

房地产项目开发设计管理的质量控制浅析

韩雪野

山东天鸿置业开发有限公司

摘要：随着我国城市化进程的不断加快，促进了我国房地产企业的发展，同时也对房地产项目的开发提出了更高的要求。设计管理作为房地产项目开发的重要工作之一，需要对设计管理工作进行严格的控制，提高房地产项目开发的科学性以及合理性，提高房地产企业竞争力，为房地产企业获得更多的经济效益以及社会效益，从而促进我国房地产行业不断的发展。

关键词：房地产项目开发；设计管理；质量控制

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2020.12.090

随着我国房地产行业的繁荣发展，促使房地产企业之间的竞争越来越激烈，而房地产企业想要在市场获得一席之地，就要开发出有品味、宜居的小区，满足人们对住房的需求，吸引更多的人们进行购买，这样才能提升房地产企业的经济效益，促进房地产企业的不断发展。设计管理工作对房地产项目开发的效果具有直接影响，因此在具体的房地产项目开发设计管理过程中，必须结合设计工作，采取有效的质量控制措施，编制科学、合理的设计方案，不断提高设计管理水平，满足房地产项目开发的实际需求。

一、房地产项目开发设计管理内容

设计工作很大程度上决定产品的质量，工程设计决定了项目的基础形式、空间形式、结构类型、装饰装修材料等等。因此工程设计不仅影响工程项目的使用功能，还影响工程主体结构的安全、可靠以及成本。项目设计主要包括方案设计、初步设计、施工图设计等，不同的阶段，对设计质量提出更高的要求，这也决定了设计质量管理内容的不同（如图1所示）。对此在实际的项目设计过程中，应加强对设计工作的审查，及时的发现和解决设计工作中存在的不足，保证项目设计质量，并在此基础之上，尽可能的降低工程项目的成本费用，提高项目开发的价值。

二、房地产项目开发设计管理问题

（一）设计时间不够充分

设计工作的开展受到了多种因素的影响，许多工作是设计人员无法控制的，因此设计工作还需要充分的时间。但是许多房地产开发项目，很早就确定了时间安排或固定完成日期，这样就容易设计人员会匆忙的完成设计工作，从而造成设计错误或者设计变更，严重的可能需要重新办理规划、建委的程序，对房地产项目的开发开展造成了严重的不利影响。

（二）缺乏完善的设计管理体系

房地产项目设计工作较为复杂，涵盖多专业的设计工作，需要建立完善的设计管理体系，才能对设计工作进行统筹，形成完整的设计作品。目前部分房地产企业还缺乏完善的设计管理体系，这样就导致设计工作程序混乱，对设计工作的管理不

够到位，使得设计的相关环节出现质量问题，直到施工时才发现，浪费了许多人力物力财力。

（三）设计理念不符合实际情况

设计人员在方案设计过程中，会充分发挥自己的创造力以及想象力，设计出具有创新性的设计方案。但是实际上，设计人员忽略了对实际情况的考虑，缺乏营销和成本概念，同时也未综合策划、销售、施工等人员的意见，导致设计的方案不符合实际情况，造成施工方案不能顺利的进行，影响项目产品的销售效果。

三、房地产项目开发设计管理的质量控制

（一）建立健全设计质量管理体系

在房地产项目开发设计质量管理过程中，还需要通过对动态控制原理的运用，全面监督、检查项目设计工作的落实情况，并根据监督以及检查的结果对项目的质量进行评判，确定是否符合质量标准，否则应及时查找问题出现的原因，采取有效的措施，加以解决，不断完善项目开发设计工作。首先应建立设计质量管理工作的组织结构，明确设计质量管理工作的职责和权限，并将工作人员的职责落实到实际工作中；其次应建立设计质量管理工作的质量方针和目标，并围绕质量方针和目标，制定具有针对性的质量保证措施，为设计质量管理工作的开展提供重要保障；最后设计质量管理人员还应加强对资源的合理分配，使得各资源都能够为设计工作的开展提供重要条件，促进设计工作顺利地开展。

（二）加强设计图纸的审查力度

设计图纸是项目施工的重要依据，因此保证设计图纸的科学性以及合理性至关重要。对此在房地产项目开发设计管理过程中，要组织各方的参与人员，对设计图纸进行全面的审查，设计人员应接受来自各方的审查意见，对设计图纸进行不断的优化，确保设计图纸满足实际要求。与此同时在具体的审查过程中，应注重设计图纸是否满足规范以及产品功能，具体要涉及材料及制品的选择，尽可能的选择成本较低、质量较高的产品，从而为房地产企业获得更多的投资效益。

（三）加强设计质量风险管理

在项目设计过程中，存在许多的风险，对项目设计成果造成不利影响。对此在房地产项目设计工作中，还需要加强设计质量风险管理，对项目设计工作中可能出现的风险进行预测，包括管线碰撞、专业设计碰撞等。这就要求项目设计人员根据工程实际情况，编制科学、合理的工作计划，业主要给予设计人员充足的时间，使得设计人员在实际设计工作过程中，能够充分考虑相关的影响因素，加强与其他专业人员的沟通与交流，细致、认真的完成项目设计工作，减少设计工作中风险的发生。除此以外，还应加强对设计工作的跟踪监督，能够促进设计人员更好完成设计工作，保证设计工作的质量。



图1 设计阶段质量控制内容

(四) 加强设计文件信息管理

设计文件信息是设计工作开展的重要依据,所以加强设计文件信息管理工作至关重要。对此在实际设计工作中,就要通过信息管理系统合理运转,加强信息之间的流通,使得设计工作更加的科学以及合理。业主方应整理好与相关有关的资料,并将其及时的提供给设计人员,与此同时业主方可以将自己的需求以书面的形式告知设计人员,这样就可以使得设计工作更加符合业主的需求,避免反复修改的设计,节约设计人员的时间。另外还应加强对政府部门审批文件以及设计院与业主方互相沟通的邮件以及联系函的管理,同时还应注意文件的借阅,准确记录借阅者和借阅时间,避免出现文件丢失的情况。

(五) 加强各阶段设计工作的管理

在房地产项目开发设计过程中,还应加强对各阶段设计工作的质量管理,具体应做好以下几个方面:一是加强对设计方案的审核,利用价值工程对设计方案进行技术经济分析;二是要求设计人员结合项目的实际情况,对勘察工作提出具体的要求,并且要科学、合理的编制勘察任务书;三是在初步设计阶段,应编制多种技术方案,通过对方案比选,选择经济好、技术性强的方案,保证技术方案的工艺以及功能满足项目要求;四是针对专项以及二次深化设计,设计单位还应提出具体、明确的技术要求;五是设计单位应加强对专项设计以及二次深化设计的审核,确认深化设计单位以及专业设计单位的成果;六是利用“对比表”对各阶段设计成果进行检查,保证满足符合国家以及政府部门的要求,同时保证设计成果对设备材料购买以及施工具有重要的指导作用。

(六) 提高设计人员的设计能力

设计人员的设计能力对设计工作效果具有直接影响。因此对于设计人员应通过在工作中不断的积累知识和经验,实现自身设计能力的不断提升,为项目开展工作奠定良好的基础。首先对于设计人员,必须具备正确的设计观念,应充分考虑营销

和成本概念,吸收各方的意见和建议,具体要充分结合实际情况,设计符合市场的设计方案。其次设计人员还应总结以往的设计经验,形成更加完善的设计方案,并将其落实到具体的工作中,不断提升房地产开放项目的设计水平。再次企业还应加强设计人员的教育培训,不断丰富设计人员的专业知识,提升设计人员的专业素养,对于设计过程中出现的问题,能够有专业的知识进行应对,从而保证房地产项目开发设计质量。

四、总结

综上所述,房地产项目开发设计工作较为系统、复杂,如果不能正确的开展设计工作,可能影响房地产项目开发设计工作的效果。目前我国房地产项目开发设计管理工作还存在许多问题,对房地产项目开发产生了不利影响。对此为了提高房地产项目开发设计水平,增强房地产企业竞争力,就要建立健全设计质量管理体系,加强设计图纸的审查力度,加强设计质量风险管理、信息文件管理以及各阶段设计管理,同时还应不断提高设计人员的设计能力,树立正确的设计理念,开发出适合人们居住的小区,吸引更多的人进行购买,这样才能提升房地产企业的经济效益,提高房地产企业的竞争能力,从而促进房地产企业的不断发展。

参考文献

- [1]岳婷. 房地产项目开发设计管理的质量控制浅析[J]. 东方企业文化, 2014(01):334.
- [2]刘鑫. 房地产企业项目开发设计管理的质量控制[J]. 山西建筑, 2011, 37(08):222-223.
- [3]刘治华. 房地产企业项目开发设计管理的质量控制研究[J]. 居业, 2019(10):182-183.
- [4]杨柳. 战略导向型的房地产项目开发管理分析[J]. 现代营销(下旬刊), 2016(11):46.
- [5]王辛乾. 房地产开发项目设计与变更管理方式研究[J]. 北方经贸, 2016(05):135-136.

(上接第53页)

(二) 保温板固定技术

剪力墙钢筋绑扎完成后,模板支设之前,要进行墙身预埋管,预埋盒及预埋件的敷设固定。管线敷设完毕后,在外墙钢筋上按照施工方案的要求的间距及规格摆放顶模棍,以保证墙体的截面尺寸及平整度,防止浇筑砼时保温板位置发生位移。再根据施工方案要求对外墙保温板和铝模板进行加固。

(三) 保温板阳角处理技术

在墙阳角处把两块保温板拼接在一块,切割时切缝顺直,保证拼接缝隙严密,避免混凝土浇筑时漏浆,同时两个角上的连接件用扎丝连接起来,增强稳定性,两连接件距离复合保温板内侧至少50mm。

(四) 模板安装技术

校核控制线:复核定位钢筋位置,保证模板安装位置准确,检查模板表面清理干净并涂刷好脱模剂。安装过程中利用控制线对模板安装位置进行校核,同时对标高及垂直度进行调整。

(五) 外墙防渗漏技术

在现场实际施工过程中,本项目对窗口连接处、外墙阳角处、外墙孔洞,不仅加强了外墙的基层处理,有效地避免了抹灰工序完成后因热胀冷缩所产生的空鼓、开裂,又起到了良好的防渗漏的作用。实施方法如下:(1)外墙保模一体板拼缝处加设纤维网格布,降低拼缝渗漏风险。(2)外墙窗口部位防渗漏施工做法。(3)外墙转角处防渗漏优化做法。①预留孔洞的同时,在其内部模板各中心线位置放置预留塑料长条,形成闭合样式。②取出孔洞内钢管及预埋件,并将杂物垃圾清

理干净。③放置遇水膨胀止水条,孔洞周壁凿毛,并浇水湿润周边范围50mm以上。④支洞口两侧模板,模板超出洞口上方50mm。⑤浇筑高于墙体混凝土等级一个标号的细石混凝土(掺防水剂和膨胀剂),充分插捣密实,混凝土两侧模板在2~3天后拆除。⑥拆模后,凿除表面凸出的多余混凝土,并修补好混凝土缺陷。⑦在墙外侧孔洞及周边分三遍涂刷聚氨酯防水,涂刷范围超出孔洞周边50mm。

(六) 外墙保温板连接件和混凝土撑棍设置

(1)连接件设置:在施工现场利用手枪钻对免拆保温外模板预定位置穿孔,安装连接件,每平方米不应少于5个。安装孔道距现浇混凝土免拆保温外模板边沿不应小于50mm,门窗洞口处可增设连接件,保证保温板连接可靠。

(2)保模一体板混凝土撑棍设置:在保温模板拼缝处,沿缝隙与主背楞相交处两侧分别布置1块撑棍,防止此部位螺杆加固时,保模一体板变形。

七、结束语

铝模板外墙保温一体化的结合应用,符合绿色施工中节能与节材的要求,节约劳动力的投入。本文提出的铝模板外墙保温一体化施工工艺已经取得了有效的现场施工效果,极具推广意义。

参考文献

- [1]檀志华. “浅谈铝合金模板外墙保温一体化施工关键技术.” 建材与装饰 No. 607.10(2020):18-19.
- [2]李斌斌. 铝合金模板外墙保温一体化施工技术研究[J]. 门窗, 2019, No. 164(08):68-68.