



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引入了全程营销,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。

市房管局召陵分局

## 精准扶贫到农家

本报讯(见习记者 陈金旭 通讯员 张军召)8月11日上午,6只母羊被送到我市召陵区召陵镇西寨西村三位村民的手里,他们忙不迭地道谢,开心地将羊只都拿到了助学金。这是我市市委老干部局与市住房保障房屋管理局召陵分局精准扶贫的一项内容。

里,指导和帮助三位孤寡老人养羊。

村干部姚丰军告诉记者:“这次扶贫帮扶确实实地帮助了村里的困难户。比如为三位孤寡老人送羊,有的羊马上就可以下崽了,还有羊奶啥的,都能帮助改善他们的生活。还请了养羊大户帮忙指导,他们以后的日子肯定越过越好。”

自4月份开展扶贫帮扶以来,我市市委老干部局与市住房保障房屋管理局召陵分局成立了扶贫攻坚领导小组,深入分包困难群众家庭,逐户调查走访。通过对18户贫困户完成调查走访,初步认定了11户符合帮扶条件。

捐助活动结束后,市住房保障房屋管理局召陵分局的扶贫攻坚领导小组还到独自一人在家,住在破旧简陋的临时房的82岁的老人李想家里进行走访查看,老人所住的屋顶因为潮湿而有些霉变,下雨时连床铺都会被淋湿。看到老人所处的环境,市住房保障房屋管理局召陵分局副局长邹学燕特别心疼,打算为老人申请农村危房改造资金,切实改善其居住环境。

8月11日上午,市委老干部局和市住房保障房屋管理局召陵分局的扶贫攻坚领导小组对贫困户家庭伸出了援手,向五位贫困户捐助了6000元。而为了切实改善村里三位孤寡老人李会有、任新国、位发欣的生活状况,为他们送上了6只母羊,还为李会有、任新国老人发放了1200元的养老基金。市住房保障房屋管理局召陵分局还特地请到隔壁大马村的养殖大户范长军来到村

市住房保障房屋管理局召陵分局局长张平超在帮助李会有、任新国两位老人办理老龄补贴后,告诉记者:“我们召陵房管分局将进一步开展扶贫活动,与漯河市市委老干部局一起,完善精准扶贫措施,推动召陵镇西寨西村扶贫攻坚任务的完成。”

嘉业·城市花园

## 让孩子在家门口读名校

■本报记者 刘丹

什么样的房子才是好房子?是稀缺临水美宅?还是CBD的高端豪宅?好像都是,却又不全是。对于大多数人来说,好房子除了硬件之外,能够提升生活品质和幸福感的更重要的因素是它的附加值。

嘉业·城市花园就是能为您带来幸福感和美好未来的优质社区。嘉业·城市花园是嘉业地产在漯河倾力打造的标杆项目,无论是建筑质量还是物业水准都毋庸置疑。同时,建筑与教育的完美结合,更是嘉业·城市花园对全体业主的献礼。

周边名校环绕 助圆教育梦想

“孟母三迁”的故事已过去几千年,而“望子成龙、望女成凤”仍是现代每一位家长的愿景。住在学校旁,不仅可以时时感受到学校的文化气息,受到书香文化的熏陶,而且学校周边的生活配套,交通也比较完善。孩子上学不必远途接送,也不用挤公交,孩子不用早起,睡眠有了保障,家长不用

担心安全问题,与学校为邻可谓是一举多得。

家门口的全龄段教育 为孩子保驾护航

长期以来,“不能让孩子输在起跑线上”的教育理念深入人心,家长们为了孩子的教育选房可是需要慎之又慎。如今好房确实有不少,但是让家长满意的优享名校学区的楼盘少之又少。

嘉业·城市花园以其鲜明的庭院主题文化和内敛的推广方式,让众多购房者从观望到追随。项目以围合和错位围合的规划布局,以及南北入户大堂的科学设计,形成舒适的院落空间,为邻里朋友提供了一个沟通交流和休闲观景的惬意空间。正是嘉业·城市花园的人性化规划,不仅让社区景观更丰富,而且让客户重回院落的居住感受,还原生活本真。

不仅如此,嘉业·城市花园周边从东方爱婴早教中心、实验幼儿园、沙北艺术幼儿园,到育才小学、漯河小学、实验中学,再到漯河市一高,尊享“一站式”全程教育。内部辅以儿童游乐园、阳光草



坪、羽毛球场、篮球场等社区配套,高端的品质生活方式,真正为孩子的健康成长一路打好坚实的基础。

开源房产

## 大唐凤凰府新品发布会盛大举行

本报讯(记者 张丽霞)众所期待的开源房产大唐凤凰府·凤凰公馆临街旺铺新品发布会于8月12日隆重举行。发布会上隆重推出了凤凰公馆128套纯南公寓以及大唐凤凰府38套景区绝版旺铺,开源集团的相关领导及业内媒体记者,共同出席并见证了新产品的惊艳面市。

据了解,此次面市的凤凰公馆,是大唐凤凰府位于公园正对面的唯一一栋纯南公寓,外立面造型别致,中式仿古大门,28米挑高,8层架空,配以3000平方米主入口广场,外观恢宏大气,尽显盛唐皇家风范,是城南地标性建筑。凤凰公馆户户朝南,南北通透,面积区间从58平方米~155平方米不等,面朝4A级景区神州鸟园、河上街古镇,毗邻漯河唯一休闲度假式购物中心—开源·未来购物中心,交通便利,配套完善,汇集开源新城优势资源,自然与繁华仅一线之隔。

在此次发布会上,与凤凰公馆同期面市的产品还有大唐凤凰府38套底层商铺,铺铺临街,面积区间从130平方米~300平方米不等,驻守神州鸟园出入口,旁边有开源·未来购物中心、中影开源国际影城、金凤凰大酒店等,是开源新城的繁华核心地段。据开源房产营销中心的一位销售负责人介绍,大



活动现场。本报记者 张丽霞 摄

唐凤凰府位于我市神州鸟园(原森林公园)正对面,地理位置优越,自然景观秀丽,坐拥千亩公园胜景。该项目是开源房产深耕漯河18年以来,又一精工力作,由英国UK·LA太平洋远景规划公司,进行规划设计,汲取唐代建筑精髓,整体外立面为传统中式风格,青砖朱漆配以雕梁画栋、唐风水榭,尽显古典建筑之美。该项目总建筑面积26万平方米,是漯河唯

一中式唐风园林景观社区。

2016年,开源集团又一文旅项目力作——中原印像·河上街也投入规划建设,该项目以神州鸟园为中心,在现有大唐河上街基础上,又规划了大河南街、民国河上街、炎黄部落河上街,均由开源集团自持运作,且每条街业态各有不同,项目建成后将进一步拉动区域繁荣,大唐商铺作为景区内唯一非自持商业,不限经营业态,以6万平方米商业综合体为依托,坐拥区域内300万景区客源,周边分布近20个成熟社区,可谓地段绝佳,是投资的风水龙头宝地。

2016年,开源集团确立了“立足开源、东进西扩、北拓南强、布局漯河”的战略目标,下一步要充分发挥地产的引领作用,围绕“东进西扩、北拓南强”,加快在东城区、西城区和沙北项目布局,以房地产业引领开源三产服务业群体布局漯河,以此带动商业、酒店、餐饮、休闲娱乐、会展会务等产业发展,未来的5年~10年,将是开源大发展的黄金时期,选择开源、入住开源将是漯河市民最明智的选择。

今后开源房产将更加努力,真正将“开发品味、建筑幸福”这一理念传递给每一位漯河市民,让大家真正了解开源、选择开源、入住开源。

## 乘直升机 俯瞰沙澧美景



坐在直升机上俯瞰市区。

本报记者 杨光 摄

本报讯(记者 杨光)就在8月13日,漯河人的朋友圈被一架直升机刷屏了,这架直升机在沙河两岸楼群中飞来飞去,最后停在太行山路沙河大桥西南侧,仿佛在上演一部好莱坞大片。记者了解到,这是漯河楼盘永信·伯爵山营销中心带给漯河人民的一场超强体验,市民坐直升机俯瞰沙澧美景后,直呼过瘾。

徐徐升上高空,这个过程感觉比开车要稳一些,透过直升机的玻璃,从空中鸟瞰漯河,沙澧河两岸绿树成荫,像两条玉带镶嵌在楼群中,沙澧河两岸高楼迭起,一辆辆轿车在笔直的公路上穿梭,一副现代化城市的模样。

8月13日上午,我市阳光明媚、白云朵朵,正是观景好天气。记者在太行山路沙河大桥西南角永信·伯爵山营销中心看到,一架直升机停在一片空地上,马达轰鸣着带动螺旋桨高速旋转,前来登机的贵宾们更是早早地在售楼中心前有序地排着队,随时等待起飞。

“没想到从空中看漯河又是不一样的景致,漯河太美了,我想一直这样看下去。”一位乘客小李感叹着说,小时候做梦就梦见在城市上空拥抱着白云、与大自然共呼吸,没想到永信·伯爵山帮自己实现了愿望。

记者也有幸体验了一把乘坐直升机游沙澧河的“速度与激情”。扣上安全带,锁上安全门,随着螺旋桨的加速转动,直升机

徐徐升上高空,这个过程感觉比开车要稳一些,透过直升机的玻璃,从空中鸟瞰漯河,沙澧河两岸绿树成荫,像两条玉带镶嵌在楼群中,沙澧河两岸高楼迭起,一辆辆轿车在笔直的公路上穿梭,一副现代化城市的模样。

### 招标公告

**1. 招标条件:**  
本招标项目漯河市陈岗生活垃圾卫生填埋场三期场区道路整修工程已由漯河市发展和改革委员会以“漯发改城镇[2004]207号”文批准建设,招标人为漯河市环境卫生管理处,建设资金来自财政资金。项目已具备招标条件,现对该项目的施工进行公开招标。  
**2. 项目概况与招标范围:**详见漯河建设工程信息网。  
**3. 投标人资格要求:**  
(1)本次施工招标要求投标人须具备有市政公用工程施工总承包三级及其以上资质,具备有效的安全生产许可证,并在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力。拟派项目经理须具备市政专业二级及其以上注册建造师资格,具备有效的安全生产考核合格证,且未担任其他在施建设工程项目的项目经理。(2)本次招标不接受联合体投标。  
**4. 报名事项:**  
(1)凡有意参加投标者,请于2016年8月16日至8月22日,每日上午9时至11时,下午3时至5时,到漯河市建设工程交易中心(漯河市井冈山路与汉江路交叉口东南角)报名。(2)投标人报名时须携带法人授权委托书及被委托代理人

身份证(授权委托书留原件两份,被委托代理人身份证留加盖公章复印件两份)。(3)本项目将采用资格后审。  
**5. 招标文件的获取:**招标文件每套售价1000元,工程量清单及电子文档500元,售后不退。  
**6. 本招标公告同时在河南省招标投标网、漯河建设工程信息网上发布。**  
**7. 评标办法:**本项目招标评标办法采用固定标价随机摇号选取法,详见招标文件。  
**8. 监督投诉部门:**漯河市建设工程招标投标管理办公室  
投诉电话:0395-2921567  
地址:漯河市汉江路与井冈山路交叉口质监站办公楼四楼  
**9. 联系方式:**  
招标人:漯河市环境卫生管理处  
地址:漯河市湘江西路418号  
联系人:吕先生  
电话:0395-2325896  
招标代理机构:漯河慧光工程技术咨询有限公司  
地址:漯河市郾城区辽河路苹果花祥年华B座301室  
联系人:叶金启 刘璐璐 靳蕊华  
电话:18639509563 18236216655 15139579287

### 招标公告

**1. 招标条件:**  
本招标项目漯河市许慎文化园新建公厕工程已由“漯建财[2016]9号”文批准建设,招标人为漯河市环境卫生管理处,建设资金来自财政资金。项目已具备招标条件,现对该项目的施工进行公开招标。  
**2. 项目概况与招标范围:**  
(1)项目概况:漯河市许慎文化园两处公厕总面积为341.04平方米,总投资约为120万元,工期:100日历天,质量:合格工程。(2)招标范围:施工图纸、工程量清单、招标文件及招标补充文件所包含的全部内容。  
**3. 投标人资格要求:**  
(1)本次施工招标要求投标人须具备有建筑工程施工总承包三级及其以上资质,具备有效的安全生产许可证,并在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力。拟派项目经理须具备房屋建筑专业二级及其以上注册建造师资格,具备有效的安全生产考核合格证,且未担任其他在施建设工程项目的项目经理。(2)本次招标不接受联合体投标。  
**4. 报名事项:**  
(1)凡有意参加投标者,请于2016年8月16日至8月22日,每日上午9:00至11:00,下午3:00至5:00,到漯河市建设工程交易中心(漯河市

井冈山路与汉江路交叉口东南角)报名。(2)投标人报名时须携带法人授权委托书及被委托代理人身份证(授权委托书留原件两份,被委托代理人身份证留加盖公章复印件两份)。(3)本项目将采用资格后审。  
**5. 招标文件的获取:**招标文件每套售价1000元,工程量清单及电子文档500元,售后不退。  
**6. 发布公告的媒介:**本招标公告同时在河南省招标投标网、漯河建设工程信息网上发布。  
**7. 评标办法:**本项目招标评标办法采用固定标价随机摇号选取法,详见招标文件。  
**8. 监督投诉部门:**漯河市建设工程招标投标管理办公室  
投诉电话:0395-2921567  
地址:漯河市汉江路与井冈山路交叉口质监站办公楼四楼  
**9. 联系方式:**  
招标人:漯河市环境卫生管理处  
地址:漯河市湘江西路418号  
联系人:吕先生  
电话:0395-2325896  
招标代理机构:漯河慧光工程技术咨询有限公司  
地址:漯河市郾城区辽河路苹果花祥年华B座301室  
联系人:叶金启 刘璐璐 靳蕊华  
电话:18639509563 18236216655 15139579287

### 拍卖公告

我行定于2016年8月24日9时整在本行会议室公开拍卖:1.位于舞阳县的钢结构广告塔4座所有权,起拍价87.98万元;2.双排CT机1台,旧医疗设备、变压器、电视、空调、电脑等4批;3.车辆3辆(江淮、迪马等);4.印刷设备一批,起拍价5.67万元。  
有意竞买者请于2016年8月23日16时30分前携有效证件和保证金来我行办理竞买手续。  
联系地址及电话:市财政局东二楼  
3129911 3169922  
展示地点及时间:标的所在地 自公告发布之日起  
工商监督电话:2922030  
漯河市拍卖行 2016年8月16日

### 声明

我公司联系不到的黄标车有:豫L31981、豫L31939、豫L31997、豫L31936、豫L31955、豫L31973、豫L31991、豫L31998已达到强制报废标准,自本声明发布之日起以上车辆与我公司无任何关系。  
特此声明  
漯河福瑞达物流有限公司  
2016年8月16日