

试论房屋维修工程施工管理与质量控制的策略

王永强

(中国神华能源股份有限公司神朔铁路公司后勤服务中心, 陕西 榆林 719000)

【摘要】房屋维修是保障房屋使用功能和安全的重要措施,也是保障人们生活质量和生命安全的有
效手段。当今环境下,人民群众的生活水平有了很大的提升,在居住方面的要求也随之提高。为了保持房
屋的质量水准,就需要对人们居住的房屋进行检查和维修,以确保人们可以正常地使用房屋。对于房屋在
使用过程中可能出现的问题,要及时进行维修,确保房屋的安全稳定。房屋维修工程作为房屋建成后最重
要的后续工作之一,已经引起了相当多的关注,但是由于城市需要不同的建筑物来满足不同的城市需求,
所以建筑物的种类也很多,这就在一定程度上使得房屋维修工程的质量管理难度大大增加。笔者结合工
作经验对当前房屋维修方面的问题进行了讨论,并提出了相关措施,希望能为大家带来参考经验,促进建筑
行业的发展。

【关键词】房屋工程;维修工程;施工管理;质量管理

引言

房屋安全是决定和保障人们日常生活中生命财产安全的主要因素。房屋质量的好坏不仅会影响建筑
业的稳定发展,也会不同程度地影响社会稳定。在保证房屋质量的同时,还要对房屋的维修给予足够的重
视,对房屋进行及时、合理的维修,可以延长房屋的使用寿命,保障人们的生命财产安全。如果房屋维修
质量差,不仅会影响房屋施工的日常实际使用,还会降低房屋的使用寿命和安全性能。在房屋维修过程
中,要严格把关维修质量,对整个工程进行认真的分析和管理工作,让维修好的房子真正发挥其应有的作用。
工程施工前,工作人员必须制定详细的施工方案和维修方法,并充分考虑施工过程和维修过程中的相关问
题。在实际养护过程中,要结合科技前沿,运用先进的技术解决实际问题,真正提高建房屋的使用寿命,
促进建筑业又好又快发展。

一、房屋维修工程施工管理基本内容和重要意义

(一) 基本内容

一般来说,房屋维修是指在经济寿命期内对房屋进行一系列检查,评估房屋是否损坏,并使其恢
复原始状态能够正常使用的工作。房屋维修基本上

有两种类型,一种是维修未损坏的房屋,另一种是
维修损坏的房屋。传统的房屋维修只包括物业公司
对房屋的维修,而现代的房屋维修工作比传统房屋
维修的种类更为广泛,包括以下几个方面:房屋的
日常保养、房屋损坏部位的维修、根据房屋的不
同等级恢复房屋的装修和功能、房屋的维修和加
固、房屋的抗震能力保证等。

(二) 重要意义

对于已经使用了很长时间的房子来说,它会非常
容易受到损坏。出现此问题的原因有多种。例如,
设计指标与相关要求不符,未执行相应的施工程序。
对于上述房屋,在投入使用时,经常会出现开裂、线
路老化等问题。长此以往,会严重影响房屋的安全
性,也会影响其耐久性。为确保问题能够得到解决,
就必须减少安全隐患的发生率,只有这样才能保证
房屋的质量。对于城市发展来说,房屋是主要组成
部分,是人们生存的栖息地。它不仅是社会的重要
财富,也是历史发展的产物。在一定程度上,它可
以有效地反映人们的生活水平以及社会经济的发
展水平。房屋维修工程能够更好地为社会服务,在
居住供需矛盾中具有一定的现实意义,从而促进
城市加快发展、美化环境。

1. 与商品相比,房屋不易损坏。当房屋建成并交付使用时,它已经代表了损坏。随着时间的推移,总会有新旧交替的情况。房屋不仅是社会财富,也是业主极为珍视的财产。有效的房屋维护可以保证房屋能够做到物尽其用,同时还可以起到增值的作用,降低房屋的自然淘汰率。

2. 在维修改造过程中,采用经济手段,可以保证建筑物的完整性,以便更好地适应人类社会的发展。与新建筑相比,维修改造具有投资少、工期短、节省空间等诸多优点,从而带来一定的经济效益,尤其是时间和空间的节省,对商业活动的效益有着重要的影响。在对旧城区的改造过程中,维修改造具有较为明显的优势。例如,可以节省城市用地,减少建筑垃圾的产生等等。

二、房屋维修工程的特点

(一) 经常性

房屋使用时间长了后会出现一些问题,所以房屋维修工程是一项经常性的工作。房屋出现问题可能由自然或人为原因引起,从而导致房屋损坏和功能的减弱。由于每栋房屋的地理位置和环境不同,因此即使是结构相同的房屋,也可能遭受不同程度的损坏和功能弱化,导致房屋维修工程的经常性。

(二) 工作量大、面积广且零星分散

因为房屋维修工程涉及各个单位的千家万户,很多维修项目都比较复杂,维修地点和维修团队也会因房屋的固定性和房屋的受损程度而有所差异,维修工程因房屋位置变化而具有一定的流动性和分散性。

(三) 房屋维修技术要求高

与其他建设项目相比,房屋维修的技术要求相对较高,因此需要对房屋的建筑风格和设计意图进行维修工作,以恢复其原始状态。房屋维修由于建筑结构不同,等级标准不同,房屋的维修设计方案、施工技术和操作技能也不同,因此房屋维修的标准也不同。

三、我国房屋维修工程施工质量控制与管理中的常见问题与难点

(一) 房屋维修过程监管不到位

长期以来,人们对房屋维修工程的认识不够,认为房屋维修工程比较简单,从而忽略了房屋维修

过程的监管,使房屋维修质量难以保证。房屋维修工程需要前期的调查、根据实际情况制定维修方案、选择维修材料、施工过程管理、完成房屋维修后的质量验收等多个环节,这些都需要对整个过程进行严格控制以确保房屋维修质量能够达标。任何一个环节出现故障,都可能导致房屋维修质量不合格,给房屋使用者造成一定的经济损失,同时人们的生命安全也得不到保障。目前我国在房屋维修管理中,前期调查不够全面细致,房屋问题只是在表面上分析,维修方案针对问题简单处理解决。此外,许多房屋维修施工企业的专业技能不强,施工质量无法保证。一些施工企业为了获得更大的经济效益,在维修材料和施工环节上偷工减料,对房屋维修过程的监管不到位,使房屋问题无法从根本上解决。

(二) 维修施工现场管理不到位

房屋维修工程有自己的特点和规律,基于其复杂性和分散性的特点,施工维修现场的管理和监督通常仅在工程完成时才被检查和接收,这就导致房屋维修工程中一些隐蔽问题难以有效监控,存在潜在的安全和质量风险。同时,由于大部分维修工程都是在原有工程的基础上进行的,没有正式的规划设计,需要根据建筑物的实际情况边施工边设计,这就对现场维修管理提出了更高水平的要求。此外,维修项目具有突击性的特点,为避免与日常时间冲突,维修通常是间歇性进行,这也增加了维修项目施工现场管理的难度,存在大量的现场监督和管理漏洞。

(三) 从业人员技能需要提升

房屋维修工程的实施,需要专业人员具有较高的专业技能,即除了要掌握建筑施工方面的专业知识外,要想避免对房屋原有结构的改动,还要掌握装修施工、设备安装、水电安装等方面的知识。但是,就目前的情况来看,能够完全满足房屋维修工作要求的专业人员寥寥无几。大多数工作人员只懂一个方面的内容,比如懂水电不懂建筑,懂建筑不懂设备安装等,导致房屋维修工作效率低下。由于房屋维修工作的特殊性,在招聘工作人员方面存在很大的困难,需要更多的人力物力。现在,房屋维修从

业人员普遍是农民工，专业技能有限，而且大多文化程度中等偏低，即使经过专业培训，也很难满足房屋维修工作的要求。

（四）房屋维修完工验收不严格

房屋维修工程一旦完成，必须由专业人员按照行业标准进行严格检验。但在实践中，由于人们对房屋维修的认识水平低，相关标准不完善，房屋维修工程竣工后的检查比较粗略，不管是监理单位还是业主委员会或业主本人，大多以能解决当时存在的问题作为标准，但对施工方法是否科学合理、问题是否彻底解决不够重视，甚至认为只要解决了大部分的重点问题，也就等于通过了验收，一些看不见的问题却没有引起重视，这就给房子的质量安全留下了很大的隐患。

四、提高房屋维修施工质量与管理的措施

（一）提前为房屋维修工作做准备

房屋维修工作和房屋建筑工作是建筑工程的两

个重要部分。因此，在进行房屋维修工作之前，要充分了解房屋的建筑结构、施工材料和设备，以便工作人员使用原材料进行维修和改善，也可以参照房屋当时所采用的施工技术，制定详细的维修计划并采取相关的技术手段。此外，工作人员必须具备较强的理论知识，对房屋存在的问题做出合理的预测，对具有维修意义的房屋进行上报维修，对高危房屋采取除维修外的相关措施。

（二）制定合理完善方案

房屋维修工作具有很大的随意性，即房屋维修的内容在不同的地点和时间差别很大，因此需要根据地点的分布情况采取相应的维修措施。为了提高维修工作的效率，需要根据工作特点，提前制定合理、全面的工作计划，确定在划定区域内具有相同损伤原因和损坏程度的房屋，并实施集中维护处理的方法，缩短中间对比所浪费的时间。切记不要盲目开始房屋维修工作，对于影响房屋结构安全的，应提前请专业



的机构进行鉴定,并根据房屋的施工特点确定预防措施,确定维修计划,由专业人员在不影响房屋的建造风格的前提下负责并完成维修。

(三) 完善房屋维修过程中的细节

1. 提升维修技术:房屋维修工程是对原有的房屋进行维修工作,前提是房屋主体结构不被损坏,房屋外观可以得到保证。因此,房屋维修工程的要求必须不断提高,所采用的施工技术也必须更具时代特色。在房屋维修过程中,应选择专业的施工技术人员并进行沟通,对维修过程中的相关细节进行监督,以保证每个环节的质量。

2. 提升维修材料质量:在房屋的维修过程中,应选择与房屋初建时相同的建筑材料,以保证房屋维护后的美观;此外,必须提高材料的质量,选择优质的建筑材料进行房屋维修;进入施工现场前,还必须对建筑材料进行最后一次检查,防止假冒伪劣的建筑材料进入施工现场,威胁到人民的生命财产安全。

(四) 加大房屋维修监管力度

加强房屋维修监管力度是保证房屋维修质量的有效措施,对房屋维修工程要严格实施全过程管理。在确定房屋维修范围后,一是要对施工企业的资质进行审核,确保施工队伍的能力符合相关要求;二是要加强维修材料的监管力度。材料是影响房屋维修质量的关键因素,其是否合格直接影响房屋维修工作的施工质量。另外,要做好施工过程中关键环节的把控工作,按照相关标准进行严格检验,发现质量不合格的应立即返工。最后,必须在工程竣工后进行整体检查,确保工程施工整体质量符合标准要求。

(五) 确保维修工程质量

为保证维修工程质量,必须做好以下几点:1. 对隐蔽工程质量,必须进行针对性的检查验收;2. 维修工程的可控性很差,所以维修工程的计量很重要,要将原始数据有效地记录下来,以保证量方在工作验收过程中具有一定的准确性;3. 有效安排施工顺序对业主有利。在实际施工过程中要文明施工,充分考虑材料运输的有效性,合理安排劳动力。此外,还要做好节能降噪等相关工作,确保工地道路畅通,

同时还要满足卫生标准,从而做好房屋维修工程。

(六) 做好房屋维修质量评价

对于房屋维修工程,物业公司、业主委员会等相关管理机构要做好房屋维修工程的质量评价工作。至于房屋维修质量是否符合要求,房屋使用者是最直接、最真实的群体。房屋维修管理机构需要及时收集大部分业主的反馈信息,并准确、客观地对施工企业、施工进度、施工质量等方面进行科学评价,施工进度和质量较差的施工企业真实反映在评价中,并按照有关规定给予必要的处罚。同时要保证最终评价结果的透明,使其真正发挥监督作用,以推动相关管理机构进一步提高管理水平,确保房屋维修工程质量达标。

结束语

房屋维修质量直接关系到人们的日常生活,因此提高房屋维修质量有助于延长房屋的使用寿命,提高房屋使用效率,保障人们的正常生活。当前,我国房屋维修工程施工水平有待提高,工程项目管理有待加强。有关施工企业要加强技术管理,采取严格、科学的维修工程管理措施和策略,完善维修工程现场施工管理,达到提高维修工程管理质量的目的,确保人们可以正常生产和生活。

参考文献:

- [1] 王盈超,刘思泽. 阐述房屋建筑工程防水维修措施[J]. 名城绘,2020(7):1.
- [2] 李力. 房屋维修工程的施工质量控制与管理分析[J]. 全面腐蚀控制,2020,34(10):3.
- [3] 吴嵩. 房地产项目中精装修工程成本管理研究[J]. 建筑·建材·装饰,2020,000(001):63,65.
- [4] 吴双. 房屋修缮工程施工中的安全管理[J]. 神州,2020(11):1.
- [5] 李东. 房屋修缮项目施工管理——安全文明施工的控制分析[J]. 建材与装饰,2020(7):2.
- [6] 肖飞. 房屋修缮工程施工中的安全管理探讨[J]. 名城绘,2020(1):1.
- [7] 曹仲林. 房屋建筑维修工程造价控制策略[J]. 工程技术研究,2020,5(20):2.