

《房地产项目从拿地到交付全周期开发流程和管控要点》

(9大环节 40个关键节点)

【课程背景】

针对新近涉足房地产开发业务的企业，全员、全面了解一个项目全生命周期的开发流程是至关重要的。

【思想介绍】

按项目的时间顺序，逐个阶段详细解读项目全周期的开发流程。流程同时覆盖企业内外的两条主线，并按项目开发的进度和节奏的逻辑进行了科学的链接和编排。既包括企业内部的各专业部门协同的内部作业流程，穿插了项目涉及政府部门及行业管理的报批报建，以及外部配套资源对接的外部办事流程，

【课程对象】

房企决策层（董事长、总经理、副总、总监等）

房企操作层（各部门经理、主管、职员等）

【课程收益】

面向房地产企业的各级领导，各专业、各部门、各层级的干部和员工，对项目开发涉及外部合作及企业内部协同的高效运作建立全面的认识。

.....

【课程时间】

整个课程时间为 1-2 天。

【课程大纲】

《房地产项目从拿地到交付全周期开发流程和管控要点》

(9 大环节 40 个关键节点) 课程大纲

一.土地获取阶段全部工作内容

1.土地信息收集阶段工作内容

现状调查工作要点

用地规划条件调查要点

实地踏勘工作要点

周边资源调查要点

区域规划调查要点

2.土地初判阶段工作内容

交易方式及土地价格市场调查

建造成本市场调查

房地产市场调查

形成《初判报告》工作要点

3.土地深判阶段工作内容

房地产市场深度调查

项目定位及初步产品定位假设

强排设计组织工作要点

多方案比较的收入、成本及财务分析

开发周期及土地投资效率分析

现金流分析

编制《项目可行性研究报告》工作要点

4.项目资金合作过程工作内容

项目投资及融资

寻找合作资金的工作要点

……

5.土地摘牌过程工作内容

获取土地策略研究的工作要点

参加土地招拍挂

成交确认书

6.签订《土地合同》工作内容

项目公司成立注册事宜

7.办理《建设用地规划许可证》工作内容

8.土地确权阶段工作内容

拆迁补偿及安置工作要点（或有）

9.《土地证》办理工作内容

出让金及契税

二.项目策划及规划设计阶段工作程序

10.区域市场调研工作内容

市场供求调查

竞争楼盘调查

商业项目周边市场现状调查

商业地产市场供应调查

11.项目定位工作内容

客户定位工作要点

价格定位（造价定位）工作要点

产品定位工作要点

初步产品建议书

概念设计工作要点

产品研究（经济测算）工作要点

运营定位工作要点

《产品建议书》及《项目经营计划指导书》

12.设计前期工作内容

方案设计任务书

方案设计招标

设计工作计划

13.方案设计工作内容

方案设计合同

方案设计成果评价

修详规设计报批报建

管网规划方案设计

单体建筑方案设计

单体建筑设计方案报批报建

景观园林方案设计

精装修方案设计

示范区样板房设计

14.方案版开发指标控制工作内容

方案版开发进度计划指标制定

方案版目标成本计划指标制定

方案版收入计划指标制定

年度计划考核指标调整

15.扩初及施工图设计工作内容

单体建筑扩初及施工图设计任务书

设计单位选择及合同工作要点

交工标准设计及确定

单体建筑扩初设计成果评审

结构设计优化

地质勘查工作要点

施工图设计成果及评审

综合管网施工图设计

园林景观施工图设计

16.《建设工程规划许可证》办理过程

办证申请条件

消防审核

人防审核

大、小配套办理

地名登记

取得《建设工程规划许可证》

三.施工前期阶段工作程序

17. 开工准备工作内容

工程管理指导书

场地移交

场地开口占道等手续

临时水电及三通一平

工程招投标（内、外）

施工图会审及交底

18. 《施工许可证》办理工作内容

建设工程报建登记

施工图审查

工程招投标

质检安监手续办理

取得《施工许可证》

19.现场放线工作内容

20.开工工作内容

深基坑支护设计审查

桩基工程

基础工程

基础工程验收备案

四.营销阶段工作程序

21.项目销售前期准备工作

营销推广策略确定（产品策略、价格策略、推广策略、招商策略）

营销推广合作资源策略及招采

销售示范区及样板房策略

示范区样板房工程

联动工作准备

项目亮相方案确定

22.项目亮相工作程序

23.《销售许可证》办理工作内容

物业招投标

施工形象部位证明

产权面积额测量

销售资金监管

取得《预售许可证》

24.开盘前准备工作程序

销售内部资料

客户积累

销售定价

销售合同准备

开盘前销售道具准备

开盘前项目形象提升

银行按揭协议

25.开盘工作程序

开盘庆典

客户转化

回款落实

26.日常销售工作程序

销售计划月度指标分解

案场销售分析总结

价格监控

月度推广执行

客户接访及成交日常管理

合作方月度工作监管

月度工作计指标考核

27.清盘阶段工作程序

五.施工过程工作程序

28.主体施工阶段工作程序

施工方案审核

材料进场验收

重点分部分项、隐蔽工程验收

施工图纸问题解决

施工质量监督及问题处理

29.施工过程中工作程序

变更签证管理

工程款支付管理

主体验收备案

外檐材料确认

甲分包材料招采

30.土建装饰工作程序

毛坯房交工界面

31.安装工程工作程序

室内给排水

室内热水

卫生器具

采暖工程

电力、电气工程

防雷工程

32.智能化工程工作程序

33.暖通空调工程工作程序

通风与空调工程

34.电梯安装工程工作程序

电梯招采

井道施工配合

电梯安装调试

35.配套工程工作程序

综合管网施工图设计

水、电、气、热、中水等管线施工

园林景观工程

配套工程竣工结算

六.竣工验收工作程序

36.毛坯房竣工验收工作程序

毛坯房验收备案

毛坯房竣工结算

37.精装房竣工验收工作程序

成品房精装修施工

成品房验收备案

成品房竣工结算

七.入住阶段工作程序

38.综合验收工作程序

39.入驻阶段工作程序

入住准备工作要点

办理入住工作要点

八.售后阶段工作程序

40.售后工作程序

售后维修

投诉处理

装修管理

资料移交

供热通气

燃气点火

正式电送点

移交物业

产品问题总结反馈

九.房地权证办理工作程序

41.权证办理工作程序

初始登记

土地分证

房产证办理

课程总结

房地产开发业务企业管理及项目运作系统平台搭建

管理链

价值链

外包链