

Analysis on the Cost and Quality Management Measures of Rural Dilapidated House Reconstruction

Zhigang Zhu

Mile City Urban Housing Demolition Coordination Center, Mile, Yunnan, 652399, China

Abstract

With the rapid development of our country's rural economy, rural housing conditions have been significantly improved. However, due to historical reasons and natural conditions and other factors, there are still a large number of dangerous houses in some rural areas, which seriously threaten the life and property safety of farmers. As a livelihood project, the reconstruction of dilapidated houses in rural areas is of great significance for improving the quality of life of rural residents and promoting the development of rural economy. This paper aims to explore the cost and quality management measures in rural dilapidated house renovation project, and put forward effective solutions to improve the quality and efficiency of rural dilapidated house renovation.

Keywords

rural dilapidated house reconstruction; cost control; quality control

农村危房改造造价与质量管理措施分析

朱志刚

弥勒市城市房屋拆迁协调中心, 中国 · 云南 弥勒 652399

摘 要

随着中国农村经济的快速发展, 农村住房条件得到了显著改善。然而, 由于历史原因和自然条件等因素的影响, 部分农村地区仍存在大量危房, 严重威胁着农民的生命财产安全。农村危房改造工程作为一项民生工程, 对于提高农村居民生活质量、促进农村经济发展具有重要意义。论文旨在探讨农村危房改造项目中的造价与质量管理措施, 通过对相关问题的分析, 提出有效的解决方法, 以提高农村危房改造的质量和效益。

关键词

农村危房改造; 造价控制; 质量管理

1 引言

农村危房改造工程是中国农村住房保障的重要举措, 关系到广大农民群众的切身利益。然而, 在实际工程中, 农村危房改造造价与质量管理问题日益凸显。一方面, 部分农村地区危房改造工程造价过高, 导致农民负担加重; 另一方面, 工程质量不达标, 存在安全隐患。本研究通过对农村危房改造造价与质量管理措施的研究, 旨在为相关部门提供决策依据, 提高农村危房改造工程质量和效益, 保障农民群众的生命财产安全。

2 农村危房改造造价管理

2.1 农村危房改造造价构成及影响因素

2.1.1 建筑材料成本

建筑材料成本是农村危房改造造价中的主要部分, 包

括建筑材料、构配件、设备等。建筑材料成本受市场行情、运输距离、材料质量等因素影响。在材料选择上, 应充分考虑其耐久性、环保性、经济性等因素。

2.1.2 人工费用

人工费用包括施工人员工资、福利、保险等。人工费用受施工队伍技术水平、施工周期、劳动力市场供需关系等因素影响。提高施工效率、缩短施工周期可以有效降低人工费用。

2.1.3 设计与规划费用

设计与规划费用包括设计单位的设计费、规划审批费等。设计与规划费用受设计单位资质、设计深度、规划审批难度等因素影响。合理的设计与规划可以降低施工难度, 提高施工质量, 从而降低造价。

2.1.4 其他费用

其他费用包括管理费、税费、保险费、临时设施费等。这些费用受政策法规、市场行情、施工环境等因素影响。合理控制这些费用, 可以有效降低农村危房改造造价。

【作者简介】朱志刚 (1975-), 男, 彝族, 中国云南弥勒人, 本科, 高级工程师, 从事工程管理研究。

2.2 造价控制的原则和方法

2.2.1 全过程造价控制

全过程造价控制是指在危房改造项目的整个生命周期中,从项目立项、设计、施工、验收到后期维护等各个阶段,对造价进行全方位、全过程的监控和管理。在项目立项阶段,对项目造价进行预测和评估,确保项目投资在合理范围内。在设计、施工阶段,对造价进行动态监控,及时发现和解决造价偏差,确保项目造价在预算范围内^[1]。在项目验收阶段,对造价进行总结和评估,为后续项目提供借鉴。

2.2.2 目标成本管理

目标成本管理是指在项目实施过程中,根据项目特点和市场行情,制定合理的成本目标,并采取有效措施确保成本目标的实现。在项目立项阶段,对项目成本进行预测,为后续成本控制提供依据。将项目成本分解为各个组成部分,明确各部分成本控制责任。在项目实施过程中,对成本进行实时监控,确保成本在预算范围内。对项目成本进行定期分析,找出成本控制中的问题和不足,为后续项目提供改进方向^[2]。

2.2.3 价值工程在造价控制中的应用

价值工程是一种以提高产品或项目价值为目标,通过系统分析和创造性思维,寻求以最低成本实现最佳功能的方法。在危房改造造价控制中,对危房改造项目进行功能分析,明确项目所需功能,为后续设计提供依据。在多个设计方案中,通过价值工程分析,选择性价比最高的方案。在项目实施过程中,通过价值工程分析,找出降低成本的可能性,提高项目价值。通过价值工程分析,确保项目在满足功能需求的前提下,实现成本控制。

2.3 农村危房改造造价管理中存在的问题

2.3.1 造价估算不准确

在农村危房改造项目中,部分设计方案过于复杂,导致施工难度增加,材料消耗增多,从而使得造价估算偏高。建筑材料价格受市场供求关系、季节性因素等影响较大,导致造价估算难以准确把握。由于设计变更、施工条件变化等原因,导致实际施工过程中变更频繁,使得造价估算与实际成本存在较大差异。

2.3.2 成本控制意识淡薄

在农村危房改造过程中,部分施工单位和建设单位对成本控制意识淡薄,部分施工单位为了追求利润,采取偷工减料、降低材料质量等手段,导致工程成本增加。部分建设单位对造价管理不够重视,对施工单位的管理和监督不到位,导致造价失控。

2.3.3 缺乏有效的监督机制

在农村危房改造造价管理中,缺乏有效的监督机制,部分监管部门对造价管理的监督力度不够,导致造价管理混乱。监管部门在造价管理中主要依靠人工检查,缺乏信息化手段,导致监督效率低下。部分监管部门对造价管理的责任划分不明确,导致监管效果不佳。

3 农村危房改造质量管理

3.1 农村危房改造质量要求和标准

3.1.1 结构安全性

结构安全性是农村危房改造的首要要求,改造后的房屋必须能够承受正常使用过程中可能出现的各种荷载,包括自重、风荷载、雪荷载等,确保在正常使用条件下不发生破坏。在设计阶段,应严格按照国家相关建筑规范和标准进行结构设计,确保房屋结构合理、稳定^[3]。施工过程中,要严格控制施工质量,确保建筑材料、施工工艺和施工过程符合设计要求,确保房屋结构的安全性。

3.1.2 使用功能

改造后的房屋应具备基本的生活使用功能,包括居住、通风、采光、保温等。房屋内部布局要合理,满足居住者的基本生活需求,如厨房、卫生间、卧室等基本生活空间要齐全。房屋外观要整洁美观,与周边环境相协调,提升农村居住环境。

3.1.3 耐久性

改造后的房屋应具备较长的使用寿命,能够抵御自然环境的侵蚀,如风雨、温度变化等。在建筑材料选择上,要选用耐久性好的材料,如钢材、混凝土、砖块等。施工过程中,要严格按照施工规范进行施工,确保房屋的耐久性。

3.2 质量管理的体系和方法

3.2.1 建立质量管理组织机构

成立农村危房改造质量管理领导小组,负责全面领导和管理农村危房改造项目的质量管理。设立质量管理办公室,负责具体实施农村危房改造项目的质量管理工作。在项目实施过程中,设立质量监督小组,负责对施工现场进行日常监督检查^[4]。建立质量管理体系,明确各级人员职责,确保质量管理工作的顺利开展。

3.2.2 质量控制流程

设计阶段对设计方案进行审查,确保设计合理、安全、经济。材料采购阶段对建筑材料进行质量检验,确保材料符合国家标准。施工阶段对施工过程进行全程监控,确保施工质量。验收阶段对工程进行质量验收,确保工程质量达到规定标准。

3.2.3 质量检验与验收

在施工过程中,对关键工序、关键部位进行质量检验,确保工程质量。严格按照国家标准和地方标准进行验收,确保工程质量。验收前,由施工单位向监理单位提出验收申请;验收时,监理单位组织相关人员进行现场验收;验收合格后,出具验收报告。对验收不合格的工程,要求施工单位进行整改,直至合格为止。建立质量追溯制度,对工程质量问题进行追溯,确保问题得到及时解决。

3.3 农村危房改造质量管理中存在的问题

3.3.1 施工队伍素质参差不齐

施工队伍缺乏专业培训,部分施工人员对危房改造的

技术要求理解不深,施工过程中容易产生质量问题。部分施工队伍为了追求利润,降低成本,选用不合格的施工材料和工艺,导致改造后的房屋质量难以保证。施工队伍管理不规范,缺乏有效的监督机制,导致施工过程中出现违规操作、偷工减料等现象。

3.3.2 材料质量难以保证

材料供应商质量参差不齐,部分供应商为了追求利润,提供不合格的材料,影响房屋质量。材料采购过程中,缺乏严格的验收制度,导致不合格材料进入施工现场^[5]。施工过程中,部分施工人员对材料质量把关不严,导致材料浪费和质量问题。

3.3.3 质量监管不到位

监管部门对农村危房改造项目的监管力度不够,导致部分项目存在质量问题。监管部门对施工队伍、材料供应商的资质审查不严,导致不合格队伍和材料进入施工现场。监管部门对施工过程中的质量问题处理不及时,导致问题扩大,影响房屋质量。

4 农村危房改造造价与质量管理的措施

4.1 加强造价管理的措施

4.1.1 提高造价估算的准确性

采用科学的估算方法,如类比法、参数法等,确保估算结果的准确性。深入了解建筑材料、人工成本、设备价格等市场信息,为造价估算提供可靠依据。在满足功能需求的前提下,优化设计方案,降低工程造价。确保施工图纸的准确性,避免因图纸问题导致的造价偏差。

4.1.2 强化成本控制意识

提高农村危房改造项目管理人员和施工人员的成本意识,使其在施工过程中注重成本控制。严格按照合同约定进行施工,避免因合同纠纷导致的成本增加。合理安排施工进度,提高施工效率,降低施工成本。严格控制材料采购、验收、使用等环节,避免浪费和损失。

4.1.3 建立健全监督机制

建立健全农村危房改造项目的监督体系,明确各级监督职责,确保监督工作落到实处。对施工现场进行定期或不定期的监督检查,及时发现和纠正问题。对违反规定、造成造价失控的行为,依法依规追究相关责任。建立信息反馈机制,及时收集和整理造价管理过程中的问题和建议,为改进工作提供依据。

4.2 提高质量管理的措施

4.2.1 加强施工队伍培训和管理

对施工人员进行专业培训,确保其具备必要的技能和知识,了解农村危房改造的相关规范和标准。定期组织施工人员参加质量意识教育,提高其对工程质量的重视程度。建立健全施工队伍考核制度,对施工人员的质量意识和技能进行评估,确保其符合工程要求。

4.2.2 严格材料质量控制

选用符合国家标准建筑材料,确保材料质量符合农

村危房改造工程的要求。对进场材料进行严格检验,确保材料质量合格,避免因材料问题导致工程质量问题。建立材料追溯制度,对材料来源、检验过程、使用情况进行记录,便于追溯和责任追究。

4.2.3 完善质量监管体系

建立健全农村危房改造工程质量监管制度,明确各级监管部门的职责和权限。加强施工现场巡查,及时发现和纠正质量问题,确保工程质量符合要求。建立工程质量投诉处理机制,对投诉问题进行调查处理,保障群众利益。定期开展工程质量检查,对检查中发现的问题进行整改,确保工程质量持续提升。

4.3 造价与质量管理的协同措施

4.3.1 建立造价与质量的关联机制

将造价与质量管理纳入项目整体规划,确保两者相互促进、相互制约。造价管理应充分考虑质量要求,质量要求应与造价水平相匹配。根据国家相关政策和地方实际情况,制定合理的造价与质量标准,确保项目实施过程中的造价与质量平衡。设立造价与质量协调小组,负责协调项目实施过程中的造价与质量问题,确保项目顺利推进。

4.3.2 在项目实施过程中实现造价与质量的平衡

在项目设计阶段,充分考虑造价与质量要求,优化设计方案,确保项目在满足质量标准的前提下,实现造价控制。加强施工现场的监督,确保施工质量符合设计要求。同时,对施工过程中的造价进行实时监控,防止造价失控。在项目完工后,严格按照验收标准进行验收,确保项目质量达到预期目标。同时,对验收过程中发现的问题进行整改,确保造价与质量同步提升。

5 结论

农村危房改造造价受多种因素影响,包括政策、市场、技术等。为降低造价,应优化政策支持,加强市场调控,推广适宜技术。农村危房改造工程质量问题主要表现为施工不规范、材料不合格、设计不合理等。为提高工程质量,需要从政策、技术、管理等多方面入手,综合施策,提高农村危房改造工程质量效益。

参考文献

- [1] 林鑫.现阶段中国农村危房改造工作做法及成效分析[J].活力,2023,41(16):154-156.
- [2] 张斯琴,王巧东.探讨TQM模式下农村危房改造工程管理实施策略[J].工业建筑,2023,53(S1):758-761.
- [3] 徐晓悦.乡村振兴下农村危房改造的问题及对策研究——以H县永安镇为例[J].山西农经,2023(2):166-168.
- [4] 叶章梁.农村危房改造质量控制要点及建议[J].住宅产业,2022(12):34-36.
- [5] 周志华.农村危房改造的影响因素分析及对策研究[J].工程建设与设计,2021(24):198-201.