

绿色建筑定位误区与实战深度解析

课程背景

中国商业建筑机电系统的问题很多，例如商场冬季过热、室内空气品质太差，酒店房间运行噪声过大、冷热不均，写字楼装机容量过大、楼宇自动化不健全等，这些问题的出现，都是由于开发建设过程中有些重大环节没有进行很好的把关。目前商业建筑开发的过程基本上是：请一个国内外知名的顾问公司做机电顾问完成初步设计，然后再请一个著名的设计院做施工图设计，业主再组织一个强大的建设团队完成招标、施工和调试。这个看似严谨的环节背后到底缺失了什么？

很多获得中国绿色建筑三星认证和美国 leed 认证的绿色建筑，其能耗并不低，物业费并不低，这其中原因又是什么？

课程特色

通过对常见知名写字楼、酒店、商场的机电系统问题分析,剖析现有咨询公司和设计院常见设计思路的问题，通过对典型绿色认证的写字楼、酒店、住宅、综合体典型技术分析，深度分析现有地产公司绿色定位的问题和绿色认证公司对相关绿色技术取舍的问题，通过对现有房地产设计、招标、施工、调试、验收、运行、绿色认证的各环节问题的深入剖析，指出传统思路的不规范和导致现有建筑室内环境过差、客户投诉较多的原因。通过对实际操盘典型案例的经验和教训分析，让各位学员掌握全新的绿色建筑工作思路，并初步掌握如何与设计院、咨询公司、施工单位、设备材料供应商打交道的秘密武器！对欲打造真正绿色建筑的房地产企业极具借鉴价值！

听课对象

企业董事长、总经理、设计部、招标部、合同部、工程部、监理等

课程大纲：

第一部分：

1.强调绿色建筑对项目管理者的要求，重点从设计、采购、建造、运行几方面讲解，时间约 1 小时。

2.分析房地产绿色定位的原则和当今绿色建筑的问题及借鉴并同时分析商业建筑机电系统的问题和产生的根源。

3.案例分析：

(望京 SOHO (LEED 认证)、

南京朗诗(绿色建筑三星认证)、

上海世博中心(LEED 金奖认证、绿色建筑三星认证)、

北京侨福芳草地 (LEED 白金奖认证)、

沈阳中铁九局总部大厦(LEED 金奖认证、绿色建筑三星认证)、鸟巢、盘古七星

酒店、北京南站、王府井东方广场、北京香格里拉饭店、天津塘沽火车站、上

海南站、三亚假日酒店等知名建筑)。时间约 2 小时

第二讲：

1.中国绿色建筑三星认证标准及技巧分析。

2.美国 LEED 认证相关标准及 LEED 白金奖技巧分析。时间约 2.5 小时

2.现场互动：0.5 小时。

第三讲：

1.以不同案例，说明绿色建筑实盘操作的思路，以及方案阶段设计阶段应如何

优化分析（详细分析目前绿色认证顾问公司和设计院常见的错误，例如计算软件输出结果的分析，不同能源形式例如地源热泵、冰蓄冷等的应用分析(所有案例涉及顶级写字楼、酒店、商场，均为成通宝博士亲自参与的项目)时间约 3 小时。

第四讲：

1.以绿色建筑定位级别不同，说明如何取舍相关得分点，以机电系统为例，说明招标阶段应如何控制技术和成本以及如何提高招标决标效率，如何切实谈判得到市场最优价还不降低技术要求（以空调系统、给排水系统、强电系统、弱电系统、电梯系统为例，分别举一个例子详细阐述）（案例涉及顶级写字楼、酒店、商场，均为成通宝博士亲自参与的项目），时间约 2.5 小时。

4．现场互动。时间约 0.5 小时