

房屋建筑项目管理存在的问题及解决对策

曹禹

绵阳科久置业有限公司

DOI:10.12238/etd.v5i5.9131

[摘要] 随着我国城镇化进程的加快和建筑行业的蓬勃发展,房屋建筑项目规模不断扩大,使得项目管理的重要性日益凸显。然而,在实际操作中,许多房屋建筑项目仍面临着诸如规划不足、成本失控、质量隐患和进度延误等问题,严重影响了项目的顺利实施和预期目标的达成。针对这些挑战,本文深入分析了房屋建筑项目管理中存在的主要问题,并提出了相应的解决对策,期望能够提高项目管理效率,确保建筑质量,控制成本支出,最终助推房屋建筑项目的高质量、高效率完成。

[关键词] 房屋建筑; 项目管理; 问题及对策

中图分类号: TU8 文献标识码: A

Problems and Solutions in House Construction Project Management

Yu Cao

Mianyang Kejiu Real Estate Co., Ltd

[Abstract] With the acceleration of China's urbanization process and the booming development of the construction industry, the number and scale of house construction projects have been expanding. The importance of project management has become increasingly prominent. However, in actual operation, many house construction projects still face problems such as insufficient planning, cost control failure, quality hazards, and delay in progress, seriously affecting the smooth implementation of the project and the achievement of the expected goals. In response to these challenges, this paper analyzes the main problems in house construction project management and puts forward corresponding solutions. It is hoped that this will improve project management efficiency, ensure construction quality, control cost expenditures, and ultimately promote the high-quality and efficient completion of house construction projects.

[Key words] house construction; project management; problems and solutions

房屋建筑项目管理是指在建筑工程全生命周期中,运用系统化的管理理念、方法和技术,对项目的各个环节进行有效组织、协调和控制的过程。它涵盖了项目立项、规划、设计、施工、验收和运营等多个阶段,涉及工程质量、成本控制、进度管理、安全管理、合同管理等多个方面。随着建筑行业的快速发展和项目复杂度的不断提高,科学有效的项目管理已成为确保工程顺利完成、实现预期目标的关键。然而,当前的管理实践中仍存在诸多问题,亟需探索更加完善的管理策略以应对这些挑战。

1 房屋建筑项目管理中存在的主要问题

1.1 项目前期规划不充分,导致后期频繁变更

房屋建筑项目前期规划不充分已成为当前项目管理中的一大突出问题。在项目启动阶段,由于缺乏全面深入的市场调研和可行性分析,导致项目定位模糊不清,功能需求把握不准。这种情况下,项目设计方案往往难以满足实际需求,造成后期频繁变

更。同时,对项目周边环境、地质条件、法律法规等因素考虑不足,也增加了项目实施过程中的不确定性。此外,前期规划中对项目风险评估不到位,未能充分识别和预防潜在风险,为后续项目执行埋下隐患,这些问题的存在严重影响了项目的顺利推进^[1]。

由于前期规划的不充分,项目执行过程中还会经常出现设计变更、功能调整等情况。这不仅导致工期延长,还会引发一系列连锁反应。频繁的变更会造成材料浪费、人力资源重新调配、施工工艺改变等问题,直接影响项目成本控制。更为严重的是,这些变更可能引发合同纠纷,增加法律风险。从技术角度来看,后期变更往往难以实现最优设计,可能影响建筑物的整体性能和使用寿命;在项目管理层面,频繁变更也会打乱原有的进度计划,增加管理难度,降低工作效率。

1.2 成本控制不严格,造成预算超支现象普遍

房屋建筑项目中成本控制不严格已成为一个普遍存在的管

理问题。在项目预算编制阶段,由于对市场行情把握不准、对施工工艺理解不深、对潜在风险估计不足等原因,导致预算编制不够科学合理。这种情况下,项目实施过程中很容易出现实际成本与预算严重偏离的情况。同时,在施工过程中,对材料采购、设备使用、人工管理等环节的成本监控不到位,造成资源浪费现象频发。此外,由于缺乏有效的成本动态管理机制,无法及时发现和纠正成本偏差,使得预算超支问题愈演愈烈。这些因素综合作用,最终导致项目成本失控。

预算超支现象的普遍存在对房屋建筑项目的顺利实施产生了严重影响。从经济角度来看,超支直接降低了项目的盈利能力,甚至可能导致项目亏损。这不仅影响建筑企业的经济效益,还可能危及企业的财务稳定性。从管理层面来看,预算超支反映出项目成本管理体系存在重大缺陷。这种缺陷可能涉及预算编制、成本核算、费用审批等多个环节。更为严重的是,预算超支可能引发业主方与承建方之间的合同纠纷,损害双方合作关系。在竞争激烈的建筑市场中,成本控制能力直接关系到企业的核心竞争力;持续的预算超支问题不仅会影响企业在招投标中的竞争优势,还可能导致企业信誉下降,失去市场份额。从长远来看,这种情况如果得不到有效改善,将严重制约建筑企业的可持续发展。

1.3 施工质量管理不到位,存在安全隐患

房屋建筑项目中施工质量管理不到位已成为一个亟待解决的问题。在施工过程中,由于质量管理体系不健全、监督机制不完善,导致施工质量难以得到有效保障。具体表现在施工材料质量把控不严,部分建筑材料不符合国家标准或设计要求;施工工艺执行不规范,关键工序质量控制不到位;质量检查流于形式,未能及时发现和纠正施工中的质量问题。此外,部分项目为了赶工期或节约成本,存在偷工减料、以次充好的现象,这些问题的存在不仅影响建筑物的使用功能和寿命,更埋下了严重的安全隐患^[2]。

施工质量管理不到位所带来的安全隐患对房屋建筑项目构成了重大威胁。从结构安全角度来看,由于钢筋混凝土配比不当、结构连接不牢固等原因,可能导致建筑物承载能力不足,增加坍塌风险。在防水、防火等方面,由于材料选用不当或施工工艺不规范,极易引发漏水、火灾等安全事故。从使用安全角度考虑,电气、给排水等系统的质量问题可能危及居住者的人身安全。更为严重的是,这些安全隐患往往在建筑物投入使用后才逐渐显现。一旦发生安全事故,不仅会造成巨大的经济损失和社会影响,还可能引发法律纠纷和责任追究。对建筑企业而言,质量问题和安全隐患直接关系到企业声誉和长远发展。在当前信息高度透明的社会环境下,质量问题一旦曝光,将严重损害企业形象,影响其市场竞争力。

1.4 进度管理效率低下,工期延误情况严重

房屋建筑项目中进度管理效率低下已成为一个突出问题,导致工期延误情况严重。在项目实施过程中,由于缺乏科学的进度计划和有效的控制手段,施工进度经常出现滞后。具体表现在

施工准备不充分,导致开工延迟;各施工环节衔接不紧密,造成工序间等待时间过长;资源调配不合理,出现人力、机械设备闲置或短缺的情况。此外,项目管理团队对进度偏差的识别和响应不及时,未能采取有效的纠偏措施。项目进度滞后。这些因素综合作用,最终导致工期严重延误。

工期延误对房屋建筑项目产生了多方面的负面影响。从经济角度来看,延误直接增加了项目成本,包括人工费用上涨、设备租赁时间延长、材料储存费用增加等。同时,由于无法按期交付使用,可能面临违约赔偿,影响项目收益。从管理层面考虑,工期延误反映出项目管理能力的不足,可能损害建筑企业的市场信誉。更为严重的是,延误可能引发业主方与承建方之间的纠纷,影响双方合作关系。在竞争激烈的建筑市场中,如期完工是企业核心竞争力的重要体现。持续的工期延误问题不仅会影响企业在未来项目招投标中的竞争优势,还可能导致市场份额下降,制约企业的长远发展。

2 房屋建筑项目管理问题的有效解决对策

2.1 加强前期调研与规划,制定详细可行的项目方案

为有效解决房屋建筑项目管理中的问题,加强前期调研与规划至关重要。在项目启动阶段,应组织专业团队深入开展市场调研,全面分析项目所在地的经济环境、政策法规、地质条件等因素。通过科学的可行性分析,准确把握项目定位和功能需求。同时,运用先进的项目管理工具,如工作分解结构和关键路径法,制定详细的项目实施计划。此外,引入风险管理理念,对潜在风险进行全面识别和评估,制定相应的应对策略。这些措施有助于提高项目方案的可行性和科学性。在制定项目方案时,应注重多方参与和协同决策。邀请业主方、设计单位、施工单位等相关方共同参与方案讨论,充分听取各方意见,以确保方案的全面性和可执行性。方案制定完成后,应进行严格的审核和优化,确保各项指标符合规范要求和实际需求^[3]。通过这些策略,可以显著提高项目前期规划的质量,为后续顺利实施奠定坚实基础,有效减少后期变更,提高项目管理效率。

2.2 建立全面的成本控制体系,实施精细化预算管理

为有效控制房屋建筑项目成本,建立全面的成本控制体系至关重要。这一体系应涵盖项目全生命周期,包括决策阶段、设计阶段、施工阶段和运营阶段。在决策阶段,应基于详细的市场调研和可行性分析,制定科学合理的项目总预算。设计阶段则需要引入限额设计理念,确保设计方案在满足功能需求的同时,不超出预算限制。施工阶段是成本控制的重点,应建立健全的成本核算制度,实施动态成本管理。同时,利用先进的信息化手段,如项目管理软件和建筑信息模型技术,实现成本数据的实时采集和分析,提高成本控制的精准度和时效性。实施精细化预算管理是成本控制体系的核心内容。这要求对项目各项成本进行细化分解,建立工程量清单和分项成本预算;在材料采购环节,应实施集中采购策略,充分利用规模效应降低成本;对于人工成本,需建立科学的工时定额体系,合理安排劳动力配置;设备使用方面,则应优化机械设备调度,提高使用效率。此外,建立激励约束

机制,将成本控制目标与项目团队绩效考核挂钩,调动全员参与成本管理的积极性。通过这些精细化管理措施,可以有效控制成本支出,提高项目的经济效益,为企业在激烈的市场竞争中赢得优势^[4]。

2.3 完善质量管理体系,落实全过程质量监督

为有效提升房屋建筑项目的质量管理水平,完善质量管理体系是关键一环。这一制度应以全面质量管理理念为指导,覆盖项目全生命周期的各个阶段。在设计阶段,应强化设计质量控制,通过设计审查和优化,确保设计方案的可行性和合规性。施工准备阶段则需制定详细的质量管理计划,明确质量目标、管理职责和具体措施。同时,建立健全的质量保证体系,包括材料采购质量控制、施工工艺标准化、质量检查与验收程序等。此外,要引入质量风险管理机制,对潜在的质量风险进行识别、评估和预防。通过建立完善的质量管理制度,可以为项目质量提供系统性保障。

落实全过程质量监督也是确保质量管理体系有效执行的重要手段。这要求建立多层次、全方位的质量监督体系,涵盖自检、互检、专检等多个层面。在施工现场,应设立专职质量监督岗位,配备经验丰富的质量管理人员,负责日常质量检查和监督工作。同时,引入第三方质量检测机构,定期对关键工序和重点部位进行抽检,提供客观公正的质量评估。利用信息化手段,如质量管理软件和移动应用,实现质量数据的实时采集、传输和分析,提高监督效率。建立质量问题快速响应机制,确保发现的质量问题能够得到及时处理和纠正。此外,实施质量责任追究制度,明确各方质量责任,对质量事故进行严格问责。通过定期开展质量培训和教育,提高全员质量意识和专业技能,营造重视质量的企业文化氛围。

在具体实施过程中,可采用质量管理工具如鱼骨图、帕累托分析等,深入分析质量问题的根源,制定有针对性的改进措施。例如,建立质量管理档案,详细记录质量控制过程、检查结果和处理措施,为后续质量改进提供依据;同时定期开展质量管理评审,及时发现并改进质量管理体系中的不足;积极推广应用新技术、新工艺、新材料,不断提升施工质量水平。通过这些全面而具体的质量管理措施,可以有效提高房屋建筑项目的整体质量,降低安全隐患,增强建筑企业的市场竞争力和品牌影响力。

2.4 优化进度管理方法,采用先进的项目管理软件

为有效解决房屋建筑项目中的进度管理问题,优化进度管理方法是关键所在。在项目启动阶段,应采用工作分解结构技术,将项目细化为可控的工作包,明确各项工作的逻辑关系和时间要求。结合关键路径法和计划评审技术,制定科学合理的项目进度计划。同时,引入里程碑管理,设置关键节点,便于进度控制和考核。在施工过程中,应实施动态进度管理,定期对比实际进度与计划进度,及时发现偏差。通过这些方法的综合运用,可以显著提高进度管理的科学性和有效性^[5]。

采用先进的项目管理软件也是优化进度管理的重要手段。目前市场上有多种成熟的项目管理软件,如Microsoft Project、Primavera P6等,这些软件能够提供强大的进度计划、资源分配和进度跟踪功能。在实际应用中,应根据项目特点选择适合的软件,并对管理人员进行系统培训,确保软件功能得到充分利用。同时,将项目管理软件与建筑信息模型(BIM)技术相结合,可实现虚拟施工模拟,提前发现并解决潜在的进度问题。通过这些先进工具的应用,可以大幅提升进度管理的效率和精度,有效降低工期延误风险,确保项目按期完工。

3 结束语

通过深入分析房屋建筑项目管理中存在的主要问题,并提出相应的解决对策,可以有效提升项目管理水平。加强前期规划、完善成本控制、优化质量管理和改进进度管理等措施的实施,将显著提高项目执行效率,确保建筑质量,控制成本支出,为社会创造更多高质量、高效率的建筑工程。

[参考文献]

- [1]郭红钰.项目管理在房屋建筑工程施工中的应用[J].居业,2024,(06):157-159.
- [2]许小伟.房屋建筑工程施工管理存在的问题及对策[J].住宅与房地产,2021,(22):169-170.
- [3]陈丹.关于房屋建筑工程项目管理的问题及对策[J].中国建筑装饰装修,2021,(07):184-185.
- [4]李元杰.建筑工程项目管理的关键问题及解决对策[J].居舍,2021,(18):129-130.
- [5]冉增泰.建筑工程项目管理中的关键问题及解决对策[J].房地产世界,2021,(07):105-107.

作者简介:

曹禹(1970—),男,汉族,重庆市人,工程师,大学本科,研究方向:房地产开发管理。