

《标杆商业地产全过程成本精细化管理及案例解析》

【课程背景】

近几年，越来越多的地产商转战商业地产，但商业地产规模大，风险高，项目开发周期长，潜藏着无数的危机与风险。商业地产不是地产的战争，而是金融的战争，资金是每个地产商抢夺的核心资源，成本的规划与管控是释放资金的第二通道，也是抵御地产风险的有效武器。

当我们的项目即将要启程的时候，是否可以停下来看看商业地产标杆企业的成功实践？万达作为中国商业地产的开拓者和风向标，在成本的规划与管控方面有着臻熟的经验，在万达集团成本管控的经典案例中，成本节约少则数百万多则数千万的安全屡见不鲜。

本课程凝练万达最近 5 年成本管理的经验与得失，以归纳推理的全新思维，全面解读商业地产成本管控的死角，解密万达轻松节约百万乃至千万成本的核心方法。归纳总结他们十多年专注商业地产开发的经验与教训，课程中的每一个成本案例，一个总结会带给您意想不到的收获！

【课程收益】

- ★ 系统学习商业地产成本管理的核心知识；实战专家现身说法，解析标杆企业的经验与教训
- ★ 全面了解标杆商业地产成本管理的经验；课程设计严谨务实，全程破解成本管控实践难题
- ★ 丰富实用工具模板，快速引入企业内部即学即用；直接套用标杆企业已有模板与制度指引

【培训对象】

- ★ 房地产企业董事长、总经理、副总经理等公司决策层领导
- ★ 房地产企业成本总监、合约总监、工程总监、财务总监、总工程师等主管人员；
- ★ 房地产企业从事管理的造价成本、合约结算、招标采购、规划设计、工程管理等

部门骨干。

【培训内容】

一、商业地产的前世今生	第 4 步：目标成本管理
聚焦：城市商圈中心的综合体 案例分析：日本东京六本木	成本科目的建立 目标成本编制的 4 大要点与 5 大原则
解码：主流商业地产模式 案例分析：城市综合体发展模式研究	目标成本调研的 4 个方面 目标成本编制的 11 项边界条件
二、商业地产成本全景	目标成本编制的 6 个依据
差异化：商业地产产品类型分析 案例分析：SHOPPING MALL+写字楼+住宅 公寓+SOHO 公寓+商业步行街（底层商业）+酒店	目标成本编制的 7 个步骤 目标成本的审批与调整 目标成本工作的 3 大难点 项目成本现金流的解决方案
大比拼：10-100 万的开发模式 案例分析：万达广场 VS 万象城	第 5 步：成本合约规划
新视角：商业地产成本特点 案例分析：项目+管理+成本	合约规划编制的 2W+1H 合约规划范围调整的 5 大方法
找关键：影响成本的“关键驱动因素” 案例分析：7 个关键驱动因素分析	合约规划 3 大保障机制

三、理论+业务的成本管理体系	第6步：限额设计
成本管控战略 案例分析：主力店基础物业及技术面交接 客户进场装修前交接、户装修结束后验收 基于“点-线-面”的成本管控思路	限额设计的7大关键举措
成本管控的模式 案例分析：“2+1+2”模式分析	第7步：动态成本管理 一个中心三条线的动态成本成本管理方法 动态成本管控的5个重点与6个难点 动态成本编制的8个要点 商业动态成本超支4因素分析 动态成本回顾3项重点 总包合同动态成本管理的9个关键节点 动态成本考核的2个工具
成本管控重点 案例分析：前置式管理 VS 后置式管理	第8步：设计变更及签证管理
成本管控方法 案例分析：两库一优+4大要点	变更签证流程管理8步 变更签证的考核
四、商业地产全过程成本管控（核心十步）	第9步：结算管理与审价
第1步：项目摘牌前的可研决策	结算过程的难点透析 入伙结算+整体结算+总包结算
项目发展的六大发展阶段全解 案例分析：拿地3大因素分析	第10步：成本数据库管理
商业综合体地块尺度选择的两个标准 案例分析：投资分析模型+投资分析模型 FT 项目盈亏平衡分析 不同盈利模式对比	成本数据库模型构建的2个内容 成本数据库3大核心指标 成本数据库4大应用场景 项目成本后评估的7项内容
第2步：摘牌后的投资决策管理	五、绩效导向的成本组织化管理
投资分析：盈利策略测算 案例：标杆商业地产企业《项目经营目标管理责任书》	成本条线管理两大重点 业务+团队
第3步：设计阶段成本优化	项目成本管理数字化的精练总结： 1+1+2+6=10
案例：城市综合体优化设计	