

建筑管理中的场地管理与场地利用率优化研究

陈碧川

(杭州市拱墅区城市发展集团有限公司, 浙江 杭州 310005)

摘要 合理规划场地布局是提高场地利用率的关键, 因此探讨场地规划的原则与要求并介绍适用的技术手段与工具尤为必要。提高场地使用效率是优化场地利用率的重要途径, 文章将探讨增加场地利用灵活性和优化场地使用流程的具体方法。文章从场地管理的概念和作用入手, 通过理论分析场地利用率的影响因素, 提出优化场地利用率的方法和措施。通过深入研究场地管理与场地利用率优化, 以期为建筑行业提供科学的管理方法和策略, 为城市建设和发展提供有益的借鉴。

关键词 建筑管理; 场地管理; 场地利用率

中图分类号: TU71

文献标志码: A

文章编号: 2097-3365(2024)05-0088-03

随着城市化进程的加快和人口的不断增长, 建筑管理中的场地管理与场地利用率优化问题日益凸显。场地作为建筑物的基础设施之一, 其良好的管理与高效的利用对于提高建筑的使用效益、优化资源配置、促进可持续发展具有重要意义。然而, 在实际操作中, 许多场地存在利用率低、浪费资源等问题, 亟需寻找有效的方法和策略进行改善。

1 场地管理的概念与作用

1.1 场地管理的定义与范围

场地管理是指对建筑物或项目所占用的土地及其周边环境进行综合性的规划、利用、维护和管理的过程。在土地使用规划阶段, 场地管理需要与城市规划部门合作, 根据城市发展战略和需求, 确定场地的用途和规模, 并进行土地利用评估和可行性研究。场地管理还需要与相关政府部门协调, 确保规划符合法律法规和政策要求。在场地布局设计阶段, 场地管理需要考虑建筑物的布局与空间分配, 合理规划各功能区域, 并确保场地的通行便利性、安全性和美观性。在场地功能配置阶段, 场地管理需要对不同功能区域进行科学合理的配置, 以满足用户的需求和提高场地的利用效率。例如, 在商业场地中, 需要合理划分商铺、停车场、休闲区等不同功能区域, 以提供良好的商业环境和服务体验。在场地秩序维护阶段, 场地管理需要制定相关规章制度, 确保场地的秩序和安全。例如, 管理人员需要制定停车管理规定, 监管车辆停放秩序; 对公共区域进行定期清洁和维护; 加强安全管理, 保障用户的人身安全等。

1.2 场地管理的作用与价值

场地管理在建筑管理中具有重要的作用和价值。

首先, 场地管理能够最大限度地提高场地的利用率。通过科学合理的场地规划和管理, 可以充分利用有限的土地资源, 提高场地的使用效率, 避免资源浪费。良好的场地管理可以提供舒适、安全、便利的使用环境, 增加用户的满意度, 从而吸引更多的用户和客户, 促进建筑物的可持续发展。一个精心管理的场地能够展示出建筑物的品质和风格, 增加建筑物的吸引力和竞争力。对于商业地产来说, 优秀的场地管理将有助于提升商业价值和租金收益。

2 场地利用率的影响因素分析

2.1 场地规划与布局

场地规划和布局是影响场地利用率的重要因素。在场地规划阶段, 需要根据城市发展战略和需求, 确定场地的用途和规模, 并进行土地利用评估和可行性研究。同时, 还需要考虑场地的地形、气候等自然条件, 以及周边环境和交通状况等因素, 制定出合理的场地规划方案。良好的场地规划能够充分利用土地资源, 提高场地的使用效率, 从而影响到场地的利用率。在场地布局设计阶段, 需要考虑建筑物的布局与空间分配, 合理规划各功能区域, 并确保场地的通行便利性、安全性和美观性(见图1)。合理的场地布局能够提高场地的使用效率, 使得场地内部空间得到更好的利用, 从而影响到场地的利用率^[1]。

2.2 场地使用效率

场地使用效率是指在一段时间内, 场地的使用量与可用容量之比。场地使用效率的高低直接影响到场地的利用率。提高场地使用效率可以通过科学合理的场地规划和管理来实现。例如, 在商业场地中, 需要

合理划分商铺、停车场、休闲区等不同功能区域，以提供良好的商业环境和服务体验。同时，还需要对场地内的设施和设备进行充分利用，避免浪费。例如，在办公场地中，需要合理安排工作空间，配置多功能会议室和休息区等设施，提高员工的工作效率和工作满意度，从而提高场地的使用效率和利用率。

2.3 场地维护与管理

场地维护和管理是保证场地利用率的关键因素。对场地进行定期维护和管理，可以保持场地的良好状态，增强场地的使用效率和吸引力。例如，对公共区域进行定期清洁和维护，加强安全管理，保障用户的人身安全等。同时，还需要制定相关规章制度，如停车管理规定等，确保场地的秩序和安全。场地维护和管理还需要引入新的技术手段和管理方法，如智能化管理系统和物联网技术等。智能化管理系统能够实现对场地的实时监控和管理，提高场地的效率和安全性。物联网技术则可以实现对场地内部设施 and 设备的智能化控制和管理，提高场地的使用效率和利用率^[2]。

3 场地管理与场地利用率优化研究的重要性

3.1 促进资源的合理利用

场地管理与场地利用率优化研究的重要性之一是促进资源的合理利用。一个有效的场地管理系统可以

帮助优化资源的配置和利用，从而最大限度地提高资源的效益。通过科学规划和布局场地，可以充分利用土地、建筑和设施等资源，避免浪费和低效使用。例如，在商业场地中，合理规划商铺、展示区和储存区等功能区域，可以确保各项资源得到充分利用，提高商业运营的效率 and 盈利能力。此外，场地管理还可以通过节约能源和减少排放等方式，促进资源的可持续利用。例如，在办公场地中，引入节能设备和绿色建筑技术，可以减少能源消耗和环境污染，提高场地的可持续发展水平。

3.2 提高建筑物的使用效益

场地管理与场地利用率优化研究的另一个重要方面是提高建筑物的使用效益。通过科学合理的场地规划和布局，可以最大限度地提高建筑物的利用率。合理划分不同功能区域、提供灵活多样的空间设计，可以满足不同用户的需求，提高建筑物的使用效益。例如，在办公场地中，合理规划工作空间、会议室和休息区等，可以提高员工的工作效率和满意度。此外，场地管理还可以通过引入智能化设备和管理系统，提高建筑物的使用效益。智能化设备可以实现对建筑物的远程监控和控制，提高设备的运行效率和安全性；智能化管理系统可以实现对建筑物内部各项资源的实时监测和管理，提高建筑物的整体效益^[3]。

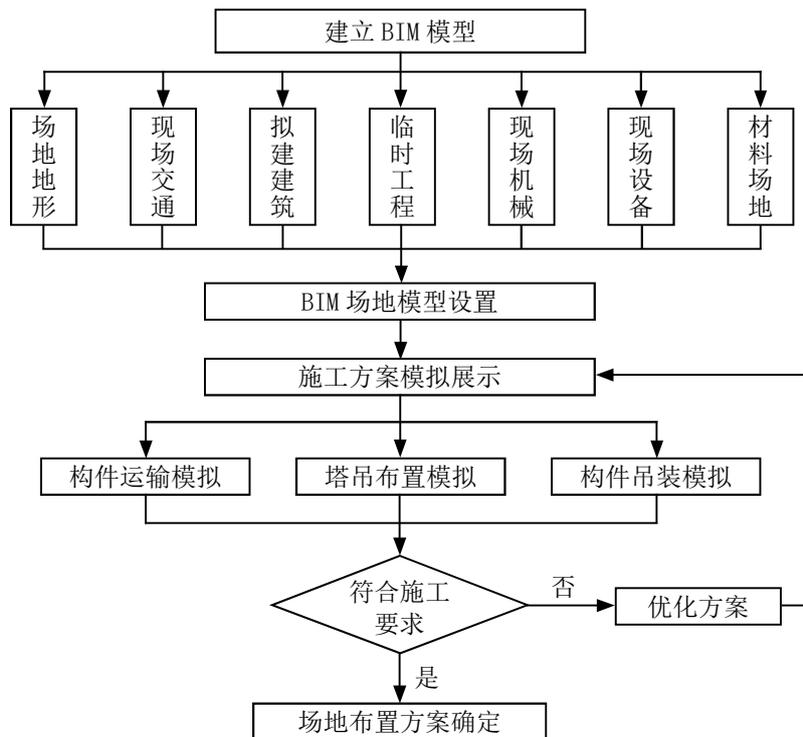


图 1 场地布置流程

3.3 促进建筑管理的可持续发展

场地管理与场地利用率优化研究的第三个重要方面是促进建筑管理的可持续发展。可持续建筑管理是指在建筑物的整个生命周期中,注重资源的节约和环境的保护,以实现经济、社会和环境的可持续发展。通过引入绿色建筑技术和管理方法,可以减少建筑物对能源和水资源的消耗,降低建筑物的碳排放和环境影响。场地管理可以通过定期维护和管理建筑物,延长建筑物的使用寿命和价值,减少废弃物的产生。同时,场地管理还可以推动建筑物的更新和改造,提高建筑物的能源效率和环境适应性。

4 场地利用率优化方法与措施

4.1 合理规划场地布局

合理规划场地布局是场地规划的重要内容之一。通过科学的布局,可以实现场地资源的最优利用,提高场地的使用效率和功能性。根据场地的不同特点和使用需求,可以将场地划分为不同的功能区域,如办公区、生产区、休闲区等。通过合理划分功能区域,可以使各个区域的功能互不干扰,并有利于场地的管理和维护。合理设置道路、步行街和人行通道等交通设施,可以方便人员和物资的流动,提高工作效率和舒适度。同时,还需要考虑交通设施与功能区域的相互关系,避免交通冲突和拥堵^[4]。通过合理配置绿化带、花坛和休闲座椅等景观设施,可以增加场地的美观性和舒适感。同时,科学的绿化设计还可以改善场地的生态环境,提高空气质量和人员的工作效率。通过合理设置防火通道、应急疏散出口和消防设施等安全设施,可以提高场地的灾害防范和应急处置能力。

4.2 提高场地使用效率

提高场地使用效率是场地规划的一项重要目标。通过合理的布局和优化的设计,可以最大程度地利用场地资源,提高场地的使用效率。通过科学的场地规划,可以将场地划分为不同的功能区域并合理布置,以充分发挥每个区域的使用效能。例如,将办公区、生产区和仓储区等功能区域相互靠近,可以减少人员和物资的运输距离,提高工作效率。同时,合理设置道路和交通设施,保证人员和物流的顺畅流动,减少时间浪费和拥堵现象。在场地设计中,需要充分考虑各个功能区域的空间布局和设备配置,以最大限度地提高场地的功能性和使用效率。例如,在办公区域合理设置办公桌、文件柜和会议室等设施,为员工提供良好的工作环境;在生产区域优化生产线的布局 and 设备的

摆放,提高生产效率;在仓储区合理设置货架和物料管理系统,提高物资存储和调配的效率。

4.3 加强场地维护与管理

加强场地维护与管理是保证场地可持续使用的重要措施。通过有效的维护和管理,可以保持场地设施的良好状态,延长使用寿命,并提供一个安全、舒适的工作环境。定期进行设备和设施的巡检,发现问题及时修复,可以避免设备故障和事故的发生。例如,定期检查电气设备的接地情况,防止漏电和火灾的风险;定期清洁排水系统,防止堵塞和水患。同时,还应制定相应的维护计划和标准操作程序,确保维护工作的规范性和有效性。建立完善的安全管理制度和流程,确保员工和设备的安全是至关重要的。例如,设置安全警示标识,明确安全区域和禁止区域,提醒员工注意安全风险;组织安全培训和演习,提高员工的安全意识和应急处理能力。此外,还应定期进行安全检查和评估,排查潜在的安全隐患,及时采取措施加以解决。提供一个良好的工作环境对员工的工作效率和生产质量有着重要影响。因此,应注重场地的通风、照明和温度等方面的调节^[5]。

5 结论

通过对建筑管理中场地管理与场地利用率优化的研究,可以发现合理规划场地布局、提高场地使用效率和加强场地维护与管理是关键措施。这些措施不仅可以提高场地的利用效率,促进资源的合理利用,还能提高建筑物的使用效益,促进建筑管理的可持续发展。因此,建筑行业需要重视场地管理与利用率优化,制定科学的管理方法和策略,以提高建筑物的使用效益和资源的利用效率,为城市建设和发展提供有益的借鉴。

参考文献:

- [1] 蒋美幸. BIM技术用于建筑施工场地布置的意义及其对现场管理的优化价值分析[J]. 四川水泥, 2022(10):133-135.
- [2] 曹晓萌, 陈强. 杭州某复杂场地高层建筑桩基优化设计[J]. 浙江建筑, 2021, 38(04):45-50.
- [3] 赵曼莉, 高明. 基于BIM技术的建筑施工场地布置及优化分析[J]. 中国建设信息化, 2020(19):76-78.
- [4] 曹静. 基于LID理念下的建筑场地设计与优化[J]. 现代物业(中旬刊), 2020(04):68-69.
- [5] 李凡. 基于BIM技术的装配式建筑施工场地布置及优化探讨[J]. 现代物业(中旬刊), 2020(03):158-159.