

房地产项目的规划设计管理（3）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/65/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E9\\_c41\\_65669.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/65/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E9_c41_65669.htm) 管理要点三：规划设计方案一个好的规划设计，必须在深入细致的市场调查后，在占有第一手基础资料后，并经过多方面、全面细致的分析研究后，才能和市场紧密结合起来。项目是否成功，需要一系列的运作和精心策划才能逐渐达到所定目标，其中，规划设计是龙头，是关键。尤其是大型项目的规划设计，更应重视。大型项目的规划设计，要结合项目的复杂程度和市场情况，分阶段进行规划设计，将规划设计的目标逐步进行深化和细分。所以，对于一个大型项目的规划设计首先要有一个整体的清晰的概念，而后要清楚开始做什么，中间做什么，实施时做什么。总之，要将项目的整体运作和策划精神贯穿到每一步中去，并逐步进行落实和反馈。|做好一个规划设计方案，离不开三个前提条件：甲方的指导和目标激励，高水平善沟通的设计单位，推出优秀作品的机制和设计方式。这三点相辅相成，互为推进。1) 甲方的指导和目标激励|谁也无法代替甲方作出最后的判断，甲方或许在某些环节需要设计方、监理方、顾问公司的积极配合，这些伙伴也提出了自己的方案或观点，但只有甲方能够从项目的整体上进行选择和判断。项目的运作，自始至终是甲方自己的事，从投资决策到市场调查、项目确定和定位，规划选址和购买土地，每一步都是甲方精心策划的结果，里面都隐含或付出了大量的心血和代价，而目标也在一步步的进展中逐步调整或加强。所有这些发生或将发生的故事及来龙去脉，也只有甲方掌握

和清楚，而这些细节或故事不可能告诉设计师，设计师也不可能一下子就能消化吸收。所以，甲方作为全过程的统筹策划方，一定要清楚应该让设计师在哪一个环节发挥作用，决不能将所有问题都交给设计师来解决，一来设计师永远不可能代替甲方来作出判断，二来有些原则性问题，必须由甲方进行拍板。设计师只了解你让他做的那部分，他无法从项目的整体运作上看到问题所在，这是作为设计人员的角色所限。我以前作设计，就是这样，你可以有很多想法，而且也可以在方案中体现，但如果不获得甲方的认可就无法进行下一步的工作，多数情况下，设计师因为沟通或对项目的认识深度或甲方提出的要求过粗或背景资料太少，设计师稍不注意就会偏离甲方的目标，作出一些无用功，浪费时间和精力。设计过程中，甲方加强设计跟踪和指导，不能仅通过几次会议或汇报的方式来解决复杂的技术问题，比较复杂的问题要主要依靠甲方的主要技术人员与设计人员进行面对面的沟通和商量，必要时，甲方应派驻工程师与设计人员一起参与设计，对设计中出现的问题，甲方工程师可及时返回公司向领导汇报寻求解决方案或意见，这种措施可有效的将一些细节或不大的问题解决好，而且因为有甲方代表的旁站参加，设计师的积极性和主动性会得到加强，工作效率会大幅提高，由领导拍板决策的范围缩小，节省了领导的精力。通过汇报会，主要目的有两个：一是向领导通报方案的进展和中间成果。二是就方案中的关键问题进行讨论，寻求解决方法或意见，以便于下一步设计的继续。甲方的指导，影响到设计的进展和方向。在设计大的原则和目标上，甲方应比设计方更高明、更前瞻，在某些方面来讲，甲方对于一个方案比设

计者更能看出和发现问题所在，眼光更高一些。所以，甲方的指导应放在以下三个方面：一是方案的整体布局和框架。二是经济技术指标。三是方案的风格和创新。甲方的指导不要具体到每一个具体设计的细节中，要积极想办法调动设计人员的设计才能和积极性，将他们的才华施展出来就成功了一半。通过设定一定目标激励设计师进行创造，设计出甲方满意、大家满意的作品。甲方的指导不可有太多的随意性，比如确定了的设计原则和意图，不要轻易改动，因为设计人员已经按甲方的意图作出了很多努力，如果不说清楚，突然改动，会给设计人员造成很大的压力和打击，因此，甲方作出的决定一旦作出后就不要再动。这也是在留仙村住宅区规划设计管理中遇到的突出问题。留仙村住宅区由于在可行研究阶段对许多总体的概念和原则没有研究透彻，致使在规划国际招标后，在中标设计方案调整过程中，需重新研究和确定这些概念，如总体人口规模、交通方式选择、停车比、人车分流、容积率、建筑层高及分期建设等。由于设计方案已经初步确定，上述概念的调整引起规划方案的大修改，因而带来设计单位的抵触，矛盾由此引起。加上中途甲方中途意见的反复，和设计单位的不合作，造成设计方案久而不决的局面。

2) 高水平、善沟通的设计单位 作为地产商，为做好一个项目的规划设计，都愿意拿出更高的成本来雇请一家高水平的设计单位。但是高水平的设计单位不一定就适合，原因有很多，一是一个项目从前期策划、概念规划、总体规划到详细规划设计、单体设计、初步设计和施工图设计，有很多阶段，每一个阶段对设计的要求不一样，因此，方案能力强的不一定做好施工图，而策划作得好不一定代表可以做总体

规划。随着设计专业分工和市场的细化，配合设计各阶段的咨询顾问公司、方案设计公司、建筑设计公司、施工图设计公司等更加专业的公司会更加适合阶段设计工作的需要，而且会作得更好，更专业。所以，在相应阶段邀请该阶段高水平的公司来做，不要张冠李戴。如做市场研究，要请市场调查公司，做项目策划，请地产策划公司，做概念规划，最好请国外的顾问设计公司，交通规划要请交通顾问公司，而详细规划设计则可以通过国际招标来选择，施工图让国内设计院来做更塌实。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)