

大型商业综合体建筑设计管理探讨

董亮

重庆果园港国际物流枢纽建设发展有限公司

DOI: 10.12238/jpm.v4i8.6154

[摘要] 如今, 社会经济快速发展, 人们生活水平提高, 大型商业综合体的开发建设逐渐增多。商业综合体的建筑规模大、功能多样、流线复杂, 人员众多, 与城市能够实现多层面、多点衔接, 对于大型商业综合体建筑, 其建设设计是相对复杂的。本文主要对大型商业综合体建筑设计管理进行论述分析, 以供参考。

[关键词] 大型商业综合体; 建筑设计管理

Discussion on the architectural design and management of large commercial complex

Dong Liang

Chongqing Guoyuan Port International Logistics Hub Construction and Development Co., Ltd. 404100

[Abstract] Nowadays, with the rapid development of social economy and the improvement of people's living standards, the development and construction of large commercial complexes are gradually increasing. The commercial complex has a large building scale, diverse functions, complex streamline and a large number of personnel. It can realize multi-level and multi-point connection with the city. For large commercial complex buildings, its construction design is relatively complex. This paper mainly discusses and analyzes the architectural design and management of large commercial complex for its reference.

[Key words] large commercial complex; architectural design and management

在城市发展建设中, 商业区域逐步实现综合体的方向发展, 使人们的应用需要得到满足, 在此形势下, 设计管理成为项目后续工作开展的前提。设计管理是将内外相结合, 全面规划建设, 提高城市土地资源利用率, 并创造好的经济效益, 在具体开展过程中, 要从多方面入手, 形成规模聚集效应, 而为了使大型商业综合体建筑真正获得好的效果, 还全面策划方案, 运用现代化的建设管理理念, 确保建筑策划更加科学、真实, 满足实际需要。

一、商业综合体建筑概述

为使城市化发展的步伐、人们多元化的生活需要得到满足, 高效利用城市土地资源, 商业综合体建筑项目的数量、规模呈现出扩大化的趋势, 建筑物的整体功能也日渐增多。商业综合体设计不同于传统的设计理念和方案, 具体设计时, 开发商需要与多个部门沟通协调, 基于多方面协同方案设计对大型商业综合体建筑进行优化完善。各行业设计人员互相帮助, 共同对建筑的规划布局设计进行实施。

大型商业综合体需从城市已有环境、商业发展特点出发, 提高建筑设计的智能化、现代化特点, 使城市交通问题得到妥善处理, 如通过“全开挖”模式^[1], 在确保地理环境、工程质量的前提下, 对城市地下空间进行开发, 建设大型超市、地下

车库以及设备用房等。建筑上部也建设大底盘商业区, 结合人民群众生活、娱乐等需要对商铺进行科学规划, 如餐饮区域、服饰区域、游戏和健身区域等。商业区的上层建设高层建筑, 包括酒店、写字楼、居住楼等, 还可分隔为功能区、独立的楼栋等, 交叉组合。让建筑空间得到高效利用, 使建筑的商业价值得到提升, 推动城市全面发展进步。

二、大型商业综合体建筑设计管理策略

对于大型商业综合体而言, 其建筑设计管理效果将对今后的建设产生重要影响, 让策划方案更具可行性, 也为项目运营打下坚实的基础。

1、前期策划

为将大型商业综合体建筑项目落地, 前期策划过程中要由专业人员对其功能定位进行明确, 对城市区域环境、居民的消费水平等进行调查分析, 以确定建筑项目的商业特点、布局, 对物业运营模式进行优化完善。同时, 要重点关注商业动线、空间布局、环境布局等^[2], 在策划环节明确可以合作的管理公司, 由专家给出有建设性的意见, 对大型商业综合体的未来发展方向进行确定, 确保后续建设有序推进。

2、明确设计服务发包以及管理架构

对于大型商业综合体建筑而言, 其设计要以事实为依据,

科学进行设计管理，以达到良好的作用效果。为此，要全面把握工程建设、后续应用等情况，事先设计服务发包方式，选择的设计单位需要具备良好的资质、信誉以及业务能力，并由专业的商业顾问、交通顾问、运营顾问、室内设计等相互配合^[3]，以为大型商业综合体建筑制定科学可行的方案，由责任单位对其后续进行全面管理。由于大型商业综合体建筑的策划是比较复杂的，要对其管理架构进行确定，要密切项目主体设计、专项设计责任人间联系，优化管理体系，统筹兼顾，确保各部分的实施执行落到实处，出现问题及时通过科学可行的措施进行处理。

3、协同设计管理要素

首先，建立商业综合体设计框架。不同与传统的建筑物方案设计，大型商业综合体建筑设计要有完善的设计框架，以此为依据对各部门进行细节，让商业综合体的设计是科学可行并且完整的。在设计框架建设时，要明确设计理念，基于建设和和谐城市的角度，遵循发展、先进、和谐等理念，依据周围环境、设计需要科学规划，对商业综合体的设计框架进行确定。为使建筑更具功能性，要合理的调整建筑的主体、交通、空间、形象、结构以及景观等设计，对比多个设计框架方案，综合评估，最终确定最佳的设计框架，防止出现不必要的风险。

其次，交通设计。商业综合体交通过程中，要对立体交通网络进行建设，确保商业综合体的建设不会对城市交通发展产生影响，还能够推动城市交通进步，让城市交通网更加周密、立体。交通设计要将建筑体的中心商场为目标地，将其作为中心进行交通线路的规划设计，以大型商业综合体为商业圈、交通圈中心。此外，交通部门要认真监督，对项目建设进行跟进，科学测评，明确建筑结束后会给交通带来哪些影响。建筑设计不仅要有助于经济发展，也应为城市其他方面的进步提供支持。大型商业综合体交通设计需要对交通拥堵情况进行缓解，降低交通饱和度，让行车更加顺畅。在设计建设过程中，需要对不同时段交通受到的影响进行分析，在早中晚交通高峰时段进行测评，获得准确信息，为方案设计提供依据和参考，使城市的交通一直处于稳定运行过程中。此外，商业综合体周围的交通越是便利，消费者就越愿意到其中进行购物消费，有助于提高其经济效益。交通设计效果将对商业综合体建筑的使用性产生影响，为此要优化、科学设计，确保交通建设方案更加完整、完善。

最后，竖向划分业态布局。对于超高层建筑建设，能够提高土地资源利用率，减少空间占用，让商业功能更为集中，布局更为科学合理，以最少的空间实现最多的功能，提高建筑的商业价值。超高层建筑由于高度高，因此很容易受到关注，其知名度也会明显提高，将会是城市的地标性建筑，会有更多商户经营，更多消费者购物。但应注意超高层建筑的规划建设需由规划部门批准^[4]，并且满足土地规划要求。对于空中长廊连接楼梯建设，能够使消费者在购物时少走路，让消费者在最短的时间内就能够找到并购买自己所需的物品。空中长廊可对楼

梯进行连接，并减少地面空间的占用，降低城市交通受到的影响，使人与机动车分离，让交通运行速度得到提升，也可让购物行为顺利开展。与此同时，如果条件允许，大型商业综合体地下可与地下轨道交通连接，使消费者的交通通行更加便利，吸引更多消费者到商业综合体中进行消费，这也体现出商业综合体与城市的密切连接。此外，建设地下车库，为开车前来商业综合体购物的人们提供便利，少占用地面土地，让土地得到高效利用，将城市功能进行集中，使其更为多元化。对于大型商业综合体建筑而言，停车位的配套数量将对其品质产生重要影响。

4、优化项目设计管理

首先，方案创意与项目策划协同推进。为使大型商业综合体建筑成为一个城市的标志性建筑，要注意大型商业综合体的艺术性、美感，工程策划企业要从实际出发积极创新，设计单位根据策划方案科学设计，保证设计方案、施工图纸更具可行性。具体工作中，设计管理人员要对策划方案的制定进行跟踪，使策划方案与商业布局、面积配比、业态分布等相适应，不能直接套用其他方案，导致方案可行性不足。在策划方案执行时，还需要科学评价其技术是否科学合理，对于技术不足要及时与策划人员探讨，以对建筑布局进行优化设计，制定最佳、可行的方案，将设计管理的作用充分发挥出来。

其次，加强设计技术衔接。大型商业综合体建筑包含诸多方面、专业的知识，若设计过程中技术衔接不到位，会给后续的工程建设带来不利影响，为此设计人员需要对整个建筑的设计原理进行把握，据此根据相关要求，认真细致的研究分析建筑布局、功能设置、交通以及建筑的造型等，在规划过程中科学调整，更好地满足当地居民的消费行为。由于大型商业综合体建筑中的人员数量比较多、比较密集，一旦出现火灾必然造成严重的财产和生命损失，为此在设计管理中也需要提高对这一方面的重视程度，科学调整，对目前方案中交通疏散通道的设置数量、是否合理进行判断，明确商业空间规划是否满足实际需要，及时发现其中的不足，通过有效的措施避免安全风险的发生^[5]。对商业综合体建筑立面进行设计时，要与幕墙科学的对接，对建筑立面方案认真审核，发现问题及时处理，如幕墙结构稳定性不足、防火性能需进一步提升等，在确保建筑结构稳定牢固的情况下注重造型的美观性，对建筑立面方案进行改进优化。

再者，质量管理。对于大型商业综合体建筑而言，其设计方案的可行性将对工程后续建设的质量水平产生重要影响，为防止建筑质量出现问题，确保商业综合体建筑更具经济效益，在设计管理过程中，要加强质量管理力度，并制定出科学可行的标准规范，对设计方案是否有问题进行综合评定，防止在规划设计中对地质情况考虑不周、周围景观布局不科学，让建筑设计方案更加实用、有价值^[6]。

最后，成本管理。在大型商业综合体建设过程中，资金的消耗数量是比较大的，若不能有效的对建设成本进行管理控

制, 就可能会发生资金浪费的情况, 使得项目建设成本增多, 为防止这种问题的出现, 在建筑设计管理中还应做好成本管理, 对商业综合体建设时消耗的材料、设备以及人工等成本进行密切关注, 对设计方案的经济性进行分析把握, 及时发现不合理的情况并及时处理。

结束语:

总而言之, 随着城市化进程的加快、城市规模扩大, 大型商业综合体建设的数量、规模日渐扩大, 并且成为城市生活、发展的重要载体。商业综合体建筑的建设质量效果在很大程度上代表着城市的发展情况。若城市发展快、实力雄厚, 大型商业综合体建筑的数量就比较多。而要建设大型商业综合体, 设计管理也是十分重要的, 科学的设计管理能够确保大型商业综合体的建设按时、高质量完成, 更好地为城市发展、群众生活提供支持和便利。

[参考文献]

- [1]孙江雄.城市中心区商业综合体建筑设计的要素探索[J].福建建设科技,2023(03):11-13+25.
- [2]黎翠翠.大型商业综合体建筑全过程设计管理措施[J].大众标准化,2023(07):84-86.
- [3]孙建厦.城市商业综合体建筑设计方案分析[J].砖瓦,2023(03):82-84.
- [4]林俊金.商业综合体建筑设计管理探究[J].中国建筑金属结构,2022(12):100-102.
- [5]范娟.商业综合体设计探析——以某商业广场为例[J].房地产世界,2022(15):45-47.
- [6]刘松涛.大型商业综合体建筑全过程设计管理的实践与探索[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术, 2022(8):3.