



# 超级将领

-铸雄才大略之将，燃地产未来之光-

2022 标杆地产项目总线上学习营





## 【项目背景】

在“房住不炒”的大环境下，房地产行业被迫完成“转场”，下半场开启即“速冻”，新一轮房企优胜劣汰的“生死劫”正在上演。房地产行业步入“零容错率”时代，机会型房企大概率将葬送于“低能”操盘手，一个开发项目的失败会摧毁一家房地产企业，已不再是危言耸听！房地产行业已步入高质量发展新阶段，市场需求和经营逻辑均在变化，企业能否顶住压力，逆境突围取决于每一个项目能否成功，优秀的地产项目总经理是关键。

- 优秀的地产项目总，不以职业经理人自居，思维与老板同频、发展与企业共进退
- 优秀的地产项目总，是项目超级将领、灵魂人物，肩负成功操盘重任
- 优秀的地产项目总，专业根基扎实，具备逆境驾驭内外、掌控项目全局的能力
- 优秀的地产项目总，统率团队，圆满达成目标，持续为客户、员工、企业创造价值

从来没有一个时代像今天这样对优秀地产项目总经理人才的需求如此之迫切！为此高景亚太房地产研究院结合当前宏观经济形势分析与行业发展趋势的研判，重磅迭代推出《**超级将领——2022 标杆地产项目总线上学习营**》旨在助力房企加速培养管目标、促协同、抓业务、带团队、控风险的精英项目操盘手。

### 🔗 历程回顾：

2019年12月 标杆地产项目总精英训战营（线上）首期班推出，100位地产项目总经理加入

**核心培养：宽视野+擅管理+精业务**

2021年12月 标杆地产项目总高阶实战研修班（线上）二期班升级，80位地产项目总经理加入

**核心培养：全局视野+领导格局+经营思维+专业决策+增效提速**

2022年12月 超级将领——标杆地产项目总线上学习营 三期正式启动，诚邀优秀地产项目总加入

**聚焦提升：地产项目开发场景全过程操盘和风险管控能力**



## 【项目亮点】



## 【课程体系】

### 强化30个项目总操盘关键点

1. 项目论证	2. 策划设计	3. 项目建设	4. 项目销售	5. 验收交付	6. 总结复盘
<input type="checkbox"/> 投资决策	<input type="checkbox"/> 项目交底	<input type="checkbox"/> 工程策划	<input type="checkbox"/> 示范区开放	<input type="checkbox"/> 内部验收	<input type="checkbox"/> 项目结算
<input type="checkbox"/> 团队组建	<input type="checkbox"/> 定位决策	<input type="checkbox"/> 总包单位定标	<input type="checkbox"/> 开盘策划	<input type="checkbox"/> 竣工备案	<input type="checkbox"/> 总结复盘
	<input type="checkbox"/> 分期策划	<input type="checkbox"/> 施工达预售	<input type="checkbox"/> 定价策略	<input type="checkbox"/> 集中交付	
	<input type="checkbox"/> 方案设计	<input type="checkbox"/> 货量区施工管理	<input type="checkbox"/> 开盘筹备	<input type="checkbox"/> 交付评估	
	<input type="checkbox"/> 营销策划	<input type="checkbox"/> 动态成本管理	<input type="checkbox"/> 首开后评估		
	<input type="checkbox"/> 示范区策划				
	<input type="checkbox"/> 报建策划				
	<input type="checkbox"/> 目标成本确定				
	<input type="checkbox"/> 招标采购策划				
	<input type="checkbox"/> 项目启动会				
	<input type="checkbox"/> 装修策划				
	<input type="checkbox"/> 施工图设计				

**超级将领**



- **管目标**---项目成功最重要的标识是经营目标的达成，项目总要提升目标管理能力，掌握设定目标、分解目标、动态跟踪、及时纠偏、确保达成的管控方法。
- **促协同**---项目总要以项目为中心，推动全专业紧密高效的相互配合，整合内外、拉通横纵、善用协同抓手实现目标的高效驱动。
- **带队伍**---项目的成功依赖于高效能团队，项目总要赢得信任、明确目标、赋能业务、激励下属，驱动团队快速成长。
- **强业务**---项目总要对开发项目全权负责，需要在开发业务场景下有明确的操盘逻辑、操盘路径和关键节点的管控抓手。
- **控风险**---项目总要始终聚焦目标，对可能影响目标实现的时间和因素保持风险意识，重点防控经营风险、决策风险、项目定位偏差、设计方案颠覆、安全事故和群诉风险。

## 【课程设计】

编号	核心模块	课程主题	核心内容	直播学时
1	管目标	项目成功的评价指标体系与目标达成管控要点	1. 评价指标选取与目标制定 2. 目标宣导与组织分解 3. 经营目标跟踪与纠偏 4. 目标达成的影响因素分析	3 小时
2	促协同	项目总运营视角的上下协同与全专业横纵拉通	1. 统一项目目标 2. 项目整体运营全景筹划 3. 上下贯通促进业务协同 4. 管理抓手：会议与考核	3 小时
3	带团队	向下赋能——项目总卓越领导力与团队培养关键抓手	1. 项目总五维领导力修炼 2. 项目总向下培养赋能 3. 团队建设与激励 4. 团队成长计划与培养实施	3 小时
4	控风险	地产项目全周期项目总经营风险排查要点解析	1. 投资决策阶段风险管控 2. 定位策划阶段风险管控	3 小时



			<ul style="list-style-type: none"> <li>3、项目建设阶段风险管控</li> <li>4、项目销售阶段风险管控</li> <li>5、项目交付阶段风险管控</li> </ul>	
5	项目论证	高效投资决策	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 项目投资预判</li> <li>2. 项目及产品初步定位</li> <li>3. 项目强排与投资测算</li> <li>4. 工具：可研报告、测算模型</li> </ul>	1.5 小时
6		组建精干团队	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 前置团队组建策略</li> <li>2. 项目团队编制与搭配建议</li> </ul>	1.5 小时
7	策划设计	项目投资交底	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 编制投资测算交底报告</li> <li>2. 项目信息与注意事项交底： 规划指标、地块四至、市政配套、地块条件、合作协议、其他特殊要求</li> </ul>	1.5 小时
8		项目分期策划	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 项目分期影响因素与开发策略</li> <li>2. 分期规模测算与分期经营统筹</li> </ul>	1.5 小时
9		精准定位策划	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 三线交圈：市场、产品、运营</li> <li>2. 项目经营策略定位</li> <li>3. 项目定位与产品力提升</li> </ul>	1.5 小时
10		方案设计与评审	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 设计信息输入与合规性审核</li> <li>2. 关联专业沟通交圈</li> <li>3. 项目定位与成本适配</li> <li>4. 方案设计评审决策要点</li> </ul>	1.5 小时
11		营销策划方案	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 梳理项目核心价值逻辑</li> <li>2. 确定销售节奏与目标</li> <li>3. 营销费用规划与管控</li> </ul>	1.5 小时
12		示范区策划与评审	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 示范区选址与定位</li> <li>2. 示范区计划统筹</li> <li>3. 示范区功能、效果与成本适配</li> <li>4. 示范区方案评审要点</li> </ul>	1.5 小时
13		报批报建策划	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 项目地块风险排查</li> </ul>	1.5 小时



			<ul style="list-style-type: none"> <li>2. 政府关系建立与维护</li> <li>3. 基于经营目标的报建策略</li> </ul>	
14		目标成本评审	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 成本策划的全面性、合理性审核</li> <li>2. 目标成本测算偏差检测</li> <li>3. 成本指标与产品标准的适配性</li> <li>4. 成本与售价的敏感性分析</li> </ul>	1.5 小时
15		招采策划	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 合约分判与合同界面审定</li> <li>2. 采购策划的完整性与合理性</li> <li>3. 采购计划与各专业计划的匹配性</li> </ul>	1.5 小时
16		项目启动会	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 项目启动会召开的时点管控</li> <li>2. 项目经营目标和开发条件确认</li> <li>3. 基于经营视角的各专业交圈</li> <li>4. 各相关专业的资源需求</li> </ul>	1.5 小时
17		精装策划	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 精装策划“六定”</li> <li>2. 精装关注的六大关键环节</li> </ul>	1.5 小时
18		施工图设计	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 施工图初审与设计优化</li> <li>2. 施工图设计缺陷审查</li> <li>3. 施工图联合评审</li> </ul>	1.5 小时
19	项目建设	工程策划	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 识别工程策划的输入条件</li> <li>2. 工程管理过程的总体策划</li> <li>3. 明确各方职责、工程组织交底</li> </ul>	1.5 小时
20		总包单位定标	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 总包单位选择与项目经理的选定</li> <li>2. 总包合同条款的要点把控</li> <li>3. 总包管理及组织合同交底</li> </ul>	1.5 小时
21		预售节点取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 示范区的快速高品质呈现</li> <li>2. 首开区段达预售条件</li> <li>3. 首开区货量及推速达现金流要求</li> <li>4. 取得预售许可证</li> </ul>	1.5 小时
22		货量区施工管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 施工质量保证的 8 项管控措施</li> <li>2. 工程进度的穿插提效</li> <li>3. 施工成本管理与适配</li> </ul>	1.5 小时



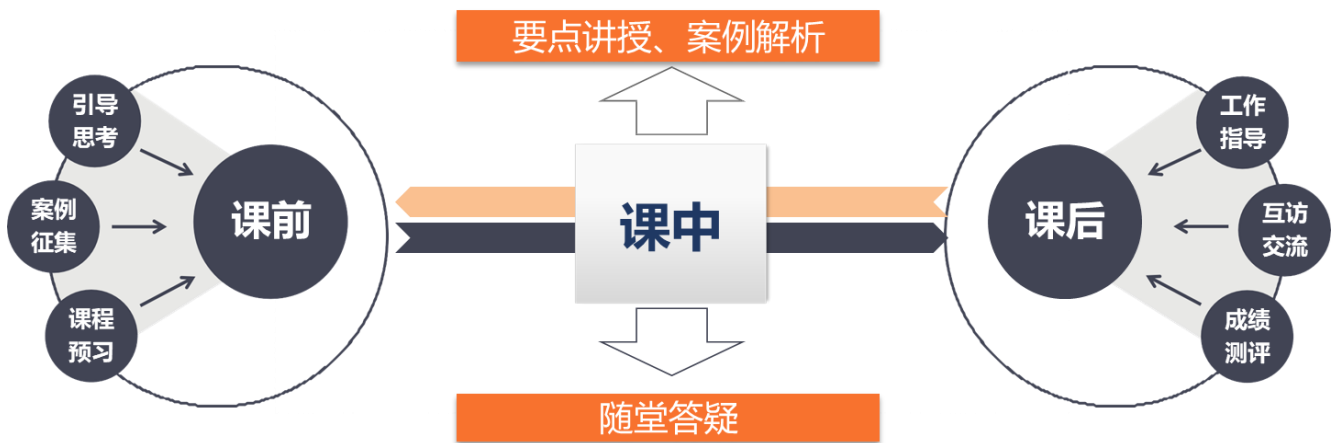
			4. 工地形象及安全文明施工要求	
23		动态成本管理	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 通过动态成本实现成本管的住</li> <li>2. 动态成本偏差分析及调整</li> <li>3. 掌握动态成本偏差对目标的影响</li> </ol>	1.5 小时
24	项目销售	示范区验收及开放	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 示范区多轮验收策划</li> <li>2. 围绕品质逐项检查确保完美</li> <li>3. 工程细部处理与整改落实</li> </ol>	1.5 小时
25		开盘策划	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 开盘筹备与策划活动推演</li> <li>2. 开盘前蓄客量与销售策略</li> <li>3. 开盘现场组织保障</li> </ol>	1.5 小时
26		销售定价	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市场环境分析及趋势判断</li> <li>2. 同区精品分析比较价格</li> <li>3. 结合定位明确经营策略</li> <li>4. 盘点自身资源禀赋与产品优势</li> <li>5. 分析前期蓄客情况与意向占比</li> </ol>	1.5 小时
27		开盘风险自查	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 相关证照获取齐备</li> <li>2. 销售道具完备</li> <li>3. 销售说辞确保准确</li> <li>4. 销售分工组织保障到位</li> </ol>	1.5 小时
28		首开后评估	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 开盘目标的完成情况分析</li> <li>2. 定位策划的精准程度评估</li> <li>3. 产品的接受度评估</li> <li>4. 营销策略的有效性评估</li> </ol>	1.5 小时
29		内部验收	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 内部各相关职能条线统筹协调</li> <li>2. 内部验收的 PDCA 原则</li> <li>3. 内部联合验收关键环节管控</li> </ol>	1.5 小时
30	验收交付	竣工备案	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 项目验收工作程序和前置预案</li> <li>2. 规划验收的流程和通过条件</li> <li>3. 竣工验收资料的归档要求</li> </ol>	1.5 小时
31		集中交付	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 集中交付流程与交付问题预案</li> <li>2. 集中交付多部门联合工作统筹</li> </ol>	1.5 小时





			<ol style="list-style-type: none"> <li>集中交付方案策划与细化</li> <li>集中交付期的快速维修落实</li> </ol>	
32		首次交房后评估	<ol style="list-style-type: none"> <li>集中交付前风险排查</li> <li>交付组织的实施过程评估</li> <li>交付期内外部配合协同度</li> </ol>	1.5 小时
33	总结复盘	项目结算	<ol style="list-style-type: none"> <li>结算资料按时整理完备</li> <li>结算争议责任分判与解决</li> <li>结算过程遗留问题处理</li> </ol>	1.5 小时
34		项目复盘评估	<ol style="list-style-type: none"> <li>项目经营结果评估</li> <li>项目开发全过程复盘</li> <li>项目清算评估</li> </ol>	1.5 小时
35	能力进阶	超级将领——高段位项目总进阶之路	<ol style="list-style-type: none"> <li>看清形势，调整自身定位</li> <li>善抓经营，确保目标达成</li> <li>精通产品，提升货值溢价</li> <li>营销突围，保现金流安全</li> <li>管控成本，打赢利润保卫</li> </ol>	3 小时

### 【学习模式】







## 【核心师资】

**董志勇** 北京大学经济学院党委书记、院长

**秦虹** 中国人民大学教授，原住建部政策研究中心主任

**谢老师** 房地产战略与组织变革专家，知名房地产咨询机构董事长

**凌老师** 原碧桂园区域投拓总，现任 TOP30 房企集团投拓负责人

**郭老师** 中国城市综合开发及房地产开发运营专家。

**孙老师** 原碧桂园、荣盛土地投拓总

**许老师** 原万科集团运营高管，现任 200 亿规模房企运营副总裁

**李老师** 原中海、万科、建业三大标杆房企工程总、项目总经理

**刘老师** 原绿城集团工程总经理，常务副总（工程、设计、成本）

**冉老师** 原中海高管、资深领导力专家

**王老师** 标准化设计管理与全过程设计优化资深专家

**赵老师** 曾任万达、宝龙及上实集团成本中心总经理

**沈老师** 曾任万科集团、华润集团项目总

**黄老师** 房地产实力派财税专家



## 【招生对象】

房地产企业董事长、总经理，项目总经理，项目副总、工程/营销/投拓/运营/成本/设计/财务等条线储备项目总人才等

## 【教务信息】

- **学制：**12 个月，高景云 APP 线上学习
- **线下面授课程：**1 次开学典礼，一次房地产行业论坛，不定期线下参访、考察、交流活动。
- **线上直播课程：**共计 35 个细分主题 60 学时，每月直播 3-6 学时，每次直播 1.5 学时，学习期内无限次回放巩固。。
- **学习费用：**12800 元/人（包括：报名费、学费、资料费、考试费、教学管理费，其他费用自理）团报 3 人（含）以上 9800 元/人



# 《超级将领——2022 标杆地产项目总线上学习营》

## 报名表

精英信息					
姓名	性别	职务	手机	身份证号	
企业/单位名称					
法定代表人				经营范围	
所属行业				成立时间	
注册资金				年营业额	
企业总资产 (人民币)		<input type="checkbox"/> 3000 万以上		<input type="checkbox"/> 5000 万-1 亿	<input type="checkbox"/> 1-5 亿
		<input type="checkbox"/> 10-50 亿		<input type="checkbox"/> 50-100 亿	<input type="checkbox"/> 100 亿以上
公司/单位性质		<input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 民营/私营企业 <input type="checkbox"/> 外商独资企业 <input type="checkbox"/> 其它			
公司地址					
指定联系人信息					
姓名		性别		职务	
手机		座机		传真	
E-mail		邮寄地址			
费用合计	人民币（大写）壹万两仟捌佰元整（小写¥ 12800.00 元）				
交费方式	请将学费通过银行汇入指定运营账户 户名：高景亚太（北京）商业管理有限公司 帐号：11050 18836 00000 00878 开户行：中国建设银行北京上地支行 用途：标杆地产项目总线上学习营 XXX 学费				
参会申请人签名： （加盖贵单位公章）					
年 月 日					

注：请将报名表填写完整后传真或发电子邮件到招生办公室\_\_\_\_\_老师收。

并于三个工作日内办理学费至指定账号，谢谢！



高景亚太  
GAOJING ASIA PACIFIC



中国房地产全产业链智力服务商