

# 房地产概念精粹和开发流程核心价值点

讲师：冠仕马

## 【课程简介】

系列课程之《房地产基础概念和开发流程》，以简练的语言、生动的案例、朗朗上口的条例，在最短的时间内帮助新入职人员了解房地产基础知识、房地产开发全过程以及房地产投资的基本概念，以期迅速进入工作状态。

## 【课程时间】

1 天（6 小时/天）

## 【课程对象】

房地产公司新入职人员，房地产公司基础员工。

## 【学员人数】：

小班授课，30 人为限。

## 【授课方式】：

理论讲解、互动体验、案例研讨、Q&A 答疑。

## 【课程提纲】：

### 一、房地产基础概念

#### 1、有关土地的概念

2、有关建筑的概念

3、有关规划的概念

4、有关产权的概念

5、有关面积的概念

6、房地产常用术语介绍

二、房地产建筑类别、结构、风格及其优缺点

1、房地产建筑形态及其优缺点

板式、塔式、蝶式、退台式

▼案例：90年代外销房的蝶式如何演绎成现在的主流板式解构

2、房地产建筑布局介绍

行列式、围合式、点阵式、混合式

3、房地产建筑结构及其优缺点

平层、错层、复式、跃层式、LOFT

▼案例：SOHO，LOFT等类住宅的来龙去脉

4、房地产建筑风格介绍

欧陆风格、欧美风格、地中海式风格、澳洲风格、非洲风格、拉丁美洲风格等

▼案例分析：《桃花源》、《中国院子》为代表的中式风格为何压过了过去的

主流欧美风格？

## 5、商业地产介绍

商铺、商场、LOFT，SOHO，写字楼、综合体

▼案例：绿地、万科和万达处理商业地产的不同手法和结果

## 三、房地产产品分析和评判

### 1、房地产产品进阶的五种不同等级的模式

▼案例讲解：市场中五种不同模式的产品分析和演示

### 2、产品优化中的四种解构

产品的主题性解构/案例讲解：绿城的桃李春风

产品的敏感点解构/案例讲解：90 墅产品

产品的差异性解构/案例讲解：中鹰黑森林

产品的生态性解构/案例讲解：绿地的武汉超高层

### 3、居住空间的发展和演绎

▼案例分析：从筒子楼、配套房、……独栋别墅，居住空间和居住功能的丰富

和完善

#### 4、合理的布局和功能要求

▼现场演练：如何判断房型好坏

### 四、 房地产开发流程及其工作要点

#### 1、投资拿地

▼案例分析：万科和绿地拿地的异同点

#### 2、报规报建

▼案例分析：高周转与报规报建的难点

#### 3、设计规划

#### 4、工程施工

▼案例讲解：品牌开发商开发里程碑

#### 5、营销推广

▼案例讲解：碧桂园和融创的渠道营销特点

#### 6、竣工交付

#### 7、物业管理

▼案例讲解：仁恒的物业管理特色

### 五、 “去杠杆化”与“美丽中国”下的 2018 房地产市场

- 1、当前宏观经济背景解析
- 2、“高周转”与“去杠杆”
- 3、限购限贷政策对房地产市场的影响
- 4、租售同权的本质
- 5、比较 98 年以来四次房价下跌看这次地产“去杠杆化”的深层动因。
- 6、从新农村建设到新型城镇化、到特色小镇
- 7、试行的和可能推出的房地产税的分析与影响