

# 房地产企业建筑工程设计管理关键点的控制

杨宏 李俊 苏琳琳

云南宏城达业开发有限公司 云南 玉溪 652899

**摘要:** 本文主要探讨了房地产企业建筑工程设计管理的关键点控制。首先, 强调了设计管理的必要性, 认为它是提升建筑工程质量、降低成本、提高效益的关键。其次, 分析了设计管理的现状, 包括建筑设计水平参差不齐、设计管理流程不够规范、技术创新能力不足等。然后, 提出了设计管理的关键点控制, 包括优化设计团队、强化设计流程管理、提高设计创新能力等。最后, 对如何做好设计管理的关键点控制进行了探讨, 提出了一些具体的方法和建议。

**关键词:** 房地产企业; 建筑工程; 设计管理

引言: 在现代经济社会中, 房地产企业在城市发展中扮演着至关重要的角色。其中, 建筑工程设计管理是决定项目成功与否的关键因素之一。一个优秀的建筑工程设计管理能够确保项目的质量、安全、进度和成本得到有效控制, 从而提升企业的市场竞争力和盈利能力。然而, 由于建筑工程设计管理的复杂性和多元性, 如何有效地进行控制成为了企业面临的一大挑战。本文将探讨房地产企业建筑工程设计管理的关键点控制, 以期为企业提供有效的管理策略和方法。

## 1 房地产企业建筑工程设计管理的必要性

随着社会经济的快速发展, 人们的生活水平不断提高, 对住房的需求也日益增长。房地产企业在房地产市场中占据着举足轻重的地位, 其建筑工程设计管理水平的高低直接影响到企业的竞争力和市场地位。因此, 加强房地产企业建筑工程设计管理具有重要的现实意义。首先, 提高建筑工程设计质量是提升房地产企业核心竞争力的关键。建筑工程设计是房地产项目的核心环节, 关系到项目的整体质量和市场竞争力。优秀的建筑工程设计能够提高项目的附加值, 吸引更多的客户, 从而提高企业的市场份额和盈利能力。因此, 加强建筑工程设计管理, 提高设计质量, 对于提升房地产企业的核心竞争力具有重要意义。其次, 优化工程设计方案有助于降低房地产开发成本。在房地产开发过程中, 设计阶段是成本控制的关键环节。通过对工程设计方案的优化, 可以有效地降低项目的投资成本、施工成本和运营成本, 提高企业的盈利能力。同时, 优化设计方案还有助于提高项目的销售价格, 从而提高企业的利润水平<sup>[1]</sup>。再次, 强化建筑工程设计管理有助于提高项目的安全性和环保性。在建筑工程设计过程中, 需要充分考虑项目的安全性和环保性, 确保项目在满足人们居住需求的同时, 保障人们的人身安全和生态环境。加强对工程设计方案的管理, 可以有效地避免因设计不合理而导

致的安全风险和环保问题, 提高项目的可持续发展能力。此外, 加强建筑工程设计管理有助于提高企业的品牌形象。一个具有良好设计管理水平的房地产企业, 能够在市场竞争中脱颖而出, 树立良好的品牌形象。消费者在购买房产时, 往往会选择那些具有优秀设计水平和良好口碑的企业开发的项目。因此, 加强建筑工程设计管理, 提高企业的品牌形象, 对于提升企业的市场地位具有重要意义。

## 2 房地产企业建筑工程设计管理现状

随着中国经济的快速发展, 房地产行业已经成为国民经济的重要支柱产业。在这个过程中, 建筑工程设计作为房地产项目的核心环节, 其管理水平的高低直接影响到整个项目的质量和效益。然而, 当前我国房地产企业建筑工程设计管理存在一些问题, 亟待改进和提高。首先, 建筑设计水平参差不齐。由于我国建筑工程设计行业的准入门槛相对较低, 导致市场上的设计机构和设计师水平参差不齐。一些设计机构和设计师缺乏专业知识和实践经验, 设计出的方案不能满足客户的需求, 甚至存在安全隐患。此外, 部分设计机构过于追求利润, 忽视设计质量, 导致设计方案存在诸多问题。这些问题不仅影响了房地产企业的品牌形象, 还可能导致项目延期、成本增加等严重后果。其次, 设计管理流程不够规范。在现行的管理体制下, 房地产企业在建筑工程设计过程中往往缺乏明确的管理流程和责任划分。这导致了设计进度难以把控, 设计质量难以保证, 以及设计与施工之间的衔接不畅等问题。同时, 部分房地产企业在设计过程中过于依赖外部设计机构, 缺乏对设计过程的监督和管理, 使得设计质量难以得到保障。再者, 技术创新能力不足。随着科技的发展和市场需求的变化, 建筑工程设计需要不断创新和优化。然而, 我国房地产企业在技术创新方面存在较大的不足。一方面, 部分设计机构和设计师缺乏创新意识, 不愿意尝试新的设计理念和

技术手段；另一方面，企业在研发投入和人才培养方面投入不足，导致技术创新能力较弱。这些问题制约了我国房地产企业在建筑工程设计领域的竞争力<sup>[2]</sup>。

### 3 房地产企业建筑工程设计管理的关键点控制策略

随着社会经济的快速发展，房地产企业在城市化进程中所扮演的角色越来越重要。建筑工程设计是房地产企业的核心业务之一，其质量直接影响到房地产产品的品质和企业市场竞争力。因此，加强建筑工程设计管理的关键点控制策略，对于提高房地产企业的核心竞争力具有重要意义。

#### 3.1 优化设计团队

建筑工程设计管理的第一步是优化设计团队。企业应根据自身发展战略和市场需求，选拔具有丰富经验、专业素质高的设计人员，形成高效、专业的设计团队。同时，企业还应加强设计人员的培训和考核，提高设计人员的业务水平和综合素质。为了确保建筑工程设计质量，企业应该注重设计团队的组建和管理。首先，企业应该根据项目的特点和规模，确定所需的设计人员数量和专业背景。其次，企业应该通过招聘、内部培训等方式，选拔具有丰富经验和专业知识的设计人员。这些人员应该具备良好的沟通能力、团队协作能力和创新能力，以便更好地完成项目任务。在设计团队组建完成后，企业还应该加强对设计人员的培训和考核。一方面，企业可以定期组织内部培训，邀请专家进行授课，提高设计人员的业务水平。另一方面，企业还可以通过参加行业交流活动、学习先进的设计理念和技术，拓宽设计人员的视野，提高他们的综合素质。此外，企业还应该建立完善的激励机制，激发设计人员的工作积极性和创新能力。例如，可以设立专门的奖励制度，对表现优秀的设计人员给予物质和精神上的奖励；还可以为设计人员提供晋升机会，让他们看到自己的职业发展前景。

#### 3.2 强化设计流程管理

设计流程管理是建筑工程设计管理的核心环节，它涉及到从项目策划、设计、施工到竣工验收的全过程。为了确保建筑工程项目的顺利进行，企业应建立一套完善的设计流程管理制度，明确各环节的职责和要求，提高设计工作的质量和效率。首先，加强设计计划的制定和执行。在项目开始之初，设计部门应根据项目需求和实际情况，制定详细的设计计划，包括设计任务、设计进度、设计人员配置等方面的内容。同时，设计部门还应定期对设计计划进行检查和调整，确保设计任务能够按时完成。在设计过程中，设计人员应严格按照设计计划进行工作，确保设计方案的合理性和可行性。其次，

加强设计文件的审核和把关。设计文件是指导施工的重要依据，因此，设计部门应对设计文件进行严格的审核，确保其内容的准确性和完整性。在审核过程中，设计人员应遵循相关法规和技术标准，对设计方案进行细致的检查，发现问题及时进行修改和完善。同时，设计部门还应建立健全的设计文件存档制度，确保设计文件的安全和可追溯性。再次，加强与施工、监理等相关部门的沟通和协调。在建筑工程项目中，设计与施工、监理等部门之间存在密切的联系。设计部门应主动与这些部门进行沟通和协调，了解他们的需求和意见，及时解决设计和施工中的问题。同时，设计部门还应积极参与施工和监理的现场管理，提供技术支持和咨询服务，确保设计方案的顺利实施。

#### 3.3 提高设计创新能力

在当今这个日新月异、竞争激烈的房地产市场中，房地产企业要想在众多的竞争者中脱颖而出，必须具备较强的创新能力。创新能力是企业市场竞争中的核心竞争力，也是企业持续发展的关键因素。因此，房地产企业应当高度重视设计创新，将其作为企业发展的重要战略，加大对设计创新的投入，鼓励设计人员积极探索新的设计理念和技术手段，提高设计的创新性。首先，企业应加大设计研发投入，引进先进的设计软件和设备。设计软件 and 设备的更新换代速度非常快，企业要想保持设计的领先地位，就必须不断更新自己的设计工具。此外，先进的设计软件和设备可以帮助设计人员更高效地完成设计任务，提高设计质量。因此，企业应当定期对设计研发进行投入，确保设计团队始终保持在行业的前沿。其次，企业应加强与国内外优秀设计机构的合作与交流，引进先进的设计理念和技术。与国内外优秀设计机构的合作可以为企业带来新的思路和方法，有助于提高设计的创新性。同时，通过交流学习，企业还可以了解国际上最新的设计理念和技术动态，为自身的设计创新提供有益的借鉴。再次，企业应鼓励设计人员参加各类设计竞赛，提高自身的创新能力。设计竞赛是一个展示自己设计成果的平台，也是一个学习和成长的过程。通过参加设计竞赛，设计人员可以接触到更多的优秀作品和设计理念，从而激发自己的创新思维，提高自身的创新能力。同时，竞赛过程中的竞争也能促使设计人员不断提高自己的技能水平，为企业创造更多的价值<sup>[3]</sup>。

#### 3.4 严格设计质量控制

建筑工程设计质量是决定房地产产品最终质量和企业市场信誉的关键因素。一个优质的设计不仅能满足消

费者的需求,提供舒适的居住环境,同时也能提高企业的市场竞争力和品牌形象。因此,企业在进行建筑工程设计时,必须加强对设计质量的控制,确保设计方案的合理性和可行性。首先,企业需要建立一套完善的设计质量管理体系。这个制度应该包括对设计过程的全面管理,从初步设计到施工图设计的每个环节都应该有明确的规定和标准。例如,设计阶段应遵循的设计原则、设计流程、设计审查标准等。此外,还应设立专门的质量管理部门或人员,负责监督和检查设计质量,及时发现并解决问题。其次,企业需要加强对设计文件的审核和把关。这包括对设计图纸的审核,确保其准确无误;对设计方案的审核,确保其符合相关法规和标准;对设计变更的审核,确保其合理有效。同时,企业还应定期对设计文件进行复查,防止因人员的更替或其他原因导致的质量问题。再次,企业需要加强对施工现场的技术支持和指导。在施工过程中,可能会出现各种预料之外的问题,这就需要设计人员及时提供解决方案,指导施工人员正确执行设计方案。同时,设计人员还应对施工现场进行定期巡查,了解施工进度和存在的问题,及时进行调整和优化。

### 3.5 注重设计成本控制

在当今竞争激烈的市场环境中,企业要想在众多的竞争对手中脱颖而出,就必须不断提高自身的市场竞争力。而降低工程投资成本,提高企业的市场竞争力是其中一个重要的途径。为了保证设计质量的前提下,企业在进行设计时,还应注重设计成本的控制。具体措施如下:首先,加强设计方案的经济性分析。在进行设计时,应充分考虑设计方案的经济性,力求在满足功能需求的同时,降低工程投资成本。这需要设计师具备较强的经济分析和判断能力,对各种材料、工艺、设备等进行合理的选择和搭配,以达到降低成本的目的。其次,优化设计方案。在保证设计质量的前提下,通过优化设计方案,可以有效地降低工程投资成本。例如,采用新型材料、新工艺、新技术等,可以提高设计的合理性和

科学性,从而降低工程投资成本。同时,优化设计方案还可以提高设计的美观性和舒适性,提升企业的品牌形象,从而提高企业的市场竞争力。再次,加强与施工、监理等相关部门的沟通和协调。在工程设计过程中,设计与施工、监理等部门之间的沟通和协调至关重要。通过加强沟通和协调,可以确保设计方案的顺利实施,避免因设计不合理而导致的工程变更和投资损失<sup>[4]</sup>。同时,还可以及时了解施工、监理等部门的需求和意见,为设计方案的优化提供有力的支持。最后,加强对设计变更的管理。设计变更是影响工程投资成本的重要因素之一。因此,企业在进行设计时,应尽量减少设计变更的次数和范围,避免因设计变更导致的投资损失。对于确实需要进行设计变更的情况,应严格按照相关程序和规定进行审批和管理,确保设计变更的合理性和有效性。

### 结束语

总的来说,房地产企业建筑工程设计管理的关键点控制是一个复杂而细致的过程,需要对项目的各个环节有深入的理解和精准的把握。从项目初期的规划设计,到施工过程中的质量控制,再到后期的运营管理,每一个环节都需要我们严谨对待,精益求精。只有这样,才能确保项目的顺利进行,满足客户的需求,实现企业的长远发展。同时,我们也要不断学习和掌握新的设计理念和技术,以适应不断变化的市场环境,提升我们的竞争力。

### 参考文献

- [1]杨艳丽.房地产企业工程设计管理难点及解决措施探讨[J].建筑与装饰,2020(18):124.
- [2]陈芳蕊.房地产企业建筑工程设计管理的关键点控制[J].中国房地产业,2018(10):62-64.
- [3]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,2019(06):50-51.
- [4]姜东怡,张亮.房地产公司设计管理存在的问题及对策[J].建筑工程技术与设计,2018,000(007):3241.