

项目风险评估课程：经济测算分析、合同评审、风险防控

第一部分 经济测算分析

一、概述

- (一) 项目建设期的不同阶段
- (二) 建设项目的投资与收益
- (三) 建设项目的目标成本

二、建设项目成本的构成

- (一) 成本测算的阶段划分
 - (1) 成本测算五阶段划分
 - (2) 不同阶段成本测算的关系
- (二) 建设项目成本的构成
 - (1) 成本构成
 - (2) 土地获得成本
 - (3) 前期工程费
 - (4) 基础设施费
 - (5) 建筑安装工程费
 - (6) 公共配套设施费
 - (7) 物业管理费
 - (8) 不可预见费
 - (9) 销售费用
 - (10) 管理费用
 - (11) 财务费用
 - (12) 与房地产转让有关的税金
 - (13) 企业所得税

(三) 成本核算对象及科目的设置

(1) 成本核算对象的设置

(2) 成本科目的设置

三、建设项目投资收益的测算

(一) 土地获得成本

(二) 前期工程费

(1) 勘察费

(2) 规划设计费

(3) 可行性研究费等咨询费

(4) 监理及审价费

(5) 施工准备费

(6) 测绘费

(7) 监测及试桩、桩基等测试费

(8) 项目招标投标费用

(9) 质监费及各项验收费

(10) 其他规费

(三) 基础设施费

(四) 建筑安装工程费

(1) 建筑工程

(2) 安装工程

(3) 电梯工程

(4) 精装修工程

(五) 公共配套设施费

(六) 物业管理费

- (七) 不可预见费
- (八) 开发费用
- (九) 建筑面积及可售面积指标计算
- (十) 成本的拆分与分摊
- (十一) 不含税成本及进项税额的计算
- (十二) 销项税额的计算
- (十三) 增值税、税金及附加的计算
 - (1) 增值税
 - (2) 以增值税为基数的附加税
 - (3) 水利建设基金
 - (4) 房产税
 - (5) 城镇土地使用税
 - (6) 车船使用税
 - (7) 印花税
- (十四) 土地增值税的计算
- (十五) 企业所得税的计算
- (十六) 车位售价调整时税负的变化
- (十七) 住宅纳税临界点及税率跨级距后税负变化
- (十八) 投资收益测算小结
- (十九) 成本管控措施
- (二十) 成本管控的重点

第二部分 合同评审、风险防控

一、项目合同的主要内容和评审要点

- (一) 合同主体

- (二) 工作范围
- (三) 双方的义务
- (四) 双方的违约责任
- (五) 合同价款和支付方式
- (六) 项目管理和审批程序
- (七) 风险分配
- (八) 不可抗力
- (九) 税、保函和保险
- (十) 变更和索赔
- (十一) 合同终止
- (十二) 适用法律和争议解决

二、项目合同的主要风险及防控对策

- (一) 合同效力风险
- (二) 合同条件风险
- (三) 合同履行风险
- (四) 合同争议风险

三、项目合同的系统化管理

- (一) 项目合同管理的常见问题与挑战
- (二) 项目各阶段合同管理要点
 - (1) 投标阶段合同管理要点
 - (2) 谈判、签约阶段合同管理要点
 - (3) 履约阶段合同管理要点
 - (4) 收尾阶段合同管理要点
- (三) 提升项目合同管理效能

- (1) 公司层面：建立完善高效的合同管理体系
- (2) 项目层面：强化项目合同的全过程管控
- (3) 个人层面：提升合同管理的意识和能力