

商业机电全过程管控经验总结

Better
Together

1

机电全过程管理体系介绍

2

目前开业和在建项目现状问题

3

各阶段问题需完善改进的措施

4

市场情况介绍

一、机电全过程管理体系介绍

二、目前开业和在建项目现状问题

三、各阶段问题需加强改进的措施

四、市场情况介绍

本PPT只是个人的一个职业生涯的经验总结，阐述个人一些观点和同行分享交流，不代表任何公司和机构的观点！

一、机电全过程管理体系介绍

一、机电全过程管理体系介绍

机电专业，是一个特别需要设计，招标采购，施工，调试，运行5个阶段的各部门各专业协调配合才能做好的专业，只是某一个阶段或者部门做好，其他的阶段或者部门做的不好，最终所呈现的效果还是不行的，所以谈机电做的好不好，一定不能只从以上的某个阶段或者部门单论，更应该以一个全生命周期来衡量！**作为一个成熟的机电设计经理，需要对以上每个环节出现的问题，都要有一定的了解！**

二、目前开业和在建项目现状问题

三、各阶段问题需加强改进的措施

商业地产部在2024年提出机电设计在逐步推行全项目过程配合，方案，扩初，施工图，招投标配合，设备选型审核，深化图审核，巡场，调试配合，物业运行配合！

四、市场情况介绍

一、机电全过程管理体系介绍

一、机电全过程管理体系介绍

设计



奔驰、宝马

比亚迪

二、目前开业和在 建项目现状问题

采购



奔驰、宝马

比亚迪

三、各阶段问题需 加强改进的措施

安装



奔驰、宝马

比亚迪

四、市场情况介绍

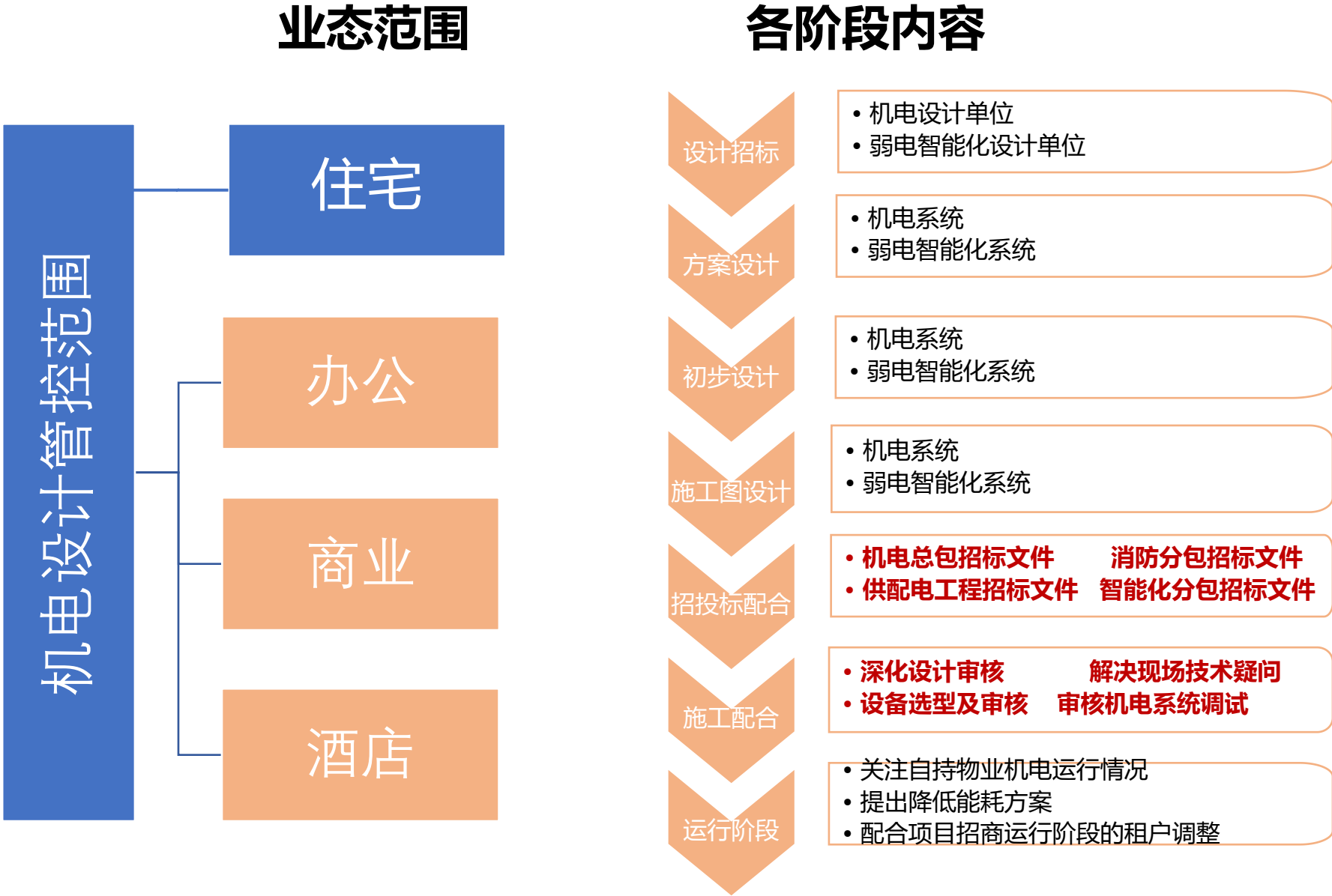
一、机电全过程管理体系介绍

一、机电全过程管理体系介绍

二、目前开业和在 建项目现状问题

三、各阶段问题需 加强改进的措施

四、市场情况介绍



一、机电全过程管理体系介绍

一、机电全过程管理体系介绍

二、目前开业和在 建项目现状问题

三、各阶段问题需 加强改进的措施

四、市场情况介绍



一、机电全过程管理体系介绍

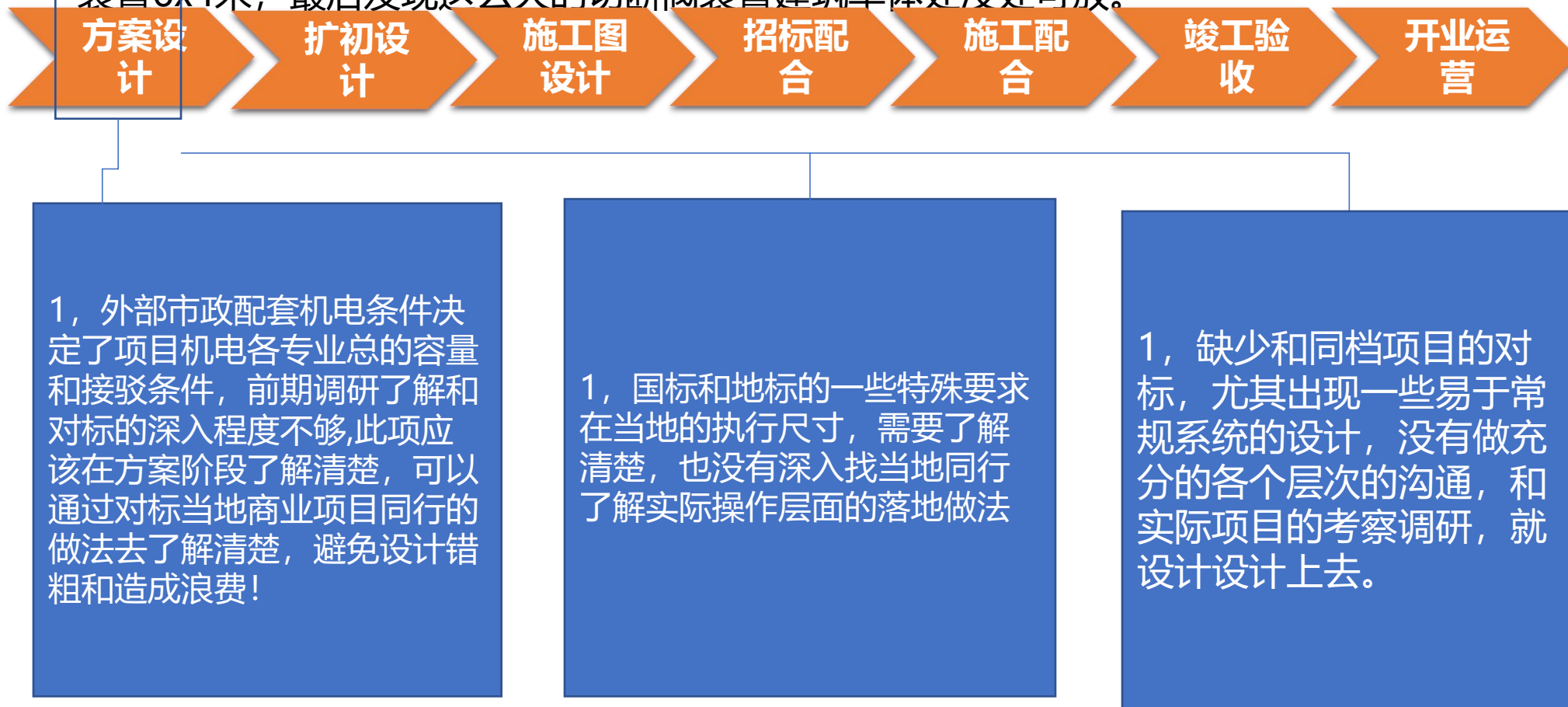
二、目前开业和在建项目现状问题

三、各阶段问题需加强改进的措施

四、市场情况介绍

二、目前开业和在建项目现状问题

- 1、某项目设计了2%0太阳能光电设计，还设计了近600m2这种纯配合验收用没有实际价值的太阳能热水系统，即产生了无效成本，又占了大量紧张的屋面面积。
- 2、某项目建筑方案和供电方案做完后才发现规划了5个公共开闭所的。
- 3、某项目燃气施工图设计被燃气公司要求增加了大片燃气管井和入口燃气总切断阀装置6x4米，最后发现这么大的切断阀装置建筑单体处没处可放。



二、目前开业和在建项目现状问题

一、机电全过程管理体系介绍

二、目前开业和在建项目现状问题

三、各阶段问题需加强改进的措施

四、市场情况介绍

- 4, 某项目一个大商业MALL+10几个小商业单体, 影响覆土深度的综合多种因素没有考虑清楚, 600深度, 排水沟做不出来, 地面上的消火栓水泵集合器的阀门井要突出铺装地面, 不好处理。
- 5, 某项目开业后, 中庭油烟味, 周围居民投诉油烟味, 新风口和排油烟口靠的很近, 油烟处理设备能力不行, 新风吸进油烟味吹入购物中心内部, 油烟排放口离周围居民太近,
- 6, 某项目开业后, 屋面冷却塔设备, 热泵, 风机等噪音被周围居民投诉, 位置摆放离住宅太近



1, 前期多少水进入排水沟设计没有考虑清楚! 导致施工图阶段发现排水沟深度不够

2, 地面机电还有那些东西要考虑覆土, 比如消防水泵接合器, 消火栓的阀门井, 没有考虑

3, 其它专业和机电管线交叉影响覆土深度的要求, 比如底部还要做防水保温, 疏水层, 疏水层收集沟和地面排水沟位置上下叠加, 景观铺装地面高度和+ -00高度关系, 景观盖板厚度, 消防车道影响等!

1, 以后商业综合体靠居民住宅越来越近, 居民对噪音, 环保, 污染的意识度提高也越来越快, 前期习惯性设计容易忽略这些。

一、机电全过程管理体系介绍

二、目前开业和在 建项目现状问题

三、各阶段问题需 加强改进的措施

四、市场情况介绍

二、目前开业和在建项目现状问题

7, 到后期施工图甚至更后期阶段才发现立面上不少百叶不少处理, 屋面建筑物太多, 也无法从屋面, 地面上有不少机电突出地面的建筑物遮不住, 发现燃气入户管立面遮蔽措施没有考虑, 漏明沿墙爬上屋面, 地面覆土深度不够, 埋地机电东西埋深不了, 必须突出立面, 全铺装外面, 没有绿化景观, 地上调压站, 环网柜, 消火栓等之类当地有不能埋地处理, 景观不能接受地面上这么多突出机电设备



- 1, 机电前期人手不够, 做不了充分调研和专题深入研究, 建筑专业可能认为前期概念方案阶段机电不需要参会, 没有他们什么事
- 2, 机电的设计经验不足, 对其它专业的了解不够, 整体美观品质感缺失, 怎么读其它专业的图?
- 3, 作为一个成熟的机电设计, 从建筑概念方案开始, 有一个效果图就可以介入考虑机电立面地面屋面见光的机电和其它各专业的空间+点面的处理关系, 没有前置意识, 后续扩初施工图忙起来, 考虑不到位!
 - 1) 比如建筑立面造型四周是层层全退台设计, 那机电要考虑下立面的燃气管线怎么上去, 需要提前告知建筑需要一个小块背面垂直立面
 - 2) 比如效果图全是铺装, 有些机电比如环网柜, 消火栓, 水泵接合器, 调压站等当地调研不能放地下, 也无绿化遮掩, 建筑单体 内嵌不了, 那需要提前告知建筑景观这个会带来的效果, 建筑 景观衡量下是否增加绿化造型,
 - 3) 建筑红线有无地下广场, 景观喷泉顶到红线, 断开室外小市政管线, 那么小市政管线全部被断开, 那就有非常多的市政排放口, 调研当地市政接受这么多排放口, 那需要反过来和建筑协商下层广场不能盯着红线设计, 地块有大坡度落差, 还要及早和建筑景观梳理地面标高关系, 地面标高对小市政管线断开的影 响, 对建筑出户埋地深度的影响!
 - 4) 建筑是单体购物中心还是单体购物中心+室内街, 室内街很多管道汇集, 2个概念方案建筑对覆土要求不一样, 单购物中心还是单购物中心+室内街+塔楼方案, 考虑到酒店产业的布局的排烟设备, 噪音设备对

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/656201132002011005>