

房地产策划师六大职能 PDF转换可能丢失图片或格式，建议
阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E7_c57_614667.htm

随着房地产全程策划理论的逐步兴起，策划师、咨询顾问的作用重新被房地产开发商认识和接受，但他们依然会随时被房地产开发商追问：策划师或咨询顾问在房产开发中起什么作用？从策划师所担负的职能来看，我们认为至少有六个方面的职能。

医生的职能：房地产策划师或咨询顾问受房地产开发商委托，对所开发的项目进行详细的诊断分析，在了解了项目所在地的区域规划、区域经济发展水平、居民收入、周边房地产业竞争状况、区域人文地理环境、生活习性等信息后，针对“建什么”、“怎么建”、“卖给谁”等要素，提出项目的概念设计定位，画出概念规划图。而住宅对居住者的健康有很大关系，房地产策划师或咨询顾问既要从市场有效需求角度，还要从居住者健康与舒适的角度，恰当地为项目进行人性化定位。

法律顾问职能：为了规范房地产市场，国家和地方政府颁布了各种与房地产建设有关的法律制度和法规条文，但还有一些是法律法规以外的问题，如项目对周边居住环境的影响（施工噪音、阳光遮盖等），土地代征、对外关系以及国内经济发展、西部开发等对房地产的影响，甚至城市规划、区域建筑物高度、道路宽度限制等，都必须以法律法规为准绳，合理规避各种可能的风险，而这些房地产开发商并不完全知晓。

财务专家职能：房地产开发商拥有资金，但房地产策划师或咨询顾问应该告诉他如何更有效地运用资金。

房地产策划师或咨询顾问是站在开发商的立场上，为开发商

的项目进行全程策划，并要保证项目在未来畅销，其目的就是就是要在同样的资金投入情况下，获取最大的投资收益。其手段主要不是通过降低成本，而是通过资金的合理分配将资金投在能使项目增值的创意设计。导演的职能：房地产策划师或咨询顾问是房地产开发商与设计单位、施工单位、销售公司、广告代理商、物业管理公司的桥梁和纽带，其职责就是通过上述企业的协调配合，将项目的概念定位演绎成功。

船长的职能：认为房地产策划师或咨询顾问的工作只是出出主意的人有很多。实际上，当项目的概念定位成设计图、施工图后，其重要工作就是在现场进行监理。如果把设计图看作海图的话，就是要严格按照海图航线航行，局部变动必须征得船长同意，只有这样才能保证项目概念定位准确实施。

环境问题专家：这里所谓的环境问题不是地球变暖、酸雨增加的“大环境”问题，而是居住小区的环境美化、社区景观与周边街道环境、自然环境的协调的“小环境”问题。而居住区景观构成将极大地影响项目的未来销售，景观风格定位及如何实现则取决于房地产策划师或咨询顾问。可见，房地产策划师或咨询顾问是通才型人才。一个房地产项目的全程策划常常不是一个或几个房地产策划师或咨询顾问就可以完成的，有时甚至是数十个专家组成的群体才能够完成。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com