

---

# 房地产开发全流程精细化管理及案例解析

## 【课程背景】

近年来，随着中国城市化进程加速，业主对城市生活品质有更高层次追求，市场对建筑品质要求也不断提高，地产开发产业链中的上下游机构已作出积极的改进，全过程精细化设计及管理已是地产行业大势所趋。

本课程将十多年专注房地产开发企业的实操经验浓缩成二天的课程，呈现在众多同行面前，供您品鉴、解析。也许，课程中的一个操作案例，一个总结会带给您意想不到的收获！

## 【课程收益】

- 1、以实战经验为基础，重点讲述房地产开发全程实战控制要点和工作统筹要点，帮助您在最短的时间、用最简单的方法掌握房地产开发全流程精细化管理；
- 2、了解房地产企业七大阶段各流程管理的方法，使学员对公司业务流程的理解不仅知其然而且能够知其所以然，以更加自觉和建设性的理解和执行公司流程制度；
- 3、熟悉房地产标杆企业流程管理体系及流程管理的方法。

## 【课程对象】

- 1、房地产企业及相关企业的董事长、总经理、项目总、项目经理等
- 2、产品设计、工程、成本采购、营销策划等部门负责人

## 【课程大纲】

### 第一部分：房地产开发全部流程及主要工作内容阶段

- 一、房地产开发总流程
- 二、房地产开发流程各阶段主要工作内容
- 三、房地产开发各阶段主要责任部门
- 四、案例分享：标杆企业开发里程碑节点控制

---

## 第二部分：房地产项目开发全程实战控制要点

### 一、土地获取阶段主要控制内容与分析

- 1、项目发展及取得阶段前置条件及控制要点
- 2、房地产项目价值分析
- 3、土地获取的几种方式
- 4、房地产合作开发主要模式
- 5、标杆企业土地获取方式

### 二、房地产项目产品定位与营销策划主要工作内容

- 1、房地产项目产品定位关注要点
- 2、营销策划主要工作内容
- 3、开盘前的准备工作

### 三、房地产设计管理主要工作内容和流程控制

- 1、设计目标及计划管理
- 2、设计任务书编制及交底
- 3、设计单位合作与管控
- 4、设计工作主要成果管理与评价
- 5、设计变更管理
- 6、设计后评估管理

案例分享：标杆企业设计管理主要内容与产品介绍

### 四、房地产招标采购与合约管理

- 1、招标采购策划管理
- 2、采购目标制定与分解
- 3、采购计划管理

---

4、合约策划体系(合约清单策划、合约范围及边界策划、招标采购方式策划、结算体系策划、示范性合约文本建立)

5、合约实施管理(谈判、签约、编号归档、合约交底、合约实施推动、合约履约考核与检查、合约履约纠偏、合约后评价)

6、供方选择评价与后评估管理(供方分级分类管理、战略采购与集中采购)

7、招投标管理(招标委托、工程量清单与标底、资格预审、开标/评标/定标风险及控制要点; 招标审计)

8、材料认质认价管理

9、招投标潜规则规避管理

案例分享：标杆企业招标管理要点

五、房地产项目工程管理与质量、计划控制要点

1、工程项目计划管理(项目开发总计划到施工进度计划的逐级分解、内控计划、外控计划)

2、施工准备(报批准备、技术准备、资源准备、场地准备、……)

3、工程质量管理(质量标准、工艺技术标准、方案先行/样板引路、质量通病预防、对监理的管理、对施工单位的管理)，质量检查与验收(集团对项目的检查评价、过程验收、分户验收、竣工验收、专项验收)，成品保护(组织措施、合约措施、技术措施)，保修与维修管理(保修范畴、维修责任、三方保修协议、质量保证金支付)

4、工程后评价管理

案例分享：标杆企业工程管理核心内容详实分析

六、房地产销售与交付管理(细化操作 风险规避)

1、销售计划管理

2、销售过程管理(包括销售代理供方的管理)

3、销售风险管理

---

4、产品交付过程(交房)管理

5、交付后评价管理

案例分享：客户敏感点分析

七、房地产项目全成本管理(逐步细化 动态监控)

1、房地产全成本构成

2、房地产成本管控与优化主要内容

3、限额设计指标管理

4、目标成本制定与管理

5、动态成本管理(签证、变更、成本预警，合同款支付，竣工结算……)

6、成本后评估管理

案例分享：绿城等标杆企业目标成本精细化管理分析

### **第三部分：房地产开发流程统筹管理**

一、房地产开发的前置工作安排

1、土地获取的前置工作

2、开发手续办理的前置工作

3、规划设计的前置工作

4、资金筹措的前置工作

5、产品定位与市场营销的前置工作

6、成本控制与招标采购的前置工作

7、工程实施的前置工作

8、建成交付的前置工作

二、房地产开发交叉管理与统筹

1、公司设立与土地获取的交叉与统筹

- 
- 2、开发手续与规划设计的交叉与统筹
  - 3、产品定位、规划设计与市场营销的交叉与统筹
  - 4、设计管理与成本控制的交叉与统筹
  - 5、成本控制、招标采购与工程管理的交叉与统筹
  - 6、工程实施的交叉作业与统筹

### 三、房地产开发流程各节点常见矛盾问题暨解决之道

具体以两天来互动提问、现场答疑为依据，综合进行讲解