建筑工程项目方案设计前期策划研究

蔡尚坤
高州市世纪飞龙投资有限公司，广东 茂名 525000
DOI:10.61369/ETQM.2026080002

摘　　要： 建筑工程项目方案设计前期策划涉及可行性判断、空间布局、市场调研等多重事务，具有较高复杂性。有效的策划能够满足多方需求、控制成本、应对不确定因素，并促进专业协同与施工衔接。策划应遵循安全保障、宣传推广、位置选择与市场定位等原则，通过项目构思、目标设计与可行性分析等过程，结合法规要求、勘察工作与场地条件处理，为项目后续设计与施工奠定基础，确保工程有序推进。

关 键 词： 建筑工程；方案设计；前期策划

Research on Early Planning of Architectural Engineering Project Scheme Design

Cai Shangkun
Gaozhou Shiji Feilong Investment Co., Ltd., Maoming, Guangdong 525000

Abstract: The early planning stage of architectural engineering project design involves multiple aspects such as feasibility assessment, spatial layout, and market research, making it highly complex. Effective planning can meet the needs of multiple parties, control costs, address uncertainties, and promote professional collaboration and construction coordination. Planning should follow principles such as safety assurance, promotion, location selection, and market positioning. Through processes such as project conception, goal design, and feasibility analysis, combined with regulatory requirements, survey work, and site condition handling, it lays the foundation for subsequent project design and construction, ensuring the orderly progress of the project.

Keywords: construction engineering; scheme design; preliminary planning

引言

建筑工程项目方案设计前期策划是连接构想与设计实践的关键环节，其质量直接影响后续设计推进效率与工程实施效果。实践中，前期策划不仅涉及可行性判断、空间布局与市场调研等事务，还需平衡多方需求、专业协同与不确定因素。当前工程实践中，前期阶段往往面临边界不清、决策信息不足等问题，亟需系统梳理策划内容、原则与过程。聚焦前期策划的核心要点与推进路径，有助于为项目建立清晰的设计依据与可控的实施基础。

一、建筑工程项目方案设计前期策划概述

建筑工程项目方案设计的前期规划，并非仅仅局限于项目设计任务的拟定，还涉及项目可行性的判断、空间布局的规划以及市场需求的调研等多个层面。从这一角度看，工程项目方案设计的前期规划工作具有较高的复杂程度，尽管涉及的事务种类较多，但整体推进的方向相对明确。

前期规划的具体事务，包括对工程项目开展针对性研究、进行项目评估以及处理项目决策方面的各项事宜。同时需要深入项目建设所处的实际场地，对其周边环境展开调查，并做好各项关联因素的分析工作。此外，还要立足于市场角度，结合具体需求进一步开展容量方面的分析，以及建筑空间的组织与安排等任务。由于前期规划工作本身具备较强的复杂性，因此在推进过程中必须明确工作目的，并保持清晰的思维路径。各项目标的确定，都应当经过充分的目标论证环节，从而为项目审批提供更为科学的依据，同时结合现实需求不断加以调整与完善。

二、前期策划的重要性

（一）满足多方需求与成本控制

有效的建筑设计管理，能够兼顾建设单位对建筑物功能的要求以及人们对建筑物的审美期待，同时完成采购环节的交付任务与目标成本的控制工作。设计图纸及其成果可以准确指导施工过程，减少施工期间可能出现的推诿或争议。

 Copyright © This Work is Licensed under A Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.

（二）应对不确定因素的管理策略

为达成建设单位的需求，应在合理周期内针对设计阶段的计划节点展开研究与设定。从工程实践来看，往往需要在边界条件尚未清晰、设计与施工过程难以顺畅配合、建设单位决策尚不成熟的状况下，采取恰当的管理方式，保障设计方案顺利落地，由此凸显建筑设计管理的价值[1]。

（三）多方沟通与专业协同

为明确边界条件，需与相关主管部门、审批机构及建设单位保持沟通，厘清设计的前进方向。为提升决策效率并减少重复工作，应主动与建设单位等相关部门交流，依据工程进度结合现实需求，明确项目设计的时间节点，在建设单位不同决策层级中将其需求转化为设计资源，持续收窄并厘清设计边界。设计所涉及的各个专业，包括建筑、室内、景观、结构、机电、灯光、幕墙、标识设计等多个方面同步推进时，要保障各专业之间相互配合，充分发挥各自优势，使时间安排紧凑合理。

（四）设计与施工的衔接安排

设计阶段与施工阶段之间要做好顺畅衔接，例如在方案确定之后，先开展基坑支护工作，待场地条件稳定后再进行桩基施工。在总工期整体推进的过程中，应做好各工序的搭接安排，及时为施工提供稳定的前置条件，在局部条件成熟的区域先行出图，条件尚未完备的区域后续出图，把握好设计的关键要点，合理安排出图时序，由负责设计与施工的部门共同承担图纸审查工作，确保一次性完成，从而保障建筑项目有序推进，达到预期要求。

三、建筑工程项目方案设计前期策划原则

建筑工程项目在设计环节与其他产品及项目存在明显差异，其突出特点在于建筑物需要一次成型、无法移动、施工周期较长、后期改动较为困难，因此在设计与施工开展之前，必须将前期策划工作落实到位。正因如此，在建筑工程项目方案设计的前期策划阶段，需要遵循与之相适应的原则，确保后续各环节能够有序推进。这些原则的设定，旨在应对建筑物自身特性所带来的约束，使策划工作能够在项目启动之初就为设计、施工以及后期使用打下坚实基础，避免因前期考虑不周而引发反复调整或资源浪费。只有在充分把握建筑工程固有特点的基础上，确立清晰合理的策划原则，才能让前期策划真正发挥引导作用，保障项目在既定目标下稳步推进[2]。

（一）安全保障

在建筑行业中，安全保障占据着至关重要的地位。项目设计方案的前期策划阶段，应当加大安全性相关考量的比重，将安全意识贯穿始终。无论是建筑施工过程中存在的安全风险，还是建筑投入使用后消费者面临的安全问题，都不能有丝毫疏忽，因为这些直接关系到众多人员的生命安全。当前，人们对于建筑的要求已不再局限于满足基本的居住功能，而是越来越关注房屋的外观与美感，但无论设计方案在其他方面如何调整与变化，安全问题始终是不可突破的底线，必须给予充分关注和重视。只有在前期策划中牢牢守住这一底线，才能为后续的施工与使用环节奠定坚实可靠的基础。

（二）加大宣传

建筑工程项目在施工周期与使用年限上都比较长，因此在项目方案设计阶段，就需要将居住品质、价格变化趋势等因素纳入前期策划的考量范围。面对不同价位的住房选择，大多数人更倾向于购买与自身平均收入水平相近的房屋。而在价位相近的情况下，人们往往更愿意选择宣传覆盖范围较广、品牌认知度较高的项目。基于这一特点，在项目方案设计时应当将宣传效果作为前期策划的组成部分，注重树立良好的企业形象，合理加大宣传力度，以此保障项目在市场上的知名度与长期发展。

（三）位置选择

建筑物具有不可移动的特性，一旦确定其所在位置，就意味着无法再做调整，因此在建筑项目动工之前，必须对施工地段进行审慎且恰当的选择。

地段的选择直接关系到项目设计方案所面向的消费人群以及未来的市场定位，举例来说，如果建筑工程选址在风景优美、环境宜人的海边，那么将来面对的消费群体大多以退休的老年人为主，而如果选址在市中心较为繁华的地段，未来面向的消费人群则多为上班族。这两种不同的选址方向，也会进一步影响建筑公司的收益情况。由此可见，要想让设计方案具备合理性，关键在于将前期策划工作落实到位，对位置做出恰当的选择。只有在地段选择上充分权衡各类因素，才能为后续的设计定位与市场对接奠定良好基础，使项目的整体方向更加清晰明确[3]。

（四）市场定位

建筑工程项目涉及的资金投入规模较大，在投资之前就需要充分考量未来所服务的消费群体，合理确定市场方向，以此决定项目的资金投入额度。建筑公司在着手设计方案之前，应当将自身的实际状况放在首位加以衡量，根据自身条件开展前期策划，明确投入的资金规模，找准市场方向。在确定消费群体之后，开展有针对性的市场调研，有助于把握消费者的平均收入水平以及对当前居住条件的需求。在此基础上，围绕这些需求进行合理的满足与响应，使市场定位更加准确。

四、前期策划过程

（一）项目构思

项目构思这一阶段，体现的是管理部门对于工程项目最终呈现形态的总体设想。之所以设置这样一个步骤，主要是为了契合社会经济发展的实际需求，确保城市规划与建设活动能够沿着科学的轨道稳步前行。这同样是项目构思希望达成的核心目标，而要将其落到实处，就需要各个相关方面共同发力，在彼此协作的基础上，运用合理的方法与适宜的技术手段，形成有效的推进合力。只有在有关部门对建设项目做出正式批准之后，整个工程才能由此迈入设计阶段。在整个项目推进过程中，构思环节发挥着承前启后的关键作用，既要承接前期对建设需求的研判分析，又要为后续的设计工作提供清晰的方向指引，因此其内容安排和推

Copyright © This Work is Licensed under A Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.

进节奏都需要审慎把握[4]。

（二）目标设计

在项目方案设计的前期策划阶段，目标设计是一项需要从多个角度对工程项目进行了解与分析的工作，只有做到这一点，才能提升项目目标设定的有效性，使目标具备更强的针对性，也能够在后续推进中得到切实落实。不同角度意味着需要兼顾工程本身的技术条件、建设单位的实际诉求、市场环境的现实状况以及使用人群的潜在需求等多个方面，将这些因素综合纳入考量之后确立的目标，才不至于脱离实际或流于空泛。

目标设计是否合理，直接影响着项目后续各项工作的推进方向，一个经过充分分析后形成的目标，能够为设计、施工、成本控制等环节提供清晰的指引，让各方在推进过程中有据可依，减少因目标模糊而产生的反复调整或方向偏离。与此同时，目标设计也是一个动态平衡的过程，需要在多个要素之间寻求契合点，既不能过于理想化而忽视客观条件的限制，也不能过于保守而失去项目应有的品质与定位。

只有在前期策划阶段将目标设计建立在充分分析与多方协调的基础之上，才能为工程项目后续的有序开展奠定良好基础，使整个推进过程更加顺畅高效。

（三）可行性分析

在项目方案设计的前期策划阶段，可行性分析是一项能够推动施工方案更加科学严谨、更具实效性的重要工作。通过可行性分析，可以对施工方案所依托的技术条件、资源配备、工期安排以及潜在风险等方面进行系统审视，判断其在实际操作中是否具备落地的可能性与稳定性。这一环节的意义在于，避免施工方案仅停留在理想层面的设想，而是将其置于现实条件中加以检验，从而筛选出真正适用于具体项目的可行路径。可行性分析不仅仅是技术层面的考量，还需要结合项目所处的外部环境、政策法规要求以及建设单位的实际能力进行综合判断，只有将多方面的因素统筹起来，才能确保分析结果的客观性与可靠性。

对施工方案展开深入的论证也是必不可少的一环，论证的目的在于进一步验证方案的合理性，发现其中可能存在的薄弱环节，并在进入后续阶段之前加以完善。论证过程通常需要借助专业的技术手段、过往的工程经验以及相关领域人员的共同参与，通过反复推敲与比较，使施工方案在安全性、经济性、可操作性等方面达到相对均衡的状态。经过充分论证之后所形成的方案，能够为后续工程项目的决策提供扎实的依据，让决策者在掌握较为全面信息的前提下作出判断，减少因方案依据不足而导致的偏差或反复。可以说，可行性分析与深入论证两者相辅相成，共同构成了前期策划阶段中支撑项目稳步推进的重要基础。

五、前期策划要点

（一）遵循法规要求开展勘察工作

在前期策划阶段，首要任务是依照已经颁布并正在施行的法律法规以及行业规范，结合城市当前的实际情况、未来的规划方向以及发展需求进行统筹考虑。这一做法对后续审批工作的顺利推进具有重要的积极意义。与此同时，还需做好项目工程的勘察工作，对施工所在地的地质条件、水文状况等展开全面调查与了解，将所获信息作为建筑设计工作的重要参考依据，确保后续设计能够在真实可靠的基础条件之上展开。只有将法规要求与实地勘察结果紧密结合起来，才能在前期阶段为项目搭建起稳固的合规基础与技术支撑[5]。

（二）收集图纸资料与处理场地条件

工程项目施工所在地的城市规划图与高程图，需要通过多种途径进行汇集，并对这些图纸资料加以梳理，掌握建筑项目周边地下管网的实际分布情况。若地基承载力未能达到相应标准，则需依照规范化的措施与要求进行妥善处理，防止潜在的安全风险进一步扩大。这一环节的关键在于对场地条件做到心中有数，及时识别可能出现的不利因素，并在前期阶段采取有针对性的应对手段，从而为后续设计与施工创造稳定可靠的场地条件，避免因基础资料缺失或判断失误而埋下隐患。

六、结束语

建筑工程项目方案设计前期策划是确保项目从构思到落地有序推进的基础。对可行性判断、空间布局、市场调研等系统梳理，结合安全保障、位置选择、市场定位等原则，能应对多方需求与不确定因素，促进专业协同与施工衔接。在项目构思、目标设计与可行性分析中，注重法规要求、勘察工作与场地条件的统筹，可为后续设计与施工建立清晰依据。前期策划的系统性与前瞻性，直接决定项目推进的效率与质量，为工程整体目标实现提供坚实保障。

参考文献

[1] 焦睿彪 . 建筑工程项目方案设计前期策划研究 [J]. 建材发展导向（上）,2021,19(10):35-36.

[2] 万凤霞 . 建筑工程项目前期策划研究 [J]. 砖瓦世界 ,2025(8):25-27.

[3] 张翼翱宇 , 范凯 . 建筑工程项目方案设计前期策划研究 [J]. 门窗 ,2021(9):13-14.

[4] 葛冰莹 . 建筑工程项目方案设计前期策划要点 [J]. 空中美语 ,2020(12):1688-1689.

[5] 吴克彬 . 建筑工程项目方案设计前期策划研究 [J]. 城市周刊 ,2021(17):38.

 Copyright © This Work is Licensed under A Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.