

浅谈商业综合体项目设计管理方法

王 斌

青岛青铁商业发展有限公司 山东 青岛 266000

摘要: 随着城市化进程的加速和消费市场的不断发展,商业综合体作为一种集购物、餐饮、娱乐、休闲等多种功能于一体的综合性商业设施,逐渐成为了城市发展的重要组成部分。商业综合体的设计管理是其成功运营的关键因素之一。基于此,论文将从商业综合体项目设计管理的重要性出发,详细探讨商业综合体项目设计管理内容和方法,以为从业者提供一些参考和建议。

关键词: 商业综合体项目;设计管理;方法

引言

商业综合体是一种集商业、娱乐、餐饮、办公等多种功能于一体的综合性建筑群。在竞争激烈的商业环境中,一个成功的商业综合体项目需要具备独特的设计风格、高效的空间规划、人性化的流线设计以及符合市场需求的功能布局。为了实现这些目标,设计管理在其中发挥着至关重要的作用。基于此,对商业综合体项目设计管理方法进行深入研究和探讨是非常有必要的。

1 商业综合体项目设计管理的重要性

1.1 提升项目整体品质

商业综合体的设计品质直接影响到消费者的购物和休闲体验。优秀的设计管理能够确保商业综合体的设计符合市场需求,从消费者的角度出发,关注空间布局、环境氛围、交通便利性等方面,提升项目的整体品质。通过合理的设计管理,为消费者创造一个舒适、安全、愉悦的购物和休闲环境,增强消费者的满意度和忠诚度。

1.2 增强项目竞争力

商业综合体市场竞争激烈,设计管理通过对商业综合体的功能、空间、环境等多方面的优化,使其更具吸引力,从而增强项目的竞争力^[1]。例如,通过创新的空间设计、独特的景观打造、优质的材料选用等手段,提高商业综合体的差异化竞争力,使其在市场中脱颖而出。

1.3 实现项目可持续发展

随着社会对环境保护意识的提高,商业综合体的建设和运营过程中需要考虑可持续发展的因素。通过合理的设计管理,可以确保商业综合体在建设和运营过程中对环境的影响降到最低。例如,采用节能环保的设计理念和绿色建筑材料,减少能源消耗和环境污染,实现项目的可持续发展。

1.4 提高项目经济效益

商业综合体的设计管理不仅关乎项目的品质和竞争

力,还直接关系到项目的经济效益。合理的设计管理可以优化商业综合体的空间利用,提高项目的经济效益。例如,通过合理的空间规划和布局,提高商铺的出租率和租金收入;通过精准的营销策略和运营管理,吸引更多的消费者,提高项目的整体收益。同时,优质的设计管理还能降低项目的成本和风险,为投资者创造更大的价值。

2 商业综合体项目设计管理内容

2.1 项目策划与定位

项目策划是商业综合体设计的第一步,它通过对项目的背景、目标、定位、规模和预算等方面的分析,为项目的整体规划提供指导。在策划阶段,设计团队应与开发商、建筑师、结构工程师等相关人员进行深入沟通,明确项目的定位和需求。根据市场需求和竞争环境,设计团队需要对项目进行精准的定位,并制定相应的设计策略。

2.2 空间规划与流线设计

空间规划是商业综合体设计的核心内容之一,它涉及到建筑内部的空间布局、流线设计、公共区域规划等方面。在进行空间规划时,设计团队需要考虑不同功能区域之间的相互关系,合理安排流线,确保人们在建筑内部的通行顺畅。同时,设计团队还需要根据不同区域的功能特点,合理划分空间,提高空间的使用效率。

2.3 建筑设计风格与形象塑造

建筑设计风格是商业综合体的外在表现,它直接影响到项目的整体形象和品牌价值。在设计过程中,设计团队需要根据项目的定位和需求,选择合适的建筑设计风格^[2]。同时,设计团队还需要注重建筑与周围环境的协调统一,塑造出独特的项目形象。为了实现这些目标,设计团队需要进行深入的市场调研和资料收集工作,了解当地的文化特色和审美习惯。

2.4 机电设备与智能化系统设计

机电设备与智能化系统是商业综合体的重要组成部分，它直接影响到项目的运行效率和舒适度。在设计过程中，设计团队需要综合考虑机电设备的选型、布局、安装及调试等方面，确保其正常运行并降低能耗。同时，设计团队还需要根据项目的需求，设计智能化系统方案，包括楼宇自动化控制系统、安防系统、消防系统等。通过智能化系统的应用，可以提高商业综合体的运营效率和管理水平。

2.5 绿色设计与可持续发展

随着人们环保意识的不断提高，绿色设计与可持续发展成为了商业综合体设计的重要方向。在设计过程中，设计团队需要注重节能减排、资源循环利用、降低环境污染等方面的问题。例如，通过采用合理的建筑保温隔热材料和绿色植被，可以提高建筑的节能性能；通过采用雨水收集和再利用系统，可以节约水资源；通过采用绿色建材和装饰材料，可以减少室内空气污染。

2.6 施工配合与成本控制

在商业综合体项目的设计管理过程中，施工配合与成本控制也是非常重要的环节。设计团队需要与施工方进行密切的配合，确保设计方案能够顺利实施^[3]。同时，设计团队还需要对项目成本进行严格的控制，避免不必要的浪费和开支。在施工过程中，设计团队需要及时解决可能出现的设计问题和技术难点，确保项目的顺利进行。

3 商业综合体项目设计管理方法

3.1 设计质量管理

设计质量管理是商业综合体项目设计管理的核心环节，其目标是确保设计成果符合规范、满足客户需求，同时具备可行性和经济性。为实现这一目标，我们可以采取以下措施：1) 建立完善的设计质量管理体系。在项目设计阶段，建立一个完善的设计质量管理体系至关重要。这个体系应该明确各阶段的设计要求和标准，包括方案设计、初步设计、施工图设计等。通过制定明确的设计规范和标准，确保每个阶段的设计成果达到预期要求。2) 加强设计过程中的质量检查与控制。在设计过程中，应加强质量检查与控制，确保设计方案符合规范要求。这包括对建筑、结构、机电等专业的审查，以及与客户沟通，确保设计方案满足客户需求。在设计过程中，及时发现并解决问题，避免将问题带入下一阶段。3) 充分了解客户需求，确保设计方案能够满足不同客户群体的需求。商业综合体项目面向不同类型的客户群体，因此设计方案应充分考虑客户需求。在设计过程中，应与客户保持密切沟通，了解他们的需求和期望，

确保设计方案能够满足不同客户群体的需求。

3.2 沟通与协调管理

商业综合体项目涉及众多利益相关者，包括业主、设计师、承包商、政府机构等。有效的沟通与协调是确保项目顺利实施的关键。我们可以采取以下措施：1) 建立定期的设计协调会议制度。为了确保各利益相关者之间的信息交流畅通，应建立定期的设计协调会议制度。会议可以邀请业主、设计师、承包商等相关人员参加，共同讨论设计方案、进度、成本等方面的问题。通过协调会议，可以促进各方的合作，确保项目顺利进行^[4]。2) 加强与政府机构的沟通。商业综合体项目涉及的政府机构包括规划局、建设局、环保局等。在设计过程中，应加强与政府机构的沟通，确保设计方案符合相关法规和政策要求。同时，了解政府对项目的期望和建议，以便在设计中充分考虑。3) 充分发挥设计师的中介作用，协调业主与承包商之间的利益冲突。设计师在商业综合体项目中扮演着重要的中介角色。他们不仅与业主和承包商保持密切沟通，还要协调双方之间的利益冲突。设计师应充分理解业主和承包商的需求，同时根据专业知识提出合理化建议，促使双方达成共识。在协调过程中，设计师应遵循公平、公正的原则，确保双方的利益得到保障。

3.3 成本控制和风险管理

1) 成本控制。第一，制定详细的设计预算。制定详细的设计预算是商业综合体项目设计管理的重要环节。在设计开始前，应全面评估项目的成本需求，并制定相应的预算计划。预算应包括人力成本、材料成本、设备成本、间接费用等各个方面。同时，应将预算细分到各个设计阶段，以便在设计过程中实施有效的成本控制。第二，加强设计变更管理。设计变更可能导致成本超支，因此要加强设计变更管理。在发生设计变更时，应对变更的必要性和成本效益进行评估。同时，应建立严格的设计变更审批流程，确保变更的实施不会对项目的整体成本产生不利影响。第三，实施价值工程分析。价值工程分析是一种以提高项目价值为目标的方法，它通过研究产品的功能和成本之间的关系，寻找在满足功能要求的前提下降低成本的途径。在商业综合体项目设计管理中，实施价值工程分析可以帮助设计师更好地权衡功能和成本之间的关系，从而在满足功能需求的前提下降低成本。2) 风险管理。第一，识别风险因素。在商业综合体项目设计管理中，可能面临的风险因素很多，如设计变更、材料价格上涨、施工延期等。因此，在设计过程中，应充分识别可能出现的风险因素，并采取相

应的应对措施。第二,制定风险应对措施。针对可能出现的风险因素,应制定相应的风险应对措施。例如,针对设计变更,可以事先制定变更控制流程,明确变更的申请、审批和实施程序;针对材料价格上涨,可以通过提前采购、签订固定价格合同等方式规避风险;针对施工延期,可以制定详细的施工计划,加强与承包商的沟通协作,确保施工过程中的问题能够及时解决。第三,建立风险预警机制。建立风险预警机制可以帮助项目团队及时发现并应对可能出现的风险。在设计过程中,应定期对项目的风险状况进行评估,并采取相应的应对措施。同时,应建立风险预警指标体系,通过对关键指标的监控及时发现潜在风险。

3.4 设计进度管理

1) 制定详细的设计进度计划。制定详细的设计进度计划是商业综合体项目设计管理的关键环节。在设计开始前,应根据项目的总体计划和设计需求,制定详细的设计进度计划。计划应明确各阶段的设计任务和时间节点,同时应考虑到各种可能影响进度的因素,如设计变更、材料供应等。2) 加强与承包商的沟通协作^[5]。商业综合体项目涉及的承包商较多,因此要加强与承包商的沟通协作。在设计过程中,应定期与承包商召开协调会议,及时解决施工过程中的问题。同时,应建立有效的沟通渠道,确保信息能够在项目团队和承包商之间畅通传递。3) 定期对设计进度进行评估。定期对设计进度进行评估是确保项目按时完成的关键环节。在设计过程中,应定期对设计的进度进行评估,及时发现可能影响进度的因素并采取相应的应对措施。同时,应根据实际情况对设计进度计划进行调整和优化以确保项目按时完成。

3.5 设计效果评估与优化

设计效果评估与优化是商业综合体项目中至关重要的一环。在竞争激烈的建筑市场中,一个优秀的设计方案不仅可以提高项目的竞争力,还可以为其带来更多的商业价值和长期效益。因此,建立一个科学、合理的设计效果评估体系,并不断优化设计方案,是商业综合体项目成功的关键之一。1) 建立设计效果评估体系。设计效果评估体系是对设计方案进行综合评价的重要工具,它应该包含功能、美观、经济等多个方面。具体来说,设计效果评估体系应该包括以下内容:第一,功能评估:功能评估主要是对设计方案的功能性进行评估,包

括设计的合理性和实用性。例如,设计方案是否符合业主的需求和期望?设计方案是否能够满足商业综合体项目的功能要求?第二,美观评估:美观评估主要是对设计方案的视觉效果和审美价值进行评估。例如,设计方案是否具有独特的创意和风格?设计方案是否能够吸引人们的注意并留下深刻的印象?第三,经济评估:经济评估主要是对设计方案的成本效益进行评估,包括投资回报率和运营成本等方面。例如,设计方案是否符合预算要求?设计方案是否能够提高项目的经济效益?2) 定期组织专家审查。定期组织专家对设计方案进行审查是设计效果评估的重要手段之一。专家可以根据自身的专业知识和经验,对设计方案进行深入的研究,并提出优化建议。这些优化建议可以包括材料选择、色彩搭配、空间布局等方面,以帮助设计师进一步完善设计方案。3) 充分收集业主及市场反馈意见。业主及市场的反馈意见是优化设计方案的重要参考依据。通过与业主沟通、调查问卷等方式,可以了解业主对设计方案的看法和建议,从而对设计方案进行调整和优化。此外,还可以通过市场调研了解竞争对手的设计方案和市场要求,以便更好地满足市场的要求。

结束语:商业综合体项目设计管理是确保项目顺利实施的关键环节。通过科学合理的设计管理方法,可以有效地提高项目的整体品质,降低潜在的风险,并最大限度地提高投资回报。商业综合体项目设计管理需要具备全局观念、系统思维和团队协作能力。通过科学合理的设计管理方法,可以有效地提高项目的整体品质和效益,为投资者和承包商创造更多的价值。

参考文献

- [1]戴春晖.商业综合体项目设计管理方法研究[J].建筑学报,2019(6):89-94.
- [2]王宇.商业综合体项目设计管理策略[J].建筑工程技术与设计,2020(2):109-113.
- [3]张志强.基于BIM的商业综合体项目设计管理[J].建筑结构学报,2021(4):156-161.
- [4]陈红娟.商业综合体项目设计阶段的成本控制研究[J].建筑经济,2022(1):78-83.
- [5]李明.商业综合体项目设计管理中的沟通与协调[J].工程管理学报,2023(1):89-94.