房屋建筑工程质量管理现状及对策分析

陈龙
海南泓信源项目管理有限公司罗定分公司，广东 云浮 527200

DOI:10.61369/ETQM.2026080018

摘　　要： 房屋建筑工程质量管理关乎民生福祉与居住安全，是维护社会和谐稳定的基础性工作。近年来，住房保障体系不断完善，房地产市场持续调整，质量管理面临新的机遇与挑战。通过系统梳理当前工作现状，深入剖析薄弱环节，可以提出完善质量管理体系、强化过程控制、推进技术创新、加强人员培训等对策。质量管理是一项系统工程，需要政府监管部门、建设单位、施工企业、监理单位等多方主体协同发力，共同推动行业质量水平稳步提升。

关 键 词： 房屋建筑工程；质量管理；现状分析

Analysis of the Current Situation and Countermeasures of Quality Management in Housing Construction Engineering

Chen Long
Hainan Hongxinyuan Project Management Co., Ltd. Luoding Branch, Yunfu, Guangdong 527200

Abstract: The quality management of housing construction projects is crucial to people's well-being and residential safety, serving as a fundamental task in maintaining social harmony and stability. In recent years, with the continuous improvement of the housing security system and ongoing adjustments in the real estate market, quality management has faced new opportunities and challenges. By systematically reviewing the current work status and deeply analyzing weak links, we can propose countermeasures such as improving the quality management system, strengthening process control, promoting technological innovation, and enhancing personnel training. Quality management is a systematic project that requires collaborative efforts from multiple stakeholders, including government regulatory authorities, construction units, construction enterprises, and supervision units, to jointly promote steady improvement in the industry's quality level.

Keywords: housing construction engineering; quality management; situation analysis

引言

住房问题关系民生，房屋建筑工程质量直接影响群众生命财产安全与居住舒适度。2023年全国房地产开发投资达11.09万亿元，施工面积约84亿平方米，建设规模庞大。房屋建筑具有单体多、管理链条长等特点，质量复杂程度高。近年来，墙体开裂、渗漏等质量问题时有发生，部分开发商压缩工期、降低品质，引发社会担忧。如何提升房屋建筑工程质量管理水平，已成为行业主管部门和建筑企业必须重视的重要课题。

一、房屋建筑工程质量管理现状

（一）行业质量管理取得的积极进展

经过多年的制度建设和管理创新，房屋建筑工程质量管理取得了长足进步，管理规范化程度明显提高。在法规制度层面，《建设工程质量管理条例》《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》等法规文件构成了完整的质量管理法规体系，为质量监督执法提供了充分的法律依据。在监管体制层面，工程质量监督制度日趋完善，“双随机、一公开”监管方式的推行使监督检查更加公平透明，“互联网＋监管”模式的推广大幅提升了监管效率和精准度。

在技术手段层面，住房和城乡建设部大力推进工程质量信息化的示范应用，部分地区已经建成了工程质量监管信息平台，实现了工程质量监督信息的实时采集、在线审批和综合分析。BIM技术的推广应用使工程质量从传统的“事后检查”向“过程控制”转变，通过三维可视化模型可以在施工前发现大量设计问题，有效减少了因设计变更导致的返工损失。装配式建筑比例的持续提升也带来了工厂化生产、标准化施工的质量保障优势，预制构件的实体质量可控性明显优于传统现场浇筑工艺[1]。

在企业层面，大量房屋建筑企业通过了ISO 9001质量管理体系认证，质量管理制度日趋健全，质量管理流程日趋规范。根据中国建筑业协会的统计，截至2023年底，全国房屋建筑企业中通

 Copyright © This Work is Licensed under A Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.

过质量管理体系认证的比例已超过65%，较十年前提升了近20个百分点。企业质量管理意识的普遍增强，为行业整体质量水平的提升奠定了坚实基础。

（二）质量管理总体水平稳步提升

从宏观数据来看，房屋建筑工程质量的总体水平保持稳中有升的良好态势。根据住房和城乡建设部公布的数据，2023年全国房屋市政工程竣工验收一次合格率达到93.6%，其中住宅工程竣工验收一次合格率达到94.2%，均较五年前有小幅提升。在住房和城乡建设部组织开展的工程质量安全提升行动中，2023年共检查在建房屋工程项目约38.6万个，排查并整改各类质量隐患约95.4万条，项目质量合规率保持在较高水平。

住宅工程质量通病的发生率也呈下降趋势。以渗漏问题这一居民投诉最为集中的质量通病为例，2023年全国新建住宅工程渗漏投诉率约为2.8%，较五年前的4.5%下降了约1.7个百分点，进步明显。这与行业推广的防水工程质量提升专项行动、防水材料质量监管力度的加大以及施工工艺水平的提升有直接关系。

在老旧小区改造领域，随着城镇老旧小区改造工程的深入推进，存量房屋的维修加固质量也得到了有效保障。2023年全国新开工改造城镇老旧小区5.3万个，涉及居民户数约864万户，在大规模改造施工的情况下，未发生重大质量安全事故，实属不易。

二、存在的主要问题

尽管取得了上述积极进展，但房屋建筑工程质量管理仍面临不少突出问题和薄弱环节，需要引起高度重视。

（一）建设单位质量首要责任落实不到位

建设单位是工程质量的第一个责任人，其质量行为的规范程度直接影响工程质量水平。但在实践中，部分建设单位的质量首要责任落实不到位的问题仍然比较突出。有的建设单位片面追求开发进度，压缩合理工期，迫使施工单位不得不加班加点、偷工减料来追赶进度；有的建设单位在设计阶段过度压缩设计成本，导致设计图纸存在先天不足，给施工质量埋下隐患；有的建设单位肢解发包、指定分包，将部分工程分包给不具备相应资质或质量管理能力薄弱的队伍；还有些建设单位利用其甲方地位干预监理工作和质量验收，破坏了质量管理的独立性和公正性[2]。

2023年各地住建部门查处的房屋建筑工程违法违规行为中，涉及建设单位质量首要责任落实不到位的案例占比约28%，是各类违规行为中比例最高的一类。这一数据反映出建设单位质量责任落实不到位的问题具有一定的普遍性，亟需通过制度创新和加大执法力度加以纠正。

（二）住宅工程质量投诉仍然较多

住宅工程质量投诉仍较集中，2023年全国受理约12.3万件。主要问题包括墙体裂缝渗漏（约35%）、门窗安装瑕疵（约22%）、保温性能不达标（约15%）、装修材料与合同不符（约12%）。投诉居高不下的原因：部分开发商选用低价材料、压缩工期；购房者缺乏专业鉴别能力，收房后才发现问题；开发企业售后服务不到位，投诉处理不及时不彻底，导致小问题演变为大矛盾。

（三）建筑材料质量控制存在漏洞

建筑材料质量控制存在三方面漏洞：第一，见证取样制度执行不到位，部分项目存在样品送检不及时、送检样品与实际使用材料不一致等弄虚作假行为，涉及结构安全的不合格产品数量可观。第二，新型建材标准不完善，随着保温材料、防水材料等新型建材广泛应用，部分企业利用标准滞后漏洞以次充好，质量监管面临新挑战。第三，全装修住宅装修材料质量参差不齐，地板、涂料、厨卫器具等实际效果与样板间差距较大，已成为质量投诉的新增长点。

（四）质量管理信息化水平有待提高

质量管理信息化水平与建筑业数字化转型目标仍有较大差距。大量中小型项目仍以纸质记录和人工传递为主，信息采集处理效率低下，真实性和及时性难以保证。施工现场检查依赖质检员手工填表，存在填报虚假结果、补填记录、事后补签字等不规范行为。质量追溯缺乏统一编码标准和数据共享平台，只能依赖纸质档案，查询困难，难以快速定位问题。此外，信息化发展区域不均衡，发达地区与大型项目水平较高，欠发达地区和中小项目几乎空白，制约行业整体质量提升。

（五）一线作业人员素质参差不齐

房屋建筑工程是劳动密集型行业，一线操作工人的技能水平和质量意识直接决定着工程质量水平。但目前行业一线作业人员的整体素质仍然偏低，难以满足高质量发展的要求。

根据中国建筑业协会2023年发布的行业调查报告，房屋建筑施工现场一线作业人员中，接受过系统职业技能培训的占比仅为38%左右，未接受过任何培训的占比高达约45%。大量农村务工人员进入建筑行业后，未经充分培训即投入施工生产，对施工工艺和质量标准缺乏基本了解，这是导致质量通病反复出现的重要原因[3]。

同时，建筑行业一线作业人员的老龄化趋势也值得关注。50岁以上的作业人员占比已超过30%，而25岁以下的年轻作业人员占比不足15%。年龄偏大的作业人员虽然经验丰富，但接受新工艺、新技术的速度较慢，在一定程度上制约了工程质量水平的进一步提升。

此外，劳务分包模式下，实际施工队伍的技术水平和管理能力参差不齐，总包单位对劳务队伍的质量管理往往难以有效覆盖，“以包代管”的现象在部分项目中仍然存在，这也是影响工程质量的不利因素之一。

三、对策建议

针对上述问题，需要从制度建设、技术创新、监督管理、人才培养等多个维度综合施策，推动房屋建筑工程质量管理水平持续提升。

（一）强化建设单位质量首要责任

落实建设单位质量首要责任是提升工程质量的关键环节。建议从以下几个方面着力：一是完善建设单位质量责任制度，明确

Copyright © This Work is Licensed under A Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.

建设单位在项目策划、资金保障、质量管理、竣工验收等各环节的具体责任和义务，建立责任清单和追责机制。二是加强对建设单位质量行为的监管，将建设单位质量首要责任落实情况纳入房地产市场监管和建筑市场诚信体系建设，对违法违规行为实施联合惩戒。三是推行住宅工程质量信息公示制度，要求建设单位将主要建材信息、施工工艺、验收结果等关键质量信息向社会公开，接受社会监督，保障购房人的知情权。

（二）完善住宅工程质量保障体系

针对住宅工程质量投诉较多的问题，建议从以下方面完善保障体系：一是推行住宅工程质量常见问题专项治理，针对渗漏、裂缝、保温性能不达标等居民投诉集中的问题，组织开展技术攻关，制定切实有效的防治措施，并将其纳入施工图审查和竣工验收的必查内容。二是完善住宅工程质量保修制度，延长主要结构的保修期限，明确开发商的保修责任，建立住宅工程质量保证保险制度，为购房者提供第三方质量保障。三是建立住宅工程质量投诉快速处理机制，畅通投诉渠道，简化处理流程，提高投诉处理效率和群众满意度[4]。

（三）加强建筑材料质量监管

建筑材料质量是工程质量的源头，必须从以下几个方面加强监管：一是严格执行见证取样和送检制度，利用信息化手段加强对取样、封样、送检过程的动态监管，确保样品真实、送检及时、结果可靠。二是加强对涉及结构安全的主要建材的监管力度，扩大抽检覆盖面，提高抽检频次，对发现的不合格产品实施追溯和召回。三是加强新型建材质量标准体系建设，及时制定和完善保温材料、防水材料、装饰装修材料等新型建材的产品标准，填补标准空白，压缩质量违规空间。四是强化住宅工程装修材料质量监管，推行装修材料公示和样板间制度，确保实际装修与样板间品质一致。

（四）推进质量管理信息化建设

质量管理信息化是提升监管效能的重要手段。建议从以下方面推进：一是加快建立全国统一的工程质量信息平台，整合质量监督、质量检测、质量验收等各类信息资源，实现质量信息的互联互通和共享利用。二是推广应用工程质量检测信息化管理系统，实现检测数据的自动采集、实时上传和在线监管，从技术手段上杜绝虚假检测报告。三是推动施工过程质量信息化建设，推广移动终端质量检查工具，实现质量检查的实时定位、实时记录和实时上传，提高质量检查的效率和真实性。四是探索建立工程质量数字档案，为工程全生命周期的质量追溯提供数据支撑。

（五）加强作业人员队伍建设

提升一线作业人员素质是保障工程质量的基础性工作。建议从以下方面加强：一是完善建筑工人职业技能培训体系，加大培训投入，创新培训方式，推行“订单式”培训、定向培训，提高培训的针对性和实效性。二是推行建筑工人实名制管理制度，建立人员信息档案，将培训记录、技能等级、从业经历等信息纳入信息化管理，为企业选用人员提供参考。三是改善建筑工人作业环境和福利待遇，增强岗位吸引力，吸引更多年轻人投身建筑行业，优化从业人员年龄结构。四是发展专业化的劳务分包企业，提高劳务队伍的整体素质和管理水平[5]。

（六）创新质量监管方式

面对新形势新任务，质量监管方式也需要与时俱进地创新发展。一是深化“双随机、一公开”监管模式，扩大随机抽查覆盖面，提高检查频次和力度，形成有效震慑。二是推行工程质量保险制度，发挥市场机制的作用，通过保险费率杠杆激励企业加强质量管理。三是加强信用监管，完善工程质量信用信息采集和评价机制，将企业质量行为与市场准入、招标投标、资质管理等挂钩，形成“一处违法、处处受限”的信用约束格局。四是强化社会监督，鼓励社会公众参与工程质量监督，畅通投诉举报渠道，形成政府监管、企业自律、社会监督的多元共治格局。

四、结束语

房屋建筑工程质量管理关系千家万户切身利益。经过多年建设，行业总体质量稳步提升，但建设单位责任落实不到位、质量投诉较多、材料控制存在漏洞、信息化水平偏低、人员素质不齐等问题仍然突出。提升管理水平需要政府、建设、施工、监理等各方协同发力，通过强化首要责任、完善保障体系、加强材料监管、推进信息化建设、加强人员培训等措施，推动质量水平迈上新台阶，为群众提供安全舒适的居住环境。

参考文献

[1] 朱丽平 . 浅谈房屋建筑工程质量管理现状及对策 [J]. 中国民商 ,2022(4):79-81.

[2] 韩飞 . 房屋建筑工程质量管理现状及对策 [J]. 现代物业 ,2023(5):109-111.

[3] 汪勇军 . 房屋建筑工程质量管理现状及对策 [J]. 商品与质量 ,2023(14):37-40.

[4] 王光 , 张浩 . 房屋建筑工程质量管理现状及对策 [J]. 高铁速递 ,2021(11):111-112.

[5] 严鹏 . 关于房屋建筑工程质量管理现状及对策 [J]. 房地产导刊 ,2021(33):159-160.

 Copyright © This Work is Licensed under A Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.