

# 房地产项目全面预算与成本管理

随着国家宏观调控的加强，各大城市的房地产交易量和房价开始下降，而企业的成本越来越高，如何降低成本增加利润，是每一个房地产企业越来越关注的问题。全面预算管理对房地产企业经营至关重要。拥有全面计划预算和规范的成本管理是房地产企业持续发展的源动力。

【课程大纲】：

## 一、如何把握房地产开发全面预算管理的关键点

- 1、房地产全面预算管理的特点
- 2、房地产全面预算管理的难点
- 3、房地产全面预算管理的基本思路

## 二、如何构建房地产全面预算管理的组织

- 1、全面预算管理组织的构建
- 2、全面预算管理的职责划分
- 3、如何避免组织的形同虚设的问题
- 4、如何让业务部门认为预算不再是财务的事

## 三、房地产项目预算流程

- 1、万科创造了动态的“1363 管控体系”
- 2、房地产企业全面预算的模式
- 3、房地产企业预算内容

#### 四、房地产项目预算执行

- 1、战略规划与全面预算的联系
- 2、全面预算执行和控制的基本思路
- 3、预算执行反馈和差异分析

#### 五、房地产项目各环节成本管控

##### **1、企业设立环节**

- (1)、为个人购置资产的税收风险控制
- (2)、股东身份与税收待遇差异
- (3)、筹建期业务招待费

##### **2、土地征用环节**

- (1)、拆迁补偿费成本管控
- (2)、拿地环节土地成本管控
- (3)、土地价款返还的税务处理
- (4)、土地出让金减免，契税如何交

### **3、前期规划立项环节**

- (1)、设计费成本管控
- (2)、开发成本项目设置
- (3)、全面财务预算与筹划准备

### **4、工程施工环节**

- (1)、建筑工程合同与票据结算（混合销售、甲供）
- (2)、总分包工程计税依据
- (3)、建筑施工过程成本管控
- (4)、建安合同涉税风险管控

### **5、开发产品销售环节**

- (1)、预售阶段会计核算与税收管理
- (2)、售楼处与配套设施
- (3)、违约金与价外费用

(4)、完工年度会计核算与税收处理

(5)、计税成本的范围与主营成本结转

## **6、物业自持与租赁环节**

(1)、开发产品转自用是否视同销售

(2)、无租、免租、递增/减租金

## **7、注销清算环节**

(1)、开发连体楼如何分摊成本

(2)、土增税开发成本与会计口径差异

(3)、后续支出所得税处理