

市场前景依然看好 企业重在提升能力

访中国勘察设计协会建筑设计分会会长文兵



编者按:回首2018年中国建筑设计行业的发展,有惊喜也有困惑。惊喜的也许是在大的市场形势并不太看好的情况下,有一部分设计企业取得了有史以来的最好成绩;困惑的是建筑设计行业往后会如何发展?我们到底如何把握建筑师负责制、工程总承包、全过程工程咨询等新的政策?我们如何面对设计的要求和内容不断增加,但行业整体设计收费水平没有增加的窘迫现实?为此,笔者采访了中国勘察设计协会建筑设计分会会长、中国建设科技集团股份有限公司总裁文兵。

问:您如何看待2018年建筑设计行业的增长势头,对今后的发展趋势又怎么看?

文兵:建筑行业市场最低迷的时间是2014年、2015两年。从2016年到今年,整个行业逐步趋于上升态势。就中国建设科技集团来看,2017年、2018年的增长幅度都比较大,保持了两位数。据我了解,行业基本上也是同样的情

况。经过了二十年的高速发展,尤其是1997年以后的超高速发展,企业现在基本上都是以10倍的体量,原来两面三刀千万的变成2个亿,原来2个亿的变成20个亿,大概是这么一个水平。但任何一个行业不可能一直保持20%、30%的发展速度,所以,2015年进入新常态大家有些不适应,其实这个过程是必然的。

这两年行业的发展,我觉得还是得益于国家的宏观政策。去年到今年,中央经济工作会都提到了积极的财政政策和稳健的货币政策,对建设领域还是会有持续的投入。往后几年还是会有较大的发展空间,就像习总书记说的,我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期。

问:目前规模型建筑设计企业非常关注建筑师负责制,以设计为龙头的工程总承包和全过程工程咨询,在实际执行中,您认为三者是什么关系,先开展哪个?

文兵:我个人理解,建筑师负责制应该先行。我觉得,建筑师负责制是基础,以建筑师为核心的团队如果不具备承担项目全程管理能力,是没有办法去承担全过程工程咨询、设计牵头的工程总承包的。建筑师负责制目前在上海、福建、广西和雄安新区试点,可以看到这是趋势,而且已经迫在眉睫。

设计牵头的工程总承包有可能比全过程工程咨询走得更快。从理论上讲,全过程工程咨询比设计牵头的工程总承包更适合设计企业,但是它的实施路径、服务对象目前还不明确。谁有这种需求?这种需求如何去服务?应该用什么样的费用来支持?政策有了,但市场还不明确。设计牵头的工程总承包反而在市场上有实践了,尤其是住建部批准的几个省市,当地的设计企业只要想做

的,都有了实际工程案例。但是,完整的全过程工程咨询现在还没有。

我觉得这三种模式中,目前最需要研究的是全过程工程咨询。到底服务对象是谁?是否能经过一次招标就能确定全过程服务?目前看还比较难,还没有这样的案例。我认为全过程工程咨询应该是分段的,在不同的阶段由一个团队提供服务。如果团队的设计能力很强,业主也信任他们,有可能会出现这种情况:团队设计完成后,业主去招总包方或者施工单位EPC方,自己接着往下做咨询。这样,就有可能从头做到尾。

问:对于建筑设计企业目前和未来的发展,能否请您给些建议?

文兵:第一,要以积极的心态去推进建筑师负责制,这是整个建筑设计行业能够立足、树立地位的基础。第二,施工牵头的工程总承包与设计牵头的工程总承包谁更有优势,我个人认为各有所长。如果是对设计品质、技术要求相对低一些的项目:设计单位没有优势,没有必要去争。俗话说,弱水三千只取一瓢饮。设计企业要做,就应该做能体现出设计技术优势的项目。一是对品质要求高的项目,二是做科技含量高的项目,比如,绿色建筑、装配式建筑。三是对成本控制要求高的项目。从设计上来控制成本,比在施工中控制成本的效果要好很多。所以,如果业主这三方面要求比较高,我们还是有优势的。设计单位应该集中精力做好自己的事,做好策划、咨询、设计、技术研发、项目管理等等。普通项目不要去和施工单位老大哥去PK,要做就做精品,按照设计单位的掌控度去推动设计和工程质量的提升,这才有价值。而对于全过程工程咨询,如前所言,要深入加强研究,找到合适的阶段切入,积极推动市场成熟。

问:对于业内广泛诟病的服务模式在变,内容增多,但设计收费却没有增加,您怎么看?

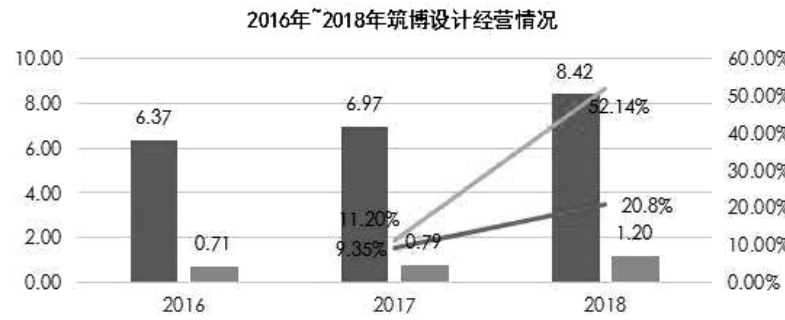
文兵:要弄清楚原因,做个比较的话你就知道问题所在了。同样的业主,请海外建筑师做设计和请国内建筑师的费用不一样。国外的要高得多,为什么他能接受?总像个委屈的“小媳妇”是没有结果的,关键我们要做到和海外建筑师一样的品质和服务。现在国内建筑师也不是所有的都是低取费,像我们集团的崔愷院士、李兴刚大师的设计费就不低。换句话说,如果能让业主感受到你创造的价值,你的费用自然就上去了。

目前国家不再制定收费标准,收多少是市场行为。从本质上分析,国内设计取费低,主要原因是绝大多数项目业主对品质、技术的要求不高。现在国家进入了高质量发展阶段,城市要成为高质量的城市,建筑也要高质量,对此大家的思想认识逐渐在统一,大家的思想和品位都在不断地提升,资金的保障度也随着经济发展在提升,对高品质设计的需求会越来越来。取费问题不是设计行业自己能够解决的,应该是业主整体素质提高、对高品质的服务需求多了,愿意买单了,收费自然就会上来。

在这个阶段有两种选择:一种是人家要行货,你就给行货,一直做行货,但培养不出做高品质东西的能力;另外一种,就是人家要行货,你按照高标准的要求,认真把这件事情做好,那你就有可能树立品牌逐渐跟做行货的拉开距离,有可能成为收费高的一类,起到引领作用。所以,建筑师自己得想办法提高自己,要让市场认可你,认可你值这个价。所以,设计行业地位是大家共同努力的结果。

(张力)

筑博设计再次冲击IPO



《产业新报》|制图:金融界上市公司研究院 数据来源:筑博设计招股说明书等

主要竞争对手	主要竞品	战略规划
山鼎设计	建筑设计领域	加快从提供传统设计向设计与管理协同发展的业务模式升级和布局。
启迪设计	建筑设计领域	继续拓展上下游产业链,扩展业务服务类型,形成延伸业务和跨界业务的协同效应
汉嘉设计	建筑设计领域	践行「全程化」、「连锁化」、「信息化」发展战略
华阳国际	建筑设计领域	全产业链布局

《产业新报》|制表:金融界上市公司研究院 数据来源:筑博设计招股说明书等

筑博设计股份有限公司(以下简称“筑博设计”)近期在证监会网站披露招股书,公司拟在创业板公开发行不超过2500万股。这是筑博设计第二次冲刺IPO。公司曾于2014年首次公开招股书,中间经历过中止审核等一系列波折。2016年6月24日,筑博设计上会接受发审委审核不幸被否。

招股说明书显示,从经营情况来看,筑博设计营收和业绩总体保持稳定增长趋势。2016年~2018年,筑博设计实现营业收入6.4亿元、6.97亿元和8.4亿元,同期净利润为7065.64万元、7857万元和1.2亿元。建筑设计领域是筑博设计的主要收入及利润来源。2016年至2018年,其贡献收入金额占营业收入比例分别为92.29%、91.18%和90.99%。

从毛利率分析来看,筑博设计的毛利基本保持稳定,但整体低于行业平均水平,且仅高于汉嘉设计的毛利率水平。具体分析来看,筑博设计作为人力和知识密集型企 业,经营成本主要为职工薪酬,而报告期内,该公司设计人员、管理人员和销售 人员薪酬占营业成本、管理费用和销售费用的比例较高,且随着业务规模的扩大,人均薪酬增长较快。其中,2017年、2018年设计人员薪酬同比增长率分别为12.4%、17.5%。据披露,2016年~2018年,筑博设计薪酬监高及其他核心人员已领取的薪酬总额分别为1943.08万元、2011.18万元和2080.26万元,占当期利润总额的21.93%、22.29%和15.70%。以2018年为例,筑博设计多位董监高及其他核心人员的薪酬超过百万,其中董事长徐先林领取184.55万元,董事、副总经理杨为众和徐江的薪酬分别为167.12万元和150.12万元,监事马镇炎、城市建筑设计部总经理杨晋的薪酬则超过200万。

作为专业建筑设计企业,其核心竞争力主要体现在设计方案的创意能力和新技术技术的应用能力两个方面。其中,在设计方案

创意能力方面,筑博设计较重视「SMART建筑设计方法」在实践中的应用,以激发设计人员的灵感和创造性。

新型技术的应用能力方面,筑博是首批获批“国家装配式建筑产业基地”的企业之一,也是业界最早完成全国性布局的公司之一。不仅掌握了装配式建筑设计相关的技术,包括预制凸窗设计、预制外墙设计等技术,而且在BIM技术的研究与应用领域也取得了一系列科研成果,掌握了基于BIM技术的三维可视化协同设计等。与此同时,其参与编制了《深圳市工程设计行业BIM应用调研及发展指引》《装配式建筑技术认定BIM标准》等BIM标准。

筑博设计拟通过本次IPO募集资金约6.4亿元,其中1.65亿元用来补充流动资金,占比26%;其余将投向设计服务网络建设、装配式建筑与BIM业务研发及产业化、技术研发中心(深圳)建设、高原建筑研究中心建设和信息系统建设等项目。此次募投项目的实施,在于增强筑博设计的核心竞争力,但是短期内均不能直接产生经济效益,因此,其短期业绩压力较大。

在经营过程中,筑博设计主要面临房地产行业放缓的风险。筑博设计所属建筑设计行业的发展与房地产行业密切相关,且其2018年前五大客户均为房地产行业企业。若未来房地产行业政策调控持续深入、全社会固定资产投资规模增速放缓,将直接传导至建筑设计行业,可能会对公司业务发展产生不利影响。筑博设计在招股书中提示了受房地产行业影响较大等风险。筑博设计表示,如果未来宏观经济出现不利变化或政府进一步加大对房地产市场调控,可能会对公司业务发展产生不利影响,进而影响公司的经营业绩。

未来,筑博设计能否通过“服务升级、平台创新和人才精进”三大策略,加强设计全产业链服务和整合,继续扩大和拓展设计业务服务范围,将是其实现可持续发展的关键。

(本报记者)

《工程勘察设计行业年度发展研究报告(2018)》显示 传统业务比重持续下滑 深度重组洗牌趋势明显

(上接第5版)

工程勘察行业发展展望与预测 从行业总体发展趋势来看,行业格局迈向深度重组洗牌阶段,重组分化程度不断加剧;供需关系结构性失衡下,融合发展成为追逐点;行业属性被重新定义,企业定位多样化特征明显;市场化进程加快,对外开放与国际融合加强。

基于新兴市场空间趋势来看,数据与技术成为业务创新发展的重要切入点;加强跨界资源整合,补充关键发展要素;跳出工程建设产业链,向后端运营管理延伸。

从资本运作趋势来看,混合所有制改革激发市场活力,上市意愿加强;并购重组从横向扩张走向垂直整合发展;以价值运营的理念推进PPP项目运作。

从工程建设组织模式趋势来看,工程总承包模式方面,强化设计与施工的深度融合,向工程公司方向引导企业拓展总承包,工程总承包模式随着客户需求变化不断延伸创新,互联网时代下与新技术结合应用更加广泛;全过程工程咨询模式方面,清单式服务为客户需求热点,确立一体化思维,深化各环节之间的融合,与建筑师负责制同步推进,发展项目集成化管理,以BIM的应用为支撑,全过程服务需重新定义。

从管理发展趋势来看,组织变革逐渐趋向常态化,组织模式更加多元化;运营体系开始系统化构建;新技术冲击下人力资源升级。

工程勘察行业发展问题与对策建议

目前,工程勘察行业面临的问题主要体现在:规模化扩张取得成效,但离高质量增长仍有一定差距;行业监管政策落实不到位;行业与技术的融合不够紧密;行业人才供给与需求失衡。基于行业发展面临的问题与挑战,从不同层面提出相应重点对策建议:

对政府层面的主要对策建议包括:持续推进配套政策的完善和落实;深化行政审批制度改革;强化市场事中事后监管;加快推进行业技术创新。

对企业层面的主要对策建议包括:契合资源要素变化,重新构建自身的能力体系;重新定义人与组织的关系,有效推进组织变革与人才发展;深化技术创新,构建完善的科研技术体系;理性看待并购整合,重视并购后的企业整合;体制机制改革要做好风险防范。对行业组织层面的主要对策建议包括:发挥桥梁纽带作用,深化行业间沟通交流;加强诚信体系建设,发挥行业自律作用;组织加强培训,更好地适应行业发展新形势的要求。

105岁的上海新世界城又将华丽转身

华建咨询承接内外装EPC工程总承包



新世界城是南京路上的璀璨起点,更是上海家喻户晓的老牌百货商场之一,犹如一个传奇地标屹立不倒。这座有百年历史的建筑被称为“上海最早的游艺场”,民国时期的“新世界”就因气势宏大、门口极佳、票价实惠,在当时人气特别火爆。1993年,新世界游乐场老楼进行改造,1995年,改名为“新世界城”重新开业,成为当时浦西第一大商场。

3月11日,这座105岁的“老牌”百货公司暂停营业,承接这次装修改造任务的就是华建集团上海现代建筑设计集团工程建设咨询有限公司(以下简称华建集团建设咨询)。新年伊始,华建集团建设咨询以专业的设计方案、丰富的施工经验、雄厚的技术力量和良好的企业信誉于2018年11月通过公开招投标竞选方式成功中标新世界城内部装修和外立面维修EPC工程总承包项目。

前世今生——新世界城与华建两次“结缘”

上海新世界城的前身创建于1914年,历经近一个世纪的发展与进步,新世界城抓住时代的良机,凸显先发效应,一度成为南京路上第一家股份制企业和上海商业最早的上市公司之一。1993年,公司再次抓住南京路大调整、大提升的机遇,选择了华建集团华东建筑设计研究总院作为建筑规划与总设计单位,在定向爆破了旧商业大楼之后,并于同年8月开始动工兴建“新世界城”。1995年上海新世界城再次开业成为国内功能最全、规模最大、环境最佳的现代化购物中心之一。“十里南京路,一个新世界”成为一张响亮的上海名片。

在走向新时代的历程中,新世界城再次联手华建集团建设咨询对新世界城内外装和外立面进行大规模升级,将以“上海情怀、世界潮流、自然加生活”的世界级商圈理念,再次提升新世界城的新功能、新模式,打造具有全球影响力的消费项目。同时力争成为上海传统商业转型新地标,中心城区综合消费的集聚地,南京路“最上海”商旅文体联动的体验地。



新世界城的选择——EPC工程总承包模式

项目采用了国际通行、实施方案成熟的工程总承包模式——设计、施工一体化(EPC)工程总承包。实施EPC工程总承包模式,在保证设计品质的基础上,不仅有利于本项目控制造价成本,而且可以最大限度缩短工期,确保在规定的工期限内完成高强度的任务,达到项目利益最大化的效果。华建集团建设咨询承担项目方案设计、初步(总体)设计和概算、施工图设计及后续全过程设计、施工、采购工程总承包服务。作为EPC总承包方,项目责任体单一,简化了合同组织关系,有利于新世界城项目的现场实施管理,做到双赢。

现实的状况——“旧城变新城”的困难

新世界城虽建于上世纪90年代,但其建筑立面细部颇为考究,是一座既承载上海南京路建筑文脉,又富有时代气息的新型商业建筑,同时建筑风格已深入人心,既要保留历史文化传承,延续建筑的灵性,又要注入新的时代元素,展示建筑的一种新的活力与张力,让建筑富有更深层次的寓意,这对建筑师是一个挑战。

新世界城的内部布局与时代要求严重脱节,特别是消防系统与现行商业扩展及功能的提升要求大相径庭。如何在现有的结构布局和消防配置条件下,通过设计整改,实现功能整体提升,最大限度发挥其黄金地段的商业利用率,这对设计而言,也是难点之一。项目总工期非常紧张,预计至2019年年底全部竣工。装修面积约10万平方米,需要在短时间内完成地下一层到九层的机电系统及装修工程,同时对大楼的外立面做整体修缮提升。工期紧、任务重也是本项目的难点之一。

新世界城地处重要黄金商业位置,周边单行道、交通管制路线较多,交通复杂,通行困难,材料运输及垃圾外运困难,环境保护较难,而且南京路步行街作为旅游景点,游客众多,保证游客安全通行,也是承包方需要重点考虑的

因素。最为关键的是原商场经多次装修,现状楼层消防和非消防设置较为混乱;空调系统长年使用,效果日益衰减;大楼的排烟系统实际情况已远远落后于防排烟技术规范要求。还有如施工中人保10层及以上楼面上正常营业、办公、人员的安全通行等等现状、难点,都是在工程的策划与实施中需要一一克服解决的。

历史的延续和创新

项目设计以崇尚现代、人文、情怀、艺术及突出中心城区生活MALL为主导思想。设计简洁而有艺术特质,注重使用功能,体现商场独特的文化和丰富的底蕴。以多元化的设计手法打造上海商业的又一辉煌。其底层各主入口以五行设计元素,对应五个主要入口,分别以金木水火土为设计语言强调每个空间的独特性,以现代的设计手法融合传统的中国元素符合时代的发展轨迹,让顾客从每一个门进入新世界城都对其有一次不同的认识。室内两个中庭以方中庭和圆中庭为名象征天地间天圆地方的朴素世界观。

尊重延续城市文脉,打造靓丽名片

外立面工程以维修为主,保留最有特点的顶部,利用灯光加强效果;上段拱门部位,对于外立面9层以上区域的欧式线条,由于其形态完整、特色鲜明,因此对其破损部分进行修补、更新;将3~9层的中段玻璃幕墙部分,在保持其形态的同时,更换部分有安全隐患的玻璃幕墙;下段部分雨棚和出入口,结合橱窗形式综合设计,以整合、大气为设计目标,通过保留原建筑风格的前提下,加强主入口的视觉焦点,力求展现新的设计文化形象。

打造全新的产业文化空间

南中庭增设室内攀岩。竞技攀岩已成为2020年东京奥运会正式比赛项目,目前中国攀岩人口有十几万,该业态的引入,将吸引专业选手及年轻消费群体的关注。

北中庭增设超大型室内海水缸,在7、8、9三层增设上海首家24小时的公

益读书会,打造新的文化产业空间,将书店融入商业大楼,增加商业的文化氛围。

用科技智能升级设备系统

经过对现场实地逐层踏勘,对老旧系统进行彻底梳理,对现有设备、系统进行重新设计升级,增设电气消防系统,智能应急照明和疏散指示系统、电源型地面疏散指示标志、电气火灾监控系统、消防电源监控系统、防火门监控系统,满足现行消防规范要求。利用消防前沿科技技术,增设消防物联网系统,实现对建筑消防设施、电气消防系统的实时监控,确保维护保养、日常巡查的有效落实,提高灭火系统的完好率,预防、减少火灾危害。暖通专业在主管管上增设消声器、将新风管道接入机组,选用铁皮风管加玻璃钢保温、重新布置回风百叶位置等诸多措施,以此改善大楼空调系统的运转情况。厨房排油烟系统则充分利用原有土建管井及废弃的电梯井道,排油烟管并通至屋面,并增加油烟净化过滤的措施;针对卫生间排风,采取更换卫生间换气扇,增设卫生间排风立管,并在屋面设排风主机,保证排风效果的措施。

设计将根据整改要求重新划分防烟分区,根据排烟计算结果重选风机,并增加相应的排烟井道。在南楼及北楼中庭部分、南楼东南角大堂设置大空间智能型自动喷水灭火系统,弥补原建筑在此处没有喷淋保护的空白。

优化方案确保其他业态运营

华建集团建设咨询的施工团队紧密配合设计团队,对现有的结构布局、消防状况、老旧系统、施工内部环境、街道外部环境等逐专业、逐层次地分析、探讨,制定施工方案,并通过BIM技术模拟实施,优化施工方案。

如设置最优的材料运输及垃圾外运路线通道;布置最完善的安全过街通道,设置文明防火广告、标语,每条临近街道委派专职的安保人员疏导交通,保证安全措施;确保10层及以上的正常运营与办公,划定最优的非施工人员通道,并封闭该区域,禁止施工人员进入;通过科技手段测量、控制施工噪音、粉尘、异味等;在机电施工前,应用BIM方法,提前模拟出管道路线,以解决管线碰撞问题;考虑到工地地理位置特殊,对现场施工人员进行集约化管制,统一接送上下班,解决工人交通住宿问题。

在新世界城室内装修期间,施工团队将采取有效手段,确保上海杜莎夫人蜡像馆、新世界真冰溜冰场、新世界上影华威影城等不在本次装修区域范围内设备正常供电,智能化系统、暖通、给排水等机电设施正常运行,保证其商业业态的正常营业和办公使用。(华建咨询)