

■ 游艇管理丛书



**Construction and
Development of Yacht
Activity facility**

游艇活动设施建设与开发

■ 丰景春 厉伟 张可 郑传斌 编著



科学出版社

游艇管理丛书

游艇活动设施建设与开发

**Construction and Development of
Yacht Activity facility**

丰景春 厉伟 张可 郑传斌 编著

科学出版社

北京

内 容 简 介

随着世界游艇业的迅速发展,我国游艇业也取得了巨大的发展。与此同时,相关产业发展迅猛,尤其是游艇活动设施建设与开发产业,而如何高效地进行游艇活动设施建设与开发就成为一个需要进行深入研究的课题。

本书首先介绍游艇活动设施建设与开发的含义、特点、内容、流程以及游艇俱乐部的经营模式,在此基础上对游艇俱乐部的市场、选址、规划进行分析,通过对游艇俱乐部的码头主体区、辅助功能区、水上运动区、休闲娱乐区、商务功能区、房地产开发区等的详细论述,使读者对游艇活动设施建设与开发有全面而深刻的了解,最后,对厦门香山游艇俱乐部进行案例分析。在编写过程中,作者力求做到理论联系实际,并将代表国内外游艇活动设施建设与开发的新知识、新技术、新经验及时纳入本书,从而体现出时代特色。

本书可供从事游艇活动设施建设与开发的企业单位工作人员、工程技术人员使用,同时可供高等学校等相关专业师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

游艇活动设施建设与开发 / 丰景春等编著. —北京: 科学出版社, 2016

(游艇管理丛书)

ISBN 978-7-03-047694-4

I. ①游… II. ①丰… III. ①游艇-俱乐部-服务设施-经营管理
IV. ①F719.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 049800 号

责任编辑: 陈 亮 / 责任校对: 胡小洁
责任印制: 霍 兵 / 封面设计: 无极书装

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

中国科学院印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2016 年 3 月第 一 版 开本: 720×1000 1/16

2016 年 3 月第一次印刷 印张: 10

字数: 202 000

定价: 62.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换)

丛书编委会

主 任 张 阳

副主任 周海炜 唐 震 钱旭潮

委 员 (按姓氏拼音排序)

丰景春 何力劲 何友山 黄德春

厉 伟 刘德辉 吕 珍 钱旭潮

史 虹 唐 震 汪 群 文 焕

奚红华 徐 敏 叶嘉麟 游赞培

余菲菲 臧德霞 张 阳 郑炜航

周国然 周海炜

总 序

随着我国社会经济的迅猛发展，人民生活水平的提高，游艇生活正在向我们走来。

和住房、轿车不同，游艇生活本身没有多少功能性。游艇既不是交通工具，也不提供其他诸如省时、省力等功能性便利。游艇带给人们的只是精神上的愉悦，而且这种精神愉悦还很纯粹，并不必然以某种功能性为基础。正所谓，湖光潋滟，阳光沙滩，黛瓦白墙，小桥流水，或轻风拂面，或疾风迅驰，我心淌漾，仅此而已。

可见，游艇生活需求不能产生于自然驱动，也不能产生于日常工作生活的经验驱动，而只能产生于交往驱动或营销驱动，消费者教育成为游艇生活普及的必修课。对于游艇生活服务从业者来说，如何使游艇生活充满乐趣，提供什么样的服务，如何提供服务都是新的课题。

一种新的生活方式必然造就一系列的新需求。各种不同类型的游艇可以以新的方式满足或激发人们对运动、休闲、社交和探险等欲望。可见，游艇生活是一种积极、健康的生活方式，它必定能够极大地丰富人们的精神生活，提高人们的生活质量，增强人们的幸福感。

一种新的需求必定会促进一系列新产业的成长和相关产业的结构调整和升级。游艇生活不仅带来游艇制造业、维修业和游艇生活服务业等新产业，还将带动机械制造业、电器制造业、电子产业、信息产业、化工产业的结构调整和升级，推动国家自然保护区、水域环境、码头等基础设施和公共设施的建设改善，为酒店、交通运输业、娱乐业提供新的发展机会。即为我国社会经济的进一步发展提供新的增长极，为产业结构调整提供新的方式和途径。

游艇生活不是一种以大量物质消耗和能源消耗为基础的生活方式，也不像轿车普及那样需要建设大量的道路、停车场等占用土地资源、影响环境和生态的基础设施。相反，游艇生活以自然水域为基础，要求良好的水域环境，还有一个青山绿水的生态系统。所以，游艇生活是一种低碳的、可持续的生活方式。

由此，河海大学游艇管理研究中心组织力量设计编撰了这套丛书，以期达到以下目标：一是使我国消费者对游艇生活有一个直观的认识，揭开游艇生活昂贵、奢侈的面纱，还游艇生活运动、健康、放松的本来面目；二是帮助投资者了解围绕游艇生活发展所带来的各种市场机遇，避免盲目投资；三是为游艇生活服务业从业者提供俱乐部管理借鉴和进行游艇主题活动策划的方法，以使游艇生活更加

丰富多彩,符合消费者需求;四是根据产业经济学原理,提出游艇产业发展理论,为政府宏观经济管理部门规划游艇产业发展提供理论指导。

河海大学是一所以水利为特色的研究型大学,河海大学商学院以“求天下学问,做工商精英”为办学宗旨,以“河海特色、世界知名”为战略定位,以“国际化、高层次、入主流、有特色”为发展路径,以“教育、科研、咨询、培训”四轮驱动为发展模式。师生携手、励精图治、开拓创新,现已成为一所拥有管理学、经济学两大学科门类,融工商管理、管理科学与工程、应用经济学3个主干一级学科为一体,设有博士后流动站,拥有博士、硕士(含MBA、工程硕士)、学士等多层次、多类型人才培养能力和科学研究、社会服务、文化传承创新能力的高水平商学院。

学院拥有较为完整的学科专业体系和层次,设有工商管理、管理科学与工程2个博士后流动站;拥有管理科学与工程、工商管理2个一级学科博士学位授予点;设有管理科学与工程、工商管理、应用经济学、理论经济学4个一级学科硕士点,情报学1个二级学科硕士点,以及工商管理硕士(MBA)、项目管理、物流工程、工业工程、MPAcc、资产评估、工程管理、国际商务、金融学9个专业学位硕士点;设有工商管理、管理科学与工程、应用经济学3个大类本科专业共16个专业方向。其中,工商管理所属的技术经济及管理是国家重点(培育)学科、水利部重点学科及江苏省重点学科,工商管理是江苏省重点一级学科,工程管理与项目管理是江苏省重点学科。学院还拥有省部级研究平台8个。

河海大学游艇管理研究中心是一个面向全球的开放性研究平台,主要从事游艇产业规划、游艇产业投资、游艇俱乐部管理和游艇主题活动策划等方面的研究和咨询。拥有一个活动仿真和观察实验室、行为实验室,与世界和国内一些知名游艇俱乐部建立了良好的合作关系,取得了一批研究成果。我们热忱希望和同业者精诚合作,共同推动我国游艇生活的普及和相关产业的蓬勃发展。

丛书编委会

2014年1月5日

目 录

前言

第 1 章 绪论	1
1.1 游艇活动设施建设与开发的含义	2
1.2 游艇活动设施建设与开发的特点	7
1.3 游艇活动设施建设与开发的内容	14
1.4 游艇活动设施建设与开发的流程	14
1.5 游艇俱乐部经营模式	17
第 2 章 游艇俱乐部市场分析与选址	18
2.1 游艇消费群体需求	18
2.2 俱乐部区位选择	21
2.3 游艇俱乐部区位选址要求	33
第 3 章 游艇俱乐部规划	36
3.1 游艇俱乐部项目 SWOT 分析	36
3.2 游艇俱乐部设施规划	38
3.3 游艇俱乐部布局规划	41
3.4 游艇俱乐部交通规划	42
3.5 游艇俱乐部环境与可持续发展规划	43
第 4 章 码头主体区	45
4.1 码头主体区概述	45
4.2 游艇码头	45
4.3 游艇港池	50
4.4 防波拦沙堤	50
4.5 栈桥	52
4.6 经营管理设施	53
第 5 章 辅助功能区	56

5.1	辅助功能区概述	56
5.2	修船与干船坞	56
5.3	充电、加油码头	58
5.4	导航与海上搜救中心	59
第6章	水上运动区	61
6.1	水上运动区概述	61
6.2	亲水平台	61
6.3	游艇培训中心	63
第7章	休闲娱乐区	65
7.1	游艇俱乐部主题广场	65
7.2	垂钓台	68
7.3	海(水)上餐厅	68
7.4	高尔夫球场	70
7.5	儿童乐园	75
第8章	商务功能区	77
8.1	游艇俱乐部功能区概述	77
8.2	商务功能区的内涵	77
8.3	会议中心	78
8.4	商务休闲场所	81
8.5	商务配套设施	89
8.6	商务功能区组成部分的相互作用	91
第9章	房地产开发区	93
9.1	游艇房地产概述	93
9.2	酒店	95
9.3	海上度假屋	96
9.4	海景住宅	97
9.5	奢华海景房	100
第10章	建设管理	103
10.1	建设程序	103

10.2	建设管理体制.....	107
10.3	目标控制.....	110
10.4	验收与交付.....	113
第 11 章	案例分析——厦门香山游艇俱乐部	115
11.1	案例综述.....	115
11.2	项目前期分析.....	115
11.3	项目运营分析.....	124
参考文献		146

第1章 绪 论

世界游艇业每年带来超过 500 亿美元的经济效益,美国是世界上游艇业最发达的国家之一。美国游艇市场的销售额占世界游艇业销售额的 50%以上。游艇业的销售收入包括新旧游艇的销售收入,发动机、拖车、附件、安全设备、燃料等收入,以及保险、维修保养、停靠、下水、储存、俱乐部费用。

美国游艇业的发展分为四个阶段。第一阶段:20 世纪 70 年代以前。20 世纪初,美国的游艇经济已经初见端倪。1913 年美国拥有游艇达 40 万艘。六七十年代美国的游艇业已经形成集制造、销售、维修、服务、保险于一体的工业体系。1970 年,美国年游艇销售收入已达 34.4 亿美元,拥有游艇 881 万艘,平均 23 人拥有一艘游艇。第二阶段:20 世纪 70 年代初到 20 世纪 80 年代末期。美国游艇市场空前繁荣。20 世纪 80 年代中期美国有 1300 多家游艇俱乐部、4000 多个游艇码头,游艇总数已超过 1200 万艘,约占当时世界游艇总量的 2/3。1988 年,美国游艇总销售收入达到 179 亿美元,游艇数量超过 1500 万艘,平均 16 人拥有一艘游艇。第三阶段:20 世纪 80 年代末期到 20 世纪 90 年代初。这个时期,世界游艇市场开始转向疲软。1992 年,美国的游艇业销售收入降到最低点,下滑到 103 亿美元。这段时期,游艇业的参与人数保持在 8500 万人左右,大约占美国总人口的 34%。第四阶段:20 世纪 90 年代至今。在经历了 20 世纪 80 年代短暂的低迷状态后,美国的游艇市场又进入了第二个蓬勃发展的时期。这个时期,美国游艇数量基本上维持在 1700 多万艘的水平,参与人数大约占总人口的 1/3。2002 年美国游艇的销售额突破了 300 亿美元,大约占世界游艇总销售额的 55%,保持着世界游艇市场的霸主地位。

近年来,国内游艇业取得了巨大的发展。有 17 个省份正在进行景观水系开发和游艇俱乐部的建设。目前国内游艇生产企业有 300 多家,年产值超过 1000 万元的生产企业达到 23 家。中国船舶工业协会船艇分会的统计数据显示,2004 年 50 余家成员单位共实现工业总值 69.08 亿元,比 2003 年增长了 200.3%,其中,船艇类交货 8484 艘,设备类交货 20.37 万台/套,出口金额为 4504.4 万美元,比 2003 年增加了 17%;进口船艇 1549 艘,进口金额 1073.68 万美元,主要出口到北美洲、欧洲和亚洲地区,实现贸易顺差 3430.72 万美元。

党的十八届三中全会提出,适应经济全球化新形势,必须推动对内对外开放相互促进、引进来和走出去更好结合,促进国际国内要素有序自由流动、资源高效配置、市场深度融合,加快培育参与和引领国际经济合作竞争新优势,以开放

促改革。要放宽投资准入，加快自由贸易区建设，扩大内陆沿边开放。为了贯彻党的十八届三中全会的有关精神，应该积极发展游艇业，推进我国经济的快速发展。

总体来讲，我国游艇产业还处于起步阶段，快速发展的游艇产业必然会带动相关产业的发展，尤其是游艇活动设施建设与开发的发展。因此，如何高效地进行游艇活动设施建设与开发就成为一个需要进行深入研究的课题。

1.1 游艇活动设施建设与开发的含义

1.1.1 一般工程项目建设与开发的含义

工程项目管理的内涵是指自项目开始至项目完成，通过项目策划和项目控制，以使项目的费用目标、进度目标和质量目标得以实现。工程项目管理是指从事工程项目管理的企业（简称工程项目管理企业）受业主委托，按照合同约定，代表业主对工程项目的组织实施进行全过程或若干阶段的管理和服务。

一般情况下，工程项目管理企业不直接与工程项目总承包企业或勘察、设计、供货、施工等企业签订合同，但可以按合同约定，协助业主与工程项目总承包企业或勘察、设计、供货、施工等企业签订合同，并受业主委托监督合同的履行。

工程项目管理的具体方式及服务内容、权限、取费和责任等，由业主与工程项目管理企业在合同中约定。工程项目管理主要包括项目管理服务和项目管理承包两种方式。

1. 项目管理服务

1) 项目管理服务的内涵

项目管理服务是指工程项目管理企业按照合同约定，代表业主对工程项目的组织实施进行全过程或若干阶段的管理和服务。

在工程项目决策阶段，为业主编制可行性研究报告，进行可行性分析和项目策划；在工程项目实施阶段，为业主提供招标代理、设计管理、采购管理、施工管理和试运行（竣工验收）等服务，代表业主对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。工程项目管理企业一般应按照合同约定承担相应的管理责任。国际通行的项目管理服务概念具有广义和狭义两方面的含义。

对于业主而言，使用项目管理服务模式能够利用专业项目管理单位的管理经验，有可能缩短项目工期，总成本、进度和质量控制比传统的施工合同更有效。但是，增加了业主的额外费用；业主与设计单位之间通过项目管理单位进行沟通，不利于提高沟通质量；项目管理单位的职责不易明确。因而，主要用于大型项目

或大型复杂项目，特别是业主的管理能力不强的情况。

广义项目管理服务的内涵非常丰富，泛指为实现项目的工期、质量和成本目标，按照工程建设的内在规律和程序对项目建设全过程实施计划、组织、控制和协调，其主要内容包括：项目前期的策划与组织，项目实施阶段对成本、质量和工期等目标的控制及项目建设全过程的协调，因此它是以项目目标为导向，执行管理各项基本职能的综合活动过程。从这个意义上说，现行各种项目管理模式都属于项目管理服务，都是项目管理服务的具体表现形式。

狭义项目管理服务的内涵通常是指业主委托咨询工程师为其提供全过程项目管理服务，它更为具体，更有针对性。狭义的项目管理服务包括如下内容：由业主委托咨询工程师进行前期的各项有关工作；待项目评估立项后再进行设计，在设计阶段进行施工招标文件准备，随后通过招标选择承包商；项目实施阶段有关管理工作也由业主授权咨询工程师进行。

2) 项目管理服务的意义

项目管理服务的意义在于有利于规范建设单位行为。近几年，在整顿规范建设市场秩序中发现，由于建设单位的市场主体角色比较模糊，其行为具有一定的独立性和单向性，主观上规避管理、违规操作的现象比较普遍，不仅给规范建设市场带来了很大难度，也容易滋生腐败，影响投资效益。通过项目管理这一“桥梁”，将发包方和承包方有机地连接起来，形成管理的结合点和抓手，使管理部门由目前每年面对成千上万个项目业主，变为面对相对固定的若干家项目管理公司和为数不多的经常性建设单位，从而规范建设单位的行为。

有利于提高项目投资效益。由非经常性建设单位自行承担工程项目管理，由于临时组建的管理班子一般缺乏专业经济技术知识和工程项目管理经验，对相关法律法规不够熟悉，工程项目管理的科学性、系统性和专业化难以体现，各种短期行为比较普遍，其管理费用一般比较高，投资效益也受到影响。而工程项目管理公司作为独立于设计方、施工方、监理方等市场主体之外的独立的一方，受业主委托，对工程项目建设进行专业化、规范化的管理，通常可以克服建设单位自行管理的诸多弊病，达到提高工程项目投资效益的目的。

有利于发展现代建筑服务产业，健全工程建设市场体系。随着国内、国际两大市场的不断融合，工程建设市场正在发生深刻变化。目前，建设领域的中介服务分工比较细，招标代理、造价咨询、工程监理等。为适应市场需求，考虑对一些中介服务机构进行合理整合，推行工程项目管理，向业主提供综合性服务，可以说是大势所趋。

3) 项目管理服务的合同关系

在项目管理服务模式中，从事项目管理服务工作的组织只与业主签订咨询管理合同，并在合同约定范围内，承担业主委托的管理和协调工作，协助业主与各

承包商签订其他的承包合同,提供项目管理服务的企业与工程各承包商没有合同关系。

在项目管理服务模式中,由业主与各承包商签订合同,并构成合同主链,而项目管理服务合同只是位于业主链上的一条分支。提供项目管理服务的企业是独立于业主与实际承包商之外的第三方责任人。提供项目管理服务的企业处于第三方咨询者的地位,使得项目管理服务模式可以与工程总承包模式并存于同一个工程项目中,由工程总承包单位承担工程总承包管理,而由提供项目管理服务的企业代替业主承担工程总承包单位与业主之间的接口管理。

4) 项目管理服务的协调关系

在工程建设过程中,业主、投资方、承包方、项目管理公司和政府管理部门等各方都面临对项目进行最优管理的问题。项目管理服务仅局限于工程项目前期、勘察设计、施工等某一阶段或质量、安全、进度、投资、成本等某一侧面的管理服务。

在工程建设领域,随着人类科学技术的日益进步,也经常出现一些投资巨大、技术复杂、头绪繁多的大型、巨型工程项目。在这种情况下,对工程项目管理服务的需求也就应运而生,工程项目管理服务逐渐成为工程建设过程不可缺少的重要内容。工程要获得成功仅仅依靠技术是远远不够的,还必须依靠项目管理服务。工程项目管理是一个国家工程建设领域的核心竞争力,是企业进入和抢占建筑市场的重要标志。

2. 项目管理承包

1) 项目管理承包的内涵

项目管理承包是指工程项目管理企业按照合同约定,除完成项目管理服务的全部工作内容外,还可以负责完成合同约定的工程初步设计,即基础工程设计等工作。对于需要完成工程初步设计(基础工程设计)工作的工程项目管理企业,该企业应当具有相应的工程设计资质。项目管理承包企业一般应当按照合同约定承担一定的管理风险和经济责任。

采用项目管理承包模式可充分发挥管理承包商在项目管理方面的专业技能,统一协调和管理项目的设计与施工,减少矛盾;管理承包商负责管理施工前阶段和施工阶段,有利于减少设计变更;可方便地采用阶段发包,有利于缩短工期;有利于激励其在项目管理中的积极性和主观能动性,充分发挥其专业特长。但是由于项目管理承包模式下业主与施工承包商没有合同关系,因而控制施工难度较大;与传统模式相比,增加了一个管理层,也就增加了一笔管理费。

2) 项目管理承包的业务范围

项目管理承包的业务范围与项目管理服务模式相仿,但在工程合同链中的地

位与项目管理服务模式截然不同。在项目管理服务模式中,工程项目管理服务企业处于第三方的地位,而在工程项目管理承包模式中,工程项目管理承包企业处于工程主要参建主体的地位。承担工程项目管理承包的企业与业主签订工程项目管理承包合同,再与各分包商签订分包合同,工程项目管理承包合同是工程合同中承上启下的重要环节,承担工程项目管理承包的企业不再是独立于业主与实际承包商之外的第三方责任人,而是需要保证业主提出各项指标得到完整实现的主要负责人。由于工程项目管理承包本身就是一种工程总承包模式,所以工程项目管理承包模式不能与工程总承包模式并存于同一个工程之中。

3. 项目管理服务与项目管理承包的比较

项目管理服务的咨询管理应用更为灵活,可以根据业主的不同需要,项目管理服务可以从责任范围最小的“只对业主提供项目咨询服务,由业主自己管控整个工程”,到责任范围极大的“全程代理业主,对工程进行监督控制”。而工程项目管理承包模式本身就是一种工程总承包模式,主要适用于业主希望将大部分费用风险和工期风险转移给承包商,并且业主只对工程进行较少控制的工程。

4. 项目管理承包与工程总承包的关系

相同之处。从工程总承包角度上分析,工程项目管理承包模式与工程总承包模式类似,两者都可以贯穿于工程的全过程,承担了工程大部分的组织管理工作,不需要业主深入管理工程。这两种模式均适用于业主希望将大部分费用风险和工期风险转移给承包商,并且业主只对工程进行较少控制的工程。

两者的差别。工程项目管理承包模式与工程总承包模式两者之间的区别在于从事的工作不相同,其中工程项目管理承包主要承担管理和协调工作,并不承担工程的实施与建设,主要通过其先进的管理方式和丰富的管理经验来体现自身的价值,获取超额利润。而工程总承包除了承担管理和协调工作之外,还需要承担工程设计、施工、采购等一项或多项工作,以及负责主体工程的具体实现,并通过承担工程项目的设计、施工、采购等获取主要利润。

1.1.2 游艇活动设施建设与开发的含义

游艇的类型多种多样,从制作材料来分,有木质、铁质、铝合金、玻璃钢等材质的游艇;从驱动方式上分,有机械驱动的(如摩托艇)、风力驱动的(如帆船)、人力驱动的(如皮划艇)等。游艇所使用的设备也日趋完善,部分游艇已经具备卫星定位、卫星导航等功能,既适用于近海活动,又可以进行相应距离的远航。游艇活动设施的建设与开发,有助于游艇活动的安全实施,对游艇活动的推广有积极作用。游艇设施多种多样,主要包括以下几个部分。

1. 会所

会所是会员制游艇俱乐部必不可少的一个组成部分,它主要是提供会员交流、餐饮休息、驾船培训、服务管理的场所,实质上是一个综合性的餐饮娱乐与管理的场所。

2. 旅馆、别墅和公寓

为了追求安静的周边环境或由于受码头条件的限制,许多游艇俱乐部位于城市远郊,因此为俱乐部会员和游客提供住宿条件便成了必不可少的服务。

3. 导航系统

许多游艇都有远距离外海航行的能力,船上配有全球卫星定位导航系统,为此陆上应有相应的联络指挥中心和航标灯塔。指挥中心和航标一般要求具备游艇的定位功能、危险警告功能、确认功能和指示交通功能。

4. 供水、电、油系统

供水可直接使用自来水,码头上安装供水喉,输水管道应沿栈桥直达船只系停处。用于日常清洗,即生活用水需要。

供电为 220V 常规用电,码头上安装防水插座(专用),供游艇充电和应急处理。电力的供应也应保证,照明、电力电缆也应直达船只系停处。

油库应按国家标准建造,保证安全,做好日常检查工作,遵守危险用品使用规范。另外,俱乐部的生活污水和油污的处理应受到格外重视,应有相应的收集和处理系统。

5. 防波堤

为阻断波浪的冲击力、围护港池、维持水面平稳以保护港口免受坏天气影响、以便船舶安全停泊和作业而修建的水中建筑物。防波堤还可起到防止港池淤积和波浪冲蚀岸线的作用。它是人工掩护的沿海港口的重要组成部分。

6. 其他活动项目

除以上设施外,口岸联检楼、游艇维修仓、停车场和船舶驾驶操作培训基地等也是游艇俱乐部不可缺少的组成部分。由于游艇俱乐部的设施组成并不固定,因此许多游艇俱乐部根据不同情况还附有其他设施项目,如露天游泳池、壁球、室内高尔夫球馆和网球运动场所等。

1.2 游艇活动设施建设与开发的特点

1.2.1 工程项目的特点

1. 具有特定的对象

工程项目的对象通常是有着预定要求的工程技术系统。而“预定要求”通常可以用一定的功能要求、实物工程量、质量等指标表达。工程项目的对象包括：

- (1) 一定生产能力（产量）的流水线；
- (2) 一定生产能力的车间或工厂；
- (3) 一定长度和等级的公路；
- (4) 一定发电量的水力发电站，或核电站；
- (5) 一定规模的医院、住宅小区，等等。

工程项目的对象在项目的生命期中经历了由构思到实施、由抽象到具体的过程。通常，它在项目前期策划和决策阶段得到确定，在项目的设计和计划阶段被逐渐分解、细化和具体化，并通过项目的施工过程一步步得到实现，并在运行（使用）中实现价值。

工程项目的对象通常由可行性研究报告、项目任务书、设计图纸、规范、实物模型等来定义和说明。

在实际工程中必须将工程项目对象与工程项目本身相区别。工程项目的对象是具有一定功能的技术系统；而工程项目是指完成（如建造）这个对象（技术系统）的任务和工作的总和，是行为系统。混淆两者不仅会产生概念的错误，而且会造成计划和实施控制上的困难。

2. 有时间限制

人们对工程项目的需求有一定的时间限制，希望尽快地实现项目的目标，发挥项目的效用，没有时间限制的工程项目是不存在的。这有两方面的意义：

第一，一个工程项目的持续时间是一定的，即任何项目不可能无限期延长，否则这个项目无意义。工程项目的时限不仅确定了项目的生命期限，而且构成了工程项目管理的一个重要目标，如规定一个工厂建设项目必须在四年内完成。

第二，市场经济条件下工程项目的的作用、功能、价值只能在一定历史阶段中体现出来，则项目的实施必须在一定的时间范围内进行。企业投资开发一个新产品，只有尽快地将该工程建成投产，产品及时占领市场，该项目才有价值。否则会让其他企业捷足先登，同样的项目就失去了它的价值。

项目的期限通常由项目开始期、持续时间、结束期等构成。

3. 有资金限制和经济性要求

任何工程项目都不可能没有财力上的限制，必然存在着与任务（目标）相关的（或者说相匹配的）投资、费用或成本预算。

工程项目的资金限制和经济性要求常常表现在：

（1）必须按投资者（企业、国家、地方等）所具有的或能够提供的财力策划相应工程范围和规模的项目；

（2）必须按项目实施计划安排资金计划，并保障资金供应；

（3）以尽可能少的费用消耗（投资、成本）完成预定的工程目标，达到预定的功能要求，提高工程项目的整体经济效益。

现代工程项目资金来源渠道较多，投资呈多元化，人们对项目的资金限制越来越严格，经济性要求也会越来越高。这就要求尽可能做到全面的经济分析，精确的预算，严格的投资控制。

在现代社会中，财务和经济性问题已成为工程项目能否立项，能否取得成功的最关键问题。

4. 一次性

任何工程项目作为总体来说都是一次性的，不重复的。它经历前期策划、批准、设计和计划、施工、运行的全过程，最后结束。即使在形式上极为相似的项目，如两个相同的产品、相同产量、相同工艺的生产流水线，两栋建筑造型和结构完全相同的房屋，也必然存在着差异，可能实施时间不同、环境不同、项目组织不同、风险不同，所以它们之间无法相互替代。

项目的一次性是项目管理区别于企业管理最显著的标志之一。通常的企业管理工作，特别是企业职能管理工作，虽然有阶段性，但它却是循环的，具有继承性。而项目是一次性的，这就决定了项目管理也是一次性的：对任何项目都有一个独立的管理过程，它的计划、控制、组织都是一次性的。工程项目的一次性特点对项目的组织和组织行为的影响尤为显著。

5. 特殊的组织和法律条件

由于社会化大生产和专业化分工，现代工程项目都有几十个、几百个，甚至几千个、几万个单位和部门参加。要保证项目有秩序、按计划实施，必须建立严密的项目组织。与企业组织相比，项目组织有它的特殊性。

企业组织按企业法和企业章程建立，组织单元之间主要为行政的隶属关系，组织单元之间的协调和行为规范按企业规章制度执行，企业组织结构是相对稳定的。