

《标准化前提下的住宅批量精装修项目全过程管理》

课件主要内容：

最新住宅批量精装修产品体系解析、全装修住宅分级体系与评价标准、标准化管理体系建立、项目全过程关键节点管控（项目营销定位及投资分析、产品定位及目标成本体系建立、全装修项目设计管理、成本控制与采购、施工现场管理、质量控制及通病解决、成品保护、验房交付、售后维保及增值服务）、最新标杆房企精装修经典案例分享。

授课时间：

2天（总计12小时）。上午9:00~12:00，下午14:00~17:00

课程大纲

第一天上午第一节课：

第一章：2018年最新住宅精装产品体系解析

第一节：房地产精装修住宅发展的过程及精装修住宅的基本概念和发展趋势

第二节：2.0~4.0住宅精装系统的构成及产品体系解析；

第三节：标杆房企对住宅精装系统最新产品及运作模式的研究；

第四节：精装3.0、4.0标准下的智能家居系统；

第五节：精装修住宅项目运作模式的演变；

第一天上午第二节课：

第二章：住宅装修标准的分级体系与评价标准

第一节：全装修住宅的分级体系

第二节：全装修住宅分级体系对应的标准参考

第三节：全装修住宅评价标准体系的构成

一、评价标准与等级划分

二、全装修住宅功能评价

三、全装修住宅的性能评价

四、全装修住宅的材料及部品评价

五、全装修住宅的施工验收与交付评价

第一天下午第一节课：

第三章：住宅精装修标准化管理体系的构成

第一节：住宅精装修管理的组织系统；

第二节：房地产精装修管理介入的时间点及方式；

第三节：精装修住宅项目的标准化体系的建立

一、全装修项目管理流程的标准化

二、精装修住宅设计的标准化（设计系统标准化集成）；

三、精装修项目目标成本控制体系的标准化；

四、精装修项目施工管理体系的标准化；

五、精装修项目售后服务及维保体系的标准化；
第四节：住宅精装修项目开发运营管控核心要点
第五节：精装修标准推广执行体系；

第四章：精装修住宅项目的营销定位与产品定位

第一节：关于精装修住宅的产品定位

- 一、如何做好精装修项目的前期市场调研工作；
- 二、精装修住宅产品模块构成及初步定位建议；
- 三、精装修项目前期可行性研究报告的编制
- 四、什么样的项目要慎重选择精装修；
- 五、商务公寓类项目如何实现批量精装修；
- 六、别墅类项目如何实现精装修交楼；

第一天下午第二节课：

第五章：精装修住宅的设计范围及设计管理方法

- 一、精装修住宅套内设计范围；
- 二、住宅公共部分空间的精装修；
- 三、精装修住宅的设计关键管控流程；
- 四、精装修住宅项目对建筑设计院的方案设计、扩初设计、施工图设计的管理要求；

五、对已经完成毛坯房住宅的精装修设计策略；

六、如何与住宅部品制造商共同完善产品设计

七、精装修设计单位选择与设计合同管理

- 1、设计任务书与设计指引的编制；
- 2、批量装修设计单位选择及设计费用参考；
- 3、设计合同管理要点及合同参考；
- 八、住宅精装修设计施工图深度标准
 - 1、装饰部分设计图纸与建筑设计图的关系；
 - 2、装饰部分设计与原施工图设计的衔接及精准定位；
 - 3、二次深化部品设计与目标成本对接；
- 九、精装修项目的产品研发及标准化研究；

第六章：精装修住宅设计实施阶段的经验提示

- 一、户型设计阶段要考虑的设计内容
- 二、装修细化设计阶段需要注意的问题；
- 三、设计质量通病的经验提示；
- 四、如何选择工业化的专业设计与施工；
- 五、精装修住宅升级到 3.0 时代中新技术、新材料、新设备的选择；

第二天上午第一节课：

第七章：全装修住宅项目的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（酒店公寓）的软装采购
- 1、软装的基本概念
- 2、软装采购的组织及责任分工
- 3、软装采购的工作实施
- 4、软装供应商选择流程
- 5、软装采购流程
- 6、软装采购项目生产进度跟进及验收
- 五、其他部品材料的采购
- 六、精装修住宅项目的系统成本控制；
- 七、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
- 八、住宅精装修采购合同管理要点

第二天上午第二节课：

第八章：精装修住宅的施工管理

- 一、精装修住宅交楼标准样板房制作的重要性
- 二、精装修住宅施工要处理好的几个问题
- 三、土建总包与装修总包施工界面的确定
- 1、装修总包与土建总包交接应该符合的基本条件；
- 2、批量装修施工前与土建总包交接验收的内容；
- 3、土建总包施工场地移交界面参考；
- 四、精装修项目标段的划分及劳动力分析
- 五、精装修项目的施工组织设计及标准工期安排
- 六、如何做好批量精装修的启动会及施工前的全员培训

第二天下午第一节课：

- 七、批量精装修施工的四阶段工作法
- 1、批量精装修的准备阶段；
- 2、批量精装修的无需移交的施工阶段；
- 3、批量精装修需要移交的施工阶段；
- 4、批量精装修整改、验收和移交阶段；
- 5、精装修的“四化”管理；
- 八、精装修住宅施工的质量控制
- 1、精装修施工质量执行标准；
- 2、精装修项目管理体系的建立；
- 3、精装修质量通病防治；
- 九、精装修住宅施工的成品保护
- 十、如何做好精装修住宅的“业主开放日”
- 十一、精装修住宅的验收内容
- 1、分户验收前的相关资料准备；
- 2、分户验收的主要工作内容；
- 十二、精装项目的内部预验收及交付管理

第九章：精装修住宅产品的售后服务

- 一、如何建立产品保修承诺
- 二、如何建立售后服务机制；
- 三、精装修住宅后期的增值服务；
- 四、如何做好客户信息反馈处理；

第二天下午第二节课：

互动交流时间（约 30 分钟）

第十章：标杆企业精装案例分析（6~8 个案例）

- 1、600~1000 元/平方米成本造价精装修案例；
- 2、1200~1800 元/平方米成本造价精装案例；
- 3、2500~3000 元/平方米成本造价精装案例；
- 4、3500~5000 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；
- 6、酒店式公寓精装案例；
- 7、营销中心、公共区域及地下车库案例分享

特别说明：本次课程实战案例将向各位同行分享 2017~2018 年国内外及一、二线城市最新典型精彩案例，可让大家鉴赏世界顶级设计师的设计作品及标杆企业相关精装修产品成果，诠释精装修住宅的最新变化及发展趋势。

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批量精装修的管理和运作。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，同时对从事批量精装修的装饰设计施工企业也是非常有益的参考。本次课程将结合学员的需要，将更多地通过实战案例去解读住宅精装修的核心本质。