

如何增加开发毛利 1000 元/m²

基于收益最大化下的产品+运营提升策略

课程背景

- 当下，房价严控下，市场分化严重，房地产业利润空间越来越小。
- 如何保持投资收益，是各房企都面临的挑战，也是我们正在思考和努力解决的问题。
- 在各房企开发管理日趋相似的情况下，管理创新将是唯一的机会和出路。
- 本课程以实际案例，探讨如何在房价严控的当下，通过产品策划、运营建设的标准化，实现毛利增加 1000 元/m²SFA 的战略目标！

课程收益

- 迅速了解、掌握基于收益最大化的产品+运营策略；
- 建立管理接口，强化各专业协同力；
- 学做生意人，实现专业人士到经营人才的复合升级。

授课对象

- 房企各层级管理团队，包括营销、设计、成本、招采、财税、工程；
- 区域或项目公司管理团队，特别是实施项目跟投、合作开发的项目总经理。

课程大纲

- 行业现状思考
- 案例分析-究竟是谁决定了项目的投资收益水平？！
- 投资风险剖析
- 提升协同力，建立以项目收益最大化下的的管理机制
- 降低投资风险，提升收益水平的系统策略

第一计：找卖点，定产品，土地价值最大化

- 1 问题的提出：以案例说明：项目策划对成功拿地的重要性；
- 2 管控措施：
 - 市场调研
 - 项目策划
 - 价值工程分析

- 分期开发策略；

第二计：优规划，限配置，努力提高可售比

- 1 问题的提出：以案例说明：规划设计、配置标准对开发成本&毛利的的影响；
- 2 管控措施：
 - 竞品调研
 - 投入产出比对标分析
 - 规划设计阶段的优化内容；

第三计：保质量，优设计，供给侧改革来添力

1. 问题的提出：以案例说明：设计质量是利润保证的根基；
2. 管控措施：
 - 设计计划评审：示例/综合体项目设计计划管理；
 - 设计任务书
 - 设计顾问选用
 - 设计总包/专项设计协同
 - 设计合同管理：设计合同（4个专业）/分工界面示例；
 - 履约评估与问责机制
 - 设计标准化，以及与成控采购的协同。
3. 设计优化策略：
 - 设计优化作业指引（细分5个阶段*5个工种+成本不均衡投入）
 - 设计工种间交叉评审和优化
案例：内装设计对建筑动线、外立面、园林设计优化；
 - 设计多方案比选
案例《超高层甲级写字楼-桩基与上部结构设计比选》
 - 招标技术文件之技术规格书（品牌非唯一性，同档次，样品管理等）
 - 创新招采策略，推进供给侧改革，发挥投标人技术优势，持续优化招标图；
 - EPC工程总承包在房屋建筑的应用和风险；
4. 技术 VS 商务标：如何合理整合技术与商务标的评分结果，量化决策依据？
案例：价值工程评标法

第四计：大数据，控变更，堵住利润大黑洞

- 1 问题的提出：以案例说明：成本超支的主因是什么？
- 2 管控策略：分析原因、找出责任、制定措施，落实整改。

第五计：管理赋能，推进产品+运营的标准化

- 1 产品标准化策略
- 2 流程标准化策略
- 3 合约标准化策略
- 4 作业规范标准化策略
- 5 工作成果标准化策略

第六计：情商提高策略

1. 灰度理论
2. 各部门如何强化有效沟通？
3. 影响力提升策略

案例与总结：我们是如何降低（提升）1000元/m²开发成本（毛利）的？！