

市场经济下的建筑设计与房地产开发

聂应琴

新县建设工程质量监督定额管理站

[摘要]随着社会的进步和经济的发展,建筑行业和房地产开发也都实现了不同程度的发展,从性质来看,建筑行业和房地产开发行业虽属于不同的行业,但是在项目的建设和开发中,二者之间有着密不可分的联系。尤其是在经济体制下,建筑行业和房地产开发无论是在建设规模方面还是建设结构方面都有了很大提升,建筑行业和房地产开发也面临着机遇和挑战并存的局面。面对市场经济新形式,建筑设计和房地产开发要想在市场竞争中处于优势地位,实现建筑设计和房地产开发之间的良性互动是十分必须要的,而这也必将成为未来的工作模式。基于此,本文主要对市场经济下的建筑设计与房地产开发当前阶段存在的问题展开详细探讨,并提出了几点促进建筑设计和房地产开发良性互动的具体措施,期望能为相关工作者提供有效参考。

[关键词]市场经济;建筑设计;房地产开发

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2020.02.527

引言

在市场经济的不断发展下,建筑设计和房地产开发也面临着新的机遇和挑战,而二者要想在激烈的市场竞争中立于不败之地,建立长期良好的合作机制是关键,也是市场化的最终结果。无论是在建筑设计中还是房地产开发中,最终目的都是通过打造优质的商品服务获取更好的经济效益,然而随着社会经济的不断发展,人们对于房地产项目的品质性、美观性、实用性也提出了更高的要求,建筑设计与房地产开发只有不断更新设计理念不断融入新的设计风格和设计思路、坚持可持续发展的建筑设计道路,才能打造更有值得品牌效应。在建筑设计过程中,加强与房地产开发企业的联系,了解房地产开发企业的意图,最大限度地提升房地产相关企业经济效益与社会效益,为二者之间的长期有效良性互动创造有利条件。

1 市场经济下的建筑设计与房地产开发的问题

自改革开放以来,建筑行业和房地产开发经过二十多年的发展,在发展模式上也实现了从国家拨款委托设计到由市场经济主导的开放模式转变。转化为市场经济后,建筑行业和房地产开发行业发展迅速,发展模式也大有不同。但是与此同时,房地产在开发过程中也出现了很多棘手问题,如在项目开发之前,因为建设方向和建设时间不合理,使得项目建成后并没有达到理想效果,也没有带来预期收益;项目设计之前并没有根据实际情况,设计理念和设计方法明显落后,忽略了设计的重要性,缺乏对市场分析和调研,以至于房屋建成后并不能满足人们的实际需求,成为难以售卖的闲置楼;在房地产建设过程中,既没有选用专业的施工队伍,也没有对建设中的不合理、不科学因素进行可行性分析,导致在施工中因为存在大量的不合理不得不返工,浪费了大量的时间,人力,物力和财力;在设计上过于追求国际化,大量复制国外设计风格,以致于房屋建筑并没有自己的特色,经不起时间的考验,难以在市场上立足;开发商过于追求经济效益,在施工过程中选择价格便宜的施工材料,对施工质量睁一只眼闭一只眼,建设出大量的豆腐渣工程,存在极大

的安全隐患,威胁着人们的生命安全和财产安全。由此可见,要想实现建筑设计与房地产开发之间齐头并进,必须正确好二者之间的关系,通过二者之间的梦幻联动,实现可持续发展^[1]。

2 现阶段建筑设计行业现状

2.1 建筑师在项目前期策划中的地位

现阶段,在进行房地产项目开发时,一般都是由开发商自己或者聘请专业的房地产策划公司来进行项目前期策划,在这期间,建筑设计师一般不会参与其中,这也使得他们很容易受到开发商的错误引导,致使实际活动受限,在房地产项目开发中会处于非常被动的地位。从侧面可以看出,首先在房地产开发中,对建筑设计师的地位和重视程度不高;其次因为在整个房地产开发项目前期,建筑设计师并未参与到具体的设计流程中,了解较少;再者就是建筑设计师没有对房地产项目中住宅产品的经济效益充分了解。由此可见,要想建筑设计和房地产开发良性互动,就必须重新归位建筑设计师的重要地位,并给予足够的肯定和重视,利用建筑设计师的专业优势创造更多价值。

2.2 设计企业提供的设计服务

房地产开发企业在几十年的发展历程中,早已构建了属于自身的独立设计团队,包揽了前期策划、招标、施工、造价、技术研究等众多工作。并且在工作中始终配合设计单位的监督检查,在不断配合和磨合中提升建筑设计与房地产开发之间的契合度,实现房地产开发项目设计服务内容的扩展与完善,使得建筑设计和房地产开发的良性互动能够贯穿项目运作的全过程。而之所以会呈现出以上现象,其一在于房地产开发中,建筑设计的重要性得到了重视和认可;其二是因为现阶段的建筑设计水平还有待提升,对于一些高品质、高要求的房地产项目,建筑设计单位很容易忽略一些设计细节,在施工效果和专项技术服务等方面也存在一定的不足,难以满足房地产开发项目的高要求。

2.3 建筑设计市场的竞争

在市场经济的带动下,国内建筑设计市场也朝着更开

放、更包容的方向拓展，这也使得国内建筑设计市场的竞争越发激烈。但是从当前实际来看，建筑设计市场尚不成熟，行业之间的恶性竞争现象层出不穷，严重扰乱了建筑设计市场秩序。如，一些建筑设计师严重缺乏职业道德和职业操守，对于甲方的要求言听计从，毫无职业底线；建筑设计市场存在的恶性价格竞争，导致服务质量严重下降，各种劣质材料出现在市场上。在建筑设计市场中，仅追求眼前的短期利益，势必会挑起与长远利益之间的矛盾，影响建筑设计市场的平稳发展。而要想解决长期利益和短期利益之间的矛盾，推动建筑设计市场的健康发展，就必须要加强与房地产开发的合作，实现共赢。但是由于现阶段的房地产开发企业尚处于发展阶段，已经达到成熟的少之又少，在一定程度上限制了建筑设计师的选择。部分建筑设计企业为了获取更多的经济效益，恶意打压建筑设计费用，用低费用换取低收益，严重影响了企业的长期利益，在这种背景下，建筑设计和房地产开发之间的良性互动也难以实现^[2]。

3 市场经济下的建筑设计与房地产开发的措施

3.1 坚持可持续发展的建筑设计道路

在市场经济的推动下，信息技术也全面发展，现阶段的社会已经逐渐趋向于信息化、生态化方向发展，人们也在此基础上，不断探索更健康的生产生活方式。而建筑设计的可持续发展不仅可以充分考虑了建筑经济效益和社会效益，而且还将眼前利益和长远利益结合在一起，把区域利益和整体利益结合在一起，从而科学、合理的享用地球资源。另外还需要加大资源浪费、环境污染等方面的管理，这样才能将有限的资源无限循环使用，为子孙后代留下乐土以及资源，从而让人类可长期的在地球上进行生存。

3.2 重视建筑设计的经济效益

直观而言，建筑设计和房地产开发项目最终的目标都是获取经济效益，换言之，经济效益是连接二者良性互动、合作共赢的重要枢纽，因此，建筑设计企业只有将经济效益放在突出位置，认识到其重要性，才能从根本上实现建筑设计和房地产开发的良性互动。在进行建筑设计时，建筑师应该充分将技术和经济贯穿起来，进而有效解决建筑设计和经济效益之间的矛盾。这就需要建筑设计师在进行项目设计时，将经济效益放在明显位置，也就是实现利益最大化。具体内容包括：不断优化建设设计方案，加大成本控制，优化资源配置，利于产品销售，进而提升商品价值房地产开发者和项目投资最关心的是经济效益是否明显，因此建筑设计师只有充分认识到经济效益在房地产开发中的重要性，将建筑设计理念与房地产开发项目的高价值融合在一起，才能凸显投资价值。重视建筑设计的经济效益，并将其放在首要位置，可以摆脱建筑设计师在房地产开发前期项目策划中的被动地

位，才能最大限度的利用自身专业优势获取更大的价值，推动市场经济下的建筑设计和房地产开发齐头并进。

3.3 强化客户意识和服务意识，提供优质服务

建筑设计企业和房地产开发企业要想进一步提升社会效益和经济效益离不开优质的服务。坦白来讲，无论是建筑设计企业还是房地产开发企业最终的目的都是服务于客户，因此强化客户服务意识，打造更优质的服务是至关重要的。在建筑设计工作中，建筑设计企业需要同时面向房地产开发商和未来建筑使用者，这也就意味着，在建筑设计中，建筑设计师需要了解房地产开发商的意图，针对房地产开发商的要求不断调整设计方案，并给予房地产开发商多种设计方案选择。在此要求下，建筑设计企业需要不断加大资金投入和人员投入，以满足客户需求为宗旨，加强建筑设计与房地产开发联系的有效性。除了在建筑设计过程中不断树立客户意识之外，还要做好后续工作，如定期回访等。这样一方面可以随时了解社会的实际需求，不断对自身的工作作出优化和调整，另一方面也能与时俱进，不断改进，进一步提升业务水平，与房地产开发企业建立后续的合作关系，实现良性互动^[3]。除了要了解房地产开发企业的意图外，还要关注和揣摩未来建筑需求者的心理活动，尽管在房地产项目设计中，建筑用户并不是直接面对的对象，但是房地产开发项目的最终目的是为了向需求者提供商品。因此，建筑设计师需要不断了解市场变化和需求，根据实际不断对设计方案作出调整，只有更优化的设计方案才能在满足房地产开发利益需求的同时，满足市场需求。

3.4 明确发展方向和发展目标，促进建筑设计企业良性竞争

建筑设计企业要想获得长远发展，必须紧跟时代发展趋势，制定明确的发展目标，树立正确的发展理念，保持在市场中的自身优势。只有建筑设计企业端正工作态度，规范行业要求，才能促使建筑设计市场更加有序，实现双赢。在市场经济的推动下，国内在发展模式上可以多多借鉴国外的发展类型，例如成立建筑师事务所、承包型综合事务所等，分别定位发展方向和发展目标，在发展过程中更能实现相互合作，共同发展，从而促进建筑设计和房地产开发的良性竞争^[4]。

3.5 以前瞻性的眼光对建筑设计方向进行正确引导

房地产开发项目不仅包括商品房还包括住宅房，因此在开发过程中，建筑设计师需要不断了解当前市场需求和发展方向，以前瞻性的眼光来进行建筑设计分析和指引，为房地产开发企业提供更符合现代化需求的优质商品。打造现代化需求的优质商品，还需要建筑设计师对设计细节进行优化，如合理规划空间流线、材料材质选择、管道线路安排、后期

(下转第1100页)

的选择以及后续运营成本的规划,使企业的运营成本费用能够减少但利润没有减少,继而降低企业的整体税收情况。

4.7完善相关工作制度

首先,房地产企业要利用网络平台来满足群众们便捷办理业务的需求,实现有效的网络业务处理工作制度,避免出现异地无法办理业务或者服务大厅办理业务的人员较多而导致群众的相关业务无法及时得到处理的情况,与此同时,业务办理电子化不只是能够有效合理化、简化房地产业务办理相关程序,还能够更好地实现信息资源共享,使群众第一时间掌握当前房地产行业内部的一些信息,并且依照这些进行尽快决定是否要完成以下业务的办理。其次,房地产企业也可以利用互联网来完成建筑项目建设的前期工作,并且通过网络来追踪相关许可证的办理进度,而后续相关许可证办理下来之后相关的信息也可以在网络上查询到,便于相关部门进行监管。再者,有关部门要不断完善房地产行业的监督管理制度,定期发布相关管理办法并且开展调查、检举工作等,对于违反行业规定或存在违法行为的企业进行处理,维护房地产行业发展环境,减少该行业内因恶性竞争而产生的

严重危害社会安定的情况。

结语

综上所述,房地产经济作为我国国民经济中较为重要的一部分,在新形势下需要做到与现实行业发展大方向相契合,同时又必须依照自身的行业环境创造特殊点,减少变革的阻力,而这就各地的政府相关部门以及房地产企业自身做好发展策略规划,将目标放长远,建立明确且科学的发展体系,并打好可持续发展的基础,以此顺利步入良性发展的轨道,为国家、社会以及群众创造更多经济价值。

参考文献

- [1]姜雪莲.新形势下房地产经济持续发展的策略研究[J].企业改革与管理,2019(17):211+224.
- [2]范文娟.新形势下房地产经济可持续发展策略[J].产业创新研究,2019(08):49-50.
- [3]陈彦希.新形势下房地产经济持续发展的策略探析[J].知识经济,2018(22):52+54.
- [4]张月华.探讨新形势下房地产经济持续发展策略[J].商业故事,2018(18):40-41.

(上接第1063页)

效果控制等。在建筑设计前亲自到施工现场了解,并且在施工过程中也要到施工现场进行监督和指导,检查施工工序是否按照实际图纸进行,最大限度的确保施工效果,体现设计意图,打造优质的产品。

3.6建立健全建筑设计与开发的良性互动机制

究其根本,建筑设计和房地产开发都是为了通过提升开发项目的品质来获取共同的经济利益,因此,要想利益最大化,建立健全的建筑设计与房地产开发良性互动机制是必不可缺的。而建立良性互动机制首先要在遵循市场经济变化下,把握市场规律,确定共同利益,并在此基础上建立价值准则。既然作为利益共同体,那么共同利益肯定要高于个人利益,而在经济背景下,用户价值要高于生产价值,社会价值高于利润价值^[5]。其次要在良性互动机制的基础上,成立沟通平台和信任机制,对建筑设计理念进行沟通交流,是满足现代化市场经济需求的根本。因此,建筑设计企业要不断完善内部经营和管理,加强与房地产开发企业的沟通和

交流,通过有效互动实现良性互动,促进经济活动的有序发展。再者,在建筑设计中要强调房地产开发项目的可行性,不断更新设计理念、管理理念,嘴房地产项目的所有环节进行严格控制和监督,提升其开发可行性和操作可行性。

结语

在市场经济下,建筑设计与房地产开发达成合作关系,实现互利共赢不仅是市场发展的必然结果,也是未来发展的必然趋势。在此背景下,建筑设计和房地产开发过程中也面临着各种棘手问题,只有不断进行优化和调整,树立正确的设计理念,采取正当的市场竞争手段,才能促使二者之间建立良性发展机制,实现平稳发展。

参考文献

- [1]曹跃.市场经济下的建筑设计与房地产开发[J].南方建筑,2000(03):21-23.
- [2]钱洪杰.胡晓丽.浅谈我国房地产市场发展及传统文化在现代住宅中的应用[J].地产,2019(20):33-37.