

加强住宅设计管理 促进住宅设计水平的提高

戴颖

(杭州润城房地产开发有限公司, 浙江 杭州 310000)

摘要: 设计管理是建设项目的关键构成部分, 同时也是项目建设过程中重要的预控管理阶段, 其将直接影响未来住宅工程的基本质量和效益, 所以要求相关工作者提高重视程度。本文从多方面着手分析加强住宅设计管理的策略, 以求能促进住宅设计水平的有效提高。

关键词: 住宅设计; 加强策略; 重要性; 提升路径

中图分类号: F426.92 **文献标志码:** A



前期住宅设计直接关系到项目的投资效益、生态效益和社会效益等多项内容, 在此类效益中发挥的作用是无从忽略的。设计管理作为工程项目管理的重要组成部分, 其直接关系到未来住宅的基本质量。所以切实有效地加强住宅设计管理, 将直接影响投资、进度和质量管控等多项工作, 进而关系到住宅设计水准是否能获得有效提高。所以要求相关单位积极地提高认可和重视程度, 加强在住宅设计管理方面的建设投入力度, 为住宅设计水准的有效提高奠定坚实的基础^[1]。

1 住宅设计管理的重要性

住宅设计管理要求将住宅工程项目作为主要管理对象, 在住宅设计阶段, 借助系统化、完整化的方法实现对整个设计流程的整合优化处理, 其核心目标是促进设计方案的科学性和合理性的提高, 对住宅工程项目稳定开展的促进作用是不容忽视的。首先, 住宅设计管理能最大限度地促进造价的准确性, 在推进开展住宅工程设计工作时, 设计方案会明确住宅物的核心架构、材料和规模等, 此类内容直接构成住宅工程成本。在项目正式开展前, 施工方会结合设计蓝图做好前期预算工作, 尽可能地优化住宅设计管理工作可以解决后期经常出现的变更项, 既能更好地保障现场施工的进度需要, 又能切实有效地促进工程造价的精准性, 这对保障住宅工程施工的安全性和稳定性作用是相当显著的。这就需要工作人员开展设计进度管理, 选择适合的合作单位签订合同, 并且需要严格依照合同中的内容完成工作任务, 强化对进度的

管理, 注重把控施工成本, 严禁出现分包、转包情况。其次, 住宅项目施工的开展核心是依托施工蓝图和将蓝图作为根本的施工组织设计, 如果住宅设计方案不科学、合理, 必然影响住宅工程项目的稳定持续开展。

2 住宅设计管理的组织

基于设计将会给工程带来的重要作用和民用住宅设计特征, 应在工程项目的初始阶段做好整体规划, 这样才能为住宅设计管理质量的提高奠定坚实的基础^[2]。

首先, 从工程项目的管理视角着手分析, 可以明确设计是需要有完整的核心支持的, 此核心直接代表全部设计单位应针对性地向项目功能、项目品质、项目进度和项目造价进行负责, 是项目设计的总体支撑, 专项设计单位需要充分依托实际需要, 服从总体设计院的管理规划和控制目标。总体设计院中的住宅设计人员承担项目的实际负责人的责任, 负责做好对不同专项设计的协调处理, 负责整个设计的单位需要和相关部门协调好工作关系。业主在进行设计管理工作时应将其重要作用展现出来, 比如在设计幕墙、景观等时需要对其合理性进行审查, 确保其设计风格与住宅风格相映成趣。结构安全也是工作人员需要重点关注的问题, 这样能从根本上确保整个工程的顺利开展。

其次, 业主需要和各职能部门开展交流和沟通。民用住宅工程涉及的项目部门较多, 不同部门对项目

的要求存在较大的差异。为了切实满足所有工作部门的实际需求,设计阶段就需要充分听取各部门代表的意见。在进行设计管理组织架构的过程中应组织各部门人员积极参与,这样能让整个项目在实施过程中具备更为优秀的质量。

最后,合理划分设计合同界面。将工程管理惯例内容加以精准分析,并且需要对设计单位的擅长项进行统计,将这些信息进行整合并体现在合同界面中,明确设计单位的工作内容,以及各部门人员的职责范围,这样能从根本上减小施工矛盾问题出现的概率。

3 住宅设计管理存在的问题

首先,住宅结构设计并不科学、合理。因为基础关系直接和整个住宅工程的建设情况相互连接,所以其重要性是不容忽视的。因此,在推进住宅设计工作建设时,有必要规范完善住宅结构设计情况,全面提高对基础结构的形式和受力状态的了解和认识,设计管理部分也需要审核实际流程,充分衔接住宅工程的实际状况,判定设计方案是否科学可行。

其次,缺少完整且具体的设计管理意识。在现阶段已有住宅项目施工中,部分业主为达到开盘节点,经常会竭尽所能地压缩流程工期,特别是在设计阶段,部分业主认为只要住宅设计能符合基本需求,就没有必要进行和其相互关联的设计管理工作,设计方因为受到业主的高压影响,所以对设计管理的重视程度明显缺乏,同时也并没有完成对设计方案的严格具体把关,这必然会导致最终施工活动出现各种各样的返工问题,同时也无益于业主方需要的工期顺利稳定落实。

最后,设计管理工作无论是复杂性还是系统化程度都非常高,要求从业者具备足够扎实和丰富的设计和施工经验,同时更加需要具备丰富的综合能力以及整合能力,只有通过此种方式才能切实有效地促进设计管理工作的建设和发展,积极有效地优化设计方案,而在具体的设计管理中,部分住宅设计部门并未提升在优质人才选择方面的投入力度,所招聘的设计人员普遍难以高效率且高质量地完成设计管理工作。

4 加强住宅设计管理,促进住宅设计水平提高的措施

4.1 构建完善且具体的设计管理流程

在传统的住宅设计管理工作中,串联设计为关键组成部分,现阶段需要切实有效地实现对此类串联设

计的有效改善和优化,从串联设计逐渐朝向并联设计,做好对多项设计的统筹规划和整合处理工作,以此来保证每项设计工作的同步运作。相关工作人员在执行工作任务的过程中应采用更为长远的眼光进行思考,房地产开发工作高层管理人员需要具备统筹规划的重要能力,对现有的资源加以整合,这样才能切实提升工作效率,整体住宅设计工作才能获得既定的效果。对每个工作程序都应进行严格把关,确保项目在实施过程中所使用的材料达到既定的质量要求,梳理整合更为科学、合理的施工程序,并且需要专业的施工人员给予配合,这样才能提高整个项目的完成质量。在标准化的进程中,公司需要从多个角度加以思考,实现组织、授权、施工流程的标准化,这样才能确保企业运营过程中避免出现风险问题,为此,工作人员需要从下述几个方面进行思考和研究:

首先,保证组织标准化。企业需要根据项目的实际需求建立直观的管理部门,这样能确保所有部门在执行工作任务时做到分工明确,每个部门之间也可以在协调稳定的环境中执行各项工作任务,同时需要保证科学、合理的分权管理模式,但是这种组织框架并不能处理好组织内部的横向关系,这种组织框架更加适用于中小型房地产企业。在使用此种框架的过程中还需要强化管理者与各个部门之间的联系,这样才能切实避免管理工作在实施过程中出现脱节的情况,企业也能建立同一时间管理多个项目的组织框架,这种组织框架的流程和制度会更加完善,内部的横向联系也是较为紧密的,这样能促进各种资源的集中管理,整个组织在运作的过程中能具备更强的灵活性。但是也会存在部门之间推卸责任的情况,管理工作效率较低。因此,在使用第二类组织框架时一定要对时间节点加以精准把控,这样能最大限度地避免出现推卸责任的问题,这种框架一般情况下更加适用于大型的房地产公司。

其次,需要建立标准化的工作流程。工作流程的完善能确保所有工作有条不紊地运作下去,工作任务在执行的过程中不会出现疏漏之处,工程各方在执行任务的过程中都会认真履行自身的责任,后续工作在失误时也能及时纠正,下一阶段施工单位和人员也能对上一阶段施工结果进行有效监督。

最后,建立标准化管理工作程序。工作人员首先需要做的是选择适合的设计单位。不同单位所擅长的内容存在较大差异,比如有些单位更加适合设计公建

项目,有的更加善于创新设计方案,因此,企业不仅需要对自身的情况进行透彻分析,也需要对各个单位的擅长领域进行调查和研究,这样才能真正寻找到适合自身发展的设计单位。

4.2 控制好设计变更内容

设计变更工作的实施往往伴随着执行难度提升的情况,工作效率也会因此受到严重影响。出现这种问题的主要原因是变更情况的出现,责任方的工作内容将产生变动,其中也会牵扯很多的利益问题,很多其他部门的工作进程也会受到影响。因此,在实际施工过程中,会因为设计工作的滞后影响整体工作进程,这就需要相关部门在执行工作过程中建立起更为完善的设计变更工作管理流程,这样才能在出现设计问题时制定出更为适合的处理措施。

变更控制工作在实施的过程中需要遵守一定的原则:变更内容一定要符合国家的各项规定内容,确保变更工作结束后其使用功能不会受到影响,并且需要尽可能降低变更的成本,确保工程能在既定的工期内顺利完成。现场施工难以实现的工作部分应进行变更,对不能实现项目功能的部分需要变更等,只有这样才能真正契合项目的实际需求^[1]。

4.3 成本控制管理

成本控制管理工作的实施对开发商而言具有重要的作用。为了保证获得更好的效果,项目在运作的过程中需要保证工作的质量,投入的成本也应进行合理控制,让施工进度能得到保证,这三者之间的关系需要达到平衡。在进行成本控制时也需要做到合情合理,切忌为了追求品质而大肆使用成本资金的情况。也需要避免为了缩减开支使用粗制滥造原料的情况,成本控制管理工作在实施的过程中能获得更高的质量,为后续工作的顺利开展奠定基础。

5 应用实例分析

5.1 项目概况

该项目是高层住宅项目,总体占地面积是114206 m²,总住宅面积是180562 m²,本期建设的核心目标是保证总体面积达到109523.65 m²,地上住宅的面积是93613.27 m²。

5.2 项目的设计管理进程

此项目在设计管理工作中需要从以下几个层面进行思考:

首先,需要编制设计任务书。任务书编制内容需要包含对项目的分析和构想。因为方案的实施对象是高层住宅,因此需要在产品配置标注上进行档次的提

升,也需要思考与周边生活环境的配套程度。在实施整体构想时应注重对整个城市规划体系进行良好衔接,这样能确保整个工程在实施的过程中投入更少的成本资金,注重和周边环境的充分融合,提升设计工作质量的同时能确保其具备较高的观赏性。

其次,需要不断优化成本。在进行设计工作时应采取如下措施:第一,需要对车库的设计进行优化,在满足用户需求量的基础上,可以将原本的双层车库设计成为一层车库。第二,在进行结构设计时应适当减少对钢筋的使用,这就需要和设计师进行协商,确保住宅工程安全的同时合理减少多钢结构的使用量。第三,需要对水电设备进行重新选材,在确保使用效果的同时应更换一些其他材质的管材。第四,需要强化地下室的通风效果。

最后,控制设计质量。在进行质量控制时不仅要将注意力集中在构建质量保证体系中,也需要做好开发商的管理工作。为了确保开发商设计工作具有较高的质量,需要完善相关的制度内容,切实提升每个管理人员的工作责任心和积极性。随后,在工程施工的过程中应确保重要节点的质量后才能执行下一步的工作任务。在设计管理工作实施的过程中还应建立优质的质量控制制度,对其中涉及的图纸信息和其他类型的文件进行审核。

6 结束语

综上所述,设计管理工作在实施的过程中起到重要的作用,这将直接决定项目最终的呈现结果,是项目管理工作中最为重要的环节。同时,在执行设计管理工作时应对其中的各项环节给予高度的重视,并且需要满足相关工作的规章制度,企业需要给予更高的重视,考核制度等内容也需要及时进行完善,这样才能为后续工作的顺利开展奠定坚实的基础。不仅如此,还需要聘用专业的设计管理工作人员,并将工作经验进行总结,这样能让设计管理工作的质量更上一层楼。

参考文献

- [1] 王玮,张晓丹,郭玉,等.装配式高层混凝土住宅设计质量管理策略[J].佳木斯大学学报(自然科学版),2021,39(5):27-32.
- [2] 李攀.住宅建筑设计的质量及进度管理分析[D].成都:西南交通大学,2017.
- [3] 警士雄.城市住宅楼栋设计管理研究[D].天津:天津大学,2009.