

<<房地产开发6大关键节点管理>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发6大关键节点管理>>

13位ISBN编号：9787112118618

10位ISBN编号：7112118611

出版时间：2010-4

出版时间：中国建筑工业

作者：彭加亮

页数：644

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6大关键节点管理>>

前言

我国的房地产开发企业自20世纪房地产市场化开始，大都一直延续粗放式发展的模式，管理思想原始、管理方式粗放、管理流程经验化等现象普遍存在，这主要是由于早期房地产行业利润丰厚，房地产项目管理成本对利润的影响较小等原因。

但是，随着近期房地产市场竞争日趋激烈，房地产业宏观调控力度加大，尤其是土地招投标制度实施后，房地产项目开发利润空间不断压缩，粗放式经营很可能就会导致项目运作的失败，一块土地是否赚钱，更多依靠的是企业的管理能力，如对开发设计的成本控制、开发进程和节奏、资金周转率、项目利润率等的有效管理。

再如跨区域多项目开发的公司如何能够实现有效管理，这些都需要房地产企业关注并研究。

2005~2008年，在本人担任江苏吴中地产集团公司总经理期间，同时面临跨区域的待开、在开、在售和收尾等10多个项目，为了发挥集团化管理的集约优势，提高房地产开发效率，我们组建了一个工作小组着手该方面的研究，同时借鉴了可以收集到的多个公司的内部资料以及社会上公开的大量资料，经过多次讨论和实践应用，取得了理想的成果。

本书之所以实用，最大的特点就是从小房地产开发这一复杂的过程中提炼出若干简单明了且可以操作的节点，并且以节点串联，形成高效的开发管理流程。

大的节点分为：土地、策划、规划、报批、施工、销售六个部分。

土地节点分为土地信息收集、意向地块可行性研究、土地竞拍、制作项目经营计划书、前期市场调研和撰写产品建议书六个子节点；策划节点分为制作经营计划书、项目前期市场报告、产品建议书三个子节点；规划节点分为制订工作计划、设计招标、方案论证、材料设备选型四个子节点；报批节点分为办理手续、办理建设用地规划许可证、办理土地证、办理建筑工程规划许可证、办理建筑工程施工许可证和办理预售证六个子节点；施工节点分为前期、中期和收尾期三个子节点，其中前期有三大环节，中期有五大核心；销售节点分为前期准备、中期管理和后期工作三个子节点。

每一子节点都明确了职责部门、工作内容和工作目标，每一工作内容又提供了具体的使用范本和工作指引，只要参照这些范本，按照具体的工作指引执行，就可以完成这一节点的工作任务和要求。

本书是具有实务价值的房地产开发工具书。

值得说明的是，本书的主要成果立足于江苏背景，具体报批程序和文件等都有些地方特色，读者具体借鉴使用时需要根据各地的情况做相应调整。

但企业管理方面的资料应该都是可以通用的，根据相关项目的使用经验，只要略加修改完善，就可以进入实战应用的状态。

希望更多的企业加入到应用的大军中来，在应用中不断提高房地产企业的经营管理水平。

感谢所有共同参与本书研究的工作小组的同事，感谢提供参考资料的各方友人和企业，感谢编辑的辛勤工作，通过大家的努力使得本书更具可读性。

<<房地产开发6大关键节点管理>>

内容概要

本书总结了关于房地产开发全过程的六大环节，获取土地——项目前期策划——规划设计——项目报批——施工过程——销售。

充分阐述了地产项目开发流程中所需的全部实用技巧及相关证书办理经验。

书中超过500份的图表、实用工作指引及范本使读者轻易掌握管理项目每个环节的技巧、经验，迅速提高项目管理水平，提升对大型方案复杂分析方法的科学性。

本书收录了国内地产集团在实践经验中获得的大量范例，循序渐进地展示了房地产开发过程中关键节点的管理经验。

<<房地产开发6大关键节点管理>>

作者简介

彭加亮，1995年于华东师范大学获得博士学位，历任上海房屋置换股份有限公司副总经理、上海金丰易居网有限公司总经理、江苏吴中地产集团有限公司总经理、易居中国房地产投资基金管理公司总经理等职。

自1995年起留任华东师范大学，在房地产“产、学、研”结合发展中，与他人共同研究并提出了多项对中国房地产行业发展具有重大影响的科研成果，如开创了国内二手房市场起步和发展全新局面的“房地产二三级市场联动”重要理论；打造国内中介排名本土第一的上海房屋置换股份有限公司的核心竞争力“上房置换模式”等。

<<房地产开发6大关键节点管理>>

书籍目录

第一章 土地获取管理 第一节 土地信息收集要求 一、收集土地信息动作要领 二、工作指引 土地获取工作指引 第二节 “意向地块可行性研究分析报告”制作方法 一、制作研究报告的要点 二、实用范本及编写指引 “意向地块可行性研究分析报告” “意向地块可行性研究分析报告”编写指引 第三节 土地竞拍执行流程 参与土地竞拍的核心动作第二章 项目策划动作指引 第一节 制作“项目经营计划书” 一、制作计划书的要点 二、实用范本 “项目经营计划书”模板 第二节 炮制“项目前期市场研究报告” 一、炮制报告的要点 二、工作指引及实用范本 房地产研展工作指引 “项目前期市场研究报告”模板 第三节 撰写“产品建议书” 一、撰写建议书要点 二、编写指引及实用范本 “产品建议书”编写指引 “产品建议书”模板第三章 规划设计动作攻略 第一节 制订工作计划 一、制订工作计划的要点 二、标准范本 工作计划模板 第二节 设计招标四大流程 流程一：编制招标书 一、撰写招标书要点 二、标准范本 方案设计招标书 流程二：实施招标流程 一、招标实施动作要领 二、招标相关表单第四章 轻松办理项目报批第五章 施工综合管理十要点第六章 速效提升销售的管理方法

<<房地产开发6大关键节点管理>>

章节摘录

插图：4.乙方在签订合同之前已查看了工地及周围的环境，掌握了所有与工程施工有关或对施工有影响的情况，如地质土的情况、水源、当地气候情况、道路、交通流量、劳动力的提供范围等。

甲方将施工场地移交给乙方后，乙方有责任和义务保护自身合法权益，应对施工场地上发生的一切负责，若发生非政府原因（包括但不限于：当地居民干扰施工）或非甲方指令而影响施工导致工期拖延及财产损失的，甲方概不负责，由乙方自行解决。

5.乙方收到施工图后，应在15天内做出详细的施工组织设计，报甲方及监理总监审批，施工组织设计应包括设备材料、成品、半成品等供应进场计划，人员安排，质保体系，安全文明施工措施，施工机械设备配置情况，以及施工现场优化布置等内容。

甲方接到经监理审批的施工组织设计后5天内组织审核批准或提出修改意见，甲方批准的施工组织设计可作为工程款的支付参考依据，乙方不按时送审符合要求的施工组织设计，造成甲方无法判断工程进度顺利与否的，甲方可拒付相应部分工程进度款，责任由乙方承担。

甲方对施工组织设计方案的确认是对施工组织设计方案可行性的确认，并不是对所涉及费用的确认，施工组织设计方案属乙方自身的施工措施，所增加人工、材料、机械等措施费用均由乙方自身承担。

6.乙方必须严格按照甲方批准的施工现场优化布置图进行临时设施的搭设，对于私自搭设的临时设施，甲方有权随时要求乙方拆除。

7.根据甲方的总体开发部署或场地原因，需要乙方配合拆移临时设施的，乙方应从大局着想，无条件配合临时设施的拆移工作。

如拆移责任在甲方的，费用由甲方负责。

8.开工前乙方应对施工图纸认真核查，积极配合甲方组织的施工图纸交底及会审工作，在乙方或分包单位拿到施工图15天内应指出图纸上明显的错误之处。

如因乙方未能提出或协调解决此类矛盾而造成工程费用增加和工期损失，乙方将承担80%的责任。

9.乙方必须配备专职的预决算人员满足甲方的工作，代表乙方负责本工程的预决算工作及有关事宜，其签字具有法律效力。

每月25日向甲方书面报送“下月施工计划”和“本月完成工程月报”，下月施工计划必须具体、详细，包括人力安排、增加人力的来源、工程量等。

如不按时、按要求报送，甲方有权不予支付本期进度款或顺延支付时间。

10.参加各类施工协调、配合会，由于工地交叉施工引起的问题，有义务进行配合协商解决，服从甲方及监理现场总协调做出的决定。

11.乙方应遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。

如乙方未履行上述义务而造成工程、财产和人身伤害，由乙方承担责任及所发生的费用。

由乙方施工现场安全措施不力而引起的第三方事故，其责任应由乙方承担。

<<房地产开发6大关键节点管理>>

编辑推荐

《房地产开发6大关键节点管理》受众群:需要提高房地产项目管理水平、业务规划技能,并提升企业竞争力的企业中高层管理人员。

《房地产开发6大关键节点管理》收益:《房地产开发6大关键节点管理》整合了地产企业多年的实践经验。

结合房地产开发项目操作过程中规范化管理体系和经验,指导房地产企业从获取土地直至销售完成的内控管理。

项目流程管理四定律:定律一:构建虚拟管理,进行项目过程控制。

将房地产开发的前期、设计、施工以及交付使用全过程纳入项目管理计划中,重视精细化管理理念,进行项目过程关键点控制。

虚拟管理可以使项目过程在时间、空间和组织结构三个方面实现虚拟化,整合最优秀的资源。

定律二:运用动态信息技术,建立项目信息管理沟通体系。

运用信息技术,加强项目信息管理,深化信息整合,在管理方式上进行创新。

解决沟通协调难题,使项目参与者能迅速有效地接触到各方面相关信息,建立起新型项目信息管理体系。

定律三:建立学习型组织,促进开发流程中各种管理方式效果最大化。

由于现代项目组织的特点是由多个组织参与,因此进行项目关键节点的管理中充满了问题和矛盾。

通过项目管理团队的不断学习,培养出全新的、前瞻的思维方式,形成有创新精神的企业核心价值观,真正提升项目开发的创新管理能力。

定律四:从房地产企业战略进行项目管理策划。

根据开发项目的具体情况,应用合理的管理模式。

通过高效、团结的项目管理团队进行项目开发的具体运作和组织管理。

有组织、有目标地对房地产开发全过程实施矩阵式项目管理。

最快速规范开发终极坐标、地产流程管理第一书、前期土地管理、规划流程管理、施工流程管理、策划流程管理、报批流程管理、销售流程管理、流程规范、方法详解、控制要点、管理范本。

上海易居房地产研究院:上海易居房地产研究院是由上海市社会科学界联合会主管,并经上海市社会团体管理局登记注册,具有法人实体资格的专业房地产研究机构。

该研究院由上海相关高等院校的房地产专家、学者及著名企业家共同发起成立,并由中国房地产界知名专家、博士生导师张永岳教授领衔主持。

研究院的宗旨是,与国内外的同行们一起致力于不断加强房地产领域的重大理论和应用问题研究,推动房地产“产、学、研”一体化的持续发展,建立完善房地产研究的良性运作机制,切实促进上海乃至全国的房地产业持续健康发展。

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>