

房地产项目开发过程中的产品研发工作 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/235/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E9_c41_235261.htm 引言 房地产是指土地，建筑物及其他地上定着物。房地产开发的产品无非会以这三种形态存在，而且房地产产品相对于其他产品来说具有一些独特的性征。比如不可移动性、独一无二不可复制性、成本价值高大性等等。这些特性决定了房地产品的生产制造需要消耗较多自然资源，整合大量社会资源。房地产业区别于建筑业具体从事工程设计的设计商、从事工程施工的建筑承包商，这些只是房地产产品的具体操作者，归属于建筑业。房地产开发就是组织、协调、整合各种社会资源，应用于地产项目本身，使预期房地产产品得以实现，并达到预期投资成果的过程。如果我们提出这样的问题，在我们的个人工作岗位上，我们是专业的吗，在专业上是强势的吗？我想大多数人都会说：是的。那么换个角度，我们在房地产项目开发的每个环节上是强势的吗，答案可能会不置可否。在生产房地产品的过程中，工程人员会首先把自己当作一个施工管理者，负责开发的人员首先会把自己当作一个公关者，研发人员会首先把自己当作一个工程设计者，销售人员会把自己当作一个产品的推销者……。“术业有专攻”是我们工作的根本，但是能在此基础上做到博学是我们工作的一个难点。泛学的人往往不会有所强势，而在某方面强势的人往往会局限于自己的专业，而忽略了其他。“平行同方向力的合力大于交叉力的合力”这是简单的力学原理。如何保证房地产项目开发的各个环节执行力是平行同向的呢？这就要求我们具有

考虑全局的工作态度和较全面的工作能力，在发扬自身强势的基础上，充分考虑与其他环节的工作协调一致性，从而推动项目整体工作向既定目标前进。 房地产项目开发过程中中的研发职能概述“研发”顾名思义就是“研究和开发”，这里开发的含义应该是局限于技术开发这个层面而区别于整个项目的开发。在整个项目的开发过程中，研发环节处于中间环节，前接项目拓展，后接运营，工程，销售等等各个环节。从项目运作流程上来说，研发是产品的设计者。其工作内容是依据投资决策，可行性研究，进行工程项目的方案设计，扩初设计，施工图设计，使产品图纸化，进而指导工程施工，使销售成果得以实现。地产开发行业的研发工作不同于其他产品的研发工作。汽车制造商可以有自己独立的研发部门而不借助于其他的外部技术力量，甚至产品设计图纸可以重复利用。房地产的研发工作则会有很大的区别。房地产产品在区位上的独一无二差异性，导致产品的不可复制性，其成本价值高大的特性也使房地产产品在制造工程中有大量资源的消耗，因此，房地产产品研发设计工作必须依赖方案设计商，施工图设计商，专业设计商等外部技术力量的支持。我们从事的具体研发工作就是整合这些外部技术资源，保证其按照我们的投资决策、项目定位，成本要求，客户需求来设计出既定的房地产产品。所以，从房地产开发外部环节上来说，研发职能是整合外部技术资源并应用与项目本身。那么在内部环节方面研发的具体职能又是什么呢？从内部工作流程这个角度上来说，研发的职能是服务性的职能。服务什么？为谁服务？又怎么服务呢？研发工作的本身要求具备较强的专业技术优势，这是从事这项工作的根本，也是整合外部技术资

源为我所用，切实配合内部工作的有效保障。研发的服务内容就是为项目开发的各个环节提供技术服务和技术支持。研发人员应该利用自身在专业方面的知识和技能为投资决策，项目定位，项目拓展，运营核算，工程实施，销售促进提供在建筑技术专业方面的各项支持。片面强调或注重自身的技术含量而忽略其他环节如成本、施工进度，客户等等这样的工作作风是不足取的；如果研发人员工作经验不足，基础知识不牢固，专业技术优势将不复存在，就不能谈到整合外部的技术资源并为我所用。所以研发工作在工作态度上应该明白自身的工作是服务性的工作，在工作特点上应该是专业技术性较强的工作，在工作内容上应该是协调各种技术资源的工作。产品研发在项目开发过程中与各职能部门的关系 综上所述，研发在实际工作当中，与各职能部门的关系主要是技术方面的配合，辅助，为各部门提供专业技术支持，做好技术服务工作。下面是笔者对研发工作在项目开发内部各环节中的职能做个简单的解析。（有关其他职能部门职能文后附注）

一、研发与项目拓展

如果将研发的市场调研，可行性研究的职能从其工作内容中剥离出来，研发对拓展的辅助配合性就显得更加突出。其中包括：

1. 对政府区域规划，控制性详细规划以及相关规划控制条件的解释，分析修建性详细规划的可能实现程度
2. 对项目及产品定位提供专业指导性意见
3. 对宗地所在规划区域的地位及潜力进行评价
4. 配合进行土地成本的测算。
5. 根据宗地条件对施工难点及施工成本进行指导性预测。
6. 对宗地本身的地质条件，自然气候条件，市政配套条件，景观特点，周边设施条件，交通通讯条件进行评价

二、研发与运营

研发相对于运营的职能在于为项目成

本控制提供技术支持，并根据成本控制要求，利润目标要求对技术方案进行优化从而实现项目价值最大化。

1. 为前期规划草案的成本概算提供相关经济技术指标控制值
2. 为方案组织设计阶段的的多方案经济效果评价测算提供技术依据
3. 在方案组织设计阶段根据成本利润限值要求对选定方案进行调整并在内部各专业进行细化，实现方案价值最大化，为产品创造最佳性价比做准备
4. 在施工图组织设计阶段对建筑材料，设备选型，结构及基础选型，施工附加成本（取决于施工难易程度）进行把控，努力做到图纸上的成本最低，优化设计减少图纸变更
5. 在施工进行过程中为招投标，概预算，设计变更，销售变更，施工变更等引起的成本变化及控制提供技术支持
6. 签订缜密的委托设计合同，推行限额设计，减少设计成本

三、研发与开发 开发是为项目办理各项建设手续的职能部门。研发应该为开发办理各项建设手续提供技术支持，使开发手续办理更快捷、更有效，并应该在充分考虑国家政策，法规，技术规范的前提下，实现规划方案、外网设备选型、管线布置，景观布置的经济性，合理性。

1. 提供办理建设投资计划手续的各项指标
2. 提供规划设计条件，修建性详细规划，单体建设工程规划所需要的各种技术文件及图纸
3. 配合组织专业设计院进行管线综合设计，外网配套施工图设计，并组织设计交底
4. 对外网配套手续的办理提供技术指导性意见，例如给排水，供电，煤气，供热，通讯，视讯等专业的设备选用，技术方案优化
5. 为施工许可手续的办理提供技术支持，例如施工图审查等
6. 为办理房产销售手续，房屋产权证书等提供技术支持，例如户型图的整理等

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

