

# 房地产项目建筑设计管理探析

沈佳萍 刘哲舜

浙江新中环建筑设计有限公司余杭分公司 浙江 杭州 310000

**摘要:**新形态下,社会在高速发展的同时,人们的生活水平也得到了全面提升,对建筑设计以及施工要求越来越高。我国正处于经社会经济转型的关键阶段,虽然城市化建设速度越来越快,但城市市场所面临的问题也逐渐增多。为保证房地产项目整体质量的增强,一定要加强对设计管理的重视,做好各个方面的协调,确保房地产企业能够在激烈的市场竞争中长久经营。

**关键词:** 房地产项目; 建筑设计; 管理

## 1 房地产项目建筑设计管理简述

在当前的房地产项目建筑设计中,有关建筑设计管理的工作是指对房地产的产品进行设计,并对项目设计内容进行规划,其中包含设计产品的质量以及最后的设计成效等内容。设计管理要包含对产品的初期设计以及项目的内容,同时要将建筑项目设计管理工作贯穿整个建筑项目的设计与开发的全过程。针对产品来说,设计管理是对整体房地产项目的各个设计环节进行管理与控制。房地产项目的开发商的建筑设计最终目的是为了盈利,而为了更好地完成最终的目标,就需要设计人员对整体项目中所有的建筑资源进行综合的管理与调控,房地产项目具有周期长且投资大的特点,因此,需要设计人员切实做好设计管理,以此来对房地产项目建设的全程进行动态化的管控,进而提升房地产项目建筑施工质量<sup>[1]</sup>。

## 2 房地产项目设计管理的意义

2.1 建筑设计管理是房地产工程项目建设中的重要环节,它既影响到建设工程项目的质量优劣,同时又影响到房地产企业的既得利益,因此做好工程项目设计管理能够有效的改善建设工程的品质,并针对目前建筑行业普遍出现的质量通病现象予以比较有效的管理。房地产工程项目建筑设计管理的主要目的,就是为保证建筑设计文件根据工程设计任务书的有关规定,保质保量的实现。对于房地产企业设计管理部门来说,其最主要的职能就是使项目设计方案符合实际市场需求,以保证房地产项目的顺利进行,因此企业在进行方案设计工作时,要组织专业人员进行方案设计,同时还要与政府各个部门及时进行沟通交流,

2.2 在房地产项目建筑设计管理中,要想实现工程任务书的项目要求,必须加强房地产工程中各方面的素质的培养,如此方可确保工程建设有条不紊开展,实现

理想的品质目标。鉴于地产项目自身所存在的复杂性与巨大特殊性,在项目的建设的过程中,必须要求各个专业设计机构共同承担各自的项目任务、承担相应的项目任务,以共同形成一个完善的地产设计管理系统。

2.3 对于房地产企业设计管理部门来说,其最主要的职能就是使项目设计方案符合实际市场需求,以保证房地产项目的顺利进行,因此企业在进行方案设计工作时,要组织专业人员进行方案设计,同时还要与政府各个部门及时进行沟通交流,根据实际项目所存在的困难进行具体的解决措施,并考虑施工方的要求,符合施工现场的特点。建设管理单位必须协调各方面的意见,对原设计方案加以调整,从而使设计方案更为合理<sup>[1]</sup>。

## 3 房地产项目建筑设计管理分析

### 3.1 设计进度管理

房地产项目建筑设计管理中,设计进度会直接影响整体建筑施工的工程周期以及施工建设成本,因此,需要设计人员对设计进程进行实时的管理与控制,以此来确保整体施工建设的顺利有序开展。第一,在实际的工作中,房地产项目建筑设计人员要对建筑项目的整体建设速度以及设计进度进行有效的控制,要切实保证所有的设计内容都可以与实际建筑内容相对接。第二,在实际的建筑设计中,设计工作人员要对施工建设的有关资料进行有效的收集,并与施工方签订设计合同,在设计合同签订之后,不仅可以对房地产项目建筑设计人员的实际工作效益进行有效的保护<sup>[4]</sup>。同时也可以对房地产项目的整体设计质量进行明晰的管理与控制。第三,在对地产的建筑设计实施控制的过程中,建筑设计人员必须积极主动地制定好建筑设计工程任务书,建筑设计工程任务书的主要职能是对建筑设计管理中的操作规范加以制定,并通过明确的工程概念,来对预算编制和建筑设计进程加以管理。地产的建设商要想对实际的建筑

设计进程加以管理,就必须优质的建筑设计公司为其配套,优质的建筑设计公司必须具备良好的经验和工作能力。在优质的建筑设计机构的支持下,不仅能够对房屋的建筑设计质量实施合理的管理,而且还能够对建筑设计管理质量实施有效的管理。假如住宅的业主没能筛选出一家优质的建筑设计机构,将会对今后的建筑设计管理质量产生一定的干扰,从而影响建筑设计进度,所以,要求开发商在选择建筑设计单位的过程中要切实地做好考察和筛选。另外,建筑设计单位的整个建筑设计过程及其在设计程序中要求的具体设计条件也必须得到文件中的明确要求。但是,建筑设计人员能够在法律法规的限制下,在约定的期限内进行各项建筑设计工作,在建筑设计活动中是必须有一系列合同的,地产开发商能够与建筑设计机构进行实时的磋商,对建筑设计人员的工作产生的每一个合同的具体提交日期加以具体的确定,如此工作的目的是为了指导和协助建筑设计机构能够加强对其使命的理解以及对具体建筑设计工作的理解。除此以外,在较后期的项目中,地产项目建筑设计人员间的协调程度,还将影响整个项目施工设计的实施效率。而建筑设计人员为了真正的管理好整个地产项目建筑设计工作,还必须与项目的建筑设计人员相互之间做好团队合作,提升工作默契度,进而提升房地产项目建筑设计管理水平,从而确保整体建筑施工的质量与效率都可以得到有效的提高<sup>[5]</sup>。同时在设计管理中,设计工作人员也要配合管理人员开展设计管理工作,设计工作人员要对整体的设计项目内容具有详实的了解与掌握。在实际的项目建筑设计工作中,一般都会分为主体设计人员以及专业设计人员,二者在设计管理中分管着不同的工作内容,而二者的高效配合则会最大化地提升整体建筑施工的管理质量与施工效率。针对项目建筑设计管理环节,管理人员需要对每一个设计环节都要安排一位实际的设计负责人,有了设计负责人的存在,可以对实际设计工作中的工作人员进行自我约束,进而确保整体施工设计图纸的质量,对实际的设计进程进行有效的控制。

### 3.2 设计质量控制

房地产工程项目建筑管理工作中,管理者必须对工程项目建筑质量予以高度的关心和注意,由于,房地产项目建筑施工工作其自身也是一个复杂而繁琐的复合型项目,有着施工周期较长且项目投资量巨大的特征,属典型的高投入,高回报投资领域,所以其工程建筑质量便是提高其自身经济效益的关键原因所在。建筑设计人员切实做好住宅工程建筑设计质量管理工作和监控,不仅可以达到设计预期结果,而且还能够使施工者减少大

量的设计操作投入,增加项目的经济效益。针对项目建筑工程的总体内容进行科学系统的规划,将设计管理放眼于全局,对其建筑品质实施有效的监督管理和检测,是提高住宅的建筑设计水平的重要途径<sup>[1]</sup>。通过专门的建筑设计人员对其施工方法的制定,随后再由专门的人员对其实施质量把关,保证设计方案确实没有任务问题时,才能加以实施。同时设计人员必须对地产项目施工设计做出细致的研究,并对投资过程做出反复的斟酌,最终确定项目设计准确无误时,方能够完成项目。对地产建设项目的招标和监理时,必须通过竞争的方式来进一步的提高设计方案效率,保证地产工程项目建筑设计方法真正达到施工水平和施工效率的要求<sup>[3]</sup>。此外,还必须对建筑工程的设计审核计划加以管理和控制,要确保房地产项目施工的核算预算项目的准确,而针对于建筑工程的设计质量管理,建筑设计人员就必须从施工设计文件的设计质量入手,而建筑设计人员就必须确保施工设计文件的科学性和可行性,而施工设计文件的设计质量又是对整个施工质量控制的重要保证。对工程设计管理人员必须保证实施工程设计文件具备相应的建设内容,管理人员必须在实施图纸设计活动中成立专业的实施文件审查组,对实施工程文件的内容进行审查和评价,明确施工设计图纸的真实设计意图,以此确保施工设计图纸中的各项数据信息全部切实符合施工质量与施工技术的要求。针对施工设计图纸的会审工作,会审人员要对施工设计图纸中的设计环节是否科学合理进行研讨,针对施工设计图纸中所出现的问题,要及时对其进行解决,以此来不断地优化施工图纸设计方案,有效地完成图纸会审工作<sup>[2]</sup>。在房地产项目建筑施工开始之前,施工方要切实做好技术交底,要使施工人员明确施工图纸上的设计重点,在实际的施工中可以将设计重点有效相衔接,以此来提升设计与施工质量,最大限度地提高房地产项目建筑设计管理质量与水平,促进我国房地产建筑行业的全面发展。

### 3.3 现场管理与控制

在地产工程建筑设计项目管理中,施工方必须根据企业的具体设计现状,对建筑设计队伍的实际设计能力加以考核,在建筑设计管理工作流程上,建立起一个优秀的设计队伍。房地产项目施工单位的日后管理上限通常也会受管理者素质的影响。所以,要求管理者经常进行专门的培训项目,学习的项目一般包括施工知识、设计专业知识以及管理专业知识等,并针对培训内容来制定考核指标,以此来确保所有参与培训的工作人员,都可以将培训所学的内容熟练的掌握并在实际的设计管

理工作中加以利用。以此来构建起一支高素质的管理队伍,进而提升房地产项目建筑设计管理水平。同时当地政府也需要对居民住宅设计管理工作进行大力的支持与帮助。例如,可以适当的调整对其的资金投入比重,使建筑设计与管理人才能够在具体的工程项目设计中更有效的发挥作用,在政府部门的有效监管和支持下,不仅能够提高项目施工的管理水平,而且还能够对建筑设计工作者及其设计人员的设计工作予以必要的限制和监管。由于房地产项目建设中施工现场的管理和控制对项目的实施效率有着很直接的关系,因此管理者们需要把目光放的更加长远,还需要真正提高项目建筑设计管理,既不要再一味的依靠管理人才队伍建设,同时还必须对项目施工现场的管理加以有效控制。在对施工现场的管理和监控的过程中,必须要从施工者的整体素养入手,在平时的施工管理中应注重对施工者的整体品质提升<sup>[3]</sup>。其次,要对施工建筑中所要使用到的机械设备进行管理。大型施工设备的使用不仅会影响整体的施工质量,而且会对施工安全造成一定的影响。最后,对施工现场中的管理制度建设进行强化,要以管理制度作为保障,以此来不断地提升房地产项目建筑设计管理质量与水平。

### 3.4 成本管理

预算的控制对地产开发商来说非常关键,所以要对预算方面进行更加严密的审查以及修改,确保在预算中不会有错误的出现,同时对预算管理也要尽可能做到更加全面,同时还要加强对预算审计。在成本控制的环节中,必须要对施工用料加以有效控制,保证所选择的建筑材料价格的合理和最好的性价比。然后需要重视调整实施计划,尽量确保实施计划和所采取的实施方式都处于最优化阶段,以便确保实施价值最大化。最后要注意实施过程中资金运用的评估体系的完善,保证所运用的资金可以保证监督与使用。

### 3.5 先进技术管理

近年来,随着科技研发步伐的日益加速,针对工程设计企业及其产品设计工作者来说,在工程设计阶段必须加强关注,并主动进行技术变革,以加大对科技资

料的运用,使之能够将工程设计项目有效地衔接起来,从而推动了工程设计技术有效性的提高<sup>[4]</sup>。同时,企业在产品设计过程中,也必须加强对最新科技和新资料的运用,从而使得产品设计工作才能真正变得更加合理有效。从宏观的方面来说,唯有从多个角度入手,才能够推动住宅建筑设计质量的改善,使中国建筑行业的实力进一步提升。在工程设计阶段,通过有效利用科学技术,对工程设计水平的提升起到了促进作用,例如:在对工程现代化模式的运用设计中,能够直接的把实际工程中出现的情况呈现在工程设计人眼前,利用BIM技术能够清楚的把工程三维立体形象地进行了展示,通过该技术的有效运用,可以利用工程三维立体模型来表现施工环境中的情况,在设计阶段对情况进行了有效管理,从而避免了工程设计中技术和现场施工条件不一致的现象,从而大大减少了返工等情况的发生,提高了施工质量的提高。

### 结语

建筑设计是关系建筑效率与造价的关键因素,所以一定要注意建筑学的重要性。当前中国建筑管理工作已经得到很大的提高,但弊端依然存在,针对现有的建筑设计工作现象,我们不可忽略与轻视,应及时采用有效方法加以处理,建筑管理工作必须提高建筑设计管理人员的专业知识与水平,在提高建筑效率的同时,提高建筑管理工作的效率,进而改善建筑的品质。

### 参考文献

- [1]赖艳琳.建筑设计管理存在的问题及对策研究[J].住宅与房地产, 2020, 25(15): 136-137.
- [2]张更良.房地产项目建筑设计管理探析[J].江西建材, 2020, 14(08): 193-194.
- [3]吕锋.住宅房地产项目设计管理探讨[J].建筑设计管理, 2019, 30(12): 129-131.
- [4]王小轩.浅谈如何做好房地产项目建筑设计管理[J].居舍, 2018(20): 96.
- [5]刘娟,周刚,刘鹏.浅议房地产项目的结构设计管理[J].四川水泥, 2018(03).