

房地产住宅项目设计的管理要点

程 成

青岛首智投资开发有限公司 山东 青岛 266555

摘 要: 现如今, 由于房地产住宅项目工程涉及到的范围很广, 并且是由多个施工部门共同完成的。我国的房地产住宅项目设计管理的过程中还存在许多问题, 如能采取一些措施改善设计管理的水平, 将能够相应地减少建设资源的浪费, 同时可加快建筑工程进度, 节省大量资金及损失, 降低项目工程造价。

关键词: 房地产; 住宅项目; 设计管理; 要点

Management Points of Real estate Residential Project Design

Cheng Cheng

Qingdao First Wisdom Investment Development Co., Ltd. Qingdao, Shandong, 266555

Abstract: Nowadays, the real estate housing project involves a wide range, and is completed by multiple construction departments. There are still many problems in the process of design and management of real estate residential projects in China. If some measures can be taken to improve the level of design and management, it will be able to reduce the waste of construction resources accordingly, and at the same time can accelerate the progress of construction projects, save a lot of funds and losses, and reduce the project cost.

Key words: real estate; residential project; design management; key points

引言: 科学有效的管理不仅有利于企业的快速发展, 而且有助于稳定社会秩序。房地产项目设计管理尤为关键, 其管理对象既包括与房地产交易有关的机构, 也包括相关活动等。就管理本质来看, 其与行政管理密切相关, 虽然其在某些方面是相互独立的, 但是在某些方面又具有密切联系。

1 设计管理概述

房地产项目开发凝聚了各专业设计专业人员的智慧, 设计人员可有效带动房地产项目的规范化建设, 同时提高施工项目的开发建设效率。因此在设计阶段, 设计人员需充分发挥出自身的作用与价值, 并调动设计单位的工作积极性, 完善房地产开发项目设计管理工作。房地产开发中, 设计管理工作主要涵盖房地产项目开发设计阶段与房地产项目施工图设计阶段, 前者是形成方案报建文本的关键时期, 后者主要的任务是形成施工图。两个阶段均需向上级政府部门申报审批, 审批合格后方可进行工程建设施工^[1]。由于设计管理任务的主要目标存在较大差异, 使得项目管理时间、沟通、风险、质量和人力资源等多种因素的协调方式有所不同, 因此必须高度重视方案设计中的管理工作。

2 房地产住宅项目设计管理内容

房地产住宅项目设计管理属于整个项目建设管理的关键性环节, 涉及房地产开发方方面面, 很大程度上影响到房地产工作开展的有效性。在房地产住宅项目建设过程中, 项目设计管理工作包含有项目各项管理流程以及操作规范, 在设计内容方面包含有建筑、景观、室内的方案及施工图等。想要提高对整个设计工作控制有效性, 就必须重视优化管理工作, 使房地产住宅项目建设质量以及建设进度得到保证, 更好的实现对房地产销售以及建设成本的控制。在房地产住宅项目的建设方面, 项目设计属于前期准备工作, 只有对设计方案有足够的明确和掌握, 才能使项目建设质量得到提高, 项目进度能够满足整体规划要求。因此, 在房地产建设中, 房地产住宅项目设计起到铺垫性作用, 对于各项后续工作的顺利进行有非常大的影响^[2]。房地产住宅项目设计管理工作的开展也就是负责人对房地产住宅项目开发各个活动设计内容的统一安排和部署, 及时发现并解决设计中存在的问题, 加强与相关部门之间的联系, 在设计工作中获取这些部门足够的支持, 减少各类矛盾的出现。因此, 项目的设计属于房地产建设前期准备工作, 关系

到后期各项工作的顺利进行,能够为销售以及经营等方面工作提供有效指导,更好的实现房地产住宅项目整体建设目标。

3 房产项目设计管理的积极意义

建设项目设计人员的主要任务是落实建筑设计。建筑设计中凝结了设计团队的智慧与经验,能够有效增强建筑项目的先进性和实用性,并充分满足人们的个性化及多样化需求。可以说房地产开发企业项目设计人员对于项目的规划和设计有着不可忽视的作用,其可协调工程各参建方,保证工程施工的规范性和科学性^[3]。项目设计中,房地产开发企业的设计人员需全面控制设计流程,合理分配内部资源,进而调动每个设计工作者的工作积极性,推动项目设计的发展与进步。方案设计和施工图纸设计是房地产项目开发设计中的两个阶段。方案设计的任务是形成方案报建文本,施工图纸设计的任务是形成施工图。二者的成果均应上报给上级政府部门,通过审批后方可施工。建设项目设计管理工作要以方案设计和施工图设计的阶段性成果为基础开展,基本目标和任务均存在着较大的差异,因此,项目管理执行组织结构和管理的內容也有所不同。不同的阶段有不同的管理侧重点。在方案设计中,要先拟定招标投标任务书,确定招标方案,从而确定方案的报建文本。部分房地产开发企业在方案设计中,一般会投入较多的内部资源与外部资源,使其充分满足市场发展的基本需要^[4]。

4 房地产住宅项目设计管理要点分析

4.1 日常设计管理要点

在管理层面上,日常实际上是指一种日积月累重复的行为。由此所形成的日常设计虽然它不能起直接决定作用,但也是其中一种很重要的材料的积累。所以建议在以后日常具体项目设计的工作进行中,设计和主管各部门还是要注重加强自身对全体设计者实施的检查和监督协调、督促指导。把平时具体工作的重点分散推进到具体各个执行环节。比如我们可以考虑采取召开每天工作例会等这种形式,要求所有设计者必须及时全面汇报整个设计和方案实现的现状、进展的情况变化和重要问题,并能在日常例会制度上做到及时组织展开技术讨论,及时提出并实际解决问题^[1]。在实行设计管理的时候,应该按照设计进度强化对阶段成果的评审,和对设计项目关键点的监督,并且,安排设计管理部门对重点节点进行检查工作。如果有一些关键环节,企业可以组织各单位进行通过讨论,如果存在不确定的问题,应该收集各个部门的有效建议,及时发展设计中的缺陷,并采用最合适的方式来处理问题。

4.2 明确项目设计要求

就房地产设计的主要内容来看,其主要是指把住宅项目的策划通过图纸的方式呈现出来。在设计方案中,需要对多方需求予以关注,不仅需要将甲方的设计思路和需求体现出来,同时设计部门还应该对资源进行整合,编制任务书,确定设计方向,进而使项目设计管理质量有所保障。

4.2.1 前期阶段的设计要求

在对住宅建筑项目进行设计之前,设计管理部门应该做好准备工作,综合分析用地指标、环境条件等方面的内容。项目设计管理人员应对当地的市场进行调查,了解当地的行情,比如产品竞争力、客户购房意向等。在设计住宅项目方案时,为了使任务书编制得更加科学合理,一定要对成本控制要求、地产公司对产品总体定位等方面的内容进行充分考虑,将其作为住宅项目设计的前期条件^[2]。

4.2.2 设计阶段要求

就目前住宅项目的设计情况来看,主要分为三个阶段。第一,方案的设计阶段。在前端设计管理中,方案设计是十分重要的,其包括成本控制、产品定位等内容。第二,初步设计阶段。初步设计主要是指方案设计的进一步发展,其中包括工程造价预算书、设备选型等要求。第三,施工图设计阶段。这一阶段尤为重要,其发挥着指导作用,对整个工程的施工具有引导作用,而且就其具体内容来看,其在后端施工阶段发挥着重要的作用,对成本控制具有直接的影响,甚至对设计变更量也具有一定的影响。主要包括各类专项设计、节能计算等要求。

4.3 选择合适的伙伴

设计方案尤为关键,不仅与实际成本具有一定的关联,而且与房地产住宅项目的价值有着密切的联系。在房地产住宅项目的设计过程中,由于其所涉及的内容较为复杂,为了保证设计方案更加科学合理,首先需要咨询设计单位,让其根据房地产住宅项目的具体情况,有针对性地提出建议,然后再基于整体角度规划设计方案,选择有用的建议,创新设计方案的内容^[3]。

4.4 任务管理

客户需求、工程的建设成本和工程的施工周期是企业最为关注的要素,设计单位应将上述要素融入到设计图纸当中。设计任务书是向设计单位提出要求的书面文件,从而保证设计单位准确、充分地了解房地产开发企业的实际意图。但如今在项目设计中很多企业并不重视设计任务书,其以口述的方式传递对设计单位的要求,

设计方案可能面临多次修改的问题,增加了工程设计的成本,也延长了设计的周期。所以,科学合理的设计任务书可使设计单位更加准确地了解房地产开发企业的意图,进而有效防止工作中出现多次反复的问题。

4.5 设计结果的审核

设计结果审核主要是把设计意图转变为图纸,在房地产住宅项目设计管理的过程中,设计审核是最后一项工作,在这一阶段,成功和失败对后续的设计变更和工程签证数量具有重要的影响,在设计过程中,房地产企业应该极为关注这项工作。按照设计方案和图纸的大小,设计方案应提前2-3天发给评审部门,使审核人员可以详细了解设计方案,因此来提高审批效率^[4]。在开展评审的时候,还应该促进各个部分积极参与,并邀请具有专业水平的专家进行评审,以此来保证评审的有效性。

4.6 加强设计变更控制

在开展工程建设环节中,造成设计变更的主要影响因素包含了以下几个方面:(1)公司原因。因为决策变化等原因,原设计方案与项目定位、运营目标不一致,造成设计方案需要调整。(2)业主需求产生变化到与原产品不匹配,市场营销部部结合实际状况提出变更。(3)施工单位因材料、设备等问题,发生变更。(4)在工程建设中,施工单位发现设计图纸的缺陷和明显的

问题。因为设计变更控制工作必须要从变更频率和处理两个部分实行控制工作,有必要做好设计方案的编制任务,不断强化设计流程^[1]。

结语

加强房地产住宅项目设计管理要点,能够全面推动住宅项目设计的发展,同时为我国房地产行业的发展奠定了基础,只有加强设计阶段的管理工作,才能够为建筑后续建设提升保障。同时设计阶段的管理也是建筑建设质量的关键点,相关工作人员落实住宅项目设计管理要点,以全面推动我国建筑行业的稳定发展。

参考文献

- [1]林娜.山地型地产项目建筑工程开发及管理要点探析——以福建福州马尾沁园春B区项目为例[J].住宅与房地产,2019(22):150.
- [2]李忠富,张亚妮.跨区域多项目的房地产项目设计管理研究[J].土木工程与管理学报,2019,30(2):174-179.
- [3]李忠富,张亚妮.跨区域多项目的房地产项目设计管理研究[J].土木工程与管理学报,2019,30(2):74-79.
- [4]顾育青.基于成本控制考虑的房地产设计管理要点探析[J].住宅与房地产,2018(33):1+16.