

# 房地产开发中的建筑设计质量管理

尹锡峰

恩施龙凤投资开发有限公司 湖北 恩施 445000

**摘要:** 伴随着时代发展, 房地产开发工程中质量要求逐渐提高。建筑设计阶段作为整体房地产开发工程中的重要基础与前提, 需要行业切实确保设计质量。应对设计的质量管理工作逐渐展现出重要性和独有的特性。为了确保建筑设计中质量管理逐步落实, 应当建立完善的全过程管理体系, 落实质量管理各个步骤。

**关键词:** 房地产开发; 建筑设计; 质量管理

## 1 引言

房地产开发建筑工程是施工中的重点, 房屋质量出现问题, 严重威胁着人们的生命财产安全, 一旦房屋建筑因为质量问题, 导致安全事故的发生, 对未来房屋建筑工程的发展也会产生较大负面的影响。房地产开发建筑工程施工质量想要提高, 就必须针对施工中存在的问题, 提出科学合理的防范措施以及解决方案。在进行房地产开发建筑工程施工质量管理设计时, 要对建筑工程施工质量管理方案进行设计, 确保施工质量管理方案具有合理性, 能够在建筑工程中实施。

## 2 房地产开发中的建筑设计质量理解

2.1 《建筑工程国家标准(GB)一览表》中规定的建筑设计必须考量的设计细节

建筑工程涉及百姓日常生活安危, 在建筑工程建设中, 国家对此有详细明确的规范与标准。门类有一百五十种之多, 这里不一一介绍。通过标准门类数量就可看出对建筑设计质量的监管是件复杂而又系统化的任务。

我们跳出复杂设计工作本身来思考就会发现: 设计其实是一种矛盾关系的平衡。设计需要平衡用户需求、社会价值和企业利润之间各自目的下的不同需求矛盾。而落实到设计工作本身, 就是设计人员该用怎样的手段来平衡这种关系, 如何从社会规范、用户需求、企业利益和可生产加工等角度重新构建和创造一个完整的社会建筑, 并且在设计中需要借助更科学高效、且有说服力的手段来完成项目任务。

## 2.2 定义建筑设计质量

《民用建筑工程设计质量评定标准》中的五个主要建筑设计质量标准: “规格质量”、“概念质量”、“适用性”、“满足性”和“用户”认为“令人满意的质量”。

《标准》中明确规定了民用建筑设计质量的评估因素: 规格质量、概念质量、适用性、满足性和优秀质量

的具体衡量因素。其中, 解决问题有所突破与创新、运用先进经验和技能、考虑综合效益是企业设计人员必须努力的方向, 也是提升和检验设计质量的重要手段。

## 3 质量管理在建筑设计中的应用意义

对于建筑产品来说, 质量是必须保证的核心内容。没有良好的建筑质量, 建筑产品将缺乏市场, 相关企业将难以持续健康发展。只有确保产品的高质量, 产品和公司才能在市场上拥有强大的竞争地位。在建筑工程中, 建筑设计是影响建筑质量的关键因素, 只有做好建筑设计的质量控制, 才能保证建筑产品的制造符合相关要求和标准。因此, 对于建筑设计而言, 它在一定程度上代表了建筑产品, 属于艺术创作与现代科学技术的结合<sup>[5]</sup>。对于建筑设计而言, 它不能借助工业化、工厂化或者是程序化等过程进行生产。设计师必须结合工程的实际情况、功能和性质, 进行科学合理的工程设计。因此, 工程质量应充分重视。为了提高工程质量, 我们需要有效地实施和加强“全过程管理”, 即质量管理。它是一种动态管理, 可以突破传统“结果管理”模式的局限性, 从根本上消除建设项目中资源浪费、时间浪费和经济浪费的问题, 确保建筑设计质量的持续改进, 确保建设项目的实际施工质量达到相关标准和要求, 促进企业取得良好的经济、社会或环境效益, 促进企业长期稳定发展。

## 4 房地产开发中建筑工程施工质量管理方案设计原则

### 4.1 制定完善的预防措施

房屋建筑工程施工质量管理方案设计, 还要制定完善的预防措施。对房屋建筑工程施工质量和监督也是保证建筑质量的主要方式, 房屋建筑工程管理人员要能够对建筑施工前后都进行检查, 确保建筑工程质量管理方案能够落实在实际的房屋建筑工程施工中。房屋建筑管理人员在进行施工监督的过程中, 要根据现有的实际情况, 对建筑施工过程中可能会出现的问题的进行模

拟，制定完善的质量问题预防方案，确保建筑工程在出现质量问题时，能够及时的进行解决。

#### 4.2 符合施工现场实际情况

房屋建筑工程施工质量管理方案设计，还要遵循符合施工现场实际情况的原则，在房屋建筑工程施工过程中，施工人员在很大程度上决定了房屋建筑的质量，想要提高房屋建筑工程施工质量，必须要根据施工现场的实际情况，制定合理的房屋建筑工程施工质量管理方案，保证房屋建筑工程施工质量的主要方法就是要选择合适的施工方法，施工方法的选择除了要能考虑房屋建筑的结构，考虑施工人员的专业技术水平，要保证施工人员能够合理运用施工技术，提高房屋建筑工程施工质量。

#### 4.3 房地产开发设计管理流程

必须根据特定的工作流程完成设计管理工作。以选择设计单位为例。此阶段的工作是整个房地产项目开发的第一步。工作流程包括：项目预算、制定招标计划、了解招标计划、讨论选择方法、收集设计单位信息和材料、审查入围单位、准备招标文件、组织发标记答题、进行评标、审查确认直接设计单位、审查签订项目委托合同书、对建设单位进行选择、设计单位的审查、完善有关设计单位信息的数据库等<sup>[1]</sup>。主要注意以下事项：

(1) 选择设计单位时必须将其与项目定位结合起来。例如，在设计地标项目时，企业应选择设计能力强且内部管理全面的设计单位，以确保设计质量；当考虑利润时，可以考虑使用小型设计单位。(2) 签订设计合同：在签订具有管理条款的设计合同后，建筑企业可以接管设计单位，并且设计单位的内部质量管理体系可以正常运行，可以有效节省投资并加强设计单位成本管理理念。例如：在保证安全的前提下，当设计结果低于限额指标的某个百分比时，可以直接给设计时一定的奖励以提高设计的热情和主动性，并确保设计团队的稳定性，以确保设计和施工的连续性和一致性。(3) 设计方案阶段：要注意多个方案的选择，努力做到科学有远见，确定市场需求与产品计划和建设规模之间的关系，定义项目开发过程与经济规模，短期和长期目标之间的关系，以及总体计划与分阶段实施之间的关系，并努力以最少的投资获得最高的收入。总平面图要根据现场的自然地形，地形和地质条件进行调整以反映当地情况，必须符合国家标准。注意如何结合项目的实际状态和城市规划部门来确定合理的商业空间，以满足市场需求并实现预期目标。

### 5 如何做好房地产开发中的建筑设计质量

基于对建筑设计行业的质量要求和全面质量管理体

系的理解，可以将全面质量管理的要素（结构、技术、人员、变革推动者）融入到设计质量管理当中。

比如围绕设计项目，采用合理的职能结构；对项目的设计流程、设计工具等在团队层面达成应用效率上的共识；通过对知识库的应用、人员能力培养和绩效考核等提升人员的产出质量；对高层领导的战略思路，按时按质执行既定的计划，并在实践中不断发现更高效和风险可评估的解决办法。这里提出9点建筑设计质量管理的可行措施。

#### 5.1 重视施工图纸的审核

房地产公司及每个建设项目工程部在实施之前，都必须要求施工方的人员对施工图纸进行审查。通过对施工文件设计的严格内审，既能够避免了施工文件和设计中的误、碰、漏，又保证了施工图纸设计的质量，同时又对施工、建筑、水、电、暖、住宅自动化系统需要做到协调密切、经济合理、符合规范和强制性规定、安全<sup>[2]</sup>。其次对施工单位图纸内审，若出现重大问题，及时与设计院协调和联系并及时解决。

#### 5.2 做好早期方案设计任务

合理的设计方案是整个房产工程优质高质量完成的基础。就整个房产开发企业来讲，决定是不是要开发一个楼盘以及为什么开发这个楼盘，对于整个地产企业来讲的作用往往是至关重要的。所以，就整个地产开发商而言，进行早期的方案设计工作，其是关乎全局且具有至关重要意义的工作。

在初期准备工作中，涉及可行性分析报告、市场调研在内的各种评价工作，其是房地产开发建筑设计方案的要点，还是科学依据。地产开发商通常是整个计划开始的主要推动者或是最后的主要推动者，但是地产投资者往往仅仅是类似于天使投资人的角色存在，有不少出资者并不仅是地产的策划方面的人员，很多只是在其它方面积累了一点资本，尝试在地产方面的投资而已，根据这些现状，推荐当下的地产项目公司延请专业的咨询机构，以详细合理的规划整个地产发展的早期规划项目。

在筛选咨询单位时，房地产开发企业要采取多种方法，评价相关备选单位的项目资格。首首先，要考察这个机构在业内的信誉和以往的服务情况；其次，需要通过各种手段，检查该咨询机构的经营状况，以便判断出运营状况良好、资历最好的咨询机构为您所用。在实际操作中，尽可能采用与招投标方法相对系统的方法，在总结一些现有可查资料的经验教训的同时，选择出充满实力的三个单位可以肩负科学设计任务的咨询单位，并编制三家公司针对现有地皮的后期房地产开发制定科学的设计报告，最后

再结合科学设计报告的好坏,来确定哪个公司可以承担整个房地产开采的科学建筑设计工作。

### 5.3 内部设计控制

内部实际控制主要有以三点,分别是建筑的大样图、建筑机电设备分布图以及建筑专业条件图。建筑大样图是指整个房屋的结构总体设计方法,主要包括所有阳台、厨房、承重墙以及电梯等的布置状况,建筑大样图对建筑的施工质量与建筑安全有着紧密的关系,各个方面都要做到自然统一,在保证建筑的安全的基础上,提升建筑的整体美观度。机电设备分布图的设计中,要将安全问题在首位,在建筑的机电设专用间中,安放着重机电等危险设备,这些设备会对居民生命安全产生影响,因此要配置专门的储存间<sup>[3]</sup>。建筑专业条件图是建筑的下道设计方案,在建筑中,任何一项设计变更都会对下道产生影响,即使是简单的门窗方向都会造成下道的偏差,因此对这要一方面予以重视。

### 5.4 把4M标签融入设计日常工作中

设计思维要求设计人员有跳出思维固化的能力,除了运用高效的创新设计方法就是在每个人头脑中植入审视自我思维的能力。设计过程中,融入对4M(人、设备、材料、方法)的思考,可以帮助我们从不同角度来思考和解决问题,同时又会在创想的无限空间里划定出属于自己的边界。

具体工作中,可以围绕项目,采用合理的职能结构;对项目的设计流程、设计工具等在团队层面达成应用效率上的共识;通过对知识库的应用、人员能力培养和绩效考核等提升人员的产出质量;对于无可避免的高层领导的思路,除了按时按质执行既定的计划,还需在实践中不断发现更高效和风险可评估的解决办法。

### 5.5 建立风险管理系统

在实际的建筑设计中,设计质量保证由两个方面决

定。首先是员工的设计水平和责任心,其次是设计计划的内部实施和企业管理体系的完整性。因此,有必要在建筑设计项目中建立完整的质量风险管理体系。该系统的内容涵盖建筑项目设计中的各种管理原则,控制程序和管理系统,所有参与建筑设计的员工都应参与其中<sup>[4]</sup>。遵循风险管理体系,遵守并实施各种质量控制措施。同时,在建立质量管理体系时,必须根据建筑地形、建筑面积和环境的实际情况,确定质量方针的目标和质量管理体系的要求。因此,在建筑设计过程中必须建立风险管理体系,并修订总体质量要求和目标,以减少设计过程中的质量风险。

### 结语

建筑大样图是指整个房屋的结构总体设计方法,主要包括所有阳台、厨房、承重墙以及电梯等的布置状况,在施工控制要素中,质量、时间、效益三者彼此关联、互为影响,并将“质量”为中心焦点,主要包括在工程施工前期选择好的施工单位、在施工过程中进行时间管控、合同控制、考核的各方面细节来提升工程水平。通过确定质量管理工作的主要任务,以把握质量管理工作关键、构建并健全三级质量管理工作框架,来提高质量的成效。

### 参考文献

- [1]孙瑞鹗.全面质量管理.中国科学技术大学出版社.1991.
- [2]张公绪、李为柱.全面质量管理词典.经济科学出版社.1991.
- [3]小野滋、梁宝俭、孙良康.企业的全面质量管理.企业管理出版社.1988.
- [4]民用建筑工程设计质量评定标准 中华人民共和国建设部 建设部建设字第186号 1992年04月03日
- [5]袁明涌.建筑设计质量通病与防治[J].科技资讯,2008:132-133.