



南北论坛——工程质量与楼盘安全

·背景资料·

近期,上海闵行区“莲花河畔景苑”一幢在建楼房发生整体倒塌事故,引起社会轩然大波;

时隔不久,杭州已交付楼盘“凤凰南苑”某幢楼下,出现地面下沉,楼体面临严重安全隐患,小区业主高度恐慌,同时也引起媒体广泛关注。

7月3号,住房和城乡建设部下发紧急通知,要求全国各省、自治区、直辖市房屋建设主管部门,对在建住宅工程质量进行检查。涉及结构安全重大隐患的,要立即停工整改,隐患消除前不得复工。

从莲花河畔景苑倒塌事件引发的思考

(青枫公司 李忆)

从上海莲花河畔景苑倒塌、杭州凤凰南苑地面下沉开裂、到杭州地铁坍塌事故,让我们不得不认真思考,项目建设我们要做足怎样的功课,才能做一流的产品,创一流的品牌。

套用MBA的思想精髓,管理就是做什么,怎么做,谁来做。

首先,在项目建设中我们自始至终在解决谁来做的问题。

第一是建立开发建设商自己的组织结构和团队,投入一定的资源梳理各个层次的岗位职责,以及每个岗位相匹配的人员任用。第二就是优选合作商,从勘探、设计、施工、监理到供货商,考察他们是否有合同履行的能力,是否能成就建设商和合作商的一份共赢的事业。

其次是要设定程序,明确做什么,这家店的面包为什么比其他店的香,因为多了几道工序。

1、勘探、设计的委托。2、招投标一系列工作和合同洽谈签定。3、工程质量、进度、安全和成本的现场管理。4、图纸交底、施工方案专题讨论、技术交底和监理例会。5、签证进度款的支付等等。看似行业里都有这些大框框,不同的管理有不同的结果,领导要设定好程序,规定管理的环节里做什么,比如:专项施工前图纸要交底;施工方案要专题讨论;开会就是解决问题,本周监理例会要总结上周提出的问题是否有效解决;支付工程款的时候监理和现场管理人员要对质量和按图施工进行签证;设计变更联系单要现场土建、水电管理人员互签,避免专业碰头或专业不配套现象;每个月每个现场管理人员要出质量月报等等。

再次是怎么做,把要解决的问题想周全,准备工作做充分,落实各个步骤的决策力和执行力

避免做到哪里想到哪里,想到哪里改到哪里,工程就会乱了工序。在决策前,要利用资源整合听取各方意见,还有专题讨论和拍板。具体负责办理招标文件、询标、合同、设计任务书、图纸审查、图纸交底的管理人员要有高度的责任心和团队合作的精神。在签定合同前把管理和互相配合的条款让对方负责人领会:我们会关注重视什么,他们要履行好什么,对于一些会发生的扯皮推诿的事情,先打预防针,让他们意识上重视,书面上承诺,最终落实在合同条款内,才会在做的过程有执行力。作为项目建设现场管理要重视图纸交底、技术实施方案、重视承上启下的管理关系,一切准备就绪,就是监管合作商的合同履行程序和现场应急事情的处理。

当开发建设商从组织人事、合作商的选择、计划方案的审查再深入到管理的每个细节,做到有法可依,有据可查,那么从上海莲花河畔景苑倒塌、杭州凤凰南苑地面下沉开裂、到杭州地铁坍塌事故,都是可以避免的。

今天的组织,需要的是由平凡的人来做不平凡的事业。这正是每个管理者所应自勉的目标。这个目标并不高,我们只要肯去做,就一定能够做到。员工的自我提高,是个人的真正发展,也使企业的根基扎实。这种自我提高应该包括从技术性细节到工作态度、价值观、品格等各个方面,包括从履行工作程序到承担各项义务等各个领域。管理者所拥有的工作态度避免很多可以避免的遗憾事件的发生,管理者所拥有工作态度也决定了产品的质量和品牌的高度。



面对房产界触目惊心的工程事故,力求完美的新南北人想到的是严把质量关,比昨天做得更好,奉献更多优质精品楼盘。图为上海塌楼事故现场。

编者按:楼盘品质一直是业主关注的焦点,是开发商品牌和声誉的决定性因素。

工程质量被开发商视为生命线,是企业生存发展的重中之重。

作为一家优质房产开发商,工程质量与楼盘安全一直被公司从上至下所有员工广泛重视,新南北开发过的楼盘品质有口皆碑。近期这些事件的发生自然引起了我们的强烈反响,大家围绕“工程质量与楼盘安全”展开热烈讨论,并给本报投稿,发表自己的见解观点,希望与大家交流。由于收到的稿件太多,下期将继续刊登。

从文章不难看出,大家的论点言之有物,有针对性,有操作性,不笼统空洞,与大家共享。

加大惩治力度 防患于未然

(销售部 马奕林)

跳出自己房产从业人员的角色,换位思考,老实说,我对这一事件的反应完全超越了震惊,可以说是骇然。所谓新建商品房的工程质量问题已经远远超出了我们常见的渗漏、开裂的想象范围,居然到了房倒人亡的地步。房产作为一种特殊消费品,伴随消费者十几年,甚至几十年,现在连基本的安全问题都被质疑,这已经不是某个企业面临的问题,而是整个行业、整个社会的信任危机。

发生如此事件,施工单位、监理单位、开发商是当然的责任方,而作为游戏规则的制定人和监管方的政府相关部门同样难辞其咎,工程质量问题出了不少,甚至人都死了不少,为什么越管越管不好,我不得不又想起这些年热议的一个话题——在中国,犯罪成本太低!出了天大的事情,人祸可以归于天灾,死刑可以改死缓,无期可以改有期。于是乎食品里面敢放毒、药品里面敢做假、酒喝多了敢开车、没技术的敢盖房……出了事情不要紧,风头过了改头换面就可以继续发财。我个人认为要从根本上解决这些问题,别无出路,必须加大惩治力度,一定要大到让人决不敢越雷池一步,要让违法者付出比受害者多十倍、百倍的代价,才能真正起到惩戒和警示的作用。

各负其责 把关把严

(总师办 俞田华)

作为住宅工程质量的第一责任者的建设单位,应设立质量管理机构并配备相应人员,加强过程控制和验收管理,履行相关质量职责,对住宅建设过程及保修期内发生的质量问题,均有责任查明原因并督促采取措施进行修缮;对每个住宅工程项目都要建立完整的“住宅工程质量档案”,定期向社会公布。

设计单位应突出“以人为本”理念,引进消化国际先进住宅建设技术,为居民提供经济、安全、合理和舒适的住宅空间。设计单位所提供的设计文件必须满足抗震、建筑节能、日照、采光、隔声、通风等需求。必须按照国家工程建设标准《建筑工程施工工艺规程》(GB 50300—2001)中相关设计措施进行优化设计,并将其向相关单位进行技术交底,从源头上消除质量通病。在住宅建设过程中有重大设计变更的,必须重新进行施工图设计文件审查,并报建设行政主管部门备案。

施工单位必须对项目定期、有效的质量检查和管理,确保高素质的项目经理和施工管理人员;按照国家工程建设标准《建筑工程施工工艺规程》(GB 50300—2001)中相关施工控制措施,在项目施工组织设计或施工方案中制定详细的施工工艺标准和防治质量通病的控制措施,并经监理单位审查、建设单位批准后进行有效实施。

监理单位应当依照通过施工图审查的设计文件,包括重大设计变更重新审查后的设计文件对施工质量实施有效监管。对施工单位提交的施工工艺标准和防治质量通病的控制措施进行审查,并列入《监理规划》和《监理细则》。监管过程中,应将住宅工程结构质量、使用功能、住宅节能和建筑材料对室内环境的污染作为监理工作的控制重点,并按有关规定做好旁站监理和见证取样工作。在工程竣工验收前,对质量通病控制措施是否到位、效果是否达到要求进行专项检查,督促相关单位做好蓄水实验、通球实验、管道水密气密实验、电气接地接零等重要使用功能的检验。

通过上述的相关措施逐步建立起以开发企业为主体,勘察、设计、施工、监理都参与的住宅工程质量保证体系,必将从根本上解决住宅工程质量问题,保证楼盘安全,提高我们开发企业的品牌形象,乃至最终占领更大的市场份额。

举例说明工程质量和楼盘安全的关系

(工程管理中心 肖辉)

前段时间上海塌楼事件轰动全国,也震撼了很多房地产业界人士的心。房屋建筑项目工程施工包含范围很广、内容很多。在此本人就“工程质量和楼盘安全”的关系,举几个常见的例子,以一己拙见和大家分享。

工程质量即工程施工质量。一般来说房屋建筑项目工程施工包括结构工程施工、安装工程施工和装饰工程施工。时下很多城市高层建筑的地下室(地下车库)经常渗水,不是给排水管道漏水,而是地下室周围的土体里的水渗进地下室里,为什么会这样呢?主要原因是结构工程施工质量不过关:其一,地下室钢筋混凝土工程施工过程没有控制好,导致大体积混凝土产生裂缝;或者后浇带施工不规范,后浇带里存在毛细孔和裂缝;或者钢筋混凝土剪力墙的模板支撑杆没有封堵处理好;或者成品保护没有做好,如在未达到设计强度的地下室顶板行驶重载车辆而产生裂缝;其二,钢筋混凝土原材料,如钢筋、水泥、砂石等不符合设计规范要求,导致钢筋混凝土抗渗性能大幅下降;其三,钢筋混凝土面层的防水施工没有严格按照规范和设计要求做到位;当然,也有可能由于勘探、设计考虑欠妥或者地下土体异动造成局部沉降不一,从而产生裂缝。而一旦地下室经常渗水,势必会影响钢筋混凝土的强度和耐久性,从而影响结构受力,对楼盘安全的影响有时是致命的。

许多楼盘投诉最多的是屋面渗水。对于现浇钢筋混凝土屋面,渗水主要是以下几个原因:1、结构层密实度差,板厚不足,局部开裂,造成防水层破坏,引起渗水;2、排水坡度不足,排水不畅,延长了雨水在屋面的滞留时间,从而加速防水层的老化、破坏;3、坡屋面的混凝土浇筑时比较干硬,施工缝较多,混凝土本身丧失自防水能力;4、找平层未按规范要求设置分仓缝,引起找平层收缩裂缝,且拉裂防水层,造成渗水;5、涂膜防水层厚度不足,致使防水功能失效,防水耐用的年限缩短;6、出屋面的管根、水落口、天沟、檐沟、泛水、屋面转角等薄弱部位,因未增设附加层,往往造成渗水;7、对刚性保护层与防水层之间没有设置隔离层,甚至有的还有意增加防水层与刚性保护层的粘结,这样,由于刚性保护层的变形、收缩开裂,导致防水层的拉伸挤压而破坏;8、保护层不符合要求,有的工程设计未设置防水保护层,有的工程防水保护层易龟裂脱落;9、屋面子转角施工不当。如屋面水平阳角、竖向阴角和基层普遍未按《规范》要求做弧倒角,造成防水卷材折角或老防水涂料刷不均,易破损。其实,只要在施工过程中严格遵循规范规程,上述渗漏是完全可以克服的。

或许在很多工程施工人员眼里,一些质量通病存在是再正常不过的事情了,无须大惊小怪。但是,你要知道,这也是通病,那也是通病,通病多了就成大病了——成为很有可能造成致命的绝症。上海塌楼事件告诉我们,对于工程施工全过程都应按照相应的规范、规程进行严格控制,对于每个分部分项工程,每一道工序都应一丝不苟地认真检查、监督,绝对不能有“设计很保守,这个小地方马虎一点没有关系”,或者“这么大的房子少放几根钢筋,房子绝不会塌”,“基础做的这么讲究,少测几次沉降数据没事情”等等侥幸心理,须知一旦造成大祸,其后果相当严重。