



另眼看楼市

房地产利润: 1+1 > 2?

□郭睿新
成本记录的是竞争的吸引力。
——弗兰克·奈特

房地产行业最根本的竞争之一就是成本的竞争,而采购成本的控制贯穿房地产开发全程。采购成本的控制实际上就是企业利润的增加。

- 1.一条主线。以预算管控为核心,实现“预算、执行一体化”。
- 2.三大融合。通过房地产业务、流程、资源的一体化,实现高效融合。
- 3.多方协作平台。通过建立房地产方、施工方、监理方、供应商多方协作平台,实现对前期、拆迁、投资、成本、合同、进度、资金、信息、质量、安全等项目要素的有效管理。
- 4.核心功能。
前期管理:报建报批,拟建项目的工作进行审核和批准,包括对项目建议书、可行性研究报告、规划设计方案和开工前准备等审批。征地拆迁:征地管理、拆迁手续、拆迁登记、拆迁进度、拆迁台账等。设计管

理:设计任务书、设计计划、图纸会审、设计进度、图纸管理、图纸档案。合约规划:分解控制目标成本、合约规划、合同签订、合同变更,每一个合同都要有相关的“合约规划”与之对应,成本的过程控制可以细致到“合同级”;同时,每一个合同执行时对成本造成的影响,都可以反映到动态成本的变化,从而实现“动态成本的实时跟踪”。招标管理:招标策划、招标申请、招标准备、发售标书、在线答疑、投标报价、在线定标。采购管理:采购申请、采购订单、收货管理、退货管理、领货管理、入库管理、出库管理、采购汇总分析等。合同管理:1.业务过程:合同订立、合同变更、应付进度款、合同结算;2.付款过程:付款计划、付款申请、财务应付、财务实付。资金管理:月度资金计划(下月);滚动资金计划(滚动3月、12月、项目全周期现金流);判断资金是否应该支出,应该支出多少,对资金源头进行把控;保证公司现金流平稳。成本核算:实时得到实际发生的成本值,计算项目

收入、成本、利润。成本控制:通过一定手段将成本控制在合理范围之内,有效保障项目利润;预警异常成本,及时寻找解决办法;通过一定手段有效调配各分项成本,保障总成本在合理范围内;施工现场:现场签证、设计变更、工作联系单、洽商单、工程计量、施工日志、图纸自会审、施组、专项方案、现场进度拍照监控等。进度管理:系统建立由甲方主导的、监理协助的、专业承包商共同参加的“控制计划—实施计划—年季月计划”的三级计划控制体系,如有延期项,则触发逐级预警。视频监控:管理人员可以在办公室、家中、外地的任何一台计算机、手机、PAD,实时观看各施工工地的现场情况,了解和掌握工程进展;获取工程施工进度、工程现场管理情况,施工工艺等情况;通过远程视频会议,进行远程协调、工作指挥,交流分项工程审批等事宜。竣工管理:分部分项工程验收、竣工验收、缺陷保修期、竣工结算、竣工交接资料,竣工档案管理。



走进恒大

感恩大回馈 暖冬五重礼

□本报记者 赵敏

随着二十四节气小雪到来之际,漯河也迎来了今冬第一场雪。一夜之间,整个沙澧两岸银装素裹,给萧瑟的冬天增添了一丝冬的韵味。虽然室外天寒地冻白雪皑皑,可恒大名都销售中心依旧一片火热,每天看房客户络绎不绝。恒大一线河景精装修房,双气地暖备受追捧,11月27日前定房,再送价值4897元暖冬五重大礼,仅限前20名。

品牌荟萃
告别装修烦恼

近年来装修与毛坯房的PK越来越激烈,而当装修各种琐碎糟心的事席卷而来,让人猝不及防的时候,越来越多的人也开始选择购买精装修房,以此告别装修的烦恼。而在品质装修上一向颇得消费者好评的当属恒大,恒大集团一直以打造超高性价比的人居珍品为己任,通过品质装修,赋予居住空间以美感和舒适的双重价值。

恒大认为,装修并不是简单的装修材料的堆砌,而是代表了一种更高的生活品质,因此,房屋的设计必须领先于目前行业水准,甚至领先于目前人们对居住要求的期望,以符合人们生活品质不断提高的需求。恒大集团在普通毛坯房的标准上进行升级,融入了人居理念在里边。在使用耐久、施工工艺、视觉美观、空间实用等方面都充分融入人性化设计,让全户型装修在审美与实用中完美平衡,给购买者提供一种崭新的生活方式。

众所周知,恒大地产作为世界500强,中国标准化运营的地产领导者,拥有着丰富的地产开发经验,恒



雪中的恒大名都。

图片由恒大名都提供

大名都、恒大御景作为恒大集团进入漯河的开山力作,其品质值得信赖。

生态人居
瞰河揽湖写意人生

仁者乐山,智者乐水,古今中外,水是品质生活不可或缺的重要元素。依湖而居,更是许多人的向往。恒大名都、恒大御景紧邻沙澧河风景区,发挥自身优势,建立完善的配套服务设施,湖景会所、恒大巨幕影城(待建)、室内运动中心、双语幼儿园(待建),打造真正的人居理念生态社区。漫步在恒大名都,可以摆脱城市的喧嚣与嘈杂,可以尽情感受大自然的气息。坐在阳台上,纵览沙澧河畔四时美景,独享天鹅湖静谧风情,微风拂过,呼吸一口新鲜的空气,“我有一所房子,面朝大海,春暖花开”这首诗里描述的场面。恒大名都,真正做到了区位优势好、社区配套好、园林环境好、产品品质好、物业服务好的生

态人居之城。

近日,漯河恒大推出暖冬五重豪礼,11月27日前定房即享价值4897元的暖冬大礼包,恒大油米卡、手机充值卡、加油卡、知名商超购物卡、主题餐厅充值卡。这个冬天让恒大的温暖洒在每一位置业者的心上。

周末欢乐不停歇
恒大带你嗨翻天

风情印第安,火鸡宴全城。11月26日~27日,体验奔放印第安风情!感恩节精彩游戏,印第安头饰免费赠送,火鸡盛宴,味蕾全开,南瓜饼手工制作,更有南瓜跑趣味游戏等你来参加。

国韵青瓷,梦回汉唐盛世。11月26日~27日恒大御景邀你品味盛唐美食、赏丝竹之乐章。还有汉唐瓷器展览、大唐女神派发贵妃糖,古代经典游戏汉代投壶等好玩有趣的游戏等你参与。



漯河市房管局监察支队
漯河日报社房地产业部
联合发布
2016年第十一号购房警示
(11月7日发布)

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》规定,以下房地产开发项目未取得“商品房预售许可证”,禁止销售:

- 1.位于淞江路与青山路交叉口西南角的“漯河食品批发交易市场”。
- 2.位于嵩山路北段路西的“联合一百世贸中心”(世豪公馆)。
- 3.位于柳江路与五一路交叉口的“蓝湖小区”。
- 4.位于泰山路南段西侧的“漯河开源大唐凤凰府”。
- 5.淞江路北侧桐柏山路西侧的“湾景国际”13#、14#、15#、16#。
- 6.位于人民路与五一路交叉口的“锦华·国际”(精英名座)1#、2#楼。
- 7.位于黄河路与邙山路交叉口的“金涵花园”。
- 8.位于人民路与燕山路交叉口的“万盛香樟国际”8#楼。
- 9.位于嵩山东路的“漯商国际大厦”。
- 10.位于汉江西段的“阳光福园”5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#楼。
- 11.位于太行山路与漯舞路交叉口口的“巴黎都市”三期20#、22#、23#、24#、25#、26#、27#、28#楼。
- 12.位于市东方大市场中段路南的“六合世家”17#、18#、19#。
- 13.位于交通路与建新路交叉口向西50米路南的“建新花园”。
- 14.位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。
- 15.位于黄河路与解放路交叉口口的“沙河壹号”。
- 16.位于人民路与中山路交叉口的“正邦·金运花园”1#。
- 17.位于黄河路与韶山路交叉口的“江上风”。
- 18.位于107国道与241省道交叉口西南角的“天悦城”。
- 19.位于柳江路与经二路交会处(福祥工业园)的“福祥阳光城”29#、30#、31#、32#、33#楼。
- 20.位于汉江路与太行山路交叉口的“华鼎MAX·世界港”1#楼。
- 21.位于柳江路与107国道交叉口的“品尚峰汇”(深圳中德宝汽车城项目)2#、4#、5#、6#楼。
- 22.位于燕山路中段的“旭峰佳苑”1#楼。
- 23.位于滨河路与民生街交叉口的“华东·温哥华”(滨河花园)1#楼14~30层。
- 24.位于淞江路与金山路交叉口西南角的“华东森林湖”

A22#、A23#、A35#(别墅)。
25.位于人民路与燕山路交叉口东的“东方·罗曼城”(百合春天)2#、3#、5#楼。

- 26.位于汾河路与中山路交叉口西的“和园名居”1#楼。
 - 27.位于西城区月湾湖路的“鼎盛·畅园国际”14#、17#、18#楼。
 - 28.位于淞江路与井冈山路交叉口北的“宏景新城”。
 - 29.位于牡丹江路与太行山路交会处的“泰华·领寓”。
 - 30.位于黄河路东段沙河桥东南的“康桥水岸”二期1#、2#、3#、5#、6#、13#、15#、16#楼。
 - 31.位于滨河路与中山路交叉口的“亿博·翰林汇”17#楼。
 - 32.位于人民路与阳山路交叉口“东城国际布鲁斯”。
 - 33.位于辽河路与嵩山路交会处的“恒润城市广场”。
 - 34.位于龙江路与白云山大道交叉口西南角的“曦城首座”。
 - 35.位于滨河路东段路南的“光明水岸花园”1#、2#、3#、4#、5#、6#楼。
 - 36.位于燕山路与珠江路交叉口的“伟业·世纪城”10#、11#、12#、13#楼。
 - 37.位于漓江路中段路南的“鼎盛新苑”。
 - 38.位于沙河南岸太行山路与滨河路交会处的“玉兰大厦”。
 - 39.位于黄河路东段沙河桥东北的“金色龙湾”二期17#、19#、20#、21#、22#、23#、25#楼。
 - 40.位于黄河路与崂山路交会处东南侧的“金色华府君苑”6#、7#楼。
 - 41.位于泰山路与人民路交叉口向东200米路南的“漯河世界贸易中心”。
 - 42.位于107国道沙河桥北的“水畔城邦”。
- 温馨提示:1.选房先看预售证;2.合同网上来签订;3.首付缴纳到专户(预售资金监管专用账户);4.验房索要两个书;5.购房警示常关注。未取得《商品房预售许可证》的房屋,请不要购买或缴纳任何性质的预订金。市房产监察支队投诉电话:3105222,24小时热线:15503956013。

扫描二维码,即可获取警示信息,登录网页:
<http://www.lhfdc.gov.cn/xzzf.asp>,查看更多内容。

