

基于价值创造的全精装项目管理

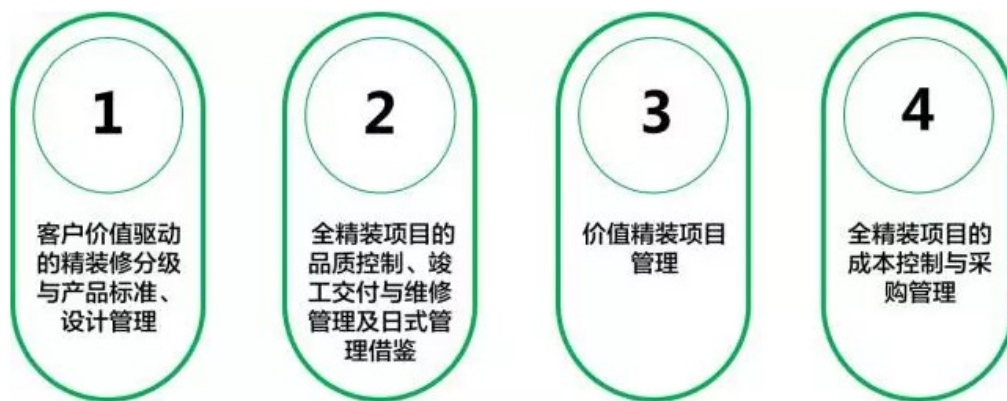
课程背景

目前，精装修已经成为趋势了，在政策导向+行业趋势+项目溢价的推动下，房企之间的差距也已经越拉越大，万科、绿城、恒大、金地的精装修已经成为产品重要的溢价点，众多知名房企也无一例外在主力产品上推出全新的精装体系。可以说，精装房正在成为未来的市场博弈产品。

万科、恒大、绿城等标杆做精装修如此成功，但还有很多开发商却在观望和犹豫，据博志成调查，开发商犹豫不决的原因有以下几点：

1. 客户需求及精装定位把握不准，怕错；
2. 精装修涉及的各种成本与材料多，采购无从下手,担心成本失控；
3. 精装施工与其他工序交叉配合多，担心延误项目进度；
4. 精装修房做了，不知如何顺利的交付，害怕交房纠纷；
5. 下决心要做精装房，却没有合适的精装项目负责人；

在全国倡导及推行全装修背景下，结合开发商在精装定位、项目管理、工程与交付、成本采购上的疑点痛点，特推出房地产全精装项目精英特训营，设置主题如下：



帮您培养精装领域的指挥官，做强精装品质管控、做到精装品牌提升！

课程对象

精装项目总及精装项目工程、设计、成本负责人

主讲专家

刘胜新老师

某地产企业精装负责人，十几年精装修经验，研究了万科、绿城等多家标杆房企的精装修标准体系，并结合企业形成了自己的精装修管理体系和工作标准。

专业特长：23年建筑装饰及房地产行业从业经验；其中11年施工企业管理经验、12年地产管理工作经验；从一线专业技术人员成长为项目管理者，拥有丰富的现场实践经验。从业至今，独立负责完成多个项目的会所、样板房和精装房等工作，项目业态覆盖酒店、住宅、别墅、SOHO、商业等，对装修管理经验和未来地产行业装饰发展都有自己独特的见解。

善于总结并建立标准，曾编制《精装修管理指导书》、《土建与装修移交标准》、《精装修施工过程管控》、《精装修交房管控》、《精装修前置工作管控》等公司内部通行著作，同时被同行业(多家地产公司及施工单位)邀为荣誉讲师和技术顾问。

授课风格：

站在精装项目整体管理角度，从团队、管理到体系再到技术标准，内容系统性较强，能较全面的掌握精装项目管理要点，干货为主。

课程大纲

一、前言

1. 精装修系统梳理

2. 团队建设

1) 工作小组职责分工

2) 过程验收职责分工

3) 材料验收职责分工

3. 价值体系

◆ 精装修项目管理运营

解说、分享、案例

二、改变思路——模式转换

1. 了解传统模式

1) 传统模式的流程

2) 传统模式的缺陷

◆ 建筑设计缺陷、建筑工程缺陷

◆ 装修设计缺陷、装修工程缺陷

◆ 部品设计缺陷、部品工程缺陷

2. 建立精装修新模式新模式

1) 新模式流程：项目定位、部品收集、缺陷预防

2) 新模式：缺陷防治管理

三、 定位阶段主要工作内容及重点——拟定标准

1. 项目定位：价值梳理、价值等级分类

2. 对标：跟随加法、减法

3. 采购部品信息收集前置

4. 设计前置

1) 户型调整(三步走)

2) 部品设计前置：玄关柜、衣柜、浴柜、阳台洗衣机(洗衣池)等

3) 设备设计前置：空调、热水器、冰箱等

4) 水电设计前置：灯具、开关、插座、龙头、排污、强弱电箱等

5) 室内设计标高前置：户内标高、电梯标高、防火门标高及其他预埋

5. 定板定样前置

1) 主材

2) 设备

3) 部品(门、橱柜等)

6. 标准前置

1) 拟定界面

2) 施工标准的统一口径

7. 确定交付标准

◆ 互动、讨论、总结

四、设计阶段主要工作内容及重点——标准转换

1. 精装修室内设计需甲方提供资料

2. 设计管理目标及原则

3. 深化图纸、合理布置

1) 外立面深化图

2) 铝合金洞口预留

3) 客厅地面砖优化前后

4) 厨卫墙面砖优化前后

5) 阳台地面深化

6) 卫生间地面深化

7) 客厅插座深化

8) 卧室插座深化

9) 户内管洞预埋

10) 可视对讲

11) 天花龙骨排版、灯具定位

4. 部品深化

1) 木门及洞口优化

2) 玄关柜深化

3) 橱柜深化

4) 衣柜深化

5) 浴柜深化

五、指导书的形成——标准修正

1. 标准修正、样板房先行

1) 样板房主材确定

2) 样板房施工总结

3) 样板房评估会

2. 编制精装修工程管理指导书

◆ 互动、讨论、总结

六、 批量施工前准备及批量施工质量把控

——标准实施前准备

1. 启动会议

2. 界面划分

1) 建总包与装修总包界面划分

2) 精装施工单位间材料堆放区及加工区

3. 计划管理(形象进度)

4. 土建与装修交接

1) 接协调

2) 检查记录

3) 解决办法

——标准实施

1. 工艺工法模拟意义

2. 工艺工法模拟流程

1) 拆改工程

2) 室内墙体放线

3) 室内墙体砌筑

4) 吊顶基层、吊顶造型、灯具固定

5) 水电施工

6) 防水施工

7) 空调施工

8) 墙地砖、石材施工

9) 油漆质量标准

10) 部品安装标准

11) 部品安装标准

12) 木地板铺设

13) 墙纸施工及墙面基层标准

14) 钻石型淋浴屏调整前后关系

15) 灯具效果及保洁标准

16) 关注批量精装修管控重点

3. 现场成品保护

1) 施工电梯成品保护

2) 入户门成品保护

3) 铝合金窗成品保护

4) 墙地面砖成品保护

5) 油漆施工成品保护

6) 柜、浴缸等成品保护

7) 成品保护记录

4. 安全文明施工

1) 临时施工配电箱

2) 进入工地实现人车分离并设置门禁

5. 文件资料管理

1) 序开关报告

2) 工序检查内容

3) 保压记录

4) 工周例会

5) 材料报验

6) 环保检测

7) 一房一验

8) 自查问题比例

◆ 案例分享

◆ 互动、讨论、总结

七、产品交付——标准呈现

1. 交房前准备工作

1) 房小组架构

2) 交房人员名单

3) 交房前准备工作

4) 交房培训及学习

5) 交房礼仪要求

6) 验房注意事项

7) 交房统一说辞

8) 交房交付流程

9) 交房预演

10) 验房预演动线

11) 交房快修人员

2.交房验房

1) 验房师验房交付

2) 同行验房交付

3) 验房问题记录单

4) 整改完成消项单

3.总结

◆ 案例分享

八、 总结心得、集中答疑本期成员问题