

2011年,随着加息步步紧逼,房产税“敲山震虎”,“最严调控”不断升级,楼市步入降温通道。虽然房价依然高位运行,但是楼市成交量急剧下降。

在如此复杂多变的环境下,作为大型建筑企业或开发企业,如何立于不败之地?在当前的建筑施工管理水平下,工程物质材料费用,一般都要占项目工程的60%以上,材料成本费用的高低,直接决定工程项目盈亏的多寡,为此,房地产项目的精益管理,重中之重是抓好大宗原材料的战略采购,而战略采购的重中之重,又是如何把握材料价格走势。

## 房地产业大宗原材料价格趋势分析 与战略采购

### 【课程目的】

- 谁能够有效地把握这些对房地产开发成本有重大影响的原材料的价格趋势,进行风险规避,谁就能够赢得成本先机,提升本企业行业竞争力,提升企业利润率。
- 当前,运用趋势分析方法对钢材等大宗原材料价格走势进行把握,已经成为领先房地产和建筑企业的必备之功,而且这种方法的重要性越来越被房地产行业的战略投资部、原料采购部、市场部、采购计划部所认同。

### 【学习目标】

- 1: 掌握大宗原料价格趋势分析的实用方法;
- 2: 学会计算原料价格的空间;
- 3: 认识并判断采买风险的方法;
- 4: 掌握两至三种控制风险的工具
- 5: 了解本行业战略采购的成功案例和战略采购方法

# 谁能把握材料价格趋势，引领行业成本先机？

## 第一部份：趋势分析为哪般？

- 壹、 领先企业的领先之道
- 贰、 做房地产业大宗原料采买价格风险管理者
  1. 财务安全，利润保证的需要
  2. 平抑波动，规划生产的需要
  3. 成本竞争的需要
- 参、 企业平衡盈利中的角色
- 四、 以一成价格趋势分析之功，抵千分议价成本管控之力

## 第二部份：房地产业主原材料价格趋势分析的方法

- 壹、 倾听两种声音，认知你的认知
  1. 供需数据的不确定以及来源不确定等因素决定现实背离
  2. 资本逐利时代，资金推动对于趋势的影响
- 贰、 有效趋势分析的核心思想
  1. 市场显现的客观图表走势确定价格趋势方法
  2. 有效性的哲学基础
  3. 反对的声音
- 参、 孰优孰劣，找到你的分析方法

## 第三部份：房地产业大宗原料价格趋势分析的基础

- 一、 大道至简，把握价格分析的核心：趋势
- 二、 趋势的种类
- 三、 趋势的时空概念
- 四、 钢材等原料地板与顶层的价格判断

## 第四部份：价格趋势分析技巧

- 壹、 趋势分析的王者之剑：趋势线
  1. 趋势线的定义
  2. 趋势线的种类
  3. 趋势线的应用及其现场实时案例分析
  4. “破位以及假象”分析
- 贰、 价格形态，价格计算，买卖点判断
  1. 种类
  2. 应用内涵
    - A. 黄金分割及其他技巧的案例现场论证
    - B. 常用3种指标的独特应用技巧
- 参、 找到你的趋势分析之本

## 第五部份：真金需要火炼：分析方法实做

## 第六部份：采买决策新手段：智能分析

- 一、 智能模型的内涵
- 二、 智能模型实践中应用的重大意义
- 三、 CTS 拓展理念  
现场案例分析讨论

## 第七部份：房地产业战略采购案例解析与要诀

# Roger Pan

## 背景

中南大学材料工程硕士  
新加坡国立大学经济学硕士  
国际知名投行独立基金管理人

## 简介

Roger 先生，曾任国内著名央企材料研究主任研究员、香港采购组副组长、集团总部战略投资部负责人，期间，负责对集团所辖企业培训期货分析师。担当国内 4 家上市企业常年顾问；现为国际知名投行新加坡阳光基金独立管理人，独立咨询师。国际投行大鳄 X 盛投资顾问团成员之一

Roger 长期进行大宗商品研究和操作，实际买卖经验超过 16 年。他涉及研究和操作的商品，包括但不限于钢材、铝材、铜、锌、石油及衍生品，以及有色金属、能源、农产品等。

## 接受其顾问指导，和培训的企业例举

中金岭南、融汇集团、南车集团、广汽本田、新疆特变、东风本田、今典投资（集团）有限公司、TCL 罗格朗、马士基集装箱、恒天然集团、一汽海马、大发集团有限公司、浙江华瑞信息资讯股份、中交第四航务工程局、株洲硬质合金、许继集团、普利司通（上海）、丹霞冶炼厂、广州胜美达、华菱钢铁

## 企业的评价，以震撼、超值、满意为关键词：

国内几乎没有这种教方法的课程。业内都是谈观点的多，我就没听过讲方法的

---马士基集装箱 采购部 张总

我一个毫无市场分析经验的人，2 天之后，已经学会了原材料价格趋势的分析方法，而且还能算出价格涨到哪里，学会了买点和卖点的判断。我太兴奋了--TCL 罗格朗 采购部 谭经理  
我以公司钢材现场的采购价格图表，依 ROGER 的方法分析，趋势和价格都很准确。找到了公司采购分析的依据，我如获至宝

----融汇集团 采购部王经理

我个人从事技术分析有十几年了，原本没想来听技术的，因为自己对此都快绝望了。但听了 Roger 的课程后，触动很大。原来，成功真的有方法----浙江华瑞信息资讯股份 陈总

听了 Roger 的课程，对于如何建议公司进行战略采购，有了相当的信心。很希望 Roger 能帮我们做一下顾问-----恒天然集团 韦先生

恨未相识 5 年前，今日相见甚荣幸-----一汽海马 王总

所有得到其方法指导的企业，由衷赞叹：Roger 的大宗原料价格趋势判断，符合度竟能在 90% 以上。惊为天人！

## Roger 的讲授定位

授业有 4 个层次：深入浅出，深入深出，浅入浅出，浅入深出。

ROGER 先生一向认为，理论是给做研究的人用的，学习的目的是有效的“拿来”。Roger 先

生的培训，以深厚的国文底蕴，丰富的海内外阅历，外行人都可以听懂案例，生动风趣的表达，最重要是他十几年大宗原材料趋势分析的实用方法和技巧，让企业和学员由衷的发出超值的赞叹！