

咸阳代做工程造价预算，图纸，清单均可

产品名称	咸阳代做工程造价预算，图纸，清单均可
公司名称	河南睿之慧企业管理咨询有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	河南省郑州市金水区姚砦路133号金成时代广场3号楼1单元23层2301号（注册地址）
联系电话	15037113121 15037113121

产品详情

一、什么是成本

先说第一个问题，什么是成本？简单说就是，计划花多少（目标成本），实际花多少（动态成本），怎么花（成本管控），必须花吗（成本后评估），这也包含了成本管理的全部阶段，即从拿地阶段的投资测算，到方案设计阶段的目标成本，再到施工阶段的动态成本，继而竣工结算，竣工清算，成本后评估。

投资测算：项目决策阶段，预先估算和确定拟建项目投资费用的过程。一个房地产项目能不能做的好，拿地阶段起很大作用。而决定是否拿一个项目的根本因素就是预测能否盈利。

投资测算费用主要包括土地费、开发前期费、建安费、配套费及管理、财务、营销费用。通常做法是，就各部分费用根据单平指标进行估算，毕竟没有具体的方案及施工图设计。也所以，需要成本人员了解投资测算包含的基本内容、地区行情及基本的单平指标。

目标成本及管控：经审批后的目标成本是项目的成本控制指标。依据该指标进行限额设计、施工、采购等工作，并对项目开发过程中各阶段成本进行动态监控。

遵照上述基本内容，自行想象开发建设过程中涉及到的各个环节，该阶段对应的工作主要有：

- 1) 编制目标成本及合约规划；
- 2) 及时分解限额设计指标，避免图纸设计超目标成本。如果超支怎么处理，是单项指标超出还是目标成本总费用超支，是调整方案还是调整目标成本，怎么调？举个例子，外墙是按照240mm设计还是200mm，剪力墙还是全混凝土外墙，为什么；
- 3) 招投标，确定总分包单位，签订施工合同；

- 4) 确定预算定案，签订总包补充协议，控制进度付款。总包通常是采用费率或者模拟清单招标，图纸完善后，需要根据模拟清单调整合同价格；
- 5) 按月、季度或特定节点核算动态成本，检查成本指标的执行情况；
- 6) 方案变更是否能提早测算，并与原建造标准核对，比如业主嫌2.9m的层高有点低，要不要调整为3.0m；
- 7) 签证管理，反索赔等；
- 8) 配合其它部门的审核等，比如环评。