,还需要对工程的费用支出进行严格的审核和管理,避免不必要的费用支出。

在工程竣工后,需要进行成本核算,对工程的实际成本进行统计和分析。成本核算可以为今后的工程管理提供经验教训,同时也可以为工程的结算提供依据。

(三) 质量管理

在进行旧房改造扩建工程之前,需要设定明确的质量目标,包括工程的总体质量目标和各个分项工程的质量目标。质量目标的设定需要根据工程的实际情况和相关的标准规范,进行合理的确定。

在工程实施过程中,需要采取有效的质量控制措施,确保工程的质量。质量控制措施可以包括施工过程中的质量检验、材料设备的质量控制、关键工序的质量控制等。同时,还需要建立完善的质量管理制度,加强对施工人员的质量教育和培训,提高施工人员的质量意识。

在工程竣工后,需要进行质量验收,对工程的质量进行全面的检查和评估。质量验收需要按照相关的标准规范和验收程序,进行严格的验收。对于不符合质量要求的部分,需要及时整改,确保工程的质量符合要求。

(四) 安全管理

在进行旧房改造扩建工程之前,需要设定明确的安全目标,包括工程的总体安全目标和各个分项工程的安全目标。安全目标的设定需要根据工程的实际情况和相关的法律法规,进行合理的确定。

建立完善的安全管理制度,包括安全生产责任制、安全检查制度、安全教育培训制度等。同时,还需要制定详细的安全操作规程和应急预案,确保施工过程中的安全。

在工程实施过程中,需要落实各项安全措施,包括施工

现场的安全防护、施工设备的安全管理、施工人员的安全防护等。同时,还需要加强对施工现场的安全检查和监督,及时发现和消除安全隐患。

(五) 进度管理

在进行旧房改造扩建工程之前,需要制定详细的进度计划,包括工程的总体进度计划和各个分项工程的进度计划。进度计划的制定需要根据工程的实际情况和合同要求,进行合理的安排。

在工程实施过程中,需要采取有效的进度控制措施,确保工程按照进度计划顺利进行。进度控制措施可以包括定期召开进度会议、加强对施工进度的检查和监督、及时调整进度计划等。

在工程实施过程中,需要加强各方面的进度协调,确保工程的各个环节能够顺利衔接。进度协调可以包括与业主、设计单位、施工单位等各方面的协调,及时解决工程中出现的进度问题。

五、旧房改造扩建工程中存在的问题及对策

(一) 存在的问题

1. 规划设计不合理

部分旧房改造扩建工程在规划设计阶段,没有充分考虑房屋的历史价值、周边环境等因素,导致设计方案不合理。同时,一些设计单位缺乏对旧房改造扩建工程的经验,设计方案缺乏可行性和经济性。

2. 成本控制难度大

旧房改造扩建工程由于涉及到原有建筑的结构改造和拆除,工程的成本控制难度较大。同时,一些施工单位在施工过程中存在着浪费材料、虚报工程量等问题,导致工程成本超支。

3. 质量安全管理不到位

部分旧房改造扩建工程在施工过程中,存在着质量管理不到位的问题。例如,施工单位缺乏对施工人员的质量安全教育和培训,施工过程中存在着违规操作的现象;施工现场的安全防护措施不到位,存在着安全隐患。

4. 进度管理不善

一些旧房改造扩建工程在施工过程中,存在着进度管理不善的问题。例如,施工单位没有制定合理的进度计划,施工过程中存在着拖延工期的现象;各方面的进度协调不到位,导致工程的各个环节不能顺利衔接。

(二) 对策

1. 加强规划设计管理

在规划设计阶段,需要充分考虑房屋的历史价值、周边环境等因素,制定合理的设计方案。同时,需要选择有经验的设计单位,确保设计方案的可行性和经济性。

2. 加强成本管理

在工程实施过程中,需要加强对成本的控制。可以通过优化施工方案、合理安排资源、控制材料消耗等方式,降低工程的成本。同时,需要加强对施工单位的监督和管理,避免浪费材料、虚报工程量等问题的发生。

3. 加强质量安全管理

在施工过程中,需要加强对质量安全管理。可以通过建立完善的质量安全管理制度、加强对施工人员的质量安全教育和培训、加强施工现场的安全防护措施等方式,确保工程的质量和施工安全。

4. 加强进度管理

在工程实施过程中,需要加强对进度的管理。可以通过制定合理的进度计划、加强对施工进度的检查和监督、及时调整进度计划等方式,确保工程按照进度计划顺利进行。同时,需要加强各方面的进度协调,确保工程的各个环节能够顺利衔接。

六、实际案例分析

(一) 案例一:湖北省诚鑫工贸公司职工宿舍改造扩建

1. 项目概况

该宿舍建于十年前。由于公司发展壮大职工人数增多导致住宿拥挤、环境脏乱差等问题。为了改善职工的生活环境,提高职工的生活质量,公司决定对该宿舍进行改造。

2. 工程管理措施

(1) 项目规划管理

在项目规划阶段,充分考虑了职工的需求,以及将来的规划发展,制定合理的改造方案。改造方案包括房屋外立面改造、屋顶防水改造、道路改造、绿化景观改造、停车位改造等。同时,还积极与职工沟通,听取意见和建议,对改造方案进行了多次调整和完善。

(2) 成本管理

在成本管理方面,严格控制工程预算,通过公开招标的方式选择施工单位和材料供应商,确保工程的质量和价格。同时,加强对工程费用的审核和管理,避免不必要的费用支出。

(3) 质量管理

建立了完善的质量管理体系,加强对施工过程的质量控制。在施工过程中,严格按照设计要求和施工标准进行施工,对每一道工序进行严格的质量检验。同时,加强对材料设备的质量控制,确保使用的材料设备符合质量要求。

(4) 安全管理

制定了完善的安全管理制度和应急预案,加强对施工现场的安全管理。在施工现场设置了安全警示标志,加强对施工人员的安全教育和培训,提高施工人员的安全意识。同时,加强对施工设备的安全管理,确保施工设备的正常运行。

(5) 进度管理

制定了合理的进度计划,加强对施工进度控制。在施工过程中,定期召开进度会议,及时解决施工中出现的进度问题。同时,加强各方面的进度协调,确保工程的各个环节能够顺利衔接。

3. 取得的成效

通过对该职工宿舍的改造,整体面貌焕然一新,职工的生活环境得到了极大的改善。同时,工程的质量和安全管理得到了有效保障,工程成本也得到了合理控制,工程进度也按照计划顺利完成。

(二) 案例二:湖北省诚鑫工贸公司生产车间改造工程

1. 项目概况

该企业车间建于2010年,由于生产工艺的调整和企业的发展需要,决定对旧厂房进行改造扩建。改造扩建后的厂房将用于新的生产项目。该企业生产车间共计三座,加新建一个钢结构库房,计划投资五千万。

2. 工程管理措施

(1) 项目规划管理

在项目规划阶段,充分考虑了企业的发展需求和厂房的实际情况,在改造期间不耽误生产的前提下,制定了合理的

改造扩建方案。改造扩建方案包括厂房结构加固、车间布局调整、设备更新等。同时,还积极与设计单位沟通,确保设计方案的可行性和经济性。在成本控制方面,制定了详细的预算计划,通过优化施工方案、合理安排资源等方式,降低工程成本。同时,加强对工程费用的审核和管理,避免不必要的费用支出。

(2) 质量管理

建立了严格的质量管理体系,加强对施工过程的质量控制。在施工过程中,严格按照设计要求和施工标准进行施工,对每一道工序进行严格的质量检验。同时,加强对材料设备的质量控制,确保使用的材料设备符合质量要求。

(3) 安全管理

制定了完善的安全管理制度和应急预案,加强对施工现场的安全管理。在施工现场设置了安全警示标志,加强对施工人员的安全教育和培训,提高施工人员的安全意识。同时,加强对施工设备的安全管理,确保施工设备的正常运行。

(4) 进度管理

制定了合理的进度计划,加强对施工进度控制。在施工过程中,定期召开进度会议,及时解决施工中出现的进度问题。同时,加强各方面的进度协调,确保工程的各个环节能够顺利衔接。

3. 取得的成效

通过对老旧生产车间的改造扩建,企业的生产条件得到了极大的改善,生产效率得到了显著提高。同时,工程的质量和安全管理得到了有效保障,工程成本也得到了合理控制,工程进度也按照计划顺利完成。

七、结论

旧房改造扩建工程是一项复杂而又具有重要意义的工作。通过加强工程管理,可以提高工程的质量、保障施工安全、控制工程成本、缩短工程周期,满足人们对居住和使用环境的新需求。在工程管理过程中,需要充分考虑旧房改造扩建工程的特点和难点,采取有效的管理措施,解决工程中存在的问题。同时,还需要不断总结经验教训,提高工程管理水平,为今后的旧房改造扩建工程提供参考和借鉴。结合实际案例可以看出,科学合理的工程管理在旧房改造扩建工程中发挥着至关重要的作用,能够确保工程的顺利实施和高质量完成。

[参考文献]

[1] 连焱焱. 建筑项目管理中施工进度管理探究[J]. 中国科技期刊数据库工业A, 2021(1): 138-139.

[2] 路家辉. 建筑项目管理的进度管理与控制研究[J]. 工程管理, 2023: 49-51.

[3] 张兴武. 房屋建筑项目进度管理的要点和改进措施分析[J]. 中文科技期刊数据库(全文版)工程技术, 2022(2): 21-24.

[4] 高广镇. 基建工程管理中的常见问题与改进[J]. 全面腐蚀控制, 2022, 36(04): 59-61.

[5] 张经纬, 雷庆关, 张城. 建筑工程项目进度管理分析与应用——以合肥某安置点为例[J]. 工程与建设, 2022, 36(6): 1874-1876.

作者简介: 臧其东, 湖北汽车工业学院研究生, 从事基建工作研究。

熊天托, 湖北千叶建筑公司一级建造师。