

<<房地产企业关键业务流程设计>>

图书基本信息

书名：<<房地产企业关键业务流程设计>>

13位ISBN编号：9787115205360

10位ISBN编号：7115205361

出版时间：2010-4

出版时间：人民邮电出版社

作者：孙宗虎

页数：371

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>

<<房地产企业关键业务流程设计>>

前言

弗布克房地产企业规范化管理系列，共分四大模块：关键业务流程设计、规范化管理制度设计、内部控制体系设计和人力资源规范化管理设计。

这四大模块给出了房地产企业的操作范本和工具，是房地产企业流程化、规范化、工具化和实务化管理的模板，是房地产企业拿来即用的解决方案。

1.人力资源规范化管理设计 人力资源规范化管理体系共设计了五大模块：组织设计与职位设计、人力资源规划与招聘、员工培训与员工激励、员工绩效管理与薪酬和员工关系与劳动法规。通过这五大模块的设计，将房地产企业的人力资源管理规范化、模块化。

2.规范化管理制度设计 规范化管理制度共设计了六大模块：工程项目规范化管理制度、工程施工规范化管理制度、财务会计规范化管理制度、营销销售规范化管理制度、投资融资规范化管理制度和人事行政规范化管理制度。

通过这六大模块的设计，将房地产企业的管理制度化、规范化。

3.内部控制体系设计 内部控制体系共设计了20项内容：资金管理、预算管理、筹资管理、投资管理、采购管理、成本费用管理、工程项目管理、业务外包管理、固定资产管理、无形资产管理、合同协议管理、销售管理、信息系统管理、人力资源管理、子公司管理、担保管理、并购管理、关联交易管理、内部审计管理和财务报告编制与披露。

通过这20项内容的设计，将房地产企业的内控管理制度化、流程化、规范化。

4.关键业务流程设计 关键业务流程设计共包括七大流程体系：项目开发与运作业务流程、工程技术与质量管理业务流程、采购与供应管理业务流程、工程预决算与财务管理业务流程、市场与销售管理业务流程、投资与筹资管理业务流程和行政与人事管理业务流程。

通过这七大流程体系的设计，将房地产企业管理流程化、精细化、制度化。

<<房地产企业关键业务流程设计>>

内容概要

《房地产企业关键业务流程设计》通过“业务流程+业务规范+执行工具+执行文书”的流程设计体系，提供了房地产企业关键业务流程的设计范例，具有很强的操作性和实务性。

《房地产企业关键业务流程设计》从房地产企业现有流程的诊断开始，详细设计了房地产企业的项目开发与运作、工程技术与质量管理、采购与供应管理、工程预决算与财务管理、市场与销售管理、投资与筹资管理、行政与人事管理七大流程体系的45个业务流程，并针对每个流程给出了相应的业务规范、工具和文书。

《房地产企业关键业务流程设计》适合房地产企业的经营管理人员、相关工作人员、培训师以及高校相关专业师生阅读和使用。

<<房地产企业关键业务流程设计>>

书籍目录

第一章 房地产企业业务流程设计三步骤1第一节 现有流程诊断3一、现有流程弊病3 (一) 分析并明确现有流程的弊病3 (二) 现有流程的诊断步骤4二、流程诊断方法5 (一) 鱼骨图分析诊断法5 (二) 标杆管理分析诊断法5 (三) 帕累托图分析诊断法6 (四) 时间动作分析诊断法6 (五) 基于活动的成本分析诊断法7第二节 选择关键流程8一、理顺现有关键流程8 (一) 企业流程的层次性8 (二) 选择关键流程三大原则9 (三) 梳理房地产企业关键流程9二、选择关键流程方法10 (一) 流程优先矩阵法11 (二) 绩效——重要性矩阵法11 (三) 成本——收益矩阵法11 (四) 风险——效益矩阵法13 (五) 学习五角星法13第三节 流程再造设计14一、流程再造准备14 (一) 建立合适的企业文化14 (二) 重新设计企业组织结构15 (三) 获得高层领导的认可15 (四) 加强流程再造实施的培训15二、流程再造方法15 (一) 价值链分析法15 (二) 力场分析再造法16 (三) 流程增值评估法17 (四) ESIA流程再造法17三、流程图设计与绘制18 (一) 流程图符号说明18 (二) 流程图样式选择19第二章 项目开发与运作业务流程设计23第一节 项目开发关键业务流程设计25一、项目可行性研究业务流程设计25 (一) 项目可行性研究业务流程25 (二) 项目可行性研究业务规范26 (三) 地产项目宏观市场分析表29 (四) 住房需求量统计分析列表31 (五) 区域楼盘形态统计一览表31 (六) 项目可行性研究报告指引32二、土地投标竞拍业务流程设计42 (一) 土地投标竞拍业务流程42 (二) 土地投标竞拍业务规范43 (三) 房地产项目用地投标书45三、建设项目报建业务流程设计47 (一) 项目报建业务流程47 (二) 项目报建业务规范48 (三) 工程建设项目报建表50 (四) 建设项目立项申请书51 (五) 规划设计方案批准申请书51第二节 项目运作关键业务流程设计54一、项目招标业务流程设计54 (一) 项目招标业务流程54 (二) 项目招标业务规范55 (三) 项目招标方式登记表58 (四) 项目招标备案审查表59 (五) 项目监理中标通知书60二、建筑施工管理业务流程设计61 (一) 建筑施工管理业务流程61 (二) 建筑施工管理业务规范62 (三) 建筑施工合同备案表65 (四) 建筑工程动工报审表66 (五) 建筑工程施工协议书66三、施工进度控制业务流程设计68 (一) 施工进度控制业务流程68 (二) 施工进度控制业务规范69 (三) 工程施工进度计划表73 (四) 工程进度月度明细表73 (五) 施工进度异常整改表74 (六) 进度调整计划审批表74第三章 工程技术与质量管理业务流程设计77第一节 工程技术管理关键业务流程设计79一、工程技术管理业务流程设计79 (一) 工程技术管理业务流程79 (二) 工程技术管理业务规范80 (三) 技术设备台账一览表82 (四) 工程技术方案记录表82二、图纸会审业务流程设计83 (一) 图纸会审业务流程83 (二) 图纸会审业务规范84 (三) 图纸交接记录表86 (四) 图纸会审记录表86三、技术交底业务流程设计87 (一) 技术交底业务流程87 (二) 技术交底业务规范88 (三) 技术交底记录表89 (四) 水电安装工程技术交底书90 (五) 施工现场用电安全技术交底书94四、工程设计变更业务流程设计99 (一) 工程设计变更业务流程99 (二) 工程设计变更业务规范100 (三) 工程设计变更一览表102 (四) 工程设计变更通知书102 (五) 现场签证作业指导书103五、工程技术验收业务流程设计105 (一) 工程技术验收业务流程105 (二) 工程技术验收业务规范106 (三) 工程验收申请表108 (四) 工程验收记录表109 (五) 隐蔽工程验收记录109 (六) 分部工程验收记录110 (七) 分项工程验收记录111第二节 工程质量管理关键业务流程设计113一、工程质量管理业务流程设计113 (一) 工程质量管理业务流程113 (二) 工程质量管理业务规范114 (三) 工程质量管理计划表116 (四) 工程质量保证责任书116 (五) 工程质量保修责任书118二、工程质量监控业务流程设计119 (一) 工程质量监控业务流程119 (二) 工程质量监控业务规范120 (三) 特殊项目鉴定记录表124.....第四章 采购与供应管理业务流程设计 135第五章 工程预决算与财务管理业务流程设计 167第六章 市场与销售管理业务流程设计 219第七章 投资与筹资管理业务流程设计 283第八章 行政与人事管理业务流程设计 313

<<房地产企业关键业务流程设计>>

章节摘录

第六条办理“选址规划意见书”的申领 1.项目开发部编写项目规划要点,并将规划要点呈交至规划局,申报规划要点,规划局审批通过后,向房地产企业核发“项目规划要点通知书”。

2.项目开发部接收到“项目规划通知书”后,开始编制“项目建议书”,并呈交至市政府进行审批。

3.“项目建议书”审批合格后,开发部向规划局申报项目选址,规划局会同其他部门(如国土资源局、建设委员会、环保局、园林局、水利局、卫生局等)对项目选址进行审核,审核通过后,下发“选址规划意见书”,对项目用地的位置、面积、范围提供详细的意见,同时下发“规划设计条件通知书”。

第七条办理“建设用地规划许可证” 1.项目开发部获得“选址规划意见书”以后,开始办理项目的投资计划,经有关政府部门审批合格后,再经建设委员会查验消防、人防等多部门的审批,并对企业的项目资金进行证实以后,开具相关证明。

2.项目开发部将“工程规划总图”、“选址规划意见书”、已批准的“项目建议书”、“项目可行性研究报告”等相关材料、文件呈交规划局进行审批。

经审批合格,规划局核发“建设用地规划许可证”。

第八条办理“建设工程规划许可证” 1.项目开发部获得“建设用地规划许可证”后,开始处理土地投标/竞拍、拆迁等相关事宜。

2.项目开发部携带相关材料向国土资源局申报建筑用地批准文件,由国土资源局出具“建设项目用地呈报说明书”,经市政府审批合格后,颁发“建设用地批准书”。

3.项目开发部获得“建设用地批准书”后,与土地所有者进行洽谈、协商。

双方达成一致后,订立合同条款,并经修改确认符合双方要求以后,企业与土地所有者签订“土地有偿使用合同”。

4.项目开发部将已批复的材料和相关图纸、文件呈交至规划局,经规划局审批合格后,通知企业缴纳相关费用。

缴费后,规划局颁发“建设工程规划许可证”。

第九条办理“施工许可证”、“预售许可证”等 1.项目开发部将“建设工程规划许可证”及其他必需的材料呈交至建委,建委审批合格后核发“施工许可证”。

2.项目开发部携带相关批复文件和材料,到房管局办理“预售许可证”申领事宜。

经房管局审批合格,房地产企业缴纳相关费用后,项目开发部即可在规定时间内到房管局领取“预售许可证”。

第十条报建过程的控制 1.总经理办公室随时检查协调报建工作的进展情况,对于工作中存在的重大问题,及时向分管领导、总经理汇报,研究制定解决方案并组织实施。

2.各种报建工作完成后,由项目开发部依据“档案管理办法”的要求,及时收集整理报建的有关文件资料并进行归档,报建的证书依据有关规定及时转送有关部门备案或保存。

<<房地产企业关键业务流程设计>>

编辑推荐

45个关键业务流程 设计了关键性的业务操作流程，45份业务执行规范 细化了相对应的业务执行规范，1000个业务执行工具 提供了可执行的业务工具样表，44份业务执行文书 制定了规范化的执行文书范本。

人力资源，5大模块规范化设计。

制度设计，6大模块制度化设计流程设计。

7大模块流程化设计。

内控设计，20大内容精细化设计。

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>