

# 新形势下批量精装修项目成本管控及实操过程关键控制要点解码

讲师：胡冶明老师

## 课件主要内容

新形势下精装的 3.0 时代，标杆企业精装项目关键节点管控（标准化体系建立，项目计划运营，产品定位及设计研发，成本控制不采购，项目目标成本落地实操），标杆房企精装修实战经典案例。

## 课件特点

解读和分享标杆房企精装修住宅最新研究成果，更多的从开发商的角度去讲解如何实现住宅精装修项目在产品定位、设计研发、目标成本确定、分级体系解码、项目采购执行落地等具体细节。课件所提供的操作方法，不仅符合大型房地产开发企业的运作管理模式，也适合中小开发企业的管理运作。本次课程将结合房地产企业精装修项目的需要，将更多地通过实战案例去解读住宅精装修的核心本质。

授课时间：约一天（6~7 小时）

课件提纲：

### 第一章：住宅批量精装发展现状及新形势下 3.0 精装系统解读

- 一、房地产行业精装修住宅的发展过程（为什么做精装修）；二、房产精装修管理的时间介入；
- 三、3.0 住宅精装系统的构成；
- 四、标杆房企对住宅精装 3.0 时代的研究；五、精装修住宅的运作模式的演变

### 第二章：住宅精装修管理体系的构成及项目计划运营管控

- 一、住宅精装修管理的组织系统（不同发展阶段组织架构管理）；
- 二、精装修住宅的标准化体系的建立；
  - 1、精装修住宅设计的标准化（设计系统标准化集成）；
  - 2、精装修住宅产品分级体系的标准化；
  - 3、精装修项目成本控制体系的标准化；
  - 4、精装修项目施工管理体系的标准化；
  - 5、交付、维保、销售阶段标准化
- 三、住宅精装修开发项目计划运营管控核心要点
  - 1、批量精装修项目开发前期投资构成分析；
  - 2、批量精装修项目管理不传统装修项目的区别及特点；
  - 3、批量精装项目整体开发计划节点的编制；

### 第三章：关于精装修住宅的产品定位及分级标准体系

- 一、如何通过市场调查确定精装修住宅的产品定位；
- 二、如何建立精装修住宅的分级体系；

三、精装修住宅分级体系对应的装修标准；

#### **第四章：精装修设计成果及关键管理节点把控**

一、精装修住宅设计阶段关键管理流程

二、如何不部品供应商共同完善设计

三、二次深化部品图纸不成本控制的对接

四、精装修设计单位选择不设计合同管理

#### **第五章：成本控制与物料采购**

一、精装修的成本控制从设计开始；

二、设计过程成本控制管理流程；

1、目标成本六阶段控制法；

2、设计材料、部品、设备选择指引；

三、采购成本控制；

1、甲供材料选择的范围；

2、批量采购的选择

3、竞标性采购；

4、战略性采购；

5、木门、橱柜、石材、木地板、瓷砖、洁具等采购；

四、样板房、售楼部、批量住宅（公寓、酒店）软装的采购；

五、其他部品的采购；

六、精装修住宅成本的四个管控；

1、目标成本控制

2、设计合同及装修施工合同成本控制 3、

付款控制

4、动态成本控制

七、精装修采购合同管理要点；

1、技术标准及采购管理流程的建立；

2、如何建立采购供应商信息数据库；

3、标杆企业的三级采购管理体系；

八、成本管控不施工管理的关系

1、土建总包不装修总包施工界面的确定

2、批量精装修住宅项目标段划分及劳动力分析；

3、精装修成品保护不成本控制的关系；

#### **第六章：标杆企业精装精典案例分析（6~8 个案例）**

- 1、400~600 元/平方米成本造价精装修案例；
- 2、1000~1500 元/平方米成本造价精装修案例；
- 3、3000 元/平方米成本造价精装修案例；
- 4、4000~5000 元/平方米成本造价精装修案例；
- 5、5000 元/平方米以上成本造价精装修案例；

本次课程重点从精装房的产品定位开始，再从设计延伸到目标成本管控、采购管理及项目最终落地实施，强调了精装修项目设计与成本采购的特殊关系，实际上这两个环节的把控成功，就已经决定了整体项目后期能否顺利达到预期目标。课程期间将安排互动环节，届时老师和培训学员会有充分的交流和沟通互动。