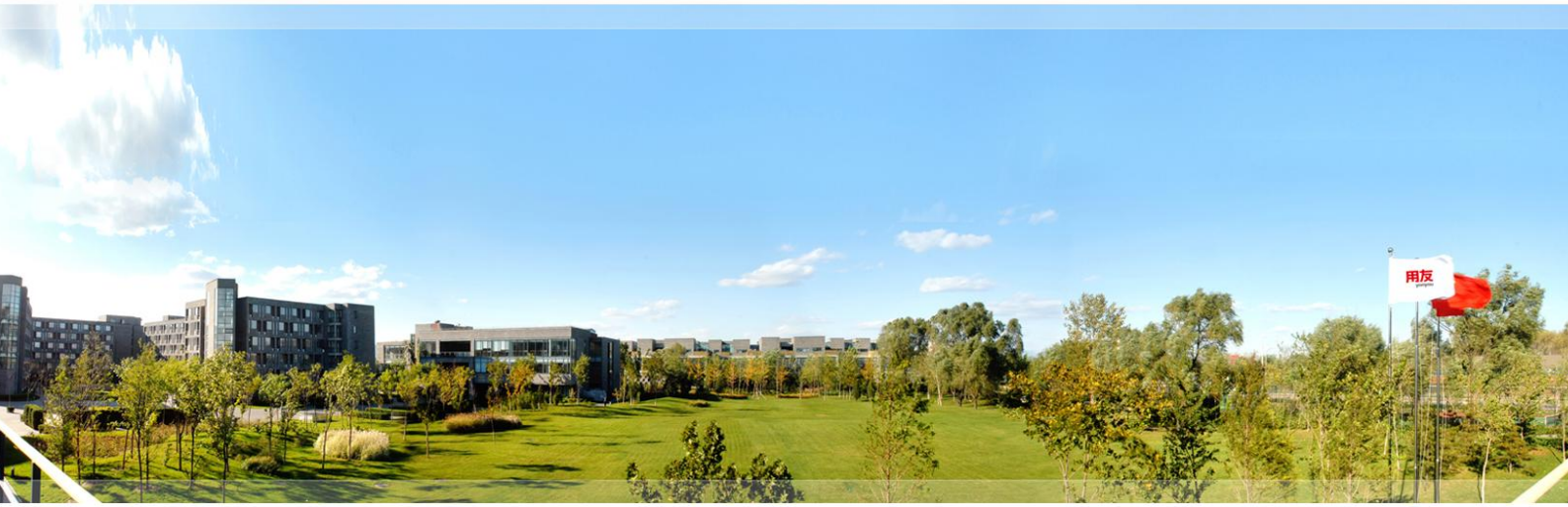
用友
yonyou

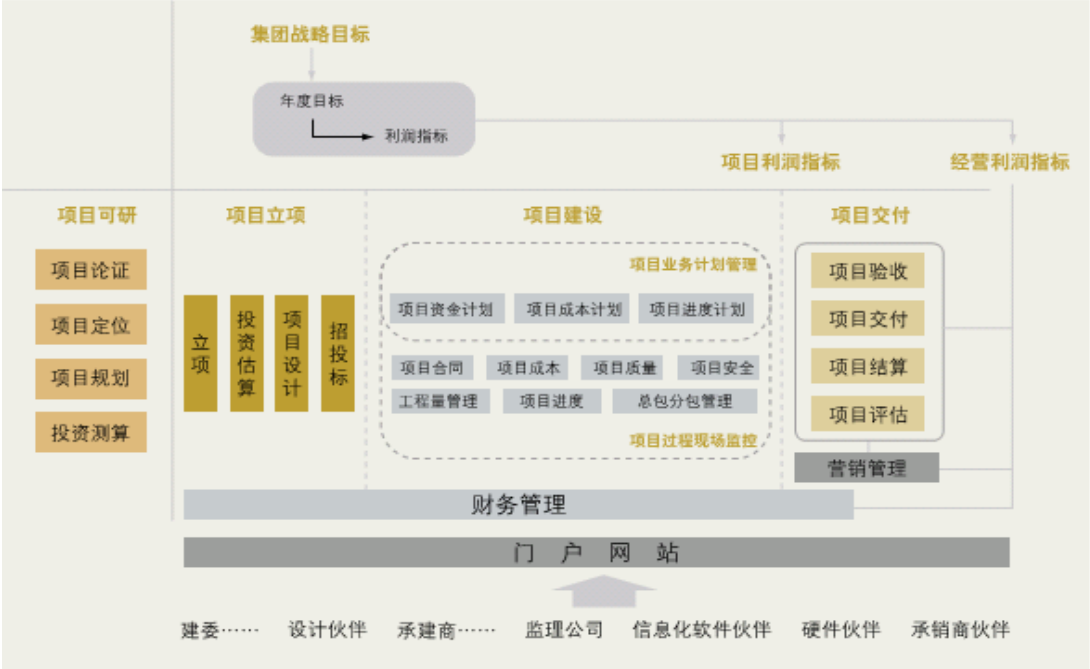
重塑管理
信息化的力量

用友 NC 房地产行业项目过程管理解决方案



一、方案概述

系统的应用从项目开发前期开始，到项目交付为止，覆盖完整的项目生命周期。紧紧围绕房地产企业在项目管理中所关注的“成本、进度、品质”三个焦点，实现了成本管控、资金管控、合同管理、现场管理、进度管理等应用，准确、实时的反映项目各类信息，并在集团统一的信息化管理平台上共享与流转。同时还能与整体化解决方案中的财务管理、营销管理模块共同构成房地产企业的管理核心，形成资金、产品的管理闭环。

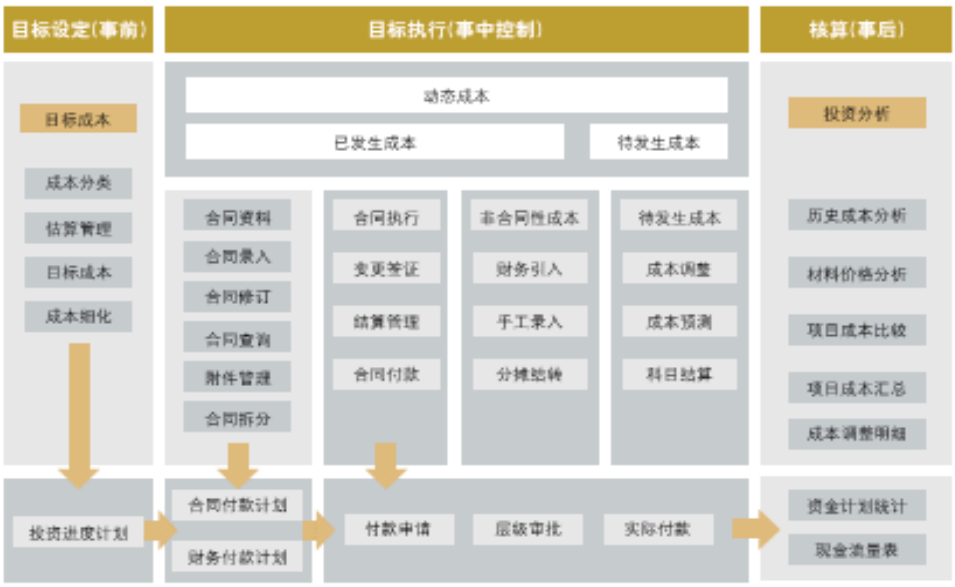


房地产项目管理功能结构图

二、关键应用

成本管理

用友成本管理解决方案在国内第一家实现了五阶段目标成本制定，成本计划可以分为可研目标成本、计划目标成本、目标控制成本、预目标成本、目标成本等五阶段制订，也可以按照企业的实际需要，任意选定设目标成本阶段。



项目成本管理业务架构图

图注说明：

◇ 用友房地产企业成本实现闭环管理；

◇ 以目标成本控制实际成本的发生；

◇ 总结实际成本的发生指导动态成本的预测；

◇ 总结动态成本指标指导目标成本的调整；

◇ 总结结算成本指标指导目标成本的制定。

合同管理

作为项目甲方，合同是房地产企业实施项目管理的主要依据，用友房地产项目管理解决方案解决了三个核心问题：

• 合同范本库，通过标准合同应用，提高管理的规范性，同时消除房地产企业在合同起草、审批中普遍存在的重复与低效现象；

• 合同管理流程，通过工作流和审批流定义，帮助企业制订规范的合同管理流程并严格控制执行；

• 合同执行评估，从工程、成本、品质等多维度对合同执行情况，以及合同乙方的服务质量进行评估，从而为管理改进提供依据。

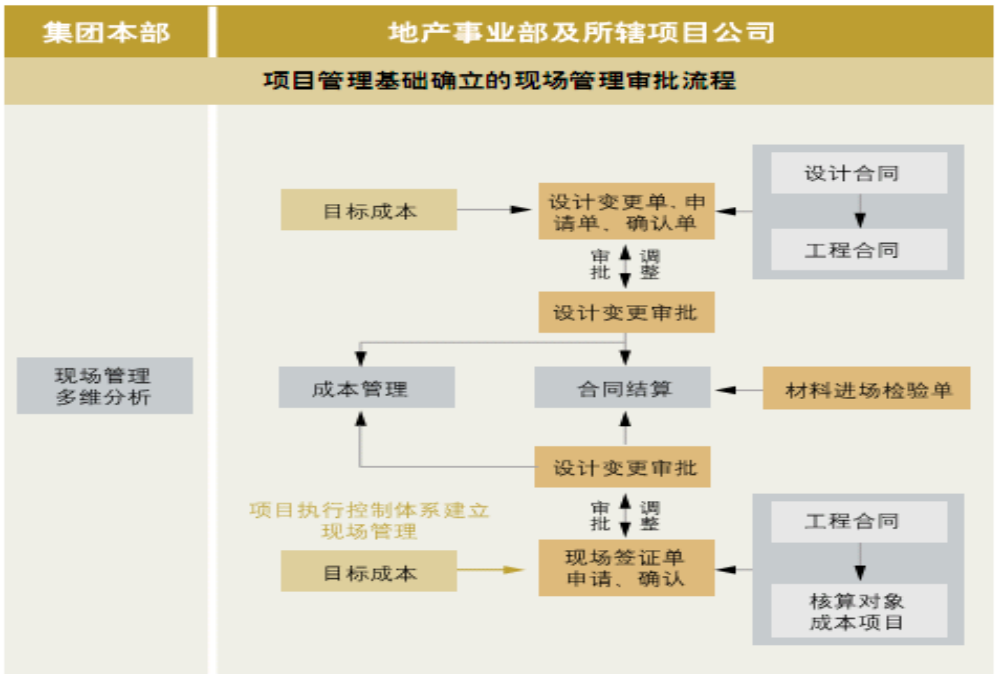
合同管理业务流程图

合同管理业务流程说明：

- 根据合同的性质，将合同分为工程合同、材料合同和其他合同三大类型，用户可在其下自定义具体的合同类别；
- 合同书立用于登记合同的详细资料，包括基本信息、摘要、合作伙伴、收付款协议、工程量清单、材料清单、合同进度、合同质量等；
- 合同变更用于记录由于设计变更、现场签证等原因对原合同进行调整；
- 通过合同拆分，把工程量清单、材料清单、收付款等拆分到具体的成本核算对象和成本科目上；
- 合同处理可进行分步结算、结项、分摊，用于在合同的不同阶段来处理合同的状态；
- 合同生效后，对合同明细进行拆分，将合同签订的付款协议金额拆分到各个核算对象、成本项目、业态上去，作为动态成本展现的依据；
- 合同结算时，会扣掉甲供材扣款、超供扣款、代垫费用扣除、保修金等扣款；
- 支持合同文档的上传、下载、权限分配、检索等功能，方便在实际业务中对文档的随时调阅。

现场管理

房地产项目管理的一个重要特点就是存在大量不确定性，而现场管理正是针对不确定性中的三大源头进行管控。



现场管理业务流程图

关键业务说明：

- 设计变更

设计变更往往对成本、进度、品质等项目核心问题产生巨大的影响，因此受到严格的审批流程管控，并沉淀为项目知
识。

- 签证变更

签证在房地产项目中频繁发生，同时往往存在一定的时效性，系统既强调目标管控，同时提供了比较灵活的适应性流程与过程留痕。

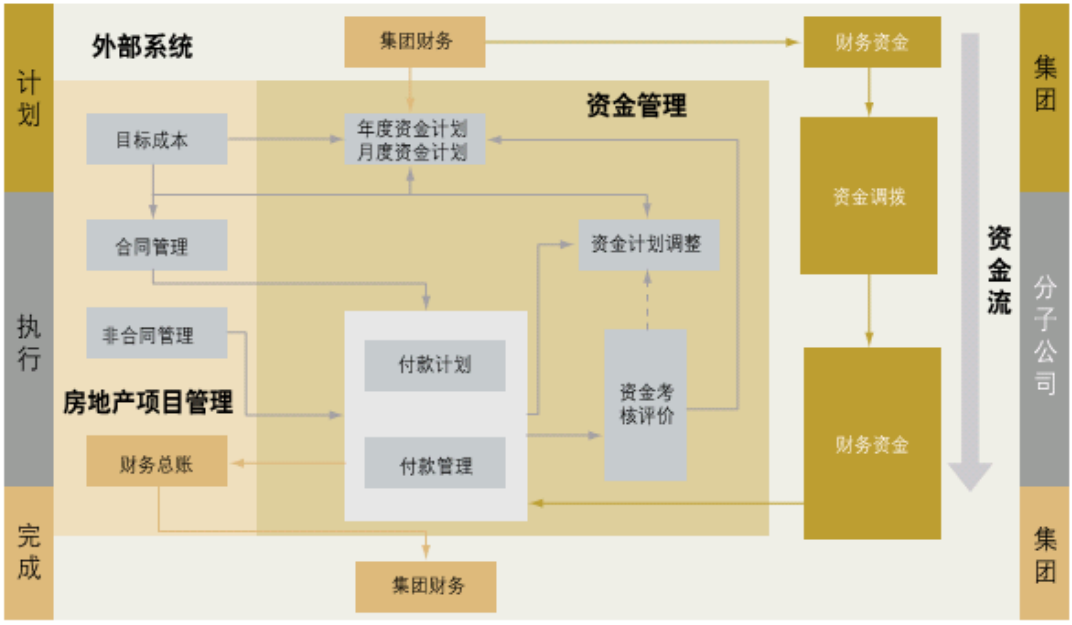
- 甲供材料管理

大宗甲供材的管理不仅帮助企业轻松弄清楚与承包方、材料供应商的分别结算，而且保证成本信息的正确。

项目资金计划

资金密集性的房地产项目，本身对资金管控有很高的要求，而面对目前的市场环境，资金管理更成为房地产企业的生命线。

以集团财务预算体系为标准建立集团内各个项目公司的资金计划体系。从部门到公司的资金计划，逐层汇总审批，最终由集团财务部审批，资金计划贯穿整个集团，上级审批后可实时查询所属下级的资金计划。资金计划控制项目过程中的合同、非合同付款，当资金使用情况超过资金计划时，系统可以自动预警。



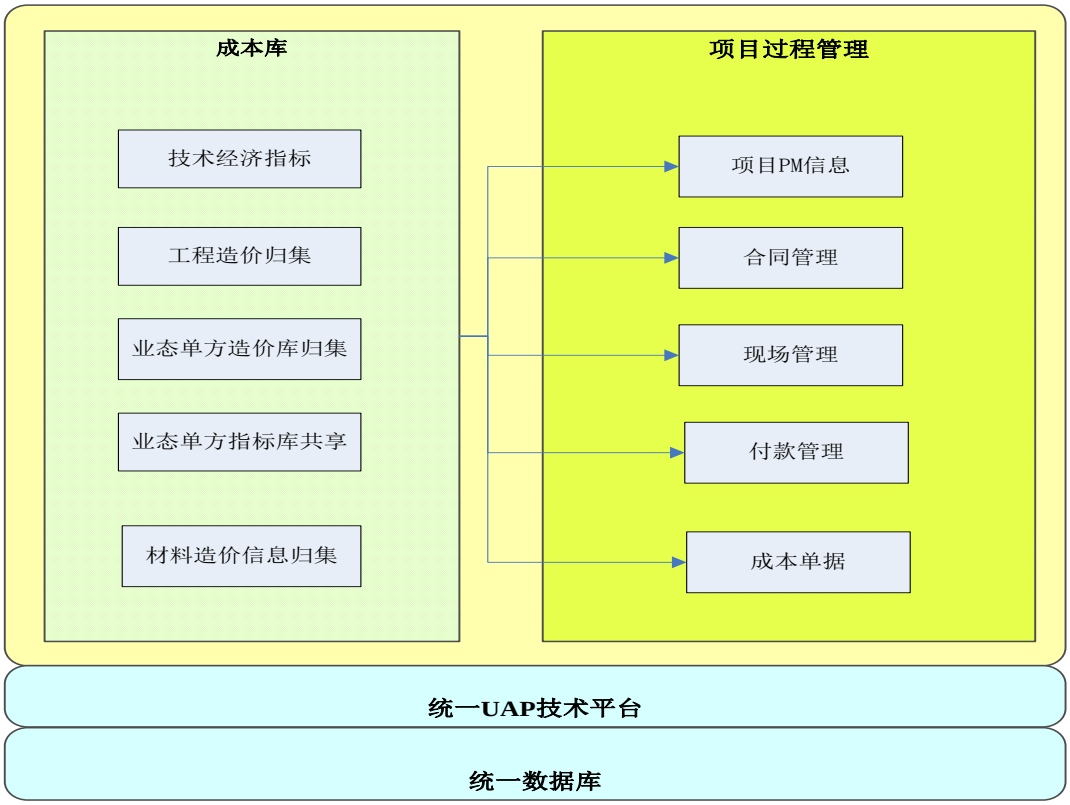
项目资金计划业务流程图

项目资金计划流程说明：

- 项目年度资金计划编制单：每个部门分项目部编制本部门资金计划；
- 公司年度资金计划汇总单：汇总本项目公司的各部门的各项目的资金计划，逐级进行汇总审批；

- 项目月度资金计划编制单：每个部门分项目部编制本部门项目月度资金计划，并支持临时资金计划的编制。月度资金计划不支持版本，资金计划生效后通过临时资金计划补充计划金额；
- 公司月度资金计划汇总单：汇总本项目公司的各部门的各项目的月度资金计划，逐级进行汇总审批，同时进行资金平衡，有缺口需上报集团，集团批复后项目公司根据批复金额再对部门进行批；
- 项目月度资金计划成本项目间调整单：部门将月度资金计划在成本项目间进行金额调整，以便能够进行正常的付款。

项目建设完成以后，将项目发生的成本信息、使用的材料信息等归入成本库，便于在新项目开发前进行对比、借鉴、分析。



指标归集

归集项目的建筑面积、可售面积、可经营面积、容积率、绿化率等基础数据信息。

材料归集

归集项目建设中使用的材料、安装的设备信息。

成本归集

归集项目的目标成本、动态成本、实际成本、支付成本、结算造价成本等相关成本信息，并

重塑管理
信息化的力量

支持项目间对比分析。

用友 推动管理进步

地址：北京市海淀区北清路 68 号用友软件园
邮编：100094　　总机：+86 10 6243 6688
网址：www.yonyou.com　　客户专线：4006 600 588
服务邮箱：contact@yo nyou.com

重塑管理
信息化的力量