

房地产企业建筑工程设计管理关键点控制研究

张李杨¹ 韩雪²

1. 青岛慧鼎置业有限公司 山东 青岛 266000

2. 青岛北洋建筑设计有限公司 山东 青岛 266000

摘要: 随着目前我国经济的持续发展, 房地产领域获得良好的发展。设计方案环节是建筑工程项目的一个关键构成阶段, 其立即影响到全部建筑工程项目的工程造价以及质量, 因而房地产公司十分高度重视工程建筑工程项目设计方案环节的操纵工作, 通过在设计方案环节管理全过程中对设计方案重要点的合理预控来标准设计院各专业设计方案步骤, 提升设计图纸的技术成分水准, 让设计方案重要点的工程项目价值获得最大水平的发挥, 最后为项目工程项目的施工成本提升操纵给予合理的先决条件标准。本文关键针对房地产公司工程建筑工程项目设计方案管理重要点操纵开展全方位的科学研究及其剖析, 期待对以后相近工程项目有参考效果。

关键词: 房地产; 建筑工程; 设计管理; 关键点

引言: 设计方案环节是影响房地产公司建筑工程项目基本建设工作中的关键阶段之一, 如何进行建筑设计管理, 是公司必须要点思索的难题。因而文章内容关键汇总房地产公司工程建筑工程项目设计方案管理的现况难题及其设计方案管理重要点操纵开展剖析科学研究, 并为其他工程建筑工程项目设计方案管理给予参考根据^[1]。

1 房地产项目建筑设计管理简述

在现阶段的房地产工程建筑设计中, 相关建筑设计管理的工作中是指对房地产的商品开展设计方案, 并对项目设计方案内容开展整体规划, 其中包括设计方案商品的品质管理及其最后的设计方案成果等内容。设计方案管理要包括对商品的初期设计方案及其项目的内容, 与此同时要将工程建筑项目设计方案管理工作中围绕全部工程建筑项目的设计方案与开发设计的全过程。针对商品来说, 设计方案管理是对总体房地产项目的各个设计方案阶段开展管理与操纵。房地产项目的房地产商的建筑设计最后目地是为了赢利, 而为了更好地进行最后的目标, 就必须设计方案工作人员对总体项目中全部的工程建筑资源开展综合性的管理与管控, 房地产项目具备周期时间长且投资大的特征, 因而, 必须设计方案工作人员进一步做好设计方案管理, 为此来对房地产项目基本建设的全程开展动态性化的管控, 从而提高房地产项目建筑工程施工品质。

2 房地产建筑工程设计管理意义

在房地产建筑项目工程开发设计中, 一般通过以下阶段, 如项目立项、市场定位、招投标、工程项目设计方案与工程施工、工程验收与交货等。要保证房地产建筑施工井然有序开展、合理操纵工程项目基本建设成

本, 提升设计方案阶段的管理是十分关键和必需的。在全部工程项目的根本建设期内, 招投标和工程施工的各个阶段均和设计方案有着或多或少的关系, 设计方案围绕项目基本建设的各个阶段, 对工程施工品质管理和工程施工成本控制具有了具体指导效果, 为工程项目基本建设和房地产行业的优良发展夯实基础。为了实现设计方案管理的价值, 房地产公司广泛招聘室内设计设计师建立设计方案管理单位^[2]。

3 房地产企业建筑工程设计管理中存在的问题分析

3.1 管理机制问题

房地产公司工程建筑工程项目设计方案规定较高, 设计方案工作中比较繁杂, 必须进行工程建筑构造、给排水、高低电、自然通风、消防安全、燃气、智能化系统、幕墙、窗门、园林景观标志及室内室内装修设计, 因而必须实现几十个专业设计方案的融洽沟通交流, 确保各个专业设计方案的一致性和设计方案均合乎超高层工程建筑物的设计方案规范。这种设计方案复杂状况提升了设计方案管理的难度系数, 造成原来管理体制没法立即套用该次设计方案管理中, 发生机构管理比较无序的状况。在具体全过程中, 设计方案管理工作人员对各个专业的设计方案各自进行核查, 可是由于几十个专业设计方案的融洽难题, 会发生设计方案核查进度不一致、设计方案质量管理规范不一致等状况, 减少了工程建筑工程项目设计方案管理的总体效率, 增加了设计方案管理工作任务进行的周期时间。

3.2 设计缺乏自主性, 出现模仿之风

随着工程建筑经济全球化的持续深度和持续推动, 国内的部分工程建筑设计方案师引进了一些国外的设计

构思和设计方案管理方式,在比较大水平上尽管推动了中国建筑设计领域的发展,但与此同时也引起了一些现实难题。比如:针对仿古风格的设计方案,部分工程建筑设计方案师的效仿跟风性较强,其照抄取得成功设计方案实例,忽略了对现实日常生活工程建筑具体应用情况的了解,也并没有充足考虑到和涉及到建筑设计的美观好用性与工程建筑空间应用要求的优良适配性;有的工程建筑设计方案师对古代建筑文化并没有开展深度的科学研究剖析,便盲目地应用一些表面美观的高端建筑设计材料,造成工程建筑最后的总体装饰设计格局不融洽,影响总体感观效果。

3.3 设计管理团队存在问题

设计方案管理团队的专业性始终以来全是困扰房地产公司设计方案管理执行的难点。某建筑工程项目的设计方案管理团队来源于设计院工作中过的室内设计师及设计方案应届毕业生。该工程项目的设计方案管理工作任务传出之后,由房地产公司中具备多次设计方案管理工作经验的承担人领着多名工作人员构成队伍,队伍是临时性构成的,工作人员之间的心有灵犀度较低,在协作时发生相互配合不密切的状况,减少了队伍品质。目前国内房地产公司工程建筑工程项目设计方案管理的现状关键反映在竖向上,管理体制设计方案并未健全,各单位融洽工作中不可以同频,设计方案管理总体效率较低;横着上,设计方案管理的队伍总数和品质与管理要求不对等,工作中效率也较低。后面应当在竖向层面和横着层面对工程建筑工程项目设计方案体系管理的搭建开展健全^[3]。

4 房地产企业建筑工程设计管理的关键点分析

4.1 明确设计要求

在工程建筑项目设计方案管理工作中,首先应确立设计方案规定,与设计方案部门开展协作,为建筑设计给予构思。在设计方案管理中,必须对构造、机器设备开展复核,确立其部位和设计标高,及时发觉不有效之处,并作出调整。做好降水和废水的分离,并对室外路面设计标高、架空层路面设计标高及其室内设计标高开展有效设计方案,有利于开展排水管道,并有效设定工程建筑通道。与此同时,有效开展管道的设计方案,必须根据工程建筑构造和部署,有效布设管道,并考虑到消防安全设计方案和景观规划,与之互相融洽,防止产生矛盾。构造洞边部位预埋、覆土深层、管路埋深及其倾斜度是整体管道设计方案与布设的参照根据,有效分配电机房、油储间、送排风口、排水管道管网的部位,为居民的生活给予方便快捷的服务,与此同时防止

给行人、自然环境产生不方便。该全过程中,务必全面按照有关专业标准要去开展。此外,为了多方位的确诊工程建筑构造总图,必须对外壁、预埋洞边部位及其机器设备尺寸开展核查和复核,测算地下室覆土荷载、设计标高,为建筑工程施工给予精确的信息数据。

4.2 加强设计管理

首先,提升日常的管理。设计方案管理单位应全方位贯彻落实好日常管理工作中,每天维持对设计方案进度和品质的正确引导与监管查验,发觉难题及时机构相关部门和部门商讨并明确纠偏对策。管理工作人员需和设计方案工作人员开展沟通交流,商讨设计方案或是工程施工全过程中造成的难题,互换建议,进而获得理想化的方案或处理结果。次之,做好重要位置技术性方案的管理工作中。全面按照《设计相关任务书》^[4]的规定和法律政策法规,对设计方案的各个重要位置开展设计方案管理,果断避免违反规定设计方案。

4.3 提高图纸质量

工程图纸是招投标和工程施工的前提条件,工程图纸品质的优劣立即影响招投标进度、重点工程工程造价、安全施工、品质和进度,对工程项目基本建设造成广阔影响。(1)引进BIM技术性,合理操纵工程图纸品质。BIM技术性在建筑设计环节的运用关键包含撞击检验、净空检验、综合性管路提升和楼房作用部署。通过BIM模型比对和工程图纸核查,可以合理防止工程施工环节的大量设计方案核查,对于提升工程图纸品质具备广阔的意义。(2)积极主动机构工程图纸联审,提升工程图纸品质。高效运用公司经营核心管理平台,机构举办多环节设计图纸内审,实现设计方案管理的持续性。一般有初图内审、施工图内审、重点施工图内审。召开会议前3个工作中日,将工程图纸提交有关单位审批征求建议,并在大会上一同探讨。大会。与此同时准时举办工程施工交底会,每次动工前,分配工程施工交底会,并做好会议纪要,明确施工计划方案,设计方案监理单位务必充足展现,有难题尽可能在出图前通过内审应对。在技术方面实现全过程操纵,防止设计院过多设计方案,真正合理地减少设计方案和概算的不明确性,降低工程项目全过程中很有可能产生的变更和返工。(3)规范化设计方案保障了出图效率。规范化项目给予规范化拷贝模版。制订规范时应综合考虑到规格型号、成本、工程施工等要素,以技术性有效、安全性充足、经济合理为标准。在开始设计方案工作中前,应将企业的有关设计方案管理标准全方位递交给设计方案部门,梳理工程图纸界面和工程图纸深层等规定;为设计方案部门给

予更快、更高效的具体指导，达到各方要求，提升出图效率，确保出图品质。

4.4 做好设计变更控制

即使通过技术性审核，施工图也无法确保完美无缺，仍必须在建筑工程施工当中开展核查，从这当中找寻忽略和差错，并融合施工当场的具体状况，随着作出调节、改善和变更，并必须确立其缘故，实际给予归类。该全过程中，必须对工程施工全过程开展追踪查验，当有关项目内容产生变更时，必须从技术性、经济性等多个层面开展考虑到，精确预计变更成本，有效调节工程施工程序，降低其对于工程施工进度的影响，从而保证工程施工工作中平稳、井然有序的开展。在工程施工全过程的设计方案当中，必须提升每一个流程、阶段的相互配合与对接，做好推进设计方案、机器设备选型和材料选等各项工作中，融入场所特点，与此同时达到工程建筑的作用要求，并合理操纵管理成本。

4.5 完善设计进度管理

房地产工程建筑设计的过程管理中，方案设计进度会上影响整个建筑项目施工的工程项目周期时间以及建筑施工基本建设成本，因而，务必方案设计中工作人员对方案设计全过程进行实时的管理以及控制，因此来保障整个建筑施工基本上基本建设的取得成功井然有序的开展。首先，在具体的工作当中，房地产工程建筑设计工作中工作人员要对工程项目建筑项目的整体基本建设速率以及方案设计进度进行有效的控制，要进一步保证全部的方案设计内容都可以与实际工程项目工程建筑内容相联接。其次，在具体的建筑管理设计中，方案设计中工作人员要对建筑施工基本上基本建设的有关材料进行有效的搜集，并与建筑施工方签定方案设计合同书，在建筑施工方案设计合同书签定之后，不但可以对房地产项目建筑设计工作中工作人员的实际工作中效益进行有效的维护保养。同时也可以对房地产项目的整体方案设计质量进行明晰的管理与控制。然后，

在对房地产工程建筑设计进行管理的全过程中，方案设计中工作人员要积极主动地撰写好设计任务书，设计任务书的重要岗位工作职责是对方案设计管理中的工作中标准进行撰写，并借助明晰的方案设计认识，来对花费费用预算撰写以及方案设计进度进行控制。房地产项目开放商要想对实际的方案设计进度进行控制，就务必优秀的方案设计单位与之互相相互配合，优秀的方案设计单位要具有优良的资质证书以及方案设计水平。在优秀的方案设计单位的推动下，不但可以对房地产项目建筑设计进度开展有效的控制，同时也可以对方案设计管理质量进行优良的控制。倘若房地产项目开发设计设计方案商没能甄选出一个优秀的方案设计单位，则会对后面的项目方案设计管理造成一定的影响，进而影响方案设计全过程，因此，务必房地产商在找寻方案设计单位的全过程中要进一步做好参考与选择。

结束语：总而言之，一直以来设计方案环节管理全过程围绕于项目基本建设的全过程，对全部建筑工程项目的品质与工程造价成本有立即的影响，因而务必全面遵循技术性、经济性的标准，并融合工程建筑的具体状况，及其房地产公司的开发设计、设计方案、工程施工、成本管理目标，持续提升设计方案管理队伍的专业水准与管理水准，进而提升房地产公司工程建筑工程项目设计方案管理重要点的预控和管理，最后实现房地产公司在获得最大的经济收益时，提升本身的市场竞争能力。

参考文献

- [1]孙咏华,董银英.谈房地产企业设计管理实务方法[J].山西建筑,2021,45(19):172-173.
- [2]谢首蓝.房地产企业建筑工程设计管理关键点的控制[J].中华建设,2021(6):50-51.
- [3]严贺明.房地产建筑工程设计管理的关键点控制[J].城市建设理论研究(电子版),2021(28):34.
- [4]郭寻辉,叶斌,王伟.建筑工程设计变更中存在的问题及管理措施[J].南方农机,2021,49(24):178.