



万科

产品目录



- **学习标杆** Pulte Homes的产品方式介绍
- **寻找差距** Pulte Homes与万科的产品方式对比
- **提升自我** 万科的产品策略及推进措施



Pulte Homes

万科 · 标杆学习巡讲

VANKE® 万科®
建筑无限生活

● 学习标杆

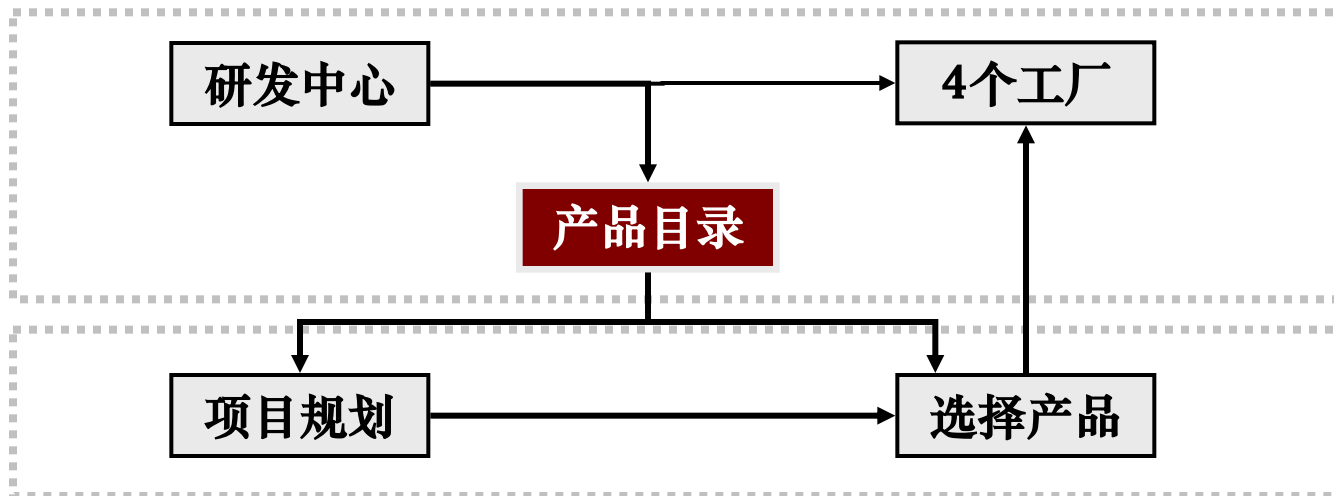


Pulte Homes

万科 · 标杆学习巡讲

VANKE® 万科®
建筑 无限 生活

Pulte Homes的产品过程



产品研发：由研发中心负责完成公司所有的产品设计和升级，产品标准化程度高，包括图纸、部品、造价等必要内容，分类存放于产品目录中。

项目操作：不做产品设计，只做规划，从产品目录中选择产品，订单发送到相应的工厂。



Pulte Homes

万科 · 标杆学习巡讲

VANKE 万科
建筑无限生活

Pulte Homes的产品目录结构

公司目录

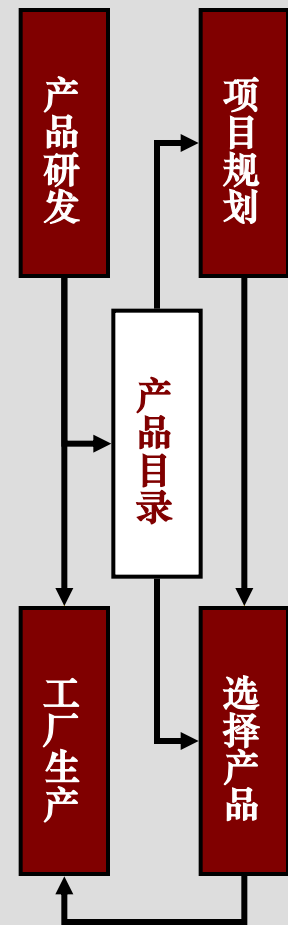
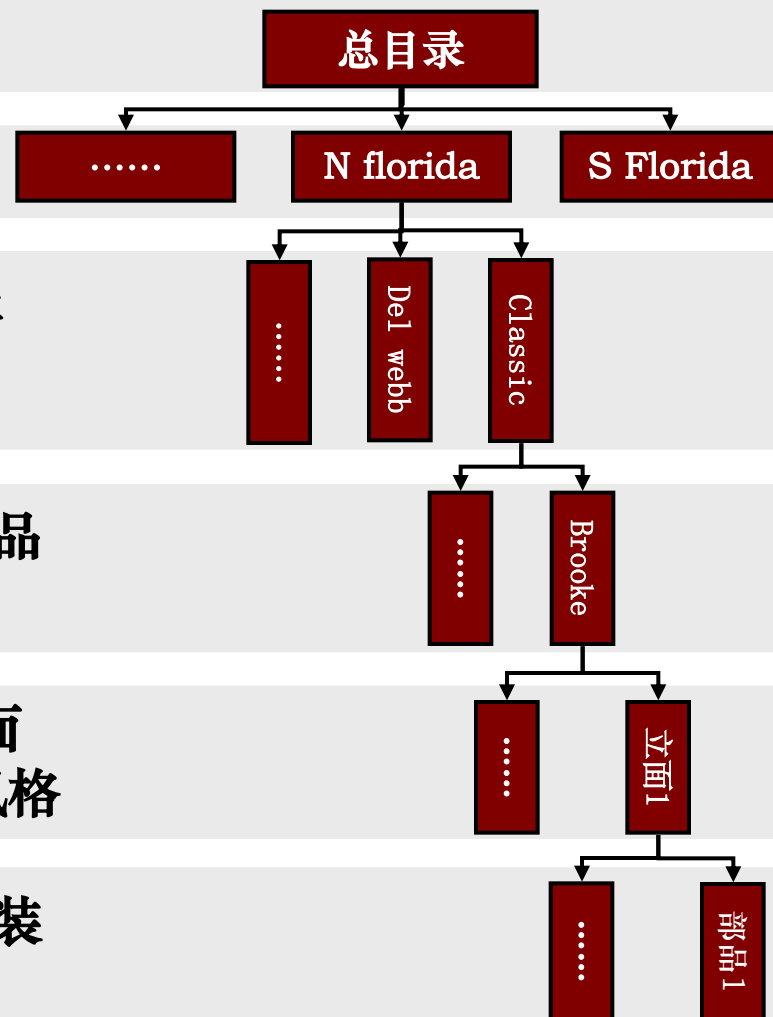
区域目录

细分市场：每个细分市场有多种产品

产品：对应细分市场的多种产品

立面：每种平面对应4-6种立面
Stucco、Craftsman风格

部品：结构性和装饰性部品，装饰性部品有7~8种选择





Pulte Homes

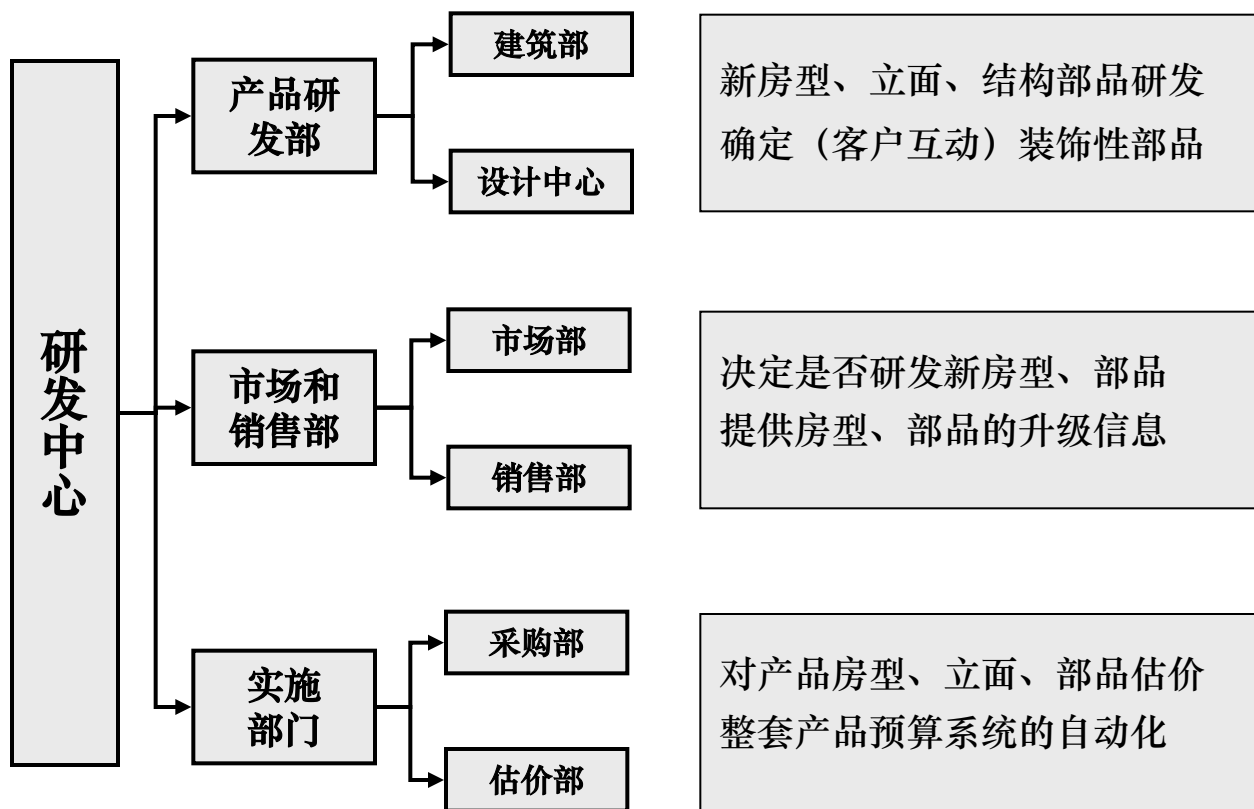
万科 · 标杆学习巡讲

VANKE 万科
建筑无限生活

Pulte Homes的产品目录形成过程

组织机构

工作分工



新产品研发



Pulte Homes

万科 · 标杆学习巡讲

VANKE 万科
建筑无限生活

Pulte Homes的项目操作简介

操作流程

完成事项

主导部门

社区定位

确定细分客户市场
确定对应的产品系列

区域市场部

产品选择

输入参数：区域、立面类型、
细分市场、面积、结构。
查询结果：平面、立面、部品、
楼书、投标报价、估价等

区域市场部

社区规划

把目标产品规划到用地中

区域设计
中心

装饰性部品

区域设计中心与客户共同确定

生产实施

订单传给生产厂、施工单位

工厂

产品研发

项目规划

产品目录

选择产品

工厂生产



Pulte Homes

万科 · 标杆学习巡讲

VANKE 万科®
建筑无限生活

Pulte Homes的产品目录使用方式

Pulte Home 产品目录搜索栏

Regional Area
No Preference
Florida

Elevation Type
No Preference

Colonial
Craftsman

Division
No preference
Jacksonville
Melbourne

Construction Type
No preference
Block
Frame

Pad Width
No preference
40' and Less
41' - 50'

Square Footage
No preference

Keyword

Begins With: ☐ Contains: ☐

[Advanced Search](#)

Search Reset

产品目录:

是一个巨大数据库, 储存了Pulte Home公司所有的产品资料, 可以查阅所需产品信息。

查询:

根据项目特征、产品特征等情况, 在产品目录搜索引擎中, 输入目标的查询特征值。

Regional area: 区域

注:

产品目录的查询并非固定模式, 数据库中录入的产品信息数据 (Information Data), 都可以作为查询的标准。在Keyword中输入关键词即可。例如: 城市名、卧室数量、车位数量、产品名称 (Model Name) 等。

Pad width: 面宽

Keyword: 关键词

产品研发

项目规划

产品目录

工厂生产

选择产品



Pulte Homes

万科 · 标杆学习巡讲

VANKE 万科
建筑无限生活

Pulte Homes的产品目录使用方式

产品目录查找结果 - Brooke

Department

Brooke是Classic细分市场下的产品，有不同的结构类型和立面风格。所有符合要求的产品出现在列表中，产品名字反映建造方式：“cay”代表轻钢结构；“palm”代表混凝土现浇结构。

Displaying page 1 of 1

[Click on the **Product Name** hyperlink below in order to retrieve the related model information.]

Print Brochure by clicking on the [PDF](#) link

	Region	Division	Product Name	Elevation	Const. Type	Square Ft	Pad Width	Plate Ht
	Florida	V,C	Brooke	CB,DB,KB,MB,OB	Block	3302	58'x65'-4"	9'-4"
	Florida		Brooke Cay		Frame	3302		
	Florida		Brooke Cay Deluxe		Frame	4295		
	Florida	O,S,L,W,T,C	Brooke Deluxe	CB,DB,KB,MB,OB	Block	4295	58'x65'-4"	9'-4"
	Florida		Brooke Palm	CW,DW,KW,MW	Solid Pour	3302	58'x65'-4"	9'
	Florida		Brooke Palm Deluxe	CW,DW,KW,MW	Solid Pour	4295	58'x65'-4"	9'
	Florida		Brooke Palm w Game	CW,DW,KW,MW	Solid Pour	3704	58'x65'-4"	9'
	Florida	M	Brooke Palm w Media And Game	CW,DW,KW,MW	Solid Pour	3875	58'x65'-4"	9'
	Florida	T,M	Brooke w Game	CB,DB,KB,MB,OB	Block	3704	58'x65'-4"	9'-4"
	Florida	T,V,M	Brooke w Media And Game	CB,DB,KB,MB,OB	Block	3875	58'x65'-4"	9'-4"

{1}

产品研发

项目规划

产品目录

工厂生产

选择产品



Pulte Homes

万科 · 标杆学习巡讲

VANKE® 万科®
建筑无限生活

Pulte Homes的产品目录使用方式

查询结果包含的内容

所有必要的信息都反映在产品目录中，楼书、图纸、工程投标报价、估价、及修改记录等相关资料都可以找到。

Plan: Brooke



基本信息：

楼层平面—Floor Plans

标准配置—Standard Features

可选配置—Option Features

社区环境—Community Amenities

立面选择—Elevations

基本价格—Base Prices

销售情况—Percent of Sales

利润总额—Gross Profit Margins

竞争者资料—Competitor Data

地图位置—Map Locations

Product Development and Engineering has made every effort

产品研发

项目规划

产品目录

工厂生产

选择产品



Pulte Homes

万科 · 标杆学习巡讲

VANKE 万科
建筑无限生活

● 寻找差距



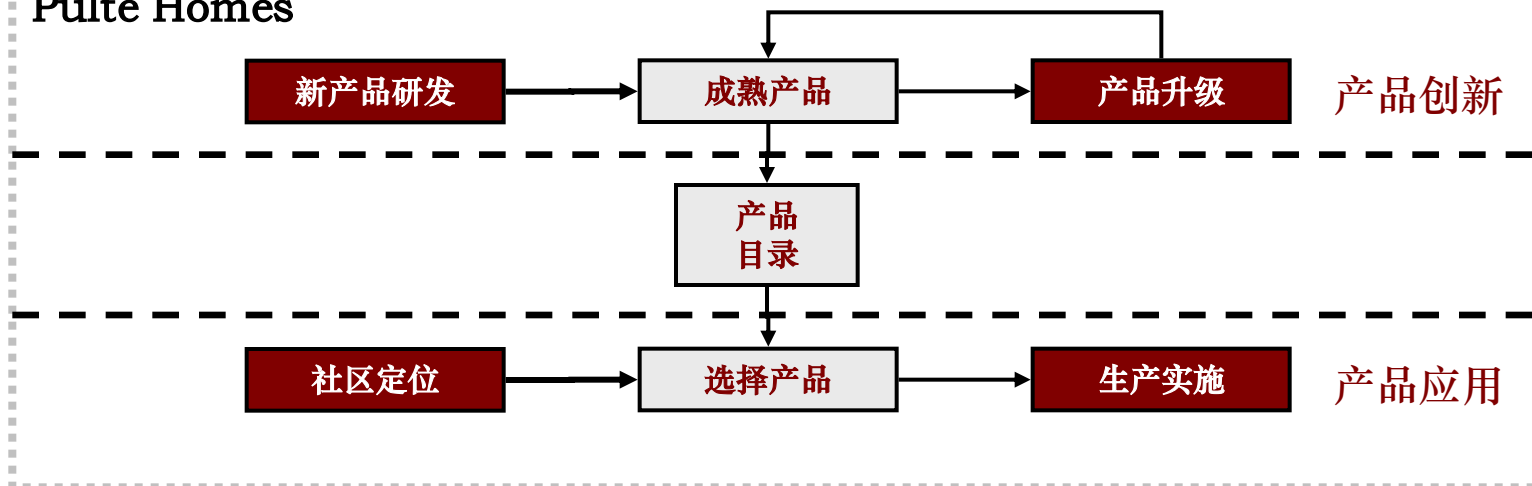
Pulte Homes

万科 · 标杆学习巡讲

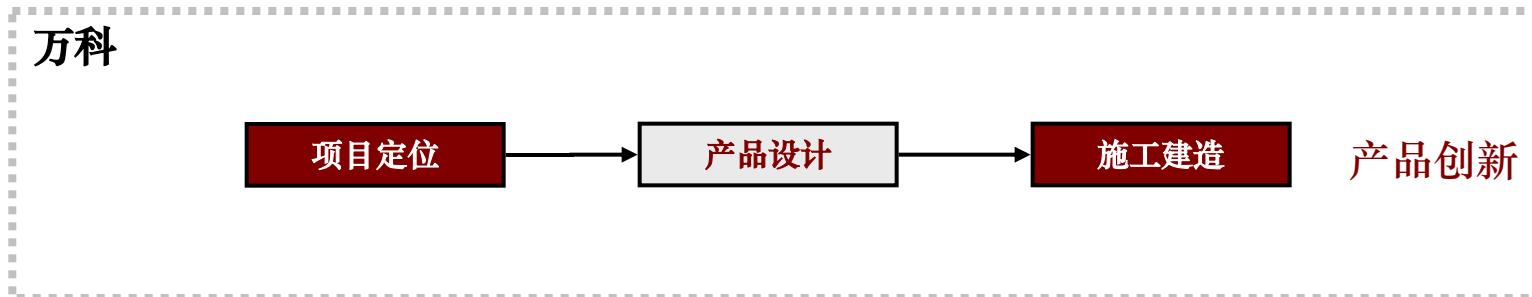
VANKE® 万科®
建筑无限生活

Pulte Homes与万科产品方式对比

Pulte Homes



万科





Pulte Homes

万科 · 标杆学习巡讲

Pulte Homes与万科产品方式对比

比较内容	Pulte Homes	万科
产品研发	单独进行，资源充沛	结合项目，资源紧张
成果标准	信息全面，自动化程度高	内容简单、仅施工图
可选择性	标准化程度高可选范围大	产品、部品通用性差
项目操作	选用产品，简单方便	设计产品，过程复杂
项目周期	无需产品设计、周期短	周期较长
失误率	产品成熟，失误率低	创新设计，失误率高
重复利用率	多次复制，重复率高	都做创新，重复率低



Pulte Homes

万科 · 标杆学习巡讲

VANKE® 万科®
建筑无限生活

Pulte Homes与万科的异同

产品差异：

Pulte Home的产品是小住宅，万科的产品大部分是集合住宅。

方式相同：

均可利用丰富成熟的产品目录，进行产品的借鉴和复制，提高操作效率和质量。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/975240344301012043>