

# 试析房产项目开发设计的管理措施

马静

天津海顺置业发展有限公司

DOI:10.32629/btr.v3i1.2806

**[摘要]** 在当前社会发展水平全面提升背景下,我国城市化发展脚步不断加快,在此前提下,我国房地产行业也迎来了更大的发展机遇,但是在迎来机遇的同时也存在很多新的挑战。特别是近年来我国房地产行业的飞速发展过程中,管理问题和方法也逐渐成为了群众关注的重点。房地产项目管理水平将对工程项目质量产生直接影响,所以为切实提升房地产项目的经济收益,我们更需要对房产项目开发问题进行关注。基于此,本文将将对房产项目开发设计的管理问题进行探究,希望相关应对措施制定能对房产工作发展奠定良好基础。

**[关键词]** 房产项目; 开发设计; 管理

随着我国经济发展速度的提升,群众物质文化水平也有明显提高,因此人们的理念和思想都出现了显著变化。基于全新的时代背景,群众对基础设施建设也提出了更严格的要求和标准。特别是近年来房地产行业的迅猛发展,人们对房屋建筑的安全性和功能性问题也引起了关注。所以房产开发商要想实现企业的稳定发展,更需要切实提升自身管理水平,只有这样才能有效满足群众对住宅产品的实际需求。

## 1 开展项目管理的重要性

在建筑设计项目的管理工作中,工程项目管理占据更大的比例。其中,设计单位最基础的一项工作就是设计项目组,对建筑设计项目管理的主要作用就是有效提升设计质量,在提高建筑安全性的基础上,有效帮助企业实现成本的控制。在项目运行发展的过程中,应该将项目整体开展作为工作基础<sup>[1]</sup>。当然,在对项目管理目的进行明确设计的过程中工作人员也要积极应对和处理工作问题。虽然工作中采用的问题处理方法存在较大差异,但是最终的工作目的都是一致的。

比如在一些建筑项目工程各行中,如果业主主动提出施工要求,设计人员就应该最大程度上予以配合,保证设计工作的方向满足业主要求,最终保证设计项目的合理性。一般情况下,房地产开发工作的设计流程分为两个环节,分别是方案的设计和施工图纸设计<sup>[2]</sup>。在完成上述工作后,工作人员需要将制定的设计方案和图纸上交给政府部门,在审批通过后才能进行施工。但是由于设计工作的任务存在较大差异,所以无论是时间管理、风险管理还是质量管理工作中都会出现显著的差异性特点。

## 2 设计项目管理中的主要内容

任何一个建筑项目在施工前都需要制定详细和科学的工作方案,比如施工的时间、目标等等。在设计项目的管理过程中,每项计划都要发挥其他项目难以发挥的重要作用。当工作目标完成设定后,工作人员应该对施工中应用到的各项资源进行优化配置<sup>[3]</sup>。特别是在人力资源的配置过程中,更应该针对企业发展情况创建专业性的工作团队,通过此种方式发挥人力资源的重要价值。在完成设计工作后,工作人员还应该积极调整工作方向,对施工过程进行关注,因为这一部分也是当前工程的核心阶段。

## 3 方案设计过程中的设计管理

在设计工作的开展过程中,工作人员应该严格遵守设计流程:制定招标准设计书-方案招标-方案审核-敲定方案-方案报建。大多数房地产开发商在上述工作中往往会投入大量人力和物力资源,意在获取更大的市场份额,满足市场发展需求。虽然竞标方式和内部审核等方式存在较大差异,但是仍然能完成基本工作目标。因此,在对方案进行设计过程中,建筑单位更应该及时制定和组建相应的组织结构,虽然可以将方案设计阶段分为方案定案和招标阶段,但是无论招标工作还是委托设计的开展,都应该加强对设计

单位的深化研究。

基本方案从确立到方案的形成,往往需要花费较长的的工作时间,工作的内容和流程存在较强的复杂性特点。在这一过程中,房地产单位的设计人员和其他工作人员更需要加强对项目的研究探索,尤其是要对以下方面的工作内容进行研究,比如,建筑空间的实际分布、建筑体型的合理性、建筑风格等等,都需要和设计单位进行详细探究,必要的情况下还应该和政府部门进行交流,只有这样才能保证设计方案的科学性和合理性<sup>[4]</sup>。在这一工作中,还应该加强风险管理工作的开展。因为部分房地产单位制定的项目信息并不能满足实际建设要求,这种情况下,一旦付诸实践,很可能引发不同程度的安全隐患,甚至对项目造成严重的负面影响。当然,委托设计单位在设计工作开展过程中也会出现很多问题,并且一些房地产单位并没有对设计单位的工作进行深入研究,使得结果和预期效果存在明显差异。在对解决方案进行制定的过程中,工作人员对施工技术的选择也会存在不同程度的风险。这也要求项目组织要提升自身风险意识,从而在定向分析工作开展基础上,实现对工程方案的未雨绸缪,最大程度上降低工作中可能出现的风险问题。所以,在方案设计过程中,项目风险控制对后期施工方案和项目开展也将具备更为显著的积极影响。

## 4 施工图阶段的设计管理

我们都应该知道,设计项目的施工图主要是在报建文本的基础上开展工作。但基于工作方案已经明确,并且设计工作的流程相对简单,所以这一阶段的项目设计管理和工程的开展必然存在较大差异性。执行组织结构的管理流程相对简单,即便已经对设计单位的工作进行了明确,也需要及时对项目负责人进行考察,比如,负责人的资质和设计图纸的质量等等。在当前工作的开展过程中,要想实现对工程质量的合理控制,就应该严格贯彻设计单位的工作要求,只有这样才能在提升中间成果质量的基础上实现质量的提升<sup>[5]</sup>。在这一阶段中涉及到的中间成果主要指的就是建筑和工程结构工作中的资料信息。最后一个工作环节也是最关键的成果核验,在这项工作中,对设计部门和工程部门进行足趾规划,保证共同进行施工图纸的审查,特别是要加强对消防设计和合同设计等环节的考察,如果核验过程中发现问题,工作人员也要及时提出问题,并针对问题制定合理的修改意见。

在上述工作的开展过程中,工程项目交流一般集中在控制过程和质量过程中。其中,交流成果大部分都需要用文件的形式进行展现。因为在方案设计中,需要花费较长的设计时间,因此施工图纸的设计时间就会被大大压缩,所以工作人员经常需要加班加点开展工作。这也意味着,施工图纸的设计和成本管控之间存在紧密联系<sup>[6]</sup>。只有在项目设计过程中强化管理效力,精准控制时间,才能为设计工作的顺利运转提供重要帮助。

# 水利工程建设中的渠道衬砌施工分析

张玲

塔城地区额敏县沙拉也木勒河水管所

DOI:10.32629/btr.v3i1.2790

**[摘要]** 社会经济的快速发展以及工业化程度的不断提高,使得我国水资源短缺情况日益严重,而传统土渠渗漏的影响,导致水资源的严重浪费。因此需要将防渗衬砌施工技术引入到农业水利渠道中,并且农业生产中所需的水资源主要是通过水利渠道进行灌溉,可见水利渠道在农业生产中的重要性,基于此,文章阐述了水利工程建设中的渠道衬砌施工重要性,对水利渠道常见的衬砌施工技术及其施工要点进行了探讨分析,旨在保障渠道衬砌施工质量。

**[关键词]** 水利工程建设; 渠道; 衬砌施工; 重要性; 施工技术; 施工要点

本文结合某地区对水利工程建设中的渠道衬砌施工进行分析,某地区地处我国西部,区内河流湖泊众多,但是分布很不均衡,有的局部水量很丰富,但有的地区却严重缺水,而且水资源在时间分布上也十分不均衡,干旱和洪涝灾害严重影响某地区的农业发展。所以为了充分发挥渠道工程的作用,以下就水利工程建设中的渠道衬砌施工进行了探讨分析。

## 1 水利工程建设中的渠道衬砌施工重要性

相关数据统计分析,农业生产如果采用传统的土渠输水,所漏掉的水量通常占总输水量的50%-60%,严重浪费水资源,因此必须采取有效措施,加强渠道防渗。而水利渠道防渗衬砌对于灌区输水效率的提升具有重要意义,渠道防渗主要是在渠床上加做防渗层,或通过夯实降低渠床土壤渗水性能,从而实现降低渗漏损失的目的,加做防渗层的办法还可称之为渠道衬砌。为了有效防止渠道输水的损失情况,一般都会以防渗方式为主。实施防渗后,能够增强渠道输水能力,促进输水及时有效运行,并且还降低了对地下水的渗漏补给,很好的避免了灌区土壤次生盐碱化。

## 2 水利渠道常见的衬砌施工技术分析

水利渠道常见的衬砌施工技术主要有:

### 2.1 砂砾石混凝土衬砌技术

该技术对衬砌材料的要求较低,因此可以实现就地取材,节约成本,正因为此种特点这一防渗衬砌技术得到广泛关注。片石混凝土衬砌在操作过程中,可直接以农田周边的碎石混合混凝土等作为衬砌材料,这种防渗衬砌技术尤为适用于偏远山区的渠道建设,但片石衬砌对于土质较为松软的水利渠道的适用性不佳。

### 2.2 砖石混凝土衬砌技术

该技术是现阶段我国灌溉渠道技术中最早采用的第一代衬砌技术,衬砌的整体工程几乎都是采用人工方式来完成。但此种技术的衬砌缝隙相对较大,止水与渗水效果并不理想,因此这种早期的衬砌技术目前已

较少使用。

### 2.3 钢筋混凝土衬砌技术

该技术与砖石及片石衬砌相比,具有更为优越的抗震性及稳定坚固性。此种衬砌技术即为通过钢筋混凝土进行渠道建设,对于地质松散的农田能够起到有效的抗震及加固效果。

### 2.4 模筑混凝土衬砌技术

该技术最早应用在公路及铁路建设中,该技术在防渗漏、抗震、稳固等方面都具有显著优势,因此我国将其逐步引入到农业灌溉中。通过这一技术的应用,极大程度地改善了灌溉环境,强化了灌溉效果,是目前最为先进的农田防渗漏混凝土渠道衬砌技术。

## 3 水利工程建设中的渠道衬砌施工要点分析

### 3.1 材料配比拌合要点分析

渠道施工中的材料包括水泥、骨料、水及各类配料,在施工前需要进行混凝土配比与拌合操作,施工材料中各个配料的配比需要根据施工设计要求、施工图纸以及试验进行科学设计,一旦确定原料配比后,不得随意更改。当配比确定后,应当按照根据设计规范要求选择搅拌时间,在运输过程中,为防止出现离析影响混凝土性能,应当随时搅拌,搅拌地和施工现场的距离要尽量小,以保证能及时将混凝土材料运输到施工现场,保证质量。

### 3.2 地基处理施工要点分析

地基处理是水利工程建设中的渠道衬砌施工基础,会对施工结果及施工过程中的安全起着重要作用,因此在地基施工前,包括技术人员、测量人员以及施工人员在内的所有相关工作人员都应当充分研读施工设计编制及图纸,测量人员要依照现场情况,定下渠道底脚及渠口线,施工人员根据施工设计要求进行操作,在土方开挖时严格控制坡度及底高程,保证地基质量。

## 5 结束语

综上所述,在房地产项目工作中,设计工作的重要性不容忽视。如果项目设计工作可以满足基本的工作要求,不仅能有效降低房地产项目成本,同时还能对房地产项目的实用性、合理性起到有效提升作用,优化和提升企业资金回收速度,门族经济效益的提升要求。因此,房地产建设单位更应该加强对项目的开发设计和管理,只有这样才能在优化和健全房地产管理体系的同时,推进我国房地产行业的稳定运转。

## [参考文献]

[1]赵群,刘铭.基于成本控制考虑的房地产设计管理要点探析[J].房地产导刊,2019,14(12):10.

[2]倪岚.房产开发工程建设全程造价控制管理探析[J].建筑工程技术与设计,2017,31(13):4675-4924.

[3]杨茜.房地产开发中电气工程施工管理探析[J].中国房地产业,2016,26(15):215.

[4]李家友.关于房地产开发项目管理难点的探讨[J].建材与装饰,2015,44(30):254-255.

[5]王娜.浅谈房地产管理中的问题及其对策研究[J].建筑工程技术与设计,2015,32(17):1594-1595.

[6]李宁,孙明光,王廷滨,等.浅谈房产开发项目成本控制[J].科技致富向导,2015,28(7):139+208.