

房地产项目前期策划与设计过程项目管理

【培训大纲】：

作为一个工程项目的决策与实施者，项目前期策划及设计时不可忽视的重要环节。项目前期策划解决为什么要建，建什么，建成什么样以及如何建的问题。项目设计则是在前期策划的基础上提供设计图纸，如何保证设计遵循策划意图是项目管理者应该重视的问题。

培训时间：

6-12 学时

培训内容：项目前期策划的概念、环境调查分析、项目决策策划、项目实施策划、设计过程概述、设计过程项目管理的内容、设计委托模式、设计任务书的编制、设计委托合同、设计协调。

第一部分：项目前期策划的概念

项目前期策划是项目管理重要的组成部分。众多项目的实践表明，科学、严谨的项目前期策划是项目管理决策和实施增值的基础。

- 1.项目前期策划的必要性
- 2.项目前期策划的定义
- 3.项目前期策划的任务
- 4.项目前期策划的方法

第二部分：环境调查分析

环境调查与分析是项目前期策划的第一步，也是最为基础的一环。如果不

进行充分的环境调查，所策划的结果可能与实际需求背道而驰，甚至得出错误的结论，并直接影响项目的实施。

- 1.环境调查与分析的对象
- 2.环境调查与分析的方法
- 3.环境调查的工作成果分析

第三部分：项目决策策划

项目决策策划是在项目意图产生之后，项目立项之前，是项目管理的一个重要组成部分。客观、缜密的项目决策策划可以为项目的决策提供依据，也是项目实施策划的前提。

- 1.项目产业策划
- 2.项目功能策划
- 3.项目经济策划
- 4.建筑策划
- 5.项目组织与管理总体方案

第四部分：项目实施策划

建筑工程项目施工由于受多种不确定性事件的影响而存在的各种潜在风险，准确识别和正确评估这些风险影响的大小，提前做好防范风险预案，对顺利完成项目施工任务具有重要意义。

- 1.项目实施的目标分析和再论证
- 2.项目组织策划

3.项目目标控制策划（项目管理制度）

第五部分：设计过程概述

设计过程是项目实施阶段的重要环节。无数大型工程项目的实践表明，设计工作的好坏直接影响着设计质量的高低，影响着整个工程项目的投资、进度与质量。此外，业主的意图能否得到充分的体现，关系到项目最终交付使用后的运营效果。因此，必须对设计过程项目管理予以高度重视。

1.设计过程的特点

2.设计过程的阶段划分

3.设计过程的专业划分

4.设计过程的项目管理类型

第六部分：设计过程项目管理的内容

设计过程项目管理直接决定了设计的成本、进度以及质量，也在很大程度上影响了整个项目的成本、进度及质量。

1.质量控制

2.进度控制

3.投资控制

第七部分：设计委托模式

设计委托是设计过程项目管理的第一项工作，既影响到设计质量同时影响工程造价，而且还会影响到建设工期。因此，设计委托方式的选择是否得当，将在很大程度上决定了项目工作的成败。

- 1.设计招标与设计竞赛
- 2.设计委托合同结构
- 3.中外合作设计

第八部分：设计任务书的编制

设计任务书是间对设计产品的要求用文字形式表达出。目前在实践中设计任务书没有引起足够的重视，没有设计任务书或者设计任务书不够详细，这是造成大量图纸返工、修改，委托方对设计成果不满意的重要原因之一。

- 1.设计任务书的编制依据
- 2.设计任务书的概念
- 3.设计任务书的内容

第九部分：设计协调

设计阶段是一个由多方面、多家单位、多个部门和众多人员共同参与的复杂的特殊生产过程，为了使这个复杂系统中所有元素有机结合、顺利运作，就必须进行有效的组织和管理协调。

- 1.设计协调的内涵和内容
- 2.设计协调的方法