

# 标杆地产企业精装修设计与施工技术要点管控 及常见问题难点、痛点实战案例分析

## 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) 样板先行、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。