

# 《场地设计》课程建筑策划运用实践探索 ——以紫云府示范区项目为例

曹萌萌

郑州升达经贸管理学院, 河南 郑州 451191

**摘 要 :** 在建筑学领域中, 场地设计课程是至关重要的一环, 它涉及到如何合理规划建筑与其周边环境的关系。而建筑策划, 作为场地设计乃至整个建筑设计流程中的先导环节, 其意义尤为重大。文章聚焦居住区示范区设计施工全过程的策划研究, 通过在策划阶段进行分析解读、组织策划、实施管理, 帮助决策者在策划阶段锁定方向, 以指导后续设计。以此为经验, 使得整体项目后期在设计、选材、工期、成本、运营等各方面得以明确目标, 更好的开展设计, 进行高品质实施管理。

**关 键 词 :** 示范区设计; 组织策划; 高品质实施管理

## Practical Exploration of Architectural Planning Application in the Course of "Site Design": A Case Study of Ziyunfu Demonstration Area Project

Cao Mengmeng

Shengda University of Economics, Trade and Management, Zhengzhou, Henan 451191

**Abstract :** In the field of architecture, the course of site design is a crucial aspect, involving the rational planning of the relationship between buildings and their surrounding environment. Architectural planning, as the leading link in site design and even the entire architectural design process, holds particular significance. This paper focuses on the planning research throughout the design and construction process of the residential area demonstration area. Through analysis and interpretation, organizational planning, and implementation management in the planning stage, it helps decision-makers lock in the direction at the planning stage to guide subsequent designs. Drawing on this experience, the overall project can clarify objectives in various aspects such as design, material selection, construction period, cost, and operation in the later stage, thereby better carrying out designs and implementing high-quality management.

**Keywords :** demonstration area design; organizational planning; high-quality implementation management

## 引言

现代社会随着城市化进程的加快, 建设理念的日趋完善, 使得住宅品质的提升成为必然。房地产市场将从初期的“粗放式”开发, 过渡到“精细化”经营阶段<sup>[1]</sup>。建筑策划是房地产开发的关键环节之一。它是在项目规划初期, 由开发商和建筑设计团队共同进行的。建筑策划的目的是确定建筑物的设计理念、功能布局、建筑面积以及建筑外观等方面的要求, 为设计师提供详细的设计方案资料<sup>[2]</sup>。建筑策划的实施有助于开发商和设计师准确把握区域配套和市场需求, 为建筑物的成功营销打下坚实的基础<sup>[3]</sup>。在此背景下, 业主对建筑师的要求已经不仅仅局限于设计阶段, 随着项目规模、难度的增加以及对品质控制的要求, 高品质并不一定是高造价, 合理的规划、贴心的设计、科学的管理也能带来品质的提升, 业主要求建筑师自项目的前期到最终结束进行全过程把控。高品质的产品呈现, 不仅能带来超越预期的经营业绩, 也能树立良好的市场口碑, 提升溢价率。更重要的是使整个组织在不断探索、实现高品质的过程中, 建立起良性的组织能力——包括设计能力、工程实现能力、物业服务能力<sup>[4]</sup>。因此, 建筑策划的运用成为现代房地产开发的必要条件之一, 这不仅可以提高建筑的质量和效益, 而且还可以带动整个城市的发展。

## 一、建筑策划概念内涵

场地设计中建筑策划概念是指在建筑项目开发的初期阶段, 通过对项目的详细研究和规划, 确定项目的目标、范围、策略、方案和实施计划等内容, 以实现项目的成功<sup>[5]</sup>。它涵盖了以下几个

方面的内容:

第一, 项目目标和愿景。建筑策划的首要任务是明确项目的目标和愿景, 这包括确定项目的定位、价值观、预期成果以及对环境、社会和经济的影响等方面的要求。第二, 市场调研和分析。在策划过程中, 进行市场调研和分析是非常重要的, 以了解项目所在

作者简介: 曹萌萌 (1988.07—), 汉族, 群众, 硕士研究生, 研究方向为建筑设计及其理论现就职于郑州升达经贸管理学院。

地区的市场需求、竞争态势、人口和经济趋势等信息。这有助于确定项目的适宜性和可行性，为项目提供合理的定位和战略。第三，可行性研究。在建筑策划中，进行可行性研究是必要的。这包括对项目的技术、经济、环境、社会和法律等方面进行评估和分析，以确定项目可行性，并评估项目的风险和回报率。第四，空间规划和设计。建筑策划涉及到项目的空间规划和设计，这包括确定项目的功能布局、建筑体量、布置和形态等方面的内容，以实现项目的空间需求 and 设计目标。第五，组织和管理。建筑策划还涉及项目的组织和管理。这包括确定项目的组织结构、人员配备、沟通和决策流程、时间计划和预算等方面的内容，以保证项目的高效实施和管理。第六，监测和评估。建筑策划还需要建立有效的监测和评估机制，对项目的实施过程进行监督和评估，并根据评估结果进行必要的调整和改进，以确保项目达到预期的目标和成果<sup>[9]</sup>。

总体而言，建筑策划涵盖了项目目标、市场分析、可行性研究、空间规划和设计、组织管理以及监测评估等方面的内容。通过综合考虑这些因素，建筑策划可以为项目的顺利实施提供有效的指导和支持。

## 二、项目概况

本文以紫云府示范区为例进行建筑策划实践探索，项目整体定位为高品质标杆项目，项目位于经开区经开第七大街以西，经北二路以北，项目总建筑面积 16.17 万平方米，而示范区总面积 3021 平方米，示范区内售楼处为一地上二层建筑，建筑面积 1268 平方米，其中包含一个 135 平方米的精品样板间。从拿地到示范区呈现总计用时一年。

## 三、示范区设计施工前期策划

### （一）前期项目困难

项目进展困难较多，首先，在内部方面，项目团队自身缺乏经验，且不了解短平快项目的操作方式；且示范区项目属于多专业配合节奏较快的项目，跨专业协调难度大，专业人员负担重；对于建筑示范区设计而言，前期策划定位为高品质标杆项目，但是对高品质认识深度不够，并没有清晰概念。其次，在外部方面，总结下来分别是：“慢、断、乱、阻、簇”“慢”即对于整体项目而言，报批报建复杂且周期长，示范区前期沟通工作难、风险较大；“断”为整体施工周期，受郑州地区环境影响，雾霾周期较长，面临随时停工的风险，从而导致劳动力组织困难，计划不可控；“乱”为外部条件差，基地现场高压线林立，园林杂树带较多，对于整个项目周期而言，景观专业属于反季节植树，风险较高；“阻”为示范区施工面与后续整体项目施工面冲突，项目整体土方施工将切断示范区施工道路及出入口，暖通专业雨污水管需断路施工，治安监控线路入地手续冗长；“簇”为施工场地狭小，各种材料无堆放场地，施工无操作面。

### （二）多部门组织策划

孔子曰：夫未战而庙算胜者，得算多也；未战而庙算不胜者，的算少也<sup>[7]</sup>。因此在整体项目实施前，各个部门协同配合：设计部门全过程把控设计方案及设计、施工呈现效果；合约部分提

前规划计量计价的原则，与招采紧密结合，合约先行；工程项目部做好规划评审，并进行过程巡检，确保高品质效果呈现。

设计部门首先进行各专业方案册、产品标准、设计指引的学习，并学习已完工项目案例，汲取经验，做好对标，并拉网式实地考查项目周边新楼盘案例，汇总讨论考察成果，制定目标。继而指定完善的设计计划，建立节点预警机制，积极参与项目定位调研，准确把握项目特征。展示区室内及景观方案前置，参与前期建筑方案设计，提前预留室内、景观条件，协同设计。合约部门综合项目情况确定委托范围，包含临电临水、周边市政电缆入地及伐树、主体土建、机电、精装、幕墙、园林硬装等。但由于示范区人材机消耗含量确定暂不清晰，且会存在抢工赶工的情况，补偿费用确定较难，合约部门提前进行策划，在方案阶段即进行成本介入，借鉴其他示范区合约数据，采用主材限价的方式，增加方案测算精准度，引进主要材料供应商配合方案测算，进行限额对标，确定计量计价原则，实现过程管控透明化。

工程部门在规划阶段通过思想碰撞、沟通，把握细节，做好质量、进度的前置化管理工作，并启用项目第三方监测机制，客观分析监督。建立施工单位深化图纸全专业审核机制；加强设计交底、过程质量把控、巡场及验收，明确高品质具体要求，现场管理可视化，保留管理痕迹，实测数据上墙，用数据分析问题<sup>[9]</sup>。

### （三）技术措施保证

#### 1. 设计方案高效完成

为保证实景效果，多次组织方案深入讨论，对每个方案建立模型进行详细对比，根据营销客群分析、项目定位，确定室内设计风格意向，多方案比选，打造形、色、声、味兼备的景观空间，全专业交圈，建筑、景观和室内相结合推敲空间尺度关系的逻辑性及空间序列感，仔细推敲建筑各细节的关系。全过程把控设计样板，细化样板管控流程及标准，确保高品质落地。在方案深化阶段即确定石材分隔，材料厂家加工时便要求按分隔统一编号，与现场一一对应，精装幕墙对缝、幕墙景观对缝、景观室内对缝全专业整体统筹，避免各专业各自为政。

#### 2. 样板流程管控

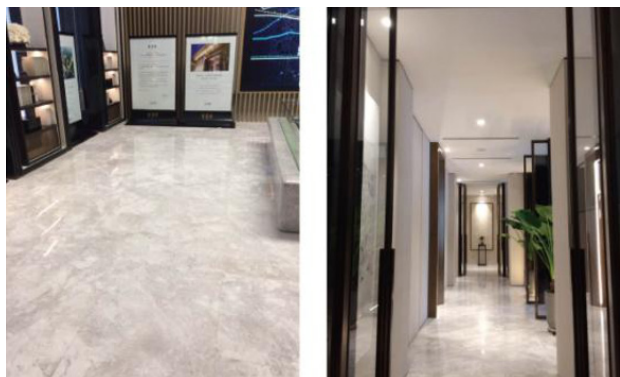
在整个样板选择流程中，主要材料小样由设计方提供，做好样板封样，保存至工程竣工，然后进行样板选样，精装、幕墙、景观同一材质统一样板，如室内外所有金属统一仿古铜拉丝不锈钢，迅速确定方案。根据设计效果打样，优化样板材质，根据现场实际工艺做好优化调整，如景观廊柱受不锈钢加工尺度 4 米限制，需由四块拼接而成，出现横竖 3 条拼缝，经工艺样板制作后确定为成品镀锌钢管制作，氟碳漆面层，整体无缝，效果获得较大提升。做好包括建筑效果图、样板单元内各材料与样式的组合布置关系，工作前置，在方案阶段提前启动工艺节点制作及研究，并在现场按照固定期限内进行样板施工，组织各部门进行施工样板停止点检查，过程把控效果，及时调整材料及工艺节点，及时发现问题，进行材料、加工工艺以及制作工艺优化，剖析质量通病，在样板阶段试验。

#### 3. 做好各类材料质量关键点

整个项目三大主材分别是石材、木作及金属构件。

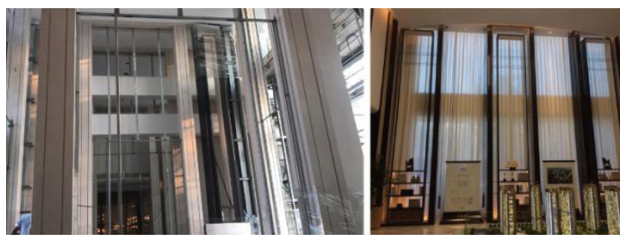
本项目石材质量控制方面，首先，黑白根石材拼缝处理为项目实施的痛点和难点，对于接缝打磨采用纯人工，伴以水磨，四

种砂头作为一个打磨工序,对黑白根石材表面采用水磨抛光封釉,且在原厂加工完成,最终石材拼缝自然,保持了石材的整体性及感观要求。其次所有石材结晶水磨片,则分别采用500、1000、2000、3000目进行整体由粗到细的研磨,以保证足够的光泽度及感观效果。所有石材嵌缝则用原石研磨为石粉进行嵌缝,保证整体颜色统一。(如图1)而后室内设计中的暗藏式地弹簧,则在图纸时期即优化排版,避免地弹簧出现在拼缝处。最后,外幕墙石材而言,石材倒角多,样式多样,加工复杂,因此所有造型倒角均在原厂加工完毕,现场安装。



> (图1)

在木作质量控制方面,首先控制木材的防变形,项目木作装饰高度超高,近7m,主要采用内设钢骨架来增强刚度。其次,所有木作柜体边角采用45度拼接,且切角自然,并且用同色漆局部美化。最后,现场木作五金件安装前进行预排,一次成活,提高效率。木作拼接及孔洞处,调同色腻子或原子灰进行嵌缝处理且表面收光,与周边协调(如图2)。



> (图2)

在金属构件质量控制方面,由于项目整体不锈钢角柱均为免打胶的要求,因此将现场石材及不锈钢的下料精度都控制在1mm以内,同时在安装时采用吊线和红外线并行的方式,保证交接部位的顺直。现场所有不锈钢边角挺直,刨根深度及折边角度统一,且在原厂完成。项目外立面及屋檐所用材料为仿古铜做旧拉丝不锈钢,此材料首先需要将不锈钢毛板镀色,然后喷涂黑色氟碳漆,之后进行人工拉丝处理,材料控制方面对不同的拉丝方向进行反复推敲,避免因拉丝方向不同出现的色差。项目景观廊架因靠近水景且基层为铁艺,故对于焊缝处理要求极高,现场焊缝采用满焊,严格控制观感。

## 四、示范区实施管理

### (一) 做好现场组织管理

现场做好组织管理,对内协同各部门,对外协调各施工单

位,组建联合团队,共同管理施工班组,对接供方的上游资源,及时使用电话会议,取代项目例会,不受时间、空间限制,有效打通所有沟通障碍。利用钉钉软件建立项目现场情况日报制度,统计质量、进度、劳动力、材料。

### (二) 场外控制与配合

全项目统一品质标准,剖析质量通病,明确管理动作。项目总高密度巡场,快速决策,在施工现场确定方案,对现场出现的问题快速反应。抢工阶段,紧而不乱,图示量化剩余工作量,动态跟踪材料进度、现场进度。对重点材料,如不锈钢加工、外檐窗、超常规玻璃等,在厂内验收合格方可装箱。石材大板严格挑选,对不合格石材现场销毁或退场,园林苗木根据夏季炎热气温及示范区及时展示的效果要求,选择枝繁叶茂的品种。

### (三) 做好停止点检查

不断完善停止点检查纪要,由“文字”到“文字+图片”到“表格+图片”的形式,最终固化为通用标准模板,方便后续项目使用。

## 五、结语

总之,建筑策划往往需要多个学科的共同参与和协作。在场地设计课程中,需要学习如何与不同领域的专家进行沟通和协作,如城市规划师、景观设计师、结构工程师等<sup>[9]</sup>。通过建筑策划的过程,可以更好地了解不同学科之间的关联和互动,促进跨学科的合作与交流,从而提升设计的综合性和创新性<sup>[10]</sup>。各部门之间的协调和协作可以促进部门发展,提高跨部门的合作和沟通,开发商可以更好地把握市场需求并做出决策,设计团队可以更加适应市场需求进行设计创新,工程管理团队可以更好地掌握项目进度并提出有效的管理方式,现场操作人员可以按照要求完成任务并提供高质量的服务,为开发商树立品牌和口碑。因此,场地设计课程中建筑策划在实践中具有极其重要的意义,合理运用建筑策划是非常必要的。

## 参考文献

- [1] 常征. 我国房地产开发的建筑策划程序研究[D]. 清华大学, 2004.
- [2] 庄惟敏. 演变中的建筑学——建筑策划与建筑学的再思考[J]. 新建筑, 2017, (03): 18-22.
- [3] 刘馨阳, 李广军, 肖永. 住宅建筑设计原理课程教学改革研究与实践[J]. 科技风, 2022, (第22期): 97-99.
- [4] 郝皎如, 李梦, 郭兰, 郭华瑜. 基于建筑策划理论的场地设计课程教改实践[J]. 建筑与文化, 2023, (第8期): 67-69.
- [5] 吴金麟. 上海星河湾三期住宅地下车库建筑策划与后评估[J]. 山西建筑, 2018, 44 (22): 17-19. DOI:10.13719/j.cnki.cn14-1279/tu.2018.22.010.
- [6] 庄惟敏, 党雨田. 使用后评估: 一个合理设计标准[J]. 住区, 2017, (01): 132-135.
- [7] 屈万英, 杨启梅, 周百灵, 程唯. 建筑学专业课程群思政教学设计[J]. 大学教育, 2022, (第8期): 29-31.
- [8] 贾园, 庄惟敏. 建筑师负责制背景下的前策划后评估——以北京科技大学综合体育馆为例[J]. 新建筑, 2020, (03): 107-111.
- [9] 陈晓唐. 建筑师参与后评估的必要性——“深圳建筑10年奖——公共建筑后评估”的启示[J]. 建筑, 2019, (04): 49-51.
- [10] 程素丽. 《建筑CAD》课程运用项目教学法探索与实践[J]. 河南建材, 2019, (第4期): 272-273.