

**房地产建筑企业精益建造成本管理**  
**——房地产建筑企业如何消除浪费，降低成本，增加利润**  
主讲老师：侯龙文

**课程背景：**

目前，建筑施工企业成本管理存在着许多问题，如某些建筑施工企业成本管理往往还停留在 20 世纪七八十年代，只注重项目施工成本中资源消耗的控制，而没有从整个生产运营过程出发，进行全面的成本管理，或者侧重于对耗费的控制，更多地只是在成本核算和事后反映等方面做文章。而且许多施工企业对施工项目的成本管理是按照现有的生产技术水平就成本进行管理，这种成本管理的方式所能形成的成本降低的空间是十分有限的，很容易形成成本管理的瓶颈。另外，面对全面实施的《建设工程工程量清单计价规范》，要求参加投标的承包商根据招标文件的要求，按照本企业的企业定额和所掌握的价格情况对招标文件中的工程量清单进行报价，这更要求建筑施工企业能够有效的进行成本管理。

**培训收益：**

凡是有成本发生的地方，就有成本降低的空间。搞企业就需要“钻进钱眼儿里”想办法，既抓绝对成本，更抓相对成本，既抓物质成本，更抓精神成本，既抓节流堵漏，更抓开源创收。“企业里处处是黄金”，而要在企业里发掘黄金，就必须靠“精益预算和精益成本管理控”这把利器。

我国正在积极推行工程量清单计价模式，推行企业自主报价、市场竞争形成价格，必将促使各类施工企业全面加强成本管理。本课程在深入研究总结房地产及其建筑施工成本管理中的问题，引入精益成本管理方法体系，构建精益建造成本管理方法体系，为房地产及建筑施工企业提供有效的、系统的成本管理工具与方法，为房地产及建筑施工企业消除浪费、控制降低成本、提高利润提供服务。

**培训对象：**房地产及建筑企业董事长、总经理、财务总监、财务经理、预算部经理、造价部经理、工程部经理、成本合约部经理、项目部项目经理、预算员

**培训天数：**2~3 天

**培训大纲：**

一、我国房地产建筑企业成本管理的现状及存在的问题

二、我国房地产建筑工程中的十大浪费抬高了建造成本

三、房地产开发及建筑企业成本管理面临的难题

**互动讨论：**精益成本建造管理“管什么”、“从何入手”、“如何管”、“如何消除浪费”

四、房地产项目全面成本及管理

1、房地产项目的成本构成

2、房地产项目全面成本管理

**互动讨论：**如何进行房地产项目全面成本管理

五、房地产建筑工程全过程成本控制

1、项目设计阶段的成本控制

2、招投标与合同订立阶段的成本控制

3、项目施工阶段的成本控制

4、工程竣工结算阶段的成本控制

**互动讨论：**如何对房地产开发各阶段的成本进行动态控制

## **六、精益建造的理论管理模式对传统成本管理提出的挑战**

- 1、精益建造的概念
- 2、精益建造的理论基础
- 3、精益建造的管理模式
- 4、传统建筑成本管理理论
- 5、传统建筑成本控制理论
- 6、精益建造对传统成本管理提出的挑战
- 7、建筑企业精益建造成本管理的基础

**互动讨论：**如何有效地构建企业精益成本管理模式

## **七、精益建造的成本管控体系结构**

## **八、精益建造的建筑成本控制系统设计**

- 1、总体框架
- 2、概念架构
- 3、功能流程
- 4、控制信息

## **九、精益建造的成本管理控制应用策略**

- 1、全面预算在精益建造成本管理中的应用
- 2、标准成本在精益建造成本管理中的应用
- 3、目标成本在精益建造成本管理中的应用
- 4、目标动态成本在精益建造成本管理中的应用
- 5、作业成本管理在精益建造成本管理中的应用
- 6、目标 - 作业成本在精益建造成本管理中的应用
- 7、责任成本与责任会计在精益建造成本控制中的应用
- 8、价值工程 (VE) 在精益建造成本优化中的应用
- 9、质量功能展开 (QFD) 在精益建造成本优化中的应用
- 10、质量链管理 (QCM) 在精益建造成本管理中的应用
- 11、六西格玛 (6 $\sigma$ ) 管理在精益建造成本管理中的应用
- 12、寿命周期成本管理在精益建造成本优化设计中的应用
- 13、价值链、价值流理论在精益建造成本管理中的应用
- 14、供应链成本管理在精益建造成本管理中的应用
- 15、精细化管理方法在精益建造成本管理中的应用
- 16、集成成本管理方法在精益建造成本管理中的应用

## **十、精益建造成本管控的主要方面及管控方法**

## **十一、房地产建筑企业精益建造成本管理案例详解**