

房地产流程再造与计划运营管理

(讲师：张飏)

为什么要进行流程管控

房地产流程管理体系现状

三、房地产开发总流程及其特点

(一) 房地产开发总流程

(二) 房地产开发流程特点

四、开发关键点控制

(一) 土地获取及项目论证关键控制点

1. 土地获取方式

2. 土地招拍挂流程

3. 项目收购方式获取土地

(二) 产品定位与营销策划关键控制点

1. 目标客群分析

2. 客户体验与客户需求分析

3. 竞争产品分析

4. 产品定位建议

5. 分期开发建议

(三) 设计管理流程关键点控制

1. 设计目标管理

2. 设计任务书编制与交底

3. 设计阶段管理

(1) 概念设计

(2) 方案设计

(3) 施工图设计

(4) 设计变更

(5) 设计评价

(四) 招投标管理与评价

(五) 合约管理

(六) 动态成本管理

五、房地产管理流程设计

(一) 基于企业战略的职能划分

(二) 部门设置及职能定位

(三) 管理流程梳理与优化

六、实现高效运营管理工作：经营计划管理

(一) 经营计划概念

(二) 经营计划内的逻辑关系

(三) 经营内外部环境分析

(四) 经营计划管理体系构建

1、整体运营指标

2、设计管理指标

3、采购与合同管理指标

4、动态成本指标

5、策划营销指标

6. 各项目运营指标

(三) 年度经营计划的编制与实施

(四) 通过现金流量表读懂企业经营状况

(五) 计划管理后评估

案例解析：

A、讲师实际操盘开发管控体系建立案例分享

B、产品型标杆企业：龙湖

C、量产型标杆企业：万科

E、制造型标杆企业：中海