

《房地产营销人员的产品设计基础知识培训》

【课程背景】

房地产市场营销板块对产品设计的参与至关重要！产品设计所覆盖的规划设计、建筑设计、景观设计、装修设计等专业化程度极高。同时，市场营销岗位的人员由于专业背景限制，导致其对相关的专业知识的掌握水平参差不齐，制约了市场营销与产品研发和设计管理专业之间的协同工作。

【课程对象】

房地产企业市场营销系统的各级中层、基层干部，及市场、营销策划、销售等部门的各岗位人员。

【课程收益】

对房地产企业的市场营销人员而言，希望通过本课程掌握设计的相关基础知识，全面了解产品研发和设计管理的业务流程，在产品设计的各阶段，更高效地参与《各阶段设计任务书》的编制工作中，同时在各阶段《设计成果评审》的过程中，充分提出市场营销维度的专业意见，提高产品设计与客户需求的契合度，确保销售目标的达成。

.....

【课程时间】

整个课程时间为 1 天。

【课程大纲】

《房地产营销人员的产品设计基础知识培训》课程大纲

一、设计专业基础知识概述

1、 规划设计

用地性质：建设用地、住宅、公共服务设施、商业、道路用地、公共绿地、…

规划设计要点：容积率、建筑密度、绿地率、限高、退线、楼间距、……

2、 单体设计

建筑设计：轴线距离、开间、进深、山墙、檐墙、层高、楼面、地面、地下室、半地下室、室外地坪、正负零、栋（幢）、单元、套、楼梯间、电梯厅、前室、防火门、玄关、厅室、过道、阳台、平台、露台、采光、幕墙、窗、外保温、内保温、屋顶、女儿墙、…

结构设计：地基、基础、梁柱板、承重墙、非承重墙、

建筑分类：结构形式分类、层数分类、防火等级分类、

暖通设计：

给排水设计：

电气照明设计：

智能化设计：

3、 关于面积：

计容面积、占地面积、绿化面积、总建筑面积、地上（地下）建筑面积、…

轴线面积、套内面积、公摊面积、公摊系数、扫地面积、可售面积、…

4、 设计 VS 报批报建

房地产五证、两书、一计划

产权面积测量（预测、实测）

二、 研发设计管理 VS 计划管理 VS 营销管理

1、 项目开发计划（7个计划）VS 研发设计管理

2、项目开发进度计划的编制

3、销售收入计划的编制

4、销售回款计划的编制

三、研发设计管理 VS 成本管理

1、目标成本计划的9大类成本

2、成本管理的关键手段——限额设计

3、成本的估、测、概、预算 VS 产品研发设计管理

四、项目拓展阶段的研发设计管理——强排设计

1、项目可研阶段的实地踏勘和规划设计设想

2、强排设计的组织和成果

3、产品组合方案 VS 地价承受能力

五、项目策划阶段的研发设计管理——概念设计

1、竞争项目产品设计的市场调研

产品设计

部品标准

2、客户定位——产品定位——《初步产品建议书》

3、概念设计成果评审

4、《产品建议书》

六、规划方案设计阶段的设计管理——方案设计

1、规划方案设计任务书

2、方案设计内部评审

3、方案设计外部合作方评审（或有）

销售代理、招商代理、物业管理、商业管理、酒店管理……等关联合作方

4、 方案设计优化

5、 园林景观方案设计

园林景观方案设计任务书

6、 管网规划方案设计

专业管线规划方案设计

管网综合规划方案设计

7、 园林景观与管网综合规划方案设计综合评审

七、 项目交工标准管理

1、 交工标准设计

2、 交工标准审批

八、 项目卖场、样板间及示范区的设计管理

1、 示范区独立卖场建筑方案设计

2、 卖场、样板间装修方案设计任务书

3、 卖场、样板间装修方案设计委托

4、 材设选型选样

5、 装饰装修施工图设计

6、 卖场、样板间配饰及销售道具配置

7、 示范区园林景观施工图设计

九、 单体建筑设计管理——扩初设计、施工图设计

1、 初步设计任务书

2、 施工图设计任务书

- 3、初步设计评审规范
- 4、施工图设计评审
- 5、材料设备选型选样

十、管网规划设计管理

- 1、专业管线施工图设计
- 2、管网综合施工图设计

十一、园林景观设计管理

- 1、园林景观施工图设计任务书
- 2、景观施工图评审

十二、销售招商阶段的设计管理

- 1、销售培训
- 2、产权面积测量
- 3、销售资料道具配合
- 4、客户变更配合

十三、竣工交付阶段的设计管理

- 1、竣工验收、备案
- 2、物业管理配合
- 3、商业管理配合

十四、本次培训焦点话题的交流分享

- 1、在拿到营销提供的户型面积区间后，关于楼栋布局、楼层高度、平面布局的设计切入点及考虑因素讲解，举案例分析
- 2、住宅、写字楼的排水、机电设计原则

- 3、 园林设计的风格及设计原则要点
- 4、 别墅产品的设计要点及风格鉴赏
- 5、 商业设计考虑因素
- 6、 关于【奇特户型】的设计优化及创意展示
- 7、 批量精装修的成本、工期、质量及效果的管理及把控
- 8、 如何提高样板房展示效果