

营改增对房企成本管理的影响及应对措施

面对增值税的全面试行，各房企成本管理首当其冲，如何制定目标成本？如何判标？合约条款又如何跟进调整？我们如何和财务部门携手共担…

成控部门应如何积极应对，是摆在我们面前的一大挑战，这就是我们将和您分享的内容。

■ 课程收益

- « 找出“营改增”下房企成本管理应对之道；
- « 建立成本/财税部门之管理接口，分工协同；
- « 附送：全部讲课资料。

■ 目标对象

- « 适合各发展阶段房产企业的内部培训；
- « 房产企业总经理，以及各级成本/招采/财务/法务等部门的管理团队。

■ 课程纲要

一、（36号文）概要

- 1.1 营业税 VS 增值税
- 1.2 销项税额 VS 进项税额
- 1.3 计税方法比较
- 1.4 适用范围及税率
- 1.5 13种不能抵扣之进项税或销项税
- 1.6 新老项目计税方法

二、新政对成本管理的影响

- 2.1 税率变化
- 2.2 工程造价变化幅度
- 2.3 计价调整方法
- 2.4 从两种桩基看“营改增”对造价影响
- 2.5 不同管理水平之总包，看“营改增”对其税费的影响
- 2.6 目标成本/总包税负变化
- 2.7 小结

三、目标成本编制

- 3.1 计价体系调整方法：价税分离
- 3.2 去税成本编制建议
- 3.3 合约规划与目标成本编制
- 3.4 目标成本编制/价格取定
- 3.5 老（新）项目目标成本调整方案

提问/交流 (1)

四、招标策略调整

- 4.1 如何优化招标策略？
- 4.2 不同税负之回标价比较
- 4.3 商务标评审 - 采购比价的 1 条“黄金原则”
- 4.4 新（老）项目评标原则
- 4.6 甲供和乙供方式比选
- 4.7 梳理供方库

五、合同与发票管理

- 5.1 合同重新审定
- 5.2 过渡时期合同管理
- 5.3 新老项目的合同发票调整
- 5.4 半新项目合同发票调整
- 5.5 发票管理

附：相关合同条款调整建议

六、变更签证及结算管理

- 6.1 签证变更及结算
- 6.2 非正常损失

七、综述

提问/交流 (2)

赵丰先生

- C 现任香港四大房地产开发集团之一的恒基兆业地产集团成本控制中心总经理；
- C 从业 31 年来，分别在中国最大设计集团、上海、香港一线造价咨询公司供职，担任包括北京新世界中心、上海 F1 赛车场等政府重点工程之成控总监；
- C 在国有、（50 强）民营房企内担任集团首席造价工程师、成本中心总经理；
- C 自 1991 年起，兼任中国第一、二届英国工料测量师（RICS）班讲师、上海建筑学会理事、上海市建委及“上海中心”项目的评标专家；
- C 多次获邀在建设部，以及保利、平安、中南、海尔等房产企业，分享他的专业经验；
- C 由东南大学 2010 年出版的、依照 ISO9001 要求制定的专著《成本决胜论-房产开发与政府项目成本管理作业指引》，已成为房产开发成本管理规范，获广泛引用。

擅长领域

- C 房地产行业全成本管理。
- C 房地产卓越成本管理之跨界协同
- C 成本经理专业价值提升 4 项举措
- C 招采策略、谈判技巧和供方管理
- C 彰显成本经理专业价值的四把刀

- C 营改增对成本管理的影响及应对措施
- C 香港房地产开发全程运作及法规指引
- C 卓越项目总练就之路--成本管控统筹策略
- C 星级酒店筹建过程风控要点解析