

# 批量精装修管控体系建立与关键要素详解

## 课程背景：

自十八大以来，多个城市陆续出台全装修政策，由此可见，全装修乃至精装修是行业未来的发展趋势，是国家层面主导的趋势，也是人们生活水平发展后需求必然趋势，提升企业精装修管控水平，提高精装修产品意识，将是房产企业的迫切需求。

TOP10 内各大企业都已形成自己的精装修核心优势，归根揭底就是品质的竞争，理念的竞争，成本的竞争；如何提高产品溢价率，提升产品影响力，精装修发挥着重要的，不可或缺的作用。中小房企要想提高企业竞争力、生存力，需要在站在强者的肩膀上提升自己，学习行业内优秀经验及其教训，少走弯路，在残酷的市场竞争中立于不败之地。

## 课程收益：

- 1.了解当下精装修行业的现状，并对国家政策进行解读；
- 2.通过标杆企业精装修管控体系的介绍，引导建立适合本企业精装修管控体系；
- 3.了解精装修管理体系如何落地、执行。
- 4.通过详实的案例分析，掌握批量精装修在前期、设计、施工等过程中的注意要点及控制方法；
- 5.提升管控意识，提高管控手段。

## 培训对象：

- 1、房地产企业董事长、总经理、副总经理等领导层；
- 2、设计部、工程部、营销部、成本部等部门经理及业务骨干成员。

## 主要内容：

### 第一部分：精装修行业的发展前景与政策解读

- 1.实施批量精装修的必要性

## 2.国家精装修政策的解读

讨论：对于精装修营造的认识程度及认为的困难有哪些？

### 第二部分：标杆房企精装修管控体系详解及执行策略

#### 1.精装修管控体系结构

#### 2.精装修管控体系逻辑剖析

#### 3.精装修管控体系如果落地、执行

讨论：本企业是否有自己的精装修管理体系，是如何落地执行？遇到的阻碍有哪些？

### 第三部分：批量精装修项目的前期阶段管控要素

#### 1.精装修项目的产品定位

#### 2.同步设计的重要性

#### 3.供方选择的重要性

#### 4.标准合同文本的建立，及其注意要点

### 第四部分：批量精装修项目设计阶段管控要素

#### 第一节：设计准备阶段

##### 1.产品调研的注意要点

##### 2.设计任务书的重要性

##### 3.户型优化不可或缺

#### 第二节：设计方案阶段

##### 1.成本限定

##### 3.考虑功能

#### 第三节：设计扩初阶段

##### 1.材料选择

##### 2.效果保证

#### 第四节：设计施工图阶段

##### 1.图纸深度要求

2.关注细部节点

3.安全关要把牢

## **第五部分：批量精装修项目施工阶段管控要素**

### **第一节：施工内容土建前置，合理把控，减少成本投入**

1.点位及孔洞预埋

2.室内隔墙砌筑学问大

### **第二节：土建与精装修单位场地移交**

1.土建与精装修单位场地移交内容

2.土建与精装修单位场地移交注意要点

### **第三节：样板区管理注意要点**

1.样板区选址注意事项

2.样板区施工前对精装修施工单位进行交底

**案例：**精装修交底文件以 PPT 附件形式简单展示。

3.样板区完成后开放前标准动作

### **第四节：批量精装修施工过程管控阶段**

#### **4.1 批量精装修施工的前置管控要素**

1) 计划交底

2) 施工工艺、技术交底；

3) 设计交底；

4) 工法样板施工交底；

5) 成品保护交底；

6) 安全文明施工交底；

7) 界面划分交底。

#### **4.2 批量精装修施工过程的进度管理**

1) 进度计划编排的合理性

2) 进度管控注意要点

3) 进度管理如何考核

#### **4.3 批量精装修施工过程品质管控**

1) 样板现行、强化落实

2) 施工放线、查缺补漏

3) 关键节点、重点管理 (停止点、见证点)

4) 专业交接、严加关注

5) 细部节点、彰显管控

6) 成品保护、杜绝返工

#### **4.4 批量精装修施工过程材料管控**

1) 材料选择原则

2) 进场材料的验收流程

3) 材料加工厂的考察及加工品质、到货进度管控

4) 石材、木饰面的管控注意要点

### **第五节：批量精装修竣工验收阶段**

1.开荒保洁注意要点

2.制定一房一验的方案

3.一房一验的组织安排

4. 如何组织交付预验收及其重要性

## **第六部分：批量精装修项目交付阶段**

### **第一节：批量精装修项目交付如何组织**

1.对预验收出现问题进行整改

2.业主交付组织安排及注意事项

### **第二节：批量精装修售后服务如何组织**

1.维保小组的建立

2.现场的问题汇总分类

3.制定售后维修方案

4.确定整改计划

5.整改过程中注意事项

### **第三节：批量精装修项目营造总结**

1.为什么编写项目营造总结

2.项目营造总结的注意要点

**案例：**以 PPT 附件的形式简单展示项目营造总结。

### **主讲老师：**

#### **石昂老师**

实战精装修设计与施工专家。现任 TOP10 标杆房地产集团精装修区域负责人，南京航空航天大学硕士毕业。10 余年的房地产精装修施工与设计管理经验。集团精装修管控体系的主要建立者，完成《精装修施工技术标准》、《精装修成本限额标准》、《精装修软硬装设计导则》等几十个管控标准的编写工作。

2012 年加入绿城，任职期间主要负责集团精装修管控体系的搭建、标准制度的编写及区域内项目精装修的设计及施工管控工作。10 余年的房地产精装修施工与设计管理经验，先后担任杭州赛丽慧园、福州国宾府、珠海翠湖香山、海口桃李春风等多个项目的精装修管控工作。是一位实战型的精装修管理讲师。