

项目一级开发与经营管理沙盘模拟课程

讲师：李豪

模拟训练

“学理论不如学案例，学案例不如做案例”。通过实际案例操作和体验案例，可以增强学员学习的记忆、真实感，以及兴趣度。

模拟训练是将企业经营全过程，通过 2-3 天课程时间集中将企业经营、生产所面临的大多数问题和困难一一显现，学员通过模拟演练，分析解决得到快速提升，达到培训和学习的效果。模拟训练的培训效果远远好于一般培训形式的效果，受到广大企业和学员的欢迎。

房地产经营模拟训练

通过经营模拟城市土地一级开发企业，在较短的时间内，把抽象的土地一级开发管理知识和决策分析工具演变为生动直观的模型，通过立体的教学道具，使每一项房地产管理概念和数据与立体的形象结合起来考虑，达到清晰理解与记忆的学习效果。

课程把行业政策调整和企业经营决策有机联系在一起，有利于培养员工捕捉企业发展信息的能力。在课程进行过程中，学员将担任不同的管理角色，在经营会议中锻炼沟通和协作能力，通过及时的轮岗和职位调整，学员能从多角度立体把握行业规律和经营决策技巧。

本课程特点：

模拟开发土地一级开发能力、项目运作能力、项目开发管理能力、工程管理能力、项目经营和管理能力、成本和现金流管理能力等

课程背景

学员模拟经营 2021 年之后中国某城市土地一级开发企业，共有几家规模较大的竞争对手，实力相当，产业结构相似，大家在一个市场上运作，政府对土地一级开发企业要求越来越高，企业面临艰巨的挑战。

行业严厉的调控，融资门槛调高，优质项目竞争日趋激烈，政府管理部门频频介入调整，给企业经营带来了巨大的压力，同时也面临的机遇。

公司管理层需要充分利用所掌握的行业信息，分析行业走势，及时了解竞争对手动向，充分领悟行业政策，捕捉新的市场机会，提高企业盈利空间。

- 1.如何确定企业定位？
- 2.土地一级开发与政府政策关系？
- 3.如何竞争优质项目？
- 4.如何确定融资策略？
- 5.如何把握行业政策？
- 6.如何实现企业、政府和顾客利益的平衡？
- 7.如何管理企业成长？
- 8.项目立项
- 9.投资估算

- 10.规划设计
- 11.招投标管理
- 12.工程管理
- 13.客户承诺
- 14.计划管理

.....

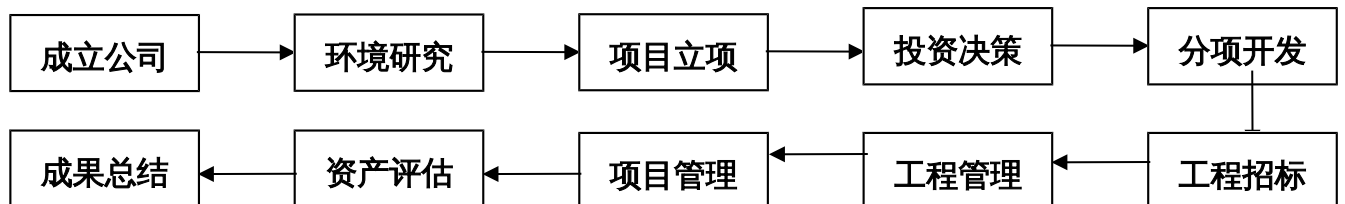
一系列的决策、一系列的方案、一系列的演练

一个让决策者统观行业经济政策全局的过程

一个运作、检验、总结和提炼的互动平台

大家努力追求一个好的经营业绩，但更重要的是我们学到了那些知识？我们取得了哪些经验和教训？

模拟演练



点评与理论提升

培训师组织每个环节的点评

引导大家发言

对学员的发言进行讨论

学员之间互动交流

培训师总结点评

培训师与学员以及学员之间进行再沟通和交流

就经营过程出现的问题取得一致的结论

根据当期数据预测未来经营

通过知识点的学习将问题上升到理论高度

内部总结

重新审视经营流程

对点评内容进行消化吸收

探讨下年经营思路

适合对象

各类土地一级开发企业董事长、总经理

企业高、中层管理人员

企业项目公司及事业部管理人员

企业部门主管

企业业务骨干

企业后备管理人员队伍

课程内容

1、城市规划研究：

- 国家基础建设投资研究
- 国家土地政策研究
- 城市规划与基础建设项目研究
- 立项项目研究
- 城市土地资源与土地出让计划研究

2、项目立项与决策：

- 项目可行性研究
- 项目决策方式决策
- 项目回收模式研究
- 项目决策
- 政府部门立项

3、投资预算：

- 项目经济效益评价
- 成本分析
- 风险分析
- 可行性研究
- 项目社会效果评价

4、融资：

- 融资的渠道
- 融资的成本及效益分析
- 银行信贷政策分析

5、规划与设计：

- 项目整体规划与实施计划
- 项目单项规划与布局
- 项目工程设计

6、建筑招标与工程管理：

- 建筑商的选择及招标
- 质量控制办法
- 工期控制办法
- 造价控制办法
- 施工流程指导

7、项目二级开发与合作开发管理：

- 项目二级模式与流程
- 合作开发商选择
- 合作模式与风险评估
- 合作收益评价

8、项目运营管理：

- 商业物业招商
- 商业物业运营管理
- 商业物业营销与推广

课程时间安排：

时间	课程安排	模拟操作	学员收益
第一天上午 8:30-10:30	课程介绍与规则讲解	组建开发公司 团队分工	明确企业战略目标与工作职责
第一天上午 10:45-12:00	政府公建配套项目信息公示	收集项目信息与 市场信息，项目 选择与测算	项目可研分析， 项目投资模式研 究、投资决策
第一天下午 13:30-14:00	公建项目立项与 取得	与政府相关部门 沟通项目投资方 式与运营方式， 并获得许可	公建项目立项流 程，与政府部门 沟通模式
第一天下午 14:00-15:30	项目整体规划、 分步实施计划	公建配套与房地 地产项目实施计 划，土地拆迁补 偿方案与实施	公建配套与房地 地产项目利润平衡 点把握 房地产项目开发 方式选择
第一天下午 15:30-16:00	项目方案评审	项目方案展示与 评审	项目规划与土地 指标匹配度，开 发计划是否合 理，营销方案是 否完整
第一天下午 16:00-16:30	项目拆迁 项目开工	项目融资 土地拆迁 项目建设投入	拆迁实施难点把 控，拆迁工作计 划 项目融资要求与 条件，项目建设 进度把控
第一天上午 16:30-17:30	项目建设	项目工程管理、 进度管理	工程管理要点 项目进度管理要 点
第二天上午 8:30-12:00	土地二级开发或 合作开发	项目二级开发管 理或合作开发管 理	项目投资资金回 拢
第二天下午 13:30-15:00	新项目立项	政策变化与市场 变化 新项目立项与决 策	关注政策、规划 对房地产市场 的影响
第二天下午 15:00-17:00	课程总结	每组自我总结 讲师点评	全面回顾与复盘 项目模拟经营全 过程，总结成功 与不足点；将学 习知识点和学习 体验应用到工作 中

学员评价

“李老师的课程把真实商业地产环境和市场情况，几乎 80% 的模拟出来。也让我们意识到商业地产开发与商业经营之间关系，如何协调与处理。提升我们的实战能力。”

——深圳益田商业公司学员

“李老师的沙盘课程与现实情况仿真度更高，许多房地产开发与经营管理的细节都还原出来了，这是我之前参加沙盘所不能对比的。这让我们通过模拟训练，更能提升学员在工作中对关键环境和细节重视度。”

——中梁地产集团营销总监

“没想到在 2 天的时间里，可以把 2 - 3 年的活给做完，项目开发团队合作太重要了。更重要的是演练后的老师的点评和讲解，让我们更清楚过程中需要改善的问题。”

——佳兆业学员

“选择合适建设单位太重要了，我们就是因为没有选择好建设单位，所以在课程中导致停工 1 季度，最终没有获得理想的成绩。”

——浙江大学房地产班学员

“原来上其它课程都要犯困，这 2 天的课程我和我们团队成员都一直在兴奋中，下课和休息都在‘加班’，这样的课程太好了，让我们快速的学习了项目开发的全过程，最重要的是开发节奏的把握。”

——华夏幸福基业学员

“通过 2 天的演练发现了平时工作常忽视的一些重要问题，通过李老师在点评和分析，让我们清楚自己哪些方面需要改进，谢谢！”

——田园房地产学员

“市场信息获取、分析和决策很重要。由于我们前期对市场信息分析不足，拿地时没有好好测算，所以一时犹豫导致好地都被别的组拿走了，最后没有办法只能拿一块最贵的地，结果资金安排不好，所以失败！”

——星海置业学员