

解析房地产住宅精装修全过程精细化管控

谢金娣

浙江广艺建筑装饰工程有限公司

DOI:10.12238/btr.v3i9.3382

[摘要] 随着社会的发展和人们生活水平的不断提高,对房地产的装修要求也变得越来越,建筑装修企业在发展的过程当中,要根据当今市场实际发展的环境来制定相应的发展策略,并且及时的掌握当今先进的施工技术,管理的方向不断的推进企业朝着科技化前进。建筑装修主要分为两个过程,分别是工程前期策划和施工过程控制,本文主要论述的就是房地产住宅精装修全过程精细化管控。

[关键词] 房地产; 精装修; 精细化管控

中图分类号: TU767 **文献标识码:** A

房地产住宅精装修和其自身的发展趋势,随着我国房地产企业的不断发展,以及人们日常生活水平的不断提高,精装修项目也变得越来越普及。现阶段我国房地产精装修较为成熟的,主要集中在一些沿海城市和南坊,根据相关的调查表明,广州的精装修比例是最高的,几乎占销售住宅比例的70%左右。对业主而言,因为对精装修了解非常有限,在设计材料采购施工管理的过程中,很难对其进行有效的掌控,并且大城市生活环境压力比较大,如果是长时间的装修,需要消耗业主非常大的精力,在住宅选择的过程中,通常会选择一些精装修住宅,这样不单单能够减少业主在使用过程中的资金压力,同时还能够让质量得到更好的保障。因此可以看出当今住宅精装修符合时代发展的潮流,同时,这也是当今时代发展的必然趋势。

1 对住宅精装修整体精细化管理的认识

在住宅精装修的过程中,国家制定出了相应的政策,精装修已经是当今楼房交楼过程中的必然趋势,精装修房,在开发商方面来讲,大大的降低了,因为装修所产生的成本同时,也减少了,因为税收而产生的压力,精装修房逐渐成为当今房地产市场中的潮流。但是在精装修的过程中,仍然存在着各种各样的问题,尽管精装修房看起来是一

个节点工作,但实际上确是一个系统的工程,在成本,工艺选材等等一些方面都需要进行统筹。精装修对于住宅来说,不单单能够提高施工质量,同时还能够保证住宅内的环境质量,这一点尤其对于房地产行业的健康持续发展来说,具有非常重要的作用。然而,在现阶段实际发展的过程当中,虽然商品住宅带装修入伙已成为趋势,但在许多地区,无论是开发商还是相相关的装修企业还存在着各种各样的问题,以及缺乏一定的管理经验,对精装修精细化管理认识程度不足,导致精装修住宅质量方面出现问题。因此可以看出,在住宅精装修精细化管理的过程中,由于缺乏一定的认识,往往也会导致精装修难以正常的行下去,同时也无法保证住宅的质量。

2 精装修房的标准

精装修住宅指的就是在毛坯房和简装房不断改进和完善中诞生出来的产物,常说的精装修房就是指住宅在整体的设计上具有一定的风格和效果,在材料和做工方面都相对来说较为细腻。也只在顶面有一定的造型,地面采用天然石大理石木地板,或者是一些瓷砖等等来进行铺装,在厨房和卫生间精细化装修的过程中,有固定的家具精装修房,就是在未来能够让住户和业主能够直接拎包入住的一种装修方式,同时也不会限制住户的个性需求。这里所提到的精装修

住宅定义相对来说较为宽泛,每个精装修房在装修的过程中都需要根据当地的楼盘市场进行精准的定位,在进行装修的过程中,需要与整个项目相互匹配,能够切实的满足消费者的需求,并且在项目类别,楼盘规模等方面也要尊重客户的需求。这也就是当今已经要求住宅的标准和定位。

3 施工过程管路

3.1 人力资源控制

精装修房在进行装修的过程中决定工程能否正常进行的就是人力资源所有工程项目的完成都是通过人力资源来进行的,在精装修精细化管理的过程中,如果拥有一支富有创造力,纪律严明的项目管理团队和施工队伍,这样才能够完成高质量的装修。如果想要让精装修的精细化管理,更好地发展下去,这就需要不断的提高管理人员的素质,只有将管理人员的素质提高起来,才能够让住宅精细化管理变得更加有效。通常在精装修,精细化管理的过程中,项目经理的决策会影响整个工程水平以及质量,如果出现错误的决策的话,那么将会导致整个工程都无法得以正常的进行,因此,这就需要再发展的过程中,不断地提高项目经理的素质。想让项目管理人员的素质得到提升,这就需要从两个方面来入手,分别是管理经验方面,还有从专业技术方面不断的加强管理人员的

实践技术应用,然后再应用的过程当中,配合一定的理论,然后再将这些应用到实际的住宅精装修精细化管理过程当中。随着科技水平的不断提高,一些新的技术,什么工艺以及建筑材料等不断被应用到住宅装修当中,因此,这些新技术的引入,往往也会导致疑难问题的出现,能否及时的解决这些存在的问题,是主要问题,如果自己不能够有效的解决的话,可以采取派出去请进来的办法,积累解决问题的经验和能力,从而让装修精细化管理更好的进行下去。因此可以看出,在施工过程当中,对人力资源进行一定的控制,对于装修精细化管理来说具有非常重要的作用。

3.2 综合管理控制

在质量控制方面,质量主要体现在三个方面,指的就是工程质量,工序质量和施工质量。举个例子来说,在工程样板房为廊施工中,设计师采用了大面积组合隔墙系统的装饰面板,其整体效果让人看起来却耳目一些项目管理部在三检过程中,所谓的三简直了,就是自检专检联检发现局部装饰面板存在问题,那么这就需要及时的督促其进行改正,以避免在后期应用的过程当中出现各种各样的安全隐患。同时,在进行综合管理控制的过程当中,还要本着四不放过原则,项目管理部门应当定期召开分析研讨会,分析造成问题的原因,以及会产生安全隐患的因素,然后对这些问题采取一定的解决措施。接下来就是对安全和环境方面的控制工程,在进行的过程当中,如果是施工不当的话,往往会存在一些安全隐患,或者是因为环境因素的变化,也会导致安全隐患的发生,因此,在施工进行的过程当中,就必须对施工的环境和安全进行有效的控制,同时,对存在的安全隐患加以防范。凡是在施工的

过程当中,涉及到工人生命财产安全方面的就必须去进行预防和控制。在整体施工进行的过程当中,提前制定出一些应急方案,对环境因素存在的影响进行分析,这些都是非常必要的,同时也是保障施工人员生命财产安全的主要方式。因此可以看出,在房地产住宅精细化管理的过程当中,综合管理控制也是非常必要的。

4 积极做好装修工程前期策划,确保各个项目能够稳定开展

4.1 施工组织设计策划

装修工程施工组织设计主要指的就是对装修工程进行一个整体前围角围里的安排,在施工进行的过程当中,采取一些科学有效的管理手段。通过编制装修工程施工组织设计项目管理部门可以采取全方位分析的方式掌控各个项目施工的情况,然后针对这些情况,制定出一些合理的施工方案,确保进度能够符合用户需求,建设的质量能够达到国家所规定的标准。并且还要在施工进行的过程当中做好及时的调配和现场督查工作,确保工程能够在施工进行的过程当中,质量安全环境等方面能够处于相对稳定的状态。

4.2 劳动力前期策划

在施工进行的过程当中,还需要注意的就是针对工程的特殊性,还要对劳动力进行合理的配置和策划,同时,这也是现代住宅经济化装修管理的主要标志之一。根据工程招标文件当中的内容和要求的工期,你定配套方案,对施工工艺,施工进度等方面进行合理的编制,劳动力的结构也要不断的优化,在管理的过程当中,尽可能的去调浅一些,具有较强管理能力的人员和具有较为专业技术水平的人员去进行管理。确保施工过程当中各个项目的工作人员能够合理地进行搭

配,从而保证施工流程能够按照原本的策划进行,确保能够按时完成。因此可以看出,在住宅精细化装修管理的过程当中,对劳动力进行前期策划也是非常必要的一件事情。

5 精细化管理的要点

住宅装修精细化管理的过程当中,应当牢牢的抓住精细化管理的要点,确保企业的核心竞争力不断提高,只有这样才能让专修企业在发展的过程当中,不被时代的潮流所淘汰。房地产企业装修精细化管理是企业提高竞争力的必经之路,同时,这也是企业实现可持续发展的战略。在装修精细化管理方面,不论是从工程结构管理流程,还是在施工过程当中监控细节,项目协调等方面都需要进行详细的阐述,只有这样才能让精细化管理的作用得以更好的展现出来。

6 结束语

总而言之,房地产住宅装修全过程精细化管控,对于房地产行业的发展来说,具有非常重要的作用,只有在发展的过程当中,注重精细化管理,才能够不断地提高企业的竞争力,从而让企业在时代的推动之下朝着更加稳定的方向去发展,并且还能够让企业在竞争激烈的市场当中占据不败的地位。因此可以看出房地产住宅精装修全程精细化管控,对于房地产行业的发展来说,具有非常重要的意义。

[参考文献]

- [1]陈勇.捆绑销售大有可为——设计师谈房产家电如何联手精装市场[J].现代家电,2005,(01):13-14.
- [2]林润泉.2005年精装修市场竞争更激烈[J].现代家电,2005,(01):36.
- [3]李杨.家电企业房地产商装饰公司联手抓商机共辟新天地[J].现代家电,2004,(17):14-16+2.