

# 房地产策划师

## 国家职业标准

(征求意见稿)

### 1 职业概况

#### 1.1 职业名称

房地产策划师

#### 1.2 职业编码

4-06-02-02

#### 1.3 职业定义

从事房地产市场调研分析、项目定位、方案规划、运营策划、市场营销等工作的人员。

#### 1.4 职业技能等级

本职业共设四个等级，由低到高分别为：四级/中级工、三级/高级工、二级/技师、一级/高级技师。

#### 1.5 职业环境条件

室内、外，常温。

#### 1.6 职业能力特征

具有较强的学习能力，获取、领会和理解外界信息的能力，分析、推理和判断能力，沟通交流和表述的能力，准确而有目的地运用数字进行运算的能力，身体各部位动作协调，形体知觉和空间感正常。

#### 1.7 普通受教育程度

高中毕业（或同等学力）

#### 1.8 职业培训要求

### 1.8.1 培训参考时长

四级/中级工不少于 120 标准学时；三级/高级工不少于 100 标准学时；二级/技师不少于 80 标准学时；一级/高级技师不少于 60 标准学时。

### 1.8.2 培训教师

培训四级/中级工的教师应具有本职业或相关职业三级及以上职业资格证书（技能等级证书）或中级及以上专业技术职务任职资格证书；

培训三级/高级工的教师应具有本职业或相关职业二级及以上职业资格证书（技能等级证书）或高级专业技术职务任职资格证书；

培训二级/技师的教师应具有本职业或相关职业一级及以上职业资格证书（技能等级证书）或高级专业技术职务任职资格证书；

培训一级/高级技师的教师应具有本职业或相关职业一级职业资格证书（技能等级证书）或高级专业技术职务任职资格证书，并从事本职业或相关职业 2 年（含）以上。

### 1.8.3 培训场所设备

具备网络环境，满足教学需要的标准教室或规范的在线教学培训平台。

## 1.9 职业技能评价要求

### 1.9.1 申报条件

**具备以下条件之一者，可申报四级/中级工：**

（1）累计从事本职业或相关职业<sup>①</sup>工作满 5 年。

（2）取得相关职业五级/初级工职业资格（职业技能等级）证书后，累计从事本职业或相关职业工作满 3 年。

---

<sup>①</sup> 相关职业包括：房地产估价专业人员、资产评估专业人员、市场营销专业人员、商务策划专业人员、品牌专业人员、房地产开发专业人员、管理咨询专业人员、物业经营管理专业人员、物业管理员、房地产经纪人员等职业，下同。

(3) 取得本专业或相关专业<sup>②</sup>的技工院校或中等及以上职业院校、专科及以上普通高等学校毕业证书（含在读应届毕业生）。

**具备以下条件之一者，可申报三级/高级工：**

(1) 累计从事本职业或相关职业工作满 10 年。

(2) 取得本职业或相关职业四级/中级工职业资格（职业技能等级）证书后，累计从事本职业或相关职业工作满 4 年。

(3) 取得符合专业对应关系的初级职称<sup>③</sup>（专业技术人员职业资格）后，累计从事本职业或相关职业工作满 1 年。

(4) 取得本专业或相关专业的技工院校高级工班及以上毕业证书（含在读应届毕业生）。

(5) 取得本职业或相关职业四级/中级工职业资格（职业技能等级）证书，并取得高等职业学校、专科及以上普通高等学校本专业或相关专业毕业证书（含在读应届毕业生）。

(6) 取得经评估论证的高等职业学校、专科及以上普通高等学校本专业或相关专业的毕业证书（含在读应届毕业生）。

**具备以下条件之一者，可申报二级/技师：**

(1) 取得本职业或相关职业三级/高级工职业资格（职业技能等级）证书后，累计从事本职业或相关职业工作满 5 年。

(2) 取得符合专业对应关系的初级职称（专业技术人员职业资格）后，累

---

②相关专业包括：《全国技工院校专业目录》中财经商贸类和建筑类所列举的专业；《职业教育专业目录》中土木建筑大类、财经商贸大类、公共管理与服务大类所列举的专业；《普通高等学校本科专业目录》中经济学类、建筑类、管理学类所列举的专业；《研究生教育学科专业目录》中经济学类、管理学类所列举的专业，工科类中建筑学、城乡规划学等专业，下同。

③ 包括：工程技术、经济专业等，下同。

计从事本职业或相关职业工作满5年，并在取得本职业或相关职业三级/高级工职业资格（职业技能等级）证书后，从事本职业或相关职业工作满1年。

（3）取得符合专业对应关系的中级职称（专业技术人员职业资格）后，累计从事本职业或相关职业工作满1年。

（4）取得本职业或相关职业三级/高级工职业资格（职业技能等级）证书的高级技工学校、技师学院毕业生，累计从事本职业或相关职业工作满2年。

（5）取得本职业或相关职业三级/高级工职业资格（职业技能等级）证书满2年的技师学院预备技师班、技师班学生。

**具备以下条件之一者，可申报一级/高级技师：**

（1）取得本职业或相关职业二级/技师职业资格（职业技能等级）证书后，累计从事本职业或相关职业工作满5年。

（2）取得符合专业对应关系的中级职称后，累计从事本职业或相关职业工作满5年，并在取得本职业或相关职业二级/技师职业资格（职业技能等级）证书后，从事本职业或相关职业工作满1年。

（3）取得符合专业对应关系的高级职称（专业技术人员职业资格）后，累计从事本职业或相关职业工作满1年。

**1.9.2 评价方式**

包括理论知识考试、技能考核和综合评审。

理论知识考试以笔试、机考等方式为主，主要考核从业人员从事本职业应掌握的基本要求和相关知识要求。

技能考核以笔试、机考等方式为主，主要考核从业人员从事本职业应具备的技能水平。

综合评审主要针对技师和高级技师，采取审阅申报材料、答辩等方式进行全

面评议和审查。

理论知识考试、技能考核和综合评审均实行百分制，成绩皆达 60 分（含）以上者为合格。

### **1.9.3 监考人员、考评人员与考生配比**

理论知识考试中的监考人员与考生配比不低于 1:15，且每个考场不少于 2 名监考人员；技能考核考评人员与考生配比为 1:5，且考评人员为 3 人（含）以上单数；综合评审委员为 3 人（含）以上单数。

### **1.9.4 评价时长**

理论知识考试时间不少于 90 分钟；技能考核时间不少于 120 分钟；综合评审时间不少于 30 分钟。

### **1.9.5 评价场所设备**

理论知识考试和技能考核在标准教室或计算机房进行，并配备监控设备；综合评审在配备必要的多媒体和监控设备的室内进行。

## 2 基本要求

### 2.1 职业道德

#### 2.1.1 职业道德基本知识

#### 2.1.2 职业守则

- (1) 诚实守信，遵纪守法。
- (2) 爱岗敬业，忠于职守。
- (3) 精益求精，开拓创新。
- (4) 团队协作，勇于担当。

### 2.2 基础知识

#### 2.2.1 房地产策划基础知识

- (1) 房地产经济基础知识。
- (2) 房地产营销基础知识。
- (3) 房地产金融基础知识。
- (4) 房地产开发与经营基础知识。
- (5) 房地产规划设计基础知识。

#### 2.2.2 信息技术应用基础知识

- (1) 大数据基础知识。
- (2) 互联网基础知识。
- (3) 软件应用基础知识。

#### 2.2.3 相关法律、法规知识

- (1) 《中华人民共和国民法典》相关知识。
- (2) 《中华人民共和国劳动法》相关知识。
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》相关知识。
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》相关知识。

- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》相关知识。
- (6) 《城市房地产开发经营管理条例》相关知识。
- (7) 房地产开发建设法律法规相关知识。
- (8) 房地产金融管理法律法规相关知识。
- (9) 房地产税收管理法律法规相关知识。

### 3 工作要求

本标准按照四级/中级工、三级/高级工、二级/技师、一级/高级技师的技能要求和相关知识要求依次递进，高级别涵盖低级别的要求。

#### 3.1 四级/中级工

职业功能	工作内容	技能要求	相关知识要求
1. 市场调研与分析	1.1 开展市场调研	1.1.1 能使用至少一种调研方法完成市场调研 1.1.2 能收集和记录市场供求状况和竞争项目信息	1.1.1 市场调研的作用和特点 1.1.2 市场调研的方法 1.1.3 市场供求知识 1.1.4 信息收集方法
	1.2 汇总整理市场信息	1.2.1 能对市场调研信息进行汇总整理 1.2.2 能按照信息来源和特征进行分类	1.2.1 信息汇总整理的方法 1.2.2 市场信息分类的方法
2. 项目定位与规划	2.1 收集市场细分资料	2.1.1 能收集消费者心理和行为信息 2.1.2 能依据市场细分原则对资料进行汇总整理	2.1.1 消费者心理和行为的内容 2.1.2 市场细分的概念和原则
	2.2 收集项目规划设计资料	2.2.1 能收集项目规划设计资料 2.2.2 能对项目规划设计资料进行汇总整理	2.2.1 房地产项目规划设计资料的内容 2.2.2 房地产项目规划设计资料的整理方法
3. 项目运营策划	3.1 收集项目运营环境资料	3.1.1 能收集项目运营环境资料 3.1.2 能对项目运营环境资料进行整理	3.1.1 房地产项目运营环境的内容 3.1.2 房地产项目运营环境资料的整理方法
	3.2 分析项目运营影响因素	3.2.1 能收集项目运营影响因素 3.2.2 能识别项目运营的关键影响因素	3.2.1 项目运营影响因素的内容 3.2.2 项目运营关键影响因素的识别方法
4. 项目营销策划	4.1 收集客户资料	4.1.1 能建立客户信息档案 4.1.2 能汇总整理客户反馈信息	4.1.1 客户信息档案的建立方法 4.1.2 客户反馈信息的汇总整理方法
	4.2 进行媒体推广	4.2.1 能协助制定媒体推广方案 4.2.2 能利用新媒体平台进行项目推广	4.2.1 媒体推广的形式和内容 4.2.2 新媒体平台的应用技巧



续表

职业功能	工作内容	技能要求	相关知识要求
	4.3 收集现场销售资料	4.3.1 能够对现场销售情况进行跟踪调查 4.3.2 能选择现场销售方式 4.3.3 能对现场销售资料进行汇总整理	4.3.1 现场销售情况的跟踪流程 4.3.2 现场销售方式的选择方法 4.3.3 现场销售资料的汇总整理方法

### 3.2 三级/高级工

职业功能	工作内容	技能要求	相关知识要求
1. 市场调研与分析	1.1 制定市场调研计划	1.1.1 能确定市场调研范围和流程 1.1.2 能编制市场调研问卷	1.1.1 市场调研范围和流程的确定方法 1.1.2 市场调研问卷的编制方法
	1.2 分析市场调研内容	1.2.1 能进行市场宏观环境分析 1.2.2 能进行市场供求状况分析 1.2.3 能进行项目区域环境分析 1.2.4 能进行项目竞争对手分析 1.2.5 能进行消费者行为分析	1.2.1 市场宏观环境的分析方法 1.2.2 市场供求状况的分析方法 1.2.3 项目区域环境的分析方法 1.2.4 项目竞争对手的分析方法 1.2.5 消费者行为的分析方法
2. 项目定位与规划	2.1 编制市场细分报告	2.1.1 能制定市场细分参数 2.1.2 能编制市场细分报告	2.1.1 房地产市场细分的原则和依据 2.1.2 房地产市场细分报告的内容
	2.2 跟踪监督规划设计	2.2.1 能区分不同类型项目的规划设计 2.2.2 能对项目规划设计跟踪监督	2.2.1 不同类型房地产项目的规划设计内容 2.2.2 房地产项目规划设计的跟踪监督方法
3. 项目运营策划	3.1 实施项目运营计划	3.1.1 能编制项目运营计划 3.1.2 能实施项目运营计划	3.1.1 房地产项目运营计划的编制方法 3.1.2 房地产项目运营计划的实施方法
	3.2 估算投资项目效益	3.2.1 能计算投资项目的预期收入 3.2.2 能计算投资项目的成本费用 3.2.3 能计算投资项目的相关税费	3.2.1 房地产项目预期收入的计算方法 3.2.2 房地产项目成本费用的计算方法 3.2.3 房地产项目相关税费的计算方法
4. 项目营销	4.1 组织广告投放	4.1.1 能进行广告媒体的选择和组合 4.1.2 能测算广告投放频率及规模 4.1.3 能监控广告投放实施情况	4.1.1 广告媒体选择的原则和方法 4.1.2 广告媒体投放频率及规模的测算方法 4.1.3 广告媒体效应的监控方法

续表

职业功能	工作内容	技能要求	相关知识要求
策划	4.2 组织现场销售	4.2.1 能制定现场销售计划 4.2.2 能组织和实施现场销售活动 4.2.3 能对销售数据进行统计分析	4.2.1 现场销售计划制定方法 4.2.2 现场销售活动的组织和实施技巧 4.2.3 销售数据的统计分析方法

### 3.3 二级/技师

职业功能	工作内容	技能要求	相关知识要求
1. 市场调研与分析	1.1 组织开展市场调研	1.1.1 能组织开展市场调研 1.1.2 能编制市场调研报告	1.1.1 市场调研的组织管理方法 1.1.2 市场调研报告的编制方法
	1.2 市场分析评价	1.2.1 能够进行市场前景预测 1.2.2 能够进行项目定价分析	1.2.1 市场分析与预测的方法 1.2.2 房地产估价的方法
	1.3 进行数据挖掘和管理	1.3.1 能进行初步的数据挖掘 1.3.2 能利用信息平台进行数据管理	1.3.1 数据挖掘的技巧与方法 1.3.2 数据管理的信息化技术
2. 项目定位与规划	2.1 确定项目定位	2.1.1 能评价细分市场 2.1.2 能明确项目定位	2.1.1 房地产项目市场细分的评价方法 2.1.2 房地产项目定位的内容
	2.2 编制规划设计方案	2.2.1 能编制项目规划设计任务书 2.2.2 能编制项目规划设计方案	2.2.1 项目规划设计任务书的内容 2.2.2 项目规划设计的原则和方法
3. 项目运营策划	3.1 开展项目运营策划	3.1.1 能编制项目商业计划书 3.1.2 能编制项目现金流量表 3.1.3 能编制项目还本付息表	3.1.1 房地产项目商业计划书的内容 3.1.2 房地产项目投资现金流量表的内容 3.1.3 房地产项目还本付息表的内容
	3.2 分析项目投资效益	3.2.1 能对项目进行投资效益分析 3.2.2 能制作各项投资汇总表	3.2.1 房地产项目投资计划的制定方法 3.2.2 房地产投资汇总表的编制方法
	3.3 评估项目投资风险	3.3.1 能识别项目投资风险影响因素 3.3.2 能对项目进行不确定性分析 3.3.3 能进行项目投资风险评估	3.3.1 房地产项目投资风险影响因素的内容 3.3.2 房地产项目不确定性分析方法 3.3.3 房地产项目投资风险评估方法

续表

职业功能	工作内容	技能要求	相关知识要求
4. 项目营销策划	4.1 制定项目营销方案	4.1.1 能制定项目定价方案 4.1.2 能制定项目促销方案 4.1.3 能选择项目营销渠道 4.1.4 能制定阶段性营销组合方案 4.1.5 能策划和撰写营销现场活动方案	4.1.1 房地产项目定价的方法 4.1.2 房地产项目促销的方法 4.1.3 房地产项目营销渠道的分类与对比 4.1.4 房地产项目阶段性营销组合方案的制定方法 4.1.5 营销现场活动方案的策划与撰写方法
	4.2 分析项目营销效果	4.2.1 能撰写项目营销推广计划书 4.2.2 能估算项目营销推广费用 4.2.3 能对消费者偏好分析进行数据分析	4.2.1 房地产项目营销推广计划书的内容 4.2.2 房地产项目营销推广的费用构成及估算方法 4.2.3 消费者偏好的数据分析方法
5. 培训与指导	5.1 实施培训	5.1.1 能制定业务培训计划 5.1.2 能组织实施三级/高级工及以下级别的房地产策划师业务培训 5.1.3 能策划培训环节	5.1.1 培训的流程和内容 5.1.2 培训的方法和技巧 5.1.3 培训环节策划技巧
	5.2 开展指导	5.2.1 能指导三级/高级工及以下级别的房地产策划师工作 5.2.2 能组织三级/高级工及以下级别的房地产策划师进行案例分析	5.2.1 房地产策划业务指导的方法 5.2.2 房地产策划案例分析的方法

### 3.4 一级/高级技师

职业功能	工作内容	技能要求	相关知识要求
1. 市场调研与分析	1.1 制定市场调研策略	1.1.1 能制定市场调研的目标 1.1.2 能审核市场调研方案 1.1.3 能制定市场调研策略	1.1.1 市场调研目标的设计方法 1.1.2 市场调研方案设计原则 1.1.3 市场调研策略的制定方法
	1.2 审定市场调研报告	1.2.1 能够审定市场调研报告 1.2.2 能合理选择图表并运用相关软件展示分析结论 1.2.3 能够对市场调研报告进行汇报讲解	1.2.1 图表的选择与绘制技巧 1.2.2 市场调研报告的汇报技巧
	1.3 制定数据管理方案	1.3.1 能制定数据管理方案 1.3.2 能选择数据分析方法	1.3.1 数据管理的内容和方法 1.3.2 数据分析的技巧和方法
2. 项目定位与规划	2.1 制定品牌策略	2.1.1 能制定项目品牌策略 2.1.2 能进行项目概念和形象设计	2.1.1 房地产项目品牌策略的内容 2.1.2 房地产项目概念和形象设计的方法
	2.2 分析项目规划设计	2.2.1 能制定项目规划设计目标 2.2.2 能进行项目规划设计方案的可行性分析	2.2.1 房地产项目规划设计目标的制定方法 2.2.2 房地产项目规划设计方案可行性分析的方法
3. 项目运营策划	3.1 制定项目运营策略	3.1.1 能制定项目运营策略 3.1.2 能选择项目运营资金筹措渠道	3.1.1 房地产项目运营策略的内容 3.1.2 房地产项目资金筹措渠道的选择方法
	3.2 进行项目财务评价	3.2.1 能制定项目投资计划 3.2.2 能编制项目资金来源与运用方案 3.2.3 能进行项目财务评价	3.2.1 房地产项目投资计划的制定方法 3.2.2 房地产项目资金的来源和构成 3.2.3 房地产项目财务评价指标的计算方法
	3.3 制定项目投资风险对策	3.3.1 能进行市场投资预测 3.3.2 能制定项目投资风险防范对策	3.3.1 投资预测的方法 3.3.2 房地产项目投资风险防范的内容

续表

职业功能	工作内容	技能要求	相关知识要求
4. 项目营销策划	4.1 制定营销推广策略	4.1.1 能制定营销推广策略 4.1.2 能建立营销推广测评机制 4.1.3 能选择新媒体平台进行营销推广	4.1.1 房地产项目营销推广策略的制定方法 4.1.2 房地产项目营销推广测评机制的建立方法 4.1.3 新媒体平台的选择方法
	4.2 主持营销管理考核	4.2.1 能组建和管理项目营销机构 4.2.2 能制定营销管理考核方案	4.2.1 房地产项目营销机构的组建流程和管理技巧 4.2.2 房地产项目营销管理考核的内容和方法
5. 培训与指导	5.1 主持设计培训	5.1.1 能够主持培训工作, 审核培训计划 5.1.2 能组织实施二级/技师及以下级别的房地产策划师业务培训 5.1.3 能编写培训讲义, 设计培训内容	5.1.1 培训工作的意义和作用 5.1.2 培训计划的审核技巧 5.1.3 培训课程开发的方法
	5.2 评估培训效果	5.2.1 能编制业务指导方案, 并指导二级/技师及以下级别的房地产策划师工作 5.2.2 能评估二级/技师及以下级别的房地产策划师培训效果	5.2.1 业务指导方案的编制方法 5.2.2 培训评估的技术 5.2.3 培训效果评估的方法

## 4 权重表

### 4.1 理论知识权重表

项目 \ 技能等级		四级/ 中级工 (%)	三级/ 高级工 (%)	二级/ 技师 (%)	一级/ 高级技师 (%)
基本要求	职业道德	5	5	5	5
	基础知识	30	25	15	5
相关知识 要求	市场调研与分析	15	15	15	10
	项目定位与规划	15	15	20	20
	项目运营策划	15	20	20	20
	项目营销策划	20	20	20	30
	培训与指导	-	-	5	10
合计		100	100	100	100

### 4.2 技能要求权重表

项目 \ 技能等级		四级/ 中级工 (%)	三级/ 高级工 (%)	二级/ 技师 (%)	一级/ 高级技师 (%)
技能 要求	市场调研与分析	35	25	20	15
	项目定位与规划	15	15	20	20
	项目运营策划	15	25	25	25
	项目营销策划	35	35	30	30
	培训与指导	-	-	5	10
合计		100	100	100	100