

# 《房企设计管理流程》

## 【课程背景】

产品研发及设计管理是房地产项目成败的关键，多数房企都是老板亲自管！压力山大-----  
现实中常见到很多房企专业背景的管理人才匮乏，即使有也表现为管理的水平也参差不齐。  
精于计算投资的老板，舍得花设计费，却不舍得招聘设计管理专才进甲方，人贵！还难管！  
不会管！

谦虚敬畏的甲方，顾茅庐、寻名师、谈愿景，把设计师当神仙请、言听计从，事后恍知烧香引鬼，

设计院出身的高手当上甲方就都能管好设计吗？半路出家爱上设计行当的老板和营销老总呢？

自命不凡的甲方，指手画脚、甚至越俎代庖，扼杀设计师的创作灵性，把设计师当成绘图员用，

只知有设计，得管！谁管？谁急谁管！即便是外行-----如此管只是看图纸，管的人能真正读懂图吗？

不知有设计管理，不仅看图，还得管事-----所以往往看似有人管，其实此人在看图而没管事，瞎管！

设计成果出图了，Yes 或 No？或许是董事长、或许设计总监、或许营销总监、或许工程部经理、或许-----，最终全靠某一个人押注、拍板定案，成败系于一人之身，在于一念之差。

所以，开发商必须要学习如何站在甲方的角度，借助流程化的管理系统最终管好设计成果。

## **【思想介绍】**

规划设计既是工程科学技术，更蕴含审美、人文、艺术创作的感性思维，

作为甲方的角色不是做设计、而是做设计管理，专业化的管理得到满意的设计成果，需要理性思维，

本课程不是讲如何做设计画图，而是培训甲方设计管理的岗位如何调动内部资源（各部门及决策层）和外部资源（设计师），通过科学的、共识的流程化的过程管理，最终产出最佳的设计成果图纸。

设计管理是从白纸到蓝图的智慧型服务的外包采购过程管理，从设计师的甄选、设计费成本控制、设计合同签约、设计成果优劣的判断（市场、技术、成本、时序等综合评价），设计工作周期的控制等等，

设计管理对外更强调合同履约的理性管理，还需要调动设计师充分发挥积极性和创造力的高超管理艺术；

设计管理对内更需要协同策划、营销、成本、报建、工程建设、物管、商管-----，满足开发建设到交付运管所有相关各部门及公司经营决策层的共同诉求。

## **【课程对象】**

主导产品设计的决策层（董事长、总经理、副总等）

负责产品研发设计管理的操作层（设计总监、总建筑师、经理、主管等）

参与设计任务书、成果评价的协作部门人员（策划、成本、营销、报建、工程、客服等）

## **【课程收益】**

对房地产企业产品研发设计主办部门的人员或直接负责该业务的领导，可借此课程，规范、统一将来的业务管理运作流程，提升专业管理水平和设计成果的质量；

对非研发设计管理部门的学员，可借此课程，了解、熟悉房地产企业设计管理的做法和流

程实施程序，更好地协同主办部门共同参与设计任务书和设计成果的评价，达成公司各部门对产品设计的不同诉求；

通过本课程，不仅认同可以通过科学的过程管理实现结果管理的理念，同时在设计管理方面传授了具体的、实操性的、高效的做事方法。整体提升参训管理者的专业素养和履职能力，整体提高项目运作的科学性，降低项目风险，打造职业化的房地产企业项目经理人队伍；

参加培训的公司，可以此为基础，建立项目产品研发及设计管理的业务流程，并逐步完善企业自己的房地产开发管控系统。

.....

### **【课程时间】**

整个课程时间为 1-2 天。

本课程将按房地产项目产品研发和设计管理在开发商的企业管理系统中的不同维度，以及项目管理系统中的各阶段、各分类的专业操作流程分解介绍。

其中包含大量的流程指引文件、作业指导文件详解及更多的案例分享等，以及必要的互动答疑等，预计安排 2 天课时；若减少课堂详解流程指引、作业指导等支持性文件的量和互动答疑时长，课程可精简在 1 天内完成。

### **【课程大纲】**

#### **《房企设计管理流程》课程大纲**

##### **一、 房地产企业战略 VS 研发设计管理**

###### **1、 公司业务现状及战略方向对管理资源配置策略的影响**

机会型开发商——单一项目公司

专业化开发商——行业内持续经营

## 2、 公司开发业务属性对研发设计专业能力培育的影响

住宅地产综合开发商

商业地产开发商

旅游地产开发商

.....

## 3、 公司业务规模发展战略对研发设计工作内容及工作量的影响

中小开发商——项目产品研发设计，系列化、标准化产品设计

标杆开发商——产品线研发设计

## 二、 企业组织架构 VS 研发设计管理

1、 项目公司结构

2、 二级管理架构

3、 三级管理架构

## 三、 研发设计管理的责权设计

1、 产品研发设计管理主办部门的职责、权限

2、 公司内其他协同部门在产品研发设计决策过程中的职责、权限

3、 公司决策层责权

4、 公司以外的协作、参与主体的责权

## 四、 研发设计管理系统的组织建设

1、 产品研发设计决策层

2、 研发设计部门的定岗定编

岗位编制

人员编制

### 3、专业管理干部的引进和培训

设计师——设计经理

## 五、研发设计管理 VS 计划管理

### 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、设计工作计划的编制和分解

年度及月度计划

部门及个人计划

### 4、研发设计部门上报资金计划的编制

### 5、研发设计部门招聘及培训计划的编制

## 六、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

### 4、设计费成本的控制方法

## 七、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

### 4、土地投标项目开发方案设计的组织

## 八、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、 概念设计组织

设计招标

设计任务书

4、 概念设计成果评审

5、 《产品建议书》

## 九、 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、 方案设计招标

3、 规划方案设计委托合同

4、 规划方案设计深度指引

5、 方案设计内部评审

6、 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

7、 方案设计优化

8、 规划方案设计报规、单体建筑方案报建

9、 园林景观方案设计

园林景观方案设计任务书

园林景观方案设计委托

10、 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

11、 园林景观与管网综合规划方案设计综合评审

## 十、项目交工标准管理

1、 交工标准设计

2、 交工标准审批

## 十一、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

## 十二、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、 设计单位委托

4、 施工图设计合同

5、 初步设计深度指引

6、 初步设计评审规范

7、 初步设计报审、报批

- 8、 地质勘查
- 9、 施工图出图标准
- 10、 施工图设计评审
- 11、 结构设计优化管理
- 12、 材料设备选型选样
- 13、 施工图外部审查

### **十三、 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

### **十四、 园林景观设计管理**

- 1、 园林景观施工图设计任务书
- 2、 景观施工图设计委托
- 3、 景观施工图评审

### **十五、 工程建设阶段的设计管理**

- 1、 材设招采、封样
- 2、 施工招投标配合
- 3、 施工图设计交底
- 4、 施工现场的设计配合服务

### **十六、 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

## 十七、 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