

房地产土建工程施工进度控制及管理措施探讨

文 / 吴镝 辽宁乔泰全过程项目管理有限公司 辽宁沈阳 110000

【摘要】在当前社会发展过程中，我国已经步入到了社会主义新时期的建设阶段，而房地产行业在发展中得到了较为迅速的发展，房地产行业在发展过程当中使得建筑行业及相关产业链得到了综合性的进步，由此使得我国建筑行业在发展过程当中成为国民经济极为重要的支柱之一，但同时建筑企业在发展过程当中也面临着较为激烈的竞争。建筑企业若想使其自身所救的竞争能力得到大幅度的提升，需要拥有更为优质的工程施工质量，但仅对工程的质量进行管理仍然存在局限性，在实际施工开展过程中，需要对实际的工程进度开展综合性的管理，由此确保质量及进度能够获得同步提升，以此使整体工程项目得到更为充分的建设，使企业在发展过程当中所具有的综合竞争能力得以提升。因此，在施工工作开展过程中，需要更加合理的对施工进度进行有效的管理，以下对房地产土建工程施工进度的实际管控措施及管理方法进行详细的分析，希望能够为我国的房地产土建施工提供一定程度的参考。

【关键词】 土建施工；房地产工程；施工进度

【DOI】 10.12334/j.issn.1002-8536.2022.07.039

引言：

在当今社会发展过程中，我国改革开放经过几十年的发展已经得到了充分的完善，并且经济得到了较为快速的发展国民收入，实现了高速的飞跃式提升，我国人民生活综合水平大幅度的提升，人民所具备的物质要求也产生了一定程度的变化，尤其对于实际的工作环境以及居住条件而言，会产生一定程度的变化。其次，我国在发展过程当中属于人口大国，多样的需求也使得我国房地产行业得到了较为丰富的发展，房地产开发商以及相应的建筑承包商对于实际的企业施工的进度予以严格的要求，因此得到了不断的优化发展。诸多高楼不断建设，由此使得我国城市发展与繁荣获得了亮丽的风景。在建筑行业的激烈竞争中，房地产企业的长期繁荣以及实际发展在一定程度上，需要在土建工程的开展过程中，对实际的施工进度进行更加合理的管理及控制，由此确保整体企业在发展过程当中能够按照相应的工期完成实际的施工，使企业能够保质保量地对工程予以完成，以此使企业

自身所具有的综合竞争能力得以大幅度的提升。以下对房地产土建工程在实际施工过程中，其进度的实际控制方式以及相关的管理方法进行综合性的探究及分析。

1、对房屋土建施工进度控制及管理所具有的现实意义进行分析

1.1 对关键性作用进行详细的分析

在目前我国房地产土建施工工作开展过程中，施工的进度控制以及实际的管理措施，会对整体土建工程的交付目标，以及土建工程在实际构建过程中所具有的建筑质量产生一定程度的影响。施工进度控制，能够在一定程度上对整体土建工程的实际项目实施情况予以关联，因为施工进度造成拖延可能会致使整体房地产项目所涉及的工作量大幅度的增加，会对造成更多的人力和物力的浪费，同时也会致使土建工程所需的投入各类大幅度的增加，使得建筑项目在实际构建过程中，产生各类不必要的项目开支，使土建工程所具有的完

成进度以及整体工程在实际运维过程中的建筑质量受到严重的影响。因此，对房地产土建工程的实际实施进度进行有效的控制，并且进行综合性的管理，能够在一定程度上降低土建工程实施过程中，人力资源所出现的不必要的消耗，并且能够进一步的减轻土建工程中所存在的各类资金损失，使得资源得到有效的节约和利用，进一步的使整体房地产项目的经济发展效率得到大幅度的提升。

1.2 对控制及管理的重要意义进行详细的分析

在房地产土建工程进行具体的施工时，施工的进度控制以及相应的管理具有着较为重要的意义，并且能够对整体房地产土建工程起到具有高度贯穿性的作用，并且在房地产土建施工在开展过程中，能够使用较为完善的施工设备以及实际建筑原料，对设计以及实际建筑所具有的土建理念予以完成，并且在土建施工的实际开展过程中，需要制定相应的进度管理方案，进一步的对土建工程以全方位的方式进行有效的监督，并且进行详细的检查，如果发现土建工程在实际施工过程中存在错误问题可以及时的以更为有效的措施对各类问题进行解决，同时能够及时的对整体工程所具有的施工进度进行调整，有助于进一步的加快整体工程的完成速度。更加高效的对当前土建工程在施工过程当中的整体进度进行控制，进一步的以更加高效的管理方式降低人力资源所出现的浪费问题，使得土建工程的开支得到有效的节约，进一步是整体工程的施工质量大幅度的提升，使土建工程的经济效益得到有效的增加。

2、对土建工程进度受到影响的各类因素进行详细的分析

在当前时代的发展过程中，房地产土建工程所涉及的工程更加复杂，并且各项工程在实际构建过程中受到影响的因素相对较多，整体施工进度受到影响，所有的复杂因素相对较多以下，并对各类因素进行详细的分析。

2.1 对施工计划因素进行详细的分析

房地产土建工程在实际施工中需要依照各类施工计划予以有效的进行，因此如果施工计划在编制过程中，其自身合理度相对较低，则将会对整体施工的进度产生影响，甚至会由于部分原因而致使工程延期竣工，施工计划能够与相应的规定相符，则整体计划更加科学完善，实际施工进度控制工作进行具体的开展过程当中较为容易。但由于房地产土建工程在实际构建中所涉及的因素相对较多，并且由于各类原因而导致存在诸多不可控因素，因此在编制计划的过程中，会存在诸多问题。此外，人为因素是导致整体施工计划合理度较低所具有的另一重要的方面，由于粗心大意或者考虑问题，周全度较低，而致使整体施工计划存在诸多漏洞，而房地产土建工程的施工进度进行编制的过程中，由于存在诸多漏洞，而致使土建施工在开展过程中，以更加规范的方式予以进行，而相应的问题如果产生并会使得整体施工的进度受到延误，并且使实际的竣工日期受到拖延，如果长期积累，将使得当前土建工程无法在规定时间内对相应施工予以完成。

2.2 对管理人员因素进行详细的分析

由于涉及到各类专业知识，因此房屋土建施工进度管理

工作在实际开展过程中属于专业性相对较高的管理工作，需要对相应的从业者提出较为多元化的要求，不仅对其自身所具有的专业素质提出了相应的要求，并且对实际的施工进度以及具体管理人所具有的综合素质提出了相应的要求，但当前房地产土建工程施工队伍其人员组成具有高度的复杂性。因为房地产的发展速度相对较快，致使专业人才无法对当前高速发展的市场需求予以满足，管理人才相对缺乏，是成为对整体土建施工进度控制以及相应的管理产生制约性的重要障碍。诸多理论扎实度较低，并且无法拥有专业素养，同时无法完成进度管理的工作人员会进入到实际的施工控制以及相应的管理队伍之内。由此使得整体房地产施工在开展过程中，其自身进度的顺利进行受到影响，并且在一定程度上会使得整体房地产土建工程所具有的整体质量受到严重的影响。

2.3 对设计图纸因素进行详细的分析

正确的对图纸进行设计是顺利的对房地产土建工程进行有效开展，并且合理控制与管理施工进度的重要内容。由于整体设计图纸所具有的工作需要更加认真的对待，在对图纸进行设计之前，需要开展更加详细的实际勘察工作，对各类因素需要进行全方位的考量，防止在实际的图纸设计时存在错误以及遗漏问题，防止由于设计图纸的各项因素而致使土建工程施工进度的控制工作受到严重的影响。房地产土建工程自身图纸的重要性较为突出，但在实际的图纸设计工作开展过程当中会存在各类问题，尤其在实际图纸在开展具体设计工作前，相应的设计人员往往不会开展实际的地点考察工作，不能够对实际施工地点的各类影响因素进行有效的获取，并且无法对实际勘察的各项准备。设计图纸的完善度相对较低，存在诸多缺陷，最终会使得整体房地产土建工程其施工时，由于图纸频繁出现各类错误，而对整体施工进度的控制及管理产生严重的影响。

2.4 对施工材料因素进行详细的分析

房地产土建在实际施工作业时，施工材料及质量的优劣程度会起到较为关键性的影响作用，但诸多房地产土建工程在实际施工作业进行展开的过程中，会由于整体施工材料储存的质量问题，或者整体施工设备其稳定性存在的各类问题，而使得土建工程的施工进度工作产生较为突出的不确定性影响因素。建筑企业其施工材料的相关采购机构需要对整体土建工程项目在实际施工过程中相应的进度信息予以有效的了解，确保各阶段所具有的施工作业能够将所需的各类施工材料进行有效的落实，并且进行更加合理的应用。

2.5 对气候变化产生的各类影响进行详细的分析

气候变化会在土建施工过程当中产生较为突出的影响，而过高或者相对较低的温度将会对整体施工进度产生影响，如若在施工中存在相对恶劣的气候情况，诸如高空施工等诸多作业内容，并无法以更加顺利的方式予以开展，除了整体施工受到实际限制之外，相应的建筑设备以及实际的材料的运输也会由于气候变化而受到一定程度的阻碍。诸如大雨、大雪以及大风等天气中，如若开展实际的设备及材料运输将会消耗大量的时间及人力，同时也会存在较为严重的安全隐患，对施工进度产生较为突出的负面影响，因此在各项对施

工进度产生的影响因素之中，气候变化属于相对难以管理与控制的要素。

3、对施工进度管理在实际途径管理中所具有的现实应用进行详细的分析

3.1 对施工进度管理的方法进行分析

土建工程就其本质而言属于相对复杂的综合性任务，拥有诸多因素均会对其产生角度严重的影响，只有更加正确的对实际施工进度管理方法予以掌握，才能够使整体途径工程在相应的工期中满足具体要求，土建工程实际项目在实际工程中，需要根据实际情况以更加科学的推演方式，对实际施工中所用的各类进度管理方法进行应用，对进度进行综合管理时，需要尽可能的完善的找出影响工期的各项因素，而后对因素进行详细的分析，对工期进行更加综合性的管理，如若出现不可控的场面，施工现场的管理人员可以以更加灵活机动的方式进行有效的调整，从而使这些问题得到综合性的解决。

3.2 对土建工程进度的管理途径进行详细的分析

在开展实际的土建工程施工时，需要涉及诸多方面内容的实际工作，在土建工程开展过程中，会存在诸多分项工程内容，而由于土建工程在实际构建过程中由诸多分项工程予以构成，使整体土建工程及进度管理工作存在一定程度的难度。因此，为了使土建工程及工期目标得到有效的实现，首先便需要在实际的进度管理时对相应的关键路线予以把握，通过对关键路径进行有效的控制，来实现对整体工程进度开展综合性的管理。关键路径在实际构建过程当中是开展进度管理所具有的基本途径，因此进度管理在开展过程中，需要以关键路径作为其实际管理中所具有的现实基础。其次，在实际土建工程施工进度开展相应的管理时，往往会涉及各类生产要素，而相应的生产要素对工期有着较为突出的现实影响，因此若想使工期得到综合性的管理，需要对相应的因素进行更加合理的配置，使各类生产要素配置能够更加有利于对工期开展有效的控制。再次，在开展实际严格工序的控制过程中，相应的建设单位需要依照当前施工中的各项具体情况，对施工情况以及各类施工的环节进行有效的记录。

3.3 对施工进度管理的有效措施进行详细的分析

若想使土建工期在实际的管理过程当中得到进一步的细化，具体而言，可从以下几个角度进行详细的分析。其一，需要重视组织管理工作，在进行实际土建的施工活动之前，需要尽可能的依照实际施工的情况，对工程进度计划进行有效的制定，通过制定更加合理的计划对工期进行有效的控制，在实际的施工开展过程中，需要依照计划对各个时间节点进行详细的规划，并且开展相应的施工活动，合理的对人力、物力开展有效的调配，使现场的施工活动能够依照相关的进度计划进行综合性的开展。第二，需要构建较为完善的责任制度，在实际土建施工活动开展过程中，会存在终端工作任务，因此需要确保每一项工作均能够拥有专人对其予以负责，如若相应的负责人所负责的工作存在问题，需要能够及时的找出实际的负责人，并且采取更加针对性的措施进行有效的解决，由此确保工期目标得到有效的实现。第三，需要重视

对分项工程进行综合性的管理。对于实际的土建工程而言，分项工程在整体工程架构之内属于极为重要的构成部分，并且需要加强对各个分项工程进行更加细致的管理，确保施工能够得到顺利的进行，从而确保整体土建工程的整体进度能够得到综合性的保证。

3.4 对施工材料以及相关的设备进行管理

为了使进度得到综合性的保证，施工的材料以及各项设备的管理极为必要。首先，需要对施工前，需要对相应的施工构件以及设备材料进行有效的采购，并且对工作质量及参数进行检验。第二，需要保证整体材料采购交货时间及相应的地点更加合理科学。第三，工程在施工过程当中需要各类机械设备进行应用，而机械设备其更加有效的运行对进度而言会产生较为突出的影响，管理者需要对整体机械设备的维护及管理工作进行细化。相应的操作人员需要拥有专业的执照，并且实际操作需要依照具体的规范予以进行。

3.5 对施工工序进行有效的管理

对于整体土建工程的实际施工工序管理而言，主要会在施工实施中，相应的施工方需要依照整体施工的进度及施工步骤框架构建更加细致化的内容，并且将工程各项施工计划开展有效的汇总，由此制定出更加合理且具有高度科学性的施工计划，对整体施工所做的重点工序以及实施路径进行严格且严谨的管理，由此保障整体施工的进度能够保持不变。在开展工程最后的实际验收工作过程中，可以分步骤进行有效的开展，防止由于某一的环节出现验收问题，导致验收工作受到较为突出负面影响。

结语：

在土建工程的实际施工过程中，所具有的影响因素相对复杂，诸如气候的变化资金的实际使用情况、人力资源管理以及实际业主等诸多要求等各项因素均会对整体土建工程的进度产生影响。由此，为了使土建工程的施工得到有效的完善，尽可能的对施工进度予以保证。建筑方在实际构建过程中需要对实际的施工组织开展更加细致化的管理，对各项施工技术进行详细的管理，对施工所用的材料以及各类设备进行有效的管理，对施工的工具开展详细的管理，并且从此角度探究，更加戏剧化地优化管理方式。由此确保土建工程及施工工作能够考虑到各项进度影响因素，及时对实际的施工方案进行调整，确保整体工程项目的质量能够得到保障，并且使施工工期得到有效的保障。

参考文献：

- [1] 张堂营. 房地产土建工程施工进度的控制与管理措施分析[J]. 房地产导刊, 2021(11):185.
- [2] 马帅. 房地产土建工程施工进度的控制与管理措施分析[J]. 建筑工程技术与设计, 2021(4):1260.
- [3] 邵利剑, 邵冬娜. 加强房地产项目土建施工进度控制与管理的若干措施[J]. 建筑工程技术与设计, 2018(29):2945.
- [4] 刘永宝. 加强房地产项目土建施工进度控制与管理的若干措施[J]. 中国房地产业, 2013(4):55-55.