

房地产设计阶段成本优化与管控要点

课程收益：

房地产开发项目，往往因为前期成本管理的方式不同，导致最终发生的成本差别很大。一个十万平方米的房地产项目将会因此发生近亿元的成本差别，而这个成本差别对项目的销售价格几乎没有任何影响。当前房地产调控的政策下，总体下行趋势或停滞不前已逐渐明朗，许多项目最终只能获得微利或盈亏平衡点附近，企业的成本控制能力就成为房地产企业是否能够继续发展的最重要能力。

本课程通过讲解项目操作过程中成本控制管理要点，并对众多工程成本控制的实战案例进行情景推演及剖析，以发现项目实际操作中的成本问题、成本难点以及解决这些问题和难点的思路、方法及手段。学员能掌握项目成本的发生、形成及对项目价值的影响规律及对策，掌握项目内部成本管理的6项盈利关键，掌握外部资源管理的8项成本控制要素，掌握产品成本的分类方式及优化导向，掌握项目中各类成本的权重及6大管控重点，提升学员解决成本问题的一线操作能力。

培训对象：

房地产企业总裁、副总、成本总监、总建筑师、工程总监、设计总监、设计经理、结构工程师、设计主管等

培训时间：

1天（上午9：00-12：00，下午2：00-5：00）

课程大纲：

引子：

第一节 房地产成本管理的目标与时机

- 一、成本管理的现状及成本管理目标
- 二、成本发生与形成的过程分析及相互关系
- 三、成本管理的最佳时机

案例：住宅项目规划指标及其对成本的影响分析

案例：综合体项目的基础方案及其对成本的影响分析

第二节 房地产项目内部管理盈利六项与要点

- 一、如何确定项目的资源投入及配置

二、如何解决品质提升与成本超标的矛盾

案例：综合体项目品质提升报告与头脑风暴

三、通过提升品质来提升售价，如何判断是否合算？

案例：住宅项目品质提升对利润的影响分析

四、规划阶段有关容积率的价值原则及盲点分析

五、项目盈利指标测算的截止节点及流程设置

案例：公司方案阶段的管理流程分析

案例：公司方案评审会的管理盲点及对策

六、设计变更的类型、分析及管控方法

案例：设计变更的管理及考核应该如何设置才能更有利于项目的盈利

第三节 房地产企业外部资源管理的八项成本控制要素

一、如何选择具有较强成本控制意识的设计合作伙伴

二、如何与设计合作伙伴沟通并统一成本控制的要求

案例：综合体项目限额设计指标的签订过程及结果

三、标杆房企限额设计指标的分析及应用方式

案例：标杆地产企业的限额指标分析

四、管理外部设计合作伙伴必须关注的 5 项技术原则

五、设计合同中的关键条款剖析

案例：住宅项目施工图设计合同的关键条款及归纳梳理

六、施工图审查单位的采购及管理原则

案例：地产公司对审图公司的采购过程分析

七、勘察公司的管理方式及管控重点

案例：项目基础承载力的优化过程

案例：项目场地安全评价报告的判断与分析

八、外部顾问及优化公司的引入及管理重点

案例：XX 商业及住宅项目设计优化及结果分析

第四节 房地产项目成本优化的关键重点与解析

一、客户维度的成本分类与优化导向

二、各项成本的权重分析及排序

案例：一线城市项目成本权重分析

案例：二线城市项目成本权重分析

三、根据成本权重及成本分类推导成本控制重点

第五节 砍掉成本的六大关键点及如何优化实战

一、售建比及地下室停车的指标分析

1、影响售建比的几个因素分析

2、减少地下室面积的对策及设计技巧

案例：项目地下室停车规划指标及设计对策

案例：多个项目地下室的停车设计问题

案例：项目地下室停车效率的优化分析

二、地下室成本指标及优化分析

1、多种地下室布置方式的利弊分析及建议

案例：项目地下室布置方式的探讨与优化分析

2、地下室的埋深对成本的影响分析及对策

3、地下室的层高影响及优化分析

三、砌体、抹灰、内外墙、门窗、幕墙的成本分析

案例：项目砌体及抹灰成本的分析及对策

案例：项目外墙的成本分析及对策

四、基坑支护的各种类型、适用范围及成本分析

案例：项目浅基坑支护的优化分析

案例：项目深基坑支护的优化分析

五、项目条件对成本的影响及分析

案例：多个项目的场地现状及市政配套对成本的影响分析及对策

六、项目结构成本的管理与优化

1、结构施工图设计的优化分析

案例：综合体项目结构施工图设计优化报告

2、基础的各种类型、适用范围及成本分析

案例：XX项目钻孔桩基础的进度要求及优化分析

案例：XX项目管桩基础的多方案对比分析

案例：XX项目基础施工过程中，问题的发现、处理及解决过程

3、结构转换层的取舍及优化分析

案例：XX 商业项目转换层的取舍及量化分析

案例：XX 住宅入户大堂的转换设计及分析

4、梁板布置方案的优化分析

案例：XX 项目地下车库楼盖布置分析

案例：XX 多层集中商业项目梁板布置方案及分析

5、剪力墙结构布置方案的优化分析

案例：XX 项目剪力墙布置方案优化分析

总结：