

<<房地产开发标准化日志>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发标准化日志>>

13位ISBN编号：9787112146987

10位ISBN编号：7112146984

出版时间：2012-10

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：陈桂林

页数：346

字数：540000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产开发标准化日志>>

内容概要

在房地产宏观调控，竞争加剧的背景下，解密品牌开发商的成功密码是本书的重点。开发管理标准化是万科、龙湖、万达等企业能够控制风险、全国扩张的前提条件。通过项目投融资、征地、财务管理、营销策划公司选择、定位、设计单位选择、方案设计、景观设计、智能化设计、部品选择、土建工程、体验区设计、营销策划管理、销售过程管理、物业管理、完工后总结等各个环节的标准化流程梳理、操作要点提示，希望本书能够成为伴随房地产开发管理人员项目操作全过程的好帮手。

<<房地产开发标准化日志>>

作者简介

国家经济师；清华大学房地产总裁培训班进修；辽宁工程技术大学投资经济管理专业，本科学历；专业从事房地产管理十三年工作经验，参与全国多个城市房地产项目工作；充分掌握房地产市场；熟悉房地产行业运作流程，具有丰富的项目前期策划、销售队伍建设、开发管理实战经验；成功的将多个建筑、军工、服装、煤炭、贸易等企业转型为当地知名的房地产品牌开发企业，具有丰富的实战经验。

<<房地产开发标准化日志>>

书籍目录

如何使用本日志

前言

引言

第一部分 老板境界的修炼

1.1 房地产行业未来十年大趋势

1.2 房地产的竞争是老板境界的竞争

1.3 房地产的竞争是人才的竞争

1.4 房地产的竞争是效率的竞争

第二部分 房地产开发全程控制标准化

2.1 房地产开发关键节点标准化时间进度表

2.2 房地产开发全流程控制

2.3 项目开发工期计划节点控制流程图

2.4 项目质量和进度的49个控制节点计划表

第三部分 项目投融资标准化

3.1 项目投融资认知要点

3.2 房地产项目融资方式

3.3 突破融资瓶颈的原则

第四部分 征地流程标准化

4.1 征地流程标准化

4.2 征地调查要素

4.3 《土地属性调查表》

4.4 征地可行性论证要点

4.5 征地决策表

4.6 《合作项目决策依据表》

第五部分 财务管理标准化

5.1 财务管理要点提示

5.2 成本测算示例表

5.3 房地产开发全过程成本控制要点

第六部分 营销策划公司选择标准化

6.1 准确的定位, 来自适合的团队

6.2 营销策划公司招标计划标准化

6.3 营销策划公司招标方案要点提示

第七部分 项目定位流程标准化

7.1 项目定位流程标准化

7.2 项目定位认识要点

7.3 项目定位要点提示

第八部分 设计单位选择标准化

8.1 设计单位选择思考要点提示

8.2 设计至建筑扩初阶段设计合同要点提示1S

8.3 施工图设计合同要点提示

第九部分 项目方案设计流程标准化

9.1 规范设计流程的各个阶段是产品品质保障的关键

9.2 项目方案设计任务书内容要点

9.3 项目方案设计创造附加值具体做法

第十部分 商业综合体运作标准化

<<房地产开发标准化日志>>

- 10.1 商业设施的分类
- 10.2 商业设施的基地选择规则
- 10.3 商业设施的策划及前期准备工作要点
- 10.4 商业设施的基本规划
- 10.5 商业综合体的概念
- 10.6 商业综合体各部分 设置要点
- 10.7 商业设计的四个阶段
- 10.8 商业外部交通流线设计
- 10.9 改善商业交通状况的方法和手段
- 10.10 商业地产项目招商规范流程
- 第十一部分 项目景观设计流程标准化
- 11.1 环境景观的认知误区
- 11.2 住区景观的功能层面及要点分析
- 11.3 项目景观设计任务书内容要点
- 11.4 项目景观设计工作内容及目标
- 11.5 项目景观设计效果提升及成本控制要点
- 第十二部分 项目智能化设计流程标准化
- 12.1 智能化系统设计误解
- 12.2 项目智能化系统构架
- 第十三部分 项目部品选择流程标准化
- 13.1 部品选择认知误区
- 13.2 房地产关键部品分类
- 第十四部分 土建工程管理标准化
- 14.1 六项工程管理要点提示
- 14.2 施工管理四个环节标准化要点提示
- 14.3 水电暖通安装工程要点提示
- 第十五部分 项目体验区设计流程标准化
- 15.1 体验区认知要点
- 15.2 体验区选址规划要点
- 15.3 售楼中心设计控制要点
- 15.4 样板房设计流程标准化
- 15.5 样板房设计控制要点
- 15.6 公共空间设计控制要点
- 15.7 景观示范区设计控制要点
- 第十六部分 项目营销策划管理流程标准化
- 16.1 营销策划认知误区
- 16.2 项目营销策划方案内容要点提示
- 16.3 开盘前准备情况检查表
- 16.4 营销策划过程成本控制要点及方法
- 第十七部分 项目销售过程管理流程标准化
- 17.1 销售过程管理工作要点提示
- 17.2 案场经理工作日志3110
- 17.3 案场人员工作安排分工表
- 17.4 置业顾问销售谈客过关表
- 17.5 来访客户登记表
- 17.6 典型客户分析表
- 17.7 销售周报及销售周例会纪要

<<房地产开发标准化日志>>

17.8 销售月报

第十八部分 物业管理流程标准化

18.1 物业管理认知要点

18.2 物业交房工作内容要点提示

第十九部分 项目完工后总结标准化

19.1 项目计划实施情况表

19.2 项目经济指标

19.3 项目现金流量表

19.4 项目开发各环节总结表

19.5 合作单位评价表

<<房地产开发标准化日志>>

章节摘录

版权页：插图：社区会所 社区会所盈利很难，建或不建、建多大面积、配备什么功能、是否可与其他配套用房共用等问题，需要提前有明确的判断和要求。

会所的位置最好选择在既方便服务业主，亦可对外经营，又不影响业主内部管理的位置。

幼儿园、学校 规模小的社区最好不要配套建设，因为师资、生源难有长期保障。

可与其他学校甚至贵族学校联建，将本社区的生源作为资源换取入学优惠，远比自己建设一所要划算得多。

羽毛球场 在普通小区设羽毛球场比网球场更受欢迎，而且价格便宜得多。

慎建泳池 规模小，售价低的社区最好不要配套游泳池，因为游泳池维护费用太高，使用率普遍较低。

阁楼设计 露台与阁楼结合设计，取消过低的部分，设计成露台，丰富使用功能，展示给客户，提高卖点。

慎设花槽 北方风沙大，冬天冷，居民很少在阳台外花槽内养花，而且阳台外浇花的水易沿墙面流下，污染墙面，影响整体的美观。

冰箱、洗衣机 在厨房设计专用冰箱机位，与厨房整体设计，以便于取物；洗衣机位设于生活阳台，使用便利；滚筒式洗衣机、前开门洗衣机可放在厨房操作台下，也与厨房整体设计，管线连接比较方便。

厨房创新 经济型住宅，厨房创新设计，其中L型厨房最佳，利用率较高，最适合多人做饭的“家庭分工”。

楼梯展示 复式房屋的楼梯设计有时可在实体隔墙上预留几个高低、大小不等的洞，作为放置艺术品的壁龛。

既能减少工程量，又能增加客户的想象力，显得有艺术品位。

提高可售率 在总建筑面积控制的前提下，尽可能减少配套的面积（如会所、学校等），而增加可售面积，效果明显。

合理确定赠送面积 通过“偷面积”。

实现“偷容积率和偷地价”，对户型附加赠送面积，使客户得到实惠，当然赠送面积相对应的建安成本应从售价上反馈回来，甚至超比例回收建安成本。

合理控制地面停车位和地下停车位的比例 地下室面积在总建筑面积中所占的配比直接决定了项目的成本指标，一个地下停车位造价约10~12万元，而地面停车位造价约1万元，建议综合考虑产品品质和满足规划要求停车位数量的前提下，减少地下停车位以达到控制成本的效果。

某项目地下室面积占总建筑面积的比例高达30%，而地下部分售价及售出比例均不理想，导致最终项目的利润全部压在地下室上。

<<房地产开发标准化日志>>

名人推荐

“我能登珠穆朗玛峰，下太平洋航海，去美国读书。
有赖于万科标准化建设、标准化体系、标准化执行，也是我给万科作的最大贡献。”——王石 “企业要做大，越要标准化，特别是标准化执行的能力。”——李嘉诚

<<房地产开发标准化日志>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>