

不善与开发商博弈：中国设计师是“听话孩子”？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E4_B8_8D_E5_96_84_E4_B8_8E_E5_c57_614255.htm 卫生间终年见不到阳光，厨房窗小难排油烟，卧室推窗就是停车场，图纸上的绿地实际变成了车位……这些商品房设计缺陷或开发商私自变更设计的毛病，成为很多购房者常常提及的烦心事，一位美籍华裔设计师最近考察了一些中国内地房地产业后，得出一个结论，内地设计师是一群“听话的孩子”，对开发商俯首贴耳甚至无视开发商对自己作品的私自篡改。这一说法实际上捅到了设计师的痛处，内地一些专家对此表示赞同，认为国内房地产开发一直以来以开发商为中心，设计者缺乏话语权，导致了太多“垃圾产品”出现，直接缩短了商品房的使用寿命。垃圾房子40%的责任在设计师前不久，一家大型商业地产顾问咨询公司在成都做了一次调查，问及对所购商品房的满意程度，1000位购房者中竟有81%表示不满意。这些不满意除了认为价格高外，其它主要体现在户型、单元结构、小区环境等等设计不合理方面。另外，对成都一些城区十字路口等交通要道的商业建筑，很多市民也提出意见，认为无论是外观还是内部设计，都是千人一面，缺乏特色，更像是大工业条件下的复制品，谈不上设计，也谈不上艺术性，经不起时间检验，有人认为纯粹是“垃圾产品”。近年随着房地产热度不减，房地产的“垃圾产品”不单在成都，在全国都是一个普遍现象。准确地说，目前房地产在中国大陆，开发商是市场的主导力量，购房者和设计者只能“随之起舞”。成都一位设计师感叹，现在很多开发企业都有自己的设计

部门，按照分工来说，房地产开发企业的设计部门只需要把设计的大方向找好，把所要的技术规范告诉设计单位，其他的交给设计单位去做就行了。但现实中，很多房地产开发公司为节约成本，都让自己的设计部门，有的甚至是三五个人搭成的“草台班子”设计，有的虽也请了设计师，但设计师根本不能左右开发商的决策。“如果有100栋房子是垃圾产品，那么有60%是开发商的责任，40%是设计师的责任，是大家一起造成的。”在前不久上海举行中国住交会上，一位跨国设计师事务所中国区总裁朱轶俊这样说。他说，在国外的房地产界，建筑师的声音是比较强大的，可以主导购房者对房屋的选择，在国内建筑师的声音却是比较微弱的。开发商的强势，大大掩盖了设计师的声音，这在其它国家是不可想象的。房子不仅是用来“住”的有设计师把开发商和设计师之间的紧张关系称之为“敌我矛盾”，开发商努力取得效益最大化，要快速赚钱，设计师要表现自己的理想，要把自己的作品推销出去，当开发商与设计师出现矛盾时，设计师不得不委曲求全。就职于美国一家设计公司的副总裁袁先生在一次论坛上一针见血地指出，大陆房地产设计行业目前已经成为了一个“听话的孩子”，很多时候，为了自己的经济利益，设计单位屈从于开发商的要求，从而失去了公众的信任。袁先生指出，在国外，设计师的责任是为政府提供专业支持，为开发商做好沟通，为社会建设做好监督师，建筑设计师可以因为自己的作品炒掉开发商，但国内却相反，一旦开发商不满意，就可能随时让设计师走人。建筑是凝固的艺术，也是文化艺术的载体。房子不像衣服，设计不好可以马上重来，一栋房子摆在那儿几十年上百年，没有设计思想可不是

好事情。曾多次去国外考察建筑设计的渠县房地产管理局局长宋大忠对欧洲之行印象深刻，他说欧洲巴黎、威尼斯、柏林等很多城市，建筑所体现的整个城市的历史发展脉络非常清晰，而在中国，虽然很多城市宣称有几百上千年的历史，但参观者看到的可能只有50年的历史，这是对城市文化、城市品格的毁灭。“建筑是实用的艺术品，不是一个完全实用的功能性的东西，它需要实用和艺术的结合，体现一个时代的印记。”一位从德国归来的海归设计师谈到德国的商品房开发体系时称，德国没有中国一样高度垄断市场的开发商，更多的是消费者按照个性化的需求，请建筑师按自己的意图来做，所以以德国建筑师的密度来讲是第一位的，每750人中就有1名建筑师，由这些建筑师根据客户要求设计房屋，然后再交给房屋公司来具体实施操作。准确地说，国外是消费者和设计师主导市场。要善于与开发商博弈庞大的人口基数，有限的土地资源，要将中国的房地产设计和国际完全接轨，现阶段是很难的。那么如何将设计者的思想，包括节能设计、历史印记、文化符号等有效运用到建筑设计中，并与开发商、购房者的利益达成一致，这是房地产设计行业当下亟需解决的问题。上月在蓉举行的成都-加拿大设计师交流论坛上，来自加方的设计师余茂林谈到，开发商和设计者的矛盾问题，实际是一个利益博弈问题，这在国外、国内都有碰到，只是国内表现得更充分一些。在开发商主导的市场背景下，是不是设计师就可以无所作为，无视自己的社会责任或职业准则呢？绝不是这样的。加大拿设计师认为，设计师事务所一旦接手项目后，前期阶段要主动地、尽最大可能地与开发商进行沟通互动，通过建筑师对项目设计和构思的一些多方

面的讨论、对话，从造价方面、市场的定位方面，同时也从建造的经济性方面，让开发商明白，好设计是会带来经济和社会效益的双丰收。这个博弈过程可能有时会遇到挫折，但设计师一定要有耐心，一定要坚持自己的理想，否则就是失职。据介绍，上个世纪加大拿提倡绿色环保节能建筑的时候，也有开发商以成本高为由给以轻视，但设计师协会以及设计师们的大力助推，加拿大的环保节能建筑走在了国际前列。“现在国内的建筑大多是千篇一律的建筑，没有特色没有个性，从某种意义上说设计成了摆设。”房屋建筑要有个性，设计师首先要能充分表达和体现艺术个性。曾在国外的建筑设计规划界工作过多年的西南交大建筑设计院一位专家指出，建筑艺术首先是民族的然后才是世界的，在这个前提下，设计师要积极参与，敢于坚持原则，开发商以及政府则应当以对历史对居民负责的态度，为设计师提供良好平台，尊重设计师的智慧和成果。这样我国的建筑设计才能跟上时代步伐。1100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com