

# 标杆房地产精装产品品质提升与工程管理实操案例解析

## 课程背景：

全国多地政府倡导开发精装修住宅，加之精装修拥有较高的溢价能力，优质的精装修楼盘可以大幅提升企业的品牌形象，因此提高精装交付比例已成为近几年开发商发展的一个大方向。对精装管理的从业人员需求激增，现阶段如何快速提升公司内部工程专业人员的精装实战水平，掌握基础的精装管控方法，有重点地监控精装质量，杜绝批量质量事故发生，减少投诉风险点，成为房产公司的工作重点和精装提升的突破口。这项提升会从根本上降低精装项目的成本投入，并为企业树立良好的口碑。

## 课程特点：

课程重点以精装修的管控步骤为主线，介绍施工前对设计的引导、装饰材料的选择、样板先行法则；施工过程中的质量管控及进度控制；施工收尾时的竣工验收及交付的注意事项等。通过穿插经典案例分析，系统讲述精装管控的要点难点，帮助精装专业人员积累经验，成功防范交付风险和售后投诉风险。为企业短期内储备精装专业人员提供全力支持。

## 课程收益：

本课件按照工程进度的时间主线讲述，便于学员形成有序的全局观。以失败和成功的案例来辩证施工管控的正确方法。穿插大量图片等影像资料，更直观地展示精装工艺工法。认真学习课件能大幅提高对精装项目的管控能力、规避投诉隐患的产生、节约公司成本投入、提高项目运作效率。采用实际操作的形式，让精装理论和实践有机结合起来，对企业迅速提升精装管理团队能力有巨大帮助。

## 课程提纲：

### 一、住宅精装修的现状和前景分析

- 1、现代精装的发展历程
- 2、精装住宅的现状
- 3、发展精装的重要性和迫切性

### 二、精装工程现场施工前的准备工作与要点

- 1、精装专业提前介入建筑设计的趋势（案例：绿地项目精装前期设计关注点）
- 2、设计阶段精装修工程专业人员提前介入的优点

- 3、风险材料的合理规避（案例：万科项目材料合理替换）
- 4、功能、美观、成本的理性取舍
- 5、界面划分的要点和作用（案例：复地项目界面划分方案）

### 三、精装修的标的物的明确与重点分析

- 1、销售样板房的施工及最终确认流程
- 2、营造工艺工法间力求样板先行明确标准（案例：复地项目工艺工法间）
- 3、材料小样的确定及层级封样（案例：绿地项目的材料封样）
- 4、施工样板层
- 5、精装标准化体系的趋势（案例：雅居乐的精装标准化体系）
- 6、精装施工装配化趋势（案例：亚厦精装装配式系统雏形）

### 四、精装施工计划的编制与实施细节

- 1、编制工程施工计划
- 2、编制工程材料供货计划
- 3、编制分包单位工程计划
- 4、编制劳动力计划
- 5、Project 软件的强大逻辑能力

### 五、精装修项目的现场管理与细节把控

- 1、施工放线
- 2、设计深化和设计调整
- 3、设计交底和施工交底
- 4、机电综合管线图
- 5、隐蔽工程施工、各项点位的精确定位
- 6、防水施工
- 7、木基层施工
- 8、吊顶封板
- 9、石材专项施工（案例：金地石材安装事故）
- 10、 墙地砖施工

## 六、精装项目的场外管控与协调

- 1、外加工材料的深化设计（案例：绿地项目的深化控制）
- 2、外加工产品现场下单
- 3、外加工产品工厂进度管理

## 七、饰面工程管理

- 1、地板基层要求及铺设标准
- 2、墙纸的施工要点

3、木饰面安装工程

4、五金配件的安装

5、成品保护是节约成本的重要手段

八、工程施工顺序全流程管理

1、正确工序对质量的影响

2、精装专业内部工序的验收与交接

3、与总包的现场交接

九、精装工程的验收与交付

1、一房一验（案例：绿城一房一验标准）

2、设备调试

3、分层级、有主次进行验收

4、交付的技巧

十、精装修其它知识提升

1、精装通病的防治

2、重点工艺工法解析

3、学无止境新工具新材料新工艺

**讲师介绍：许言老师**

- 现任某知名房地产精装修工程总监
- 房地产精装修施工与设计管理专家
- 曾任绿城、金地、复地精装高管
- 装修专业注册建造师
- 上海室内装饰协会认证设计师

毕业于华东理工大学，从事室内设计及精装工程行业近 20 年，先后供职于绿城、金地、复地等大型房地产开发公司，担任精装专业条线中高层管理。

亲历**绿城黄浦湾、金地佘山天境、复地御西郊**等众多高端精装项目的设计及营造全过程管控，室内设计及精装施工的实战经验丰富。熟悉各种施工工艺工法，对精装管控过程中的质量通病有着全面的了解和有效规避的经验。真正达到精装理论和实践的知行合一。跻身精装专业前沿，不断汲取行业内最新的信息和发展方向。