

房地产精装修管理体系搭建及项目全过程精细化管理

课程背景：

随着房地产市场的蓬勃发展以及国家节能减排的政策导向，很多企业纷纷把精装修作为产品的标准配置和重点发展方向。但在精装修项目实施过程中，会遇到从设计到工程、从销售到成本采购等各种各样的问题，很多标杆企业也会不断重复犯错，最终导致投诉和群诉层出不穷，给企业造成重大经济损失和损坏企业品牌形象，所以之前毛坯房的项目管理思路已不可行。

本课程首先分析目前精装修项目管理遇到的问题以及产生问题的原因，然后找到解决问题的方案，即搭建精装修项目管理体系，并介绍如何通过精装修项目管理体系的实施实现精装修项目管理标准化，使经验得以传承，教训不再重复发生。

课程特色：

精装修项目管理问题主要分为技术问题和管理问题，实际归根结底都是管理问题，但房企相关部门常常关注技术问题，忽略管理问题。本课程老师有非常丰富的精装修项目管理体系搭建经验及项目管理实战经验，从理论和实践两方面角度对精装修项目管理工作进行阐述。

课程收益：

- 1、如何搭建精装修项目管理权责体系—明确各部门在精装修项目管理工作中的职责，即每项关键工作谁发起、谁参与、谁决策，最终消灭本位主义，使精装修工作可以快速推进
- 2、如何搭建精装修项目管理流程体系—明确精装修项目管理关键工作的实施流程，并给精装修项目管理技术体系提供入口
- 3、如何搭建精装修项目管理技术体系—通过大量实战案例介绍精装修常见设计、工程、营销、成本、采购等问题以及管理工具的编制方法

课程大纲

第一节 精装修管理概述

- 1.精装修基本概念
- 2.精装修价值分析
- 3.国家、地方政府关于精装修管理政策解析

第二节 精装修管理体系的搭建

- 1.精装修管理体系搭建目的
 - 1.1.精装修客户投诉案例分析

- 1.2.企业现状和供方现状分析
- 2.精装修管理体系搭建流程
 - 2.1.精装修管理体系搭建思路
 - 2.2.精装修组织管控体系搭建
 - 2.3.精装修流程管理体系搭建
 - 2.4.精装修技术管理体系搭建
- 3.精装修管理体系的应用

第三节 精装修项目设计管理与营销管理

- 1.精装修项目设计管理流程图的编制
- 2.精装修项目设计管理流程解析
 - 2.1.精装修设计单位的确定：装修设计前置、装修设计单位选择注意要点
 - 2.2.精装修设计任务书的编制
 - 2.2.1.客户装修需求研究：研究方法、研究内容、研究注意事项
 - 2.2.2.装修设计要求的明确：变异户型和镜像户型设计要求、开关插座设计标准的建立、浴室五金设计标准的建立、装修标准化设计节点的编制等
 - 2.3.户型优化及建筑结构专业与装修设计的配合：结构设计、空调设计、外墙门窗对装修设计的影响等
 - 2.4.装修部品深化设计：橱柜深化设计要求、衣柜玄关柜浴室柜深化设计要求、地暖深化设计要求、智能化深化设计要求等
 - 2.5.装修设计缺陷预防：装修设计缺陷产生原因、常见装修设计缺陷分析，装修设计缺陷预防措施
 - 2.6.装修设计成本规划：设计成本规划流程、设计成本控制措施、部品选用标准的建立
- 3.销售样板房管理：样板房验收和风险评估、样板房维护机制的建立
- 4.精装修项目销售风险防范
 - 4.1 交楼标准和合同附图的编制和审核
 - 4.2.装修补充协议的编制和审核
 - 4.3.装修销售培训管理
 - 4.4.未做样板房户型的销售风险评估
 - 4.5.客户个性化要求的处理
 - 4.6.样板房开放后的设计变更管理流程

第四节 精装修项目成本管理与采购管理

- 1.精装修项目总包采购
 - 1.1.精装修总包采购资源开发
 - 1.2.精装修总包采购注意事项
 - 1.3.精装修总包采购合同编制
- 2.精装修项目部品采购
 - 2.1.精装修部品采购资源开发
 - 2.2.精装修部品采购注意事项
 - 2.3.精装修部品采购合同编制：技术质量要求、清单、保修期起算时间、供货周期、调价机制等编制要点分析

第五节 精装修项目工程管理与客服管理

- 1.精装修项目工程管理概述
 - 1.1.精装修工程管理困境分析：客户的关注点、政府的监管、对房地产企业的

投诉

1.2.精装修工程管理现状分析

1.3.精装修工程管理解决方案

1.3.1.精装修工程管理体系搭建

1.3.2.管理资源的投入

1.3.3.树立正确的质量观

2.精装修项目工程管理全流程解析

2.1.前期准备：样板引路、工期制定、图纸深化、管理策划

2.2.房屋移交：房屋移交常见问题分析及解决

2.3.批量施工：工序管理与常见质量问题分析、材料管理、资料管理、文明施工、成品保护和标杆企业精装修工程管理发展方向、部品集中加工的操作实施

2.4.验收交付：分户验收、集中交付、保修安排和客户服务

2.5.室内环境污染防治的技术措施

2.6.《精装修工程管理指导书》、《精装修施工组织设计》、《精装修监理细则》的编制与实施

讲师介绍

袁艺

- ◆ 著名房地产全装修领域实战派专家。
 - ◆ 历任深圳市第一建筑工程有限公司项目总工程师。
 - ◆ 深圳万科房地产有限公司项目工程主管，
 - ◆ 万科华南区域本部全装修专业经理，
 - ◆ 厦门万科房地产有限公司项目总经理助理等。
 - ◆ 深圳鹏兴花园、深圳软件园、深圳振业城等项目总工程师，
- 具有丰富的工程管理经验。加入万科集团后，实操过深圳万科第一个高端全装修项目，参与华南区域全装修设计标准的研发，组织完成华南区域全装修部品的战略采购，建立健全华南区域全装修工程管理管控体系。目前建立自己独有的房地产全装修整体解决方案体系。

主讲课程

《房地产批量装修整体解决方案》