



www.sxjz.org

陕西土木建筑网™

SHAANXI CIVIL CONSTRUCTION SOCIETY  
陕西省土木建筑学会

  
[搜索](#)

- [土建学会](#)
- [新闻资讯](#)
- [专家学者](#)
- [陕西建筑](#)
- [学术活动](#)
- [学会动态](#)
- [毕业设计](#)
- [资料下载](#)

## 1493陕西建筑

- 44[建筑文化](#)
- 91[环境规划](#)
- 184[建筑设计](#)
- 134[工程结构](#)
- 493[建筑施工](#)
- 136[地基基础](#)
- 260[建筑管理](#)
- 151[建筑经济](#)



## 关注排行

- 26540 [1 联系我们...](#)
- 18723 [2 级配压实砂石垫层在西安地区的施...](#)
- 17452 [3 低碳城市建设在西安的探索与实践...](#)
- 15309 [4 圆弧车道施工时标高控制的等分直...](#)
- 13029 [5 先进集体、先进个人事迹选登...](#)
- 12799 [6 CFG桩复合地基质量检测中的若干...](#)
- 12704 [7 陕西土木建筑网简介...](#)
- 12277 [8 宝鸡市青少年科技活动中心设计...](#)
- 12137 [9 建筑材料二氧化碳排放计算方法及...](#)
- 11087 [10 陈旭教授谈6A类布线安装与维护系...](#)
- 10973 [11 柴油发电机房的火灾危险性类别分...](#)
- 10970 [12 西安交通大学人居生态楼建筑设计...](#)
- 10751 [13 某工程十字钢柱与箱型钢梁外包钢...](#)
- 10592 [14 短肢剪力墙的配筋要求...](#)
- 10403 [15 浅谈水平固定管的单面焊双面成型...](#)

# 阅读 2173 次 房地产开发过程中的工程进度控制

**摘要：**本文以C 6 栋公寓项目为案例，分析该房地产项目开发过程中在工程进度控制上存在的问题，为改进房地产企业的工程进度控制水平提供意见，保证按预定的计划实施项目，保证项目总目标的圆满实现。...

## 房地产开发过程中的工程进度控制 ——就广州市汇景新城C 6 栋公寓项目浅谈进度控制

王琳

(西安财经学院 陕西 西安 710061)

### 序言

在房地产开发过程中，要实现利润最大化就必须有效地控制进度和减少投资，工程进度控制的重要性对房地产公司来说就不言而喻了。有效的施工前期进度控制不仅能减少房地产公司的投资，保证施工有条不紊的进行，还能增加房地产公司的美誉度。房地产公司出于资金安排和销售等方面的需要，项目开工后，一般不会轻易变更事前拟定的开盘时间和交房时间，这就要求工程必须在开盘前完成主体施工，在交房前完成项目竣工验收。特别是在广东兴起的精装修房更是要求各工序环环相扣，紧密衔接，这就对施工前期工程进度控制水平提出了新的要求。但是，目前大多数房地产公司的施工前期工程进度控制仍然沿用以前的进度控制思想，施工往往是前松后紧。为保证开盘时间和交房时间，房地产公司就必须大幅度追加后期投资，造成总投资的增加，达不到利润最大化的效果，有的工程项目甚至会因为赶工而出现质量问题。这就不仅使得房地产开发项目达不到预期的效果，还大幅度降低房地产公司的美誉度，无论是对公司的有形资产还是无形资产都造成了损失。本文通过对广州市汇景新城C 6 栋公寓项目施工前期进度控制的研究分析，指出其在施工前期进度控制中的不足，指出注意事项和避免出现类似情况的方法，为提高房地产企业的施工前期工程进度控制水平提供参考性建议。

### 一、工程进度的影响因素

一般来说，工程项目实现利润最大化，是企业追求的目标。为实现利润最大化，企业一般会先选择压缩工期，减少投资成本，但是在实施过程中由于成本投入的减少常常会导致施工现场秩序混乱，施工安排不合理，结果往往会导致工期的拖延，影响进度。在项目前期没有合理制定计划，没有严格会审图纸，天气的影响也都是影响工程进度的主要因素。另外管理者对项目制定的事前、事中、事后三个阶段的工程进度控制不够科学，管理者的管理能力，施工技术及施工工艺的先进程度，业主、监理及施工单位之间的信息沟通，施工单位劳动力，材料供应商的材料供应能力，施工现场的机械配置，施工单位的资金等也对工程进度有影响。

### 二、广州市汇景新城C 6 栋公寓工程进度控制中存在的问题

#### (一)事前没有合理制定计划

在工程项目的总目标确定后，通过计划可以分析研究总目标能否实现，总目标确定的费用、工期、功能要求能否得到保证、是否平衡。计划是总目标实施的指南和实施控制的依据，计划制定得合理则进度控制成功了一半，计划制定得不合理则进度控制的风险则增大了三倍。就目前的大多数房地产企业来说，计划制定没有受到很好的重视，计划的制定非常粗略，要么就走过场，以交差的态度敷衍了事，造成以后的工作混乱。在广州市汇景新城C 6 栋公寓这个项目中，公司计划制定过程是领导层制定开发计划，确定本期开发面积、开盘及交房时间，然后由副总经理召开项目协调会，确定各部门工作的总体时间要求。显然，这样的计划在实际中是得不到有效实施的，因为它的制定没有结合工程项目本身的情况和公司的实际情况，计划的制定是领导个人的意志，没有经过相关专业的人员进行可行性论证，计划的可执行性得不到保证。而且在项目的实施过程中，各部门之间相互推卸责任，扯皮的现象也非常严重，最终影响到了工程的进度。

#### (二)图纸设计不到位

设计院中设计人员的水平参差不齐，甲方对设计工期要求普遍比较紧等都使得设计院提供的施工图细化程度不够，错误、失误较多。现实中有很多房地产公司不注重图纸的会审，图纸会审只走过场，或者为了节约费用找些低资质的审图公司进行审图，在项目图纸会审中把关不严格，导致了设计问题推后到后续施工阶段暴露，增大设计变更、签证量，延误工期。设计变更则使得工程无法按原计划实施，会对工程进度造成影响，设计变

更发生后所制定的计划不够合理也影响到进度。在汇景新城C6栋公寓项目中，房地产开发公司为了省钱，没有重视审图这个环节，导致施工过程中出现了大量的设计变更和签证，不但使得投资大幅度增加，还对工程进度造成了影响。

### （三）天气的影响

房地产开发项目很多都是室外作业，天气对工程的进度影响也很大。有很多房地产开发商选择开工日期时很不注意这点，经常会将开工日期选择在雨季，这对工程进度的影响也很大。民用建筑工程的施工工期通常都在三百天左右，如果开工日期选在雨季，则基础施工会在雨季，对进度造成影响。经过三百多天的建筑物施工后，室外管网的施工又落到了雨季，进度又会再次受到影响。广州市汇景新城C6栋公寓的开发商在做计划时忽略了项目所在地处于华南地区，是个雨水较多的地区，常由于暴雨或台风的到来影响到施工现场的正常秩序，造成工期的延迟进而影响到工程项目的进度。

### （四）其它因素的影响

除了上述的三个主要原因外，在对广州市汇景新城C6栋公寓在工期控制的研究中还发现：施工单位劳动力、材料供应商的材料供应能力和施工现场的机械配置满足不了施工要求，管理者的管理水平不高，施工技术落后，施工工艺落后，业主、监理及施工单位之间的信息不对称，施工单位的资金不足等也对工程进度造成了影响。

## 三、关于施工前期工程进度控制的建议

要做好施工前期进度控制具体来说，应该从以下几个方面着手：

### （一）合理经济的编制施工进度计划

1、合理经济的编制施工进度计划，首先要掌握施工进度计划编制的依据和项目的背景。如果是根据项目前期签订的合同或协议对项目的工期要求实施项目，那么就结合项目的特点，合理的安排各个工序在项目实施中的时间位置。如果要提前合同工期，那么就要施工企业的成本预算，也就是说在调整以后的进度安排下施工企业是不是要增加很多成本，有没有合理的经济回报，如果对施工企业的投入比较大，而工期一定要压缩，那就应该考虑合理的补贴施工企业。

2、合理经济的编制施工进度计划，还应该考虑资源和工作面的合理搭配。要抓住工程进度的关键线路，合理有序地安排劳动力、材料和机械设备调配，尽量避免出现时而窝工，时而又“开夜车”的不科学安排。

3、合理经济的编制施工进度计划，进度计划的表达形式也是相当重要的，因为“横道图”和“网络计划”都有各自的特色。“横道图”可以更好的体现同时在进行的工序情况和同一时期劳动力的密集状况；“网络计划”则更能反映各个工序之间的先后关系和重要性对比。所以，只有结合两种进度计划的优点才可以在劳动力安排和工序先后安排之间作出合理的选择，在经济合理和工期紧凑的优质进度计划。

4、合理经济的编制施工进度计划，总进度计划必须细化到月、旬或者周进度计划。总进度计划是在施工前，建设者对项目的进度期望，在实际操作中可能会遇到这样那样的问题影响进度，我们必须在施工进行的过程中，把总进度计划一步一步细化到月、旬或者周进度计划，然后用这个细化的进度计划去指导现场的施工。细化的进度计划由于某些原因跟总进度计划有出入，必须及时调整总进度计划。

### （二）主动介入图纸设计并严格会审图纸

初步设计完成并经有关部门的审批后，马上要进入施工图设计。在这个阶段里，业主也应该扮演主角，虽然这个阶段设计的工作量很大，但是大部分是死板的机械计算。大量的建筑专业有关的建材选用还是应该由业主来确定，而不是由设计马上选定进入施工图，这样的作法，到了施工阶段业主会由于多种原因对设计选用的建材进行不断的修改，小的修改只要改了建材就可以，大的甚至会影响到结构的计算，导致设计大量修改。所以在设计阶段业主就要积极的参与进来，主动的去控制设计进度。我认为最好先有设计罗列出整个项目要使用的主要材料的清单（包括使用部位），并从设计的角度出发提出建材的选用的要求和建议。然后由业主根据项目特点和市场状况，来确定主要建材的选用，这样就既可以避免开工后对设计选材的修改导致的工期延误，也可以给业主更多的时间去考察选用的建材。

施工图的审查也是很重要的工作，施工图审查是对整套施工图纸各个专业全面地、系统地校对，并不是只为了一张《施工图审查合格书》而已。因此，在选用施工图审查单位时，一定要选用各个专业人员配备齐全，技术力量雄厚的单位。以便可以让施工图纸的问题尽量地少，或者说尽量早地发现问题存在。

### （三）充分考虑天气的影响

除了做到以上两点，还应该充分考虑天气对工程进度的影响。比如，在南方4、5月份是梅雨季节，在这个季节应尽量避免过密的安排外墙粉刷以及涂料等受天气影响很大的工序，如果真的避不开，就只能安排的松一些。在沿海地区还应该注意在暴雨或台风来临前做好准备措施，避免施工现场混乱，减少损失。

### （四）根据实际情况及时调整施工中的计划

当在检查中发现施工单位劳动力、材料供应商的材料供应能力和施工现场的机械配置满足不了施工要求，管理者的管理水平不高，施工技术及施工工艺落后，业主、监理及施工单位之间的信息不对称，施工单位的资金不足时，可采取以下措施来解决：

- 1、延长每天的施工时间。
- 2、增加劳动力和施工机械的数量。
- 3、通过奖励等措施提高劳动生产率。
- 4、更换管理人员。
- 5、督促施工单位积极进行技术改革，引进新工艺、新技术。
- 6、业主、监理及施工单位之间积极进行沟通。
- 7、尽可能减少施工单位的垫资，及时支付材差。

一般情况下，以上原因引起的进度偏差较容易发现和解决，若及时解决对整个工程进度的影响也小，对此类进度偏差可对工程进度计划和劳动力计划、材料计划、机械进场计划等进行局部调整，通过努力纠正偏差，以后的工作仍可按原计划执行。

## 结束语

本文以广州市汇景新城C 6 栋公寓项目为例，指出现阶段房地产开发公司在项目开发在施工前期工程进度控制中普遍存在的三个问题，并针对这三个问题分别指出注意事项和避免出现类似情况的方法，为提高房地产企业的施工前期工程进度控制水平提供参考性建议。

另外，本论文阐述的仅为个人观点，由于个人知识水平有限，在论证过程中难免存在不足，有些认识也难免出现不到位的情况。由于本文的观点未经过实践检验，因此有些方法也未必真的有效可行，还需要更多的实践检验，在实践中不断完善、进步。

## 参考文献：

- [1]杨劲,刘金昌,刘伊生,刘宇昕.工程建设进度控制[M].北京:中国建筑工业出版社,1997
  - [2]肖维品.建筑系统工程[M].重庆:重庆大学出版社,1992
  - [3]赵香贵.建筑施工组织与进度控制[M].北京:金盾出版社,2002
  - [4]金毅,达庆利.一类含模糊完成期的生产进度计划研究[J].东南大学学报,1994(11)
  - [5]孙林柱,黄蔚.施工网络计划的fuzzy方法[J].浙江师范大学学报,2001(2)
  - [6] Morad A , Beliveau Y. Geometric based reasoning system for project panning[J] . Journal of Computing in Civil Engineering , ASCE , 1993 , 8(1) : 52-71.
  - [7]Zozaya2Gorostiza C , Hendrickson C , Rehak D R. A knowledge2intensive planner for construction projects[J].Journal of Building and Environment , 1990 , 25(3) : 269 - 278.
  - [8]Thabet W Y , Beliveau YJ . SCaRC: Space2constrained resource2con2 strained scheduling system[J] . Journal of Computing in Civil Engineering , ASCE , 1997 , 11(1) : 48-59.
- 王琳：女，西安财经学院，联系电话：13186050719 029-82348016  
电子信箱：[XCAJ@163.com](mailto:XCAJ@163.com)  
通信地址：陕西省西安市小寨东路131号院西安财经学院318#信箱  
邮政编码 710061

(本文来源：陕西省土木建筑学会 文径网络：文径 尹维维 编辑 刘真 审核)

关于 [进度](#) [工期](#) [开发](#) 的相关文章

·[以西安市三殿村站为例浅谈高架车站地铁物业的开发模式](#) 2017-12-25

·[2017中国建筑施工学术年会汇款账号及开发票信息](#) 2017-10-28

·[加快项目结算进度的措施和方法](#) 2017-4-13

·[基于PDA桥梁挠度及线型检测系统的开发](#) 2015-12-26

·[汉长安城遗址保护区安置及开发住区设计\(肖蓓羽\)](#) 2013-12-20

·[汉长安城遗址保护区内安置及开发住区规划设计\(尤艺\)](#) 2013-12-13

上一篇：[搞好工程质量的宏观控制](#)

下一篇：[认真履行建筑节能土建监理的责任和义务](#)

[关于我们](#) [版权隐私](#) [联系我们](#) [友情链接](#) [网站地图](#) [合作伙伴](#) [陕ICP备09008665号-1](#) 页首标识为文径

网络注册商标 ©2018 文径网络投资有限公司持有

版权所有 ©2018 文径网络保留一切权力 土木建筑网2.0版由CCRRN在中国西安设计 数据支持文径网络数据中

心 技术支持文径网络技术中心



工商网监

 陕公网安备 61010302000391号