JUPITER PRIME

Consulting • Training • Advisory

جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

دورة بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم

info@jupiterprime.uk

jupiterprime.uk

مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

دورة بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم

بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم دورة تدريبية مدتها أسبوع للمطورين العقاريين وقادة المشاريع الذين يقررون عند كل مرحلة من عمر المشروع المضي أو التريث أو الانسحاب، ويخرج كل مشارك بخارطة طريق لبوابات مراحل مشروع واحد. فتقلب أسعار الأراضي وطول فترات الموافقات وحذر المشترين تجعل انضباط قرارات البوابات ضرورة. وتقدم جوبيتر برايم للتدريب هذه الدورة للمطورين الساعين إلى تحكم أوضح من شراء الموقع حتى تسليم المفاتيح.

لماذا تهم بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم الآن

يطلب المستثمرون والممولون والمشترون من المطورين اليوم إثبات أن كل إنفاق رأسمالي اختبر قبل إقراره. ومع ارتفاع تكاليف الأراضي والبناء وبطء الموافقات وتغير طلب المشترين قد يفقد المشروع هامشه بين الشراء والبيع. فالمطور الذي يدير بوابات واضحة يوقف المشاريع الضعيفة مبكرا ويصرف الأموال في وقتها ويسلم وحدات يقبلها المشترون دون نزاع، أما من يتجاوز البوابات فيغرق أمواله في مواقع متعثرة. وتختتم الدورة بمنظور التسليم المستمد من ISO 41001 نظام إدارة المرافق لتلائم المباني المنجزة جهات تشغيلها المستقبلية.

المستفيدون من بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم

- قادة التطوير الذين ينقلون المشاريع من البحث عن الموقع حتى الإنجاز
- مسؤولو الأراضي والاستحواذ القائمون على العناية الواجبة للمواقع
- منسقو التصميم والموافقات المعدون للمتطلبات وطلبات التراخيص
- القادة التجاريون المسؤولون عن التعاقد مع المقاولين وضبط ميزانيات البناء
- قادة المبيعات والتأجير وتسليم العملاء المعدون للإطلاق ونقل الوحدات

تحقق شركات التطوير الفائدة الأكبر عندما يحضر ممثلو الأراضي والتصميم والمبيعات معا ويتفقون على معايير البوابات.

قدرات بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم

تتبع المخرجات المشروع عبر كل بوابة، من أول عرض على الموقع حتى تسليم آخر مفتاح.

- اختبار الأرض عبر العناية الواجبة للملكية والحالة المادية والسوق — لدعم قرار الشراء
- تحديد مسارات التراخيص ومتطلبات التصميم — لتوجيه المعماريين وطلبات الموافقة
- تصميم معايير البوابات وحزم الأدلة وصلاحيات الاعتماد — لمنح المجالس خيارات واضحة بالمضي أو التوقف
- اختيار مسارات التعاقد على البناء ونماذج العقود — للموازنة بين يقين التكلفة والسرعة
- تخطيط إطلاق البيع أو التأجير وفق معالم البناء — لمواءمة الإيرادات مع التمويل
- بناء خارطة طريق لبوابات المراحل — لمنح المستثمرين والممولين سجلا قابلا للتتبع للقرارات

مصطلحات بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم الأساسية

- بوابة المرحلة — نقطة قرار رسمية يجب أن يستوفي فيها المشروع معايير محددة قبل صرف أموال إضافية.
- العناية الواجبة للأرض — فحص الملكية والتربة والوصول والخدمات وظروف السوق قبل شراء الموقع.
- التراخيص والموافقات — الأذونات التي يحتاجها الموقع قبل إمكان بناء المشروع المقصود.
- متطلبات التصميم — وثيقة تحدد استخدامات المشروع ومساحاته وجودته وميزانيته لفريق التصميم.
- البيع على الخارطة — بيع الوحدات قبل اكتمال البناء، غالبا لتأمين التمويل وتأكيد الطلب.
- التسليم — نقل رسمي للوحدات أو المباني المنجزة إلى المشترين أو المستأجرين أو المشغلين مع الوثائق والضمانات.

بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم يوما بيوم

اليوم 1: منطق البوابات والاستحواذ على الأرض

- نماذج بوابات المراحل للمشاريع العقارية — تحديد نقاط القرار ومالكيها
- البحث عن المواقع وعروض الأراضي — ترتيب الفرص الجديرة بالمتابعة
- العناية الواجبة للملكية والتربة والوصول — كشف التبعات الخفية للموقع
- اتفاقيات الخيار والعقود المشروطة — الحد من الانكشاف المبكر على الأرض
- حزمة أدلة بوابة الاستحواذ — اعتماد الشراء أو رفضه

اليوم 2: التراخيص ومتطلبات التصميم

- مسارات تصنيف الأراضي والتراخيص — رسم مخاطر الموافقة وتوقيتها
- متطلبات التصميم وتحديد مزيج الوحدات — مطابقة الوحدات مع طلب المشترين
- مراجعات التصميم المبدئي والتخطيطي — تثبيت النطاق قبل نمو التكلفة
- التشاور مع الجهات المختصة والمجتمع — تقليل مخاطر الاعتراض
- معايير بوابة التصميم — صرف الأموال للتصميم التفصيلي

اليوم 3: بوابات التعاقد والتمويل والبناء

- التصميم والبناء مقابل التعاقد التقليدي — اختيار مسار العقد
- حزم المناقصات واختيار المقاولين — تأمين السعر والقدرة
- شروط سحب تمويل التطوير — مواءمة التمويل مع التقدم
- معالم البناء ومساحو المراقبة — تتبع التكلفة والجودة
- بوابة بدء البناء — تأكيد الموافقات والتمويل والعقود

اليوم 4: إطلاق المبيعات والإنجاز والتسليم

- استراتيجية البيع على الخارطة والتأجير المسبق — توقيت الإطلاق في السوق
- اتفاقيات المشترين والمستأجرين — تحديد شروط الإنجاز والعيوب
- فحص الملاحظات والإنجاز العملي — قبول الوحدات المنجزة
- حزم التسليم والضمانات وأدلة التشغيل — تجهيز المشترين والمشغلين
- إدارة فترة مسؤولية العيوب — إغلاق المشروع بسلاسة

اليوم 5: التطبيق العملي لخارطة طريق بوابات المراحل

- حالة بوابة استحواذ لقطعة أرض سكنية — تطبيق أساليب اليوم 1
- مراجعة بوابة تصميم لبرج متعدد الاستخدامات — تطبيق معايير اليوم 2
- بوابة تعاقد وتمويل لمجمع لوجستي — تطبيق خيارات اليوم 3
- فحص جاهزية التسليم لمشروع فندقي — تطبيق ضوابط اليوم 4
- استكمال خارطة طريق بوابات المراحل — عرض البوابات والأدلة ومالكيها

تطبيق بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم بعد الدورة

- وضع معايير مكتوبة للبوابات وحزم أدلة للموقع التالي قيد التفاوض.
- إجراء فحص جاهزية التسليم للمشروع الأقرب إلى الإنجاز.

أسئلة حول بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم

ما بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم ولماذا تهم الآن؟

هي نقاط قرار رسمية تختبر المشروع من شراء الموقع حتى تسليم الوحدات قبل صرف مزيد من الأموال. وتهم الآن لأن ارتفاع التكاليف وبطء الموافقات لا يتركان مجالا لقرارات غير مختبرة.

من الأدوار الأكثر استفادة من دورة بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم؟

يستفيد قادة التطوير ومسؤولو الأراضي أكثر من غيرهم، ومعهم منسقو التصميم والقادة التجاريون وقادة المبيعات والتسليم.

كيف تختلف بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم عن دورة نمذجة الجدوى والربحية؟

دورة الجدوى تختبر صلاحية المشروع قبل شراء الأرض. أما هذه الدورة فتتابع المشروع بعد ذلك عبر الموافقات والتعاقد والمبيعات والتسليم، مع بوابة عند كل مرحلة.

ماذا تعود به من دورة بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم؟

تعود بخارطة طريق لمشروع واحد تحدد كل بوابة ومعاييرها وصاحب القرار فيها.

بوابات مراحل المطور من الأرض إلى التسليم: الطريق إلى الأمام

توجه خارطة طريق بوابات المراحل أولا قرار الاستحواذ على الموقع التالي. ثم تعتمدها مجالس التطوير والممولون وقادة المشاريع لصرف الأموال وتحديد من يوقع على كل بوابة. وبعد مرور أول مشروع عبرها يستفيد المطورون من مراجعة المعايير التي أبطأت القرارات أو سمحت بأدلة ضعيفة.