

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)