

下一步工作计划和整改措施(精选6篇)

计划是人们为了实现特定目标而制定的一系列行动步骤和时间安排。那关于计划格式是怎样的呢？而个人计划又该怎么写呢？这里给大家分享一些最新的计划书范文，方便大家学习。

下一步工作计划和整改措施篇一

十七年的班主任工作经历，让我积累了不少经验，我觉得应该从以下几个方面进行班级管理。

一个好的班级氛围可以对学生的学习和成长有着很大的帮助。在所有的班风中我觉得平等和谐最重要。要让学生觉得自己是班集体中的一员，热爱这个班集体，就必须让孩子觉得无论成绩好坏，自己跟别人一样都是平等的，都一样受到老师同样多的关注和爱护。除了班主任对所有的同学平等对待外。我还取消建立班干部选任制度，用值日生管理班级。每人轮着来做班长。值日班长除了要做值日生的工作外，还兼顾管理班级纪律的工作。在第二天在全班里报告前一天班级的纪律和学习情况。这样每个学生都有得到锻炼的机会。同时对纪律差一点的学生也起到很好的约束。一学期之后根据学生值日的表现由全班推选出优秀班干、优秀队员。这可消除班干部因为害怕被学生孤立而不敢管的局面，还可以锻炼了每个学生的胆量，使学生感到只要我努力了，同样也可以做得好。

通过相互间的沟通，师生得以意见交流、才可以联络感情、化解误会、团结班级中的力量，进而使学生在愉快的气氛中发挥潜能，达到最好的学习效果。但在沟通中，我认为教师应该注意以下几点：

- 1、沟通，但要与要与学生保持适当的距离。如果和学生的关

系过于要好，称兄道弟或姐妹情深，那么自己威信和地位在学生中就会下降。因为总是有些学生会利用自己与老师的关系去谋点小利，或者有些学生会仗自己与老师较好的关系去钻一些纪律的空子，等你批评他的时候，他嬉皮笑脸地就过去了。长期以往，势必导致自己的地位。所以，在课余时间要多去接触学生，要在真正做到关心、关爱、尊重每一位学生的基础上，与学生保持距离，引导他们懂得生活、懂得珍惜、懂得尊重，在自我体验中长大。

2、让学生养成写日记的习惯，自己认真阅读、认真批改。很多学生会把自己的心事，对学校、对班级和对同学的一些看法和建议、甚至是对社会热点的看法写在周记本上，是老师了解学生思想、了解班级动态的最好方式。自己在批改周记的时候，也应当真诚地与学生交流，特别是在学生有思想上的困惑、学习上的困难的时候，要及时帮助学生，让他们知道这些困难有老师来跟他们共同分担，而且要多给予他们鼓励，多抓住“闪光点”来表扬他们，帮助他们树立自尊自信。

素质教育要求教育者关注学生的全面成长。表扬和鼓励是激励教育的重要内容。实践证明，表扬和鼓励可以帮助学生重新认识自我，点燃他们努力奋进的星星之火，鼓足他们放飞希望的勇气。我的具体做法是：

1、设立奖项，实行全方位鼓励。每学期设立各种奖项，对不同层次、不同学生给以全面评价和鼓励。调动每一位学生的上进心，推出优秀，树立榜样，找出差距，不断改进。

2、定期评奖，采取不同形式给以鼓励。例如：表扬信；奖励学习用品；在自设班级表格里送星星等。

要营造良好的班风、学风，树立正确的班级舆论很重要，而要树立正确的班级舆论，老师是起着重要作用的。小学生的思想一点也不成熟，分辨不清是非对错，很容易凭着自己一时意气做事，在这里老师就要起到一个引导作用。当觉察到

班里出现一些不正之风的时候，比如打架、偷东西、抄作业等等时，就要及时召开班会来教育学生，表明自己的立场，让学生认识到哪些事情是小学生应该做的，哪些是不应该做的，还要让全体学生共同来抵制这些不良行为。还有，应该让学生有竞争的意识，要有忧患意识，要适当地给学生树立对手，通过开展各方面的评比来提高学生的竞争意识，从而提高班级的班风学风。

我们的学生再调皮也会有一些闪光之处。关键是看我们班主任如何去正确地去发掘。有些学生是吃硬不吃软的，那当他犯错误的时候，可以直接地把他们的问题指出来，并强调其严重性。若有必要可以给一些处分。而更多的学生需要的是沟通，让其明白所犯错误的严重性。以前，我碰到班级里有学生打架、吵闹，甚至和任课老师对着干的时候，总是当着全班同学的面把他们狠狠地批评一通，脸上的表情也很严肃。过后，表面上看他们好像接受了这样的批评，但从平时的表现来看，明显地和我之间变得生疏了。后来，我就利用课余时间把这些学生重新找来，好好地沟通一下，了解了他们心里的真正想法。他们说，自己也知道是做得不对，但当众批评就会觉得很没面子，自然就产生抵触情绪。所以，以后再批评学生的时候我尽量能从他们的立场先想一下，然后个别交流，指出其不足。

以上就是我在班主任工作中总结的一些心得。古语曰：“他山之石，可以攻玉。”作为班主任难免都会碰到一些“坚硬的石头”，但是如何把他们雕刻成能绽放异彩的玉，这需要“匠师们”的精心雕琢。所以，我将继续着，努力着，把班主任工作做得更完美。

下一步工作计划和整改措施篇二

回顾一年的学习和工作，在王总的正确领导下，在各部门的密切配合和餐饮部全体员工的共同努力下[]20xx年，餐饮部圆满完成了年初酒店下达的经营指标任务。作为x一家酒店，餐

饮部的经营与管理已趋成熟，市场知名度也较好，经过九年的管理经验沉积和提炼，已形成了自己一定的管理风格，要在服务管理和培训上取得较大突破也有一定的难度。为了尽快提高服务水平，树立良好的行业形象，分管餐饮工作以来，主要从以下的几个方面开展工作，现将一年的工作情况总结如下：

今年来，餐饮部在各班组实施餐饮案例收集制度，同时做好老客户客史档案，作为改善管理和评估各岗位管理人员管理水平的依据。并对收集的案例在部门例会上进行分析总结，针对问题拿出解决方案，同时使各班组资源共享，不再出现同样的问题，减少顾客的投诉率，再则利用客史档案有针对性的为老客户服务，真正体现人性化服务。

为了培养员工的服务意识，提高他们的业务操作技能，今年来餐饮部共参加培训19场，其中酒店组织的培训6场，部门组织的职业技能培训9场，新员工入职培训4场。内容包括《礼节礼貌》、《酒店概况□□□x景点概况》、《消防安全知识》、《员工手册》、《四酒店业务基本知识》、《四酒店操作技能》等，这些培训课程，使基层服务人员在服务意识、服务心态、专业服务形象及餐饮专业知识等方面都明显增强。

今年来，酒店会同前厅、客房、餐饮等岗位开展了青工技能比武活动，内容包括餐饮中式摆台、走客房清扫、散客入住接待、散客退房接待等项目。比赛先由部门预赛推选出前六名再参加酒店的总决赛，一年来评出赵蓓蓓、金荷芳、雷琳等一批青工技能比武能手，成为大家业务学习的榜样。

酒店20xx年制定了新的绩效考核办法，激励政策更趋市场化，把员工的收入与工作业绩、劳动贡献与业务技能挂钩，新的考核办法不仅使员工更关心本部门的经营指标、营业收入，同时更加努力工作，积极创收。另一方面，在工资分配上对重点岗位和工种倾斜，使各岗位员工的业绩、劳动所得与去年相比都有了一个大的提升。再则通过高级工、中级工的评

比，拉开了老员工与新员工的工资差距，限度地调动了员工的工作主动性、积极性和创造性。

1、努力做好行政管理工作，认真做好材料的撰写、打印、信息上报和档案管理等工作。

2、1—6月份每月按时统计上报酒店各部门工资报表。

3、全年完成了20xx年x市“十大品牌旅游饭店”的申报、酒店、中华餐饮名店、绿色饭店、食品卫生量化分级管理x单位复评的所有资料的准备和申报工作。

4、协助工会做好工会新员工入会、召开职代会，组织员工献爱心活动、三八妇女节福利发放等各项工作。

5□20xx年优秀员工的考核、评比；高级工、中级工的评比。

6、四酒店评定过程中所有材料的准备，会议纪要的记录以及各项整改项目的. 整改计划的制定、上报工作。

虽然在过去的一年里做了一些工作，取得了一点成绩，但这都是餐饮部全体员工共同努力的结果，我的工作能力、管理水平与上级领导的要求和实际工作需要还有差距，主要表现在：

1、知识结构不够全面，制约管理水平的提升。

2、制度执行不够坚决，管理工作有时被动。

3、行业信息掌握不及时，创新能力不足。

4、对员工业务抓的不够，整体服务水平不均衡。

1、要强化个人学习、注重实践，不断完善知识结构，提高自

身的综合素质和驾驭工作的能力，当好领导的参谋和助手，当好下属员工的带头人。

2、要加大制度执行的力度，充分调动自己的主观能动性，动脑筋想办法，坚决把上级领导的意图和想法，不打折扣的落实到工作中去。

3、要通过多渠道了解x酒店业的发展趋势，掌握周边同行的新动态，吸取人家的好经验好做法，结合本酒店的实际情况，推陈出新。

4、要把提高酒店员工业务水平当作主要工作去抓，突出质检、培训与考核、晋级、评比相结合；常规性培训与针对性培训相结合；集中培训与分手批轮训相结合；培训的内容形式与集体活动和员工爱好相结合。

1、要突出餐饮服务文化氛围。当今顾客的消费需求已经从过去的吃饱吃好转变到今天的吃特色、吃营养、吃文化，所以这些方面应该是明年餐饮部开展营销的新思路，结合我们现有菜肴的特色，多推出精品新菜肴，增加我们菜品的附加值，使我们的菜品更具有吸引力和竞争力。

2、要定期组织岗位大练兵、大比武。通过各种形式的专业技能竞赛，提高员工主动学习、主动进步的热情，从而不断提高部门整体服务水平。

3、要提倡部门全员参与管理。涉及到部门全面建设方面的问题，鼓励员工多提建议，提好建议，所以我们可以长期开展“金点子”活动，对于我们酒店提高经济效益、提高服务质量、提高社会知名度、提高安全防范、杜绝浪费等方面的建议，一经采纳并取得明显成效的，立即给予奖励。改变过去管理只是少数领导的事这种思想误区，用制度激励人，使部门每一名员工都参与到管理中去。

4、要强调管理的最终目的。管理不是把员工管怕、管跑，更不是简单的罚款，是把后进员工带成先进，把优秀员工稳步提升树立典型，最终目的是利润化。明年我们可以在公开栏、员工餐厅、休息区设立“光荣榜、曝光台”用相机和图片记录日常工作中具有典型性、有代表性的正面和反面的人和事，从而更好地表杨先进、鞭策落后。

5、把酒店优质服务100条缩小成小页，以小册子的形式发给员工，便于大家学习和提高，更好地配合酒店《员工手册》、《酒店岗位职责》、《各岗位操作流程》的学习，不断提高员工的整体素质。

6、要经常走出去学习。固步自封、闭门造车，永远都会落到别人的后边，只有走出去与同行多交流、多观摩、多学习，才能不断提高自己。外出学习，管理者回来后也会有紧迫感、危机感，真正感受到与别人的差距。

最后把一句话送给自己也送给大家，在新一年工作中一定要“能迈大步的迈大步，能迈小步的迈小步，但决不允许原地踏步！”新年新希望，希望来年在工作中能得到领导和同事们更多的支持和帮助，把酒店管理工作推上一个新台阶，使管理更加完善、更加合理、更加科学，我们全体员工的收入有更大的提高。总结过去，展望未来，在新年即将到来之际，我将继续发扬优点，改正不足，进一步提升管理水平，和大家一起打造一支更优秀的酒店服务团队。

下一步工作计划和整改措施篇三

为了更好地促进事业单位的安康开展，对此给予合理的建议。对单位工作的建议有哪些呢?下面是的对单位工作的建议资料，欢送阅读。

当前我市事业单位队伍建立中主要存在用人机制不活，人员进出渠道不畅;分配制度不活，内部缺乏鼓励机制;财政拨款

方式不活，缺乏吸引人才资金等问题。

这些问题形成的原因虽然是多方面的，但人事管理制度不适应形势开展的要求是其中一个重要的原因。事业单位是各类人才的主要集中地，建立一套符合市场经济和事业单位特点的全新的人事管理制度，是事业单位管理中的一场深入革命，是一项事关改革全局、涉及社会各方面的系统工程，对建立高素质、社会化的技术人员队伍，推动经济开展和社会全面进步，实现我市在全省争取应有地位具有非常重要的意义。要推进事业单位人事管理工作的改革创新，我有以下几点建议。

1、建议出台类似《公务员法》的事业单位人事管理制度。在整个干部人事制度大格局下，事业单位人事管理方面立法是相对滞后的。党政机关有《公务员法》，国企有《劳动法》，而事业单位人事管理却缺乏国家层面的法律法规。现有的有关规定大都存在于部门规章、政策文件中，多为部门行为，缺乏整体性、综合性。建议出台《事业单位人事管理方法》，逐步形成以《方法》为核心，“进、管、出”等各个单项制度为主要环节，层次较高、程序标准、配套完备的政策法规体系。

了事业单位工作人员定位不清，使局部事业单位及其工作人员偏离公益目的，盲目追求经济效益，也对深化人事制度改革造成障碍。应该加快事业单位分类管理，把事业单位定位于承当公共效劳职能、具有公益性质的社会组织，把事业单位人员定位于以自身的专业知识和技术提供专业化效劳的人员，把事业单位人事管理定位于既不同于企业也不同于机关的人员管理。

3、建议明确组织部门在事业单位人事管理中的职能。从我市情况看，事业单位2000多个，职工8余***，这支队伍是庞大的，公务员队伍还不到其五分之一。目前我市事业单位人员的“进、管、出”等环节主要由人事部门在详细抓，而组织

部参与不多。事业单位人事制度改革是深化干部制度改革的重要内容，也是组织部门的重要职责。建议中央层面出台一个综合指导意见，按照干部管理权限和分口管理的原那么，明确组织部职责和作用，在事业单位指导人员管理，事业单位人事管理政策法规，以及组织指导、综合管理等方面进一步发挥组织部门职能作用，做好牵头和协调工作，适当深度参与事业单位人事制度改革工作的研究。

对此，笔者结合本市实际情况，就行政事业单位的内部控制谈一些看法

因此，进步单位负责人自觉执行内部控制制度的意识显得尤为重要

1建议安龙县进入“三位一体”规划的美女山水库由州政府组织建立。因为美女山水库供水最方廉价的是册亨，其次是贞丰，安龙和兴仁，且无论拦河建成库还是堵漏成库，都无移民和征地等问题。

2鉴于黔西南州存有大量的石灰岩资源和兴建多家水泥消费企业，考虑到交通的实际情况和地质情况，建议黔西南州招商引资引进混凝土预制装配企业，预制建筑构件，组装成屋，可解决水电移民安置，新农村，新城镇建立，农村危房改造等工作的实际困难。

3建议开展小而精的特色农业，果品及精品蔬菜种植与加工企业。

4建议在建立工业园区时，多方面，多深次，多角度来审视可行性，以防步入乡镇企业的流弊。

5建议特色开展，勿要随流随众，加强水利扶贫和水利促业的开展。

6建议以“民生水利、生态水利和人文水利”为纲，以水源建立、灌区建立、中小河流治理、病险水库除险加固、平安饮水、重点小农水、水务一体化改革为“抓手”，以“交融各方资金，集中力量办大事要事”为工作思路，以实现“水利建立与社会开展相适应，水务改革与经济开展相适应”为目的，来开展安龙县的水务事业。

制。详细方法是根据部门员工意见，由部门负责人每月提出一个与部门工作相关的学习专题，在这一个月的期间里，各位员工通过各种渠道搜集、阅读专题资料、书籍，将之消化成为自己的业务知识，然后根据最有利于部门工作开展的目的是将该专题资料以自己的理解重新归纳。最后在月初组织一次部门讨论会，对上月的学习专题各人进展汇报和讨论，根据讨论结果专人出一份专题学习文件，进展部门存档。以有利于将来新员工能直接取之学习。

做出一个培养方案。这不仅能让新员工尽早适应和理解本公司文化、尽早把握好个人在公司中的角色扮演，也能让他们感受到企业的关心和人性化管理。

证券投资部虽然目前的工作重心是在上市工作上，对投资工作参与较少。但我相信将来在公司上市后，本部门的工作构造应该是证券事务工作和工程投资工作齐头并进的，人员也是分为专门负责证券事务工作和专门负责投资工作两个板块。将之更加标准化、专业化是我们共同奋斗的目的。

下一步工作计划和整改措施篇四

2020年下半年，是我们实现公司发展再上新台阶的关键一年，也将是我们面临生产任务重压力、迎接严峻挑战的攻坚之年。并结合公司实际提出了2020年下半年的总体目标和生产任务，制定出科学合理的工作计划。

安全是电力生产的首要要求，也是公司发展的基础。安全是

电力企业永恒的主题，要始终坚持“安全第一，预防为主”的方针，认真落实安全生产责任制。按时召开班组安全周会，大力开展宣传教育，使员工从生命安全的高度认识安全的重要性，自觉的去关爱生命、关爱家庭、关爱企业，做到警钟常鸣，提高防范意识。认真学习公司的各类文件，结合“三不发生”，“九个务必”狠抓安全工作，始终确保在安全的前提下完成工作任务。

二、两票三制

严格执行“两票”工作制度，不管任务繁简，工作两大小，必需持票作业。第一，做好工作前的现场勘查，找出危险点，不安全因数，始终要让工作现场处在“可控，能控，在控”的状态中。第二，认真严肃的开好每次班前会，“三交三查”清楚，仔细。交底时每位员工必需清楚自己的工作任务，危险点，防范措施。第三，事后总结，总结工作中的不足，安全隐患。

三、材料及资料管理

制定一名认真负责的材料管理员，必需了解每天进出材料，仓库必需有清楚的台账，进出材料清单，合理的上报各类材料。在项目结束后，马上盘存仓库及废旧材料的登记上缴局仓库。绝不虚报，假报材料。

在项目开始前拿到设计书及三措一按，仔仔细细的进行学习，每月排出工作计划，合理安排好每天的工作任务。在项目结束后及时上缴各类有关资料并留存根。

四、加强沟通，服务于民

加强与供电营业所，配电工区等主业的交流，沟通。在其范围内的改造，施工。停电必需提前出具停电联系单，做到事先提前通知，提前准备。

施工中，科学合理安排走线，支架的安装，避免不必要的麻烦，不与用户发生口角，耐心，仔细的解释给用户听，必需做到百分之一百的优质服务。

五、关爱员工，认真工作

认真传达公司及各会议精神，使其知道，了解公司的情况，时刻关心员工生活，提高员工的工作积极性。特别对于刚进公司的新员工，老员工，老师傅们更应该起带头作用，带好小徒弟，在工作上严格要求，在生活上尽心关心，让新员工在工作上大步前进，掌握各类工作，成为公司的中坚力量。让大家，整个工程部的一份子感觉某某公司是个大家庭，工程部就是个小家庭。

让我们在公司的正确领导下，发扬某某人“不怕吃苦，不怕艰辛”的企业精神，以更加奋发向上的精神状态，更加强烈的责任感和使命感，在应对市场挑战中坚定信心、迎难而上，化压力为动力、变挑战为机遇，沉着应对挑战，以求认真务实的工作作风，创新的工作理念，再度谱写出某某公司新的篇章。

最后我相信我们某某工程部在公司领导的带领下一一定能圆满的完成2020某年工作目标，给公司一个满意的答案。

下一步工作计划和整改措施篇五

房地产开发成本控制主要是对其中主要费用中的变动费用的控制，因为这些既是可控制的又是对项目经济效果影响较大的费用，控制住这些费用就控制住了开发成本费用的主要部分。对房产开发商来说，要想获得经营利润，除了必需提供适销对路的开发房源外，还应该降低开发成本，而搞好成本核算进一步实现对开发成本的控制，是企业降本增效，正确体现经营成果的一项重要手段，也是目前众多房地产开发企业最关注的热点问题。

一 房地产开发中的主要成本构成

(一) 土地费用

土地费用包括城镇土地出让金，土地征用费或拆迁安置补偿费。房地产开发企业取得土地方式有三种：协议出让，招标出让，拍卖出让。目前基本以后两种方式为主。随着国家对土地宏观管理政策趋紧，通过拍卖方式获得开发用地成为大多数开发商获取开发用地的有效方式。目前我国城镇商品房住宅价格构成中，土地费用约占20%，并有进一步上升的趋势。

(二) 前期工程费

前期工程费主要指房屋开发的前期规划，设计费，可行性研究费，地质勘查费以及“三通一平”等土地开发费用。他在整个成本构成中所占比例相对较低，一般不会超过6%。

(三) 建筑安装工程费

建筑安装工程废纸房屋建造过程中所发生的建筑工程，设备及安装工程费用等，又被称为房屋建筑安装造价。他在整个成本构成中所占比例相对较大。从目前情况看，约占整个成本的40%左右。

(四) 市政公共设施费用

(五) 管理费用

管理费用主要是房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动所发生的各种费用，它包括管理员工资，差旅费，办公费，保险费，职工教育费，养老保险费等。在整个成本构成所占比例很小，一般不会超过2%。

(六) 贷款利息

房地产因开发周期长，需要投资数额大，因此必须借助银行的信贷资金，在开发经营过程中通过借贷筹集资金而应支付给金融机构的利息也成为开发成本一个重要组成部分。但它的大小与所开发项目的大小，融资额度的多少有密切关系，所以占成本构成比例相对不稳定。

(七) 税费

税费包含两部分：一部分是税收，与房地产开发建设有关的税收包括房产税，城镇土地使用税，耕地占有税，土地增值税，两税一费(营业税，城市维护建设税和教育费附加)，契税，企业所得税，印花税，外商投资企业和外国企业所得税等；另一部分是行政性费用，主要由地方政府和各级行政主管部门向房地产开发企业收取的费用，项目繁多且不规范。包括诸如征地管理费，商品房交易管理费，大市政配套费，人防费，煤气水电增容费，开发管理费等。在目前房地产开发成本构成中所占比例较大，一般在15%~25%左右。

(八) 其他费用

其他费用主要指不能列入前七项的所有费用。它主要包括销售广告费，各种不可预见费等，在成本构成中一般不会超过10%。

二 开发全过程中的成本控制方法

(一) 强化土地供应管理，控制土地供应总量，降低地价

(1) 规范控制建设用地协议出让范围，全面推行经营性土地使用权出让的招标，拍卖，挂牌制度。在全国范围内建立统一，开放，竞争有序的土地市场，并且逐步要使行政性配置方式从经营性土地领域退出。土地协议转让方式只会导致不公平

竞争，容易出现黑箱操作，引发腐败和国有资产流失。

(2) 加强政府调控，力求土地供需总量平衡。土地供应量不足，价格就一定会上涨。适量的供应维持动态平衡，使土地价格平稳上涨，甚至维持相对平衡的价格，避免因总量不足导致炒地之风盛行，地价狂涨。

(3) 逐步建立强制性退出机制，避免因土地供应方式招拍挂后，因受资金规模限制，而使大量土地集中到少数资金实力雄厚的开发商手中，以便其囤积居奇。政府应当明确规定对超过规定期限而未进行开发的土地在进行合理性补偿后要强制性收回，以保持足量的用地规模，来平抑过高的地价。

(二) 加大对房地产开发和消费环节不合理收费的清理力度

各级地方政府应认真落实国家已出台的各项清理收费政策，对房地产开发建设领域和消

费环节的各项不合理收费应切实进行全面清理整顿。对国家已明令禁止的收费项目，不能再继续征收和变相征收。对现有收费项目，适当调低收费标准，对可收可不收的项目予以停收，以利降低开发建设成本，减轻购房者负担。

(三) 完善市政配套，履行政府职责，合理分摊城市公共设施费用

对应有政府负担的市政配套设施，政府应切实负起责任。不能再通过变相方式继续转嫁到开发商头上，对确需应由开发商承担的市政配套设施，适当降低收费标准，并引进竞争机制，避免垄断性经营加重开发企业负担。

(四) 适当降低税收负担

依法纳税是每个企业应尽的义务，适当的税收政策，会对某

一行业的健康发展起到积极促进作用。房地产行业也不利外。政府对房地产行业的税收政策可适当降低，如适当降低企业营业税和所得税税率，并可减免部分小税种，如契税等。这对降低房地产业成本开支，平抑过高的房价，促进居民住房消费将起事半功倍的效力。

(五) 开拓金融业务，增强产业活力，降低利息费用

金融资本同产业资本的互相分离而又紧密结合，是当代资本主义国家发展商品经济的共同规律。房地产业离开金融业的支持和配合，将会寸步难行。房地产行业普遍存在融资渠道单一，利率水平较高，货币供应过紧的状况。真正完善的房地产融资体系必须是两条腿走路，一是间接融资，依靠银行；二是直接融资，通过股票市场、债券市场、基金、信托等渠道。因此，积极推行金融体制改革，适当对房地产业辅以支持，如发行住房投资基金，企业债券，降低房地产企业股票上市门槛，适当放宽对房地产开发企业信贷要求，增加信贷规模，降低中长期贷款利率水平等。也只有通过拓宽房地产企业融资渠道，才可以降低资金成本，分散和降低金融风险。

(六) 充分发挥政府职能，加强市场宏观调控力度，维持物价平稳

加强宏观调控是任何实行市场经济的国家维持物价平稳必选之道，政府通过利率调整和控制货币发行量调节经济运行，抑制通货膨胀和维持物价稳定。通过市场这个无形之手，优化建材产业配置，特别是钢铁、水泥等对房地产开发息息相关的产业予以重点关注，使其既保证具有适当生产规模，又具有一定竞争格局，并可适当放宽进出口相关政策，确保价格维持合理水平，保持建材市场的健康发展。稳定的物价水平不但可以降低建材价格，而且最终导致降低房屋建安成本。

(七) 维持合理利润空间，加强房地产公司内部管理

企业以赢利为目的，为实现生存、发展的要求，企业应通过内部挖潜、加强管理等方式来谋求合理的利润。维持合理的利润空间对企业甚至行业的持续发展都有重要意义，房地产行业对此应有清醒认识。企业管理渗透入企业的各个层面，在施工队伍的选择，材料、设备采购等方面，完善招投标制度和货比三家制度，加强施工质量和预算管理，即提高效益，也可有效控制各项可控成本。企业在谋求自身发展的同时，应更多地兼顾消费者和社会效益，力争实现国家、企业和消费者三方共赢之目的。

三 开发全过程中的成本控制要点

(一) 前期阶段

在整个开发过程中，项目的筛选是最重要的一环。首先，定位是关键。一要搞好市场预测，通过市场行为来选择在市场上占有一定席位的开发项目；二是选择定价目标，定价目标是整个价格策划的灵魂，对大多数企业来说，利润最大化是其经营的最终目的。其次，由于土地价格在开发成本中所占比例大，因此采取何种方式对于开发商能否达到预期的回报率至关重要。

在前期工作中，还有一项直接影响成本构成的因素，即施工图的设计与审核。设计阶段的造价控制是建安工程费控制的关键。优秀的设计是项目盈利最基本的保障。设计采取什么样的结构形式、布局，选用何种材料等与成本有着直接的关系。精明的开发商除了会委托一家实力较强的设计单位进行设计外，在做正式施工图之前还会请本单位专业技术人员甚至请一些专家建筑设计方案、结构形式、地基处理方法等进行会审，反复论证，以求获得最佳方案。因为科学合理的设计不仅能较好地满足用户的使用要求，能比较容易地销售出去，同时在满足建筑物本身结构、抗震等要求基础上还能大大降低工程造价。另外，在施工图投入使用之前，开发商还务必组织对建筑结构、水、电、暖等进行详尽的技术交底，

尽可能在具体施工过程中减少变更和由此产生的费用。由于当前设计单位普遍经济观念和市场观念淡薄，“重技术、轻经济”，加上设计费的取费标准一般按建筑面积或投资额计算，不利于设计单位加强成本控制意识，设计保守不合理，浪费大。

因此在设计任务书或投资估算上规定造价的限额，并和设计费挂钩，对设计单位进行经济赏(节约)罚(超支)。

(二) 项目建设阶段的成本控制

项目建设阶段的工程成本控制主要集中在招投标、合同签署、工程变更和竣工结算四个方面。

招标管理是项目工程成本管理重要的环节，通过施工招投标，促进公平竞争，降低工程造价，缩短工期，提高工程质量。

签订规范、细致、严密的合同文本，是房地产开发项目成本控制的又一重点。工程变更和竣工结算就是要加强监控，加强预算审查，严格经济签证和工程变更管理。

(三) 管理费用的控制

管理费用控制的关键在于开发建设的规模，因此应当通过加大开发规模，降低单位管理费用水平。

(四) 销售费用的控制

销售费用控制的关键在于采用合理的营销手段，根据开发规模和市场情况，合理控制销售费用。

(五) 财务费用的控制

财务费用的控制实际是对资金时间价值的控制，其中主要是贷款利息的降低和对税务进行科学的综合筹划。因此，应当

通过分阶段控制开发进度、缩短开发周期，降低资金占用时间，从而实现对财务费用的控制。另外争取合理避税，以有效降低税收负担。

四 开发全过程中个别成本的控制

在施工阶段，投资是最大，但项目的投资已经定了，也没有弹性了，在这里把握的原则是少浪费。所以说施工队伍和材料是最关键的。但是这两项也可能是牵扯到各方关系最多的地方，我们开发商也可能不好控制，这就需要处理关系时的灵活和智慧。

在房地产开发中还有一大块费用就是政府性质的收费，这些费用一般都有明文规定。但是也有很多费用时可以折减，对于这块费用就是一句话：了解政策，和各政府部门搞好关系。

五 建立成本管理控制的保障措施

建立成本控制的保障措施的核心是为成本控制提供行为规范和组织规范，使成本控制有章可循。成本控制的保障措施体系包括制度保障体系(如招标管理办法、合同管理办法、预结算管理办法、成本控制指标归口分级管理制度、限额设计制度、成本控制激励制度等)和组织保障体系(设立相对独立的成本管理职能部门)。

六 综述

总之，在房地产炒得沸沸扬扬的今天，我们一定要冷静、理性对待，对于开发商来说最理性的事是控制成本，多关注点成本，少关注点房价，因为房价是市场决定的，而成本掌握在自己手中。成本低控战略要求企业必须建立起优化流程，严格控制成本费用，取得高效的运营效益。成本低控战略的体现是运营效益。企业成本低控，实际就是指企业善于管理经营。企业和竞争者做同样的事情，谁的效益最大化，谁就

是赢家。

下一步工作计划和整改措施篇六

1、进一步加大资金投入。镇党委、政府研究决定继续拿出万元工作经费，每村6000元卫生清理费，对公路两边、河道及两旁、村里公共场所、习惯性倾倒垃圾的地方进行重点清理，要求各村于8月底各村完成清理工作，并在重点清理区域树立环境卫生整治牌。对李熙集贸市场300户居民，每户发一个垃圾桶，并签订门前三包承诺书。

2、实行村民自治，加强责任感意识。各村制定农村环境卫生综合整治工作实施方案和具体的奖罚措施，平常遇到乱扔垃圾的居民要及时制止，并给予宣传教育、道德谴责。

3、强化奖惩激励。镇里每月对村居及镇属机关单位进行检查、排名，并及时通报排名情况。一年内连续两次在全镇排名后三位的，对村书记和村长进行戒免谈话；连续三次在全镇排名后三位的，村书记、村长引咎辞职。在省、市、县检查中，影响镇里排名的，第一次导致镇排名倒数后三名的，对村里在全镇进行通报批评，第二次导致镇排名倒数后三名的，对村书记和村长进行戒免谈话，要求村主要领导在全镇作出承诺，并在全镇范围内通报通报。机关单位的卫生在检查中，影响镇里扣分的，对其单位处以每次500元的罚款，并向其主管部门汇报情况。

4、强化责任落实。继续发挥镇农村环境卫生综合整治工作行动工作领导小组的带头作用，对清洁活动分层次对责任区域分片包干整治，提高工作成效。一是由镇创卫办牵头成员单位负责整治集镇区域内的环境卫生，重点督查清理主街道和市场内乱搭建、乱摆卖、乱拉挂、乱停放、乱张贴、乱扔垃圾、占道乱堆沙石、乱堆杂物等现象，促进日常保洁；二是由镇督导组督促各新建房户开展立面装修，清理房前屋后环境卫生和整治乱堆沙石、乱堆杂物以及人畜混居现象，力求

做到人力、物力高度集中，分工明确，责任到人，形成一个比较完整的家园清洁行动工作领导体系。

5、强化宣传发动。继续通过会议、横幅、大幅宣传牌、宣传单、赶集日宣传车、座谈会等形式多样地对群众进行广泛宣传，并与沿街店面签订门前“三包责任书”（即包卫生、包绿化维护、包秩序）。在中小学生中开展新农村建设和家园清洁行动知识普及活动，切实让卫生整洁活动家喻户晓，深入人心，让每位群众从思想意识上明确新农村建设是自己的责任和义务，形成良好的氛围。

6、强化和谐共建。鼓励经济能人出资参与家园清洁行动，多方筹措资金，加快我镇新农村建设步伐，不断促进农民居住环境改善、农村面貌变化和公共事业进步，逐步实现人与自然环境的和谐统一。