

# 浅谈房建前期管理

王怡

杭州东部大学科技园建设有限公司

**摘要：**随着我国市场经济的发展，建筑行业也进入了高速发展时期。建筑工程的前期报建工作是建筑工程建设的必经程序，建筑工程的报建工作作为一项系统性较强且较复杂的工作，其涵盖的范围、包含的部门以及进行的程序等都比较繁杂。项目报建工作是建筑工程领域的核心内容，因为其工期较长、涉及范围较广、包含部门较多等，势必会给工程的质量造成较大影响。因此，要采取有效措施进行控制。文章将对如何增强建设工程前期工作的策划决策以及设计阶段的工程造价控制进行探讨。

**关键词：**房建；前期；管理

## 一、建筑设计管理要点

### （一）建筑的规划与选址

在建筑设计过程中，对工程进行科学选址与规划是首要的一步。基于此理念，工作人员要首先对工程所在地的环境状况进行全面调查与分析，根据当地的地质、气候、水文环境，形成科学的选址方案，确保对自然资源——包括光照、风力等进行充分利用，尽可能减少其对暖通空调系统等人工调节室内温度与居住环境的设施的依赖。当然，也要考虑特定地理环境对施工便捷性、可操作性的影响，选择合适的地点，将对材料的运输、施工作业的进行等提供巨大的帮助，进而保证工程建设在平稳安全的环境下进行，能按时完成施工任务，确保工程按期交付。

### （二）方案设计

方案设计包括结构选型、结构布置和主要构件的截面尺寸的估算等方面。其中结构选型主要依据建筑物的功能要求、场地情况、施工条件、工期要求等，来确定结构的层数、材料结构及其主体结构形式。而结构布置则包括定位轴线、构件布置和设置变形缝。为了进行结构分析，结构布置完成后需要估算构件的截面尺寸。工作人员一般先根据变形条件和稳定条件，利用经验公式确定，截面设计发现不满足时再做调整。

### （三）结构分析

结构分析是要计算结构在各种作用下的效应，它是建筑设计的重要内容之一。结构分析的核心问题是计算模型的确定，包括计算简图和采用的计算理论。在计算简图时，需要对实际结构进行简化假定。简化过程应遵循三个原则——尽可能反应结构的实际受力特性，偏于安全和简单。

### （四）建筑朝向设计

设计人员在对工程所在地周边地形等特征加以全面把握后，可以通过朝向的调整，尽可能多地将阳光引入房间内部，用自然光照明来代替大量的人工照明设施照明，这是一种更健康的采光方式，因此，设计人员需要对一天、一年内太阳随着时间、季节变化而出现的方位角转变现象有所了解，进而对建筑的门窗结构、大小、布局等进行合理的分析，使得光照条件得到充分优化和利用。

### （五）屋顶与墙体的隔热设计

在前期的建筑设计中，采取科学的空气隔热技术，可以从源头上缓解建筑室内温度不宜的问题，挡住大量的来自阳光的激烈辐射，避免夏季因光照造成的室内温度激增、冬季因气候严寒导致的室内热量流失。而在建筑墙体的设计方面，则要对内墙、外墙的设计进行全面的分析，选择具有保温隔热功能的新材料，并且在内外墙结构上都覆盖保温层。

## 二、房建前期管理

### （一）创建合理的报建流程

在开展建筑工程报建工作时，有些程序和步骤都是交叉存在的，所以要制定出科学合理的报建工作流程，按照相关程序开展工作，优化各个工作环节和内容，以提升报建工作的质量

和效率。比如对某些资料、文件等进行审核，要结合消防、绿化、环保等相应程序与步骤来审核办理，可以有效提高办理的效率，保证各项工作的有效进行，为建筑工程项目的顺利实施提供良好的基础条件。政府管理部门直接影响着建筑工程报建工作，要结合当前建筑工程报建工作的需要发布有效的报建工作程序，以保证建筑工程企业报建工作的顺利进行。另外，各个环节都要按照标准实施，结合企业的实际情况准备相应的资料 and 文件，详细记录项目的实际情况，然后开展后续的工作。相关人员要按照标准的报建程序开展工作，使各个环节有序进行，以提升报建工作的效率和质量。

### （二）计算机网络管理系统管理

报建工作计算机网络技术在报建工作中起到了很大作用，有效促进了报建工作的顺利进行。通过运用先进的计算机网络技术，逐步建立了“一级总包、二级分包、专业分包”的管理框架和程序，形成有效的管理工作体系，保证了建筑工程管理工作更加的高效和顺畅，形成了合理有效的报建监管工作体系，优化了管理程序，提高了工作水平。此外，还要实现项目审批的联合应用，通过这些部门的计算机网络系统可以实现全市范围内的信息共享。在这种情况下，可以直接进入报建中心开展相应的工作，使各项工作程序更加简化，工作步骤也比较明朗。同时，要有效运用计算机网络系统来进行信息的共享，避免报建时和管理部门进行反复多次的协调，在立项审批通过之后，要将项目的各个信息直接输入到系统内，这样可以省略中间复杂环节，以促进报建工作的顺利开展，使工作效率得到有效提升。

### （三）确保设计方案与施工条件完美对接

由于设计方案的最终价值在于为工程施工建设提供具体而科学的指导，因此建筑设计管理人员需要明确在不同施工标准下，设计方案能否顺利实施、建筑设计功能能否顺利实现。管理人员要督促设计单位遵从“强剪切力弱弯变，强压力弱拉力，强柱弱梁”等基本原则，选择特定施工材料，分析应力、温度等要素对结构元件的作用，使得设计方案具有一定的灵活性与可行性，确保其与施工作业紧密衔接起来。

### （四）对设计方案内容进行深入研究

科学的建筑设计方案，有利于后期施工作业的顺利进行。基于此，建筑设计管理人员就要对前期编制的方案进行客观分析，结合特定建筑项目的使用需求、现场地理环境、施工材料条件等，判断设计图纸是否符合现实。例如，要对图纸中的抗震墙、筒体、板柱等进行细化研究，对建筑的刚度、强度设计也要具体问题具体分析，以此确保设计方案与工程建设实际需要相符合。

### 结束语

房屋建筑优化设计可以在保证结构设计符合安全性、耐久性要求的前提下，实现对建筑结构造价成本的有效控制，并结合对结构的节能优化设计，进一步提升房屋建筑结构的绿色性与可持续性。相关工作人员需要明确设计管理中的问题——包括建筑设计的安全性管理不到位、设计细节把控不足、设计管理未能受到相关单位的高度重视等等；在此基础上提出科学的加强建筑设计管理的措施，对设计方案内容进行深入研究，强化工程安全设计工作，做好细节的有力把控，为做好建筑设计管理工作营造良好的环境。企业必须重视房屋建筑结构的优化设计，依据对建筑建设需求、现场实际情况的分析与掌握，提升结构设计的合理性与可行性，促进房屋建筑功能与作用的最大化体现，确保房屋建筑建设符合人们多元化的居住需求。

### 参考文献

[1]秦春阳. 浅议交通建设前期工程管理存在问题及其解决办法[J]. 工程建设与设计, 2017(10):164-165.