

房地产住宅批量精装修项目管理

课程背景

建立批量精装标准化体系，像造汽车一样造房子，像卖汽车一样卖房子！

体系或系统对于一个企业来说，是做强做大的基础，万丈高楼平地起，而基础是否稳固是高楼矗立的关键，可遗憾的是中国大部分企业都是追求眼前利益，没有长远战略，盲目扩张，不重视企业系统的设计与建立，最后因为管理跟不上或系统支撑不了业务发展而走向困境甚至倒闭。

批量精装修是一个系统工程，每一套房子的精装完成均由成千上万个材料部件及工艺节点组成，涉及的供应商少则几十多则上百，要保证交楼时良好的品质，首先要保证每个材料部件及施工质量的稳定性，同时执行流程设计与优化也非常重要，大家宣称未来卖房子要像卖汽车一样标准化、流水化，可有哪家房地产企业能像研发汽车一样来研究精装修呢？

本课程在研究行业和品牌企业批量精装修的经验基础上，总结了房地产企业建立批量精装修标准化体系的方法，前沿、实战、实用。

课程价值

1、研究行业和品牌企业批量精装修的经验基础上，总结房地产企业建立批量精装修标准化体系的方法，前沿、实战及实用。

2、掌握批量精装修的成本、设计、施工等全过程管理的原则及控制方法。

课程对象

房地产企业总经理、设计部总经理、副总、总建筑师、总工程师、设计部及相关负责人

课程大纲

第 1 天：批量精装修趋势分析及标杆企业经验借鉴

一、批量精装修的发展趋势与现状

1、简要阐述批量精装修的发展现状、发展趋势、存在的问题；

- 国家、地方精装房政策解读与推动
- 全国批量精装修现状分析
- 批量精修对房地产企业来说意味着什么吗？

2、批量精装修的运作模式分析；

- 企业运营方式
- 企业项目规模
- 企业经营范围

3、批量精装修的营销模式分析

4、批量精装修的弊病及其操作要点分析。

5、批量精装修操作上的误区

二、标杆企业精装修产品标准化及管理模式借鉴

1、精装修产品研发的重要性及开展模式

2、产品标准化及精装标准化分析

3、精装修对各部门管理能力的要求

案例分析：A、万科、恒大、龙湖标准化实践对比分析

B、某企业全过程精装实践剖析

三、批量精装修标准研发

- 1、组织架构先行重要性
 - 2、公司高管牵头的必要性
 - 3、是临时项目制还是成研发部门
 - i.是外协以管控为主还是自主研发
 - ii.研发费用的重要性
 - b)精装研发基地搭建
 - i.精装研发基地必要性讨论
 - ii.如何开展基地研发工作
 - iii.基地管理
 - c)研发样板确定原则
 - i.通用性原则
 - ii.示范性原则
 - iii.功能性原则
 - iv.独特性原则
 - d)研发成果明确与步骤
 - i.确定研发内容及成果清单
 - ii.明确不同阶段的重点工作
 - 3、案例分析
- 四、批量精装修标准分级体系介绍
- 1、建立分级体系必要性
 - 2、如何建立分级体系

- 3、企业项目定位分析
- 4、通用三级精装体系介绍
- 5、分级案例分析

五、精装修标准如何推广执行

- 1、集团、分子公司职责
- 2、精装标准在不同区域适应性标准化如何解决各地项目水土不服的问题
- 3、研发跟踪与持续性
- 4、案例分析

第2天：批量精装修设计、采购成本与施工管理

一、批量精装修项目的营销策略与产品定位

- 1、如何制定批量精装修营销策略
- 2、如何通过市场调查确定批量精装修的产品定位；

二、批量精装修的设计管理

- 1、合理的人员组织架构
 - 2、批量精装修的一体化设计流程管理；
 - 3、批量精装修的设计范围；
 - 4、传统概念样板房设计
 - 5、精装修样房设计特点
- 精装样板房目的与作用
 - 精装样板房设计要求
 - 成本先行的定价设计特点
-

6、精装修样板房设计原则

- 风格设计原则
- 成本设计原则
- 工艺设计原则
- 功能设计原则
- 系统性原则

7、收纳空间设计在精装修设计重要性

- 收纳空间设计意义
- 收纳模块设计
- 门厅玄关模块建立
- 厨房收纳模块建立
- 卫生间收纳模块建立
- 衣帽间收纳模块建立
- 阳台收纳模块
- 家政收纳模块

8、案例分析

三、批量精装修成本管控

- 1.精装修设计过程的成本控制流程
- 2.精装修成本构成分析
- 3.采购过程中的成本控制；
- 4.精装修施工范围与成本构成

- 5.定价设计与成本优化
- 6.设计亮点与与成本关系
- 7.主材品牌因素与成本关系
- 8.精装部品品牌因素与成本关系
- 9.成品保护与成本关系
- 10.承包模式对成本的影响
- 11.建筑施工质量对成本的影响
- 12.户型优良对成本的影响

五、批量精装修采购管理

- 1、批量精装修采购原则；
- 2、批量采购过程中控制；

六、批量精装修的施工管理

- 1、批量精装修施工发包原则；
- 2、住宅精装房总包管理办法
- 3、批量精装修施工的质量控制
- 4、如何做好各方施工单位的成品保护工作；
- 5、精装房清洁移交交付标准；
- 6、批量精装修的“业主开放日”；
- 7、精装部品分类

□成品类

□半成品类

□定制类

8、技术参数的重要性

9、建筑误差与精装部品误差分析

10、施工交接面移交的重要性

11、常见问题处理办法

七、批量精装修产品的售后服务

1、如何建立产品保修承诺；

2、如何建立售后服务机制；

八、案例分析