

《个个击破——房地产工程造价全过程精细化管理 36 个关键点控制实战》

【课程背景】

在竞争日趋激烈的房地产市场，单一的竞争优势不再独领风骚！面对白银时代，房地产企业纷纷重新审视自己的战略与定位，并陆续在调整发展节奏、治理架构、资产结构及其他内部管理提升方面狠下功夫！其中，提升成本管理工作刻不容缓！而现代房地产开发成本中，最重要的工程成本即工程造价。工程成本中平均 83% 为有效费用，其余的 17% 均是无效费用，而其中施工阶段可以控制的部分不足无效费用的 10%！每 10 万平方米的商住项目中，大约会有超过 3000 万的资金作为无效投入付诸流水。

房地产项目工程成本管理将贯穿整个项目开发过程，需要精细化控制。

本课程是根据多名专家深入房地产开发项目历时 3 年系统深入跟踪研究，通过对 10 多家标杆房企全过程精细化造价管理经验，经过流程分析、梳理归纳、总结提炼出的 36 个核心关键点，并逐一一对每个关键点造价控制的实战案例进行情景推演及剖析，以发现项目实际操作中的造价难点以及解决这些问题的思路、方法及手段。

【授课时长】

2 天

【课程收益】

破解：建设工程造价全过程精细化管理不为人知的利器；

指导：从战略角度，帮助工程项目人员提升造价控制水平；

掌握：工程造价全过程管理的 36 个关键点控制方法与技术处理手段；

方法：提供最新《清单计价规范》下造价全过程造价精细化控制方法；

实操：情景剖析 36 个实战案例，以提升学员解决造价问题的一线操作能力。

获取：标杆企业的制度、流程、作业指引及案例分析等宝贵参考资料；

借鉴：具体做法，大量实操工具资料，让您稍加修改，拿来即用，超级实战；

成长：2 天正能量和专业的充电，让疲于应付的你焕然一新！造价管理，原来如此！

【授课对象】

房地产企业总部主管成本的总裁、成本总监、财务总监、总工程师、项目总经、成本总经理等主管人员；每个开发项目上的工程、造价、预算、合约等部门负责人及业务骨干。

【课程特色】

权威分享：——工程造价现场一线权威实战专家亲临授课。

实战演习：——结合所授知识点现场练习掌握，即学即用。

案例剖析：——对经典案例进行专业独到分析，借他山之石以攻玉。

个性咨询：——结合企业自身个性问题，享受专家的咨询服务。

【授课风格】

马老师出身于工程一线，是从成本管理一线摸爬滚打出来的集项目管理、成本控制、风险防控于一身的新一代精锐代表。他的课程突破了市面上传统的成本培训课程讲解套路，形成独树一帜的实战性，每页讲义均为“原创干货”，为中小型成长型房企提供重要的指导建议与落地化解决方案。马楠老师讲课既有理论高度，又有实战经验。他的课程重点突出，高屋建瓴、逻辑缜密，思路清晰，深入浅出、生动实用、风趣幽默、方法独到，针对性和实效性极强。是倍受广大房地产业成本经理人所喜爱的实战派专家，是北京地产界最具影响力的成本管理导师。

【课程大纲】

第一讲 当前房地产开发项目工程造价（成本）管理的现状、亟需解决的难点问题及对策

1. “新常态”下中国房地产业发展面临的机遇与挑战
2. 新时期房地产对于工程造价（成本）管理的新要求
3. 新形势下房地产项目工程造价（成本）管理的现状
4. 当前房地产工程造价（成本）管理亟需解决的难点
5. 房地产开发项目工程造价（成本）管理的三大误区
6. 房地产开发项目工程造价（成本）管理中重大偏差
7. 房地产开发项目工程造价（成本）失控的原因分析
8. 房地产项目工程造价（成本）控制新思路、新方法

第二讲 房地产项目招标采购环节工程造价精细化管理的关键点管控实战

- 关键点 1 新形势下“招标工程量清单”错误防范、补救措施及对策
 - 关键点 2 新形势下“招标控制价”编制原则及防范投标人投诉对策
 - 关键点 3 新形势下招标人编制招标文件、拟定评标方法技巧与对策
 - 关键点 4 材料暂估价、专业工程暂估价及甲、乙供材料招标的对策
 - 关键点 5 新形势下投标人编制投标报价方法与发包人风险防范对策
 - 关键点 6 新形势下发包人招投标流程设置及防范不平衡报价的对策
 - 关键点 7 新形势下招标评标流程技术设置及评标关键要点操作技巧
 - 关键点 8 新形势下招标结束中标后的后续关键工作及合同交底要点
 - 关键点* 招标采购环节工程造价精细化管理的方法、工具操作与实战案例
- 第三讲 房地产项目合同签约环节工程造价精细化管理的关键点管控实战

关键点 9 新形势下合同约定原则、方法及跟踪控制对策
关键点 10 合同约定类型的选择及各种合同类型的约定策略
关键点 11 新形势下合同约定内容、效力及跟踪审查对策
关键点 12 发承包各种不同合同类型下的合同风险约定对策
关键点 13 发承包合同约定的示范文本适用原则及控制对策
关键点* 合同约定环节工程造价精细化管理的工具操作与实战案例
第四讲 房地产项目计量环节工程造价精细化管理的关键点管控实战
关键点 14 工程计量范围及跟踪控制对策
关键点 15 工程计量方法及跟踪控制对策
关键点 16 工程计量承租及跟踪控制对策
关键点* 工程计量环节工程造价精细化管理的工具操作与实战案例
第五讲 房地产项目价款调整环节工程造价精细化管理的关键点管控实战
关键点 17 法律法规变化导致价款调整控制对策
关键点 18 工程变更导致的价款调整疑的控制对策
关键点 19 项目特征描述不符导致的价款调整控制对策
关键点 20 工程量清单缺项导致的价款调整控制对策
关键点 21 工程量偏差导致的价款调整的控制对策
关键点 22 物价变化导致的价款调整控制对策
关键点 23 暂估价导致的价款调整控制对策
关键点 24 计日工导致的价款调整控制对策
关键点 25 现场签证导致的价款调控制对策
关键点 26 不可抗力导致的价款调控制对策
关键点 27 提前竣工（赶工补偿）导致的价款调控制对策
关键点 28 误期赔偿导致的价款调整控制对策
关键点 29 施工索赔导致的价款调整控制对策
关键点 30 暂列金额导致的价款调整控制对策
关键点* 合同价款调整环节工程造价精细化管理的工具操作与实战案例
第六讲 房地产项目价款支付环节工程造价精细化管理的关键点管控实战
关键点 31 工程预付款支付的跟踪控制对策
关键点 32 安全文明施工费支付的控制对策
关键点 33 进度款支付过程中跟踪控制对策
关键点* 价款支付环节工程造价精细化管理的工具操作与实战案例
第七讲 房地产项目竣工结算环节工程造价精细化管理的关键点管控实战
关键点 34 竣工结算传统与快速编制操作
关键点 35 竣工结算的过程跟踪控制对策
关键点 36 结算及结清支付的过程踪控制
关键点* 竣工结算环节工程造价精细化管理的工具操作与实战案例
第八讲 新形势下房地产项目工程造价（成本）人员面临挑战与对策

