

展示区快速完美开放及高周转要求

运营中心
2018年 3 月

项目总经理一定要认真研究所辖项目，对项目每天的**利息、费用、效益**等了然于胸；懂得提前推进一天工作所增加的**费用与产生的效益**的对比，在守法的前提下，力求效益最大化。区域总裁及项目所有管理人员也要谨记并实践。

——碧桂园集团董事局主席 杨国强

- 1、展示区开放理想工期**35天**；
- 2、集团高周转要求：**35-456-360**，即
35天完美开放；
6个月集团资金投入 to 下一个项目；
360天交楼联合验收。

一、模型说明

二、工程策划及开放工期

三、快速、完美、有效果

四、相关工作要求

一、理论模型1展示区说明

理论模型1： 1栋局部2层的商业综合楼，综合楼2层设置3套可售样板房，无地下室。

- 1、综合楼天然基础；总建面约2500平米，单层建面约2000平米；
- 2、外墙一体板，全现浇，不做二次结构和砖砌体；
- 3、售楼部内部采用满堂支撑体系，外部普通外脚手架。



一、理论模型2展示区说明

理论模型2： 1栋局部2层的商业综合楼， 3套实体样板房设置在塔楼2层，无地下室。

1、综合楼天然基础；总建面约1800平米，单层建面约1600平米；塔楼为天然基础，主体11层，无地下室，单层建面约400平面；

2、塔楼样板房设置于2层，三层顶悬挑；展示区开放时3层以下外架拆除；

3、外墙一体板，全现浇，不做二次结构和砖砌体；

4、售楼部内部采用满堂支撑体系，外部普通外脚手架。



一、理论模型相关提醒



- 1、做好前置工作：**施工图纸、施工单位、材料采购全部前置；图纸满足施工需求，施工单位随时进场。
- 2、维护好政府关系：**为项目开发创造良好环境，保证项目开工后不停工。
- 3、同步平行施工：**展示区综合楼、园建绿化和塔楼板房同步施工，各板块独自施工，互不影响。每天至少两次垃圾清运、工完场清。
- 4、所有工序及早穿插和合理穿插：**前一道工序为后一道工序创造条件，合理穿插避免交叉污染、避免返工；24小时施工，有工作面就有人。
- 5、严格展示区抢工“三不一要”：**即展示区不准有材料堆场、不准有加工厂、不得有垃圾堆场，必须要有施工道路。
- 6、做到一次成活、一次成优：**做好图纸会审、样板先行、避免返工。

高标准工程策划：

展示区作战图

四抢四保

现场平面布置

关键线路123

各工序的施工周期



 碧桂园

XX区域

希望社会因科学的存在而变得愈加美好

XX碧桂园项目

工程策划

（按内控节点铺排，且须按35天开放进行策划；招拍挂项目摘牌后3天内须召开，其它项目获取前7天均须召开；总包确定后7天内须召开二次工程策划。各项工作务必充分前置。）

XX项目总：XXX
201X年 XX 月XX日

二、工程策划—展示区作战图



项目部需与施工单位一起分解任务，制定详细的**展示区施工作战图和施工计划**：

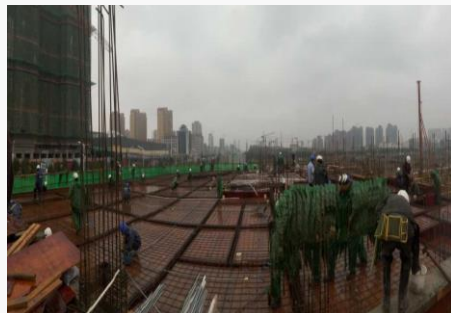
- 定工作范围、定责任人、定保障措施、定完成时间、定完成标准。
- 做好销项管理、做好动态监控、做好计划纠偏。

展示区作战图：分解任务、责任到人、动态监控、销项管理

二、工程策划—四抢四保



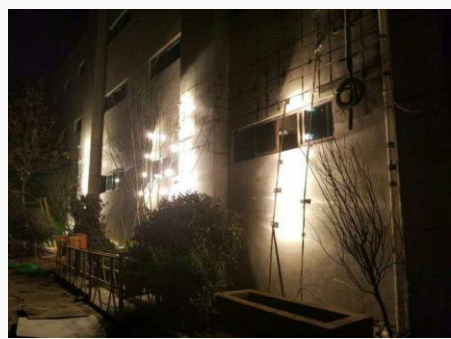
抢临设保畅通



抢主体保装修



抢地下保地上



抢立面保室外

1、抢临设保畅通

合理规划施工道路，快速硬化，保证畅通；
临时用电提前规划，配电箱前置保障提供。

2、抢地下保地上

展示区管网精细规划，提前施工保证需求；
避免重复开挖，确保与地下工程同步实施。

3、抢主体保装修

压缩主体工期，预留装修时间，确保装修质量；
工序提前穿插，分包有序协调，减少工作面交叉；
材料提前下单，及时跟踪，提前进场一次性成型。

4、抢立面保室外

展示区外墙及室内夜间施工，照明下施工，保证质量；
室外园艺园建前置策划，提前安排，及时穿插快施工。

二、工程策划—模型1展示区平面布置



展示区“三不一要”

- 1、根据区域要求，展示区抢工要做好“三不一要”，即展示区不准有材料堆场、不准有加工厂、不得有垃圾堆场，必须要有施工道路。
- 2、将综合楼及板房与园林区分开，各为独立版块，独自の施工通道，独自施工，互不交叉。
- 3、在货量区主施工道路的基础上布置展示区临时道路，开独立大门一个，自成环路，互不交叉。展示区临时道路采取砖渣施工，高出周边场地，利于排水，确保始终畅通。

二、工程策划—模型1机械及夜间照明安排



展示区抢工期间，沿综合楼南侧及东侧设置2台汽车吊或装配式塔吊，确保抢工期间材料调运安排。



专人负责夜间照明，移动式照明配合固定式照明保证施工区域没有阴影、没有死角，为夜间施工做好准备工作。

二、工程策划—模型1关键线路123



综合楼重点:

- ①大堂
- ②样板房
- ③卫生间

室外重点:

- ①泳池
- ②管网
- ③绿化

梳理重点123，抓关键线路，确保关键节点按时完成，有工作面就有人。

二、工程策划—模型1关键线路123 (35天)

一、综合楼

3-1
开工

3-5
基础
完成

3-11
一层
结构
完成

3-15
二层
结构
完成

3-22
吊顶
水电
完成

3-31
室内装
修完成

3-31
外立
面完成

4-1
外立
面拆
架完成

4-4
开荒
保洁
完成

二、综合楼上样板房

4-4
联合
验收

3-31
室内
装修
完成

4-3
软装
完成

4-4
开荒
保洁
完成

4-5
开放

三、园建绿化

3-11
园建
进场

3-16
室外
管网
完成

3-21
园建
主体
完成

3-24
绿化
堆坡
完成

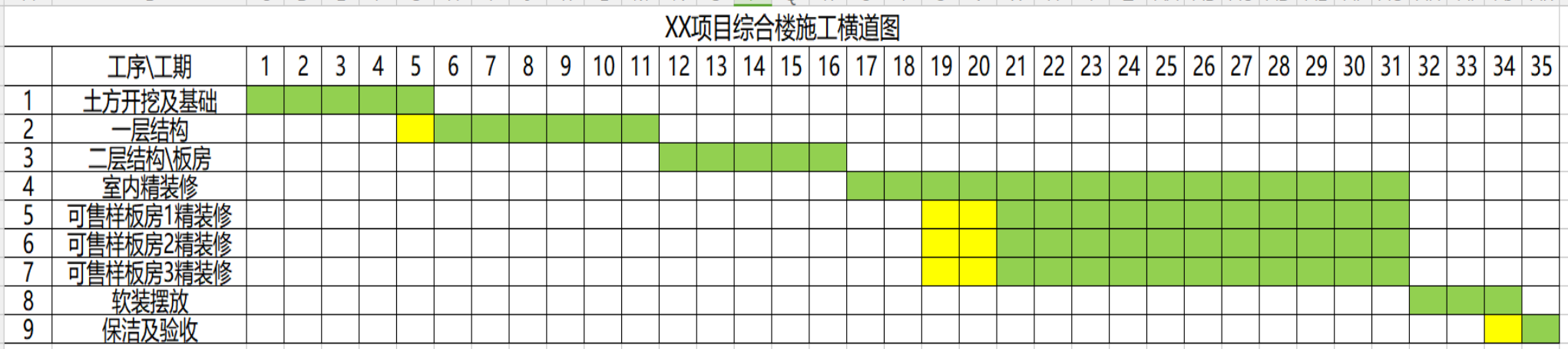
4-4
园建
铺贴
及绿
化完成

梳理重点123，抓关键线路，确保关键节点按时完成，有工作面就有人。

二、工程策划—模型1关键线路横道图（35天）



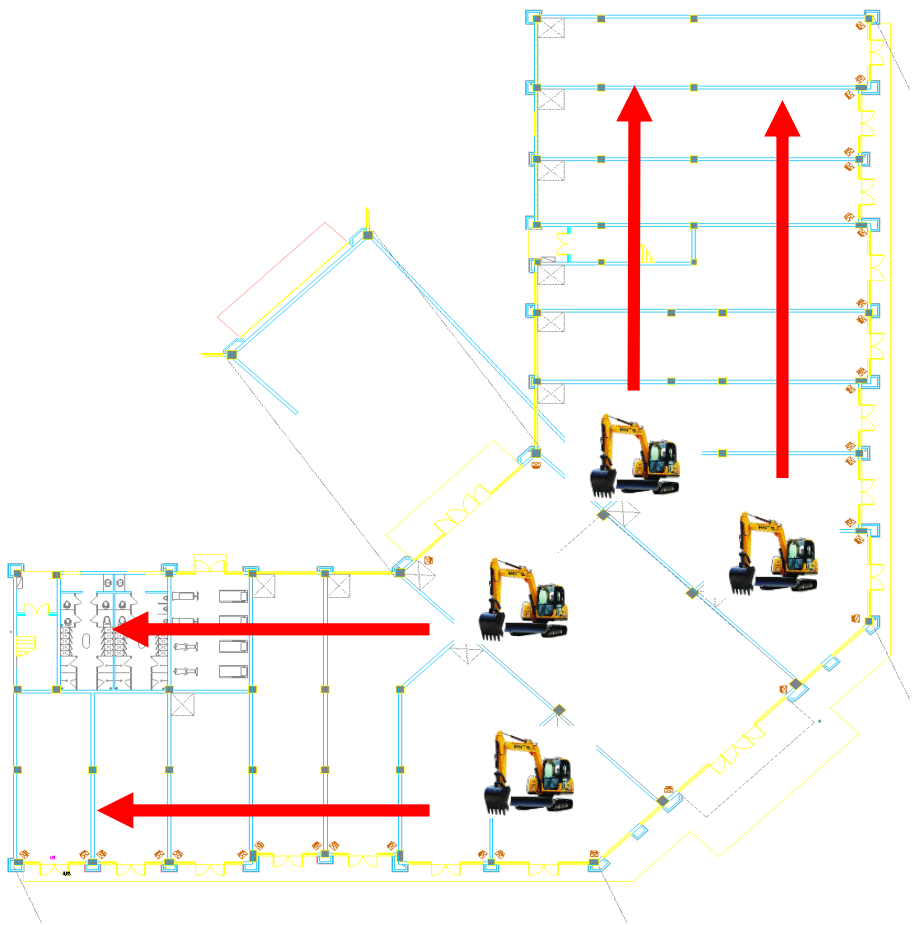
综合楼及综合楼样板房施工进度计划



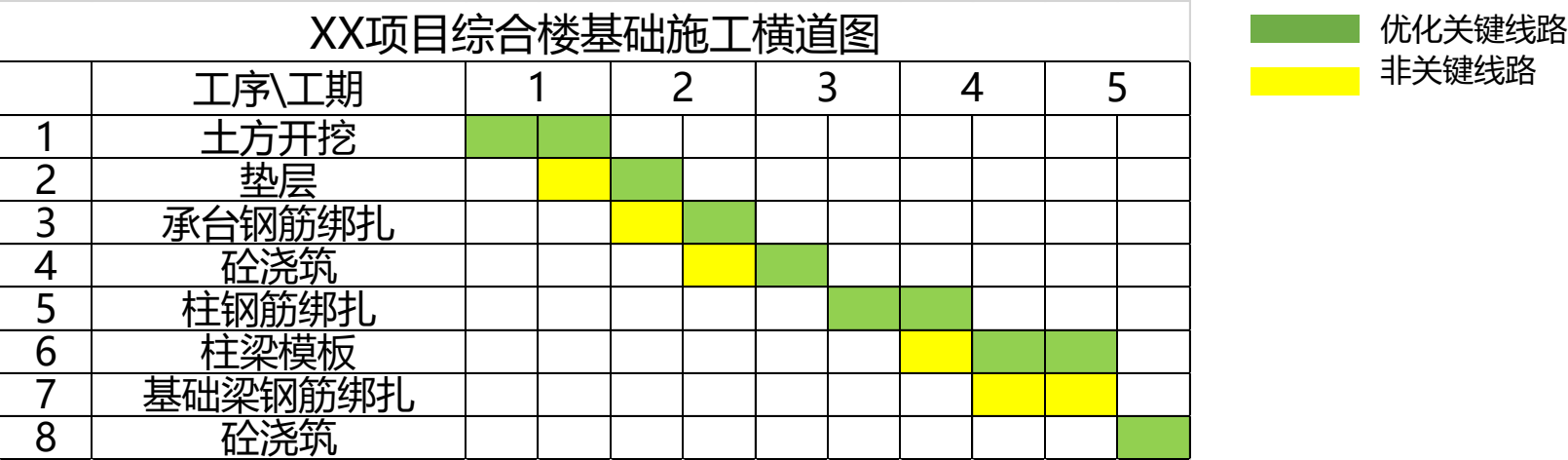
备注：综合楼二楼的3套实体样板房平行施工，每套样板房装修时间13天。

■ 优化关键线路
■ 非关键线路

基础施工——土方施工 (1天)



综合楼土方量约0.6万方，4台挖机同步施工，1天完成基础土方施工。土方外运，后期回填使用货量区土方。



工种	工程量	人均日工作量	劳动力要求
木工 (m2)	1800	10~15	100~120
钢筋工 (t)	200	0.8~1	60
砼工 (m3)	800		25~30 (两至三台泵车同时浇筑)

综合楼结构施工 (11天、占关键线路10天)

XX项目综合楼结构施工横道图



	工序\工期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	一层柱钢筋绑扎	■	■	■	■							
2	一层柱梁模板			■	■	■	■					
3	一层顶梁板钢筋绑扎						■	■	■	■		
4	一层顶梁板砼浇筑							■	■			
5	二层柱钢筋绑扎								■	■	■	
6	二层柱梁模板									■	■	■
7	二层顶梁板钢筋绑扎										■	■
8	二层顶梁板砼浇筑											■

注：综合楼柱钢筋绑扎与基础施工穿插进行（1天）

■ 优化关键线路
■ 非关键线路

XXX示范区综合楼装修施工横道图

	工序\工期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	天花吊顶及墙身隔墙施工															
2	天花及墙身扇灰															
3	石膏线安装															
4	地面及墙身铺贴															
5	木饰面及柜体安装															
6	工艺玻璃及不锈钢安装															
7	墙纸施工															
8	细部处理															

 优化关键线路
 非关键线路

XX项目室外园建景观施工横道图

序号	工序\工期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	市政管线	■	■	■	■																					
2	泳池开挖+管线预埋			■	■	■	■																			
3	泳池结构施工						■	■	■	■	■	■	■													
4	泳池铺贴												■	■	■											
5	地形整理										■	■	■	■	■											
6	大树种植														■	■	■	■	■							
7	中层种植																	■	■	■	■	■				
8	地被种植																				■	■	■			
9	园建铺贴																			■	■	■	■	■	■	■
10	铺草皮																								■	■

■ 优化关键线路
■ 非关键线路

泳池施工主要工序



泳池开挖



结构施工



管线预埋



防水施工



泳池铺贴

二、工程策划—模型2关键线路123



综合楼重点:

- ①大堂
- ②样板房
- ③卫生间

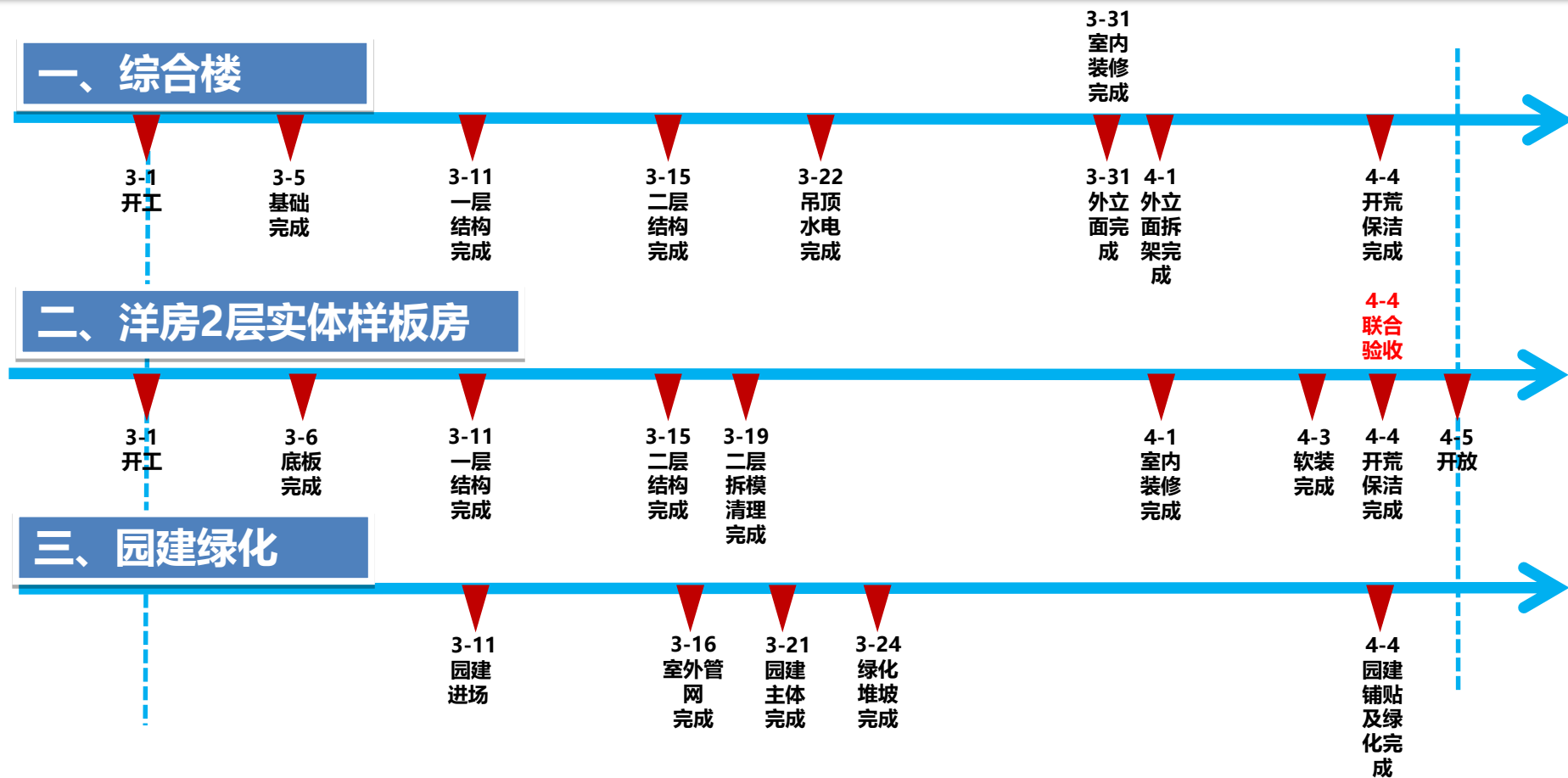
室外重点:

- ①泳池
- ②管网
- ③绿化

塔楼样板房重点:

- ①主体结构
- ②室内装修
- ③外立面

二、工程策划—模型2关键线路123 (35天)



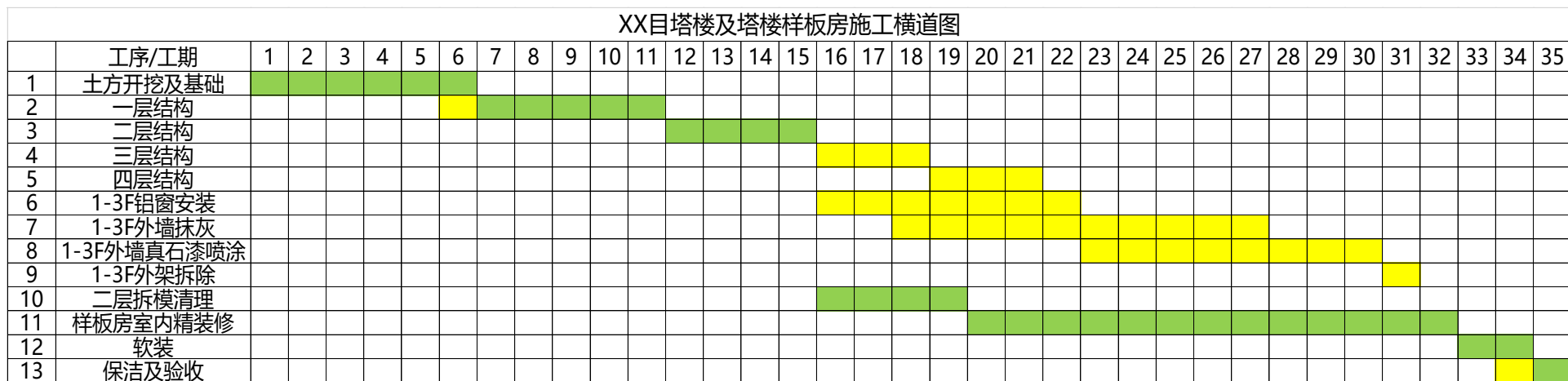
梳理重点123，抓关键线路，确保关键节点按时完成，有工作面就有人。

二、工程策划—模型2关键线路横道图（35天）



综合楼、园建绿化与模型1工期一致；

塔楼及塔楼样板房施工进度计划



■ 优化关键线路
■ 非关键线路

二、工程策划—模型2机械布置

机械类别	配置台数
汽车吊或装配式塔吊	2台
塔吊	2台

- 1、塔吊基础尽可能提前浇筑，塔吊提前安装；
- 2、塔楼塔吊位置设置于展示区之外，保证展示区开放效果；
- 3、展示区抢工期间，沿综合楼西侧设置2台汽车吊或装配式塔吊，确保抢工期间材料调运安排。



汽车吊或装配式塔吊



塔吊

展示区开放要做到快速、完美、有效果，货量区预售证获取与展示区开放同步推进

提前售：不打桩卖楼。策略：1、争取政府支持，给予招商引资政策；2、支付进度保证金；3、资金由政府监管。我们以测试市场、满足供给侧改革来说服政府支持我们实现提前售。

提早售：降低法定预售门槛。策略：根据户型等情况决定开工栋数，如开2-4栋楼测试市场；更可尝试提前售与提早售组合取证。

正常形象进度要求下的预售证获取

策略：科学组织、做好工程策划、实施抢工安排，尽快获取预售证。

核心目的是促进销售，实现高周转

四、相关工作要求



抓培训

培训要全部覆盖，不留死角。

以大运营为抓手，重点解决怎么做、如何做的问题；区域大运营做好培训统筹工作，**区域大运营组长对本区域培训全部覆盖承责。**

抓推广

集团全面实施**展示区35天完美开放工期安排**，对于已获取未签计划及今后获取的所有项目**均强制实施。**

抓标杆

正向激励：实现“35”的项目，集团内通报表扬，颁发奖状，并给予5万元现金奖励；
负向激励：开盘工期列集团后5项目，区域总、项目第一负责人高管会通报批评。



碧桂园

希望社会因我们的存在而变得互加美好!

请指正，谢谢!