

基于项目收益最大化 全员目标成本管理体系(升级版)

精准测算+持续优化+动态监控+超支预警+后评估

课程背景

当前，各房企开展的目标成本管理，看似方法趋同，但通过案例可发现：成控绩效仍未尽人意。在此情形下，我们在各开发阶段，还需关注哪些方面？强化哪些措施？以挖掘成本管理潜能，彰显您的专业价值？

这些是本课程将和您分享的内容。

课程收益

- 找出短板，提升成控的针对性和有效性；
- 建立管理接口，强化各专业间的协同力；
- 附送：所有课程资料，分享经验结晶。

授课对象

- 企业 CEO、运营总监、成本、招采同事，以及造价咨询机构；
- 营销、招商、设计、工程、财务等职能部门同事。

课程大纲

一、目标成本编审

1 准备工作

- 收集项目所在地信息（物料价格、施工方法、类似工程信息等）
- 获取并审核前一版（拿地/可研）估算
- 输入信息（租售、设计、工程、财税和外联部门）
- 设计/数据指标验证和协同事项（产品组合、配置标准、分期开发&现金流）
- 成本数据的采集和引用

2 目标成本编审细则

- 影响成本水平的非成本因素
- 估+算/量+价：成本测算和注意事项
- 两类测算思路
- 跨期成本分摊
- 质量控制：（估算、工程量清单）自校和互校
- 成本对标、优化配置
- 风险预告
- 常见的错误

3 成本目标分解：按基于税筹的产品、合约规划和责任成本

案例 1：成本分析模型、校对表格等

案例 2：成本管理责任书、考核表

提问/交流 (1)

二、设计-招标阶段成本管理

1 成本预控与设计任务书：除填写限额设计指标外，成本人还须关注什么？

2 有效开展设计多方案比选

3 依靠技术优势，持续设计优化：职责、切入点、情商及其场景

4 协同设计管理-有效提升设计质量的管理措施

5 设计服务-设计价值最大化

6 发挥供给侧优势，引用 EPC 工程总承包模式

案例 6：超高层写字楼结构多方案比选

案例 7：价值工程分析法在复杂工程与日常生活中的应用（备选内容，视时间许可）

成果分享：《设计与成本的协同管理》、《设计优化》作业手册。

提问/交流 (2)

三、预算执行和动态监控

1 行业现状：常规做法及存在缺陷-及时性、真实性、有效性

2 障碍、难点和对策

3 管理新思路

- 收益视角
- 全员检视
- 有效预警
- 过程评估
- 责任追溯

4 监控实操

- 成本科目或合约规划：两种形式比较
- 部门协同：成本经理必备沟通技能和情商
- 成本实际数据的引用及注意事项
- 成本预警、调拨和追加
- 有效控制变更签证：合约价变动原因细分和责任追溯
- 成本管理后评估--最后一份动态成本月报
- 管理改进和提升

5 汇报技巧（收益视角、问题归类、三类费用）

案例 3、4：动态成本月报、后评估等

案例 5：XX 项目（全成本、配置标准、合约条款、成本人员配备等）对标分析

提问/交流 (3)

四、成本大数据深层次应用

1 数据应用现状

2 建设全过程数据应用场景图

3 企业自建数据库

- 流程和步骤
- 数据分析模板
- 影响因素和筛选标签
- 数据清洗的方法
- 两种组织形式

4 常见错误和注意事项

五、小结

听完课后，明天你须跟进什么-落地措施