

房建项目施工进度滞后原因及管控措施

田 丰

西咸新区泾河新城市政工程建设有限公司 陕西 西安 713700

【摘 要】：房屋建筑项目的工期管控，深刻影响项目资金运转、交房计划与参建各方履约落地。工程实施阶段，场地协调、物资供给、现场组织及外部客观条件等多重变量交织，时常诱发工期拖后现象，持续推高工程开支，衍生各类合同争议。基于此，本文将立足房建施工现场一线管理场景，系统梳理进度滞后的各类诱因，配套构建全周期管控方案，力求为同类项目稳住施工节奏、如期达成建设目标提供实操层面的管理思路。

【关键词】：房建项目施工；进度滞后；原因；管控

DOI:10.12417/2811-0528.26.18.033

引言

在最近几年当中，建筑行业获得了迅猛的发展。不过由于建筑工程相对来说较为复杂，因此在建筑施工过程当中，还需要做好各个环节的工程管理和检查工作。倘若各个工程管理环节都进行严格把控，一方面可保证工程的整体质量，另一方面还能加快施工进度，降低工程所耗成本，最终获得良好的经济效益。因此，针对房建项目施工进度滞后原因及管控措施进行深入探究极为重要。

1 房建项目施工进度滞后原因

1.1 现场施工组织规划不够细化

科学的前期施工筹划是房建工程按期完工的先决条件，多数项目出现工期拖沓问题，核心症结在于前期组织筹划工作粗放笼统。不少现场管理人员直接套用标准化施工范本，没有结合项目现场地形、楼栋排布特点、分项工程施工特点定制专属施工计划，各施工节点划分模糊，前后工序衔接缺少合理统筹。现场作业班组权责划分不清，各施工环节没有明确的时限标准，土建施工与水电预埋、内饰装修等交叉作业环节，经常出现工序重叠、工作面空置浪费等问题。同时，项目日常进度巡检工作流于表面，无法及时发现施工节奏偏差，细微的工期偏差持续累加，最终导致项目整体工期严重滞后。

1.2 施工资源配置调配不合理

工程建设中的人力、建材、机械设备是施工推进的核心保障，资源配置与动态调配的合理性，直接决定现场施工推进速度。施工人员层面，建筑行业一线人员流动率居高不下，专业技术工人储备不足，新进作业人员缺少系统的岗前实操培训，施工熟练度参差不齐，极易出现施工瑕疵、重复返工、作业拖沓等问题，拖慢施工节奏。建材供应层面，部分项目部物资采购规划滞后，各类主材、辅助建材供货周期衔接失衡，钢筋、砂石、给排水管材等关键物资供应断层，直接造成现场停工待

料。机械设备运维管理也存在短板，塔吊、施工升降机、搅拌设备等常用器械维保不及时，故障频发，且设备调度统筹不当，出现部分工作面设备闲置、关键施工面设备紧缺的情况，大幅拖累整体施工效率。

1.3 现场施工管控落实存在漏洞

当前多数在建房建项目仍采用粗放式管理模式，管理人员岗位职责界定模糊，日常现场巡查、质量核验、工期管控等基础工作落实缺位。施工推进过程中，隐蔽工程验收、工序交接核验标准宽松，部分施工工序质量不达标，需要投入大量人力、工时进行整改修复，挤占正常施工工期。与此同时，现场安全管控工作存在短板，隐患排查整改不全面、不彻底，极易触发监管部门临时停工整改要求。此外，建设单位、施工单位、监理单位三方沟通联动机制不完善，信息传递存在滞后性，现场问题协调处置效率偏低，持续影响工程正常推进节奏。

1.4 外部环境及突发因素干扰

恶劣天气是最常见的影响因素，汛期降雨、夏季高温、冬季低温寒潮等极端气象条件，都会直接叫停室外作业，打乱既定施工排布，且天气导致的工期空缺很难在后续施工中补齐。除此之外，属地住建部门的扬尘治理、噪音管控、文明施工等常态化管理要求，以及项目周边市政配套不完善、场地通行受限等问题，都会对施工开展造成制约。部分项目前期征地清表、场地移交工作未完全收尾，施工作业面无法全面铺开，导致项目无法按期竣工交付。

2 房建项目施工进度滞后的管控策略

2.1 优化施工组织体系，细化全周期施工筹划

房建项目施工进度滞后的管控过程中，施工团队需摒弃固化的通用施工方案，结合项目实况搭建专属的精细化组织管控模式。工程正式动工前，技术及管理团队需全面摸排现场建设

条件,结合项目整体交付节点,逐层拆解各分部、分项工程的建设任务,明确各施工阶段的完成时限、作业规范与交接标准,编制贴合场地实际、可落地的专属进度推进方案。针对土建、水电预埋、装饰穿插施工的核心难点,科学规划各工序的作业时序与施工区域,规避工序冲突、工作面空置浪费等负面情况。并在建立常态化进度校核机制的基础上,每日跟踪现场施工推进实况,精准比对计划工期,及时纠正轻微进度偏差,杜绝工期问题层层累积,稳步稳住项目整体施工节奏。

2.2 统筹动态资源调配,筑牢施工推进保障基础

施工资源配置失衡、供应衔接错位,是制约现场施工效率、引发工期滞后的核心诱因之一,项目需建立动态化资源统筹机制,实现人、材、机资源与施工进度精准匹配。人员配置层面,依托稳定合作的作业班组,结合工程各阶段施工强度提前预判用工缺口,严格落实人员准入考核与岗前实操培训,稳步提升一线作业人员的专业素养,减少施工瑕疵与返工整改频次,保障各工序连续高效推进。物资保障层面,摒弃被动采购模式,依据施工节点提前编制物资供应计划,锁定稳定供货渠道,规范物资入库、存储、领用全流程管理,彻底杜绝材料断供引发的停工问题。设备运维层面,建立常态化巡检养护机制,及时排查处置设备故障隐患,同时根据各作业面施工强度灵活调度设备资源,合理均衡设备负荷,杜绝资源闲置、紧缺等不合理现象,最大化释放设备作业效能。

2.3 压实现场管控责任,完善多方协同管理机制

房建项目施工进度滞后的管控,需要通过细化管理权责、完善协同机制全面补齐管理漏洞。项目需梳理各级岗位管理职责,构建层级清晰、责任到人的管控体系,将进度管控、质量核查、安全督导等工作细化落实到具体岗位与人员,杜绝管理

缺位、流于形式等问题。严格落实工序交接与隐蔽工程验收制度,严守施工质量底线,确保每一道工序达标后再推进后续施工,从源头减少质量整改、返工返修带来的工期损耗。常态化开展现场安全隐患排查整治,提前化解各类安全风险,规避安全隐患引发的停工整改情况。同时,搭建建设、施工、监理三方常态化联动机制,常态化对接沟通现场施工难点、推进堵点,快速协调处置各类现场问题,提升问题处置效率,保障施工全过程连续稳定推进。

2.4 预判外部风险隐患,建立常态化应急处置体系

房建露天施工的特性,决定了工程推进极易受气候环境、属地管控政策、场地配套等外部客观因素干扰,想要稳定施工工期,必须建立前置化风险预判与应急处置体系。项目需结合属地年度气候规律,提前研判极端天气的集中时段,动态调整施工排布,合理切换室内外施工工序,在恶劣天气来临前优先完成露天关键施工内容,利用天气空档推进室内施工任务,最大限度降低气象灾害对工期的冲击。严格对标属地文明施工、扬尘降噪等管控要求,提前落实标准化管控举措,主动适配监管规范,避免合规性问题导致施工暂停。提前统筹场地清表、场地移交及周边环境协调工作,扫清施工阻碍,保障作业面全面铺开。同时,针对各类突发工期延误情况,提前制定补强方案,储备充足的人力、物资储备,通过优化排班、补强施工力量等方式补齐工期缺口,确保项目如期完成建设交付目标。

总而言之,房建工程进度管控贯穿施工全周期,工期延误诱因纷繁多样。未来,项目推进中还需做到提前研判风险、实时动态纠偏、完工系统复盘,层层落实参建各方管理职责。同时,持续理顺人力、物资调配流程,打通现场协作堵点,依靠精细化现场管理化解施工阻碍,保障项目平稳推进,最终实现工程如期优质竣工。

参考文献:

- [1] 陈丽群.房建项目施工现场进度控制中 BIM 技术的应用[J].中国建筑装饰装修,2025,(24):77-79.
- [2] 于海军.城市房建项目施工进度管理的定量分析[J].城市建设理论研究(电子版),2025,(14):68-70.
- [3] 张兴辉.基于 SEM 的房建项目施工进度影响因素及策略研究[J].项目管理技术,2023,21(5):160-164.