

建筑住宅工程施工管理的内容与质量控制注册建筑师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/553/2021\\_2022\\_\\_E5\\_BB\\_BA\\_E7\\_AD\\_91\\_E4\\_BD\\_8F\\_E5\\_c57\\_553235.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/553/2021_2022__E5_BB_BA_E7_AD_91_E4_BD_8F_E5_c57_553235.htm)

住宅建设正在成为我国国民经济的增长点和消费热点，着实抓好住宅工程的建设，尤其是住宅工程的施工管理，不仅关系到全面建设小康社会目标的实现和实现施工企业的经营目标，也关系着人民群众生命财产的安全。因此，总结工程实践中住宅工程施工管理的成功经验，以指导住宅工程施工管理，十分必要。

1、施工准备阶段 施工准备阶段住宅工程管理的主要内容有：

- a) 领取施工执照，办妥临时施工用水、用电手续。
  - b) 完成现场“三通一平”工作。对于处于较大开发区的住宅工程，要完成“七通一平”的工作。
  - c) 进行图纸会审工作。建设或监理单位组织驻工地技术人员认真学习图纸、了解设计意图后，组织设计单位和施工单位进行图纸会审和设计交底。图纸会审的主要内容包括：
    - 1) 检查并改正施工图设计上某些不合理和发生差错的地方。
    - 2) 设计人员有无因没有详细了解住宅的实际情况而使设计偏于保守，造成大量建设资金的增加。
    - 3) 如设计单位为外地设计单位，则要仔细检查设计图纸中有无因为对本地区的住宅政策了解不详细而违反当地设计政策的情况。
    - 4) 业主单位需要增加或修改的设计内容。
  - d) 审查施工单位编制的施工组织设计。施工组织设计的成功与否，直接影响整个住宅工程能否按计划顺利完成，对于施工组织设计的审查重点，应放在审查施工单位对工程进度、施工方案、质量安全技术措施的安排等方面。
- 2、施工阶段的管理 施工阶段住宅工程管理的主要内容有：
- a) 基槽放线

后，设计人员应进行基槽验线、验槽工作；对轴线的位置、标高、基础埋深进行检测验收，符合规范和设计要求则给予签证，否则报请有关部门复查和核定处理。

b) 备料和施工过程中应对人场的建筑材料、构配件、成品、半成品、水卫电气材料及新材料等查验出厂证明或检验报告、合格证明书等，不合格的材料严禁使用。对于质量有疑虑的材料，应进行重新检验。

c) 及时检查砂浆、混凝土是否作了原材料试验和配合比试验，是否按规定取制试块和按规定计量拌合，及时检查试块强度等级试验报告。

d) 隐蔽工程的验收。隐蔽工程的质量，对于减少住宅工程的质量通病十分重要，如基础部分、各个混凝土结构部分的钢筋绑扎、厨房和卫生间地面及屋面的防水处理等，对这些分部、分项工程的验收，必须严格，必要时可以邀请工程质量监督部门共同进行验收，符合要求才能签发隐蔽工程验收记录。如发现有质量问题，应督促施工单位及时整改，没有经过验收的隐蔽工程不得继续施工，以免给工程带来结构或发生使用上的隐患。

e) 必要时，应定期召开工程协调会议。住宅工程的施工单位可能有多家，如土建单位、安装单位等，因此应组织有设计单位、各施工单位等有关部门参加的协调会，检查计划执行情况和研究工程建设中存在的问题，并提出处理意见，明确解决问题的措施、方法、期限等。

### 3、住宅工程的质量管理思路

住宅工程施工管理的重要内容包质量、进度和投资管理，这三项管理工作是相互制约、相互影响的统一体。而在住宅工程的施工阶段，在工期目标和投资目标宏观控制的前提下，住宅工程的质量尤其重要，是决定工程建设成败的关键。因此，在住宅工程施工阶段，管理工作的重点就应该是住宅工

程的质量管理。住宅工程质量包括工程结构质量（住宅本身所包括的墙体、地板、管道等，是否符合国家相关标准）、使用功能（厨房、卫生间是否合理）和建筑材料对室内环境的污染等多个方面。同时也包括易产生空鼓、开裂、渗漏等质量通病的部位和容易影响空气质量的厨房、卫生间管材等环节。分析影响住宅工程质量的因素，主要包括“人、材料、机械、方法和环境”等5个方面。因此，要保证住宅工程的质量，必须在施工阶段对这5方面进行严格的控制。

### 3.1 人的控制

人，是指直接参与住宅工程施工的组织者、指挥者、操作者。人的因素，对于住宅工程的质量而言，是“第一位”的影响因素。因此，作为被控制对象的人，就是使其避免产生失误，同时也可以充分调动人的积极性。为此，除了加强思想政治教育、劳动纪律教育、职业道德教育、专业技术知识培训，健全岗位责任制，改善劳动条件，公平合理地激励劳动热情外，还需根据住宅工程特点，从确保质量出发，本着适才适用，扬长避短的原则来控制人的使用，即做到在人的使用上，从政治素质、思想素质、业务素质和身体素质等方面综合考虑，全面控制。

### 3.2 材料的控制

材料质量是住宅工程质量的基础，材料质量不符合要求，住宅工程的质量就不可能符合标准。因此，加强材料的质量控制，是提高住宅工程质量的重要保障。住宅工程中的材料，主要包括原材料、成品、半成品、构配件等，对它们的控制，主要是严格检查验收，正确合理地使用，建立管理台帐，进行收、发、储、运各环节的技术管理，避免混料和将不合格的材料使用到工程上。

### 3.3 机械控制

机械控制包括施工机械设备、工具等控制。要根据不同工艺特点和技术要求，选用合适的机

械设备；正确使用、管理和保养好机械设备。为此应建立健全“人机固定”、“操作证”、“岗位责任”、“交接班”、装术保养“、安全使用”、“机械设备检查”等在实际工作中卓有成效的一系列管理制度，确保教学设备处于最佳使用状态。

3.4 方法控制 方法控制，包括了施工方案在实际工作中卓有成效的一系列管理制度，确保教学设备处于最佳使用状态。

3.4 方法控制 方法控制，包括了施工方案、施工工艺、施工组织设计、施工技术措施等方面的控制。住宅工程多为砖混结构，技术复杂程度低，但要做到施工质量优良，搞个精品，难度也很大，不严格进行施工方法的质量管理，就会给住宅工程的主体结构、重点部位等留下隐患，严重的会影响住宅的安全使用，当然也谈不上保证了住宅的质量。方法控制的重点，应结合工程实际，从技术、组织、管理、经济等方面进行全面分析、综合考虑，确保施工方法在技术上可行，经济上合理，从而有利于保证质量、加快进度、降低成本。

3.5 环境控制 影响工程质量的环境因素较多，有工程技术环境，如工程地质、水文、气象等；工程管理环境，如质量保证体系、质量管理制度等；劳动环境，如劳动组合、作业场所、工作面等。环境因素对住宅工程质量的影响，具有复杂面多变的特点，如气象条件的变化万千，温度、湿度、大风、暴雨、酷暑、严寒等都会直接影响工程质量。又如前一工序往往就是后一工序的环境，前一分项、分部工程也就是后一分项、分部工程的环境。因此，根据工程特点和具体条件，应对影响质量的环境因素，采取有效的措施严加控制。尤其是施工现场，应建立文明施工和文明生产的环境，保持材料工件堆放有序，道路畅通，工作场所清洁整齐，施

工程程序井井有条，为确保质量创造良好条件。总之，为了确保住宅工程的施工质量，我们要坚持“严格把关与积极预防相结合，以预防为主”的方针，如认真抓好图纸的会审工作，由专人负责工程质量的监督检查，搞好技术交底，建立和完善质量保证体系等保证工作。同时，要坚持高标准、严要求，以“坪”为主的管理思想，如严把各道工序施工质量关，严把隐蔽工程的质量关，严把重点部位的质量关，严把材料、设备、成品、半成品的质量关，严把竣工验收关等。住宅建筑产品是一种特殊产品，关系到千家万户的生命财产安全，其质量在任何时候、任何条件下都丝毫不能放松。因此，住宅工程的质量管理显得尤为重要。

#### 4、结语

住宅工程的施工管理工作，包含有多方面的内容，但最重要的是住宅工程的质量管理。住宅工程质量，不仅关系到国家、社会，经济以及房地产市场持续健康发展，而且直接关系到广大人民群众切身利益。近年来，我国住宅工程质量的总体水平有很大提高，但各地的质量状况还不平衡。建设部2004年1月下发的《关于加强住宅工程质量管理的若干意见》是当前和今后一段时间我们进行住宅工程质量管理的指南，我们要增强搞好住宅工程质量的紧迫感和使命感，以确保住宅工程的结构安全和使用功能。把建筑师站点加入收藏夹 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)