



浅谈施工过程的质量监控管理

工程管理中心 肖辉

房地产项目工程质量的优劣,在整个社会经济建设占有重要地位,对于业主和开发商来说,有着最直接、悠关意义。工程质量是决定项目建设成败的关键之一,而工程质量很大程度上又决定于施工过程的质量监控管理。

1. 施工过程质量监控的作用和目的

施工过程的质量监控是现场质量管理的重要环节,有力的质量监控能使工程质量做到防患于未然,能控制工程质量达到预期的目的,有利于促进工程质量不断提高,有利于控制工程的工期和造价。

2. 施工过程质量监控的范围及重点

在施工过程中,质量监控的范围较广,从设计图纸、施工材料到分部分项工程施工,每一个环节都不能被忽视,熟悉和掌握监控的范围和重点,有利于事前采取有效措施,使质量处于预控状态。一般来说,质量监控的范围和重点为:

①学习及会审设计图纸是质量监控的首要环节。

图纸是施工的主要依据,因此,在施工前必须认真阅读、了解设计意图,因为一个不符合设计的产品是没有什么质量可言的。然而,我们按图施工是建立在学习与会审的基础上,要把学习与会审结合起来。会审不是简单地审查图纸差错,还要考虑图纸是否满足建设方意愿,是否有利于施工。一般来说,虽然设计是符合规范的,没有满足建设方意愿的图纸肯定会有改动;同样,不利于施工,即使图纸符合

规范,为确保施工质量,需对图纸进行适当优化。

②对原材料、半成品的质量监控是质量监控的关键环节。

原材料、半成品、成品的质量直接影响工程质量,因而要对它进行监控。不仅要检查进场实物,还要检查质保书、检测报告,看它的型号、规格、性能等是否符合设计要求,对钢材、水泥、防水材料等还要根据规定做复试。对易碎、易潮、易变形、易污染的物品,在运输、堆放、安装过程等环节亦要进行监控。

③抓分部、分项工程质量,按规范、规程施工是质量监控的主要环节。

分部、分项工程质量是单位工程质量的基础,因而质量监控工作应把它作为主要环节来抓。在按图施工和使用合格的原材料、成品、半成品的前提下,工作的重点应放在抓按规范、规程施工,要高度重视对班组的技术交底,在施工过程中按工序进行控制;发现问题应立即纠正,把事故苗子消灭在施工过程中;作为现场管理人员,在检查过程中应仔细、全面,尽自己最大能力去协调管理好。监控应贯穿于施工全过程。交工前的产品保护,也是一项不容忽视的监控目标。

关键部位、薄弱环节是质量监控的重点。

单位工程的关键部位与薄弱环节是根据工程对象和队伍素质决定的,如框架结构中的梁、柱、板、剪力墙是关键部位,砖混结构中的砌体和预制楼板安装是关

键部位;在装饰工程中,如干挂花岗岩,外墙面砖,或内墙涂料等都可作为关键部位。薄弱环节有二种含义,一是新技术、新工艺,因是第一次施工,质量无把握,因此要重点控制;二是易发生问题的部位,如轴线位移、钢筋位移、梁柱不居中、混凝土施工缝位置不正且有灰渣、砌体粘结率差、预制板缝,以及渗、漏、沙、壳、堵等质量通病。对关键部位、薄弱环节的重点控制,只要方法对头,措施得力,往往能起到事半功倍的效果。

3. 施工过程质量监控的方法与手段

质量监控对施工现场来说一般有事前监控、事中监控和分项完成的监控。如对设计图纸、原材料、半成品、成品等的监控,应在有关分项施工前进行,这样能更好地实现事先控制。

对于在施工中容易产生的质量问题,则应重点加强过程中的监控,做到随时发现随时纠正,真正做到把质量问题消灭在施工过程中。有些分项工程虽然已经完成,但离整体交工尚有一段时间,在这段时间内对产品若不注意保护,则产品的质量得不到保证,因此在这种情况下还应实行监控,直到交工为止,如地面面层、油漆、门窗等等,这些属于分项完成后的监控。

质量监控的方法与手段有很多,随着科学的发展必然会越来越完善。然而当前我们应充分发挥传统的和现有技术、质量管理方法,把它有机地结合起来,使工程质量处于受控状态,达到监控目的。在实践中应抓好下列几项工作:

①技术复核

技术复核的重点应放在定位、引测标高、轴线、各层标高、成品、半成品的选用等方面。

②材料试验

对钢材、水泥、防水材料等,除应检查出厂合格证外,尚须按规定抽样检验。砖可检查出厂合格证或试验报告,其它一般材料检查出厂合格证和检测报告。

③隐蔽工程验收

隐蔽工程验收是监控的主要手段,凡属隐蔽项目,必须进行全数监控,如地基验槽、桩基、钢筋、地下混凝土、地下砖墙、防水层、平顶吊筋、保温层、暗埋、管线、电缆等。隐蔽工程验收应按有关规程进行,绝不能有半点马虎。

④抽检

随机检查,它灵活,不受时间条件限制,容易发现问题,发现问题早,整改方便,提检频率也不受限制,是监控的一个有力手段。

⑤设置质量管理点

质量管理点可用于多种环节,如推广新技术、质量难点、薄弱环节,要求达到高质量的分项等等,在质量监控的关键部位、薄弱环节上设置质量管理点,采取事前控制,往往能收到事半功倍的效果。有时看来是个薄弱环节,但由于事前采取了措施,设置了质量管理点,问题就迎刃而解,因此,设置质量管理点是质量监控的一个有力手段。

⑥班组自检

施工班组自检是保证质量的根本,只有每个操作者在操作过程中认真自检,认真把关,质量才算有了扎实基础,因此要牢牢抓住,不应忽视。而在实际施工过程中,很多项目的班组自检做的不好,甚至有的班组连自检的概念都没有——这也是房地产项目工程质量管理中的重点和难点。

⑦试水、通球检验

此项检验直接关系到使用功能,必须认真按规程操作严格把关。

走访业主时的注意事项

作为物业管理人员经常会去业主家中走访处理问题,怎样才能走访中取得最佳效果,这不仅需要讲究实在,还要讲究艺术。下面介绍一些走访时的要领,希望对大家有所帮助。

见面问候时最好点名道姓。迈进业主家门,你的第一句话可能是:“你好,见到你很高兴。”但这却不如说:“王先生,你好,见到你很高兴。”据测,后者比前者要热情得多。若业主没请你坐下,你最好站着。坐下后不应掏烟给业主,如业主请你抽烟,你说:“谢谢,我们的规定是不允许抽客户的烟的。”

不要急于出示随身带的资料、函等文件。只有在交谈中提及了,并已引起对方兴趣时,才是向业主表达的最好时机。另外,你得事先准备好针对你去业主家要解决的问题,预先要考虑业主可能会提出的问题,在业主提出问题时,应给予详细的解释或说明。

主动开始谈话,珍惜时间。尽管对方已经了解到你的一些情况和来访目的,你仍有必要主动开口。你可再次对某些问题进行强调和说明。

时刻保持相应的热情。在谈话时,你若对某一问题没有倾注足够的热情,那么,业主会马上失去谈这个问题的兴趣。

当因为某些问题,出现愤怒并难以抑制时,应提早结束此次走访。愤怒会让你失去理解他人和控制自己的客观尺度。它不仅无助于问题的解决,反而会把事情搞得更糟。

学会听的艺术。听有两个要求,首先要给业主留出讲话的时间,其次要“听话听音”。如业主首先讲话,你不可打断他。应做好准备,以便利用恰当的时机给以响应,鼓励他讲下去。

不能够认真聆听别人谈话的人,也就不能够“听话听音”,更不能机警、巧妙地回答对方的问题。记住:不论是社交场合,还是在工作中,善于听乃是一个人应有的素养。

避免不良的动作和姿态。玩弄手中的小东西,用手不时地理头发、搔舌头,清牙齿、掏耳朵、盯视指甲、天花板或对方身后的字画等,这些动作都有失风度。

也不应忘记自己的身份去故作姿态,卖弄亲近:“咱俩无话不谈,要是对别人,我才不提这个呢!”俚语和粗话更应避免。

要诚实、坦率、有节制。若在一件小事上做假,很可能使你的整个努力付诸东流。对方一旦怀疑你不诚实,你的各种不同凡响的作为都将黯然失色。谁都不是十全十美的完人,因此,你可以坦率地谈起或承认自己的缺点或过失。在评论第三者时不应失去体谅他人的气度,无节制地使用尖刻语言只会让人疑心:“谁知哪一天,他也许会背后这样说我呢。”

要善于“理乱麻”,学会清楚地表达。善于表达使人终生受益。讲话不会概括的人,常常引起人们的反感;叙事没有重点,思维头绪混乱的人,常常迫使人们尽量回避他。一般来说,你若从没有担心过别人会对你的话产生反感,就意味着你已引起他人的反感了。

注意自己说话的语气和语调。说话要保持清晰,嗓音、鼻音不宜太重,语速平缓,语调老成、平淡,充满朝气的语调会使你显得年轻。此功重在平时留心多练。

注意衣着和发式。第一次见面就给人一种不整洁的印象,往往会给你的自我表白投下阴影。过度的关心和说教应该避免,要表现出诚意和合作精神。

结束出门时,不要忘记带走你的帽子、手套、公事包等东西。告别语应当简短,克制自己不要在临出门时又引出新的话题,因为没有理由认为告别才是会见的高潮。

(兰韵天城 章虹霞)

物管公司消防培训圆满成功



本报讯 10月28日,由公司业务部组织的2008年物业公司消防装备操作培训在盛德嘉苑小区正式展开,担任本次培训师的是盛德嘉苑服务中心负责人韩梅益,各管理处选出保安代表参加。本次培训的目的在于加强各服务中心员工的消防安全意识,提高员工的基础消防操作技能。公司此次培训重点分为两大块:一、水带连接方法;二、消防服的穿着方法。完成基本队列训练后,韩经理首先讲解了公司下发的消防培训资料,接下来就是实地演练操作了,他以浅显易懂的表述边解说边示范。第一项是水带的连接。涉及器材为水带、水枪、分水器。训练人员在听到“预备”口令后,进入准备状态,一声“开始”,迅速向前,手持水带,直线甩开,把其中一个接口连到分水器后,再拿起另一个接口快速跑动,同时连接水枪,冲出终点线,做立正姿势喊“好”。第二项着消防服。主要配置为消防衣裤、鞋、安全带、头盔。做好预备,听到口令后,迅速向前穿好消防鞋,快速拉上下装,粘合下装尼龙搭扣并系好腰带,再穿上装,粘合上装尼龙搭扣,戴好头盔,帽带拉至下颚,最后左手一把拿起安全带在腰处扎牢,全部完毕立正喊“好”。卸装程序则按照着装相反顺序脱下叠放至原处。参训人员按要求逐条进行了操作练习,以便讲解员一对一帮助学员把操作规范到位。

此次培训让大家对消防基础操作有了一个正确的认识和深刻的感触,从这次培训中也清楚看到了我们还存在的不足。这次培训只是一个开端,公司还将继续开展各类业务培训,把好的理念、经验变成实际的措施和行动。

(韦的)