

房地产民用建筑的施工质量分析及防治措施

刘静

DOI:10.32629/bd.v3i6.2459

[摘要] 房地产民用建筑建设中,施工质量对整体建筑质量有着决定性影响。我国房地产市场内竞争日益激烈,为了获取更高的利润,一些房地产企业出现了以次充好和偷工减料的问题,这使得用建筑后期应用中出现了诸多的质量问题,进而对房地产企业形象产生严重影响。对此,就有必要加强施工质量分析,并采取有效的防治措施,保证工程质量。

[关键词] 房地产民用建筑; 质量分析; 防治措施

1 房地产民用建筑工程特点分析

房地产民用建筑也称民用建筑,其与工业和商业房地产民用建筑存在着较大差异,因其对居住环境和工程质量提出了较高要求,使得施工管理的特点更为明显。

1.1 多影响因素

房地产民用建筑施工会受到地质条件、自然环境和、工程材料及工程施工和管理等多项因素的影响。且业主对民用建筑的质量要求有着较大的差异性,这也会使竣工后的质量评判标准出现较大差异。

1.2 交叉作业

房地产民用建筑施工现场的环境具有显著的复杂性,且不同的工种和工序之间也会出现交叉作业的问题,如水电管道交叉和电气及土建交叉施工等,交叉施工虽然并不影响工程建设和施工的进度,但是其会对成品工程的质量产生十分显著的影响,进而产生十分严重的安全隐患。出现上述问题主要是由于不同工种之间缺乏及时有效的沟通。

2 房地产民营建筑中常见的质量通病

房地产民用建筑工程施工具有十分显著的动态性特征,其会发生预料之外的变动。所以质量管理工作应及时调整,充分遵照动态性管理的基本原则和理念,从而有效保证工程建设和施工的质量。例如,陈旧质量通病和新生的质量通病。前者通常指的是长期无法解决的质量通病,且会长期跟随建筑工程,不能完全克服。屋面漏水、渗水和混凝土表面麻面、露筋等均是陈旧性质量通病的重要形式。

上述质量通病已经列入到了质量通病的范畴当中。而新生的质量通病则指房地产民用建筑发展中产生的新型质量通病,其主要受到新工艺、新技术推广和使用的影响。如在发展装配式民用建筑的过程中,楼板接缝的位置是渗漏的薄弱处,且在纤维石膏板吊顶当中,板缝也极易出现裂缝,如无法及时采取有效措施处理新旧质量通病,就会对房地产民用建筑施工产生一定程度的影响。

3 房地产民用建筑工程问题的成因

3.1 参见人员质量意识有待增强

现阶段,在房地产民用建筑工程中,施工人员和管理人员存在着十分显著的流动性,同时其专业技术水平和文化素质也相对较低,很多企业在工程建设前并未对施工人员开展

全面系统的培训工作。但是相对的,房地产民用建筑工程施工中对施工工艺的要求越来越高,很多房地产民用建筑工程建设和施工中主要采用手工操作的方式,这使得房地产民用建筑工程的质量会受到施工人员和管理人员自身综合素质和职业能力的影 响。此外,多个工种之间的配合情况及工程质量管理制 度是否完善,是否执行了技术规范和规程,以及是否按照房地产民用建筑工程施工质量验收的规定程序进行验收,这也是工程建设中的重点环节。

3.2 工程设计缺乏合理性

科学的工程设计对提升工程建设整体水平有着十分积极的意义和作用,但如无法保证设计的科学性与合理性,则会影响到设计的效果。部分质量隐患主要是由于设计单位的质量保障体系建设存在问题,或工作人员缺乏责任意识,亦或者由于设计构造不能结合实际选择房地产民用建筑结构配件,这些因素均会导致工程建设过程中,质量通病相对较多,进而对工程的质量和效率产生较大的影响。如在多钢筋混凝土框架梁板的交接节点上,梁上的部分弯矩钢筋配置数量较多,且其设置也缺乏合理性。另外,柱筋对钢筋的位置也会产生较大的影响,进而影响了混凝土振捣的密实度。且浇筑中也困难重重,无法保证构件的强度,并出现了较多的孔洞。

3.3 工程施工质量有待提高

工程施工的质量对房地产民用建筑的质量会产生诸多的影响。又因为施工过程中的接触面相对较广,所以很多因素都会对工程质量产生较大的影响。其中工程设计、水文地质条件、施工技术和施工工艺等都会左右整体工程质量。如混凝土未得到充分的搅拌,混凝土配比缺乏合理性,也会导致孔洞裂缝、麻面和排水管的甩口设计存在缺陷,而这也是导致渗水和漏水的重要原因。

3.4 应用新工艺和新材料的问题

尽管很多新材料和新技术的应用提高了工程的质量,促进了工程的发展和建设,但是我们也应正确认识到,由于不能充分顺应地区的概况、技术成熟度不高、未经工程实践检验,产品技术无法与本地的概况相适应,因此出现了诸多新型的质量通病。如陶粒砌墙体、水泥砂浆抹灰层的结合问题,陶粒混凝土是性能较好的砌体材料,但是由于依然使用水泥砂浆抹灰层,同时将其作为饰面材料,与台历和砂浆粘结强

度明显不如红砖和砂浆。这也使得陶粒砌体墙面抹灰的过程中产生了大量的裂缝。虽然建筑企业采取了多种防治措施,但是依然无法杜绝质量通病。

4 房地产民用建筑质量通病防治措施

4.1 重视宣传工作,正确认识质量问题

房地产民用建筑工程施工人员和管理人员是同质量管理工作关系最为密切的直接相关者,要想真正完善质量管理工作,就必须加大对工作人员的质量宣传力度,让其意识到质量管理的重要性,通过线上、线下的方式来讲解质量问题的危害以及保障施工质量的必要性和价值,进而让施工人员认识到质量关乎整个工程项目的成败,同时也关系着自身的安全。

4.2 加强设计环节的质量控制

设计是十分重要的工程基础,若设计中出现明显的问题,就会直接影响工程的质量、成本和建设进度。因此必须积极采取有效措施,解决设计过程中存在的各项质量问题。首先,设计交底工作前,工程的施工单位和监理单位需做好施工图纸的审核工作,积极汇总设计交底中的问题。

其次,在施工图纸审核的过程中,明确图纸中存在的问题,并采取有效的解决措施。对于部分存在明显缺陷的设计环节,设计人员需及时提出问题,然后制作书面材料,仔细说明工作中的问题,并督促甲方尽快与有关部门联系,从而保证设计的科学性与合理性,推动工程施工的平稳开展。

最后,在工程建设和施工中也会出现诸多的问题,这就要求工程的建设单位与设计部门建立良好的沟通和交流,从而及时解决工程中的问题。

4.3 加强设施质量管控

在工程施工中的,质量控制是最为重要的内容,同时也是保证工程建设平稳开展的重要前提。对建筑工程施工单位而言,质量控制也发挥着不可忽视的作用。

首先,房地产民用建筑行业在发展的过程中,应当积极践行持证上岗的原则,确保施工人员和管理人员满足工程建设和管理的基本要求。再者,加大施工单位人员施工水平及管理水平的管理和审核力度,同时积极审核操作人员的技术资质,以此来有效规避无证上岗问题,保证工程现场施工的顺利开展。

其次,充分了解材料质量的标准和材料的适用范围,严格审查进场原材料、成品和半成品供应商的资质,并在必要时开展开箱检验,以此提高材料审核的质量,确保实验报告设计的科学性与合理性。

再次,设备显著影响着工程建设的质量,工程设备的质

量对工程的质量和使用寿命也产生了较大的影响,而且其也直接决定了工程的稳定性和操作的便捷性,会对工程的质量产生较大的影响。

最后,在工程建设和施工前,要注重施工组织工作的质量,不断提高技术资料质量,严格检查原材料、零件和工艺技术的检查工作。另外,设备质量鉴定和施工工艺组织认证也格外关键,工作人员必须合理选用新技术和新工艺,从而不断提高施工水平,完善工程的性能。

4.4 严格控制管理新材料和新工艺

在应用新型建筑材料时,施工人员需充分了解并掌握新材料使用的特性,特别要关注材料特性中存在的不足及周围条件的变化是否会影响到工程材料自身的性能。若新材料可替代需要大规模应用的材料,则要全面了解新产品的原材料是否能够使用当地的建材,材料是否充足,并明确新材料在工程建设中应用的现状,全面了解该材料在应用中易发生的质量问题,明确针对该类材料,是否有相应的质量预防和控制措施。只有对新材料和新工艺进行严格管控,才能更好的保障工程的建设质量。

5 结束语

本文从房地产民用建筑工程的特点出发,就房地产民营建筑中常见的质量通病以及房地产民用建筑工程问题的成因进行了分析与探究,进而在此基础上,就房地产民用建筑质量通病防治措施,如重视宣传工作,正确认识质量问题,加强设计环节的质量控制,加强设施质量管控等路径进行了分析,以供参考。

[参考文献]

[1]张文.民用建筑工程设计质量控制分析[J].中国房地产业,2017(21):49.

[2]卢超,于静.分析民用建筑施工图的设计优化[J].建材与装饰,2018(32):128-129.

[3]赫莉珍.民用建筑施工管理中存在的问题及对策[J].中国高新技术企业,2015(07):128-129.

[4]王震.精细化管理理念在建筑施工管理中的应用研究[J].安徽建筑,2018(03):18.

[5]范文翔.民用建筑施工管理现存问题及应对措施[J].中国新技术新产品,2014(24):130.

作者简介:

刘静(1983—),女,重庆市渝北区,汉族,身份证号:500112198301171125,本科学历,助理工程师,从事建筑,(房地产方向)相关工作。