



扫一扫有惊喜

漯河日报社房地产部
漯河市房地产业协会 联合主办

敬请关注:
漯河日报微地产官方微信: lhrbdcdb
“我们聊房吧”QQ群: 199076111



另眼看楼市

地产行业如何控制成本

□郭睿新

地产人常说水清不养鱼。地产行业如何做好成本控制、杜绝漏洞呢?

房地产行业发展到目前阶段,已经从粗放开发模式进入精细化开发模式。无论是从行业利润空间变化引发的需求,还是从行业快速发展的需求,规范化的成本控制管理已经成为广大开发商普遍关注,并需要急切解决的核心问题。

企业追求利润最大化,就需要从各个方面精细化控制,其中房地产企业要加强成本管理,必须建立起系统的成本管理体系。主要有三个层面:一是最基础成本管理流程与制度体系。二是每一个阶段的控制要点和知识积累。三是从公司的战略角度优化成本结构。

目前,无论企业大小,对基

本的成本控制都非常重视,可在运营过程中,任人唯亲,家族式的管理对成本控制形成了致命的影响。以项目公司为例,在企业以单独项目开发过程中,基本包含了九大块开发核心环节:1.征地环节控制;2.立项环节控制;3.规划环节控制;4.招投标环节控制;5.采购环节控制;6.施工环节控制;7.营销环节控制;8.交付环节控制;9.项目成本核算的控制。

从征地环节企业就应从战略角度制定管控目标、利润目标;在立项及规划阶段就导入了全程营销,从而控制标准;在招投标、采购环节把握大方向,控制标准,做好过程验收。在施工、营销环节把控步调的一致性,在控制成本管理的同时,工程、营销要两条腿走路,最后在交付使用、工程验收、物业进驻环节正

好是对以上每个环节战略目标定位的总结。但在实施过程中,没有几家企业能做到这一点,而是一味地在决算上抠钱,只看赔赚。企业专业化的缺乏导致未整体的把握利润空间,实现共赢,而一味地比价降低了质量(偷工减料),耽误了时间,增加了时间成本。

总之,房地产企业不仅要重视项目的成本控制,在实际操作上也应有所改变,重计划,重目标,要坚持培养,使用成本控制专业人才。企业更要重视成本控制的目标,把成本控制的中心思想贯穿于项目开发的整个过程。明确目标,减少一些不切实际的工作,从而实现计划的利润目标,保证企业的发展战略,从而使企业在目前大环境激烈的市场竞争、产业结构调整中占有一席之地。

政府补贴进入倒计时 巨额优惠错过不再有



长江国际广场效果图

□本报记者 赵 敏

2015年9月,我市出台《关于积极支持住房消费促进房地产市场健康发展的通知》,明确实施购房补贴政策,购房时间以《商品房买卖合同》的网签日期为准。购房补贴第二阶段具体内容是在2016年3月1日至2016年8月31日(含)期间,在漯河市区购买144平方米以下新建商品住房,可享受财政每平方米补贴100元,即每套房源最高可享受14400元购房补贴。8月31日很快就到了,去掉周末仅剩10天时间了,切莫错失购房良机,多花冤枉钱。

或许会有购房者这样认为“政府补贴是为了促进中心城市房地产消费,通俗地讲是为了去库存,漯河的库存依然较高,政府为了库存去化继续实行补贴也很可能呀!”这里给大家算一笔补贴总额的账,据官方数据显示,2016年第二季度商品房实际销售总面积70.87万平方米,同比增长248.26%,其中住宅销售面积58.06万平方米,同比增长245.39%,占商品房销售面积的81.92%;非住宅销售面积11.57万平方米,同比增长226.84%,占商品房销售面积的16.33%。再从去库存效果来看,今年上半年全市

商品房备案量同比去年同期上涨,可见新政一定程度上缓解了库存压力,所以补贴政策结束后,再出同类补贴的可能性不大!

长江国际广场95万平方米都汇综合体,尊居长江路与太行山路黄金交叉口,完美融合高端法式华宅、商务复合体、星级酒店、时尚精品公寓、主题商业街五大明星业态;项目向东达火车站、中心汽车站,向西直达107国道、高铁站;毗邻沙澧河畔4A风景区;西边离漯河市体育馆仅有一路之隔,休闲运动生活十分便利;周边教育资源丰富,许慎婴幼儿园、双龙小学、市十五中、漯河五高、漯河大学,1公里左右教育配套,社区自配北大附属实验学校,业主子弟免学费入学;周边万安医院、医专三附院等医疗资源。项目承接新老城区,借势城市发展利好,无论投资居住都是最好的选择。

沙澧河畔,95万平方米都汇综合体 84平方米~170平方米精英学府住区,省级标杆,五证齐全,住长江国际广场免学费读北京大学附属实验学校。政府补贴即将结束之时为回馈新老客户,特推出5套特价房,最低每平方米3941元起,最高立省5万元。有购买意向的亲们,分秒必争哟!



恒大御景

设夜购专场 每晚推出5套抄底特价房



恒大名都效果图

□本报记者 赵 敏

荣登世界500强,8月业绩大冲刺,品牌地产领袖——恒大地产2015年销售额高达2013.4亿,突破历史新高。今年1月~7月销售额突破1848亿;8月,恒大调高年销售目标至3000亿。恒大御景作为恒大在漯河的又一实力布局项目,积极响应政策,特推出“限时抢房,夜购更优惠”活动,每晚5套特价房,感恩大回馈。

超高性价比
成就品质人居典范

巨惠买房,不忘品质。作为行业龙头企业的恒大地产长期以来都秉持走精品地产路线,其项目开发从战略考量到选址、规划设计、材料进场、建筑施工、验收、交房等所有环节无不用严苛的高标准严格要求。也正因如此,其旗下楼盘才能凭借卓越区位、装修品质、超高性价比而饱受市场欢迎,才能在愈加激烈的市场竞争中脱颖而出。

作为恒大集团入驻漯河开山之作恒大御景,秉持项目规划设计、工程施工、园林环境配套、装修及

材料设备等房地产开发全过程的6000多条精品工程标准,结合完美生活的设计理念,打造漯河鼎级人居大盘。10000平方米滨河风情商业街、2800平方米五星级铂金会所和恒大国际影城、3200平方米国际双语幼儿园,更有国家一级资质恒大金碧物业,国际级超豪华配套,让您尽享品质人居典范。

世界级皇家园林
领航品质生活

世界500强企业中国恒大集团旗下的漯河恒大御景,作为入驻漯河的扛鼎之作,一直致力于为漯河购房者打造生态、宜居、尊贵的置业享受。项目紧临一线沙澧河4A景区,西临太行山路桥,东接嵩山路,交通四通八达。小区内部更有精心打造的欧式私家园林,引入百年古树,数十种名贵树木,配合多项园林景观小品,让您专享世界级皇家园林造景设计。

106平方米~130平方米瞰河三房,159平方米墅质四房,一线河景观邸,9A精装交楼标准。更有20年高端物管服务经验的恒大金碧物

业,为业主提供全天候皇室管家贴身服务,更有无理退房保驾护航,为消费者真正实现置业零风险。恒大御景,以智能化社区管理、先进电子预警系统,让生活从此无忧,领航品质生活。

世界500强
8月业绩大冲刺

众所周知,恒大地产在房地产行业的品牌实力,新近荣登世界500强并改名“中国恒大”,一直以来秉承民生地产理念。8月业绩大冲刺,特推出“限时抢房 夜购更优惠”活动。活动当天,106平方米~130平方米河景三房,159平方米墅质四房,每平方米送1500元精装,每晚5套抄底特价,为炎炎夏日白天不便出门的市民提供贴心服务,超值夜闪购,一惠到底。

另外,本周末(8月20日~21日),恒大御景销售中心特举办“冰雪园艺,盆栽酸奶”活动。甜蜜时光,清新一下。自制好吃又好看的盆栽酸奶、健康美味冰淇淋,到访即有新鲜水果派送,还有精致水果冷餐邀您体验创意时光。

我们聊房吧

QQ群会员招募……

参与方式
QQ群: 199076111
邮 箱: chahua.123@163.com
电 话: 18739526097



有房,有爱,才有家。
也许你的买房过程很艰辛很曲

折,也许你还没找到心仪的房子,也许现在的你已有足够的能力买房,也许你是一个整日面对购房者的置业顾问……在此,《我和房子的故事》欢迎大家挥笔写下自己的真情实感,以纪念那些曾经艰难、无助、心酸但又值得骄傲的过往。
投稿邮箱:chahua.123@163.com