

铜陵市步行街及周边旧城改造项目4-2地块--优化工作计划表

第一阶段（方案和初步设计阶段）：结合建设方的具体要求，确定各专业的方案和对后面设计有较大影响的重要决定：		实施办法和时间安排	完成情况	备注
建筑专业	总图：结合地形调整建筑、道路的布置和标高，减少挖填方量、道路的体量，节省投资	1、结合建筑方案或初步设计，由咨询公司主动提出意见和建议，并由甲方组织召开会议，沟通确定。 2、咨询公司提出意见和建议报告一般5个工作日，建设方和设计收到意见后1~2个工作日后开会沟通。		1、本项目优化咨询开始时，初步设计已完成。 2、结合初步设计，各专业提出咨询意见。 3、8月23日，建设方、设计院和人防院等已开会沟通。 4、结构专业结合初步设计，完成了基础形式、梁板体系布置等的分析。 5、4-1地块为180厚，没有执行《地下室顶板厚度》
	总图：设计好车道、消防、塔楼首层人员疏散			
	总图：自身土地资源及周边相关市政等方面资料的最大化利用			
	总图：容积率做足，按照货值最大化且对零误差报建与设计总建筑面积			
	建筑方案：商业最大化，挖掘项目商业价值的合理最大化，从商业平面布局及层高等要求着手			
	建筑方案：功能合理化，业态功能组合的合理化，对平面方案进行分			
	建筑方案：流线清晰化：从地上整体规划到地下车行流线，及室内动			
	建筑方案：平面精细化，平面布局合理完善，实现公摊最小化			
	车位：综合车道布置、结构柱网布置和机电设备布置，实现停车率最大			
	节能：对可能影响节能的方案布置，提出意见			
层建筑方案：提出层高建议，根据不同产品类型进行合理化分析				
结构专业	对方案进行结构方案分析（主要含超限、结构形式、层高等分析），并进行结构试算			
	对地质勘察报告和安评报告提出意见			
	编写《结构设计优化技术措施》并与设计院沟通		8月22日，已与初步意见一起提供，并于会上已与设计院沟通	
	基础选型和地下室底板分析报告			
	地下室和上层梁板布置方式的经济性分析报告		8月29日，沟通顶板厚度问题	
	结构转换技术经济性分析报告			
机电	其它项分析，如地面粗糙度			
	项目的定位，机电系统的方式			
	市政方面需要对接的东西			
	交付及验收标准，对各处所含机电系统的要求（如：为小租户预留应急电源、卫星电视、数字电视、排油烟、末端空调系统是否安装、电			
	考虑业主营销部对项目的销售模式及物管方面的要求及项目的策划			
	项目是否有绿色、节能认证			
环评、各相关部门征询意见、其他顾问或酒管需求，为项目后期运作打下基础				
第二阶段（施工图完成阶段）：及时发现问题，避免后期改动太大；协助建设方及时回复设计过程中的设计方的疑问；协助设计方解决设计过程中遇到的难题；把握设计阶段的设计情况并发现新的问题。		实施办法	8月31日已向设计院交待工作，并发了该工作表	
建筑专业	提前提供相对完善的地下车库平面图，以便进行车位优化	1、建设方、设计和咨询公司在设计过程中的互动。 2、此阶段由设计院根据完成情况，不定时提供模型和图纸资料。 3、咨询公司尽快提供意见，以免影响设计进度。	审图过程中有优化，优化空间不大，没有做为专项	本项目开始咨询时，初步设计已经这些内容
	提供商业、住宅无障碍设计内容，如坡道、出入口、车位、电梯等		已完成	
	提供首层总图，图中须有地下室风井、楼梯等出地面内容		已完成	
	建筑专业提供首层、标准层、屋面平面图，此平面要求： 1、厨房、卫生间、阳台、空调位等套入给排水专业水立管位置等内容。 2、厨房、卫生间、阳台降板内容		已完成	
	提供结构布置图，核对结构平面布置对建筑的影响		已完成	
结构专业	设计院提供模型；协助设计院进行模型计算等工作		已完成	
	根据计算模型，进行第二次结构方案分析，如超限、增加型钢等情况		已完成	
	基础图先出时，进行基础图施工图审核和优化		已完成	
	设计院提供具有代表性的板、梁和墙柱配筋方式（可以分阶段），对配筋方式提出意见		已完成	
第三阶段（施工图后阶段）：结合建设方的设计任务书、国家施工图设计深度要求等，审查施工图设计施工图的完成情况；复核前面意见的落实情况；再一次提出优化建议。		实施办法		
各专业	设计院提供完成版施工图和计算书	1、设计图纸完成后，咨询公司审核图纸，提出意见后沟通，并由咨询公司复核修改情况。 2、咨询公司一般3~5个工作日内审完；2~3个工作日后，由建设方组织沟通会议。	已完成	
	检查第一阶段分析结果的落实情况		已完成	
	根据《设计技术措施》逐条审核施工图		已完成	
	针对具体的施工图提出优化意见		已完成	
	检查意见落实情况		已完成	
	配合第三方审图，与甲方配合，同设计沟通落实审图意见		已完成	
	整理优化咨询报告并提交建设方		已完成	