

---

# 房地产公司工程项目全生命周期过程精细化管理

## -课程大纲

### 1. 课程目标：

课程结束后，学员将能够：

- ✓ 全面了解组织房地产项目管理实践应用
- ✓ 认识房地产项目全面预算管理和风险管理重要性，协调项目需求和资源的矛盾
- ✓ 掌握房地产项目全过程管控的工具与方法
- ✓ 学会通过房地产项目全过程管理对项目进行有效的监控与考评
- ✓ 学习国内房地产最佳项目精细化控制体系的实践经验与方法
- ✓ 明确房地产项目精细化管理与成本控制及结算管理中的关键
- ✓ 学习公司层面进行项目过程管理的基本意义
- ✓ 认知如何在流程管理中体现管理的水平
- ✓ 学习和掌握项目前期的过程管理策划
- ✓ 认识和学习房地产项目实施过程中设计方面的风险管理
- ✓ 认识和学习房地产项目实施过程中的采购风险管理
- ✓ 应用项目在房地产项目实施过程中的施工风险管理
- ✓ 了解互联网数据影响下的风险管理
- ✓ 掌握精细化管理的核心精髓要求
- ✓ 掌握和认识房地产项目精细化管理的管理价值
- ✓ 掌握一般精细化管理的后续影响实施
- ✓ 应用项目沟通过程中的成本管理
- ✓ 通过案例介绍，充分了解造价管理的内涵与外延

### 2. 教学方法

传统授课式教学方法占用 1/3 时间，案例分析与讨论占用 1/3 时间，学员沟通与互动占用 1/3 时间。

---

### 3. 学员组成

有一线造价管理经验的工作人员，至少有一年类似相关工作经验。  
至少对此类工作感兴趣的人员。

### 4. 课堂安排

采用传统分组方法，每小组成员 5-8 名，采用传统鱼骨式课桌摆放。

### 5. 教学时间

基本教学时间安排 2 天左右，每天 6 小时教学时间。

### 6. 课程大纲：

#### 第一章：项目管理案例介绍概述

- 介绍案例
- 分析案例
- 结论是做好项目成本管控的核心要素
- 项目基本管理要求
- 项目造价管理管理
- 项目造价管理与进度和质量管理的关系与不同

#### 第二章：房地产项目全生命周期的基本介绍

- 全生命周期基本知识
- 项目核心管理指标分解
- 项目风险控制体系
- 工程公司的基本运作模式与考核指标

#### 第三章：项目前期开发策划与管理（项目开发阶段）（房地产项目）

- 项目前期开发策划管理核心
- 项目开发的前期预测
- 一般项目的开发分析与判断
- 项目的融资过程与成本分析
- 项目的边界管理与控制

#### 第四章：项目设计阶段的过程管理与风控（房地产项目）

- 开发阶段与设计阶段的造价接口因素分析
- 设计分阶段的造价影响因素分析

- 
- 上述影响因素分析与决策
  - 设计各个阶段的造价影响
  - 限额设计与优化设计的造价管理特性
  - 设计阶段的组织架构与任务输出
  - 过程中的质量管控与分析
  - 过程中的成本管控与处理
  - 设计管理与成本分析控制
  - 设计管理的细分原则
  - 各个阶段的设计管理与造价关系
  - 设计成本费用的三分法
  - 限额设计落地进行实务性分析
  - 优化设计落地进行实务性分析
  - 驻场设计的优势落地与分析

#### **第五章：项目采购阶段的过程管理与风控（房地产项目）**

- 采购战略与质量分析预测
- 采购平台与进度分析特点
- 采购流程与成本的分析限制
- 采购与其他项目管理阶段其他要素与影响力分析
- 设计与采购的接口分析
- 接口分析下的风险管控

#### **第六章：项目施工阶段的过程管理与风控（房地产项目）**

- 项目施工阶段的造价影响因素分析
- 动态因素的比重分析与决策
- 核心管理因素分析
- 现场布置与造价的动态管理
- 设计与施工的接口分析
- 施工与采购的接口分析
- 设计、采购、施工的双接口分析
- 接口向下的时间进度分析
- 成本控制与开源节流

---

## **第七章：工程项目交付和运营成本管理**

- 交付前准备阶段的成本管理
- 过程中试运行的成本管理
- 交付后的运行维护管理
- 管理过程中的成本管控
- 成本管控中的核心风险点

## **第八章：房地产项目变更管理分析与落地**

- 房地产项目基本变更管理
- 基本变更管理对策
- 变更管理分析与处理

## **第九章：企业成本管理能力和风险管控能力落地**

- 人员基本能力要求
- 人员基本素质要求
- 公司架构体系要求
- 公司管理体系要求
- 项目风险管控落地分析
- 实施过程要求细节

## **第十章：自由讨论与交流**

- 学员提问
- 互动讨论
- 结束