

?工程工程筹划?



中国建筑市场筹划的起源



第三章 工程筹划

- 了解工程筹划的根本概念与内容

- 掌握工程的决策筹划与工程的实施筹划



本章主要内容

工程筹划是工程管理的一个重要组成局部，是工程建设成功的前提。无数建设工程成功的经验证明，科学、严谨的前期筹划将为工程建设的决策和实施增值。本章主要介绍工程筹划的根本概念，工程环境调查与分析的目的、工作内容、工作方法、工作成果等以及工程决策筹划和实施筹划的根本内容。其中工程定义、工程功能分析与面积分配是工程决策筹划的重点，组织筹划是工程实施筹划的重点。



1

第一节 项目策划的基本概念

2

第二节 项目环境调查与分析

3

第三节 项目的决策策划

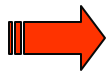
4

第四节 项目的实施策划



第一节 工程筹划的根本概念

教学
重点



- ◆ 工程筹划的内涵
- ◆ 工程筹划的目的
- ◆ 工程筹划的特点
- ◆ 工程筹划的类型



项目策划的内涵



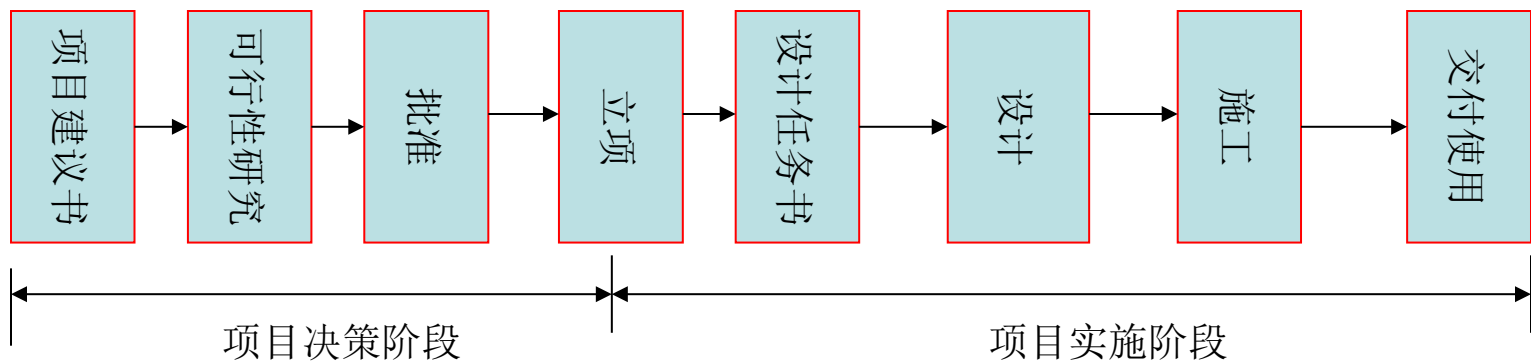
什么是增值？



工程的增值表达在工程管理的方方面面, 建筑环境的保护与节能、使用功能和建设质量的提高、建设本钱和经营本钱的降低、社会效益和经济效益的提高、建设周期的缩短等等。



工程筹划的目的



建设工程筹划就是把建设意图转换成定义明确、要求清晰、目标明确且具有强烈可操作性的工程筹划文件的活动过程，答复为什么要建、建什么以及怎么建工程的问题，从而为工程的决策和实施提供全面完整的、系统性的方案和依据。



工程筹划的特点

工程筹划 特点

重视类同建设工程的经验和教训的分析

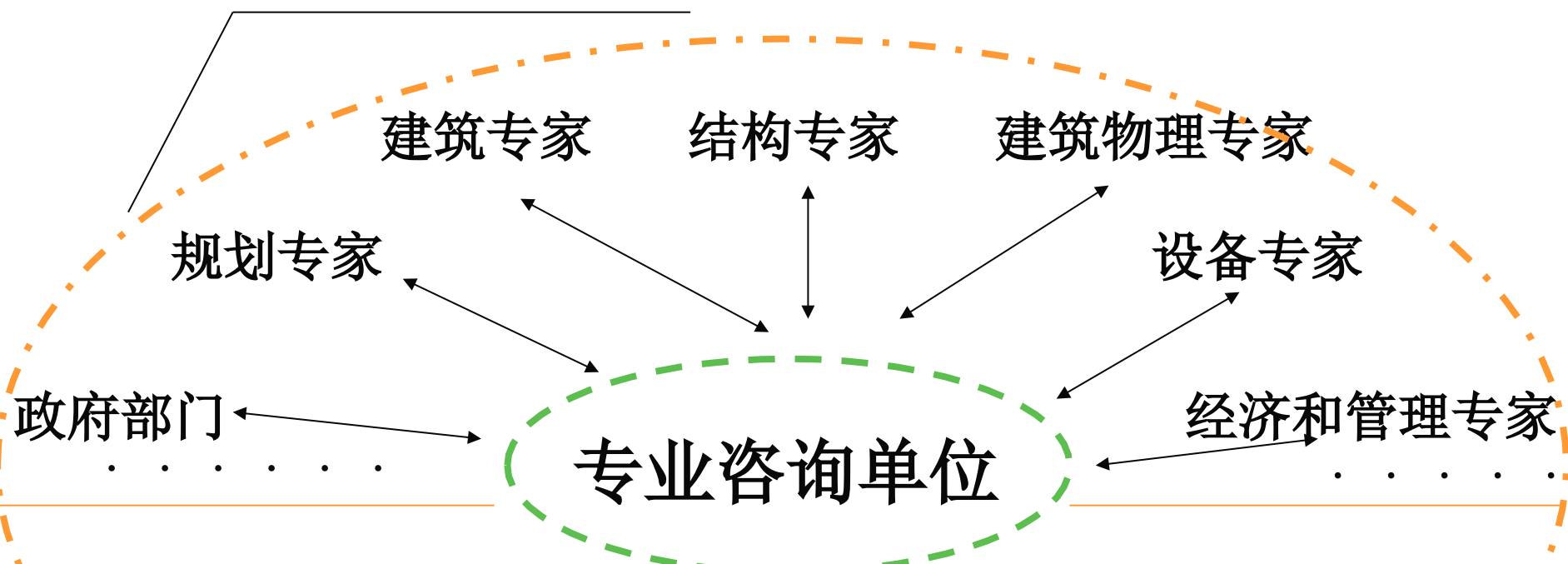
坚持开放型的工作原那么

筹划是一个知识管理的过程

筹划是一个创新求增值的过程



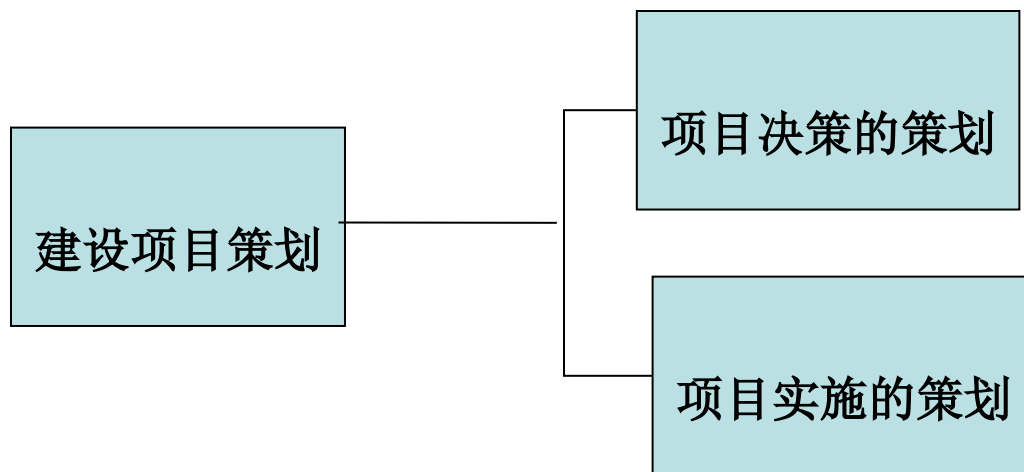
开放的组织



信 息 资 源



工程筹划的类型



工程筹划根据其所针对的对象不同，分为成片土地开发工程筹划、单体建筑工程筹划等；根据筹划的内容不同，也可以分为不同类型，但最重要的是以下两类：工程决策的筹划和工程实施的筹划。



第二节 工程的环境调查与分析

教学
重点

- ◆ 环境调查的目的
- ◆ 环境调查的工作内容
- ◆ 环境调查的工作方法



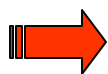
环境调查的目的

筹划是在充分占有信息和资料的前提下所进行的一种创造性劳动，因此充分占有信息是筹划的先决条件，否则筹划就成为了无本之木、无源之水。从这一根本思想出发，环境调查与分析是工程筹划工作的第一步，也是最根底的一环。如果不进行充分的环境调查，所筹划的结果可能与实际需求背道而驰，甚至得出错误的结论，并直接影响建设工程的实施。



环境调查的工作内容

工作范围



▲ 工程周边自然环境和条件（地质条件、水文条件

▲ 工程开发时期的市场环境（市场价格状况、供需

▲ 建设条件环境（能源、根底设施等）

▲ 历史、文化环境（包括风土人情等）

▲ 建筑环境（风格、主色调等）



环境调查的工作方法

现场实地考察

文献调查研究

相关部门走访

有关人员访谈

问卷调查



文献调查与研究

- 又称间接调查方法，是指通过查阅、阅读、收集历史和现实的各种资料，并经过甄别、统计分析得到的调查者想要得到的各类资料的一种调查方法。也称二手资料调研。



文献调查研究的特点

优点

- ① 操作简单
- ② 本钱低廉
- ③ 速度较快
- ④ 容易获得

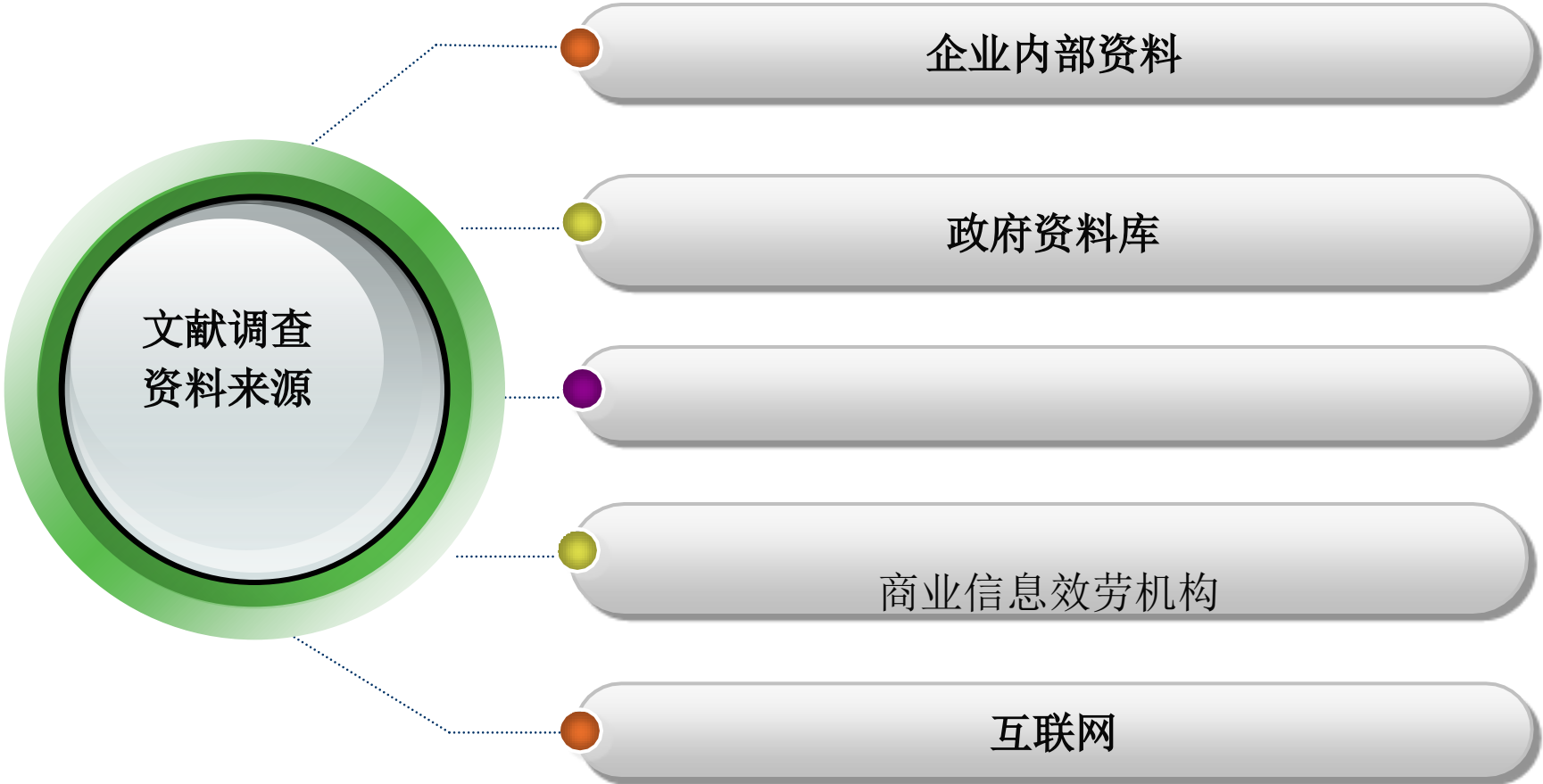
缺点

所要资料针对性不强

资料要有价值、有针对性

资料要有时间性





文献调查
资料来源

企业内部资料

政府资料库

商业信息效劳机构

互联网



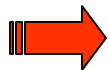
现场实地考察

- 文献调查可以使市场研究者对市场状况有一个大致的了解，但是，这些数据资料只能满足研究者对市场宏观环境状态做出判断的需要。我们在更多的情况下，要掌握更具体、更细致的微观环境特征资料。这些单凭文案调查是不够的。对于第一手资料的获得，只有通过实地调查。



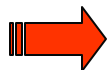
现场实地考察的特点

针对性



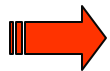
为了满足某种特定的研究目的的需要;

即时性



现在的，而非过去的

可信性



充分运用各种方法，减少误差



问卷调查

- ◆ 调查问卷又称调查问卷，是以问题的形式系统地记载调查内容的一种印件。问卷可以是表格式、卡片式或簿记式。设计问卷，是询问调查的关键。完美的问卷必须具备两个功能，即能够清晰的表达问题和使被问者乐于答复。要完成这两个功能，问卷设计时应当遵循一定的原那么和程序，运用一定的技巧。



网络调查与传统调查的比较分析

	网上调查	传统调查
调研费用	较低，主要是设计费和数据处理费。每份问卷所要支付的费用几乎是零	昂贵，要支付包括；问卷设计，印刷，发放，回收，聘请和培训访问员，录入调查结果，有专业市场研究公司对问卷进行统计分析等多方面费用
调查范围	全国乃至全世界，样本数量庞大	受成本限制，调查地区和样本均有限制
运作速度	很快，只需搭建平台，数据库可自动生成，几天就可能得出有意义的结论	慢，至少需要2个月到6个月才能得出结论
调查的时效性	全天候进行	不同的被访问者对其可进行访问的时候不同



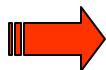
环境调查的工作成果

调查目的：编制XX区总部园区发展策划环境调查报告	调查部门：区规划局
调查内容：了解XX区总体规划情况	被调查人：局长
调查的问题：	备注
1.城市总体规划、总部园区有关的分区规划、专项规划、详细规划等文件以及基础设施与市政配套现状与规划情况（供电、供水、电信、雨污水和煤气等）； 2.XX区城市空间发展战略； 3.XX区交通规划情况； 4.XX区建筑环境，如风格、主色调等。	
调查的资料编号其名称：	备注
1. XX区规划建设方案	
调查人：	调查日期： 年 月 日



第三节 工程的决策筹划

教学
重点



- ◆ 工程决策筹划的工作内容
- ◆ 工程定义
- ◆ 工程功能分析与面积分配
- ◆ 工程经济筹划



工程决策筹划的工作内容

工程决策的筹划主要针对工程的决策阶段。

环境调查和分析

项目定义和论证

功能分析

面积分配

管理策划

经济策划

技术策划

风险分析



项目定义

- 工程定义是将建设意图和初步构思，转换成定义明确、系统清晰、目标具体、具有明确可操作性的方案。

项目
定位

指工程的功能、建设的内容、规模、组成等，
也就是工程建设的根本思路。

工程
建设目标



工程功能分析与面积分配

功能筹划

定义

所谓功能筹划是在总体构思和工程总体定位的根底上，结合潜在最终用户的需求将工程功能进行细化的过程。

① 功能分析

分析潜在最终用户的活动类型，对工程的具体功能进行分析。

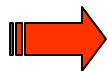
② 区域划分
面积分配

分析考虑工程功能的具体实现方式，明确每项功能所需建设量。



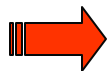
项目功能分析与面积分配步骤

第一步



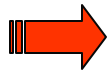
空间构成分类。按照功能需求的类型对其空间构成进行分类。

第二步



功能分区的设想。在空间分类的根底上，对工程的功能分区进行设想。

第三步

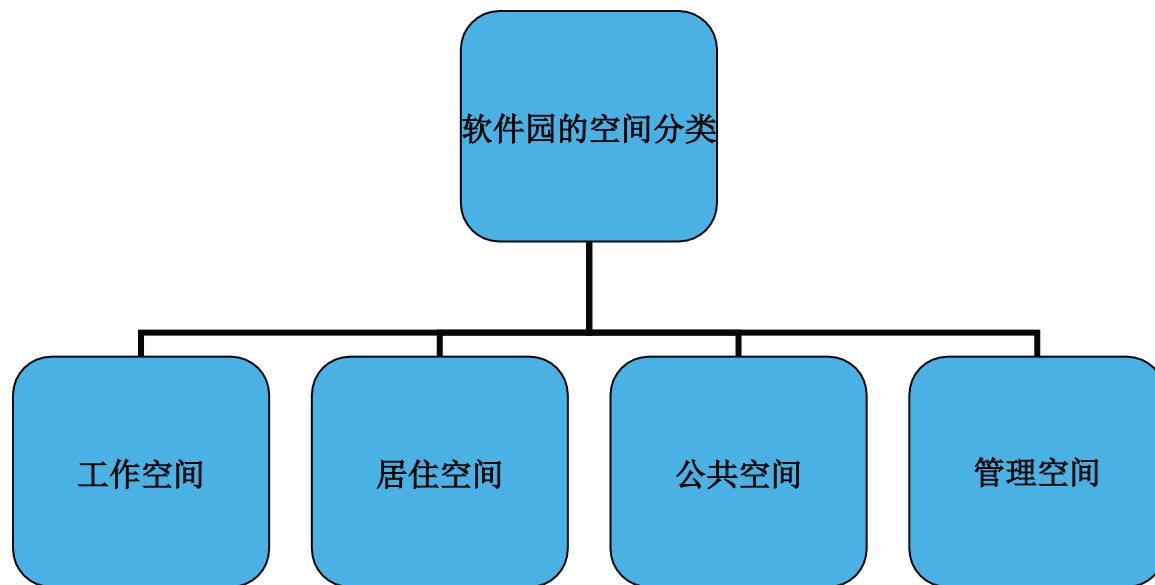


功能分区面积分配。根据各功能区在工程中的重要程度及其所提供功能的范围，对各功能区进行详细的面积分配。



案例：某软件园的功能分区面积分配

软件园功能分析:生产研发功能、教育培训、生活功能、园区管理功能、公共效劳功能



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/328137114050007002>