

如何降低开发成本 1000 元/平米？

--彰显成本经理专业价值的四把刀！

## 课程背景

当下，地王频出，市场分化日趋严重，房地产业已进入白银时代，利润空间越来越小。

如何保持投资收益，是各房企都面临的挑战，也是我们正在思考和努力解决的问题。在各房企成本管理日趋成熟的情况下，管理创新，将是唯一的机会和出路。

本课程从成本角度，探讨设计优化的切入点和关注点，以期实现降本增效！

## 课程收益

- 找出问题所在，提升成控的针对性；
- 建立管理接口，强化各专业协同力；
- 附送管控工具，分享所有课程资料。

## 授课对象

- 房企集团总部成本经理或各项目成本专管员；
- 区域及项目公司总经理及其成本、设计管理团队；
- 总部投资/策划/销售/招商、运营中心及设计等部门同事。

## 课程大纲

成本管理现状思考

成本管理的三重境界与发展趋势

提升协同力，建立设计和成控专业间的管理接口。

第一刀：找卖点，定产品，土地价值最大化

1 问题的提出：以案例说明：产品组合对成功拿地的重要性；

2 管控措施：市场调研，产品策划，价值工程分析；

3 规划设计的优化内容；

第二刀：优规划，限配置，努力提高可售比

1 问题的提出：以案例说明：配置标准、规划设计等对开发成本的影响；

2 管控措施：竞品调研，投入产出比分析。

第三刀：保质量，优设计，供给侧改革来添力

1.问题的提出：以案例说明：设计质量是成本控制的根基；

2.管控措施：

设计计划评审：示例/综合体项目设计计划管理；

设计任务书

设计顾问选用

设计总包/专项设计协同

设计合同管理：设计合同（4个专业）/分工界面示例；

履约评估与问责机制

设计标准化，以及与成控采购的协同。

3.设计优化策略：

设计优化作业指引（细分5个阶段\*5个工种+成本不均衡投入）

设计工种间交叉评审和优化案例：内装设计对建筑动线、外立面、园林设计

优化；

设计多方案比选

案例《超高层甲级写字楼-桩基与上部结构设计比选》

招标技术文件之技术规格书（品牌非唯一性，同档次，样品管理等）

□创新招采策略，推进供给侧改革，发挥投标人技术优势，持续优化招标图；

4 情商/注意事项：成控部门如何与规划设计部门有效沟通？

附送：设计阶段成本管理作业指引。

5 技术 VS 商务标：如何合理整合技术与商务标的评分结果，量化决策依据？

案例：价值工程评标法

第四刀：大数据，控变更，堵住利润大黑洞

1 问题的提出：以案例说明：成本超支的主因是什么？

2 管控策略：分析原因、找出责任、制定措施，落实整改。

案例与总结：我们是如何降低 1000 元/m<sup>2</sup> 开发成本的？！