

## 向上的脊梁 城市的灵魂

讲述地标建筑背后的故事

指导单位:济宁市住房和城乡建设局  
主办单位:济宁市建筑设计研究院 齐鲁晚报·今日运河

百万方大盘拔地而起,打造全过程服务体系

## 他让业主多做“选择题”少做“问答题”

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 于伟 周惠娇 通讯员 李旭



位于城区的绿地国际城,总建筑面积近110万平方米,是济宁市建筑设计院首次与全国大型房地产企业合作的项目。80后的李继奎,现任济宁市建筑设计研究院五分院院长,也是该院最年轻的分院院长。作为这座百万方大盘的项目主持,他带领设计团队全过程与业主方沟通交流,形成了一套具有本地特色的全过程服务体系,让业主多做“选择题”,少做“问答题”,顺利完成该项目设计方案落地和施工图设计任务。

7天内完成一期施工设计  
累到啃着油条都能睡着

“绿地国际城项目是设计院第一次接手体量如此大的地产公司项目,几乎涵盖地产所有产业链的产品,其中有高层、小高层、多层洋房、欧洲风情的商业街以及沿街公寓。”对于这个项目李继奎侃侃而谈。但针对整个项目的把控和方案落地,他坦言,起初是没有任何经验的,设计院也是首次与大型地产公司合作,对绿地集团工作流程和设计管理只是了解,并不熟悉。

同时,为做好这一项目,济宁市建筑设计研究院也是首次将本院建筑、结构、水暖、电气、人防、管网、景观等各专业组成大项目组。“在传统观念上,大家普遍认为设计人员就是搞设计,坐在电脑前设计图纸,很少参与项目全过程,而在我眼里看来,设计人员不仅要会设计,也要会讲设计;既要坐得住,也要走得出去。”李继奎说,团队之间从自身负

责设计任务到本专业设计延伸,从本专业到全专业延伸,从全专业至项目设计协调、沟通,都需要充分了解业主方的思路理念,从而与地产设计管理工作进行无缝对接,进而将产品完整的展现出来,这也是方案落地及施工图设计的整个历程。

“方案落地是一个十分重要的环节,这也是短周期高周转保证设计质量的一个前提条件,也是提高地产相关部门管理者与设计院设计团队的沟通效率保证,消弥产品缺点,在既有成本管控下,做出最好的产品服务大众。”李继奎和他的团队就是秉承这样的思想,不断与业主方沟通交流,优化方案开展施工图设计,让产品更接地气,更加适应本地市民居住条件及地方性要求。

在整个项目中让他记忆深刻的是,在第一期A2地块的8栋高层和地库的设计时,当时需要在国庆节内完成施工图设计。“正值国庆期间,我们团队10人全部吃住在院里,



绿地国际城航拍图。齐鲁晚报·齐鲁壹点见习记者 房体朔 摄



李继奎和他的团队。齐鲁晚报·齐鲁壹点见习记者 栾阳 摄

做到24小时随时与甲方沟通。”他回忆说,在任务完成后,凌晨5点一起出来吃早餐,一名结构设计人员拿着油条就睡着了,当时他们都没有忍心叫醒他。正是李继奎和整个设计团队的认真付出,使得绿地国际城在开盘时就创造了当年的销售神话。

提升服务意识  
做好业主方参谋

通过与绿地集团成功的合作,随后李继奎和他的团队又与中南、融创、碧桂园、青特等知名地产进行合作。在他眼里,团队中每一个人既有和大型地产合作的热忱,又有为业

主方付出自己设计水平的情怀,每个人都有一个共同目标就是将人性化、舒适化、更好满足业主需求的产品展现给大众。

2019年7月,济宁市建筑设计院成立五分院,李继奎作为一名80后年轻院长,带领着年纪相仿的23名设计人员组成了建筑设计院一个相对年轻的团队。走进五分院,办公区的格局布置、每个人脸上洋溢的灿烂笑容,满满的正能量,展现出他们团队最好的面貌。

李继奎告诉记者,这些年与大型地产公司的合作,积累了很多经验,为了更好的与他们沟通,也让他们了解本地的

需求,他们自己摸索出了一条自己的全过程设计服务体系,根据不同地产、不同公司、不同项目进行相应调整。同时,也逐渐将这套完成的体系展现给本地明星企业,全过程为项目做好参谋。

对于团队的培养,李继奎认为,这是一段很长路,要减少束缚,提高个体自身能动性,让团队中每个人都活跃起来,拓宽思路,提升解决问题的能力,让每个人都可以独挡一面,完善设计服务体系,外塑形象,内控质量,为持续提升济宁市建筑设计研究院品牌影响力贡献己力。为提升济宁市建筑设计研究院品牌意识贡献己力。

# 运河融媒中心

王惠娟



齐鲁晚报·今日运河



齐鲁壹点·济宁频道



济宁融媒文化产业公司